



Bauen in Düren

Informationen und Ratgeber



www.dueren.de



Stadt Düren
...lebendig, offen
-mittendrin-



Wärmeversorgung für Ihr Haus

Information und Beratung zur kostengünstigen Beheizung von Wohnungen und Häusern:

Heizungssystem:

- Erdgas-/Öl-Brennwertkessel
- Wärmepumpe
- Pelletkessel
- Mini-Blockheizkraftwerk

Wirtschaftlichkeit:

- Prognose der jährl. Kosten
- Fördermöglichkeit
- Contracting

Ihre lokalen Energieexperten:

Stadtwerke Düren GmbH - Energiesparzentrale (ESZ)
Arnoldsweiler Str. 60 · 52351 Düren · Telefon: (02421) 126-104
E-Mail: esz@stadtwerke-dueren.de

Grußwort



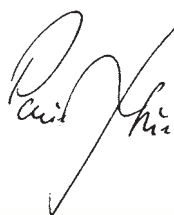
Liebe Bürgerinnen und Bürger,

als große kreisangehörige Stadt mit rund 90.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Düren ein eigenständiges Zentrum innerhalb des Wirtschaftsraumes Euregio. Düren profitiert von ausgezeichneten Verkehrsverbindungen: Die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind jeweils etwa in einer Dreiviertelstunde erreichbar. Eine beträchtliche Anzahl Regional- und Interregiozüge halten die Verbindung zu Köln, Aachen, Düsseldorf und Bonn auf dem Schienenwege aufrecht. Seit dem Jahr 2003 ist die im 20-Minutentakt nach Köln pendelnde S-Bahn hinzugekommen. Die schon heute hervorragende Autobahnverbindung nach Köln und Aachen wird auf sechs Fahrstreifen ausgebaut. Dies wird die Attraktivität Dürens als Wohn- und Wirtschaftsstandort weiter erhöhen.

Düren bietet Lebensqualität. Hier gibt es ein ausgeprägtes Schul- und Bildungsangebot, ein attraktives „Haus der Stadt“ mit weit gefächertem kulturellen Angebot; Parks und die Ruraue mitten in der Stadt bieten Erholungsmöglichkeiten für jedermann. Die im vergangenen Jahrzehnt vollständig neu gestaltete Fußgängerzone lädt zum Einkaufen und Bummeln oder aber zum Verweilen in der Kneipenszene rund um die Annakirche ein. Das reichhaltige Angebot der Sport- und Brauchtumsvereine wird es auch jedem Neubürger leicht machen sich in Düren wohlfühlen.

Düren ist eine Stadt, in der man sich für sein Geld etwas leisten kann. Die Preise für vollständig erschlossenes Bauland sind gegenüber den Preisen im Umfeld der benachbarten Großstädte deutlich niedriger. Der tägliche Zeitaufwand für Berufspendler nach Köln oder Aachen ist von Düren aus Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung oftmals geringer als vom Umland Dürens aus.

Die Stadt Düren ist eine überschaubare Stadt mit kurzen Wegen und wenig Bürokratie. BÜRGERSERVICE wird in der Stadt Düren groß geschrieben. Politik und Verwaltung der Stadt Düren unterstützen Sie dabei, Ihr Bauvorhaben in Düren zu realisieren. Ich lade Sie ein, Kontakt mit der Stadt Düren aufzunehmen und wünsche Ihnen für die Verwirklichung Ihres Bauvorhabens ein gutes Gelingen.



(Paul Larue)
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Bürgermeisters	1	5. Verfahren und Beteiligte	17
Branchenverzeichnis	4	Genehmigungspflicht und Freistellung.....	17
Vorbemerkung	5	Entwurfsverfasser und Sachverständige.....	17
1. Privates und öffentliches Baurecht	6	Bauaufsichtsbehörde.....	18
2. Auswahl eines Grundstücks	9	6. Verfahrensarten	19
3. Grundstückskauf, Grunderwerbskosten,		Freistellung von Wohngebäuden	
Baunebenkosten, öffentliche Förderung	11	und Garagen (§ 67 BauO NW).....	19
Grundstückskauf.....	11	Bauvoranfrage (§ 71 BauO NW).....	19
Grunderwerbskosten.....	11	Vereinfachtes Baugenehmigungs-	
Baukosten und Baunebenkosten.....	11	verfahren (§ 68 BauO NW)	19
Finanzierung und öffentliche Förderung	12	Normales Baugenehmigungs-	
4. Baurecht	13	verfahren (§ 63 BauO NW)	20
Öffentliches Baurecht.....	13	7. Wichtige Hinweise	21
Städtebaurecht.....	13	Baulasten (§ 83 BauO NW)	21
Bauordnungsrecht.....	15	Stellplatzpflicht (§ 51 BauO NW)	21
Baunebenrecht	16	Abgeschlossenheitsbescheinigung (WEG).....	22
		8. Antragsunterlagen	23
		Allgemeine Anforderungen	23



Dipl.-Ing. Joachim Baier

Falkenweg 12
52399 Merzenich

Tel. 0 24 21/88 99 77
Fax 0 24 21/88 99 78
Mobil 01 71/6 42 59 26
JoachimBaier@gmx.de

- Aufzüge + Fahrtreppen
- Beratung
- Planung
- Verkehrsberechnung
- Qualitätskontrolle

Ingenieurbüro

• HOLZ • KLINKER • BEDACHUNG
• FLIESEN • ISOLIERUNG • BAUELEMENTE

Valenciener Straße 178 Tel.: 0 24 21 / 6 70 67
52355 Düren-Gürzenich Fax: 0 24 21 / 6 70 69

www.breuer-baustoffe.de · breuer@breuer-baustoffe.de

EURO BAUSTOFF
Fachhändler für Baustoffe Europas führende Fachhändler für Baustoffe und Renovieren!

Lageplan	23	Umweltschutz zahlt sich aus.	29
Liegenschaftskarte/Flurkarte und Deutsche Grundkarte.	23	Die Energieeinsparverordnung	29
Bauzeichnungen	23	Energiebedarfsausweis ist Pflicht.	30
Baubeschreibung.	23	Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis	30
9. Verfahrensabwicklung	24	Die Qualität muss stimmen	30
Antragsbearbeitung.	24	„Geld-zurück-Garantie“	30
Nachbar- (Angrenzer-) beteiligung.	24	Künftige Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen	31
Baugenehmigung (Bauschein)	25	12. Bauüberwachung	32
Gebühren.	25	Genehmigungsfreie Wohngebäude und Garagen	32
Nachbarwiderspruch.	25	Genehmigungsbedürftige Bauvorhaben	32
10. Denkmalrechtliche und ökologische Anforderungen.	26	Gartenhäuser, Zäune, Antennen und andere Nebenanlagen (§ 65 BauO NW).	33
Denkmalschutz/Denkmalpflege	26	Verstöße gegen das öffentliche Baurecht	33
Landschaftspflege und Baumschutz	26	Wichtige Anschriften	35
Baumschutz.	27	Impressum.	36
Regenwasserversickerung und Kanalanschluss	28		
11. Sanieren und Energiesparen			
schont Umwelt und Geldbeutel	29		



LATZ
fußbodenbelag GmbH

 Estriche aller Art	 Parkett
 Designbeläge	 Parkett Schleifservice
 Teppichböden	 Laminat
 Linoleumbeläge	 Fußbodensanierungen

Valencienner Str. 231 · 52355 Düren
Tel. 0 24 21 - 41 0 49
Fax 0 24 21 - 42 1 32
www.latz-fussbodenbelag.de
latz-fussbodenbelag@t-online.de



Mit uns erhalten Sie Ihren individuellen
Flyer mit Fachinformationen

Dach
**Holz-
Installation**
Elektrik
Hof & Garten

mediaprint infoverlag gmbh
Lechstraße 2 · D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 8233 384-0 · Fax +49 (0) 8233 384-103



Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.alles-deutschland.de.

Branche	Seite	Branche	Seite
Architektur	17	Ingenieure	2, 10
Aufzüge	2	Küchen	4, 18, 34
Bank	U4	Küchengeräte	34
Baugrundgutachten	10	Makler	12
Baurecht	6	Maler	22
Baustoffe	2	Möbel	4, 18, 34
Bauunternehmung	29	Naturstein	34
Bodenbeläge	3	Parkett	3, 22
Bodengutachten	27	Planung	17
Dachdeckerei	22, 31	Rechtsanwälte	6, 7, 14
Erdwärme	27, 29	Steuerberatung	12, 24
Fenster	30	Tischlerei	22, 34
Fertigparkett	22	Türen	30
Finanzierungen	24	Vermessungen	8
Fliesenleger	34	Vermessungsingenieure	8
Gärten	10	Wärmeversorgung	U2
Garten- und Landschaftsbau	10	Zimmerei	22, 31
Handwerk – Rureifel	21		
Immobilien	11, 12		

U = Umschlagseite

...die neue Einrichtung gibt's **komplett** bei möbel schäfer

Kreuzauer Straße 62, 52355 Düren-Niederau

www.moebel-schaefer.de

Tel. 02421 95848-0

möbel schäfer

richtet's ein

Vorbemerkung



Regionalexpress Aachen-Hamm/Paderborn



Mit der S-Bahn nach Köln

Diese dritte Auflage der Informationsschrift „Bauen in Düren“ will Ihnen helfen, mit den vielfältigen Problemen, die beim Bauen auf Sie zukommen können, besser und leichter fertig zu werden.

Sie kann und soll nicht die umfangreiche Literatur zu diesem Thema ersetzen. Sie wird Ihnen jedoch die vielfältigen gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Verfahren näher bringen. Desweiteren finden Sie praktische Tipps, insbesondere zur Grundstückssuche.

Die reichhaltige Bebilderung der Broschüre wird Ihnen vermitteln, dass Düren eine Stadt ist, die ihren Bürgern viel zu bieten hat.

Weitere Informationen zur Stadt Düren finden Sie auf den Internetseiten der Stadt Düren www.dueren.de. Unter dem Stichwort **Bauservice** können Sie dort weitere reichhaltige Informationen rund ums Bauen erhalten.

Postanschrift der Stadt Düren

Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung
52348 Düren

Telefonzentrale 02421 25-0
Telefon 02421 25-2008
Telefax 02421 25-1393
Internet www.dueren.de/buergerservice/planen-und-bauen/
E-Mail: bauservice@dueren.de

Die Dienststellen des Baudezernates der Stadtverwaltung befinden sich in der Wilhelmstraße 34 (City-Karree); der Eigenbetrieb Stadtentwässerung befindet sich in der Zollhausstraße 40.

Die Öffnungszeiten sind:

montags – freitags 8:00 – 12:00 Uhr
donnerstags 14:00 – 17:00 Uhr

1. Privates und öffentliches Baurecht

Unsere Rechtsordnung sieht das Recht zum Bauen als wesentlichen Bestandteil des Eigentumsrechts an. Der Grundstückseigentümer hat die Befugnis, seinen Grundbesitz zu nutzen und zu bebauen, soweit nicht Rechte Dritter oder gesetzliche Vorschriften entgegenstehen. Dies bestimmt so ausdrücklich § 903 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Bei den Rechten Dritter kann es sich um solche zivilrechtlicher Art handeln, wie sie vor allem im nordrhein-westfälischen Nachbarrechtsgesetz festgelegt sind; in Betracht kommen aber auch dem Nachbarschutz dienende Bestimmungen des öffentlichen Baurechts, wie beispielsweise solche über Abstände von Gebäuden zu Grundstücksgrenzen.

Neben den Rechten Dritter schränken die öffentlich-rechtlichen Vorschriften das Recht zum Bauen ein. Diese verhindern teilweise sogar, dass überhaupt gebaut werden kann, wie dies z. B. in Naturschutz- und Quellenschutzgebieten der Fall ist. Überwiegend enthalten die im Interesse der Allgemeinheit erlassenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften Eingrenzungen der Baufreiheit, indem sie eine bestimmte Nutzung verlangen oder die Einhaltung von gestalterischen und ökologischen Anforderungen an das Baugrundstück stellen. Das öffentliche Recht geht dem zivilrechtlichen Anspruch zur Bebauung also im Range vor. Anders ausgedrückt besteht Baufreiheit nur im Rahmen der Bauvorschriften.

Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben zum Bauen gelten uneingeschränkt sowohl für genehmigungsbedürftige als auch für von der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens freigestellte Vorhaben. Wer eine Baumaßnahme durchführt, ist für die



Kultur und Erholung – Schloß Burgau



Frank Lindner Marcel Mathieu Oliver Schoulen

**Wir bieten
kompetente Rechtsberatung
und schnelle Hilfe.**

- Bau- und Immobilienrecht
- Maklerrecht
- Mietrecht



Josef-Schregel-Straße 3a
D-52349 Düren

Tel. +49 (0) 24 21/59 11 065
Fax +49 (0) 24 21/20 95 281
kontakt@lms-rechtsanwaelte.de

DREI FÜR IHR RECHT.

www.lms-rechtsanwaelte.de

Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Die Bauaufsichtsbehörde überwacht die Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und muss bei Verstößen gegen diese notfalls einschreiten. Es liegt daher im eigenen Interesse eines jeden Bauwilligen, schon frühzeitig vor Baubeginn mit Hilfe eines qualifizierten Entwurfverfassers (Architekt oder Bauingenieur) die im Einzelfall maßgeblichen Bestimmungen zu ermitteln und bei der Realisierung des Vorhabens zu beachten. Diese Broschüre will durch Erläuterungen der Grundzüge des öffentlichen Baurechts eine bessere Übersicht ermitteln und somit zum Gelingen Ihres Bauwunsches beitragen.

Da es nicht immer einfach ist, die Zulässigkeit eines Bauwunsches auszuloten, steht Ihnen die Bauordnungsabteilung und Planungsabteilung des Amtes für Stadtentwicklung während der Sprechstunden im City-Karree der Stadt Düren montags bis freitags jeweils von 8:00 – 12:00 Uhr und donnerstags von 14:00 – 17:00 Uhr für allgemeine Auskünfte und Beratungen zur Verfügung. Für Fragen im Zusammenhang mit ganz konkreten Bauvorhaben stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach Terminabsprache zur Verfügung. Mündliche Auskünfte bergen stets das Risiko der Unvollständigkeit in sich, da weder Ihnen noch dem auskunftgebenden Bediensteten sämtliche Randbedingungen für die Beurteilung eines Vorhabens auf Anhieb bekannt sein können.

