

# **Hennef**

# **Planen und Bauen**

**Erdgas**



**Wasser**



© Cent pro Gespräch

**Leben.**



**rhenag**

*Energie und mehr*

Regionalservice Hennef,  
Wehrstraße 111, 53773 Hennef

Infoline 0 18 02 / 23 23 12\*, [www.rhenag.de](http://www.rhenag.de)

**erdgas**



## Grußwort des Bürgermeisters Klaus Pipke zur WEKA-Baubroschüre

Liebe Baufrauen und -herren,

der Entschluss, ein Haus zu bauen, ist eine weit reichende Entscheidung, deren Folgen zeit- und nervenaufreibend sein können. Für viele Menschen ist damit ein Lebenstraum verbunden. Aber gerade beim Hausbau kann es gravierende Probleme geben.

Die Dienststellen der Stadtverwaltung überwachen nicht nur die Bautätigkeiten in unserer Stadt, sie sind jederzeit auch **Ansprechpartner** von Baufrauen und -herren in allen Fragen der Planung und Verwirklichung eines Bauvorhabens. Gerade im Bereich des Bau- und Planungsrechts gibt es eine Vielzahl gesetzlicher Bestimmungen, die es zu beachten gilt und die sich für den Nichtfachmann oftmals als kompliziert und verwirrend erweisen.

Diese von der Stadt Hennef herausgegebene Broschüre soll mithelfen, Informationslücken zu schließen und Bauinteressenten einen brauchbaren Leitfaden in die Hand zu geben. Sie spricht Fragen des Städtebau- und Bauplanungsrechts an, gibt aber auch praktische Tipps zum Verfahrensgang bei einem Baugesuch. Des Weiteren gibt sie Tipps für ökologisches Bauen und zur Energieeinsparung.

Die **Mitarbeiter der Stadt** sind darüber hinaus gerne bereit, bei allen Fragen und Problemen zu helfen. Die Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen finden Sie in dieser Broschüre. Vereinbaren Sie am besten einen Gesprächstermin, wir werden Ihnen **schnell und unkompliziert zur Seite stehen**.

Ich wünsche allen Baufrauen und -herren bei der Verwirklichung ihres Vorhabens viel Erfolg.

Ihr

Klaus Pipke

Bürgermeister der Stadt Hennef (Sieg)



## Dipl.-Ing. Bernd Laufenberg

Beratender Ingenieur BDB  
Mitglied der Ingenieurkammer-Bau NW

Ingenieurbüro für

- Tragwerksplanung
- Industriebau
- Brückenbau

Theodor-Heuss-Allee 20 · 53773 Hennef (Sieg)  
Telefon: 0 22 42/27 94 · Fax: 0 22 42/51 09  
E-mail: IBLaufenberg@gmx.de

**WAREMA®**  
Sonnenschutztechnik

# W.A.S.

**Ihr zuverlässiger Partner für:**

- **Sicht und Sonnenschutz** innen und außen
- **Markisen • Jalousien • Rollläden**
- **Wintergartenbeschattung**
- **Plissees • Vertikal-Jalousien**
- **Reparaturen**

*Beratung und  
Aufmaß vor Ort!  
Besuchen Sie unsere Ausstellung*

**W.A.S. Sonnenschutz** Handels GmbH

53773 Hennef · Reiserstr. 10 · Tel. 0 22 42/86 93 93-94 · Fax 86 93 95  
Mo. – Do. 9 – 18 Uhr · Fr. 9 – 15 Uhr · Sa. 10 – 13 Uhr  
info@was-sonnenschutz.de · www.was-sonnenschutz.de

## PROJEKTSTEUERUNG SUCHANEK

Sachverständigenbüro für Baumängel und  
Bewertung von Grundstücken und Gebäuden  
Mitglied im Bundesverband Freier Sachverständiger e.V.

Bauplanung · Baukoordination · Bausachverständiger



Telefon 02 242/91 6484 · [www.3bis.de](http://www.3bis.de)



**PETER  
MAILÄNDER**  
Heizung  
Sanitär

Ihr zuverlässiger Partner  
in allen Fragen rund um:

Heizung – Sanitär – Solaranlagen  
Kompl. Badsanierung • Kundendienst

Im Früngt 1 · 53773 Hennef

Telefon 02248-912626 · Telefax 912627  
info@peter-mailaender.de · www.peter-mailaender.de



Dipl. Ing. Herbert Barth  
Sachverständigenbüro

Von der IHK Bonn öffentlich  
bestellter und vereidigter Sach-  
verständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Lettestraße 28  
53773 Hennef  
Telefon 02242 912575  
Telefax 02242 912576  
office@sv-buero-barth.de  
www.sv-buero-barth.de

# MS KOMPAKT

Individual-Service „Rund ums Haus“

☎ 02242/9040356 📞 0179 510 81 47

- ▶ Renovierung im Haus
- ▶ Gartenarbeiten
- ▶ Kleinstreparaturen
- ▶ Küchenmontagen, Möbelaufbau
- ▶ Haushaltshilfe für Senioren
- ▶ Hausmeister-Service
- ▶ Objektbetreuung in Ihrer Abwesenheit, z.B. im Urlaub
- ▶ Bodenverlegearbeiten, z.B. Fliesen, Laminat, Teppich

**Sie haben ein Chaos in Ihrer Wohnung, wir retten Sie**

- ▶ Reinigungsnotdienst
- ▶ Glas- und Gebäudereinigung
- ▶ Grundreinigung nach Mieterwechsel
- ▶ Terrassenreinigung/  
Balkonreinigung
- ▶ Trocken- und Akustikbau
- ▶ Bauendreinigung

Weitere Dienstleistungen und Info's auf Anfrage. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**MS Kompakt** · 53773 Hennef  
Tel. 02242 / 9040-356 · Fax 02242 / 9040-357 · Mobil 0179 / 5108147



Reisertstraße 10

Tel. 022 42 - 8 39 24

D-53773 Hennef

Fax 022 42 - 8 73 35 34

info@ichbindermaler.de

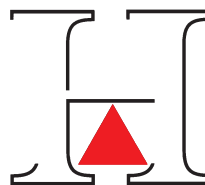
www.ichbindermaler.de

## 1. Inhalt

Grußwort.....	Seite 1
Branchenverzeichnis.....	Seite 5
Ihre Ansprechpartner.....	Seite 7
Grundstück .....	Seite 7
Planungs-/Baurecht .....	Seite 13
Baugenehmigung.....	Seite 19
Umweltgerechtes Bauen und Wohnen .....	Seite 26
Denkmalschutz .....	Seite 35
Impressum.....	Seite 36



## Elegante & wertbeständige Wintergarten Systeme



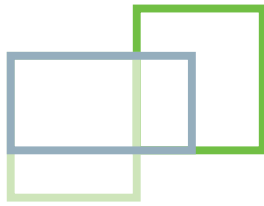
- ▲ Fenster + Haustüren
- ▲ Gartenpavillons
- ▲ Wintergärten
- ▲ Überdachungen

H. P. HASTRICH Tischlermeister

Am Gerhardsbungert 15 · 53773 Hennef-Happerschoß  
Telefon: 0 22 42 / 8 29 61 · Telefax: 0 22 42 / 56 11

E-mail: INFO@HASTRICH-WINTERGARTEN.DE · WWW.HASTRICH-WINTERGARTEN.DE

... seit 1947



## MARTIN TOCHTROP

Landschaftsarchitekt BDLA

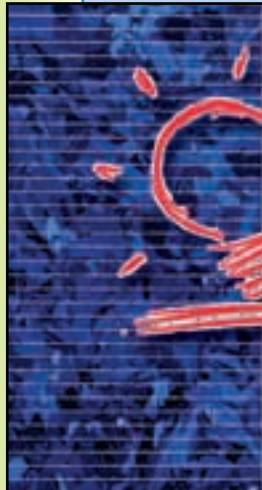
- Wohnanlagen
- Gewerbeflächen
- Hausgärten
- Gutachten
- Pflegepläne

Annostraße 12  
 53773 Hennef  
 Tel. 02242 874550  
 Fax 02242 874552  
 Mobil 0171 7450035  
 mail m.tochtrop@t-online.de



- Alt- und Neubau-eindeckung
- Dacharbeiten aller Art
- Dachbegrünungen

Lescheider Weg 30  
 53773 Hennef  
 Tel. 02248/9098067  
 Fax 02248/9098069  
 Mobil 0172/2535304



## Klaus Lenzen Elektrotechnik

Hausgeräte-Kundendienst  
 Elektroinstallationen  
 Satellitentechnik  
 ISDN, DSL

Zum Neuglück 9  
 53773 Hennef  
**Telefon 0 22 48 - 44 59 25**  
**Telefax 0 22 48 - 44 59 26**  
 email: klauslenzen@web.de  
 www.elektrotechnik-lenzen.de

Ihr Spezialist für

- Moderne Heiztechnik
- Individuelle Bäder
- Zentral-Staubsaugersysteme
- Regen- und Grauwassernutzung
- Pellets-Heizungen
- Thermische Solarenergie
- Wartungsdienst
- Altbauanierung

# schade

Meisterbetrieb

## H. Schade Heizung Sanitär GmbH

Friedrichstr. 48, 53757 Sankt Augustin, Tel. 0 22 41 / 2 95 24, Fax 2 85 92  
 www.schadegmbh.de, info@schadegmbh.de

Ihr Partner „Moderner Fußbodengestaltung“

# Plastica Becker

FUSSBODENTECHNIK · MITGLIED DER FUSSBODEN- UND PARKETTINNING



Verkauf und Verlegung von:  
 Teppichen, PVC-Belägen, Linoleum,  
 Fertigparkett, Oberbeläge  
 Spezialreinigungen von Teppichböden  
 sowie Verlegungen  
 Mitglied der Fußboden- und Parkettinnung

**Verkauf und Fachverlegung von:**  
 Teppich · PVC-Bodenbelägen · Laminat  
 Linoleum · Parkettbeläge · Ökobeläge  
 Spezialreinigung von Teppichböden  
 sowie Versiegelung

Schlesische Straße 2 · 53773 Hennef/Sieg · Ruf 02242/3669 · Fax 02242/83659

Stuck · Putz · Trockenbau Meisterbetrieb



Hans Böckler-Str. 6 · 53773 Hennef  
 Tel. 02242/874863 · Fax 874864 · Mobil 0177/3015355  
 Loeven-Stuck@t-online.de · www.loeven-stuck.de

Fliesen

# Schwarz GmbH

Fliesenfachbetrieb

Fliesen, Platten, Mosaik  
 Verkauf und Verlegung

Im Kornhof 11 · 53773 Hennef  
 Tel. 02242/7829 · Fax 9181982

Mobil 0171/7236246  
 Mail: FliesenSchwarz@t-online.de

# KLAUS WALTERSCHEID

## Baustoffe

Bröltalstraße 4  
 53819 Neunkirchen-S-Ingersau  
 Tel.: (02247) 2138 FAX: 2183



www.baustoffe-walterscheid.de

- An- Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Erstellung schlüsselfertiger Bauten
- Vermittlung von Immobilien



Dipl. Kfm. Clemens Wirtz

Siegallee 22 • D-53773 Hennef (Sieg)  
Tel. 0 22 42 / 91 42 32 • Fax: 0 22 42 / 91 42 60

E-Mail: [Wirtz-Immobilien@t-online.de](mailto:Wirtz-Immobilien@t-online.de)  
Internet: [www.wirtz-immobilien.de](http://www.wirtz-immobilien.de)



## Branchenverzeichnis

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.

Altbausanierung .....	3	Energieversorgung .....	U2	Putz und Stuck.....	4
Architekten .....	4, 12, U4	Fassadengestaltung .....	U3	Reparaturen .....	2
Badsanierung .....	2	Fenster & Türen .....	20	Sachverständiger .....	2
Bank.....	U4	Finanzdienstleistungen .....	20	Sanitär .....	2, 12
Bauelemente.....	12, 20	Fliesen .....	4	Schlüsselfertigbau.....	U4
Baufinanzierung .....	20	Garten- und Landschaftsbau.	12	Schreinerei .....	3
Bauleitung.....	2, 12	Garten- und Teichzubehör....	20	Solartechnik.....	4
Baumaschinenverleih.....	12	Gartenbaustoffe .....	5	Sonnenschutz.....	2
Baumschule .....	U4	Gartengeräte .....	20	Stadtplaner .....	12
Baustatik.....	2	Hausmeister-Service .....	20	Talsperrenverband.....	U3
Baustoffe.....	4	Haustechnik.....	4	Tischlereien .....	12, U3
Baustoffhandel .....	5	Heizung .....	2, 12	Trinkwasser .....	U3
Bauträger .....	5	Immobilien .....	5, 6, 20	Trockenbau .....	4
Bauunternehmung .....	U4	Ingenieurbüros.....	2, 12	Vermessung .....	U3
Bedachungen .....	4	Innenausbau .....	U3	Versicherungen.....	6, 20
Bodenbeläge .....	4	Landschaftsarchitekt.....	4	Wertermittlung .....	2
Dachbegrünungen .....	4	Malerbetriebe.....	3, U3	Wintergärten .....	3
Dienstleistungen.....	2, 20	Markisen.....	2	Zimmerei .....	U3
Elektro .....	12, 20	Maschinenverleih .....	20		
Elektroinstallation.....	4	Natursteine.....	4, 20		
Elektrotechnik .....	20	Parkett.....	4		
Energieberatung .....	12	Pellets-Heizungen .....	4		

U= Umschlagseite



# Raiffeisen-Markt

**Sie suchen günstige Angebote und eine ...**

**...Topauswahl an Qualitätsbaustoffen?**

Alles für: • **den Rohbau** • **die Wärmedämmung**  
 • **Dach und Wand** • **Garten, Balkon, Terrasse**  
 • **den Innenausbau** • **Einfahrt und Wege** erhalten Sie bei uns.

**Fragen Sie doch gleich einmal nach unseren aktuellen Angeboten!**

Mensch,  
sei clever!



## Raiffeisen-Markt Rhein-Sieg-Wied

Industriepark Nord 72 · 53567 Buchholz-Mendt · Tel. 02683 / 9366-0 · Fax 02683 / 9366-32 · [Baustoffe-Mendt@RWZ.de](mailto:Baustoffe-Mendt@RWZ.de)

# SAURE IMMOBILIEN

Frankfurter Straße 124 b 53773 Hennef  
Tel. 0 22 42 / 49 00 Fax 0 22 42 / 86 90 91  
e-mail: saure-immobilien@t-online.de

## BAUVORHABEN Hennef-Ost-Hundskehr

Auf wunderschönem Grundstück direkt am Landschaftsschutzgebiet entstehen 14 frei stehende Einfamilienhäuser und 4 Doppelhaushälften.

Baubeginn Oktober 2005

Haustypen mit Preisen und Grundrissen auf Anfrage; eigene Vorstellungen können berücksichtigt werden.

