

PLANEN BAUEN SANIEREN

aktuelle Informationen
rund ums Bauen
im Märkischen Kreis





Mit dem richtigen Partner geht einfach mehr.

Gemeinsam fällt vieles leichter. Wenn Sie bauen oder sanieren möchten, können wir viel für Sie tun. Mit modernsten Methoden ermitteln wir, wie Sie Sparpotenziale für sich erschließen und nutzen können. Außerdem helfen wir Ihnen mit umfassender Energieberatung und attraktiven Förderprogrammen, Ihr Vorhaben in die Tat umzusetzen. Mehr Infos unter www.mark-e.de

mark 

Energie, die bewegt.



Grußwort des Landrates

Die eigenen vier Wände gehören nach wie vor zu unseren Vorstellungen von hoher Lebensqualität. Eine gute Wohnlage, die Unabhängigkeit von der Mietentwicklung, die öffentliche Förderung und vieles mehr spricht dafür, ein Haus zu bauen oder eine gebrauchte Immobilie zu kaufen. Die meisten Bundesbürger sehen im Erwerb einer Immobilie auch eine sichere Altersversorgung.

Vom Entschluss, ein Haus zu bauen bis hin zur Fertigstellung ist es jedoch ein weiter, oftmals beschwerlicher Weg. Wo finde ich ein passendes Grundstück, wie läuft das Baugenehmigungsverfahren ab, welche Fördermöglichkeiten gibt es, wie finde ich die richtigen Handwerker, wie werden Baufehler vermieden und wo finde ich kompetente Beratung, die mir das Wohlbefinden in den eigenen vier Wänden sichert. Dies sind nur einige Fragen, die sich einer Bauherrin oder einem Bauherren stellen.

Der Märkischer Kreis versteht sich als Partner im Baugenehmigungsverfahren und will Ihnen dabei helfen, Ihr Bauvorhaben möglichst schnell und einfach zu verwirklichen. Mit seinen veröffentlichten Serviceversprechen garantiert Ihnen der Märkische Kreis eine umfassende Beratung und Information zu allen Fragen rund ums Bauen. Diese Serviceversprechen werden durch die Baubroschüre „planen, bauen, sanieren“ durch praktische Tipps ergänzt. Sollten mit dieser Broschüre nicht alle Fragen beantwortet worden sein, stehen Ihnen



meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr gerne für weitere Gespräche zur Verfügung.

Allen Firmen, die mit ihrer Anzeige dazu beigetragen haben, dass diese Broschüre erstellt werden konnte, danke ich für ihre Unterstützung.

Aloys Steppuhn



Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Landrates	1
Kurzporträt	3
Ansprechpartner Märkischer Kreis ..	4
Städte und Gemeinden im Märkischen Kreis	6
Der Traum vom eigenen Haus.....	11
Die Baufinanzierung	15
Das richtige Grundstück	19
Vom Vorentwurf zum Bauplan	23
Das Baugenehmigungsverfahren... ..	26
Vom Altbau zum Passivhaus	30
Erfolgreich sanieren.....	33
Fundament und Rohbau.....	37
Die Krone des Hauses.....	41
Moderne Haustechnik.....	43
Türen, Tore, Fenster	52
Ein Haus steht nicht für sich allein..	53
Sicherheit.....	55
Wohnraum lebendig gestalten.....	57
Mit der Gestaltung des Gartens	
Geschmack beweisen	61

Branchenverzeichnis

Altbausanierung.....	31
Architekturbüro . 11, 21, 23, 24, 24, 31	
Asbestsanierung.....	31
Banken	11, 14, U4
Bau- und Immobilienrecht.....	2
Baufinanzierungen.....	14, 15, U4
Baugrunduntersuchungen	17
Baumschule.....	61
Bauplanungsgesellschaft.....	24
Baurecht	20
Baustatik.....	11
Bauträger.....	13, 21, 24
Bauunternehmen	11, 31, 36
Beleuchtung.....	57
Briefkästen.....	55
Containerdienst	31, 37
Dachdecker	41
Einbauküchen.....	58
Elektroinstallation	48
Elektrotechnik	48
Energieberatung	U2
Energieversorgung	U2
Entsorgung	37
Erbrecht	18
Erdarbeiten	36
Garten- und Landschaftsbau	61
Gebäudesystemtechnik	48
Generalunternehmer (Bau).....	21
Heimtextilien und Bodenbeläge.....	60
Heizung – Badsanierung	44, 50
Immobilien	15
Ingenieurbüro	24
Ingenieurbüro für Bauplanung und Bauphysik	11, 31
Ingenieurbüro für Baustatik	11
Ingenieurbüro für Geotechnik	17
Kabel TV.....	48
Küchen	58
Lampen.....	57
Landschaftsarchitektur	21
Lüftungs- und Kältetechnik	44
Malerbedarf	60
Metallbau	36
Naturstein	36
Notar.....	18
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	27
Rechtsanwalt	2, 18, 20
Sachverständigenbüro für Bauwesen.....	11, 17, 36
Sachverständiger.....	17, 23
Sanitär	44
Schieferarbeiten	41
Sicherheitstechnik	55
Solaranlagen	50
Sparkasse.....	11
Tiefbau.....	36
Treppenbau	36
Vermessungsbüro.....	27
Wohnungsbaugesellschaft	13

U= Umschlagseite

RECHTSANWALT

Dr. Boris Hartisch

Baurecht

Architektenrecht

Immobilienrecht

Kanzlei Dr. Hartisch
Lindenstraße 18
58540 Meinerzhagen

Telefon: 0 23 54/77 77 00
Telefax: 0 23 54/77 77 01
E-Mail: kanzlei@ra-hartisch.de





Kurzporträt



Luisenhütte Balve-Wocklum

Der Märkische Kreis

Der Märkische Kreis ist einzigartig in seiner Vielfalt. 15 Städte und Gemeinden bilden unter seinem Dach eine starke Gemeinschaft. Im Zuge der Gebietsreform in Nordrhein-Westfalen entstand er am 1. Januar 1975 im wesentlichen aus den Alt-Kreisen Iserlohn und Lüdenscheid, der kreisfreien Stadt Iserlohn sowie dem Amt Balve. Mit seinen knapp 1.060 Quadratkilometern Fläche und 455.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist der Märkische Kreis heute einer der größten und bevölkerungsreichsten Kreise in Deutschland.