Aus diesem Grund kann es sinnvoll sein, vor Einreichung des Bauantrages einen Vorbescheid zu beantragen, der die Bauaufsichtsbehörde bindet.



Radio Rur und „Komm“ in der Pleußmühle



**Kompetente Beratung
in der Region**

Z U M B A U M

Rechtsanwälte

Düren Frankfurt/Main Potsdam Paris

Wir beraten Sie umfassend:

Jörg Zumbaum Niels Zumbaum

Zülpicher Straße 117, 52349 Düren

Telefon (0 24 21) 20 85 40

www.Zumbaum.de

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure stellen sich vor

**Dipl.-Ing.
Frieder Schorstein**
**Dipl.-Ing.
Ronald Schwerdtner**

Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Marienstraße 4 · 52351 Düren
Telefon 02421 287611 · Fax 02421 287625
E-Mail: Schorstein@arcor.de
R-Schwerdtner@arcor.de



Ein weiterer Fachingenieur sollte am Bau nicht fehlen: Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur. Er ist in allen grundstücksrelevanten Angelegenheiten ein kompetenter Ansprechpartner für den Bauherren. Als Organ des öffentlichen Vermessungswesens führt der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Katastervermessungen wie Grundstücksteilungen, Grenzvermessungen und die gesetzlich vorgeschriebene Gebäudeeinmessung durch. Aufgrund seiner Berufsordnung ist er berechtigt, auf allen Gebieten des Vermessungswesens tätig zu werden.

Er erstellt den amtlichen Lageplan und überträgt das geplante Bauvorhaben lage- und höhenmäßig auf das Baugrundstück (Grobabsteckung für die Baugrube, Feinabsteckung auf das Schnurgerüst).

Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur garantiert dem Bauherren eine unabhängige Kontrolle und gibt dem Bauherren eine größtmögliche Planungssicherheit für sein Bauvorhaben.

Dipl.-Ing.
Jürgen Tollmann

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

An der Windmühle 80
52399 Merzenich
Telefon: 0 24 21 / 93 12 60
Telefax: 0 24 21 / 93 12 62
E-Mail: juergen.tollmann@gmx.net



**Kompetente Fachfirmen
im Bereich Vermessung**

Dipl.-Ing. Bernd Jamrosy

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

52351 Düren, Moltkestraße 15

Fax 02421-16723
vermessung@jamrosy.com **Tel. 02421-17044**



Ausbildung bei der Stadt Düren

2. Auswahl eines Grundstücks



Naherholungsgebiet Ruraue

Die Beschaffung eines geeigneten Baugrundstücks erfolgt normalerweise auf dem freien Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei der Stadt und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen.

Die Stadt Düren hat auf ihren Internetseiten www.dueren.de einen umfangreichen „Bauservice“ veröffentlicht. Hier können Grundstücksanbieter und Grundstückssuchende kostenlos ein Inserat aufgeben. Sie können sich über Bautätigkeiten in Düren informieren und das Baulückenkataster der Stadt Düren nutzen.

Kaufinteressenten sollten sich über die rechtlichen und tatsächlichen Eigenschaften des Grundstückes vor Vertragsabschluss Klarheit verschaffen.

Deshalb sollten Sie sich u. a. erkundigen,

- ob das ins Auge gefasste Grundstück bebaubar ist und wie es bebaut werden kann.

Auskünfte: Amt für Stadtentwicklung
Herr Grehl
Wilhelmstraße 34
Telefon: 02421 25-2440

Auskünfte: Amt für Stadtentwicklung
Herr Vermaasen
Wilhelmstraße 34
Telefon: 02421 25-2428

- wie sich die Umgebung des Grundstücks in den nächsten Jahren entwickeln wird. Insbesondere ob es städtebauliche Planungen oder Straßenplanungen gibt.



Gewerbegebiet Automeile

Auskünfte: Amt für Stadtentwicklung
Herr Vermaasen
Wilhelmstraße 34
Telefon: 02421 25-2428

Auskünfte: Amt für Grünflächen und Tiefbau
Herr Gröblichhoff
Zollhausstraße 40
Telefon: 02421 25-2655

- ob das Altlastkataster der Stadt Düren Informationen zum Grundstück enthält und den Eigentümer nach den Vornutzungen des Grundstücks befragen.

Auskünfte: Amt für Stadtentwicklung
Herr Runge
Telefon: 02421 25-2489

Auskünfte: Amt für Wasser, Abfall und Umwelt
Bismarckstraße 16
Telefon: 02421 22-2666

- was bezüglich des Grundstücks im Baulastenverzeichnis der Stadt Düren eingetragen ist, weil dort bestehende Rechtsverhältnisse am Grundstück eingetragen sein können, die nicht im Grundbuch verzeichnet sind.

Auskünfte: Amt für Stadtentwicklung
Herr Gutowski
Wilhelmstraße 34
Telefon: 02421 25-1337

- welche Rechte im Grundbuch verzeichnet sind und den Eigentümer des Grundstückes danach befragen, ob Rechte am Grundstück bestehen, die weder im Grundbuch noch im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Auskünfte: Amtsgericht Düren
Grundbuchamt
August-Klotz-Straße 14
Telefon: 02421 493-0

- wie die Erschließungssituation des Grundstückes gestaltet ist, denn ohne ausreichend vorhandene Erschließungsanlagen, die ein Gebäude an öffentliche Straßen, an Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar.

Auskünfte: Amt für Grünflächen und Tiefbau
Herr Billstein
Zollhausstraße 40
Telefon: 02421 25-2667

- ob für das Grundstück noch Kosten für die Erschließung oder noch Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz fällig werden.

Auskünfte: Bauverwaltungsamt
Herr Kreuel
Wilhelmstraße 34
Telefon: 02421 25-2405

- ob die Hausanschlüsse für Strom, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser bereits erstellt und bezahlt sind.

Auskünfte: Stadtwerke Düren
Arnoldsweyer Straße 60
Telefon: 02421 126-0

Auskünfte: Deutsche Telekom
Am Ellernbusch 18-20
Telefon: 02421 23-0

- ob Erkenntnisse über die Grundwassersituation vorliegen.

Auskünfte: Amt für Grünflächen und Tiefbau
Herr Billstein
Wilhelmstraße 34
Telefon: 02421 25-2667

- ob Erkenntnisse zur Bergschadenssituation vorliegen.

Auskünfte: Amt für Stadtentwicklung
Wilhelmstraße 34
Herr Fischöder
Telefon: 02421 25-1336

- welcher Bodenrichtwert für Bauland veröffentlicht wurde.

Auskünfte: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Düren
Herr Weingartz
Wilhelmstraße 34
Telefon: 02421 25-1338
oder www.boris.nrw.de



- Baugrundgutachten
- Hydrogeologische Gutachten
- Altlastengutachten und Gefährdungsabschätzungen
- Planung von Versickerungs- und Entwässerungsanlagen
- Planung von Freianlagen, Straßen und Wegen
- Bauleitung und Bauüberwachung
- SiGe-Koordination
- Begleitung von Bauwerkssanierungen

IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH

Monnetstraße 24 • 52146 Würselen

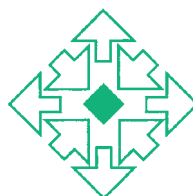
Würselen: 0 24 05 / 8 02 90-0 • Düren: 0 24 21 / 50 20 85
Fax: 0 24 05 / 8 02 90-29 • e-mail: info@IQ-mbH.de

www.IQ-mbH.de



PROENEN

Garten- und Landschaftspflege
Spiel- und Sportplatzpflege
Gartenbau
Pflasterarbeiten



Ga La Bau J. Proenen Telefon: Telefax:
Dorfstraße 12 0 24 22 0 24 22
52372 Kreuzau-Üdingen 90 18 06 90 18 07
Internet: www.distelratherstrasse.de/proenen

3. Grundstückskauf, Grunderwerbskosten, Baunebenkosten, öffentliche Förderung

Grundstückskauf

Der Bauherr wird in den meisten Fällen anstreben, selbst Eigentümer des Baugrundstückes zu werden. Dennoch sei auf die Möglichkeit hingewiesen, ein Grundstück mit einem Erbbaurecht zu belasten. In diesem Fall kauft der Erwerber nicht das Grundstück, sondern ein Erbbaurecht, mit welchem ihm über den vereinbarten Zeitraum das Recht zur Bebauung des Grundstücks eingeräumt wird. Hierfür bezahlt er dem Eigentümer einen Erbbauzins. Der Erbbaurechtsnehmer ist dem Eigentümer gleichgestellt, das heißt, er kann das Grundstück so benutzen, als sei er Eigentümer. Oftmals ist die Bestellung eines Erbbaurechtes in den ersten Jahren der Ausübung günstiger als der Erwerb eines Baugrundstückes. Das Erbbaurecht ist in der Erbbaurechtsverordnung geregelt.

Der Erwerb eines Grundstückes oder eines Erbbaurechtes ist nur im Wege eines notariell beglaubigten Vertrages möglich.

Grunderwerbskosten

Mit dem Grunderwerb entstehen Kosten, die meist nicht im Grundstückspreis enthalten sind und deren Höhe nicht zu unterschätzen sind. Unter anderem können entstehen:

- Notarkosten,
- Gebühren für die Verzichtserklärung,
- Grunderwerbssteuer,
- Gebühren für die Teilungsgenehmigung,
- Gebühren für die Teilungsvermessung,

- Gebühren zur Begründung von Baulasten,
- Gebühren beim Grundbuchamt,
- Gebühren beim Katasteramt,
- Maklerprovision zuzüglich der Mehrwertsteuer.

Baukosten und Baunebenkosten

Eine weitgehende Übersicht über die Baukosten erhalten Sie, wenn Sie einen Architekten beauftragen, der für Ihr Bauprojekt eine Kostenermittlung an Hand von Angeboten erstellt, die alle Gewerke beinhaltet.

Neben den eigentlichen Baukosten kommen auf den Bauherren Baunebenkosten zu, die in der Fachliteratur im Durchschnitt mit 8 % bis 22 % der Bauwerkskosten angegeben werden.

Als Baunebenkosten gelten:

- Architektenhonorare für Planung, Bauleitung und Kostenermittlung,
- Fachingenieurhonorare (Baugrunduntersuchung, Energie, Heizung, Sanitär etc.),
- Vermessungsgebühren für den amtlichen Lageplan,
- Vermessungsgebühren für die Gebäudeabsteckung und Gebäudeeinmessung,
- Verwaltungsleistungen des Bauherrn,
- behördliche Genehmigungen und Abnahmen,
- Finanzierungskosten (Agio, Gerichts- und Notargebühren, Bearbeitungsgebühren, Bereitstellungszinsen, Beleihungsprüfung, Schätzung, Kosten der Zwischenfinanzierung),



Ein Unternehmen der Sparkasse Düren



Die Nr. 1
in der Region Düren-Jülich

Sie möchten Ihre Immobilie **verkaufen**? Wir auch!

Unsere Leistungen im Überblick:

- Wir kümmern uns um die komplette Abwicklung bis hin zum Notartermin und der Kaufpreiszahlung.
- Wir ermitteln den bestmöglichen Preis für Ihre Immobilie.
- Wir präsentieren Ihre Immobilie in allen wichtigen Medien: Internetportale, regionale Tageszeitung, Geschäftsstellen Sparkasse Düren, in ausgewählten Provinzial Geschäftsstellen, Immobilienzeitung.
- Wir verfügen über eine umfangreiche und qualifizierte Interessentendatei.

Interesse geweckt? Rufen Sie uns an!

BÜRO DÜREN
Zehnthofstr. 15-21 Telefon 02421 1274993-0
52349 Düren Telefax 02421 1274993-99

BÜRO JÜLICH
Bayerstraße 1-3 Telefon 02461 9956-0
52428 Jülich Telefax 02461 9956-22

www.immobilien-dueren.de

- Kosten für Versicherungen (Bauwesen, Hausrat, Bauherrenhaftpflicht, Gebäude),
- Umsetzungskosten (Kosten für Ausgleichswohnungen und Möbelzwischenlagerung).

Finanzierung und öffentliche Förderung

Es ist im Rahmen dieser Broschüre nicht möglich, die unterschiedlichen Finanzierungsmodelle und die öffentliche Förderung darzustellen, weshalb hierauf gänzlich verzichtet wird.

Auskünfte:

Kreisverwaltung Düren
Amt für Bau- und Wohnungswesen
Abteilung Verwaltungs- und Wohnungswesen
Bismarckstraße 16
Herr Goergens
Telefon: 02421 22-2717

oder im Internet bei den zuständigen Ministerien des Landes und des Bundes.



ABELS & FRINGS
STEUERBERATER
VEREID. BUCHPRÜFER

Friedrichplatz 1 · 52351 Düren ●
Tel.: 0 24 21 / 9 58 00-0 ●
Fax: 0 24 21 / 9 58 00 25 ●
E-Mail: info@abels-frings.de ●
Internet: www.abels-frings.de ●



Mittelalterspektakel – Annamarkt



„Wir haben den richtigen Riecher!“
Ihr Partner für die Grundstückssuche



MANDELARTZ IMMOBILIEN GMBH
Schützenstraße 12, 52351 Düren
Telefon: 02421 - 30652-0, Fax: 02421 - 30652-29
E-Mail: info@mandelartz-immobilien.de
Internet: www.mandelartz-immobilien.de

4. Baurecht

Öffentliches Baurecht

Ob ein Grundstück auch Baugrundstück ist, richtet sich nach drei unterschiedlichen Rechtskreisen:

- dem vom Bundesgesetzgeber erlassenen Städtebaurecht – in Verbindung mit der kommunalen Bauleitplanung
- dem (Landes)bauordnungsrecht
- und dem Baunebenrecht (Anforderungen im sonstigen öffentlichen Recht).

Alle drei Rechtsbereiche enthalten Bauvorschriften, die beim Bauen von Bedeutung sein können. Ein Vorhaben kann nur dann verwirklicht werden, wenn es allen rechtlichen Anforderungen in vollem Umfang entspricht oder aber die dafür zuständigen Behörden – in der Regel wird dies die Bauaufsichtsbehörde sein – Abweichungen oder Ausnahmen und Befreiungen bewilligt haben.