Courtagefreier Vertrieb:  
**SAURE IMMOBILIEN**

### PLANUNG

Volker H. Riechko



Dipl.-Ing. (FH) / Architekt

Frankfurter Straße 124 b  
53773 Hennef-Sieg

Tel. 0 22 42 - 90 55 58  
Fax 0 22 42 - 90 55 60



Grundriss eines  
Musterhauses

Erd-, Dach- und Kellergeschoss



**PLANBAU  
Konzack**  
GMBH

Bauträger und Bauunternehmung im Bereich  
Rohbau bis Schlüsselfertig  
Klebeichenbach 7 · 53783 Eitorf / Halft



Löhestraße 43a  
53773 Hennef

E-mail: kontakt@kuttenkeuler-bau.de  
Internet: www.kuttenkeuler-bau.de





## 2. Ihre Ansprechpartner

### Auskünfte erteilen zum Thema:

#### Planungsrecht (Amt für Stadtplanung)

Ansprechpartner:

Frau Kinzel Tel. 8 88-3 38

Herr Schüßler Tel. 8 88-3 86

#### Baugenehmigungsverfahren

(Bauordnung und

Untere Denkmalbehörde)

Ansprechpartner:

Frau Pahnke Tel. 8 88-3 32

Herr Joerdell Tel. 8 88-3 30

Frau Tucholski Tel. 8 88-3 29

Frau Pörsch Tel. 8 88-3 31

#### Umweltschutz / Ökologisches Bauen

(Umweltamt)

Ansprechpartner:

Herr Lohmann Tel. 8 88-3 04

Herr Oppermann Tel. 8 88-3 14

#### Wohnungsbauförderung

Ansprechpartner:

Landrat des  
Rhein-Sieg-Kreis Tel. 02241 130

#### Untere Denkmalbehörde

Ansprechpartnerin:

Frau Heinisch Tel. 8 88-3 93

Frau Pesch-Beckers Tel. 8 88 3 90

#### Fragen zur Entwässerung Abwasserwerk

Ansprechpartner:

Herr Bier Tel. 8 88-3 63

Frau Braun Tel. 8 88-3 66

#### Fragen zur Erschließung / Erschließungsbeiträge Entwässerung

Herr Mogga Tel. 8 88-3 79

#### Straßenbaubeiträge

Herr Ratzke Tel. 8 88-3 16

#### Unterhaltung + Straßenneubau

Herr Vorbeck Tel. 8 88-3 10

Herr Beielschmidt Tel. 8 88-3 50

#### Städtische Baugrundstücke – Richtwerte

Ansprechpartner:

Herr Bennerscheidt Tel. 8 88-2 87

Herr Brockhaus Tel. 8 88-2 36

Herr Wiegel Tel. 8 88 2 31

## 3. Das Baugrundstück

### Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Baugrundstücks erfolgt normalerweise auf dem freien Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler.

Über städtische Grundstücke für den gewerblichen Bereich informiert Sie Eigenbetrieb Stadtentwicklung. Rufen Sie uns unter der Telefon-Nummer 0 22 42/88 82 36 an. Wir beraten Sie gerne! Grundstücke für Wohnzwecke aus dem Eigentum der Stadt vermittelt die Abteilung „Immobilien“, Telefon 8 88-2 87.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Amt für Stadtplanung.

Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

### Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und Käufer sollten sich zunächst beim Amt für Bauordnung und Untere Denkmalbehörde der Stadt Hennef erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist, oder es zwar





nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist, oder es (im Außenbereich) einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb privilegierten Zwecken dient oder als sogenanntes „sonstiges“ Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Siehe hierzu auch Kapitel 6 „PLANUNGS-RECHT“.

## Erschließung

Ohne ausreichend benutzbare Erschließungsanlagen, die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr, an Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Fragen der wegemäßigen Erschließung und zur Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) beantwortet Ihnen der Stadtbetrieb Tiefbau bzw. das Abwasserwerk.

## Grundstückskauf

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer prüfen.

Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen können. Auskünfte erhalten Sie beim Staatlichen Umweltamt Köln.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie sich die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren entwickeln wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Stadtentwicklung erfahren, welche derzeit absehbaren städtebaulichen Planungen in

Vorbereitung oder durch bereits bestehenden Bebauungspläne geltendes Recht sind.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z.B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks. Außer einem Blick in das Grundbuch, aus dem Sie über privatrechtliche Verpflichtungen (z.B. Dienstbarkeiten) informiert werden, die auf dem Grundstück ruhen, ist es ratsam, auch eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen.

Dieses wird bei der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde geführt und informiert Sie über öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die mit dem Grundstück verbunden sind. Hierzu zählen insbesondere Baulasten zur Sicherung einer Abstandfläche oder einer Zuwegung zugunsten des Nachbarn. Hieraus können sich ggf. Einschränkungen für die bauliche Ausnutzung Ihres Grundstücks ergeben.

## Teilungsgenehmigung

In vielen Fällen ist es erforderlich, das Baugrundstück im rechtlichen Sinne erst noch zu schaffen. Falls Ihr Grundstück aus einem größeren im Grundbuch eingetragenen Grundstück herausgetrennt werden muss, ist eine Teilungsvermessung erforderlich.

Erst nach Übernahme der Vermessung in das Kataster ist die Eigentumsumschreibung im Grundbuch möglich. Die Teilung eines Grundstückes zum Zwecke der Bebauung kann eine Teilungsgenehmigung durch die Bauordnung und Untere Denkmalbehörde erfordern. Auskünfte hierzu erteilen Ihnen:

### Bauaufsicht, Hennef

Frau Tucholski	Tel. 8 88-3 29
Herr Joerdell	Tel. 8 88-3 30
Frau Pörsch	Tel. 8 88-3 31
Frau Pahnke	Tel. 8 88-3 32

und die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure oder Ihr Notar.



Auf keinen Fall darf durch eine Grundstücks-  
teilung ein Grundstücksteil von seinen  
Erschließungsmöglichkeiten getrennt  
werden, ohne dass entsprechende Rechte  
durch Eintragungen im Grundbuch gesi-  
chert werden.

#### Grundstücksdaten und Bodenpreise

Ob der Quadratmeter in der Ortslage XY  
seinen Preis wert ist oder überteuert an  
den Mann/Frau gebracht werden soll –  
diese und andere Auskünfte erhält man  
beim Katasteramt RSK Siegburg, Telefon:  
0 22 41/ 1 30.

Das Katasteramt des Kreises Rhein-Sieg-  
Kreises führt in Verbindung mit den Grund-  
buchämtern das amtliche Verzeichnis aller  
Grundstücke des gesamten Kreisgebietes  
(Richtwertkarte oder Gutachten des jeweili-  
gen Objektes).  
Es informiert

- über Eigentümer, Grundstücksgrößen,  
Lage usw.
- den Verlauf von Grundstücksgrenzen
- stellt Kartenmaterial zur Verfügung  
(z.B. Katasterkarte und Vergrößerungen  
1:500)
- erteilt Grenz- und Entfernungsbeschei-  
nungen

Dem Katasteramt ist die Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im RSK angegliedert. Die Geschäftsstelle  
des Gutachterausschusses

- erfasst alle von den Notaren übersand-  
ten Kaufverträge über unbebaute und  
bebaute Grundstücke
- veröffentlicht jährlich die vom Gutach-  
terausschuss beschlossenen Richtwerte  
für Bauland und landwirtschaftlich  
genutzte Flächen in den einzelnen Ge-  
meinden und erteilt Auskünfte daraus,
- erstellt auf Antrag die beim Gutachter-  
ausschuss beantragten Gutachten über  
den Verkehrswert bebauter und unbe-  
bauter Grundstücke.

*Gutachterausschuss für Grundstückswerte im  
RSK, Geschäftsstelle.*

#### Nichts geht ohne Notar und Grundbuch

Zwei Regeln gelten ohne Ausnahme für  
jeden Grundstückskauf:

- Am Notar führt kein Weg vorbei.
- Erst mit der Eintragung in das Grund-  
buch, das beim Amtsgericht geführt  
wird, ist man auch Eigentümer des  
Grundstücks, und nur an Eigentümer  
zahlen die Banken ihre Hypotheken-  
darlehen aus.

Der Notar soll für Sie den Immobilienkauf  
rechtssicher und ohne Zweifel über die  
Bühne bringen. Das Beurkundungsgesetz  
verpflichtet ihn, den Willen der Beteiligten  
zu erforschen, den Sachverhalt zu klären,  
die Beteiligten über die rechtliche Trag-  
weite des Geschäfts zu belehren und ihre  
Erklärungen klar und eindeutig in einer  
Niederschrift wiederzugeben. Dabei soll  
er darauf achten, dass unerfahrene und  
ungewandte Beteiligte nicht benachteiligt  
werden.

Jeder Notar sollte Ihnen ohne Stirnrun-  
zeln einen Vorentwurf des Kaufvertrages  
zur Verfügung stellen, den Sie in aller  
Ruhe prüfen können. Dieser Entwurf muss  
allerdings bezahlt werden, falls der Vertrag  
nicht zustande kommt. Was in den Vertrag  
gehört, ist an anderer Stelle aufgelistet.

Alle Vereinbarungen sollten in dem Vertrag  
genannt sein (z.B. Zusicherungen über  
Grundstücksgröße, Miet- und Pachtverhält-  
nisse, Freiheit von Altlasten, von Grund-  
schulden etc, Genehmigung der Aufbauten,  
auch Regelungen zu einer möglichen  
Teilung des Grundstücks).

Insbesondere muss in dem Vertrag der rich-  
tige Preis genannt sein. Falls nicht, ist die  
Vereinbarung nichtig, das Papier wertlos.



## Vertragsabwicklung

Sobald der Vertrag unterschrieben und beurkundet ist, geht es an die Vertragsabwicklung. Wichtig hier ist die Auflassungsvormerkung im Grundbuch. Sie verhindert, dass das Grundstück zwischenzeitlich anderweitig veräußert wird, bevor Sie als Eigentümer eingetragen sind. Eine solche Auflassungsvormerkung sollte im notariellen Kaufvertrag vereinbart werden, sofern der Verkäufer nicht eine Behörde (z.B. Kreis oder Gemeinde o.ä.) ist. Weiter holt der Notar das „Negativzeugnis“ der Gemeinde ein, die damit bestätigt, kein Vorkaufsrecht ausüben zu wollen. Schließlich zeigt der Notar dem Finanzamt den Kauf an, welches nach Zahlung der Grunderwerbssteuer (3,5 % vom Kaufpreis) die sogenannte „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ erteilt.

Diese Bescheinigung ist Voraussetzung zur Eintragung des Käufers als neuer Eigentümer im Grundbuch.

Die notarielle Tätigkeit hat natürlich ihren Preis. Grundlage für die Rechnung ist die allgemein verbindliche Kostenordnung für Notare, die sich am Geschäftswert orientiert. Hinzu kommen Gebühren, Auslagen usw.

Das regelt der notarielle Kaufvertrag u. a.:

### Vertragspartner

Der Vertrag nennt Käufer und Verkäufer mit Namen und Anschrift. Persönliche Anwesenheit ist sinnvoll; wer sich bei Unterzeichnung vertreten lässt, muss für die notariell beglaubigten Vertretungsvollmachten tief in die Tasche greifen.

### Grundstücksbeschreibung

Abtlg. 1 - Lage, Größe, Wirtschaftsart

### Belastungen lt. Grundbuch

Abtlg. 2 – Dienstbarkeiten, z.B. Wegerecht  
Abtlg. 3 – Hypothek, Grundschulden

Eintragungen im Grundbuch muss der Käufer genau kennen, da er diese übernimmt, sofern sie nicht gelöscht werden.

### Kaufpreis

Wieviel Geld muss wann, wofür und wie bezahlt werden?

**Achtung:** Der Käufer sollte den Kaufpreis erst zahlen, wenn er entsprechende Rechte am Grundstück hat, z.B. in Form einer Auflassungsvormerkung. Die Zahlungsfristen sollten immer weiter gesetzt werden, als man glaubt „Luft“ zu haben. Wenn ein Festpreis vereinbart wurde, dann sollte es keine Klausel zur Umgehung des Festpreises geben!

### Zwangsvollstreckung

Das ist eine übliche Bestimmung: Bei Zahlungsverzug kann ohne langwieriges Gerichtsverfahren zwangsvollstreckt werden.

### Eigentümerwechsel

Er ist erst mit Eintrag ins Grundbuch vollzogen. Vorher sind per Auflassungsvormerkung die Rechte zu sichern.

### Miet- und Pachtverhältnisse

Sie werden von dem Käufer übernommen, sofern nicht anders vereinbart. („Veräußerung bricht nicht Miete bzw. Pacht“).

### Nutzungs- und Lastenübergabe

- z.B. wer darf ab wann was nutzen, abreißen oder verändern?
- Wer zahlt ab wann welche Steuern? (Besitz, Lasten und Gefahren)

### Zinsen, Mängel, Nebenabsprachen

Wer zahlt die Zinsen des Kontos, das der Notar ggf. für die Parteien einrichtet (Notaranderkonto)? Wenn kein Festpreis vereinbart wurde, dann hier im Rahmen der Vertragsfreiheit vereinbaren, dass Preissteigerungen an einen überprüfbaren Index geknüpft werden. Hier sollte auch die Bezugsfertigkeit vereinbart und mit einer Konventionalstrafe bei Nichterfüllen abgesichert werden.





### Neben- und Erschließungskosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbssteuer und Notariats- und Grundbuchkosten. Außerdem können noch Erschließungskosten anfallen:

#### Erschließungsbeiträge für Kanal/Straße

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder ist aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsbeiträge für Kanal und Wasser anfallen (Anlieger- und Erschließungskosten).

Der Straßenbeitrag richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten, wobei die Stadt einen Teil der Kosten übernimmt.

Den größten Anteil an den Straßenkosten übernehmen die Grundstückseigentümer (Anliegerstraßen). Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw. mit eingeplant, so verteuern diese die Straßenkosten.

Die Kanal- und Wassergebühren richten sich meistens nach der Grundstücks- und Gebäudegröße. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie vom Abwasserwerk der Stadt Hennef.

#### Erschließungskosten für Kanal- und Straßenbau

##### „Kanal“

Ist Ihr Grundstück abwassermäßig noch nicht erschlossen, so müssen hierfür entsprechende Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden.

Die Höhe des möglichen Kanalanschlussbeitrages richtet sich nach der Größe sowie der planungsrechtlichen Qualität des Grundstückes. Zuschläge können eventuell anfallen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes. Individuelle Beratung sowie weitere Auskünfte erteilt das Abwasserwerk der Stadt Hennef.

##### „Straßenneubau“

Die Höhe der Straßenbau- und Erschließungsbeiträge für den Straßenbau richtet sich nach der jeweiligen Satzung. Maßgeblich für die Berechnung der Beiträge ist die Größe des Grundstückes unter Berücksichtigung von Art und Maß der Bebauung.

Entsprechendes Infomaterial kann bei der Projektsteuerung bzw. beim Stadtbetrieb Tiefbau angefordert werden.

##### Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,5% und 3% des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

##### Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5 % der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbssteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt.

Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000,- Euro werden demnach 7.000,- Euro Grunderwerbssteuer berechnet.

##### Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5% bis zu 2,5 % des Kaufpreises zu Buche.