Im Märkischen Kreis verbindet sich hohe Lebensqualität auf ideale Weise mit einem traditionsreichen und lebendigen Industriestandort. Eine intakte Umwelt, naturnahes Wohnen und ein vielfältiges Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten schaffen einen hohen Erlebnis- und Erholungswert. Etwa 50 Prozent der Fläche sind als Naturparke Ebbegebirge und Homert ausgewiesen.

120 Naturschutzgebiete ermöglichen uneingeschränkte Naturerlebnisse und leisten gleichzeitig einen Beitrag zum

aktiven Umweltschutz. Der große Wasserreichtum ist ein weiteres Kennzeichen. Zehn herrlich gelegene Flüsse, Seen und Talsperren geben der Landschaft eine typische Prägung.

Mehr als 170 Sehenswürdigkeiten, Museen und Denkmäler laden zu Entdeckungstouren in Vergangenheit und Gegenwart ein. Kulturelles Wahrzeichen ist die Burg Altena. Weltweit bekannt ist die Burg als Standort der ersten und damit ältesten Jugendherberge der Welt. Außerdem lohnt ein Besuch im dort ebenfalls angesiedelten Museum sowie im nahe gelegenen Deutschen Drahtmuseum.

Der Märkische Kreis zählt zu den industriestärksten Regionen in Nordrhein-Westfalen. Mehr als die Hälfte der etwa 143.000 Beschäftigten arbeiten im produzierenden Gewerbe. Es gibt im Märkischen Kreis mehr als 21.000 selbständige Betriebe. Viele Unternehmen zählen zu den „Global Playern“ ihrer Branchen: Innovative Lichttechnik, Schalt- und Regeltechniken, Armaturen und Sanitärausstattungen sowie Entsorgungs- und Recycling-Techniken werden im Kreis entwickelt, produziert und weltweit exportiert.



Burg Altena



Ansprechpartner Märkischer Kreis

Heedfelder Straße 45

58509 Lüdenscheid

Telefon: 02351 966-60

Internet: www.maerkischer-kreis.de



Fachdienst 60 Bauen und Planung, Untere Bauaufsichtsbehörde

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Balve	Herr Höfer	524	6835	h.hoefer@maerkischer-kreis.de
Halver	Herr Straka	502	6833	f.straka@maerkischer-kreis.de
Herscheid	Herr Fiol Llado	522	6827	p.fiol@maerkischer-kreis.de
Kierspe	Herr Hemeier	521	6826	m.hemeier@maerkischer-kreis.de
Meinerzhagen	Herr Crummenerl	522	6828	s.crummenerl@maerkischer-kreis.de
Nachrodt-Wiblingwerde	Herr Weber	502	6832	w.weber@maerkischer-kreis.de
Neuenrade	Frau Balke	527	6829	c.balke@maerkischer-kreis.de
Schalksmühle	Herr Weber	502	6832	w.weber@maerkischer-kreis.de

Fachdienst 22 Wohnungswesen, Eigenheimförderung

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Lüdenscheid, Menden	Frau Brake	318	6850	u.brake@maerkischer-kreis.de
Altena, Halver, Nachrodt-Wiblingwerde	Frau Grunwald	322	6854	g.grunwald@maerkischer-kreis.de
Balve, Werdohl	Frau Kiefer	320	6853	b.kiefer@maerkischer-kreis.de
Herscheid, Kierspe Neuenrade, Schalksmühle	Frau Vander Cluyzen	321	6841	h.vandercluyzen@maerkischer-kreis.de
Hemer, Iserlohn Meinerzhagen, Plettenberg	Herr Winkler	319	6844	l.winkler@maerkischer-kreis.de

Fachdienst 22 Wohnungswesen, Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Beratung von Bauherren und Interessenten	Frau Viebig	314	6851	h.viebig@maerkischer-kreis.de
	Frau Krause	314	6852	s.krause@maerkischer-kreis.de



Fachdienst 44 technische Wasserwirtschaft

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Altena, Halver, Kierspe, Nachrodt-Wiblingwerde, Schalksmühle	Herr Müller	414	6423	p.mueller@maerkischer-kreis.de
Balve, Hemer, Iserlohn, Menden, Neuenrade	Herr Eigemeier	407	6429	l.eigemeier@maerkischer-kreis.de
Lüdenscheid, Herscheid, Meinerzhagen, Plettenberg, Werdohl	Herr Kuster	408	6427	a.kuster@maerkischer-kreis.de

Fachdienst 32 Bevölkerungsschutz

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Vorbeugender Brandschutz	Herr Hermes	172	6498	u.hermes@maerkischer-kreis.de
Vorbeugender Brandschutz	Herr Veldmann	171	6897	g.veldmann@maerkischer-kreis.de

Fachdienst 68 Vermessung und Kataster, Kundenzentrum

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Kundenberatung	Frau Sasse	447	6782	Kundenzentrum-katasteramt@maerkischer-kreis.de
Kundenberatung	Frau Thiel	447	6781	Kundenzentrum-katasteramt@maerkischer-kreis.de

Kreispolizeibehörde, Friedrichstr. 70, 58636 Iserlohn, Telefon 02371 / 9199-0

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Kommissariat „Vorbeugung“	Herr Schneider	252	6507	michael02.schneider@polizei.nrw.de
Kommissariat „Vorbeugung“	Herr Hufnagel	252	6504	michael.hufnagel@polizei.nrw.de



Städte und Gemeinden im Märkischen Kreis



Stadt Altena
Lüdenscheider Str. 25
58762 Altena
Telefon: 02352 209-0
Internet: www.altena.de

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauberatung, Bauanträge Baulasten	Frau Conredel	1.18	351	p.conredel@altena.de
	Frau Haß	1.19	288	k.hass@altena.de
	Herr Stute	1.10	272	d.stute@altena.de
Bauleitplanung	Herr Balkenhol	0.10	350	r.balkenhol@altena.de
Entwässerung Abwasserwerk Linscheidstr. 52	Herr Böhm	203	9184-60	kh.boehm@stw-altena.de
	Herr Kettler	203	9184-84	j.kettler@stw-altena.de