Städtebaurecht

Nach dem vom Bundesgesetzgeber erlassenen Städtebaurecht, das auch als Bauplanungsrecht bezeichnet wird, sind die Städte und Gemeinden für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zuständig. Die Leitung der städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch städtebauliche Pläne nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zu unterscheiden ist der Flächennutzungsplan – dies ist der vorbereitende Bauleitplan – und die Bebauungspläne – auch als verbindliche Bauleitpläne bezeichnet.

Der für das gesamte Gemeindegebiet geltende Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar und baut auf den raumordnerischen Vorgaben auf, die in Nordrhein-Westfalen durch den Landesentwicklungsplan und Gebietsentwicklungspläne konkretisiert sind. Dem Flächennutzungsplan lässt sich die Einteilung des Stadtgebietes in Bauflächen – gegliedert nach Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen – und in sonstige Flächen entnehmen. Letztere gliedern sich in Flächen für die Landwirtschaft, Wald, Wasserflächen, Flächen für den Gemeindedarf, Verkehrsflächen sowie Versorgungs- und Grünflächen.

Aus dem Flächennutzungsplan entwickelt die Stadt für genau abgegrenzte Bereiche die Bebauungspläne. Diese werden zumeist aufgestellt, um neue Bauflächen einer Bebauung zuzuführen oder städtebauliche Problembereiche zu ordnen und enthalten für die einzelnen Baugrundstücke genaue Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubaren bzw. nichtüberbaubaren Grundstücksflächen. Oft regeln sie auch die Bauweise, die Stellung der baulichen Anla-

gen auf den Grundstücken, die Dachform, die Dachneigung und die Bepflanzung der Freiflächen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind als geltendes Ortsbaurecht für jedermann verbindlich; ein Vorhaben ist gem. § 30 BauGB nur zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht. Von ihnen darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde abgewichen werden, die nur erteilt werden darf, wenn eine der in § 31 BauGB aufgeführten Befreiungsvoraussetzungen zutrifft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung sind nur unter Zuhilfenahme der Baunutzungsverordnung verständlich. Nach der BauNVO setzt die Stadt im Bebauungsplan unterschiedliche Baugebiete fest, z. B. Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet oder Gewerbegebiet. Mit dieser Festsetzung ergibt sich nun automatisch, welche Vorhaben in dem Gebiet zulässig sind oder nur ausnahmsweise von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden dürfen. Die Baugebietsvorschriften der BauNVO werden nämlich Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit bedarf es eines Blickes in die jeweils anzuwendende Baugebietsregelung der BauNVO. Da verschiedene Fassungen der BauNVO je nach Datum der Rechtskraft des Bebauungsplanes anzuwenden sind, ist eine sorgfältige Prüfung über die Vereinbarkeit der angestrebten Nutzung mit der Bebauungsplanfestsetzung anzuraten.

Anstelle eines Bebauungsplanes, der zumeist für einen größeren Bereich von der Stadt im öffentlichen Interesse aufgestellt wird, kann die baurechtliche Grundlage für die Zulässigkeit eines Vorhabens auch durch Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes in Verbindung mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Ein solcher Plan betrifft in der Regel nur einen kleineren Bereich und damit ein oder einige wenige Vorhaben, die kurzfristig errichtet werden sollen.



Stadt der Märkte – „Maimarkt“



Gewerbegebiet „Im Großen Tal“

Im Geltungsbereich eines noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann eine Baumaßnahme im Vorgriff auf den künftigen Plan gem. § 33 BauGB bereits bei genügender Konkretisierung der beabsichtigten Festsetzungen und deren schriftlicher Anerkennung durch den Bauherrn zulässig sein. Sofern noch kein Bebauungsplan oder vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde oder aber dies nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt bzw. rechtlich nicht erforderlich ist, richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Planersatzvorschriften der §§ 34, 35 BauGB. Diese unterscheiden zwischen dem Bauen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innen-

bereich) und dem unbebauten Siedlungsbereich (Außenbereich). Im Innenbereich muss sich ein Bauvorhaben hinsichtlich bestimmter Kriterien der gegebenen Bebauung anpassen. Diese ersetzt als Zulässigkeitsmaßstab die Bebauungsplanfestsetzungen. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren; ferner darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Umgebungsbebauung bildet somit den Rahmen für das Einfügen; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Entspricht die Umgebungsbebauung einem der Baugebiete der BauNVO, spricht man von typenreinen Baugebieten. Ein solches wird baurechtlich so behandelt, als bestünde für dieses Gebiet ein Bebauungsplan mit der entsprechenden Baugebietsfestsetzung. Es sind dann nur die Anlagen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die die entsprechende Baugebietsbestimmung der BauNVO aufführt. Für die Beurteilung der Frage, ob ein vorhandenes Gebiet einem der Baugebiete der BauNVO entspricht, ist die BauNVO in der zur Zeit gültigen Fassung maßgebend.

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie in Teilen für die Sicherung landschafts- und naturbezogener Ziele zu reservieren. Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich in der Regel eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den sog. privilegierten Vorhaben rechnet, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsor-

SCHUPP & PARTNER RECHTSANWÄLTE & FACHANWÄLTE



DANIEL DOSE
RECHTSANWALT & FACHANWALT
FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT
IMMOBILIENRECHT



CHRISTOPH SCHUPP
RECHTSANWALT & FACHANWALT
FÜR MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT
FAMILIENRECHT - STRAFVERTEIDIGUNGEN



BJÖRN-M. FOLGMANN
RECHTSANWALT & FACHANWALT
FÜR ARBEITSRECHT
ERBRECHT

KOOPERATIONSPARTNER



DR. JULIA MATZ
RECHTSANWÄLTIN & FACHANWÄLTIN
FÜR INSOLVENZRECHT
INSOLVENZBERATUNG - INSOLVENZSTRAFRECHT

UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM

- BAUGENEHMIGUNG
- NUTZUNGSUNTERSAGUNG
- UMSIEDLUNG
- BAUMÄNGELANSPRÜCHE
- ABRISSVERFÜGUNG
- ARCHITEKTENHONORAR
- SICHERHEITEN
- NACHBARKLAGE
- WERKLOHNANSPRUCH (VOB/BGB)
- BAUINSOLVENZ

SCHUPP & PARTNER RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT
 PARTNERSCHAFTSREGISTER AG ESSEN PR 1894
 AN DER WINDMÜHLE 80 · 52399 MERZENICH · TELEFON 024 21/30830 · TELEFAX 024 21/308320 · WWW.SCHUPP-UND-PARTNER.DE

gungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen. Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden. Voraussetzung jeder Bautätigkeit im Außenbereich ist jedoch, dass ein Vorhaben keine öffentlichen Belange beeinträchtigt. Hierunter versteht das Baugesetzbuch

- die Darstellungen des Flächennutzungsplanes,
 - die Darstellungen des Landschaftsplanes,
 - die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
 - die Belange der Denkmalpflege,
 - die Belange der Wasserwirtschaft,
- um nur einige zu nennen.

Der vom Kreis aufgestellte Landschaftsplan enthält für einen kleinen Teil des Stadtgebietes wichtige Aussagen zur angestrebten Entwicklung des Außenbereichs und die Schutzgebietsausweisungen (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschätzte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale).

Ferner muss bei der Realisierung von Baumaßnahmen im Außenbereich ein Ausgleich für die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen geschaffen werden. Derartige Ausgleichsmaßnahmen werden zwischen Antragsteller und Unterer Landschaftsbehörde (Kreis Düren) vereinbart und in der Baugenehmigung festgesetzt.

Auskünfte:

Kreis Düren
 Amt für Landschaftspflege und Naturschutz
 Bismarckstraße 16, 52351 Düren
 Telefon: 02421 22-2770

Bauordnungsrecht

Während das Städtebaurecht und damit die Bauleitplanung der Stadt die Frage nach der grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes beantwortet, regelt das Bauordnungsrecht des Landes die Anforderungen an die Bauausführung und den Ablauf des bauaufsichtlichen Verfahrens. Die nordrhein-westfälische Landesbauordnung (BauO NRW) enthält in Ergänzung des Städtebaurechts materielle Vorgaben u. a. über die

- Erschließung des Baugrundstücks,
- Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen,
- Feuerwehruzugänge und -zufahrten,
- Abstände und Abstandsflächen von Gebäuden,
- Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen,
- Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen,
- Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen,
- Anordnung der Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück.



Einkaufen in der Wirtelstraße

Kernpunkt des Bauordnungsrechts bilden die bereits im Mittelalter in den Städten entstandenen Brandschutzregeln. Diese differenzieren nach Gebäudearten und deren Gefährdungsgrad durch Brandeinwirkung. Kurz gesagt, braucht ein Einfamilienhaus nur einige wenige Anforderungen der Landesbauordnung zu erfüllen, während ein mehrgeschossiges Kaufhaus mit Gaststätte und Tiefgarage neben den Vorgaben der Landesbauordnung auch denen der Sonderbauverordnungen (Garagenverordnung, Geschäftshausverordnung, Gaststättenbauverordnung usw.) Rechnung tragen muss.

Außer den Brandschutzbestimmungen enthält die Landesbauordnung allgemeine Anforderungen an die Standsicherheit, den Schallschutz, den bauphysikalischen Wärmeschutz, die Verkehrssicherheit und den Schutz gegen Feuchtigkeit etc. Die allgemeinen Anforderungen werden durch die von der obersten Baubehörde eingeführten technischen Baubestimmungen (überwiegend DIN-Normen) ergänzt. Weitere Anforderungen der Landesbauordnung betreffen die Zugänglichkeit von Gebäuden für besondere Personengruppen (alte und körperbehinderte Menschen) und die Beschaffenheit von Wohnungen. Zusätzlich sind bundesrechtliche Anforderungen an den Wärmeschutz nach der Wärmeschutzverordnung und hinsichtlich der Verwendung von Bauprodukten nach dem Bauproduktengesetz bei Planung und Ausführung zu berücksichtigen.

Ein besonders wichtiger Teil des Bauordnungsrechts bildet die Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO). Diese enthält in ihrem ersten Teil die Vorschriften über Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren. Für jede der verschiedenen Verfahren regelt die BauPrüfVO die vom Architekten einzurei-



Rathaus

chenden Unterlagen. Für den Antrag sowie die Bau- und Betriebsbeschreibung gibt es amtliche Vordrucke.

Baunebenrecht

Unter diesem Begriff werden die Einzelbestimmungen in sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Thema Bauen, zusammengefasst. Ihre Anwendung hängt von der Gestaltung des Einzelfalls ab. Die Bauaufsichtsbehörde beteiligt deshalb im Baugenehmigungsverfahren verschiedene Behörden und Dienststellen, die größtenteils zur Stadtverwaltung oder Kreisverwaltung gehören, teilweise aber auch wie das Staatliche Umweltamt der Landesverwaltung oder wie das Rheinische Amt für Denkmalpflege anderen Gebietskörperschaften zugeordnet sind. Das Baunebenrecht lässt sich grob in folgende Gruppen einteilen:

- Umwelt- und Immissionsschutzrecht
(Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Bundes- und Landesimmissionsschutzgesetz, Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Wasserhaushalts- und Landeswassergesetz, Bundesnaturschutz- und Landschaftsgesetz),
- Gewerbe- und Technikrecht
(Gewerbeordnung, Arbeitsstättenverordnung, Gerätesicherheitsgesetz, Aufzugsverordnung, Verordnung über brennbare Flüssigkeiten, Waffengesetz, Sprengstoffgesetz, Gentechnikgesetz),
- Fachplanungsrecht
(Bundesfernstraßengesetz, Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen, Wasserstraßengesetz,

Luftverkehrsgesetz, Bundes- und Landeseisenbahngesetz, Energiewirtschaftsgesetz, Bundesberggesetz, Abgrabungsgesetz, Flurbereinigungsgesetz, Fernmeldeanlagen-gesetz, Telegrafengesetz).

Darüber hinaus steht das Bauordnungsrecht in enger Verbindung zu weiteren Bundes- und Landesgesetzen, deren Vollzug den Bauaufsichtsbehörden teilweise selbst obliegt. Als Beispiele können genannt werden:

- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Denkmalschutzgesetz
- Feuerschutz- und Hilfgesetz
- Schornsteinfegergesetz
- Vermessungs- und Katastergesetz
- Baustatistikgesetz.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz erteilt die Bauaufsichtsbehörde Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Sondereigentums-einheiten, nach dem Denkmalschutzgesetz werden denkmalrechtliche Erlaubnisse separat erteilt bzw. sind von der Baugenehmigung miterfasst, nach dem Feuerschutz- und Hilfgesetz wirken die Bauaufsichtsbehörden bei der Brandschau mit und umgekehrt die Brandschutzdienststelle der Stadtverwaltung bei der Beurteilung von Baugesuchen, nach dem Schornsteinfegergesetz beurteilen die Bezirksschornsteinfegermeister die Brauchbarkeit von Schornsteinen und Abgasanlagen, nach dem Kataster- und Vermessungsgesetz überwacht das Katasteramt der Kreisverwaltung die Einmessung der fertiggestellten Bauten, nach dem Baustatistikgesetz sind dem Statistischen Landesamt die Daten für die Hochbaustatistik zu melden.

Die Wohnungsbauförderung nach den Bestimmungen des 11. Wohnungsbaugesetzes und den hierzu ergangenen Förderungsbestimmungen des Landes rechnet ebenfalls zum Baunebenrecht. Eine Baugenehmigung für ein Wohnungsbauvorhaben hängt aber nicht davon ab, dass die Förderungsbestimmungen eingehalten werden. Ein Verstoß gegen diese Vorschriften birgt aber das Risiko in sich, dass Mittel nicht bewilligt werden können oder aber sogar zurückgezahlt werden müssen. Sollen öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden, ist daher unbedingt vor Einreichung des Bauantrages eine Kontaktaufnahme mit der Kreisverwaltung Düren, Amt für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung Verwaltungs- und Wohnungswesen, Bismarckstraße 16, Herr Goergens, Tel.: 02421 22-2717, erforderlich.

5. Verfahren und Beteiligte

Genehmigungspflicht und Freistellung

Grundsätzlich bedarf die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch einer baulichen Anlage der Baugenehmigung, sofern nicht eine ausdrückliche, gesetzliche Freistellung besteht. Dies gilt für den Großteil aller Bauvorhaben. Lediglich für unbedeutende Bau- und Nutzungsvorgänge verzichtet der Gesetzgeber auf ein Baugenehmigungsverfahren.