# Mario Gießelbach

Küchen • Büromöbel  
Fenster • Türen  
Laminat • Parkett  
Schrankwände • Einbauschränke

02242/8 65 18 Seestraße 15  
0171-4 831234 • 53773 Hennef

[info@mario-giesselbach.de](mailto:info@mario-giesselbach.de)



## ARCHITEKT

DIPL.-ING. BDB  
HERMANN - JOSEF

## BRÜCK

RINGSTRASSE 88-90  
53757 ST. AUGUSTIN-BUISDORF

TELEFON 02241 / 1202811  
TELEFAX 02241 / 1270883

[info@architekt-brück.de](mailto:info@architekt-brück.de)  
[www.architekt-brück.de](http://www.architekt-brück.de)

KONZEPT  
PLANUNG  
BAULEITUNG

NEUBAU  
UMBAU  
DENKMALSCHUTZ

STAATL. ANERKANNTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
SCHALL- UND WÄRMESCHUTZ  
ENERGIEBERATUNG

## HAUS TECHNIK



Elektro

Heizung

Sanitär

- Wärmepumpen
- Solaranlagen
- Regenwassernutzung
- Brennwerttechnik
- Kontrollierte Wohnraumlüftung

Löhstr. 34 • 53773 Hennef-Lökerath

Telefon: 0 22 48 - 21 81 • Mobil: 01 70 - 277 21 81

Telefax: 0 22 48 - 47 47 • eMail: [ralf-mailaender@t-online.de](mailto:ralf-mailaender@t-online.de)

## Baumaschinen

# Mietpark

## Kirschbaum



### WIR VERMIETEN:

- Mini-Bagger
- Radlader
- Hubarbeitsbühnen
- Vibrationsplatten und Stampfer
- Kompressoren
- Schneidetsche
- Trennschleifer
- Stromerzeuger
- Elektro-Hämmer
- Auffahrampen
- Weitere Maschinen und Werkzeuge auf Anfrage
- Alle Maschinen auf Wunsch auch mit Fahrer

Buchholzer Str. 40 (B8) • 53773 Hennef  
Tel. 0 22 48 /34 24 • Fax 0 22 48/18 67

[www.mietpark-kirschbaum.de](http://www.mietpark-kirschbaum.de)



**Ingenieurbüro  
SCHMIDT-DRESCHER VDI  
Ingenieurwesen Hochbau**

- Projektleitung • Kosten- und Terminkontrolle
- Nachtragsmanagement
- VOB- und HOAI-Problemlösungen

### Zusätzliche Leistungen

- für Bauherrn: Ausschreibungen, Vergabe, Abrechnung → rechtssicher und korrekt
- für Firmen: Kalkulation, Abrechnung → kompetent und zeitnah
- für Generalunternehmer: Funktionalausschreibungen unterschriftsreif → versiert und zuverlässig

Deichstraße 31 • 53773 Hennef • Tel./Fax 02242 85677  
Mobil 0172 9869876 • [schmidt-drescher@t-online.de](mailto:schmidt-drescher@t-online.de)

## ARCHITEKTURTEAM Klinger



Mertener Str. 2  
53773 Hennef - Oberscheid  
fon. : 02248 / 909963  
fax. : 02248 / 909964

[architekturteam-klinger@t-online.de](mailto:architekturteam-klinger@t-online.de)  
[www.architekturteam-klinger.de](http://www.architekturteam-klinger.de)



individuelle Wohnhäuser



Umbau u. Sanierungen



Sonderbauten

Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 2% bis zu 6% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an.

Falls für Ihr Bauvorhaben noch eine Baugenehmigung erforderlich ist, fallen für die Bearbeitung Ihres Bauantrages ebenfalls Gebühren an.

Erfragen Sie diese bei der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hennef.

Frau Pahnke	Tel. 8 88-3 32
Frau Pörsch	Tel. 8 88-3 31
Frau Tucholski	Tel. 8 88-3 29
Herr Joerdell	Tel. 8 88-3 30

### 4. Die Planung

#### Der Architekt/Die Architekten

Bei der Planung und Herstellung eines Bauwerks wird der Bauherr mit einer Fülle von Fragen, Entscheidungen und Schwierigkeiten konfrontiert, die nur mit umfangreichen Fachkenntnissen und entsprechender Erfahrung auf dem Bausektor geklärt werden können. Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Doch bei der Anzahl der rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und nicht zuletzt künstlerischen Fragen ist die Gefahr groß, den Überblick zu verlieren, Situationen falsch einzuschätzen, so dass sich die Kosten sogar erhöhen können. In aller Regel sollte man deshalb auf die Einschaltung eines Architekten nicht verzichten. Durch gezielte Planung, Vergabe und Abwicklung des Projekts steht sich der Bauherr meistens trotz des Honorars, das der Architekt gemäß der Honorarordnung (HOAI) berechnet, unterm Strich günstiger. Nicht jeder darf sich Architekt nennen. In den Architektengesetzen der

Länder ist geregelt, wer die Berufsbezeichnung Architekt führen darf. Im Zweifel kann sich jeder Bauherr an die zuständige Architektenkammer wenden, wo die Architekten registriert sind.

#### Wie findet man den richtigen Architekten

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit ist, sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch zu verabreden und sich dessen Arbeiten zeigen zu lassen. Sie können sich Veröffentlichungen in Fachzeitschriften ansehen oder Wettbewerbsergebnisse studieren. Besichtigen Sie Gebäude und konkretisieren Sie Ihre Vorstellungen von Ihrem zukünftigen Haus.

#### Schritte zur Zusammenarbeit

Das Aufgabengebiet des Architekten hat sich im Laufe der Zeit stark erweitert. Ein Bauwerk ist nicht nur ein technisches Gebilde, ein konstruktives Gefüge aus verschiedenen Baustoffen, es entsteht auch durch künstlerische Gestaltung und stellt ein wirtschaftliches Wertobjekt dar. Der Architekt ist somit eine Art Sachwalter des Bauherrn und genießt daher in besonderem Maße dessen Vertrauen.

Der Architekt hat die Aufgabe, die Vorstellungen, Wünsche, Lebensgewohnheiten seines Bauherrn mit den grundstücksbezogenen und finanziellen Möglichkeiten in Einklang zu bringen und in einen darüber hinaus baugenehmigungsfähigen Entwurf zu verarbeiten. Viele Bauherren, die mit ihrem Architekten Vorgespräche führen, sind sich nicht darüber im Klaren, ab wann es rechtlich zu einer Beauftragung und damit zu einem Honoraranspruch kommt.

Da ein Architektenvertrag nicht formbedürftig ist, also mündlich oder schriftlich geschlossen werden kann, sollten sich Architekt und zukünftiger Bauherr frühzei-



tig über Art und Umfang der gewünschten Leistungen austauschen.

Grundsätzlich ist bereits die Bitte des Bauherrn, „Vorschläge“ über die Bebauung eines Grundstückes zu machen, ein Auftrag, der nach HOAI honoriert werden muss. Es ist deshalb sinnvoll, eine schriftliche Vereinbarung zu treffen, um spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Der Architektenvertrag zählt zu den Werkverträgen. Das Werkvertragsrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt und unterliegt damit den Grundsätzen des allgemeinen Vertragsrechts (Abschlussfreiheit, Gestaltungsfreiheit, Formfreiheit). Das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) bietet Schutz vor einseitigen Geschäftsbedingungen. Als Richtlinie für einen Vertragsabschluss sind von den Architektenverbänden und Architektenkammern als Muster der sogenannte Einheits-Architektenvertrag und der Architekten-Vorplanungsvertrag entworfen worden. Diese Muster nehmen sowohl die Interessen des Architekten als auch der Bauherren wahr.

Wenn Sie jedoch zunächst nur aufgrund von Vorentwurfs-Skizzen herausfinden wollen, ob die Arbeit des jeweiligen Architekten Ihren Vorstellungen entspricht, sollten Sie einen beschränkten Auftrag erteilen.

### Der Planungsablauf

Der Architekt ermittelt zunächst alle notwendigen Grundlagen. Dazu gehören beispielsweise:

- Begehung des Grundstücks
- Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz, Baulasten etc.)
- Erkundung der Umgebungsbebauung zur Beurteilung der Einfügung Ihres Bauvorhabens in die vorhandenen Bebauung

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung entwirft der Architekt unter Berücksichtigung

Ihrer Wünsche und Möglichkeiten erste Skizzen.

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfs- und Genehmigungsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet und zusammen mit den notwendigen Bauantragsunterlagen der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde zur Genehmigung eingereicht.

Zum selben Zeitpunkt erstellt der Architekt bzw. der Statiker die sogenannten bautechnischen Nachweise. Hierzu gehören die statische Berechnung sowie die Nachweise über den Schallschutz, den Wärmeschutz und den Brandschutz.

Die Ausführungsplanung, die im Maßstab 1:50 dargestellt wird, enthält alle für die Handwerker notwendigen Informationen zur eigentlichen Erstellung Ihres Bauvorhabens.

Anhand der Ausführungsplanung werden die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostangebote ermittelt. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Abnahme der handwerklichen Leistungen ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.





### Der Handwerker (Was ist VOB)?

Zur Beauftragung der Bauausführung sollte zwischen dem Unternehmer und dem Bauherrn ein schriftlicher Bauvertrag geschlossen werden. Folgende Punkte sollten geregelt sein:

- Art und Umfang der Leistungen des Unternehmers
- Festlegung des Werklohns bzw. der Abrechnungsart
- Zeitraum für die Erbringung der Leistung
- Zeitraum und Umfang der Gewährleistung sowie die Art der Abnahme
- Festlegung auf BGB-Vertragsrecht oder VOB-Vertragsrecht

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u.a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ enthalten sind.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z.B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen; nach VOB beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Beim Hausbau ist letztere Regelung auf jeden Fall günstiger, weil sich kritische Schäden, z.B. durch Feuchtigkeitseinwirkung, erfahrungsgemäß meist erst nach einigen Jahren zeigen.

Sobald ein Schaden festgestellt wird, muss sich der Bauherr unverzüglich mit dem betroffenen Vertragspartner in Verbindung setzen. Der Handwerker ist schriftlich aufzufordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach oder ist der Verantwortliche nicht eindeutig zu ermitteln, sollte sich der

Bauherr mit einem fachkundigen Anwalt über die notwendigen Schritte unterhalten. In vielen Fällen ist es notwendig, ein selbständiges Beweissicherungsverfahren einzuleiten, weil dadurch der Lauf der Verjährung unterbrochen wird.

### Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig.

Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße, wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft hat.

Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.

## 5. Das Baurecht

Bauinteressenten, die nicht über entsprechende Fachkenntnisse verfügen, sehen sich beim Wunsch, ihr Bauvorhaben zu realisieren, zunächst einmal mit einer Fülle von Bestimmungen und Vorschriften konfrontiert, die kaum überschaubar scheinen. Mit den folgenden Erläuterungen möchten wir Ihnen eine kurze Übersicht über das Thema geben.



Grundsätzlich unterscheidet man Baurecht in

- das Planungsrecht und
- das Bauordnungsrecht.

Das Planungsrecht ist im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt, es erklärt, „was wo“ gebaut und in Verbindung mit einer örtlichen Bauvorschrift für Gestaltung auch „wie“ gebaut werden kann. BauGB und BauNVO sind Bundesgesetze. Das Bauordnungsrecht regelt demgegenüber vor allem „wie“ gebaut werden darf, hierbei sind weniger Gestaltungsfragen maßgebend sondern Ausführungs- und Sicherheitsaspekte (Statik, Brandschutz) und Fragen des Miteinander (Abstände zum Nachbarn etc.). Bauordnungen und ihre ergänzenden Vorschriften sind Landesgesetze.

## Planungsrecht

Im Planungsrecht lassen sich zwei Phasen unterscheiden:

1. die vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan und
2. die verbindliche Bauleitplanung: Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Örtliche Bauvorschriften und andere Satzungen wie z.B. Erhaltungssatzungen.

Die Planungshoheit obliegt verfassungsrechtlich den Städten und Gemeinden. Die Gemeinden sind verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat ist somit zuständig für die Verabschiedung von Flächennutzungsplänen und deren Änderungen, Bebauungsplänen, Örtliche Bauvorschriften und andere Satzungen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander sorgfältig abzuwägen. Um hierfür ausreichende Beurteilungsgrundlagen zu erhalten, sind in den Aufstellungsverfahren jeweils zweistufige Beteiligungsverfahren der Bürgerinnen und Bürger sowie anderer

Fachbehörden und Planungsträger vorgesehen:

- frühzeitige Bürgerbeteiligung und
- öffentliche Auslegung des jeweiligen Planentwurfes.

Der **Flächennutzungsplan** hat eine Doppelfunktion: Zum einen ist er die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung – Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zum anderen hat er die Aufgabe, die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung / Programme umzusetzen, er hat somit Programmausführungsfunktion.

Der Flächennutzungsplan stellt in Grundzügen die städtebaulich beabsichtigten Bodennutzungen für das gesamte Gemeindegebiet dar, z.B. Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen. Aus dem Flächennutzungsplan kann kein konkretes Baurecht abgeleitet werden – er dient in erster Linie der Selbstbindung der Gemeinde.

**Bebauungspläne** usw. sind das Hauptinstrument der kommunalen Bauleitplanung. Mit ihrer Hilfe wird die bauliche oder sonstige Nutzung eines Gebietes rechtsverbindlich festgesetzt und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Die wichtigsten Festsetzungen eines Bebauungsplanes betreffen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, z.B. Festlegung von Wohn- oder Gewerbegebieten und der Baudichte bzw. der Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowie der Bauweise, offen oder geschlossen etc.

In ergänzenden örtlichen Bauvorschriften wird darüber hinaus die Gestaltung von Gebäuden geregelt. Ein weiterer wichtiger Bestandteil sind Grünfestsetzungen.

Ihre Ansprechpartner im Rathaus für planungsrechtliche Fragen sind Frau Kinzel und Herr Schübler.



## Baurecht, Baugestaltung und Baugenehmigung

### a) Bebaubarkeit

Bevor ein Grundstück bebaut werden soll, gilt es, vom Bauherren zu klären, ob das Grundstück überhaupt bebaubar ist, denn nicht jedes Grundstück kann als Bauland bezeichnet werden. Beantwortet wird die Frage der Bebaubarkeit eines Grundstückes im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29 ff Baugesetzbuch (BauGB).

Danach werden drei planungsrechtliche Bereiche unterschieden:

1. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB).
2. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) = sogenannter Innenbereich.
3. Das Grundstück liegt im Außenbereich (§35 BauGB).

Generell lässt sich feststellen, dass in den ersten beiden Fällen eine Bebaubarkeit der Grundstücke vorliegt. Eine gesicherte Erschließung wird vorausgesetzt. Um jedoch keine unliebsamen Überraschungen oder Enttäuschungen zu erleben, sollte, bevor ein Bauantrag gestellt wird, bei der Stadtverwaltung nachgefragt werden.

Soll ein Vorhaben jedoch im Außenbereich errichtet werden, wird empfohlen, eine Bauvoranfrage bei der Stadtverwaltung einzureichen. Denn im Außenbereich ist ein Vorhaben nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zulässig, wobei der Gesetzgeber sehr strenge Maßstäbe setzt und kaum Ermessensentscheidungen zulässt.

Durch eine Bauvoranfrage lassen sich alle Unklarheiten abklären und sie erspart zunächst die kostenintensive Erstellung von Bauplänen wie bei einem Bauantrag. Zu jeder Bauvoranfrage ergeht vom Bauamt ein rechtsmittelfähiger und verbindlicher Bescheid, der zwei Jahre gültig ist.

### b) Bauplanung

Die Fassade ist das „Gesicht“ eines Hauses. Die äußere Gestaltung die „Visitenkarte“ des Bauherrn.