Stadt Balve
Widukindplatz 1
58802 Balve
Telefon: 02375 926-0
Internet: www.balve.de

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauanträge	Herr Bertsch	44	144	j.bertsch@balve.de
Bauleitplanung	Herr Lastring	45	145	d.lastring@balve.de
	Herr Bertsch	44	144	j.bertsch@balve.de
Entwässerung	Herr Glänzel	54	154	c.glaenzel@balve.de



Stadt Halver
Frankfurter Str. 45
58553 Halver
Telefon: 02353 73-0
Internet: www.halver.de

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauanträge	Frau Jalowy	7	171	a.jalowy@halver.de
Bauleitplanung	Herr Kaczor	10	174	p.kaczor@halver.de
Entwässerung	Herr Kowalski	4	178	h.kowalski@halver.de



Stadt Hemer
Hademareplatz 44
58675 Hemer
Telefon: 02372 551-0
Internet: www.hemer.de

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauanträge	Herr Hollop	606	348	J.Hollop@hemer.de
	Herr Pohl	606	351	H.M.Pohl@hemer.de
	Herr Hofmann	605	361	F.W.Hofmann@hemer.de
Bauleitplanung	Herr Schellert	702	324	A.Schellert@hemer.de
Entwässerung	Herr Kemper	507	319	M.Kemper@hemer.de
	Frau Bodes	508	378	M.Bodes@hemer.de



Gemeinde Herscheid
Plettenberger Str. 27
58849 Herscheid
Telefon: 02357 9093-0
Internet: www.herscheid.de

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauvorlagen / -anträge	Frau Sand	316	86	sand@herscheid.de
Bauleitplanung	Herr Weber	314	82	weber@herscheid.de
	Frau Grebe-Ernst	318	84	grebe-ernst@herscheid.de
Entwässerung	Herr Voit	308	73	voit@herscheid.de



Stadt Iserlohn
Werner-Jacobi-Platz 12
58636 Iserlohn
Telefon: 02371 217-0
Internet: www.iserlohn.de

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauanträge	Frau Langhammer-Gloerfeld	117	2519	bauordnung@iserlohn.de
	Herr Wehner	114	2517	
Bauleitplanung	Herr Hofmeister	138	2352	bauleitplanung@iserlohn.de
	Herr Viererbl	138	2353	
	Frau Schwarz	134	2354	
	Herr Klein	134	2357	
Entwässerung	Herr Schulz	212	2725	entwaesserung@iserlohn.de
	Herr Reiß	211	2758	



Stadt Kierspe
Springerweg 21
58566 Kierspe
Telefon: 02359 661-0
Internet: www.kierspe.de

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauanträge	Herr Plate	20	165	w.plate@kierspe.de
Bauleitplanung	Herr Feltens	37	163	p.feltens@kierspe.de
Entwässerung	Herr Fleige	64	174	m.fleige@kierspe.de



Stadt Lüdenscheid
Rathausplatz 2
58507 Lüdenscheid
Telefon: 02351 17-0
Internet: www.luedenscheid.de

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauanträge	Frau Kind	636	1265	monika.kind@luedenscheid.de
Bauleitplanung	Herr Ryska	537	1675	harald.ryska@luedenscheid.de
Entwässerung	Herr Schmalenbach		157-21355	



Stadt Meinerzhagen
Bahnhofstr. 9-15
58540 Meinerzhagen
Telefon: 02354 77-0
Internet: www.meinerzhagen.de

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauanträge	Herr Neubert	101	171	a.neubert@meinerzhagen.de
Bauleitplanung	Herr Rothaar	103	170	Planungsamt@meinerzhagen.de
Entwässerung	Herr Deppe	002	183	m.deppe@meinerzhagen.de



Stadt Menden
Neumart 5
58706 Menden
Telefon: 02373 903-0
Internet: www.menden.de

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauanträge	Herr vom Lehn	A 317	568	k.vomlehn@menden.de
	Herr Homberg	A 301	532	f.homberg@menden.de
	Frau Nagel	A 301	531	u.nagel@menden.de
	Frau Bauer	A 301	532	a.bauer@menden.de
Bauleitplanung	Herr Müller	C 336	613	j.mueller@menden.de



Gemeinde Nachrodt-Wiblingwerde
Hagener Str. 76
58769 Nachrodt-Wiblingwerde
Telefon: 02352 9383-0
Internet: www.nachrodt-wiblingwerde.de

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauanträge	Frau Balzukat	18	25	g.balzukat@nachrodt-wiblingwerde.de
Bauleitplanung	Herr Röll	18	26	j.roell@nachrodt-wiblingwerde.de
Entwässerung	Herr Röding	15	24	d.roeding@nachrodt-wiblingwerde.de



Stadt Neuenrade
Alte Burg 1
58809 Neuenrade
Telefon: 02392 693-0
Internet: www.neuenrade.de
E-Mail: bauamt@neuenrade.de

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauanträge / Bauleitplanung	Herr Meltzer	43	60	m.meltzer@neuenrade.de
Entwässerung Stadtwerke	Herr Bartelt		810	j.bartelt@neuenrade.de



Stadt Plettenberg
Grünestr. 12
58540 Plettenberg
Telefon 02391 923-0

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauanträge /	Herr Spiegel	239	209	t.spiegel@plettenberg.de
Bauleitplanung	Herr Balduin	230	210	e.balduin@plettenber.de
Entwässerung	Frau Hübl	213	233	a.huebl@plettenberg.de
	Herr Köster	214	232	k.koester@plettenberg.de



Gemeinde Schalksmühle
Rathausplatz 1
58579 Schalksmühle
Telefon: 02355 84-0

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauanträge	Frau Isemeyer	49	264	h.isemeyer@schalksmuehle.de
Bauleitplanung	Herr Spidlen	46	260	w.spidlen@schalksmuehle.de
	Frau Isemeyer	49	264	h.isemeyer@schalksmuehle.de
Entwässerung	Herr Kückelhaus	45	266	j.kueckelhaus@schalksmuehle.de



Stadt Werdohl
Lüdenscheider Str. 6
58791 Werdohl
Telefon: 02392 917-0
Internet: www.werdohl.de

Zuständigkeit	Ansprechpartner	Zimmer	Durchwahl	E-Mail
Bauanträge	Herr Eilers	254	347	d.eilers@werdohl.de
Bauleitplanung	Herr Arlt	260	270	w.arlt@werdohl.de
Entwässerung / Stadtwerke	Herr Beier		339	Josephbeier2@aol.com
	Herr Schmidt		337	thomas.schmidt@ stadtwerke-werdohl.de



Der Traum vom eigenen Haus

„Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei.“ Diesen Worten des deutschen Dichters Wolfgang von Goethe möchte man eigentlich nur eins hinzufügen: Wenn das alles so einfach wäre! Unsere Broschüre „richtig bauen und renovieren“ versucht, eine grundsätzliche Einführung in die Welt des Bauens und praktikable Entscheidungsgrundlagen zu vermitteln.