Genehmigungsfrei ist auch die Errichtung oder Änderung haustechnischer Anlagen. Dies sind Warmwasserheizungsanlagen, Feuerungsanlagen, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, Wärmepumpen und Lüftungsanlagen in Wohnungen. Allerdings sind die Bauherren verpflichtet, vor Benutzungsaufnahme eine Fachunternehmer- bzw. Sachverständigenbescheinigung nach amtlichem Muster zu besorgen.

Sofern hierbei ein Anschluss an Schornsteine oder Abgasanlagen erfolgt, ist zusätzlich eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über den ordnungsgemäßen Zustand erforderlich. Seit dem 1. Januar 1996 erlaubt § 67 BauO NW die Realisierung von Wohngebäuden im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes, ohne dass hierfür eine Baugenehmigung eingeholt werden muss. Diese Freistellung ist aber an verschiedene Vorbehalte geknüpft (sh. nachfolgender Abschnitt 6).

Für genehmigungspflichtige Vorhaben ist bei der Bauaufsichtsbehörde ein Bauantrag einzureichen und die Baugenehmigung abzuwarten. Geschieht dies nicht, liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Hinzu kommt das Risiko, dass die bereits begonnene oder sogar fertiggestellte Baumaßnahme wieder abgerissen oder geändert werden muss, weil sie in dieser Form oder an dieser Stelle gar nicht genehmigungsfähig ist. Es ist also ratsam, sich im Vorfeld genauestens über die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu informieren, um nicht unangenehme und evtl. auch teure Erfahrungen zu machen.

Entwurfsverfasser und Sachverständige

Die Entwürfe für die Errichtung und Änderung von Gebäuden – mit Ausnahme von Garagen, Behelfsbauten und untergeordneten Gebäuden müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser durch Unterschrift anerkannt sein. Für die Brauchbarkeit und Vollständigkeit der Bauvorlagen für Bauantrag und Bauvoranfrage trägt der Entwurfsverfasser die Verantwortung. Er garantiert mit seiner Unterschrift auf den Bauvorlagen die Richtigkeit der Angaben und das korrekte Ineinandergreifen der verschiedenen Unterlagen. Bauvorlageberechtigt sind Architekten und ggf. Bauingenieure als Mitglied der Architektenkammer bzw. der Ingenieurkammer-Bau.



Volleyball-Bundesligist EVIVO Düren

Da der Bauherr bei Einreichung des Bauantrages dafür zu sorgen hat, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften Beachtung finden, sollte er auch sicher sein, dass sein Entwurfsverfasser tatsächlich bauvorlageberechtigt und je nach Schwierigkeitsgrad der Baumaßnahme nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Vorhabens geeignet ist. Je nach Größenordnung des Bauvorhabens müssen staatlich anerkannte Sachverständige hinzugezogen werden, die den Nachweis über den ausreichenden Schall- und Wärmeschutz, gegebenenfalls auch den Brandschutz und die Standsicherheit erbringen können. Hierbei handelt es sich um solche, die aufgrund der Sachverständigenverordnung von den Baukammern bestellt (staatlich anerkannt) wurden.


 Potschernik Architekten

Architektur . Design
Neubau . Umbau . Sanierung
Privat . Gewerbe . Büro . Industrie



Schillingsstrasse 99 . 52355 Düren-Gürzenich
Telefon 02421-781977 . Fax 02421-781985
E-Mail info@potschernik-architekten.de
Homepage www.potschernik-architekten.de

Die staatlich anerkannten Sachverständigen werden wie die Architekten und Ingenieure in aktuellen Listen bei der Architekten- bzw. der Ingenieurkammer geführt. Mit der Auswahl des Entwurfsverfassers treffen Sie eine Entscheidung, die für die langjährige Zufriedenheit mit Ihrem Gebäude etwa so wichtig ist wie die Auswahl des Grundstücks selbst. Dieser Person geben Sie es in die Hand, das Potenzial Ihres Grundstücks für Ihre Zwecke optimal auszunutzen. Ein Beispiel hierfür ist die passive Nutzung der Solarenergie. Durch eine geeignete Ausrichtung und Größe der Fensterflächen, sowie von Gebäudeteilen, die die Fenster bei ungewünscht hoher Sonneneinstrahlung abschatten, durch die Anordnung der Räume nach Sonneneinstrahlung und Nutzung und durch weitere bauliche Maßnahmen kann der Heizenergiebedarf Ihres Gebäudes reduziert werden. Dies ist jedoch nicht nachrüstbar wie Wärmedämmung oder Heizungsanlage, sondern muss schon beim Entwurf eingeplant werden. Dazu ist besondere Fachkenntnis erforderlich. Suchen Sie sich einen Entwurfsverfasser aus, der Erfahrung mit dem von Ihnen geplanten Gebäudetyp hat, und sehen Sie sich frühere Arbeiten auch einmal in der Realität an.

Weitere Informationen hierzu erteilen die

Architektenkammer NW
Zollhof 1
40221 Düsseldorf
Telefon: 0211 4967-0

Ingenieurkammer – Bau NRW
Carlsplatz 21
40213 Düsseldorf
Telefon: 0211 13067-0

Bauaufsichtsbehörde

Der Bauantrag bzw. die Bauvoranfrage sind unmittelbar bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Düren ist die Abteilung Bauordnung des Amtes für Stadtentwicklung. Sie befindet sich zusammen mit der Abteilung Planung im 2. Obergeschoss des City-Karree, in der Wilhelmstraße 34.

Die Anschrift:
Stadt Düren
Amt für Stadtentwicklung – Abteilung Bauordnung
52348 Düren

Öffentliche Sprechzeiten für allgemeine Auskünfte sind

montags bis freitags von 8:00 – 12:00 Uhr
sowie donnerstags von 14:00 – 17:00 Uhr

Außerhalb der Sprechzeiten besteht die Möglichkeit, unter der Telefonnummer 02421 25-2442 telefonische Auskünfte zu erhalten.

Die Bauaufsichtsbehörde gliedert sich in verschiedene Sachgebiete. Die Antragsbearbeitung im engeren Sinne liegt bei den Bauaufsichtsbezirken, deren räumliche Zuständigkeit auf die Stadtbezirke abgestimmt wurde. Die übrigen Sachgebiete bearbeiten besondere Spezialfragen wie Baulasten, Grundstücksteilungen oder ordnungsbehördliche Verfahren und Stellplatzab-lösungen. Sofern daneben noch andere Erlaubnisse vor Erteilung der Baugenehmigung einzuholen sind, teilt die Bauaufsichts-behörde dies unmittelbar nach Eingang des Antrages mit und beteiligt die zuständigen Ämter und Behörden.



Möbelkauf ist Vertrauenssache

MÖBELZENTRALE MÜLLER

Arnoldsweiler Straße 12
52351 Düren

Tel.: 0 24 21 / 1 44 42

Fax: 0 24 21 / 1 01 29

www.moebelzentrale-mueller.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag

9.00 bis 18.30 Uhr

Samstag

9.00 bis 15.00 Uhr

6. Verfahrensarten



Jugendkultur in der ENDART

Freistellung von Wohngebäuden und Garagen (§ 67 BauO NW)

Die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes bis hin zur Hochhausgrenze ist von der Baugenehmigungspflicht freigestellt, wenn das Bauvorhaben in jeder Hinsicht die Festsetzungen des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes einhält und die Erschließung des Vorhabens gesichert ist. Bei Abweichung von den Festsetzungen oder nicht gesicherter Erschließung ist auf jeden Fall die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens erforderlich. Die Freistellung von der Genehmigungspflicht kann erfolgen, weil die Stadt durch die städtebaulichen Pläne bereits verbindlich Lage und Umfang der Wohnbebauung festgelegt hat. Liegen keine Verstöße gegen das Bauordnungsrecht vor, kann die Verantwortung auf den Bauherrn verlagert werden.

Die Freistellung entbindet nicht von der Verpflichtung, vor Baubeginn die Bauvorlagen bei der Stadtverwaltung einzureichen. Den Bauvorlagen sind evtl. erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beizufügen (siehe hierzu 7). Die Gemeinde hat dann die Möglichkeit, z. B. aus städtebaulichen Erwägungen, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens anzuordnen und die Einreichung eines Bauantrages zu verlangen. Sofern innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen bei der Stadt keine entsprechende Mitteilung über die Anordnung eines Baugenehmigungsverfahrens an die Bauherrin oder den Bauherrn erfolgt oder aber die Stadt sofort dem Vorhaben schriftlich zustimmt, kann mit der Bauausführung begonnen werden (siehe auch 8). Für freigestellte Wohngebäude liegt die Verantwortung für die ordnungsgemäße Planung und Ausführung allein beim

Bauherrn, Entwurfsverfasser und staatlich anerkanntem Sachverständigen. Die Bauaufsichtsbehörde überwacht lediglich die Einhaltung dieser Verpflichtung. Vor Baubeginn sind die an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Nachbarn über das Vorhaben vom Bauherrn zu informieren.

Bauvoranfrage (§ 71 BauO NW)

Rechtsverbindliche Auskunft über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens erhält man durch Einreichung einer Bauvoranfrage. Die Bauaufsichtsbehörde erteilt einen schriftlichen Bauvorbescheid, der die Zulässigkeit des Bauwunsches bestätigt oder einzelne Planungsfragen beantwortet. Um sich ein konkretes Bild von dem zukünftigen Vorhaben machen zu können, benötigt die Bauaufsichtsbehörde je nach Fragestellung aussagefähige Unterlagen. In einem Lageplan muss das Vorhaben dargestellt werden, auch gehören dazu Bauzeichnungen oder Skizzen und eine kurze Beschreibung. Alle Unterlagen sind in mindestens doppelter Ausführung einzureichen.

Der erteilte Vorbescheid ist zwei Jahre gültig und kann auf Antrag um jeweils ein Jahr verlängert werden. Der Vorbescheid schafft eine baurechtliche Grundlage und damit Sicherheit für die weitere Planung. Auf dem Vorbescheid kann der eigentliche Bauantrag aufbauen; die Bindung der Behörde entfällt jedoch, wenn der Bauantrag vom Vorbescheid abweicht.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NW)

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird durchgeführt für Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze und für kleinere Gebäude und bauliche Anlagen, wie z. B. Garagen und überdachte Stellplätze bis 100 qm Nutzfläche, Einfriedungen oder Werbe-



Spielen im Willy-Brandt-Park

anlagen, soweit diese nicht von der Baugenehmigungspflicht freigestellt sind. In diesem Verfahren überprüft die Bauaufsichtsbehörde nur eingeschränkt die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Hinsichtlich der bautechnischen Einzelheiten liegt die Verantwortung für das Vorhaben in allen Planungs- und Bauphasen bei den am Bau Beteiligten. Allerdings wird durch den reduzierten Prüfumfang eine zügige Bearbeitung ermöglicht.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Einhaltung der planungs- und baunebenrechtlichen Vorschriften sowie die grundstücksbezogenen Regelungen des Bauordnungsrechts, hier insbesondere die Zuwegung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, die Bereitstellung der Kinderspielflächen, die Erfüllung der Stellplatzpflicht sowie die Anordnung der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück. Weitere Prüfungskriterien bilden die Baugestaltung und die Einhaltung der Abstandsflächen.

Größere Wohngebäude mit mehreren Geschossen (rechtstechnisch heißt es: Gebäude mittlerer Höhe) werden auch hinsichtlich der Einhaltung der grundlegenden Brandschutzvorschriften geprüft; für kleinere Wohngebäude (rechtstechnisch: Gebäude

geringer Höhe) trägt der Entwurfsverfasser die Verantwortung für einen ausreichenden Brandschutz allein.

Normales Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BauO NW)

Unterliegt eine Baumaßnahme weder der Freistellung noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im normalen Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Wegen des umfassenden Prüfauftrages dauert das normale Baugenehmigungsverfahren länger als das vereinfachte. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Dauer zu verkürzen, indem der Entwurfsverfasser in allen Phasen des Verfahrens eng mit der Bauaufsichtsbehörde kooperiert. Diese Kooperation besteht einmal darin, dass Forderungen anderer Fachbehörden und Dienststellen schnellstens durch Änderung bzw. Anpassung der Baupläne entsprochen wird. Andererseits kann durch Vorlage von Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger wiederum der Prüfumfang verkürzt und damit das Verfahren beschleunigt werden.



Ein Besuch, der sich lohnt – Annakirmes

7. Wichtige Hinweise

Baulasten (§ 83 BauO NW)

Durch die Eintragung einer Baulast kann sich der Grundstückseigentümer zu bestimmten Dingen, die sein Grundstück betreffen, verpflichten. Diese Verpflichtung ist freiwillig und kann von der Bauaufsichtsbehörde nicht eingefordert werden.

Typische Fälle, die eine Baulast erforderlich machen, sind Bauvorhaben, die auf einem Grundstück errichtet werden sollen, das nicht „erschlossen“ ist, also nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegt. Hier ist der Zugang bzw. die Zufahrt über ein Privatgrundstück durch eine Baulast zu sichern.

Weiterhin können z. B. Abstandsflächen, Autoabstellplätze oder Kinderspielflächen Gegenstand einer Baulast sein, wenn sie von dem Bauherrn nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können. Nicht zu verwechseln mit der Baulast ist die Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch des Amtsgerichtes eingetragen ist. Während die Baulast nur auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts möglich ist, unterliegen weitergehende privatrechtliche Vereinbarungen keinen Beschränkungen.

Die Eintragung einer Baulast setzt den Antrag des Grundstückseigentümers, einen unbeglaubigten Grundbuchauszug neuesten Datums sowie in der Regel den Lageplan mit Darstellung der einzutragenden Baulastfläche (grüne Schraffur) voraus.

Dieser Lageplan muss entweder vom Kataster- und Vermessungsamt oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet werden (amtlicher Lageplan).

Stellplatzpflicht (§ 51 BauO NW)

Für jedes Neubauvorhaben – aber auch für diverse Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden – ist eine bestimmte Anzahl von PKW-Stellplätzen erforderlich, die der Bauherr gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen hat.