Aus diesem Grund ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers für den Grundriss und die Gestaltung eines Gebäudes entscheidend. Sparen Sie also nicht an der falschen Seite und legen Sie auf eine qualitative Planung Wert.

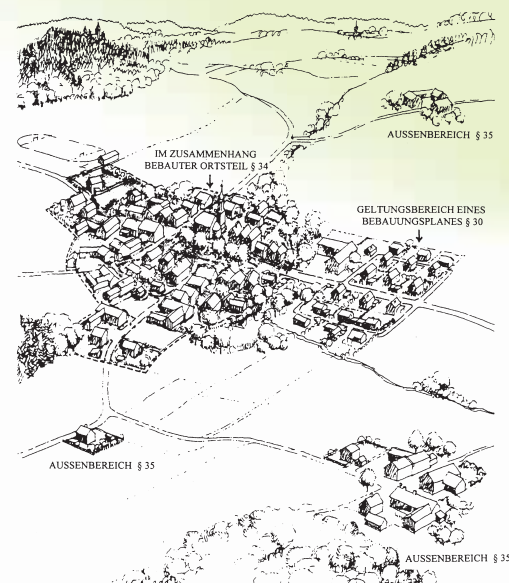
Planvorlageberechtigt ist nur, wer die Bedingungen des § 70 Bau O NRW erfüllen kann.

Fragen Sie deshalb Ihren Planer nach der Berechtigung. Bei Architekten, die in der Architektenliste eingetragen sind, erübrigt sich allerdings diese Frage.

### c) Grundregeln der Baugestaltung

#### Einfügungsgebot

Neu- und Umbauten müssen sowohl mit der baulichen Umgebung als auch mit der Landschaft in Einklang stehen. Dabei dürfen Baumassen und Bauform das Ortsbild nicht stören.

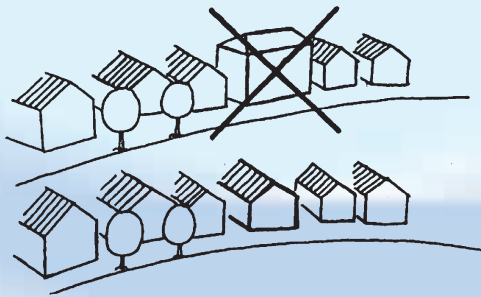


Die obenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellati-





onen. § 30 BauGB – Bebauungsplan, § 34 BauGB – Innenbereich, § 35 BauGB – Außenbereich



Die Dachform und die Dachneigung bestimmen im Wesentlichen das Erscheinungsbild des Gebäudes. Hierzu kommt das Maßverhältnis von Länge zu Breite und von Wand zu Dachfläche sowie die Firstrichtung und die Trauf- und Giebelausbildung zu den Nachbargebäuden.

#### „Grundstücksentwässerung“

Die Stadt betreibt auf ihrem Gebiet die unschädliche Beseitigung der Abwässer (Schmutz- und Regenwasser) als öffentliche Aufgabe. Zur Erfüllung dieser Aufgabe sind und werden Abwasseranlagen/Kanäle hergestellt, die von der Stadt als öffentliche Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung betrieben werden.

Dort, wo noch kein öffentlicher Kanal vorhanden ist, eine Bebauung aber planungs- und baurechtlich möglich ist, kann die Schmutzwasserbeseitigung für ein Bauvorhaben auch ausnahmsweise „provisorisch“ für einen kurzen Übergangszeitraum mittels einer sogenannten „abflusslosen Grube“ gesichert werden. In diese Grube werden alle häuslichen Abwässer eingeleitet und wenn sie voll ist, wird der Grubeninhalt wie bei den in den Außenorten vielfach auch noch vorhandenen Abwasserbehandlungsanlagen durch ein von der Stadt zugelassenes Fachunternehmen abgeholt und mit dem „Kanal auf Rädern“ zur ordnungsgemäßen Weiterverarbeitung zur Zentralkläranlage transportiert.

Der Betrieb einer „abflusslosen Grube“ stellt eine besonders kostenintensive Art der Abwasserbeseitigung dar.

Jeder Anschlussnehmer ist verpflichtet, sein Grundstück an die betriebsfertige öffentliche Abwasseranlage anzuschließen und die anfallenden Abwässer einzuleiten. Für Niederschlagswasser gibt es die Möglichkeit einer Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang, die im Einzelfall auf Antrag vom Abwasserwerk der Stadt Hennef geprüft wird. Neben vielen anderen Themen, hier nur einige Stichworte: Trenn-/Mischsystem; Druckentwässerung; Kontrollschächte; gemeinsame Stutzennutzung; Leitungsrechte sichern; Drainagewasser; Abflusslose Grube; ... und vieles mehr. Es stellt sich auch immer wieder das Problem des „Rückstauereignisses im öffentlichen Abwassernetz“ ein. Hier muss der Grundstückseigentümer von vornherein wissen: Rückstau in der öffentlichen Kanalisation ist ein jederzeit mögliches und nicht zu verhinderndes Ereignis; gegen Rückstau muss sich der Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück und zu seinen Lasten selbst schützen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Kapitel für sich. Ein verantwortungsbewusster und zeitgemäßer Umgang mit Regenwasser setzt voraus, dass das anfallende Niederschlagswasser möglichst dort dem Grundwasser zugeführt wird, wo es auch anfällt. Hier seien Stichworte wie: Versickerung auf dem Grundstück; Einleitung in den Untergrund; Sickerschacht-Mulde-Rigole; Gewässeranlieger; ... und viele mehr genannt. Wichtig ist, dass es genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Vorhaben gibt und dass es in diesem Zusammenhang unterschiedliche Zuständigkeitsbereiche verschiedener Behörden gibt.

Auf Ihrem Weg durch den Paragrafenwald und das Behördenlabyrinth stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite. Viele informative Merkblätter und alle notwendigen Anträge bekommen Sie bei uns.

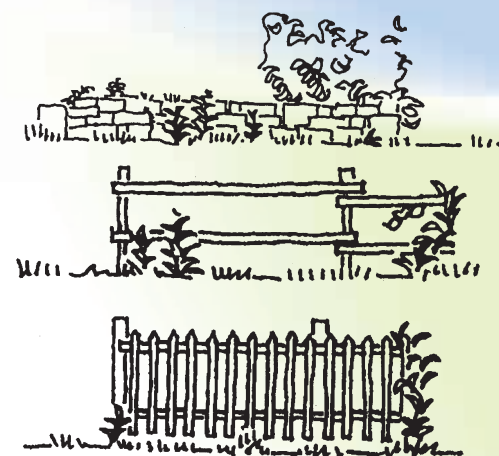
#### Einfriedungen

Die beste Einfriedung ist diejenige, die man nicht wahrnimmt. Ist ein Zaun überhaupt notwendig, oder genügt eine Trockensteinmauer als mehr symbolische Abgrenzung? Trockenmauern sind Lebensräume für viele



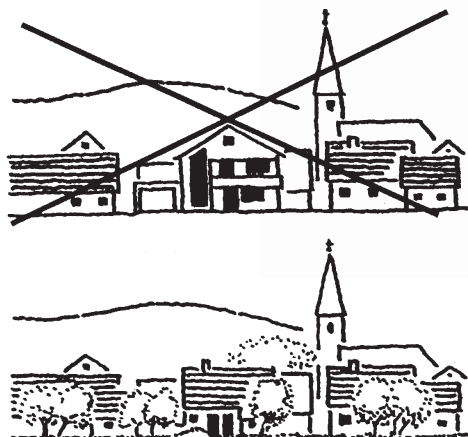


Pflanzen und Tiere, und die nötigen Steine liegen vielleicht sogar im eigenen Grundstück. Aufdringliche Einfriedungen mit hohen Sockeln, Betonpfosten, Jägerzäunen stören das Straßenbild empfindlich. Besser ist ein einfacher Holzlatten- oder Stake-tenzaun, der zudem Arbeit und Geld spart. Ein Zaun soll einwachsen und freundlich wirken. Ungünstig sind Schnitthecken aus Tujen und Fichten, weil sie die Wirkung einer Straßenschlucht herbeiführen.



### Eingrünung

Einfügen in die Landschaft heißt aber auch Bepflanzen der Ortsränder mit heimischen Gehölzen. Dadurch kann der Eindruck einer „zersiedelten“ Landschaft vermieden werden, der durch kahle Ortsränder und isolierte Einzelhäuser entsteht. Die Gebäude dürfen nicht ohne Übergang zur offenen Feldflur stehen und müssen durch ihre Stellung eine deutlich abschließende Raumgrenze bilden. Durch vorgelagerte niedrige und eingegrünte Nebengebäude wird der beste Übergang zur offenen Landschaft erzielt.



## 6. Die Baugenehmigung

### Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bildet die Grundlage des Bauordnungsrechts

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist grundsätzlich genehmigungspflichtig. Eine ganze Reihe von Fällen sind genehmigungsfrei, sei es, weil die entsprechenden Vorhaben einem besonderen Zweck dienen, wie etwa bei bestimmten landwirtschaftlichen Vorhaben, sei es, weil die Bauvorhaben aus Sicht des Baurechts nur von untergeordneter Bedeutung sind. Die wichtigen Ausnahmen von der Baugenehmigungspflicht finden sich in § 65 BauO NRW. Im Rahmen dieser Broschüre kann nur auf einige wichtige Fälle hingewiesen werden.

Baugenehmigungsfrei sind – neben vielen anderen Fällen – zum Beispiel die Errichtung und Änderung von

- Nebengebäuden bis zu 30 cbm umbauten Raum ohne Feuerstätten, die nicht im Außenbereich liegen,
- Gartenlauben in Kleingartenanlagen,
- Einfriedigungen bis zu 2 m Höhe an der Nachbargrenze und bis zu 1 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen,
- Stützmauern des natürlichen Geländes bis zu 2 m Höhe,
- Wasserbecken bis zu 100 cbm Fassungsvermögen, außer im Außenbereich,
- Baugerüste,
- Solarenergieanlagen.

Auch bestimmte bauliche Veränderungen innerhalb von Gebäuden sind genehmigungsfrei. Auch Abbruchvorhaben von Gebäuden bis 300 cbm umbauten Raum, Mauern, Einfriedigungen und Schwimmbecken bestimmter Höhe und Größe sind baugenehmigungsfrei. Haustechnische Anlagen wie zum Beispiel Heizungsanlagen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasseranlagen und Wärmepumpen sind genehmigungsfrei. Vor deren Benutzung ist vom Unternehmer





Westerwaldstraße 39 · 53773 Hennef-Uckerath  
 Tel. 02248/2222 · Fax 02248/912264  
 E-Mail: gardentec-behner@t-online.de



✓ Kompetent ✓ Zuverlässig ✓ Leistungsstark

Kirchstraße 11 · 53783 Eitorf Bröltalstraße 2b · 53773 Hennef  
 Tel. 02243 91990 · Fax 919929 Tel. 02242 9185855 · Fax 9185857

[www.zolper-nolden.de](http://www.zolper-nolden.de)

**Bei uns sind Sie an der richtigen Adresse!**

## Eine für alles. Alles in Einer.

Der optimale Rundum-Schutz für Einfamilienhausbesitzer, die ihr Heim und ihre Familie mit einem einzigen Vertrag absichern wollen. ProHaus. Eine für alles.

Geschäftsstellenleiter **Peter Schell**

Kölnstraße 79b · 53757 St. Augustin-Hangelar • Telefon 02241 203074  
 Frankfurter Straße 77 · 53773 Hennef • Telefon 02242 8737270

Immer da.  
Immer nah.

**PROVINZIAL**  
Die Versicherung der Sparkassen



Seit über 10 Jahren in Hennef  
**„Dienstleistungen rund ums Haus“**

- Technische Gebäudeüberwachung
- 24-Stunden Notdienst
- Reinigungsdienst

Tel. 02242 867829 · Fax 02242 2275 · Mobil 0171 6449400 · HMS@web.de

**FeBa**

Das Markenfenster



Spart Energie, senkt Heizkosten – **FeBa Markenfenster**

**Fenster + Türen • Rollläden und Markisen**

**Bauelemente Hasert**

Im Lindenhof 29 · 53773 Hennef · Tel. 02242/969292 · Fax 9697965



- Natursteinpflaster
- Zier- und Wegekies
- Trockenmauersteine
- Bodenbeläge
- Findlinge
- Alles für den Teich

Immer eine große Auswahl an Produkten auf Lager.  
 Gerne liefern wir Ihnen auf Wunsch frei Haus

*„made by nature“*

IN DER WIRGALL 44  
 53773 HENNEF/UCKERATH  
 TEL.: (02248) 44 50 53  
 FAX.: (02248) 44 50 57  
 CHRISTOPH.DOBA@SPECITON-DOBA.DE  
 WWW.SPECITON-DOBA.DE



**Finanzdienstleistungen Reiner Weber**  
 Finanz- und Versicherungsmakler

**Schuldenfrei ins Eigenheim durch Immobilien-Mietkauf!**

Tel. 02248/ 91 20 70, Fax: 02248/ 44 50 28

E-Mail: [weber-hennef@web.de](mailto:weber-hennef@web.de)

[www.fdw-hennef.de](http://www.fdw-hennef.de)

**Firma FDW, Am Markt 27, 53773 Hennef**

Vermittlung von Finanzierungen, Versicherungen,  
 Bausparen, Investment, Kapitalanlagen.

Objektive Beratung durch  
 Computer-Analysen – Financial Planning

**Pütz & Becker**  
**Elektrotechnik GmbH**  
**Meisterbetrieb**



Hönscheidstr. 17  
 53773 Hennef  
 Tel. 02242/9180640  
 Fax 02242/9180641

## 6. Die Baugenehmigung

dem Bauherrn gegenüber nachzuweisen, dass die Anlage dem öffentlichen Recht entspricht. Diese Bescheinigungen sind vom Bauherrn aufzubewahren. Sollten Sie als Bauherr Zweifel haben, ob Sie Ihr Vorhaben ohne Baugenehmigung ausführen dürfen, sollten Sie bei der Stadt Hennef – Bauordnung und Untere Denkmalbehörde – nachfragen, die Ihnen gern Auskunft erteilt.

Eines ist jedoch wichtig: Baugenehmigungsfreiheit bedeutet nicht, dass die davon erfassten Vorhaben immer zulässig sind. Vielmehr haben auch diese Vorhaben alle einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Das reicht von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bis zu den Brandschutzvorschriften. Bei der Baugenehmigungsfreiheit verzichtet die Baubehörde lediglich darauf, die Einhaltung der Vorschriften vorher zu überprüfen.

### Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW

Die Nordrhein-Westfälische Bauordnung lässt die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden (außer Hochhäusern, die grundsätzlich genehmigungspflichtig sind) unter gewissen Voraussetzungen auch ohne Baugenehmigung zu.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

1. Das geplante Vorhaben darf den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans oder Vorhabens- und Erschließungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, zum Beispiel Gestaltungssatzung, nicht widersprechen.
2. Die Erschließung, also Straßenanbindung sowie Versorgung und Entwässerung des Baugrundstücks, ist gesichert.
3. Die Stadt Hennef erklärt nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Alle drei vorgenannten Bedingungen müssen erfüllt sein, damit ein Wohnbauvorhaben wirklich genehmigungsfrei ist. Auch müssen weiterhin sämtliche baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden, nur kontrolliert dies nicht mehr die Bauaufsichtsbehörde. Dies liegt jetzt in der besonderen Verantwortung Ihrer Entwurfsverfasserin bzw. Ihres Entwurfsverfassers. Sollten der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hennef Verstöße gegen geltendes Baurecht bekannt werden, muss sie die Einstellung der Bauarbeiten anordnen, weshalb noch einmal darauf hingewiesen wird, dass die Genehmigungsfreiheit nicht von der Pflicht zur Einhaltung aller baurechtlichen Vorschriften entbindet!