Es kann natürlich kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden, der Weg zum Fachmann ist bei allen Entscheidungen und Bauabschnitten unbedingt erforderlich. Finanzierung, Planung, Baugrundstück, Bauausführung, Altbausanierung sind nur einige der Schlagworte, die immer dann auftauchen, wenn es darum geht, Wohneigentum zu schaffen.

Deshalb ist es für jeden zukünftigen Hausbesitzer, unabhängig davon ob er sich zum Neubau oder zum Kauf entscheidet, wichtig vorab genau zu klären, was er am Ende haben will und wie er zu diesem Ziel gelangt.

Altbausanierung oder Neubau?

Beim Kauf eines älteren Hauses profitiert der Neubesitzer vor allem von bestehenden Strukturen. Im gesamten Umfeld sind die Bauarbeiten abgeschlossen, die Gärten sind gut bewachsen, die vor Jahren gepflanzten Bäume haben eine ordentliche Größe erreicht. Das Leben in der Nachbarschaft hat sich eingespielt, es ist Ruhe eingekehrt im Viertel, dass 20 Jahre davor vielleicht noch eine einzige große Baustelle war. Auch die Nahversorgung wird in diesem Bereich bereits sehr gut ausgebaut sein. Der Nachteil: Es gibt auf dem Grundstück und vor allem im Haus weniger Gestaltungsraum als bei einem Neubau.

Beim Neubau ist der Bauherr nicht festgelegt und kann sich sein Lebensumfeld so schaffen, wie er sich das vorstellt. Grenzen setzen nur Bebauungsplan und der eigene Geldbeutel. Allerdings: Rund um das eigene Haus wird in einem typischem Neubaugebiet ebenfalls gebaut. Es gibt Lärm und bis aus den Lehmmafen um die Häuser ansehnliche grüne Gärten werden, wird noch einige Zeit vergehen.



**Dipl.-Ing. BDB
Martin Fastenrath**

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Maurer- und Betonbauer-Handwerk durch die Handwerkskammer Arnberg

58589 · GEBÄUDESCHÄDEN · BETONSANIERUNGEN · ABDICHTUNGEN · SCHIMMELPILZSCHÄDEN · THATHLATH · SCHMIDTSIEPEN 16 · ☎ 02353/2517 · WWW.MARTIN-FASTENRATH.DE



Dipl. Ing. Mochkabadi
INGENIEURBÜRO FÜR BAUSTATIK

KAMPSTRASSE 37
58553 HALVER
Tel. 023 53 / 1 35 66
FAX (BÜRO) 023 53 / 13 03 66
Funk 01 60 / 96 85 64 34
E-mail: A.Mochkabadi@t-online.de



**Sparkassen
im Märkischen Kreis
Gut für die Region.**



BR -NEUBAU
-SANIERUNG
-VERWALTUNG

BAUREGIE ROTHSTEIN
GMBH & CO. KG

58566 KIERSPE Tel. 02359-903475
ZU DEN KLEINGÄRTEN 4 <http://www.bauregie-rothstein.de>



Innenstadt Meinerzhagen

Wohnqualität ist Lebensqualität

Die Form des Hauses trägt entscheidend zum Wohlbefinden der Bewohner bei. Es lohnt sich, zusammen mit Ihrem Planer maßgeschneiderte eigenständige Bauformen zu erarbeiten.

Ebenso wichtig ist, sich intensiv mit der Raumplanung zu befassen. Schließlich gehört der Bau eines Hauses meist zu den einmaligen Dingen des Lebens. Eine zu geringe Anzahl an Zimmern oder eine zu geringe Raumgröße kann schnell die Wohnqualität mindern. So kann ein zunächst sehr großzügig geplantes Haus bei Familienzuwachs schnell zu klein werden. Aber auch eine zu großzügige Planung sollte vermieden werden. Denn jeder Quadratmeter mehr kostet Sie sowohl in der Bauphase als auch nach dem Einzug durch steigende Heizkosten zusätzliches Geld. Wichtig ist auch, bereits beim Hausbau auf zukünftige Bedürfnisse zu achten. Bei Familien kann es sinnvoll sein, das Haus später einmal in zwei Wohneinheiten aufzuteilen. Auch sollte man ein barrierefreies Bauen überdenken, dass nicht nur für Menschen mit Behinderungen sinnvoll ist, sondern ganz allgemein einen Qualitätsstandard darstellt, den man sich bereits in jungen Jahren gönnen sollte.

Bitte beachten Sie

Nach § 49 Abs. 2 BauO NRW müssen Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen zumindest in einem Geschoss barrierefrei erreichbar sein.