Dabei gilt folgender Berechnungsschlüssel:

- Für Einfamilienhäuser 1 Stellplatz
- Für Mehrfamilienhäuser 1 Stellplatz je Wohnung



Kreishandwerkerschaft Rureifel

Geschäftsstelle: 52372 Kreuzau, Hauptstr. 15, Tel.: 0 24 22 / 5 02 39 0, Fax: 0 24 22 / 5 02 39 30

DAS HANDEWERK

DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Die Mitgliedsbetriebe unserer Innungen finden Sie unter:

www.handwerk-rureifel.de



Baugewerks-Innung
Düren



Stuckateur-Innung
Düren



Zimmerer-Innung
Düren



Dachdecker-Innung
Düren



Raumausstatter-Innung
Düren



Elektro-Innung
Düren



Innung für das
Metallhandwerk
Düren



Innung für Sanitär-
und Heizungstechnik
Düren-Jülich



Tischler-Innung
Düren-Jülich



Maler- und
Lackierer-Innung
Düren-Jülich



Innung Aachen
Rollladen und
Sonnenschutz

Können notwendige Stellplätze nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden, ist es möglich, diese auf benachbarten Grundstücken anzulegen und diese Parkplätze durch Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern. Ist auch dieses nicht realisierbar, kann der Bauherr im Ausnahmefall mit der Stadt einen sog. „Ablösevertrag“ schließen und durch Zahlung eines Geldbetrages seine Stellplatzpflicht erfüllen.

Die Ablösebeträge je Stellplatz sind nach Standorten in 3 Zonen gestaffelt und betragen zwischen € 6.100,- im Kernbereich, € 3.000,- im erweiterten Kernbereich von Düren und € 2.100,- in Randbereichen. Diese Vorgaben sind in einer Satzung geregelt, die bei der Bauordnungsabteilung vorliegt und dort erläutert werden kann.

Abgeschlossenheitsbescheinigung (WEG)

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz können in bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäuden Eigentumswohnungen geschaffen werden, die dann getrennt veräußerbar sind. Es ist ebenfalls möglich, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Nutzungseinheiten (Büros, Läden, Gewerbebetriebe) Sondereigentum zu bilden. Das Wohnungs- bzw. Sondereigentum wird über den Notar begründet und bedarf der Eintragung im Grundbuch. Dabei wird das Eigentum an einer Wohnung mit einem Miteigentumsanteil an dem betreffenden Grundstück verbunden. Die Größe des Miteigentumsanteiles entspricht dem Prozentsatz, den die Wohnfläche der Wohnung an der gesamten Wohnfläche des Gebäudes ausmacht. Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, die ebenfalls bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt werden muss. Außer dem formlosen Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung und einem unbeglaubigten Grundbuchauszug neuesten Datums sind Bauzeichnungen mit Kennzeichnung der abgeschlossenen Wohnungs- oder Sondereigentumsseinheiten vorzulegen.

Wegen der hierbei zu beachtenden Besonderheiten ist eine Beratung durch die Bauaufsichtsbehörde zu empfehlen (Tel. 02421 25-2440).



MALERWERKSTÄTTE
Jürgen Hiller

Steinweg 2 · 52349 Düren · ☎ 02421/17561
Mobil 0171/6000922
www.malerwerkstaette-hiller.de



Bummeln auf dem Dürener Weihnachtsmarkt

Axel Bannier

ZIMMEREI DACHDECKEREI

- energetische Komplettanierungen
- Innenausbau

Wittenauer Straße 16a · 52355 Düren
Tel. 02421 / 78 15 58 · Fax 78 15 60 · Mobil 0179 / 2 03 53 69
www.zimmerei-bannier.de · zimmerei-bannier@t-online.de



Tischlerei Jörg Brandt e.K.

... Maßarbeit in Holz

Telefon: 02421-94650 · Fax 946599
Mobil: 0173-9302499

Werkstatt & Ausstellung: 52349 Düren - Tivolistr. 85

- Individuelle Möbelfertigung
- Küchenumbau
- Büro-, Laden- & Praxiseinrichtung
- Innentüren – Ganzglastüren – Treppen
- Parkett – Vertrieb & Verlegung
- Reparatur-Service & Maschinenverleih
- Rollladen – Fenster & Haustüren
- Insekten- & Pollenschutz-Systeme für Allergiker

www.tischler-brandt.de
E-Mail: info@tischler-brandt.de

8. Antragsunterlagen

Allgemeine Anforderungen

Der Bauantrag ist schriftlich und in dreifacher Ausfertigung beim Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Bauordnung (Bauaufsichtsbehörde) einzureichen. Vordrucke liegen bei der Bauaufsichtsbehörde bereit (City-Karree, Wilhelmstraße 34). Dem Bauantrag im normalen und im vereinfachten Genehmigungsverfahren müssen nach Maßgabe der BauPrüfVO mindestens folgende Unterlagen beigefügt sein:

- eine nachprüfbare Berechnung des umbauten Raumes bzw. der geschätzten Rohbau- oder Herstellungskosten
- der Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:250
- bei Vorhaben nach §§ 34 oder 35 BauGB ein beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte und ein Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000
- die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100
- die Bau- und Betriebsbeschreibung
- die bautechnischen Nachweise
- Angaben zur Hochbaustatistik nach Formblatt

Lageplan

Der Lageplan ist auf der Grundlage einer amtlichen Flurkarte im Maßstab nicht kleiner als 1:500 zu erstellen. Bei kleinen Grundstücken oder verschachtelter Bebauung wird zweckmäßigerweise der Maßstab 1:250 gewählt, um die Lesbarkeit zu gewährleisten. Es müssen alle in der Bauprüfverordnung geforderten Angaben zum Baugrundstück unter Verwendung der Planzeichen der Anlage zur BauPrüfVO dargestellt werden. Besonders wichtig ist die Darstellung der rechtmäßigen Grundstücksgrenzen und der Abstandsflächen der geplanten Gebäude.

In bestimmten Fällen muss der Lageplan vom Katasteramt der Kreisverwaltung in Düren oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt sein und mit öffentlichem Glauben beurkundet sein (amtlicher Lageplan).

Liegenschaftskarte/Flurkarte und Deutsche Grundkarte

Liegt für das Grundstück kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan vor, so sind den Antragsunterlagen eine beglaubigte Liegenschaftskarte / Flurkarte, die nicht älter als 6 Monate sein darf, und die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000 beizufügen. Anhand dieser

Karten prüft die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der Planersatzvorschriften der §§ 34, 35 BauGB – siehe 2. Aus diesem Grund muss die Liegenschaftskarte / Flurkarte die Bebauung im Umkreis von 50 m um das Baugrundstück und die Deutsche Grundkarte die Bebauung im Umkreis von 500 m darstellen. Diese Karten können bezogen werden beim:

Kreis Düren
Vermessungs- und Katasteramt
Bismarckstraße 16
52348 Düren
Telefon: 02421 22-2570

Bauzeichnungen

Die Bauzeichnungen sind im Maßstab 1:100 zu erstellen. Die Pläne müssen alle für eine bauaufsichtliche Beurteilung wichtigen Angaben enthalten, insbesondere alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit Vermaßung und Nutzungsangaben. Für die Darstellung schreibt die Anlage zur BauPrüfVO die zu verwendenden Planzeichen vor. Wegen späterer Mikroverfilmung von Akten ist eine farbige Darstellung weitgehend ausgeschlossen. Lediglich für Werbeanlagen gilt das Verbot der farbigen Darstellung nicht – im Gegenteil verlangt diese Vorschrift geradezu Farbangaben, da nur so beurteilt werden kann, ob eine Verunstaltung baulicher Anlagen durch Werbeanlagen vorliegt.

Baubeschreibung

Für die Baubeschreibung müssen die landeseinheitlichen Vordrucke verwendet werden, die bei der Bauaufsichtsbehörde erhältlich sind. In der Baubeschreibung sind neben einer Fülle von wichtigen Erläuterungen vor allem die zur Anwendung kommenden Baustoffe anzugeben. Weiterhin ist die Nutzung zu erläutern, soweit sich diese Angaben nicht aus den Bauzeichnungen oder dem Lageplan ergeben.

Für gewerbliche Nutzungen und landwirtschaftliche Betriebe sind besondere Bau- und Betriebsbeschreibungen, einschließlich der Betriebszeiten und der Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen, erforderlich, um die Einhaltung der gewerbe- und arbeitsstättenrechtlichen Bestimmungen bzw. die Vorgaben des Bauplanungsrechts über die Einhaltung der Privilegierungsvoraussetzungen für eine Bebauung im Außenbereich prüfen zu können.

9. Verfahrensabwicklung



Dienstags, donnerstags, samstags Wochenmarkt

Antragsbearbeitung

Innerhalb einer Woche nach Eingang der Antragsunterlagen prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob Ihr Antrag vollständig ist und welche anderen Behörden oder Dienststellen oder Sachverständigen im Verfahren zu beteiligen sind. Über das Ergebnis dieser Prüfung ergeht eine Eingangsbestätigung.

Anschließend werden die Stellungnahmen der Fachbehörden und Dienststellen eingeholt. Dies ist z. B. die Untere Landschaftsbehörde, wenn Ihr Grundstück im Landschaftsschutzgebiet liegt, oder die Brandschutzdienststelle zu Fragen des vorbeugenden Brandschutzes. Sind mehrere Dienststellen zu beteiligen, wird dringend empfohlen, den Antrag nicht nur in dreifacher, sondern in entsprechend vielfacher Ausfertigung vorzulegen. Hierdurch erhält die Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit, die Beteiligung zeitgleich durchzuführen (paralleles Verfahren), wodurch die Bearbeitungsdauer um vier bis acht Wochen verkürzt werden kann.

Liegen alle Stellungnahmen vor, entscheidet die Bauaufsichtsbehörde über den Bauantrag. Ausräumbare Rechtsverstöße werden mitgeteilt, so dass nach Abänderung der Bauvorlagen durch den Entwurfsverfasser eine Genehmigung dennoch ausgesprochen werden kann. Kleinere Verstöße gegen Bauvorschriften werden durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung ausgeräumt, die dann aber auch bei der Ausführung sorgfältig beachtet werden müssen. In bestimmten Fällen müssen Baulasten bestellt werden.

Nachbar- (Angrenzer-) beteiligung

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Beteiligung der Angrenzer bzw. Nachbarn erforderlich, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange (z. B. die Einhaltung des Grenzabstandes) berührt werden. Diese Beteiligung erfolgt von Amts wegen und kann sich längere Zeit hinziehen, da die Nachbarn oft Erläuterungsbedarf haben.

HM HARSCHIEDT & MEYER
STEUERBERATER

Guter Rat ist STEUERN!

STEUERN Sie
Ihren eigenen Weg.
Wir helfen Ihnen gerne.

Düren-Gürzenich · Schillingsstraße 243
Tel. 02421-968030 · www.hm-steuerberater.de

Q MICHAEL QUAGLIA
FINANZBERATUNG

Wie möchten Sie Ihre Traumimmobilie finanzieren?

Gerne stehe ich Ihnen mit einer unabhängigen Beratung zur Seite.

- Planung und Finanzierung von Neubauvorhaben
- Finanzierung von bestehenden Immobilien
- Anschlussfinanzierungen
- Beratung zu Fördermitteln der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)
- Beratung und Beantragung öffentlicher Mittel (Wfa)
- Versicherungsberatung

Schillingsstr. 243, 52355 Düren-Gürzenich, Tel. 0171-9575401
E-Mail: michael.quaglia@t-online.de



Dürener Jazztage

Die Zustimmung kann der Nachbar abgeben, wenn er die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschreibt oder für eine erforderliche Abweichung schriftlich sein Einverständnis gibt. Es liegt auf der Hand, dass eine frühzeitige Kontaktaufnahme des Bauherrn mit dem Nachbarn und die Vorlage der Zustimmung bereits mit dem Bauantrag das Verfahren außerordentlich beschleunigen kann.

Baugenehmigung (Bauschein)

Die Baugenehmigung erlischt nach drei Jahren, wenn nicht innerhalb dieser Frist mit der Bauausführung begonnen oder die Ausführung ein Jahr unterbrochen wird. Auf schriftlichen Antrag kann – auch rückwirkend – die Geltungsdauer um ein Jahr verlängert werden. Die Baugenehmigung ist eine öffentlich-rechtliche Urkunde und sollte daher vom Bauherrn sorgfältig aufbewahrt und bei Veräußerung des Grundstücks an den Rechtsnachfolger weitergegeben werden.

Gebühren

Für die Bearbeitung des Bauantrages fallen nach landesrechtlichen Vorgaben Gebühren an, auch wenn ein negativer Bescheid ergeht oder der Antrag vorzeitig zurückgezogen wird. Die Gebührenhöhe ist abhängig vom umbauten Raum und der Gebäudeart. Lassen sich hierzu keine Angaben machen, so wer-

den die geschätzten Rohbau- bzw. Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

Kann ein Bauvorhaben nicht freigestellt werden (vergl. Nr. 4) und ist deshalb ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, so kann dieser Bauantrag – nach Abänderung und Ausräumung der Verstöße gegen das Baurecht – erneut als Freistellung behandelt werden. In diesem Fall muss jedoch der Bauantrag gegen Gebühr zurückgezogen werden.

Nachbarwiderspruch

Eine Baugenehmigung ist ein Verwaltungsakt, der die Bauherrn begünstigt und die Nachbarn „belasten“ kann. Deshalb können Nachbarn, die sich durch ein Bauvorhaben beeinträchtigt fühlen, Widerspruch gegen das Bauvorhaben einlegen.

Der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung, d. h. es erfolgt dadurch kein Baustopp. Immer häufiger jedoch bemühen Nachbarn das Verwaltungsgericht, um eine Baustilllegung zu erreichen.

Es ist daher ratsam, die betroffenen Nachbarn frühzeitig über beabsichtigte Planungen zu unterrichten und deren Anregungen zu berücksichtigen. Dies erspart Ärger und zusätzliche Verzögerungen.

10. Denkmalrechtliche und ökologische Anforderungen

Denkmalschutz/Denkmalpflege

Die Erhaltung von Denkmälern ist seit in Kraft treten des ersten Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen im Jahr 1980 zu einer der wichtigsten Aufgaben geworden. Dabei geht es heute nicht mehr um einige historische Prunkstücke wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse der Vergangenheit. Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen den Charakter, tragen zur Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfen. Auch wecken sie bei den Bürgerinnen und Bürgern Erinnerungen, Vertrautheit und Heimatgefühl. Der/Dem Eigentümer/in eröffnet sich die Möglichkeit, ein ungewöhnliches Ambiente für das Zuhause zu schaffen, soweit es für das Denkmal verträglich ist. Oft mit erheblichem persönlichen und finanziellen Einsatz widmen sich die meist privaten Eigentümer der Pflege und dem Unterhalt solcher Denkmäler. Diese Einstellung und der berechtigte Besitzerstolz sorgen allein schon häufig für wirksamen Denkmalschutz. Aber nicht in allen Fällen. Dann ist es gut, dass es das Denkmalschutzgesetz gibt. Denn hier findet sich die rechtliche Grundlage für Maßnahmen, die den Schutz und den Erhalt von Baudenkmalern sichern sollen.