In Zweifelsfällen sollte besser vor Bauausführung bei der Bauaufsichtsbehörde nachgefragt werden, insbesondere bei Fragen zu Festsetzungen des Bebauungsplanes, da deren Einhaltung ja eine der drei Bedingungen für die Genehmigungsfreiheit ist. Ebenfalls ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig vor Einreichen der „Bauvorlage“ die Entwässerungsmöglichkeiten für das Bauvorhaben festzustellen, denn der Anschluss an die öffentliche Kanalisation muss gesondert beantragt und gestattet werden. Hier fragen Sie am besten das Abwasserwerk der Stadt Hennef. Die oben erläuterte Genehmigungsfreiheit für Wohngebäude umfasst auch Carports, Garagen sowie Nebengebäude und Nebenanlagen, die diesen Wohngebäuden dienen.

Die Genehmigungsfreiheit bedeutet nun aber nicht, dass Sie einfach anfangen dürfen zu bauen! Vorher müssen Sie nachfolgend aufgeführte Bauvorlagen zusammen mit einem ausgefüllten amtlichen Formular (zu erhalten bei der Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hennef) in einfacher Ausfertigung einreichen: Lageplan, Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, Bauzeichnungen, rechnerischer Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes sowie ein Erhebungsbogen für Baustatistik. Eine genaue Beschreibung der Anforderungen an den Lageplan und die Bauzeichnung finden Sie im übernächsten Abschnitt über



das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren.

Die Bauherrin/Der Bauherr muss also im Freistellungsverfahren keine Baugenehmigung beantragen, sondern die Bauvorlagen nur der Stadt (Gemeinde) vorlegen. Die Gemeinde soll dadurch insbesondere die Möglichkeit erhalten, ihre planerischen Vorstellungen einzubringen bzw. das Bauvorhaben anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu überprüfen.

Allerdings kann die Gemeinde aus verschiedenen Gründen ein Genehmigungsverfahren fordern, unter anderem, wenn:

- aus ihrer Sicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden,
- wenn die Kampfmittelfreiheit eines Baugrundstückes nicht gewährleistet ist und im Vorfeld nicht geprüft worden ist,
- wenn zurzeit der Einreichung der Bauvorlagen die Erschließung noch nicht gesichert ist oder
- wenn es sich bei dem Baugrundstück um eine Altlastenverdachtsfläche handelt bzw. das Baugrundstück in unmittelbarer Nähe einer Altlastenverdachtsfläche liegt.

Dann sind diese Punkte bauaufsichtlich zu überprüfen und das Bauvorhaben wird in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW überwiesen.

Will die Gemeinde, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, so hat sie dies gegenüber der Bauherrin/dem Bauherrn innerhalb eines Monats, nachdem die erforderlichen Unterlagen vorgelegt worden sind, zu erklären. Tut die Gemeinde dies nicht oder teilt sie der Bauherrin/dem Bauherrn schon vorher mit, dass sie kein Genehmigungsverfahren verlangt, darf die Bauherrin/der Bauherr mit ihrem/seinem Vorhaben beginnen. Eine Woche vor Baubeginn eines genehmigungsfreien Bauvorhabens sind die Grundstücksgrenzer zu informieren. Außerdem müssen die Bauvorlagen sowie die statische Berechnung von Baubeginn an der Baustelle vorliegen.

## Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Bereits die Novelle der Nordrhein-Westfälischen Bauordnung von 1984 hat für bestimmte Bauvorhaben eine wichtige Neuerung eingeführt, das sogenannte vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Mit der Novelle von 1985 bzw. 2000 wurde/wird der Anwendungsbereich für dieses Verfahren erheblich ausgeweitet. Das besondere an diesem Verfahren ist, dass die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr überprüft, ob alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, sondern nur noch eine Reihe aus baurechtlicher Sicht besonders wichtige Regelungen. Dies spart Arbeit und somit auch Zeit und Geld. Umgekehrt bedeutet es jedoch auch, dass die Baugenehmigung für vereinfachte Verfahren nicht mehr feststellt, ob aus öffentlich-rechtlicher Sicht alles in Ordnung ist. Vielmehr trägt die Bauherrin/der Bauherr die Verantwortung dafür, dass die von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr geprüften Anforderungen, die das Gesetz an ein Bauvorhaben aber nach wie vor stellt, beachtet werden. Dies bedeutet daher einen erheblichen Zusatz an Verantwortung für die Bauherrin/den Bauherrn sowie für die am Bau Beteiligten. Dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfallen alle Vorhaben, die nicht schon allgemein oder im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach § 67 BauO NRW genehmigungsfrei sind und die darüber hinaus keine Sonderbauten (Hochhäuser, Versammlungsstätten, Schulen usw.) darstellen.

Welche Vorschriften werden von der Bauaufsichtsbehörde noch geprüft?

- Die Vorschriften des Planungsrechts, also beispielsweise ob die Festsetzungen eines Bebauungsplanes eingehalten werden oder ob sich ein Vorhaben in die Umgebung einfügt sowie andere örtliche Bauvorschriften,
- die Regelung über die Abstandsflächen,
- im eingeschränkten Rahmen die Baugestaltung,





## 6. Die Baugenehmigung

- die Vorschrift über Stellplätze und Garagen,
- die Erschließung,
- Spielflächen für Kleinkinder sowie
- solche Vorschriften, bei denen die Baugenehmigung eine anderweitige Gestattung ersetzt wie zum Beispiel eine erforderliche Sondernutzung.

Die Bauherrin/Der Bauherr muss im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren bestimmte Nachweise vor Baubeginn vorlegen: Statik, Schallschutz- und Wärmeschutznachweis, wobei die Unterlagen von Wohngebäuden mittlerer Höhe und von Wohngebäuden geringer Höhe mit mehr als zwei Wohnungen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft sein müssen. Bei einem Einfamilienhaus reicht die ungeprüfte Statik aus. Der Wärmeschutznachweis ist auf jeden Fall immer von einer oder einem Sachverständigen entweder aufgestellt oder geprüft vorzulegen.

Die Baugenehmigung wird mit Nebenbestimmungen (Auflagen und gegebenenfalls Bedingungen und Hinweisen) erteilt und ist drei Jahre gültig. Die Gültigkeitsdauer kann auf formlosen schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr auch rückwirkend verlängert werden. Die Bearbeitung eines Bauantrages ist gebührenpflichtig, wobei sich die Verwaltungsgebühren nach der Größe des Bauvorhabens (Rohbaukosten) bemisst. Die Gebühr wird mit einem gesonderten Bescheid zur Baugenehmigung erhoben. Für die Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung wird 1/5 der Baugenehmigungsgebühr erhoben.

Einem Bauantrag sind die nachstehend aufgeführten Bauvorlagen als Anlage beizufügen:

- Lageplan in einem Maßstab nicht kleiner als 1 : 500 auf der Grundlage eines aktuellen Auszuges aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte; der Lageplan muss alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Angaben enthalten.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines Vorhabens- und Erschließungsplanes sind dem Lageplan prüffähige Berechnungen zur Grund- und Geschossflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse beizufügen.

- Im unbeplanten Innenbereich (§ 34) sowie im Außenbereich (§ 35) ist neben dem Lageplan noch ein aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte erforderlich, der nicht älter als sechs Monate sein darf und das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke im Umkreis von mindestens 50 m darstellt. Ferner ist ein Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5000 einzureichen, in dem die Umgebung des Baugrundstücks im Umkreis von 500 m dargestellt sein muss. In besonderen Fällen, zum Beispiel bei unübersichtlichen Grundstücksverhältnissen, ist ein amtlicher Lageplan erforderlich, der von einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin/einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur anzufertigen und amtlich zu beurkunden (beglaubigen) ist.
- Bauzeichnungen: Grundrisse für alle Geschosse, Schnitte und Ansichten jeweils im Maßstab 1:100 mit genauer Vermessung. Bei der Änderung baulicher Anlagen sind außerdem zu beseitigende und die neuen Bauteile zu kennzeichnen. Die Zeichnungen zu Ihrem Bauvorhaben werden i.d.R. durch Ihrem Planer/Architekten erstellt.
- Baubeschreibung auf amtlichen Vordrucken.
- Nachprüfbarer Berechnung des umbauten Raumes (nach DIN 277 Teil 1 Ausgabe Juni 1987).
- Statistikbogen.

Im Einzelfall können weitere Unterlagen erforderlich werden.

### Verfahren bei der Baugenehmigungsbehörde

Nach Eingang der Bauantragsunterlagen wird zunächst die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft. Vollständige Unterlagen sind eine wesentliche Grundvoraussetzung



für eine zügige und schnelle Bearbeitung des Bauantrages. Deshalb ist es unter dem Aspekt des Zeitgewinns besonders wichtig, dass der Bauantrag mit allen notwendigen Unterlagen eingereicht wird. Sollten Unterlagen fehlen, werden Sie als Bauherr im Rahmen der Eingangsbestätigung hierauf hingewiesen, so dass diese zügig nachgereicht werden können. Ist der Bauantrag vollständig, wird von der Bauaufsicht überprüft, ob das Vorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Danach werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eventuell weitere interne Behörden, zum Beispiel das Amt für Arbeitsschutz, das Staatliche Umweltamt, die Straßenbaubehörde, die Untere Landschaftsbehörde, Eigenbetrieb, Tiefbau, Abwasserwerk, Ordnungsamt usw.) beteiligt. Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und der eingegangenen Stellungnahmen wird über den Bauantrag entschieden und, wenn möglich, die begehrte Baugenehmigung erteilt.

## Bauvoranfragen

Bei manchen Bauvorhaben gibt es einzelne Punkte, deren Genehmigungsfähigkeit zweifelhaft sind. Vor allem die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks spielt oft eine entscheidende Rolle. Hier jeweils einen kompletten Bauantrag mit allen erforderlichen Bauplänen einzureichen wäre zu aufwändig und zeitraubend. Bei negativem Ausgang des Genehmigungsverfahrens wären oft beträchtliche Planungskosten umsonst gewesen. Gleiches gilt beim Erwerb eines Grundstücks: stellt sich erst nach einem konkreten Bauantrag heraus, dass das Grundstück unbebaubar ist, so sind wertvolle Zeit und viel Geld (Notar- und Planungskosten) verloren. In solchen Fällen hilft der Vorbescheid. Nach § 71 BauO NRW kann die Bauherrin/der Bauherr noch bevor sie/er einen Bauantrag einreicht, schriftlich einzelne Fragen des Bauvorhabens vorweg entscheiden lassen. Ist der Bauvorbescheid negativ, so ist er wie bei der Versagung der Baugenehmigung anfechtbar. Ist er positiv, so kann während seiner Geltungsdauer ein späterer

Bauantrag nicht mehr aus den Gründen abgelehnt werden, die bereits Gegenstand der Prüfung bei der Bauvoranfrage waren. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. Eine Bauvoranfrage ist also immer dann zu empfehlen, wenn das Baugrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt oder wenn es von der Umgebungsbebauung stark abweicht. Der Antrag auf Vorbescheid ist auf einem amtlichen Antragsformular (erhältlich beim Amt für Bauordnung und Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hennef) mit den zur Beurteilung erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

Die Bearbeitung eines Antrages auf Vorbescheid ist gebührenpflichtig.

## Nach Erteilung der Baugenehmigung (Bauausführung)

Vor Zugang der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden! Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und Höhenlage des Bauvorhabens abgesteckt sein. Die Baugenehmigung mit der mit Prüfvermerk versehenen Bauvorlage muss von Anfang an auf der Baustelle vorliegen.

Baubeginn, Rohbaufertigstellung und abschließende Fertigstellung des genehmigten Bauvorhabens müssen Sie als Bauherrin/als Bauherr der Bauaufsichtsbehörde der Stadt jeweils eine Woche vorher schriftlich anzeigen; entsprechende Anzeigevordrucke sowie ein vorbereitetes Baustellenschild erhalten Sie mit der Baugenehmigung. Das Baustellenschild ist dauerhaft und gut sichtbar anzubringen. Die Baustelle ist gefahrensicher einzurichten und notfalls mit einem Bauzaun abzugrenzen. Falls öffentliche Verkehrsflächen bei der Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden, bedarf dies einer Sondernutzungserlaubnis der Stadt Hennef (Ordnungsamt der Stadt Hennef). Die Bauaufsichtsbehörde führt nach Anzeige die entsprechenden Bauzustandsbesichtigungen nach Rohbaufertigstellung und nach abschließender Fertigstellung und in der



## 6. Die Baugenehmigung

übrigen Bauzeit stichprobenhaft durch. Für diese Tätigkeiten wird jeweils eine Verwaltungsgebühr erhoben.

### **Für die Bauausführung genehmigungsfreier Wohngebäude gilt folgendes:**

Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage des Bauvorhabens abgesteckt sein. Auch müssen die Bauvorlagen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen und es muss ein besonderes Baustellenschild (mit dem grünen Punkt) dauerhaft gut sichtbar angebracht werden. Trotz Genehmigungsfreiheit müssen Baubeginn und Fertigstellung der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden.

Es ist unbedingt darauf zu achten, dass das Bauvorhaben entsprechend den bei der Stadt Hennef eingereichten Bauvorlagen, der bautechnischen Nachweise und der Sachverständigenbescheinigungen ausgeführt wird. Ist dagegen eine andere von den Unterlagen abweichende Bauausführung beabsichtigt, müssen hierfür neue (geänderte) Bauvorlagen vorgelegt werden. Die abweichende Bauausführung ist erst nach Vorlage bei der Gemeinde zulässig. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass die Stadt Hennef (Bauaufsichtsbehörde) die Baustelle stilllegen muss und falls das Vorhaben nicht mit dem öffentlichen Baurecht übereinstimmt, die Beseitigung des bisher errichteten Baukörpers verlangt (Abbruchverfügung). Auch kann die Bauaufsichtsbehörde in einem solchen Fall ein Bußgeld verhängen. Das Gebäude darf erst benutzt werden, wenn es ordnungsgemäß fertiggestellt und auch sicher benutzbar ist. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist mit dem entsprechenden den Unterlagen beigefügten Formular der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hennef anzuzeigen.

### **Bitte denken Sie außerdem an folgendes:**

- Bei der Errichtung und Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine und Abgasleitungen ist der entsprechende Bezirksschornsteinfegermeister zu benachrichtigen. Dieser muss beschei-

nigen, dass der Schornstein oder die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossene Feuerstätte geeignet ist.

- Auch der gesetzlichen Gebäudeeinmessungspflicht ist nachzukommen. Hierzu genügt es, wenn unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes entweder der zuständigen Katasterbehörde ein Auftrag zur Gebäudeeinmessung erteilt wird oder der zuständigen Katasterbehörde wird eine Bestätigung über einen entsprechenden Auftrag an eine öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin/einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vorgelegt.
- Abschließend bleibt noch darauf hinzuweisen, dass sämtliche Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen aufzubewahren sind, sofern diese nicht der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden müssen. Dieser Verpflichtung sollte während der gesamten Lebensdauer des Bauwerks nachgekommen werden, damit erforderlichenfalls hierauf zurückgegriffen werden kann. Bei einem eventuellen Eigentumswechsel sollten deshalb die genannten Unterlagen der neuen Eigentümerin/dem neuen Eigentümer übergeben werden.