Eine umsichtige Planung spart Geld

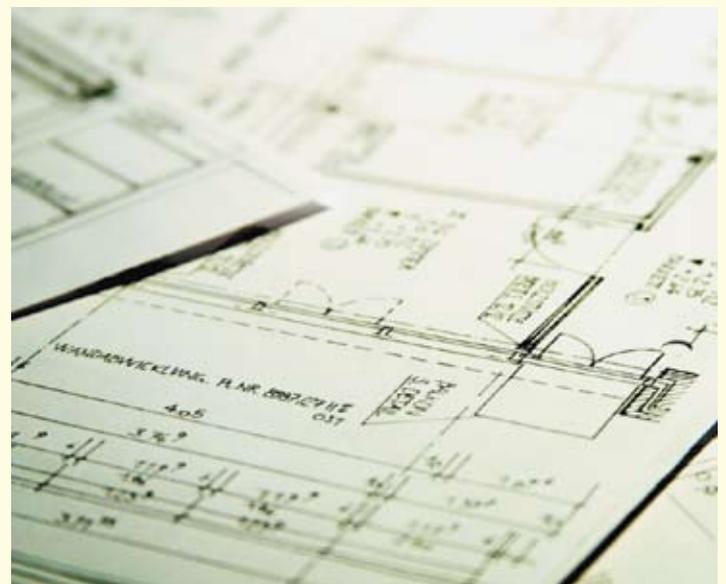
Eine von Beginn an umsichtige Planung ist Voraussetzung für wirtschaftliches und kostengünstiges Bauen. Einige Grundsätze zur Umsetzung ihres Bau- oder Sanierungsvorhabens:

- Eine kompakte Hausform spart Material und Energie.
- Sparen Sie nicht beim Rohbau. Die Ausgaben für Außenmauern mit optimalem Wärmeschutz und ein gutes Dach rentieren sich.
- Prüfen Sie Sonderangebote von Baumärkten und Baustoffhändlern. Kaufen Sie zum richtigen Zeitpunkt.
- Bringen Sie – nur wenn es auch in der Praxis möglich und machbar ist – Ihre Eigenleistung ein.

Basis für das Gelingen Ihres Bauvorhabens ist eine solide und langfristige gesicherte Finanzierung.

Als Faustregel gilt, dass zumindest ein Drittel der Kaufsumme beziehungsweise der Gesamtbaukosten durch Eigenkapital abgedeckt sein sollte.

Auch Wohnbauförderungen sollten unbedingt miteinbezogen werden. Nützen Sie diese öffentlichen Förderungen! Welche Förderungsmöglichkeiten und Steuervorteile Sie im einzelnen nutzen können, haben wir für Sie in kompakter Form im Kapitel „Baufinanzierung“ zusammengefasst.



Umsichtige Planung spart Geld

Wohnungsbau Genossenschaft Hemer

Wohnungsbau Gesellschaft Hemer



Seit 1927 für Sie tätig !

In Hemer ist eine der ersten Adressen, wenn es um Wohnraum geht, die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Hemer eG. Am 01. April 1927 wurde sie aus Eigeninitiative gegründet. Sie schafft wohnlichen Lebensraum, auch mit dem hundertprozentigen Tochterunternehmen, der Wohnungsbaugesellschaft Hemer mbH. Der Unternehmensverbund verwaltet und betreut in und um Hemer über 1.600 Wohnungen. Die derzeitigen Nutzungsgebühren/Mieten bewegen sich in dem unteren Bereich, um günstigen und guten Wohnraum anbieten zu können.



Der genossenschaftliche Gedanke ist einer der Eckpfeiler bei der Unternehmensgruppe. Das eigentliche „Wir“-Gefühl, ist aber nicht nur der Wunsch nach der Wohnqualität, sondern auch die Pflicht, gemeinsam diesen Gedanken zu leben. Dieses sagt schon der Leitspruch der Genossenschaft: „...denn Wohnqualität wird Lebensqualität“. Dieses „Wir“-Gefühl mit dem Willen zur Gemeinsamkeit und des „Miteinander-leben-Wollens“ verschiedener Generationen und Nationalitäten versucht das Unternehmen, jedem Mitglied nahe zu bringen. Seit einigen Jahren schon besteht für jeden Mieter der Tochtergesellschaft auch die Möglichkeit, Mitglied bei der Muttergenossenschaft zu werden. Das Engagement der einzelnen Genossenschaftler/innen wird durch eine gute Verzinsung der Mitgliederanteile honoriert. Diese Genossenschaftsanteile werden selbstverständlich wieder zum Wohle aller Mitglieder investiert. Also eine lohnende Geldanlage, um auch an die eigene Zukunft, die eigenen 4 Wände zu denken.

Diesem Wunsch ihrer Mitglieder und Mieter nach dem eigenen Nest kommt die Unternehmensgruppe gerne entgegen. Zurzeit stehen noch passende Eigentumswohnungen und Häuser zur Verfügung. Die Beratung und Betreuung beim Bau oder Kauf von Wohneigentum gehört selbstverständlich kostenfrei dazu. Ebenso die Hilfe bei der Beantragung von Fördermitteln. „Da der Traum vom Eigenheim schnell zum Albtraum werden kann, werden wir von der WBG für jedes Problem eine entsprechende Lösung finden“, berichtet Peter Meyer, der Geschäftsführer und Vorstand der Unternehmensgruppe. Es ist für jeden Geldbeutel das richtige Objekt da. Die Grundstücke können wahlweise gekauft oder auf Erbpacht erworben werden. Natürlich bieten wir vertragsmäßig bei der Erbpachtlösung an, jederzeit das Grundstück durch ein Ankaufrecht zu erwerben.



Na, dann mal los! Auf zu www.wbg-hemer.de !

Ständig aktuelle Angebote auf unserer Homepage

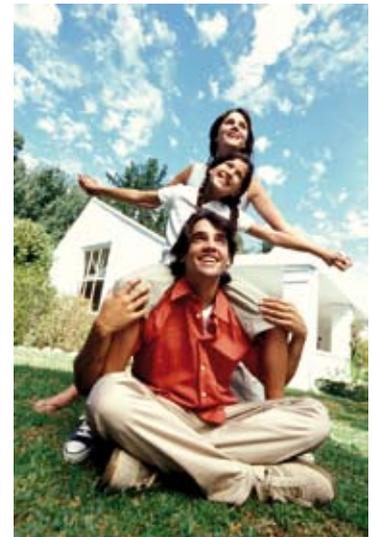
www.wbg-hemer.de

Hemer · Poststraße 27 · Tel. 0 23 72 / 92 82 - 0

Modernisierung und Renovierung zu Top-Konditionen: 50 Millionen Euro für Immobilienbesitzer und Handwerker im Märkischen Kreis

Kooperation mit Handwerksorganisationen: „Initiative Lebensqualität“ der Volksbanken

„Wir haben unsere Wurzeln in der Region, leben in der Region und stärken die Region.“ Mit diesem klaren Bekenntnis zu ihren Aufgaben vor Ort sind die Volksbanken im Märkischen Kreis und Hagen eine Kooperation mit den heimischen Handwerksorganisationen eingegangen. Gemeinsam haben sie die „Initiative: Lebensqualität“ gestartet.