Damit das Denkmalschutzgesetz aber wirksam werden kann, muss das Objekt in die Denkmalliste der Stadt Düren eingetragen sein. Beim Amt für Stadtentwicklung können Sie sich gerne beraten lassen.

(Tel. 02421 25-2429, Frau Kussinger-Stankovic)

Denkmalrechtliche Entscheidungen erfolgen im Benehmen mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege:

Landschaftsverband Rheinland
 Rheinisches Amt für Denkmalpflege
 Ehrenfriedstraße 19
 Brauweiler, 50259 Pulheim
 Telefon: 02234 9854-0.

Wird hierbei festgestellt, dass es sich um ein schützenswertes Baudenkmal handelt, erfolgt die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Düren. Der durch Gespräche schon vorher beteiligte Eigentümer wird zuvor auf schriftlichem Wege offiziell angehört. Hier wird ihm Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ist die Eintragung erfolgt, erhält der Eigentümer auch hierüber einen entsprechenden schriftlichen Bescheid.

Ist ein Bauwerk rechtskräftig unter Schutz gestellt, entfallen auf den Eigentümer und Nutzer besondere Pflichten. Das Denkmal muss so genutzt werden, dass die Substanzerhaltung gewährleistet ist. Veränderungen sind im Vorfeld der Denkmalbehörde mitzuteilen, damit diese fachlich überprüft und genehmigt

werden können. Vielfach ist es nicht böse Absicht, sondern mangelnde Fachkenntnis, die bei Änderungen oder Ausbesserungen mehr Schaden anrichtet als Nutzen bringt. Hier können durch Beratung seitens der Mitarbeiter der Denkmalbehörde sinnvolle und auch wirtschaftliche Lösungen gefunden werden. Der Denkmalschutz beschränkt sich in der Regel nicht auf die Außenwände; alle Bauteile des Gebäudes – bei entsprechender Aussagekraft in Bezug auf das Denkmal können auch Nebengebäude, Mauern, Zäune oder sogar Außenbereiche dazugehören – sind von dieser Anzeige- und Genehmigungspflicht betroffen.

Dafür gibt es aber auch die Möglichkeit, Zuwendungen für Maßnahmen zu erhalten, die aus Gründen der denkmalpflegerischen Auflagen einen finanziellen Mehraufwand beinhalten. Vor allem aber sind Kosten, die für die sinnvolle Nutzung und den Erhalt von Denkmälern aufgewendet werden, steuerlich erhöht absetzbar.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird durch die Untere Denkmalbehörde erteilt. Sofern die Veränderungen dem Baugenehmigungsverfahren unterliegen, schließt die Baugenehmigung die denkmalrechtliche Erlaubnis ein. Nach Bauordnungsrecht freigestellte Baumaßnahmen (siehe hierzu 3. und 4.) bedürfen einer besonderen denkmalrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde, die vor Baubeginn beantragt werden und vorliegen muss.

Es bleibt noch darauf hinzuweisen, dass entdeckte Bodendenkmäler – z. B. bei Grabungen und Ausschachtungen freigelegte Funde – in jedem Fall unverzüglich der Denkmalbehörde der Stadt oder dem Landschaftsverband, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, Tel. 0228 9834-0 angezeigt werden müssen.

Landschaftspflege und Baumschutz

Nicht nur im Außenbereich, sondern auch im Innenbereich und im Geltungsbereich der Bebauungspläne gewinnen landschafts-ökologische Gesichtspunkte immer mehr an Bedeutung. Zunehmend wird versucht, Hausgärten naturnah zu gestalten – und wenn es nur eine „Öko-Ecke“ ist. Hierzu gibt es in Büchern, Broschüren und Internet viele Anregungen. Stöbern Sie doch einfach einmal in unserer Stadtbücherei.

Die Bebauungspläne und auch die Vorhaben- und Erschließungspläne enthalten für die Baugrundstücke Pflanz- und Begrünungsgebote oder setzen sonstige Flächen für Ausgleichsmaßnahmen fest. Beim Bauantrag, bzw. im Freistellungsverfahren ist zu belegen, dass diesen Vorgaben ausreichend Rechnung getragen wird. Ist dies nicht der Fall, verlangt das Amt eine Ergänzung der Antragsunterlagen.

Baumschutz

Bäume genießen durch die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Düren (Baumschutzsatzung) einen besonderen Schutz. Generell betrifft dies alle Bäume, die in 1 m Höhe über dem Erdboden einen Umfang von 70 cm oder mehr haben. Einzelheiten entnehmen Sie bitte der Baumschutzsatzung, die im Internet unter www.dueren.de zu finden ist.

Auskünfte:

Amt für Tiefbau und Grünflächen
Zollhausstraße 40, 52353 Düren
Herr Ludwig
Telefon: 02421 25-1352

Dürener Servicebetrieb
Paradiesstraße 17, 52349 Düren
Herr Hartung
Telefon: 02421 9434-411

Darüber hinaus kann der Erhalt von Bäumen durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan sichergestellt sein. Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes ist es notwendig, den vorhandenen Bestand von Bäumen und Sträuchern im Stadtgebiet nach Möglichkeit zu erhalten.

Darum richtet die Stadt an Bauwillige und Eigentümer von Baugrundstücken die Bitte, den zu errichtenden Baukörper nach Möglichkeit so auszurichten, dass geschützte wie ungeschützte Gehölze in die Grünflächen- bzw. Gartenplanung integriert werden können. Dafür ist es erforderlich, dass auf dem Baugrundstück vorhandene Bäume eingemessen und im Lageplan verzeichnet sind, sodass sie bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden. Bekanntlich ist die Erhaltung eines älteren – womöglich einheimischen (Laub-) Baumes für den Naturhaushalt von großem Nutzen. Deshalb sollte, wenn Bäume von einem Bauwunsch betroffen sind, in einem Beratungsgespräch bei der Bauaufsichtsbehörde zuvor geprüft werden, ob der Baum durch eine geänderte Planung oder Gebäudestellung u. U. erhalten werden kann.

Ist die Erhaltung eines vorhandenen Baumes bei der vorgesehenen Nutzung eines Baugrundstückes möglich, müssen während der Bauphase bestimmte Schutzvorkehrungen getroffen und Vorschriften beachtet werden: Die betroffenen Bäume müssen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich so geschützt und abgeschottet werden, dass sie durch Baufahrzeuge, Baubetrieb, Geräte und Baumaterialien in keiner Weise beschädigt werden können.

Das bedeutet:

- einen möglichst großräumigen Schutzraum um den Baum abzäunen,

- den Stamm mit Schutzmaterial (Autoreifen, Holzlatten o. ä.) umwickeln,
- im Kronenbereich des Baumes ausschließlich mit Handschachtung arbeiten,
- Bodenaushub nicht im Wurzelbereich auftragen,
- kein Baumaterial unter der Baumkrone lagern.

Diese Empfehlungen entsprechen den Vorschriften „Baumschutz bei Baumaßnahmen“ der DIN 18920 sowie der RAS – LP 4.

Für den Fall, dass die Fällung eines Baumes zur Realisierung einer Baumaßnahme unumgänglich ist, wird dazu – sofern der Baum durch die städtische Baumsatzung geschützt ist – die Ausnahmegenehmigung von der Stadt Düren erteilt. Diese ist formlos unter Angabe der Baumart, des Stammumfanges und des Fällgrundes bei der Stadt Düren zu beantragen. Dabei wird die Fällung einzelner Bäume direkt vom Stadtförster bearbeitet, während größere Vorhaben wie die Rodung eines Baumbestandes vom Amt für Tiefbau und Grünflächen – Abteilung Grünflächenplanung/-neubau in Zusammenarbeit mit dem Stadtförster bearbeitet werden.

Auskünfte:

Dürener Servicebetrieb
Försterei
Paradiesstraße 14
Telefon: 0172 9434412

Amt für Tiefbau und Grünflächen
Abteilung Grünflächenplanung/-neubau
Zollhausstraße 40
Telefon: 02421 25-1348

Gesellschaft für Geologie und Umwelt

Diplom-Geologe / European Geologist

Hubert Wolfgarten GmbH

- Baugrund
- Altlasten ■ Hydrologie
- Rückbau ■ Geothermie
- Arbeitssicherheit / Koordinator

Bergstraße 7 • D-52391 Vettweiß
Tel.: 0 22 52 / 14 56 • Fax: 0 22 52 / 83 47 70
info@geologe-wolfgarten.de
www.geologe-wolfgarten.de

Ein nach städtebaulichen und baurechtlichen Vorgaben genehmigungsfähiges Bauvorhaben berechtigt auch zur Erlangung der Baumfällgenehmigung.

Die Erteilung der Fällgenehmigung kann – entsprechend den Vorgaben der Baumsatzung – mit Leistung einer Ersatzpflanzung, die sich an Art und Umfang des zu fällenden Baumes orientiert – verbunden sein.

Ein Hinweis für Bauherren, die nach Fertigstellung der Baumaßnahme einen Garten neu anlegen: Zwecks Vermeidung späterer Differenzen mit Nachbarn müssen bei der Pflanzung von Bäumen, Einzelsträuchern, Hecken usw. unbedingt die nach dem Nachbarrechtsgesetz in NRW vorgeschriebenen Grenz- bzw. Mindestabstände eingehalten werden.

Regenwasserversickerung und Kanalanschluss

Im Stadtgebiet Düren wird durch die Stadtentwässerung Düren, eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Düren, die öffentliche Sammelkanalisation gemäß der gesetzlich übertragenen Abwasserbeseitigungspflicht des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes NRW geplant, gebaut und unterhalten.

Um die Abwasserentsorgung sicherzustellen und somit die Voraussetzungen für Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung im Stadtgebiet zu schaffen, gibt es zurzeit ca. 13,5 km Mischwasserkanäle, 270,9 km Schmutzwasserkanäle, 264,1 km Regenwasserkanäle, 16 Pumpstationen für Schmutz- und Regenwasser, 13 Regenrückhaltebecken mit insgesamt 56.700 ccm Volumen und 3 Regenklärbecken.

In Gebieten, die über eine öffentliche Sammelkanalisation verfügen, besteht grundsätzlich die Verpflichtung, das auf dem Grundstück anfallende Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) an die öffentliche Sammelkanalisation anzuschließen. Es ist in diesem Fall erforderlich, schon bei der Planung des neuen Gebäudes bzw. des zu sanierenden Gebäudes die Lage und Höhe der öffentlichen Sammelkanalisation zu berücksichtigen.

Die Herstellung, Änderung und Neuinbetriebnahme der Grundstücksanschlussleitung (Zuleitung von der Grenze des jeweils anzuschließenden Grundstücks bis zum öffentlichen Sammelkanal einschließlich des Anschlussstutzens) ist Bestandteil der privaten Grundstücksentwässerung und bedarf der Zustimmung der Stadtentwässerung Düren. Die Zustimmung zum Anschluss an die öffentliche

Sammelkanalisation ist frühzeitig durch einen Antrag auf Anschluss- und Betriebsgenehmigung bei der Stadtentwässerung Düren zu beantragen. Ein entsprechendes Antragsformular und weitere Auskünfte zu den benötigten Antragsunterlagen (Lageplan, gebäudetechnische Entwässerungspläne) erteilt die Stadtentwässerung Düren, Zollhausstraße 40, Herr Billstein, Tel. 02421/25-2667.

Niederschlagswasser, das auf Dächern aufgefangen wird, kann in einer Regenzisterne mit Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal auf dem Grundstück aufgefangen werden. Hierbei besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser als Brauchwasser für Toilette und Waschmaschine sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Dies spart über die Jahre einiges an Frischwassergebühren, befreit aber nicht von der Abwassergebühr für Regenwasser.

Um die Schmutz- und Frischwassergebühr richtig zu bestimmen, ist es zwingend erforderlich, zusätzliche geeichte Wasserzähler in die Regenwassernutzungsanlage einzubauen. Über weitere technische Möglichkeiten kann Sie Ihr Installateur beraten.

Bezüglich der schmutzwasserführenden Leitungen hat der Gesetzgeber ab 31.12.2007 den § 61a in das Landeswassergesetz Nordrhein Westfalen (LWG NRW) eingefügt; dieser löst den § 45 Landesbauordnung Nordrhein Westfalen (LbauO NRW) ab, der ersatzlos wegfällt. Der Grundstückseigentümer wird in § 61a LWG verpflichtet, alle im Erdreich oder unzugänglich verlegten Abwasserleitungen zum Sammeln oder Fortleiten von Schmutzwasser oder mit diesem vermischten Niederschlagswasser seines Grundstücks nach der Errichtung von Sachkundigen auf Dichtheit prüfen zu lassen. Bei bestehender Grundstücksentwässerung muss laut § 61a LWG NRW die Erstprüfung bis spätestens 31.12.2015 erfolgen, es sei denn die Stadt hat in der Abwassersatzung anderweitige Fristen festgelegt.

Sachkundige, die für diese Prüfung zertifiziert sind, sind auf einer Liste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW erfasst und auf der Internetseite (<http://www.sadipa.it.nrw.de/Sadipa/>) einzusehen.

Für Fragen bezüglich der abweichenden Fristen und Durchführung der Prüfung wenden Sie sich bitte an die Stadtentwässerung Düren, Zollhausstraße 40, Herr Diehl, Tel. 02421/25-2663.

11. Sanieren und Energiesparen schont Umwelt und Geldbeutel

Altbauten verschlingen eine unvorstellbare Menge an Heizenergie. In früheren Jahren war es keine Seltenheit, dass ein Haus in einem Jahr 200 bis 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter verbraucht hat – das entspricht circa 20 bis 30 Litern Heizöl pro Quadratmeter. In den achtziger Jahren setzte dann die Entwicklung energiesparender Maßnahmen ein, die den Verbrauch zunächst auf zehn bis fünfzehn Liter pro Quadratmeter und Jahr senkten.