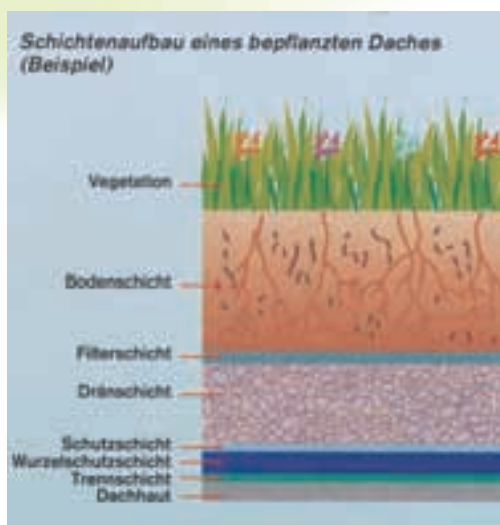
Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich folgendes zu beachten: Vor Baubeginn eines genehmigungsfreien Wohngebäudes mit mehr als zwei Wohnungen müssen die von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Standsicherheit geprüfte Statik sowie der von einer oder einem Sachverständigen aufgestellte Nachweis über den Schallschutz und den Wärmeschutz vorliegen.

Wegen der besonderen Bedeutung des Brandschutzes muss bereits den Bauvorlagen, die bei der Stadt Hennef eingereicht werden, eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beigefügt werden, dass das Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht; nur bei Wohngebäuden mittlerer Höhe (bei denen der Fußboden des höchstgelegenen



Aufenthaltsraumes mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt) muss zusätzlich eine staatlich anerkannte Sachverständige/ein staatlich anerkannter Sachverständiger prüfen und bescheinigen, dass das Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Damit zieht sich der Staat aus der Prüfung der Erfüllung bautechnischer Anforderungen durch Verlagerung dieser Aufgaben auf von Ihnen als Bauherrin/als Bauherr zu beauftragende private Sachverständige zurück, um so zu einer beschleunigten Verwirklichung von Wohnbauvorhaben zu kommen. Dieses dient der Liberalisierung und Entstaatlichung des Bauordnungsrechtes. Dadurch wird jedoch auch viel mehr Verantwortung auf die am Bau Beteiligten sowie die Architektin/den Architekten und die Bauherrin/den Bauherren verlagert.



## 7. Umweltgerechtes Bauen und Wohnen

Für Baumaßnahmen werden Naturgüter und Energie in großem Umfang beansprucht. So führt z. B. der hohe Verbrauch an Naturgips zur Zerstörung wertvoller Gipskarstlandschaften. Zudem belastet das Verbrennen fossiler Brennstoffe unser Weltklima mit erheblichen Mengen an CO<sub>2</sub> und anderen Schadstoffen. Die Folgen: Treibhauseffekt, Waldsterben und Ozonloch.

Unser gemeinsames Ziel muss es deshalb sein, den Verbrauch an Rohstoffen und Energie in verträglichem Rahmen zu halten; aus Verantwortung für die nachfolgenden Generationen und im eigenen Interesse. Letztlich wissen wir alle, dass nicht unser Wollen und Reden entscheidend ist, sondern unser Handeln im Alltag mit vielen kleinen aber in der Summe doch wichtigen Schritten.

Auf das Planen und Bauen von Häusern bezogen heißt das, auch im Bauwesen müssen neue umweltschonende Konzepte entwickelt und angewandt werden. Dabei müssen folgende Gesichtspunkte wieder mehr berücksichtigt werden:

- Kosten- und flächensparendes Bauen
- Gebäudeoptimierung
- Wahl der Baustoffe
- Energiebewusstes Bauen
- Entsorgung und Wiederverwertbarkeit von Materialien
- Naturnahe Gestaltung des Außen Geländes

### Kosten- und flächensparendes Bauen

Die Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Person ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen und liegt heute im statistischen Durchschnitt bei etwa 35 qm/Person. Wohnflächen müssen bezahlt werden. Mit intelligenter Planung, die geschickte Grundrisslösungen vorsieht und

## 7. Umweltgerechtes Bauen und Wohnen



## 7. Umweltgerechtes Bauen und Wohnen

flächensparende Baukonstruktionen angewendet, können wesentliche Einsparungen erzielt werden. Dies ist ökologisch sinnvoll und schont auch den Geldbeutel.

Die Wohnflächen können durch folgende Maßnahmen optimiert werden:

- Intelligente Grundrissplanung zur Sicherstellung ausreichender Stellflächen ohne unnötige Ausdehnung der Wohnflächen.
- Keine Größenhierarchie der Räume vorsehen. Nutzungsneutrale Grundrisse mit flexibel nutzbaren Räumen ermöglichen eine Nutzung durch verschiedene Bewohnerstrukturen.
- Selbst für eine Heizung – wenn kein Fernwärmeanschluss herzustellen ist – ist der Keller verzichtbar, denn die Heizanlage ist im Dachraum kostengünstig ohne Kamin unterzubringen.
- Bei Einfamilienhäusern oder Einfamilienreihenhäusern ist eine Teilunterkellerung oder der Verzicht auf Keller in jedem Fall kostensenkend, da die Ersatzräume, wie vorgebaute Abstellräume, nicht beheizt, in Leichtkonstruktion kostengünstiger herzustellen sind.
- Eine Teilunterkellerung oder sogar der Verzicht auf den Keller spart bis zu 10% Baukosten ein.

Kostensenkend wirken sich auch die folgenden Maßnahmen aus:

- Verzicht auf Heizkörpernischen
- sichtbare Heizungsrohrführung vor der Wand
- Bündelung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Reduzierung der Wasserleitungen auf einen Steigestrang bzw. ein Fallrohr pro Wohnung
- Installation der Sanitärobjekte nur an einer Wand

Ein weiteres Einsparpotential ergibt sich durch:

- Verwendung geschosshoher Türelemente, kein Sturz

- Verzicht auf Rollläden, teilweise Festverglasung
- vereinfachte Beschläge, statt Dreh-Kipp- nur Drehbeschläge
- Innentüren ohne Türschlösser (ausgenommen Bad und WC)
- Verfliesung der Nassräume nur da, wo wirklich erforderlich

### Gebäudeoptimierung

Zukunftsweisende Bauvorhaben zeichnen sich dadurch aus, dass bei ihrer Planung und Ausführung ökologische, soziale und architektonisch/städtebauliche Qualitätsziele berücksichtigt werden. Eine entscheidende Phase zur Umsetzung und Verwirklichung dieser Ziele ist der Entwurfsprozess, in dem versucht werden muss, die verschiedenen Forderungen gegeneinander abzuwägen und die Planung unter Berücksichtigung der Kosten zu optimieren. Die Überbewertung oder die Nichtberücksichtigung einzelner Planungsaspekte führt zu meist zu Nachteilen in anderen Bereichen. Daher sind ausgewogene Konzepte unter Berücksichtigung der Funktionserfüllung, bautechnischer Qualitäten, ökologischer Aspekte der Sozialverträglichkeit und der Kosten zu entwickeln.

Einer besonderen Beachtung sollte bei der Planung eines Gebäudes dem künftigen Energiebedarf geschenkt werden. Gerade bei diesem Aspekt sind durch eine verbesserte Wärmedämmung die passive und aktive Nutzung der Solarenergie und durch eine effektive Heiztechnik noch erhebliche Einsparmöglichkeiten vorhanden. Viele dieser Maßnahmen werden durch sinkende Betriebskosten wirtschaftlich.

Nachfolgende Grundregeln sollten bei der Gebäudeplanung beachtet werden:

- Gebäude sollten einem hohen gestalterischen Anspruch genügen, denn phantasielose Einheitsgestaltung ist auch ein Stück „Umweltverschmutzung“. Sie sollen dem Charakter der Umgebung entsprechen.



- Bei Außenbauteilen sind einfache bautechnische Lösungen komplizierten Mehrschichtkonstruktionen vorzuziehen. Geschichtete Bauteile mit falscher Reihenfolge der Materialien können die Gefahr von Tauwasserbildung im Wandinnern in sich tragen. Einfache Außenbauteile sind kostengünstig; elementierte Bauweisen können einen weiteren Beitrag zur Kostensenkung leisten.
  - Mauerwerk ist traditionell verbreitet und mit Innen- und Außenputz einfach herzustellen, ist dauerhaft und schadstoffarm. Auch die Holzständerbauweise mit wirksamer Kerndämmung und Beplankung ist geeignet, mit ökologischen Qualitäten gute Möglichkeiten zur Energieeinsparung und Eigenhilfe anzubieten.
  - Die Bauparzelle sollte in den Übergangszeiten und im Winter eine ungehinderte Besonnung ermöglichen. Extreme Klimaverhältnisse wie Kaltluftsenken oder exponierte Windlagen sollten gemieden werden bzw. durch Anlage von Bäumen, Hecken und Erdwällen sollte das Gebäude geschützt werden.
  - Eine kompakte Gebäudeform mit einem möglichst kleinen Verhältnis von Oberfläche zu umschlossenen Raum ist anzustreben.
  - Das Bauobjekt sollte der Sonne einen möglichst großen Anteil seiner Außenfläche entgegenstellen; den Winterwinden einen möglichst kleinen.
  - Wohnräume sollten sich um Räume mit abwärmeerzeugenden Geräten, wie z.B. Küche mit Herd und Kühlschrank oder Bad mit Waschmaschine und Warmwassergeräten gruppieren und von weniger warmen Räumen (thermische Pufferzonen), wie z.B. Schlafraum, Abstellraum oder Glasvorbau abgeschirmt werden.
  - Wohnräume sollten nach Süden, weniger beheizte Räume wie Flur, Schlafzimmer oder Abstellraum nach Norden gelegt werden.
  - Große Fenster mit Wärmeschutzverglasung an der Südseite fangen mehr Wärme ein als sie abgeben. Ein Flächenanteil von 50% sollte nicht überschritten werden, weil sonst leicht Überhitzungsprobleme auftreten.
  - Vor allem Nord- aber auch Ost- und Westseiten sollten wenig und kleine Fenster aufweisen.
  - Alle Öffnungen können einen temporären Wärmeschutz in Form von dicht schließenden Klapp-, Schiebe- oder Rollläden erhalten. An Ost- und Westseiten können spezielle Läden, die fest im Blendrahmen anliegen, die freie Fensterfläche in den Wintermonaten verringern.
  - Wintergärten und verglaste Balkone fangen viel Sonnenenergie ein und sind gleichzeitig eine thermische Pufferzone. Der Puffereffekt ist unabhängig von der Orientierung. Die Energieersparnis für den dahinterliegenden Raum beträgt bis zu 25%, wenn der wärmeschutzverglaste Raum vom Wohnraum abtrennbar ist und im Winter nicht beheizt wird.
  - Wärmespeichernde Wände und Böden sind Voraussetzung, um die eingestrahlte Energie zu speichern und über den Tag zu verteilen.
  - Die Außenflächen des Hauses (Böden, Wände, Decken bzw. Dächer) sind hochwirksam zu dämmen. Die Wärmespeicherung durch schwere Innenbauteile ist unverzichtbar. Wärmeüberschüsse werden dadurch gespeichert und zeitversetzt abgegeben. Einer Überhitzung der Räume im Sommer muss mit einem wirksamen Sonnenschutz begegnet werden.
  - Nutzung der Sonnenenergie als unerschöpflichen und umweltfreundlichen Energieträger durch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (näheres im Kapitel: Die Sonne – eine unerschöpfliche Energiequelle).
- Bund, Länder und Kommunen unterstützen mit verschiedenen Förderprogrammen umweltfreundliches Bauen. Direktzuschüsse oder eine steuerliche Förderung kann es z.B. geben für Sonnenkollektoranlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpenanlagen, Wärmerückgewinnungsanlagen, Regenwassernutzung, Brennwertgeräte und Niedrigenergiehäuser. Zusätzlich sind steuerrechtliche Abschreibungen möglich.

## 7. Umweltgerechtes Bauen und Wohnen



## 7. Umweltgerechtes Bauen und Wohnen

Daneben können auch private Energie- und Wasserver- und -entsorger Unterstützungen für obige Maßnahmen anbieten. Wichtig: Bei allen Zuschüssen muss vor Maßnahmebeginn der Antrag gestellt bzw. sogar die Bewilligung abgewartet werden. Ausführliche Informationen zu den Förderprogrammen finden Sie im Kapitel Wohnungsbauförderung.

### Wahl der Baustoffe

Ziel ist die Verwendung naturnaher, schadstoffarmer und möglichst wiederverwendbarer Baustoffe sowie solcher, die mit möglichst geringem Energieaufwand und geringen Umweltbelastungen hergestellt werden. Auch der Transport der Baustoffe soll ökologischen Anforderungen standhalten.

Als ökologisch kritisch bzw. teilweise gesundheitsschädlich werden z.B. folgende Stoffe angesehen:

- Asbesthaltige Baustoffe
- FCKW (Fluorchlorkohlenwasserstoff)
- Chemische Holzschutzmittel und Lösungsmittel
- Formaldehyd
- PCB (Pentachlorbiphenyl)-haltige Mittel wie z. B. Isolierflüssigkeiten und Spachtelmassen
- Hölzer aus tropischen Regenwäldern (soweit nicht aus Plantagenwirtschaft stammend).

Viele andere Baustoffe, wie z. B. PVC-Produkte, PUR-Schäume, Kunstfaserteppiche, etc. sollten beim ökologischen Bauen vermieden werden, obwohl von ihnen nicht generell eine Gesundheitsgefahr ausgeht.

Soweit andere technisch geeignete und umweltverträgliche Substitute zur Verfügung stehen, ist, auch im Hinblick auf die stoffliche Verwertbarkeit, die Anwendung der vorgenannten Stoffe einzudämmen.

### Entsorgung und Wiederverwertung von Materialien

Insbesondere die Entsorgung von Baumaterialien und Einrichtungsgegenständen bereitet häufig Schwierigkeiten. Manche Produkte sind sehr kurzlebig, so dass in nur wenigen Jahren riesige Mengen zur Entsorgung anstehen. So wurden z.B. allein in Deutschland 1992 rund 240 Millionen m<sup>2</sup> textile Bodenbeläge mit einer durchschnittlichen Lebensdauer von sechs Jahren verlegt. Ähnlich kurzlebig sind auch Möbel geworden. Aus modischen Gründen bzw. wegen schlechter Qualität werden die meisten bereits nach 10 bis 15 Jahren ausgemustert. Jährlich fallen so bis zu 4 Millionen Tonnen Altmöbel an.

Durch gezielte Wahl hochwertiger, zeitloser und langlebiger Produkte kann später viel Müll vermieden werden. Natürlich hat Qualität seinen Preis – langfristig gesehen lohnt es sich aber.