Die Fördersumme von 50 Mio. Euro soll nicht nur heimischen Immobilienbesitzern zugute kommen, sondern auch das Handwerk stützen. Die Auszahlung günstiger Gelder im Rahmen dieses Programms ist an die Auftragsvergabe an heimische Handwerker gebunden. „Wir wollen die Wirtschaftskraft der kleinen und mittelständischen Unternehmen ebenso stärken wie Hausbesitzer in die Lage versetzen, ihre Träume vom schöneren oder energiesparenden Wohnen zu realisieren“, informierten die Vorstände der Volksbanken und die Kreishandwerkerschaft Märkischer Kreis.

Gemeinsames Ziel ist es, durch diese Kooperation – bei weiterhin schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im heimischen Handwerk Wachstumsimpulse auszulösen. Dadurch sollen Arbeitsplätze in der Region gesichert und jungen Menschen durch die Schaffung von Arbeitsplätzen eine Zukunftsperspektive gegeben werden.

Breite Förderpalette

Geld aus dem Sonderprogramm-Topf der Volksbanken – oder natürlich auch aus öffentlichen Förderprogrammen – kann jeder Immobilienbesitzer im Märkischen Kreis bekommen, der zeitgemäß energiesparend modernisieren will, indem neue Heizsysteme, Fenster oder Dämmung Verwendung finden. Badsanierung, Wintergarten, Anbau, Dachausbau oder ein Carport gehören ebenso als Verbesserung der Lebensqualität zu den förderwürdigen Aktivitäten wie der Einbau von Wärmeschutzglas. Aber auch wer sein Haus zum 2-Generationen-Haus umgestalten möchte, findet bei den Volksbanken kompetente Ansprechpartner und kommt in den Genuss der günstigen Gelder.

Verstärktes Qualitätsbewusstsein

„Wir beobachten bei den Modernisierungsvorhaben unserer Kunden ein verstärktes Qualitätsbewusstsein“, berichten die Volksbanken. Nicht selten seien die Kinder aus dem Haus, die Immobilie schuldenfrei und deshalb das Interesse an einer den Wert steigernden Renovierung groß. Wer das jetzt mache, könne mit dem Förderprogramm „VR Lebensqualität“ keinen besseren Zeitpunkt wählen, „denn Energiesparen ist nicht nur ein Trend, der wieder vergeht, sondern ein wichtiges Thema für die Zukunft.“

Weitere Informationen unter: www.initiative-lebensqualitaet.de



Die Baufinanzierung

Der erste Schritt zu den „eigenen vier Wänden“ wird für Sie sein, sich Klarheit über ihre Finanzierung zu verschaffen. Der Bau eines Eigenheims bleibt heute zwar für viele nicht mehr ein unerfüllbarer Wunschtraum; gleichwohl stehen beträchtliche Summen und Risiken auf dem Spiel, die es sehr sorgfältig und umsichtig zu kalkulieren gilt.

Im Wesentlichen geht es dabei um zwei Fragen: Mit welchen Gesamtkosten für das Bauvorhaben muss ich rechnen? Was habe ich? Oder: Was kann ich finanzieren, welche Belastung kann ich tragen?

Beratung ist extrem wichtig

Der Anteil der Finanzierungskosten stellt i.d.R. den größten Kostenblock der Hausbauinvestition dar. Es ist von erheblicher Bedeutung, eine Baufinanzierung langfristig sicher und finanzmathematisch durchdacht zu planen.

Die Erstellung eines individuellen Finanzierungskonzeptes sowie die konsequente und umfassende Prüfung und Überwachung der Vertragsmodalitäten (Kaufvertrag/Werkvertrag/Kreditvertrag) wird die Wirtschaftlichkeit bzw. Sicherheit einer Finanzierung nachhaltig und entscheidend beeinflussen. Finanzierungskostenunterschiede i.H. 10% bis 25% der Anschaffungskosten einer Immobilie sind eine durchaus realistische Bandbreite bei der Gegenüberstellung eines optimierten bzw. oberflächlich geplanten Finanzierungskonzeptes. Eine falsche Finanzierung führt nicht selten zu unnötig hohen Aufwendungen bis hin zu erheblichen Vermögensschäden.

Wichtig ist daher eine wirklich unabhängige und umfassende Beratung, unbeeinflusst von Verkaufs- und Provisionsinteressen.

Es handelt sich schließlich um eine der bedeutendsten Investitionen im Leben. Die Beraterkompetenz und Unabhängigkeit sollte daher sehr kritisch hinterfragt werden.

Wir wollen Ihnen einige Anregungen zu drei Punkten geben, bei denen in der Praxis häufig Fehleinschätzungen oder Unklarheiten bestehen:

- Kalkulation der Gesamtkosten und insbesondere der Baunebenkosten
- Lastenberechnung, insbesondere Finanzierungsplan: Welche monatliche Belastung ist für mich tragbar, mit welcher Belastung muss ich rechnen?
- Direkte und indirekte staatliche Wohnungsbauhilfen

Bei der Berechnung der Gesamtkosten eines Bauvorhabens kommt es leider sehr häufig vor, dass einzelne Kosten vergessen oder zu gering geschätzt werden. Man denke nur an die Vielzahl von Sonderwünschen, die sich während der Planung und Bauausführung fast zwangsläufig einstellen.



Damit Ihre Zinsen nicht zur Hypothek werden!

Sie möchten für Ihre Baufinanzierung die bestmöglichen Konditionen erzielen? Sprechen Sie mit den Profis von Schade Immobilien! Als unabhängiger Makler arbeiten wir mit weit über 30 Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften zusammen und vermitteln Ihnen die optimale Finanzierung – einschließlich öffentlicher Fördermittel. So sorgen wir dafür, dass Ihre Zinsen nicht irgendwann zur Hypothek werden.