Dies wurde dann fortgeführt, bis die ersten Passiv- oder 1,5-Liter-Häuser entstanden, die heute nur noch von sogenannten Null-Energie-Häusern übertroffen werden. So sind Neubauten heutzutage überaus energieeffizient – und auch Altbauten können dank technischer Erneuerungen so saniert werden, dass ein hohes Maß an Energie eingespart werden kann.

Umweltschutz zahlt sich aus

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten, ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständnis, dass ein umweltbewusstes Verhalten in punkto Heizen und Stromverbrauch notwendig ist, hat in unserer Gesellschaft einen festen Platz eingenommen. Nur die Umsetzung liegt noch in den Anfängen – obwohl gerade jetzt ausreichend technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen: effiziente Fenster, hochwärmedämmende Außenbauteile sowie modernisierte Abluftanlagen sind nur eine kleine Auswahl der bestehenden Angebote. Je mehr Energie Sie durch solche Maßnahmen einsparen, um so mehr schonen Sie die Umwelt – und das zahlt sich aus: Die Investition in energieeffiziente Bauteile lohnt sich. Denn Ihre Betriebskosten werden sich beachtlich verringern und die Anschaffungskosten sind schnell ausgeglichen. Planen Sie dieses bauliche Vorhaben gewissenhaft und vorausschauend, denn nur durch die richtige Kombination verschiedener Faktoren ergibt sich der gewünschte Effekt.

Die Energieeinsparverordnung

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2002 und 2007 wurden erstmals Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in Kilowatt pro Quadratmeter und Jahr, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird. Diese Größe stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes inklusive Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen.

Nachdem mit der EnEV 2007 im Wesentlichen Regelungen für Energieausweise für Bestandsgebäude eingeführt worden sind, wird nun mit der EnEV 2009 das Anforderungsniveau an Neubau und Bestände in einem ersten Schritt verschärft. Das Ziel ist es, den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um rund 30 Prozent zu senken. Damit soll die Senkung der CO₂-Emissionen in Deutschland einhergehen.

Die wichtigsten Änderungen der EnEV 2009 im Überblick:

- Die energetischen Anforderungen an Außenbauteile, insbesondere in punkto Wärmedämmung, wurden verschärft.

Erdwärme
Wir **BOHREN** wo
es **SINN** macht!

Ihr qualifiziertes
Bohrunternehmen
in der Region

DVGW W120
jetzt auch zertifiziert
nach DVGW W120

LÜCK WAHLEN
Baugesellschaft GmbH & Co. KG

Glashüttenstraße 4 · 52349 Düren
T. 02421.20996-0
info@lueck-wahlen-bau.de
www.lueck-wahlen-bau.de

www.red-werbaagentur.de | Foto: fotolia.de © Michael Kempel

- Die primärenergetischen Anforderungen bei Neubau und Sanierung wurden verschärft: Die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss um 30 Prozent erhöht werden.
- Auch die oberste Geschossdecke muss unter bestimmten Voraussetzungen gedämmt werden.
- Nachtstromspeicherheizungen in Mehrfamilienhäusern werden stufenweise außer Betrieb genommen.

Energiebedarfsausweis ist Pflicht

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Die Energiepass-Pflicht regelt, dass bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Zertifikat über den Energiebedarf vorgelegt werden muss. So sollen Verbraucher objektiv informiert werden. Außerdem ermöglicht der Energiepass den Vergleich des Energiebedarfs verschiedener Objekte und wird so zum maßgeblichen Entscheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl. Der Energiepass gilt für das gesamte Gebäude und ist für zehn Jahre gültig. Kernstück des Energiepasses ist der Energiekennwert, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird. Nach ihm werden die Gebäude eingeordnet.

Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten. Der ausführliche Bedarfsausweis basiert auf einer technischen Analyse des Gebäudes. Dafür nimmt der Energieausweisaussteller den ener-

getischen Zustand von Dach, Wänden, Fenstern und Heizung genau unter die Lupe. Ob jemand viel heizt oder wenig, spielt für die Bewertung des Gebäudes im Energieausweis keine Rolle.

Grundlage für den einfachen Verbrauchsausweis sind dagegen die Heizkostenabrechnungen der Bewohner aus den letzten drei Jahren. Das Ergebnis im Verbrauchsausweis ist deshalb auch vom individuellen Heizverhalten der Bewohner abhängig. Beide Energieausweisvarianten enthalten Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen, mit denen man den Energieverbrauch im Gebäude senken kann.

Die Qualität muss stimmen

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Ob Bedarfs- oder Verbrauchsausweis – Eigentümer sollten auf die Qualität des angebotenen Energieausweises und auf die Beratungsleistung des Ausstellers achten. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) empfiehlt auch beim Verbrauchsausweis eine Vor-Ort-Begehung. So könne der Aussteller die Plausibilität der vorliegenden Verbrauchsdaten besser überprüfen und die Modernisierungsempfehlungen ausgehend vom konkreten Gebäude ermitteln.

„Geld-zurück-Garantie“

Die Frage nach der Amortisation schließt die danach beginnende Gewinnzone ein und zeigt, dass Energiesparmaßnahmen durch



MIERAU
BAUELEMENTE

SCHÜCO

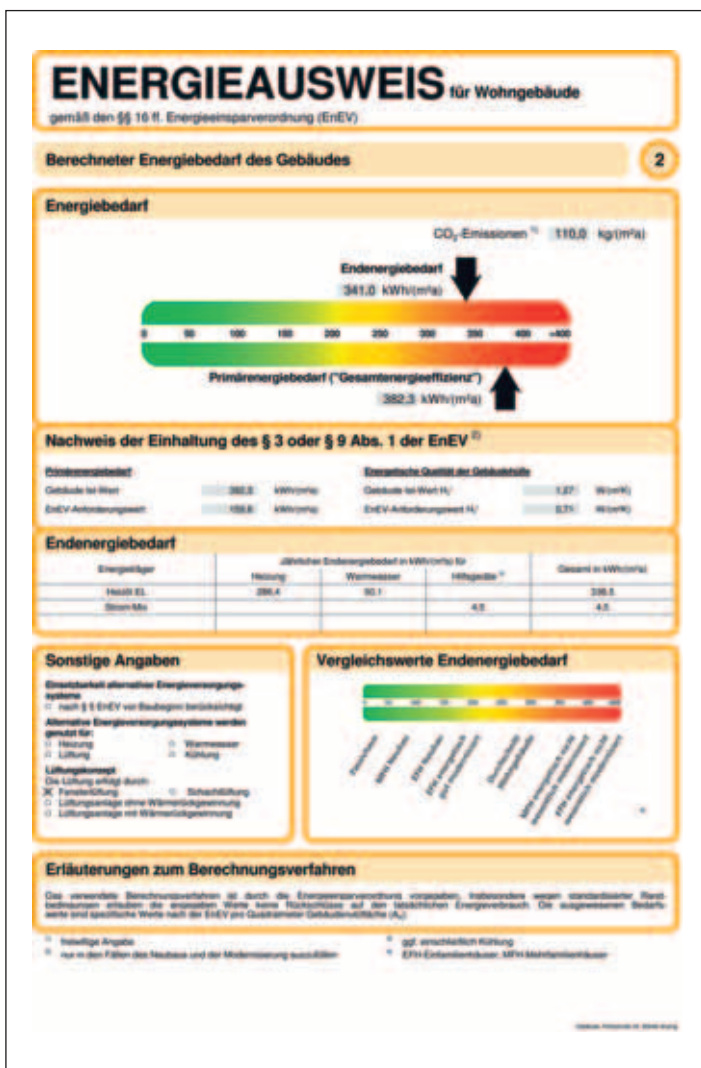
- Fenster
- Türen
- Rollläden
- Garagentore



Rurbenden 40 (Baustoffe Boendgen)
52382 Niederzier
E-Mail: kontakt@mierau-bauelemente.de

Tel.: 0 24 21 / 27 74 00
Fax: 0 24 21 / 27 74 02
Mobil: 0179 / 915 22 23

www.mierau-bauelemente.de



Info:

Ihr Vorteil: Die im Energiepass integrierten „**Modernisierungs-Tipps**“ zeigen, mit welchen Sanierungsmaßnahmen die beste Energieklasse erreicht werden kann.

Wohnungsunternehmer erhalten wertvolle Informationen für das Instandsetzen und Modernisieren sowie den Verkauf von Objekten.

getreten ist und bis 2012 in allen EU-Mitgliedsstaaten in nationales Recht umgesetzt werden soll. Kernpunkt der Neuregelung ist die weitere Vereinheitlichung der Standards und Methoden, aber auch die Verschärfung der Anforderungen an die Energieeffizienz, sowohl bei neuen als auch bei bestehenden Gebäuden, die einer umfassenden Renovierung unterzogen werden.

Neubauten sollen ab 2020 „Niedrigstenergiegebäude“ sein. Niedrigstenergiegebäude sind Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtergieffizienz. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf sollte zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden. Behörden als Eigentümer müssen bereits ab 2018 diese Verpflichtung mit Vorbildwirkung erfüllen. Zusätzliche Anforderungen stellt die neue Richtlinie auch an den Energieausweis, in dem die Kennwerte zur Energieeffizienz vermerkt sind. Diese Indikatoren sollen beispielsweise bei Verkaufs- und Vermietungsanzeigen angegeben werden müssen.

die Heizkostenentlastung eine eingebaute „Geld-zurück-Garantie“ haben. Gerade im Hinblick auf das reduzierte Einkommen im Alter wird die Bedeutung der heute notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zur späteren Heizkostenentlastung konsequent aufgezeigt. Die beste Geldanlage ist Ihr Haus.

Durch wohlüberlegte Investitionen können erheblich Energiekosten gespart werden. Rechnen Sie doch mal, ob Ihr Geld ins Haus investiert nicht viel mehr Nutzen abwirft als auf der Bank.

Künftige Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Eine weitere Novelle der Energieeinsparverordnung haben die federführenden Bundesministerien bereits angekündigt. Die künftige EnEV 2012 soll in einem weiteren Schritt sowohl für Neubauten als auch für Modernisierungen die energetischen Anforderungen nochmals verschärfen. Dies wird auch durch die neue EU-Gebäuderichtlinie notwendig, die im Juli 2010 in Kraft

Dirk Jansen
Zimmerei

Altbausanierung
Dachdeckerarbeiten
Holzrahmenbau
Innenausbau
Fassaden in Holz

52351 Düren • Distelrather Str. 9
Telefon / Telefax: 0 24 21 / 3 45 67
Mobil: 01 72 / 7 01 37 88
E-Mail: Zimmerei-Jansen@t-online.de

12. Bauüberwachung

Genehmigungsfreie Wohngebäude und Garagen

Bei den genehmigungsfreien Wohngebäuden kann der Baubeginn einen Monat nach Einreichen der Bauvorlagen erfolgen, sofern die Gemeinde kein Genehmigungsverfahren anordnet. Ein früherer Baubeginn ist nur aufgrund einer schriftlichen Freigabeerklärung der Gemeinde zulässig. Vor Baubeginn müssen die Nachweise über Standsicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz und Brandschutz vorliegen, die je nach Größe des Bauvorhabens von einem staatlich anerkannten Sachverständigen oder von einer sachverständigen Stelle aufgestellt oder geprüft sein müssen. Diese brauchen der Bauaufsichtsbehörde nicht vorgelegt zu werden, der Bauherr muss sie aber wie die Bauvorlagen sicher aufbewahren. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Rahmen der Bauüberwachung prüfen, ob der Bauherr dieser Pflicht entsprochen hat; wer gegen diese Pflicht verstößt, riskiert ein Bußgeld.

Daneben besteht wie bei allen genehmigungsbedürftigen Vorhaben die Pflicht zur ordnungsgemäßen Einrichtung der Baustelle, vor allem aber auch zur Sicherung zu erhaltender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen. Der Baubeginn ist der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher anzuzeigen. Die Grundrissfläche und Höhenlage des Vorhabens muss abgesteckt sein; die Bauvorlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen. Auch die Fertigstellung ist der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Die einzuschaltenden

Sachverständigen müssen bescheinigen, dass die baulichen Anlagen den bautechnischen Nachweisen entsprechen und dies durch stichprobenhafte Kontrollen überwacht wurde.

Genehmigungsbedürftige Bauvorhaben

Für die Mitteilungen an die Bauaufsichtsbehörde erhält der Bauherr mit den genehmigten Bauvorlagen verschiedene Vordrucke, die zum entsprechenden Zeitpunkt zurückgesandt werden müssen.

– Mitteilung des Ausführungsbeginns

Der Baubeginn muss der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten angezeigt werden. Die Grundstücksfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage ist abzustecken; Baugenehmigung und Bauvorlagen müssen an der Baustelle vorliegen. Auch sind im Falle des vereinfachten Genehmigungsverfahrens die bautechnischen Nachweise vorzulegen.

– Kennzeichnung der Baustelle

Der Bauherr ist dazu verpflichtet, ein Baustellenschild auf seinem Grundstück anzubringen, das von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gut sichtbar ist und die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie Name und Anschrift des Entwurfsver-



Stadtbücherei

fassers und des Rohbauunternehmers enthält. Man kann dazu den Vordruck der Bauaufsichtsbehörde verwenden („roter Punkt“), aber auch ein Schild mit entsprechenden Angaben nach eigenen Vorstellungen anfertigen lassen.

– Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus bzw. abschließende Fertigstellung

Diese Mitteilungen sind der Bauaufsichtsbehörde jeweils eine Woche vorher zuzusenden, um so eine Bauzustandsbesichtigung zu ermöglichen. Die entsprechenden Nachweise und Fachunternehmerbescheinigungen sowie die Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters sind vorab einzuholen und der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

– Gebäudeeinmessungspflicht und Hausnummerierung

Nach dem Vermessungs- und Katastergesetz NW ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, auf seine Kosten das Gebäude oder die Grundrissveränderungen einmessen zu lassen. Außerdem ist er dazu verpflichtet, sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Hausnummer zu versehen.

Gartenhäuser, Zäune, Antennen und andere Nebenanlagen (§ 65 BauO NW)

Es gibt eine Anzahl von baulichen Anlagen oder Einrichtungen, die innerhalb von Baugebieten ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen.