Grundsätzlich ist natürlich auch während der Bauarbeiten einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung Aufmerksamkeit zu schenken; angefangen bei Bauschutt und Abbruchmaterialien bei der Altbausanierung bis hin zu den klassischen Wertstoffen bei Neubaumaßnahmen. Es ist nicht mehr zulässig, alles vermisch in einem Container abfahren zu lassen oder gar vor Ort zu verbrennen. Saubere Folien, Styropor-, Metall- und Holzabfälle können wiederverwertet werden – Farb- und Lösungsmittelreste gehören zum Sondermüll.

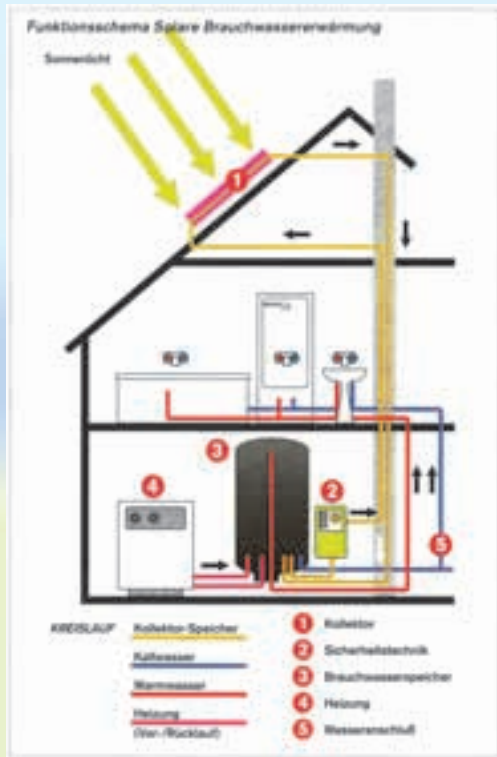
### Die Sonne – eine unerschöpfliche Energiequelle

In einer Zeit, in der das Ende der fossilen Brennstoffvorräte absehbar ist und der überwiegende Teil unserer Energienutzung das Treibhausgas Kohlendioxid und andere Schadstoffe freisetzt, gewinnt die Sonnenenergienutzung immer mehr an Bedeutung.

Aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht ist deren Nutzung meist noch nicht rentabel. Umwelt- und volkswirtschaftliche



## 7. Umweltgerechtes Bauen und Wohnen



Das einfallende Sonnenlicht erhitzt im Kollektor (1) eine Flüssigkeit (in der Regel mit Frostschutz versehen), die über ein Rohrsystem zum Brauchwasserspeicher (3) geführt wird. Hierbei wird das Brauchwasser über einen Wärmetauscher erhitzt. Die abgekühlte Flüssigkeit fließt zum Kollektor zurück. Das erwärmte Brauchwasser gelangt über das Warmwasser-Leitungsnetz zum Gebrauchsort (Waschbecken, Dusche, Bad). Während der Heizperiode kann bei Bedarf die konventionelle Heizung (4) zugeschaltet werden.

Aspekte sprechen aber deutlich für diese Energieformen. So verringern z.B. Sonnenkollektoranlagen die Importabhängigkeit von erschöpfbaren Energieformen und produzieren in 20 Jahren Lebensdauer 6-10 mal mehr Energie als für ihre Herstellung notwendig war.

Heute gibt es verschiedene Möglichkeiten, die Kraft der Sonne direkt zu nutzen und damit Energie zu sparen:

- Die passive Sonnenenergienutzung versucht die Sonne als Wärmequelle durch den Baukörper direkt zu nutzen (z.B. durch Wintergärten).

- Sonnenkollektoren erzeugen warmes Wasser. Dieses kann als Brauchwasser oder für die Heizung verwendet werden.
- Photovoltaik ist die direkte Stromerzeugung aus Sonnenlicht.
- Wärmepumpen nutzen die Umgebungswärme von Luft, Boden oder Wasser für Brauchwassererwärmung und Heizung.

### Passive Sonnenenergienutzung

Dabei wird versucht, die Energieeinstrahlung der Sonne mit lichtdurchlässigen Fassadenteilen, Dächern oder Wänden aufzunehmen und innerhalb der Bauteile zu nutzen. Gleichzeitig sollen schädigende Klimaeinflüsse möglichst vermindert werden. Ziel ist die Minimierung des Bedarfs an Zusatzenergie unter Gewährleistung der Wohnqualität. Diese Bauweise muss nicht teurer sein als die herkömmliche und kann bis zu 20% an Energie sparen. Weitere Informationen zur Einplanung einer passiven Sonnenenergienutzung finden Sie im Kapitel Gebäudeoptimierung.

### Warmes Wasser von der Sonne

Das am weitesten verbreitete Verfahren zur Sonnenenergienutzung ist die Warmwassererzeugung.

### Einsatzbereiche thermischer Anlagen

Im Gebäudebereich ist die Heizungsunterstützung, die Erwärmung des Schwimmbadwassers und die Brauchwassererwärmung möglich.

Die Heizungsunterstützung mit Sonnenkollektoren spielt bei uns derzeit eine geringe Rolle, da Energieangebot und Raumwärmebedarf im Winter konträr verlaufen.

Trotzdem kann in den Übergangszeiten eine beträchtliche Menge an Energie eingespart werden, insofern ein Heizsystem mit geringen Vor- und Rücklauftemperaturen vorhanden ist.





## 7. Umweltgerechtes Bauen und Wohnen

Im Rücklauf sollten 40 Grad nicht überschritten werden. Laut Stiftung Warentest können Kombianlagen für Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung mit ca. 10 bis 15m<sup>2</sup> (Flach-)Kollektorfläche bei einem Einfamilienhaus nach Wärmeschutzverordnung 95 bis zu 20% des Heizenergiebedarfs decken. Bei zwei bis dreifacher Kollektorfläche im Vergleich zu einer Brauchwasseranlage erreichen sie dabei das gleiche Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Bei älteren Gebäuden sollte aber grundsätzlich vorher geprüft werden, ob nicht bessere Wärmedämmung, neue Heiztechnik bzw. Regeltechnik mit geringerem Kapitalaufwand mehr Energieersparnis bewirken.

Für die Erwärmung von Schwimmbadwasser eines Freibekens im Sommer gibt es spezielle Mattenabsorber. Diese erwärmen das Badewasser konkurrenzlos preisgünstig.

Die meisten Sonnenkollektoren werden zur Warmwasserbereitung eingesetzt. Diese Systeme haben sich inzwischen bewährt und sind weit verbreitet.

### Welche Vorteile bringt eine Sonnenkollektoranlage?

- Eine richtig dimensionierte Anlage deckt den Warmwasserbedarf zu ca. 60% im Jahr. Sie sparen damit bei einem Einfamilienhaus ca. 350 l Heizöl im Jahr.
- Die Zentralheizung kann im Sommer meist vollständig abgeschaltet werden. Das schont Ihren Heizkessel.
- Wenn Sie außerdem noch Wasch- und Spülmaschine mit Warmwasser aus der Solaranlage versorgen, sparen Sie zusätzlich Stromkosten.
- Sie werden ein Stück unabhängiger von Preisschwankungen auf dem Energiesektor.
- Sie können stolz auf Ihren sichtbaren Beitrag zum Umweltschutz sein.

### Die Technik einer Sonnenkollektoranlage

Der Sonnenkollektor fängt die Sonnenstrahlung ein und wandelt sie in Wärme um. Diese wird über ein Rohrsystem und einen Wärmetauscher an einen gut gedämmten Wärmespeicher weitergegeben. Der Kollektorkreislauf ist durch Zugabe eines Wasser-Frostschutzmittel-Gemisches bei diesem Anlagentyp auch für den Winterbetrieb geeignet. Vom Wärmespeicher aus werden die Verbraucher versorgt. Die erforderliche Nacherwärmung in sonnenarmen Zeiten erfolgt am besten über die Heizungsanlage.

### Was kostet so eine Anlage?

Die Sonnenenergie steht uns zwar kostenlos zur Verfügung, ihre Nutzung erfordert aber einen höheren Aufwand als konventionelle Systeme. Durch die verschiedenen Förderprogramme des Bundes, des Landes, der Stadtwerke Geldern und der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten lassen sich die Kosten senken. Näheres zu den Förderprogrammen lesen Sie in Kapitel Wohnungsbauförderung.

### Sorgen Sie unbedingt für später vor!

Auch wenn Sie sich beim Bau eines neuen Hauses nicht sofort eine Anlage leisten können, sollten Sie die Möglichkeit für eine spätere Nutzung miteinplanen: Installieren Sie entsprechende Leitungen incl. einem Leerrohr für einen Temperaturfühler zum Aufstellungsort der Kollektoren und einen Warmwasserspeicher mit einem geeigneten Wärmetauscher, an dem später die Anlage nur noch angeschlossen werden muss.

### Strom aus Sonnenlicht (Photovoltaik)

Ein eigenes Solarkraftwerk auf dem Dach kann besonders umweltfreundlich Strom erzeugen. Im Laufe ihrer Nutzungszeit



produzieren Solarzellen rund die zehnfache Energie, die zu ihrer Produktion, Betrieb und Unterhalt notwendig waren.

### Wie funktioniert das?

In Solarzellen wird Sonnenlicht in elektrischen Gleichstrom umgewandelt. Die Physik nennt diesen Vorgang Photovoltaik. Durch Zusammenfassen vieler Module erhält man einen Solargenerator.

### Was leistet eine Photovoltaikanlage?

Mit einer 1-kw-Anlage, die etwa 10 m<sup>2</sup> Modulfläche benötigt, lassen sich derzeit bis zu 1000 kWh Strom pro Jahr erzeugen.

### Anwendungsbereiche

Bei **netzgekoppelten Anlagen** wird der Gleichstrom über einen Wechselrichter zu 220 V Wechselstrom transformiert und in die Hausanlage eingespeist. Die erzeugte Energie wird möglichst selbst genutzt und der Überschuss ins öffentliche Stromnetz abgegeben. In der Nacht und bei nicht ausreichender Solarstrahlung wird Strom aus dem Netz bezogen. Bei Anlagen für den **Inselbetrieb** (unabhängig vom Netz) sind zusätzlich noch wiederaufladbare Batterien als Speicher und meist noch eine weitere Stromerzeugungsanlage (z.B. Dieselmotor) notwendig. Dieser Anlagentyp ist nur sinnvoll, wenn eine öffentliche Stromversorgung nicht möglich ist bzw. höhere Kosten verursacht. Wegen des Aufwandes für Speicherbatterien sind solche Systeme teurer und weisen eine schlechtere Energierücklaufzeit auf als netzgekoppelte Anlagen.

Elektrische **Einzelgeräte** können direkt mit Solarstrom versorgt werden bzw. Akkus übernehmen die Zwischenspeicherung. Beispiele: Taschenrechner, Uhren, Batterieladegeräte, Alarmanlagen, Segelboote, Camping, Richtfunk, Gartenleuchten, Wasserspiele.

### Was kostet Solarstrom?

Wegen der fehlenden Großserienfertigung sind Photovoltaikanlagen noch sehr teuer. Solarstrom kostet bei einer netzgekoppelten Anlage incl. Kapitalkosten derzeit 7 bis 10 mal mehr als Netzstrom.

### Die Preise fallen!

Sinkende Herstellungskosten, technischer Fortschritt und staatliche Förderprogramme (siehe Kapitel Wohnungsbauförderung) lassen die Zahl der Anlagenbetreiber steigen.

### Anlage und Gestaltung des Hausgartens

Die Gestaltung der Freiflächen beeinflusst den Wohnwert einer Wohnungsanlage entscheidend. Die Pflanzflächen sowie die Flächen für Verkehr, Spiel und Sport sollten naturnah gestaltet werden. Priorität hat hierbei der Erhalt vorgefundener Vegetation. Dächer und Wände der Gebäude tragen durch eine geeignete Begrünung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

### Planung und Vorarbeiten

Die Gartenplanung beginnt bereits bei der Planung des Wohnhauses. Überlegen Sie sich, wie Sie Ihren Garten später nutzen wollen und welche Gestaltungselemente er enthalten soll, um allen Bewohnern des Hauses gerecht zu werden. Jetzt haben Sie noch die Möglichkeit, die Lage Ihres Hauses innerhalb der vorgegebenen Grenzen zu verschieben bzw. den Standort der Garage zu ändern.

Denken Sie bereits bei der Hausplanung an die Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung. Es ist am günstigsten, gleich beim Aushub der Baugrube den Platz für die Regenwasserzisterne festzulegen.

Besonders schöne Bäume, Hecken und Einzelgehölze sollten erhalten werden und bereits bei der Planung in den künftigen Garten integriert werden.

## 7. Umweltgerechtes Bauen und Wohnen



## 7. Umweltgerechtes Bauen und Wohnen

Von Flächen, die während des Baubetriebes als Zufahrt für Lieferfahrzeuge wie Betonmischer bzw. als Sand- und Kieslagerplatz genutzt werden, sollte der Humus vor Baubeginn abgezogen werden und seitlich gelagert werden. Vor der Aufbringung des Oberbodens sollten die Flächen von Bauschutt gesäubert und verdichtete Stellen vom Bagger gelockert werden. Auf verdichteten Flächen kann das Wasser nur langsam versickern, was zu Staunässe und damit verbunden zu schlechtem Pflanzenwachstum, meist sogar zum Absterben von Obstbäumen und Sträuchern führen kann.

### Elemente des Gartens

#### Wege, Zufahrten, Eingangsbereich

##### Grundsätzlich gilt:

Nur so viel Fläche wie unbedingt nötig befestigen, so wenig wie möglich ganz versiegeln. Versickerungsfähige Beläge wählen, damit so viel Regenwasser wie möglich ins Grundwasser gelangen kann. Vor der Garage genügen oft wassergebundene Beläge aus Kies oder Schotter. Ein Gartenweg aus Kies oder Rindenmulch ist nicht nur praktisch, sondern erzeugt auch eine sehr natürliche Atmosphäre.

#### Sitzplatz

Sitzplätze für ein Frühstück im Freien oder zum Genießen der letzten Sonnenstrahlen am Abend sollten auf jeden Fall windgeschützt angelegt werden. Achten Sie bei der Anlage – je nach gewünschtem Zweck – auf die Himmelsrichtungen.

Südseitige Terrassen und Sitzplätze sind im Sommer meist sehr heiß und erfordern viel Aufwand für ausreichenden Sonnenschutz. Der Windschutz kann durch vertiefte Anlage des Platzes, durch Rankwände mit Kletterpflanzen und durch Umpflanzung mit Sträuchern erreicht werden. Bevorzugen Sie heimische Arten. Diese sind nicht nur pflegeleichter sondern dienen der Tierwelt als Nahrungslieferant und zum Unterschlupf.

### Spielmöglichkeiten für Kinder

Kleine Kinder brauchen Platz und Möglichkeiten zum Spielen. Dazu gehören nicht nur eine Rasenfläche, Schaukel und Sandkasten, sondern auch versteckte Ecken zu ungestörtem Spiel. Ein abwechslungsreich gestalteter und durch Bäume und Sträucher aufgegliederter, naturnaher Garten bietet dazu die besten Möglichkeiten.

Interessante Spielobjekte, die mit ein wenig Geschick selber hergestellt werden können, sind Spielgeräte aus Weiden, wie z.B. Häuser, Zelte oder Tunnels.

### Bepflanzung

Erhaltenswerte Bäume und Biotope sollten auf dem Grundstück geschützt und in die Außenanlagen integriert werden. Die Neubepflanzung erfolgt standortgerecht, naturnah und trägt zu einem guten Kleinklima und Windschutz bei.