Ein Finanzierungskonzept von Schade Immobilien verursacht Ihnen keine zusätzlichen Kosten, denn unser Aufwand wird durch Courtagen der Institute gedeckt. Dies gilt übrigens auch, wenn Sie Ihre Versicherung rund ums Haus über uns abschließen. Sie sehen: Ein Gespräch mit den unseren Finanzexperten lohnt sich immer. Wann unterhalten wir uns über Ihre Zukunft?

schade 
immobilien finanzierungen vermögen

Plettenberger Str.27 (Rathaus) · 58849 Herscheid · Tel.: 02357 / 171 160-0
www.schade-immobilien.com



Typisch der Stoßseufzer vieler Bauherren nach Bauvollendung: „Es ist teurer geworden, als ich dachte!“

Naturgemäß sind Bauherren, die einen Generalunternehmer mit der Erstellung eines schlüsselfertigen Hauses beauftragen, hier weniger gefährdet. Aber auch hier kann nur ein sehr sorgfältiges Studium des Vertrages und aller versprochenen Leistungen vor unliebsamen Überraschungen schützen.

Verzicht auf Garage kann lohnen

Prüfen Sie, ob in Ihrer Auflistung der Baukosten einzelne Posten enthalten sind, die nicht zwingend erforderlich sind oder die auch noch später nachgeholt werden können. So können Sie zum Beispiel erheblich sparen, wenn Sie anstatt einer Garage zunächst nur einen Stellplatz vorsehen oder wenn Sie die Einfriedung Ihres Grundstücks zumindest vorerst aufschieben.

Vielleicht können Sie auch auf einen geplanten Kachelofen oder Wintergarten verzichten. Soweit dem auch baurechtlich nichts im Weg steht, sollte der knapp kalkulierende Bauherr diesen Spielraum nutzen. Bitte verstehen Sie aber richtig: Wir wollen Ihnen keineswegs Angst vor dem Bauen machen. Im Gegenteil, Sie sollten nur bedenken, dass neben den Grundstücks- und reinen Baukosten noch eine Reihe weiterer Ausgaben auf Sie zukommt, die unter dem Strich eine beträchtliche Summe ausmachen kann.

Erschließungskosten früh klären

Vor allem empfiehlt es sich, dass Sie sich möglichst frühzeitig bei der zuständigen Gemeinde über die zu erwartenden Erschließungskosten unterrichten.

Dabei sollten Sie auch nach etwaigen Planungen für eine Erweiterung oder Verbesserung bestehender Erschließungs-

anlagen (Straße, Gehsteig) fragen; auch hierfür kann die Gemeinde von Ihnen Beiträge verlangen. Beim zuständigen Versorgungsunternehmen können Sie außerdem die Höhe der voraussichtlichen Kosten für den Strom-, den Gas- und etwa den Fernwärmeanschluss erfahren.

Finanzierungsplan aufstellen

Nun müssen Sie vor allem folgende Fragen klären:

- Welche Eigenmittel stehen Ihnen zur Verfügung?
- Welche Fremdmittel brauchen Sie noch?
- Welche monatliche Belastung ist für Sie wirtschaftlich noch tragbar und mit welcher konkreten Belastung müssen Sie rechnen?

Bei allen diesen Überlegungen sollten Sie vor allem bedenken: Entscheidend ist, dass Sie die zu erwartenden Gesamtkosten durch Eigen- und Fremdmittel bei tragbarer monatlicher Belastung finanzieren können, dass die Rechnung also „unter dem Strich aufgeht“.

Überlegen Sie auch, welche Eigenleistungen Sie tatsächlich selbst ausführen können. Vor allem darf dieser Posten in Ihrem eigenen Interesse nicht dazu genutzt werden, bestehende Finanzierungslücken zu verschleiern.

Eine der wichtigsten Größen in Ihrem Finanzierungsplan ist auch Ihre monatlich tragbare Belastung, der Betrag also, den Sie jeden Monat für die Finanzierung der Fremdmittel und die Bewirtschaftung Ihres neuen Hauses übrig haben. Sie errechnen den Wert unter Berücksichtigung Ihres monatlichen Einkommens und Ihrer durchschnittlichen monatlichen Ausgaben.

Wenn Sie bereits gezielt gespart haben, wird Ihre monatliche Belastung ungefähr der Summe Ihrer bisherigen monatlichen Sparleistungen und der bisher gezahlten Wohnungsmiete entsprechen. Auch hier gilt, dass die monatlich tragbare Belastung nicht zu optimistisch angesetzt werden darf.



Staatliche Förderung

Das Land Nordrhein-Westfalen hilft bei der Verwirklichung des Traumes von den eigenen vier Wänden durch die Vergabe zinsgünstiger Darlehen. Ob Neubau oder Erwerb eines bestehenden Wohnhauses, das Land stellt Darlehen für diese Zwecke zur Verfügung.

Die für die Eigenheimförderung vorgesehenen Mittel sind für Haushalte mit Kindern und Schwerbehinderte in den unteren und mittleren Einkommensgruppen bestimmt.

Die Vergabe ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft.

Informationen über diese Voraussetzungen und die wichtigsten Verfahrensfragen im Zusammenhang mit der Eigenheimförderung erhalten Sie beim Fachdienst Wohnungswesen des Märkischen Kreises. Interessenten können unter 02351/966 6848 oder per E-Mail an finanzen-wohnen@maerkischer-kreis.de eine Info-Broschüre bestellen oder einen persönlichen Beratungstermin vereinbaren. Der Märkische Kreis ist für alle Städte und Gemeinden des Kreisgebietes zuständig.

KfW-Programme:

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm für alle, die Ihren Altbau so sanieren, dass fürs Heizen nur noch wenig Energie benötigt wird.

KfW-Wohneigentumsprogramm für alle, die ein Haus oder eine Wohnung bauen oder kaufen wollen und selbst darin wohnen möchten. **Ökologisch Bauen** für alle, die ein Energiesparhaus- oder Passivhaus bauen oder erwerben bzw. erneuerbare Energien zum Heizen ihres Neubaus nutzen möchten. **Wohnraum Modernisieren** für alle, die Haus oder Wohnung sanieren oder modernisieren möchten. **Programm zur Förderung Erneuerbarer Energien** für alle, die mit Biomasse oder Tiefengeothermie Energie erzeugen möchten. **Solarstrom Erzeugen** für alle, die mit einer Photovoltaik-Anlage Solarstrom erzeugen möchten.