Beispiele hierfür sind

- Gartenhäuser bis 30 cbm umbauter Raum
- Einzäunungen bis 2 m Höhe über Gelände an Nachbargrenzen
- Antennenanlagen bis 10 m Höhe
- Gewächshäuser bis zu 4 m Firsthöhe

Zwar bedürfen diese Anlagen keiner formellen Bauerlaubnis, aber sie müssen dennoch anderen geltenden Rechtsvorschriften entsprechen. Dies führt häufig zu vermeidbaren Schwierigkeiten, vor allem im nachbarlichen Verhältnis. So ist es unbedingt ratsam z. B. vor dem Erwerb eines Gartenhauses oder der Errichtung einer Mauer zu wissen, ob der Standort für das Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplan-Gebietes liegt, in dem Nebenanlagen generell zugelassen oder ausgeschlossen oder nur in bestimmten Bereichen zulässig sind. Ab einer gewissen Größe lösen diese Nebenanlagen gegenüber Nachbargrenzen Abstandsflächen aus, so dass auch hier Einschränkungen vorliegen, die beachtet werden müssen.

Auskünfte:

Amt für Stadtentwicklung
Abteilung Planung
Wilhelmstraße 34
Telefon: 02421 25-2428



Kreisstadt Düren

Auskünfte:

Amt für Stadtentwicklung
Abteilung Bauordnung
Wilhelmstraße 34
Telefon: 02421 25-2440

Verstöße gegen das öffentliche Baurecht

Wer gegen die in § 84 BauO NW aufgeführten Bauvorschriften verstößt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden kann. Daneben enthalten auch andere Vorschriften (z. B. Denkmalschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landschaftsgesetz) Bußgeldvorschriften. Die Höhe des Bußgeldes hängt von der Schwere des Verstoßes ab. Verstöße gegen das öffentliche Baurecht, die mit einer Gefährdung von Leib und Leben eines anderen verbunden sind, werden nicht als Ordnungswidrigkeit, sondern als Straftat gemäß § 323 Strafgesetzbuch verfolgt. Eine Ordnungswidrigkeit liegt unter anderem vor, wenn ohne Baugenehmigung oder davon abweichend gebaut wird. Kann das den Bauvorschriften widersprechende Bauwerk nicht durch eine nachträgliche Genehmigung legalisiert werden, so muss der Bauherr zuzüglich der Geldbuße die rechtswidrigen Bauteile entfernen oder ändern. Dies gilt insbesondere, wenn dem Nachbarschutz dienende Bestimmungen verletzt wurden.



Tischlerarbeit zahlt sich aus ...

Helmut Sturm Tischlermeister

Veldener Straße 1
52349 Düren
Tel. 02421 41744
Fax 02421 42190
www.tischlerei-sturm.com
info@tischlerei-sturm.com

- Ladeneinrichtungen
- Holzfenster
- Kunststofffenster
- CORIAN®-Verarbeiter
- Raumplus-Gleittüren
- CNC-Fertigung

Sturm

Möbel nach Maß

KAUSCHE

Fliesen und Naturstein

- ◆ Meisterbetrieb
- ◆ Ausstellung/Verkauf
- ◆ Altbausanierung
- ◆ „Schöner Wohnen“ Fliesen
exklusiv!



Kausche Fliesen und
Naturstein GmbH
Nickepütz 15a
52349 Düren

Tel.: (0 24 21) 6 64 30
Fax: (0 24 21) 68 01 90
E-Mail: fliesen-kausche@web.de
Internet: www.fliesen-kausche.de



Grundschule Arnoldsweiler

JOEKEN KÜCHEN

... für mich das Beste!

»Wir halten das,
was andere versprechen!«

Was wir Ihnen bieten:

- Qualifizierte Küchenfachberatung
- Topaktuelle Musterküchen,
Einbaugeräte, Granitauswahl
- Küchenmodernisierung,
Finanzierung
- Hauselgener Kundendienst



Wir sind für Sie da:

Öffnungszeiten: Montag - Freitag 10.00 - 19.00 Uhr • Samstag 10.00 - 15.00 Uhr
Jeden Sonntag Schautag von 14.00 - 18.00 Uhr*

* (Außerhalb der gesetzlichen Ladeneffnungszeiten keine Beratung/kein Verkauf)

www.joeken-kuechen.de

Nideggerer Straße 213 • 52349 Düren • Tel. 02421/693850

Wichtige Anschriften

	Stadt Düren	52348 Düren Tel.: 02421 25-0 (Zentrale) E-Mail: stadt@dueren.de http://www.dueren.de montags bis freitags 8:00 – 12:00 Uhr donnerstags 14:00 – 17:00 Uhr
Auskünfte zu Bebauungsplänen, Beratung zu ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, planungsrechtliche Bauberatung	Amt für Stadtentwicklung Abteilung Planung	Wilhelmstraße 34 (City-Karree) 52349 Düren Tel.: 02421 25-2432 E-Mail: stadtplanung@dueren.de
Beratung in denkmalrechtlichen Fragestellungen, Erlaubnisse nach Denkmalschutzgesetz	Amt für Stadtentwicklung Untere Denkmalbehörde	Wilhelmstraße 34 (City-Karree) 52349 Düren Tel.: 02421 25-2425 E-Mail: stadtplanung@dueren.de
Altlasten	Amt für Stadtentwicklung Abteilung Umwelt	Wilhelmstraße 34 (City-Karree) 52349 Düren Tel.: 02421 25-2488 E-Mail: umwelt@dueren.de
Bauvoranfragen, Bauanträge, Bauberatung, Bauüberwachung	Amt für Stadtentwicklung Abteilung Bauordnung	Wilhelmstraße 34 (City-Karree) 52349 Düren Tel.: 02421 25-2440 E-Mail: bauordnung@dueren.de
Baulasten, Teilungsgenehmigung, Verzichtserklärung	Amt für Stadtentwicklung Abteilung Vermessung	Wilhelmstraße 34 (City-Karree) 52349 Düren Tel.: 02421 25-1336 E-Mail: bauservice@dueren.de
Straßenplanung, Straßenbau, Straßenunterhaltung,	Amt für Tiefbau und Grünflächen	Zollhausstraße 40 (Birkesdorf) 52353 Düren Tel.: 02421 25-2650 E-Mail: tiefbauamt@dueren.de
Grundstücksentwässerung, Kanalunterhaltung	Stadtwässerung Düren	Zollhausstraße 40 (Birkesdorf) 52353 Düren Tel.: 02421 25-2650 E-Mail: tiefbauamt@dueren.de
Städtische Grundstücke	Amt für Finanzen Abteilung Liegenschaften	Kaiserplatz 2-4 52349 Düren Tel.: 02421 25-2392 E-Mail: liegenschaften@dueren.de
Kampfmittelräumung	Ordnungsamt	Schenkelstraße 6-8 52349 Düren Tel.: 02421 25-2346 E-Mail: stadtordnungsamt@dueren.de
Öffentliche Mittel	Kreisverwaltung Düren Amt für Bau- und Wohnungswesen Abteilung Verwaltungs- und Wohnungswesen	Bismarckstraße 16 52351 Düren Tel.: 02421 22-2717 E-Mail: h.j.goergens@kreis-dueren.de
Erschließungskosten, Beiträge nach Kommunalabgabengesetz	Bauverwaltungsamt	Wilhelmstraße 34 (City-Karree) 52349 Düren Tel.: 02421 25-2408 E-Mail: bauverwaltungsamt@dueren.de



Erholung am Dürener Badeseen



Gewerbegebiet Im Großen Tal

Kreis Düren

52351 Düren
 Kreishaus, Bismarckstraße 16
 Tel.: 02421 22-0 (Zentrale)
<http://www.kreis-dueren.de>

Grundstücksvermessung,
 amtliche Lagepläne,
 Grenzbescheinigungen,
 Katasterauszüge

Vermessungs- und
 Katasteramt

52351 Düren
 Kreishaus, Bismarckstraße 16
 Tel.: 02421 22-0 (Zentrale)

Grundbuchauszüge

Amtsgericht Düren
 Grundbuchamt

August-Klotz-Straße 14
 52349 Düren
 Tel.: 02421 493-0 (Zentrale)

Bodenrichtwerte,
 Preisniveau von Eigentumswohnungen,
 Preisniveau von Einfamilienhäusern

**Gutachterausschuss für
 Grundstückswerte in der
 Stadt Düren**

52349 Düren
 Wilhelmstraße 34 (City-Karree)
 Tel.: 02421 25-1336 (Zentrale)
 E-Mail: gutachterausschuss@dueren.de
<http://www.gutachterausschuss.dueren.de>
 montags bis freitags 8:00 – 12:00 Uhr
 donnerstags 14:00 – 17:00 Uhr

Gewerbeflächen,
 Existenzgründung,
 Unternehmensansiedlung

**Wirtschaftsförderung
 Düren**

Wirtschaftsförderung
 City-Karree (3. Etage)
 Zimmer 310
 Wilhelmstraße 34
 52349 Düren
 Tel.: 02421 25-2600
 E-Mail: h.mannheims@dueren.de

IMPRESSUM

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL

Herausgeber:
Stadt Düren
 Amt für Stadtentwicklung
 Jürgen Fischöder
 Wilhelmstraße 34, Zimmer 318
 52349 Düren
 Telefon: 02421 25-1336
 Telefax: 02421 25-1393
 E-Mail: j.fischoeder@dueren.de
www.dueren.de

Änderungswünsche, Anregungen
 und Ergänzungen für die nächste
 Auflage dieser Broschüre nimmt
 die Stadt Düren entgegen.
 Titel, Umschlaggestaltung sowie
 Art und Anordnung des Inhalts
 sind zugunsten des jeweiligen
 Inhabers dieser Rechte urheber-

rechtlich geschützt. Nachdruck und
 Übersetzungen in Print und Online
 sind – auch auszugsweise – nicht
 gestattet.

Fotos:
 Stadt Düren,
 mediaprint infoverlag gmbh

mediaprint infoverlag gmbh
 Lechstraße 2, D-86415 Mering
 Tel. +49 (0) 8233 384-0
 Fax +49 (0) 8233 384-103
info@mp-infoverlag.de

www.mp-infoverlag.de
www.alles-deutschland.de
www.mediaprint.tv

52349062 / 3. Auflage / 2011



www.mein-profi.de

Das Handwerkerportal
für Bauen, Wohnen
und Sanieren



Als führendes Unternehmen im Bereich werbefinanzierter Produkte
suchen wir zum Ausbau unseres Vertriebs **bundesweit**

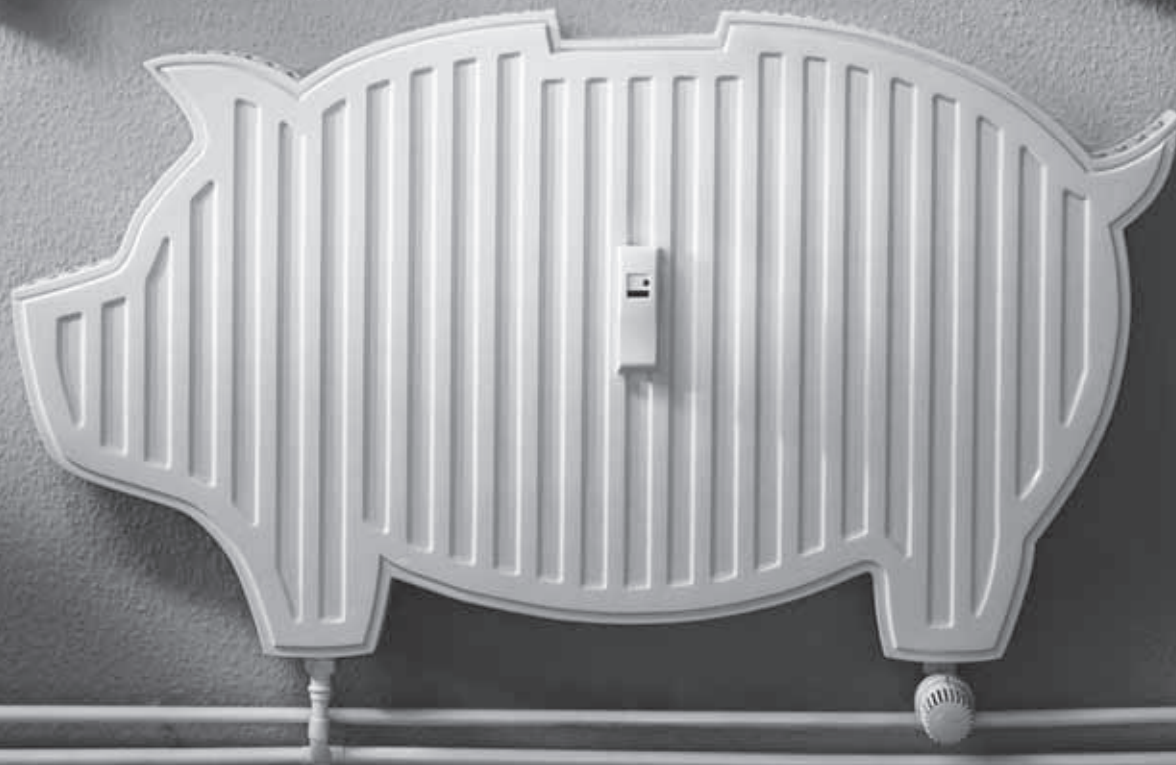
- **Vertriebspartner/innen**
- **selbständige
Werbefachberater/innen**

Ihre Kurzbewerbung senden Sie bitte an:
mediaprint infoverlag gmbh
Nikolaos Toulatos
Lechstraße 2 • 86415 Mering

Vorabinfos:
toulatos.nikolaos@mediaprint.info
Telefon: 06241 2087757
Mobil: 0175 2628082

**mein
profi** 
... und es wird gut

www.mein-profi.de



Wie viel Sparpotenzial steckt in Ihrem Eigenheim?

Jetzt modernisieren. Mit der Sparkassen-Baufinanzierung.

 Sparkasse
Düren

Senken Sie Ihre Energiekosten - zum Beispiel mit einer günstig finanzierten Modernisierung. Zusammen mit unserem Partner LBS beraten wir Sie gern und stehen Ihnen auch bei allen anderen Fragen rund um riestergefördertes Wohneigentum und Bausparen kompetent zur Seite. Infos in Ihrer Geschäftsstelle oder auf www.sparkasse-dueren.de. Wenn's um Geld geht – Sparkasse.