### Rasen – Blumenwiese

Die Größe der Rasenfläche und die Intensität der Pflege richtet sich weitgehend nach den Bedürfnissen der Bewohner. Für die Kinder sollte zumindest ein Teil der Rasenfläche regelmäßig gemäht werden. Ist von vornherein eine artenreiche Blumenwiese gewünscht, sollte man nur eine dünne Humusschicht auftragen, da auf nährstoffreichen Böden die wüchsigen Gräser dominieren.

### Sträucher

Sträucher gliedern den Garten und schaffen Räume. Durch Blüte, Frucht und Herbstfärbung bringen sie Farbe und Abwechslung in den Garten. Bei der Auswahl sollte man buntlaunige, fremd wirkende Gehölze vermeiden. Bevorzugen Sie statt dessen heimische Arten.

Grenzt eine Grundstücksseite an die freie Landschaft, sollten heimische, standortge-



rechte Sträucher wie Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schneeball, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Holunder, Salweide usw. bevorzugt werden. Als freie, ungeschnittene Hecke an der Grundstücksgrenze gepflanzt, bieten sie vielen einheimischen Tieren, wie Insekten, Vögeln und Kriechtieren Lebensraum und Nahrungsquelle.

## Hausbaum

Hausbäume wurden seit jeher zu besonderen Anlässen wie Taufe, Hochzeit oder beim Hausbau gepflanzt. Sie stehen meist mehrere Generationen lang. Der Hausbaum ist ein wichtiges gestalterisches Element, er gliedert den Straßenraum, er wird ein Kennzeichen des Grundstücks und des Dorfes.

Als Hausbaum kommen fast ausschließlich Laubbäume in Frage; sie spenden im Sommer Schatten und lassen im Winter die wärmenden Sonnenstrahlen auf die Hauswand fallen. Für größere Gärten im ländlichen Raum sind heimische Laubbäume wie Winterlinde, Spitz- und Bergahorn, Stieleiche und Esche, auch Walnuss, Kastanie, starkwüchsige Mostbirnen und Süßkirschen geeignet.

Gemüse, Obstbäume und Beerensträucher brauchen zur optimalen Entwicklung einen sonnigen Standort. Wärmebedürftige Obstarten wie Quitte, Pfirsich, Weintrauben und manche Birnensorten entwickeln sich am besten an einem regengeschützten warmen Standort an der Hausmauer, als Spalier gezogen.

## Stauden- und Sommerblumen

Sommerblumen und winterharte Stauden bringen Farbe und Abwechslung in den Garten. Mit winterharten Stauden, auch heimischen Arten, lassen sich trockene und feuchte, schattige und sonnige Bereiche des Gartens abwechslungsreich bepflanzen. Wichtig ist die Auswahl geeigneter Arten für den jeweiligen Standort. Gerade auf der Nordseite des Hauses bietet es sich an,

statt eines lückenhaften und vermoosten Rasens ein Beet mit Farnen, Eisenhut, Frauenmantel, Waldglockenblume und anderen schattenverträglichen Stauden anzulegen.

## Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer und geeignete Fassadenbereiche können begrünt werden. Dachbegrünungen bieten sich besonders auf Nebengebäuden und -anlagen mit Flachdächern an. Extensivbegrünungen erfordern ca. 10 cm, Intensivbegrünungen 15 – 20 cm und Mietergärten ca. 50 cm Pflanzsubstrat bzw. Mutterboden. Beachten Sie, dass die Statik des Gebäudes die Begrünung berücksichtigt.

Hüten Sie sich davor, in einem kleinen Garten alles verwirklichen zu wollen, was in Gartenzeitschriften veröffentlicht wird. Oft liegt die Kunst der Gestaltung des Gartens in der Beschränkung auf wenige Schwerpunkte, die einem besonders wichtig sind.

## Regenwassernutzung

Um all die jungen Bäume, Sträucher, Stauden und Blumen und natürlich den neu eingesäten Rasen richtig pflegen zu können, braucht es eine Menge Wasser. Wie schade und unnötig, hierfür Trinkwasser aus der Leitung zu nutzen. Im Zuge des Neubaues bietet es sich förmlich an, zum Sammeln des Regenwassers an geeigneter Stelle im Garten eine Zisterne zu vergraben. Ist das Grundstück groß genug und sind die Bodenverhältnisse entsprechend geeignet, so kann sogar der Überlauf der Zisterne zur schadlosen Regenwasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück führen, was im Einzelfall auch zu einer Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für das Regenwasser mit gleichzeitiger Gebührenersparnis führen kann.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück kann auf verschiedene Arten praktiziert werden. Hier einige Beispiele.

# 7. Umweltgerechtes Bauen und Wohnen



## 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

- gezieltes Einleiten in den Untergrund mittels einer Verrieselungsanlage, einer Rigolenanlage, einer Versickerungsmulde oder eines Sickerschachtes o. ä. In diesen Fällen ist grundsätzlich eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Genehmigungsbehörde, der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg Kreises, erforderlich. (Antragstellung über das Abwasserwerk der Stadt Hennef). Dies gilt ebenso für die Einleitung über Fremdgrundstücke in ein oberirdisches Gewässer.
- ungezieltes Ableiten auf das eigene Grundstück zur oberflächigen Versickerung oder zur Verdunstung in einem Teich bzw. Biotop.

Diese Arten der Niederschlagswasserbeseitigung sind genehmigungsfrei. Zu beachten ist jedoch, dass durch diese Art der Niederschlagswasserbeseitigung kein Dritter beeinträchtigt oder ein Fremdgrundstück geschädigt werden darf.

Bei entsprechender Planung kann das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auch einer Brauchwasseranlage zugeführt werden und somit zusätzlich für die WC-Spülung genutzt werden.

Bei Fragen zu diesem Themenkomplex steht dem Bauherrn das Abwasserwerk der Stadt Hennef gerne beratend zur Seite.

### 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In der Folge des 1980 in Kraft getretenen Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen hat die Stadt Hennef Denkmäler rechtskräftig in die Denkmalliste eingetragen.

Aufgeschlüsselt nach Denkmälergruppen stehen unter Schutz:

1 bewegliches Denkmal, 200 Denkmäler, 5 Bodendenkmäler, 13 Kirchen und Kapellen, 17 Heiligenhäuschen, Kapellchen und Wegkreuze, 1 Wassermühle, 31 Bauernhöfe, 4 Villen, Schulen oder Teile davon und 1 Bahnhof sowie 140 Wohn- und Geschäftshäuser. Außerdem ist der gesamte Bereich der Stadt Blankenberg in die Denkmalliste eingetragen.

Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz, heißt das nicht, dass nichts mehr verändert werden darf. Auch die Denkmalpflege ist daran interessiert, dass Denkmäler sinnvoll genutzt werden. Eine „sinnvolle“ Nutzung setzt aber den behutsamen Umgang mit einem Baudenkmal voraus. Wie eine behutsame Umnutzung eines Denkmals möglich ist, ist bei der Unteren Denkmalbehörde zu erfahren.

Um unnötige Planungskosten zu vermeiden, empfiehlt es sich, vor jedem geplanten Umbau oder vor jeder Umnutzung eines Denkmals immer zunächst bei der Unteren Denkmalbehörde zu erfragen, was aus denkmalpflegerischer Sicht genehmigt werden kann. Nicht jedes Nutzungskonzept lässt sich in jedem Denkmal verwirklichen. Die Denkmalpflege ist aber bemüht, eine neue Nutzung nach modernen Gesichtspunkten zuzulassen, solange das innere und äußere Erscheinungsbild eines Denkmals nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Jede Veränderung an einem Denkmal ist genehmigungspflichtig und nur in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde möglich. Neue Fenster beispielsweise müssen dem historischen Stil des Gebäudes entsprechen.

Gleiches gilt für die Dachdeckung, einen Fassadenanstrich oder auch für jeglichen Innenausbau. Die Untere Denkmalbehörde berät den Hausherrn, was bei seinem Denkmal möglich ist, damit die Originalität der Substanz seines Denkmals erhalten bleibt.

Ihre Ansprechpartner sind  
Frau Heinisch 888-393  
Frau Pesch-Beckers 888-390



# 8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der Ausbau eines Denkmals nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten mag im Einzelfall mit höheren Kosten verbunden sein, doch die Vorteile, die der Denkmalbesitzer dadurch erfährt, sind nicht von der Hand zu weisen:

- höhere Wohnqualität und gesteigertes Ambiente
- erhöhte steuerliche Abschreibung
- Zuschüsse der öffentlichen Hand

Denkmäler stehen im Blickpunkt der Öffentlichkeit, denn ihnen kommt eine besondere identitätsstiftende Wirkung in unserem Stadtbild zu. Besitzer von Baudenkmalern dürfen stolz sein, einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität der Stadt Hennef zu leisten.

## Sie denken an eine kostenlose Broschüre?

Dann wenden Sie sich an uns!

<div style="background-color: #f4a460; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"><b>Sie wollen informieren, mitteilen, werben?</b></div> <p style="font-size: small;">Wir bieten Ihnen termingenaue Arbeit und finanzieren zuverlässig und seriös werbegetragene Broschüren für Sie.</p> <div style="background-color: #f4a460; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"><b>Sie bekommen Qualität!</b></div> <p style="font-size: small;">Wir bieten Ihnen ein attraktives Layout und eine gute Druckqualität.</p> <div style="background-color: #f4a460; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"><b>Sie werden beraten!</b></div> <p style="font-size: small;">Wir bieten Ihnen und den Sponsoren auf Wunsch maßgeschneiderte Lösungen – im Print- und Internetbereich.</p> <div style="background-color: #f4a460; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"><b>WEKA info verlag gmbh</b></div> <p style="font-size: small;">Lechstraße 2 D-86415 Mering Telefon: +49 (0) 82 33 - 3 84 0 Telefax: +49 (0) 82 33 - 3 84 103 E-Mail: <a href="mailto:info@weka-info.de">info@weka-info.de</a> <a href="http://www.weka-info.de">www.weka-info.de</a></p>	<div style="background-color: #f4a460; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"><b>Unsere Produktpalette:</b></div> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Bürgerinformation</li> <li>▶ Klinikinformation</li> <li>▶ Gesundheitsinformation</li> <li>▶ Senioren und Soziales</li> <li>▶ Dokumentation</li> <li>▶ Ausbildung und Forschung</li> <li>▶ Bau und Handwerk</li> </ul> <div style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"><b>Infos auch im Internet:</b></div> <p style="font-size: small; color: white;"> <a href="http://www.alles-deutschland.de">www.alles-deutschland.de</a>  <a href="http://www.alles-austria.at">www.alles-austria.at</a>  <a href="http://www.sen-info.de">www.sen-info.de</a>  <a href="http://www.klinikinfo.de">www.klinikinfo.de</a>  <a href="http://www.zukunftschancen.de">www.zukunftschancen.de</a> </p>
--	---



### IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten

des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

53762062/3. Auflage / 2005

**INFOS AUCH IM INTERNET:**  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.alles-austria.at](http://www.alles-austria.at)  
[www.sen-info.de](http://www.sen-info.de)  
[www.klinikinfo.de](http://www.klinikinfo.de)  
[www.zukunftschancen.de](http://www.zukunftschancen.de)



*Kompetenz aus einer Hand*

**WEKA info verlag gmbh**  
 Lechstraße 2 • D-86415 Mering  
 Telefon +49 (0) 8233 384-0  
 Telefax +49 (0) 8233 384-103  
[info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de) • [www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)

# INNENAUSBAU BERGES



HOCHWERTIGER INNENAUSBAU IM  
OBJEKT- UND PRIVATBEREICH.

HAUSTÜREN, INNENTÜREN, EINBAU-  
SCHRÄNKE, DECKEN- UND WAND-  
VERKLEIDUNGEN.

SONDERANFERTIGUNGEN VON  
MÖBELN.

REPARATUREN & RESTAURIERUNGEN.

53773 HENNEF, BONNER STR. 100  
TEL. 02242 2410 · FAX 02241 84392

## Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (ÖbVI)

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 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 beurkundet durch sein Dienstsiegel, daß das Bauvorhaben dem geltenden Baurecht entspricht. Er 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.**

# Heinz-Josef Vogel

## Zimmerei

Meisterbetrieb

Ausführung div. Dacharbeiten



Attenberger Straße 38  
53773 Hennef  
(Stadt Blankenberg)

Telefon 0 22 48 - 31 35  
Telefax 0 22 48 - 46 12

E-Mail: [Zimmerei-Vogel@t-online.de](mailto:Zimmerei-Vogel@t-online.de)



Dipl. Ing. **KARL HEINZ GERATZ**  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Kegelswies 24  
53773 Hennef  
Telefon 02242 82577  
Telefax 02242 2304

**A. Weber**  
Maler + Lackierermeister

Bonner Straße 163  
53773 Hennef  
Tel. und Fax: 0 22 42 / 8 26 77

*Ihre Heißwassergeräte, Wasserleitungen und Haushaltsgeräte haben in unserem Versorgungsgebiet aufgrund des weichen Wassers eine lange Lebensdauer. Auf Zusatzmittel für die Entkalkung kann verzichtet werden. Wasch- und Reinigungsmittel können sparsam dosiert werden.*



**Herrlich!  
Frisches,  
weiches  
Wasser!**

Härtebereich I

Als regionaler Wasserversorger beliefert der Wahnbachtalsperrenverband in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahr ca. 780 000 Einwohner mit hochwertigem Trinkwasser.



**WAHNBACHTALSPERRENVERBAND**

Auf dem Siegelknippen,  
53721 Siegburg, Tel.: 0 22 41 128-0 [www.wahnbach.de](http://www.wahnbach.de)

# Baumschule Berger

## Pflanzen für den Garten



Oberpleiser Str. 13  
53773 Hennef/Söven  
Tel.: 0 22 42 / 26 67 • Fax: 86 60 87

### Sportbauten



Sportschule Hennef  
Sportleistungszentrum



Sportschule Hennef  
Sportleistungszentrum  
Ringerhalle

Preisträger im Landeswettbewerb 2000 des Landes NRW für: - Vorbildliche und kostengünstige Sportstätten in NRW -

### Allgemeiner Hochbau



Erweiterung eines  
Hotel- und Gastronomiebetriebes

### Verwaltungsbauten



Verwaltung des Landes-  
Sportbundes in Duisburg

### Architekturbüro Rech

Architekt-Dipl.-Ing. Michael Rech

Theodor-Heuss-Allee 31 · 53773 Hennef

Tel.: 0 22 42/9 13 55-70 · Fax: 0 22 42/9 13 55 79

info@architekt-rech.de

**PROVINZIAL**  
Die Versicherung der Sparkassen

# Ihr Zuhause – ausgezeichnet versichert.

Sehr gute Schaden-  
regulierung und  
exzellente Sicherheit.  
Jetzt beraten lassen.

Provinzial. Die Versicherung, die uns nah ist.

 Sparkasse  
Hennef



**HOF**  
**WOHNBAU**  
GmbH  
**Bauunternehmung**

▲ Schlüsselfertigbau

▲ Rohbau

▲ Innenputz

▲ Aussenputz

Frankfurter Straße 10c · 53773 Hennef  
Tel. 02242 9181788 · Fax 02242 9097473 · Mobil 0172 2977820  
hofwohnbau@t-online.de · www.hof-wohnbau.de