GUTACHTER-BÜRO WERNER JORDT



**Baubegleitende Beratung
Qualitätsüberwachung
Schadens- u. Sanierungsgutachten**



**Partner der
GFH**

Baugefährdungs-
Qualitätsüberwachung

Gesellschaft für
Technische Überwachung mbH

Werner Jordt
Ö. b. u. v. Sachverständiger für das Maurer-
und Betonbauerhandwerk der HwK Arnsberg
Zertifizierter Bausachverständiger
für Baumängel und Bauschäden (AWUS)

58553 Halver
Kölner Straße 13
Internet: gutachter-buero.info Telefon: 02353 - 903437



**Fuhrmann &
Brauckmann GbR**

Beratende Ingenieur- u. Umweltgeologen

Am Hohlen Stein 21 - 58802 Balve
Tel. 0 23 75 / 91 37 13 - Fax 91 37 14
info@fb-geologie.de - <http://www.fb-geologie.de>

- Niederschlagsversickerung nach ATV A 138
- Hydrogeologische Gutachten
- Baugrunduntersuchung / Gründungsgutachten
- Verdichtungsprüfung / Tiefbaubegleitung
- Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung
- Sanierungsuntersuchung / Sanierungsbegleitung

Q d b g s r ` m v ` k s r , t



@ t f t W f s s d q l ` L m m J •, g L k ü d q s
Rechtsanwalt und Notar Rechtsanwältin

Tel. 02375/656 Fax: 02375/1422

j ` m y k d h - v ` s d q l ` m m, j t
www- j ` m y k d h v ` s d q l ` m

H m s l d q d m r b g v d q o t

D q æ c h t @ q a d e b h s
F d r d k k æ c h t g ` e s r q E ` l h k e c h t d
K ` m c v h q s e c h t b g ` e s r E q n q c d q t m f



Grebe, Volker &

Wolf, Friedhelm Rechtsanwälte & Notare

Kölner Straße 65-67

58566 Kierspe

Tel. 0 23 59 / 8 88

Fax 0 23 59 / 28 85

e-mail: grebe@kanzlei-kierspe.de

wolf@kanzlei-kierspe.de

Zugelassen bei allen Amts- und
Langerichten.

Auch zugelassen beim
Oberlandesgericht Hamm.

Jürgen Karwey, Notar Armin Speckmann* Rechtsanwälte



Ihr gutes Recht...

Hagener Str. 89

58769 Nachrodt

Telefon: 0 23 52 / 3 05 43

Telefax: 0 23 51 / 32 08 92

e-mail: Karwey-Speckmann@freenet.de

*auch zugelassen beim OLG Hamm

Tätigkeitsschwerpunkte:

- privates und öffentliches Baurecht
- Mietrecht
- Verkehrsrecht



Das richtige Grundstück

„Baugrund, 800 Quadratmeter, sonnige Lage“ – die Anzeige im Immobilienteil der Tageszeitung klingt verlockend. Grundstückssuche und -kauf sind die ersten großen Schritte zum eigenen Haus. Und eine Entscheidung von besonderer Reichweite. Schließlich legen Sie damit den Mittelpunkt ihres zukünftigen Lebens fest. Bei der Suche nach einem Baugrundstück gibt es zwei entscheidende Richtpunkte:

- Preisvorstellungen und Preislimit ergeben sich aus Ihrem Finanzierungsrahmen.
- Das Grundstück muss bebaubar und für Ihre konkreten Bauabsichten geeignet sein.

Standortfrage ist entscheidend

Kaum weniger bedeutsam ist die Standortfrage. Bitte bedenken Sie, dass die Entscheidung für einen bestimmten Standort nicht korrigierbar ist. Hier sollte man bei der Kalkulation der einzelnen Posten besonders flexibel sein:

Entscheiden Sie sich eher für einen günstigeren, aber teureren Standort, und machen Sie dafür lieber entsprechende Abstriche bei der Bauausführung. Der Hobbyraum lässt sich immer noch ausbauen, das Bad großzügig einrichten, wenn sich die Kassenlage später bessert.

Was bei der Standortsuche vor allem zu beachten ist:

- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (erspart manchen Zweitwagen).
- Gute Infrastruktur, insbesondere sollten ärztliche Versorgung, kirchliche und soziale Einrichtungen, Geschäfte, Banken und öffentliche Verwaltungsgebäude in angemessener Entfernung erreichbar sein. Für Familien mit Kindern sollten Kindergärten, Kinderspielplätze und Schulen in der Nähe sein.
- Freizeit- und Sportmöglichkeiten können die Wohnqualität wesentlich erhöhen. Entsprechendes gilt, wenn Naherholungsgebiete gut erreichbar sind.
- Äußere Gestaltung und Gesamtcharakter des Wohngebiets sind von Bedeutung.

- Nicht zuletzt sollten Sie wissen, ob in der Nähe Immissionen verursachende Einrichtungen (Gewerbebetriebe, überregionale Straßen) geplant sind.

Bedenken Sie, dass in einem Dorfgebiet landwirtschaftliche Betriebe ansässig und auch künftig zulässig sind.

Die Lage beeinflusst die Kosten

Die Lage des Grundstückes ist von ganz entscheidender Bedeutung. Am Hang oder in der Ebene? Am Waldrand oder in der Nähe einer Landes- oder Bundesstraße? Als Einzelhaus, in einer Siedlung oder möglichst nahe dem Ortszentrum?

Ein ganz typisches Beispiel ist ein Grundstück in Hanglage. Das kann toll sein, wenn die Aussicht passt, das kann aber teuer und mühsam sein, wenn Hangneigung und Bodenverhältnisse die Bauarbeiten erschweren.

Aus klimatischen Gründen empfehlen sich Grundstücke in Südlage oder in Südhanglage. Optimal sind windgeschützte Bauplätze, auf denen das Haus nach der Sonne orientiert werden kann. Denn die klimatische Lage des Grundstückes hat entscheidenden Einfluss auf den späteren Energieverbrauch.

Nordlage erhöht Energiekosten

Wer ein Grundstück in Nordlage ins Auge fasst, dem sollte klar sein, dass er mit weniger Sonne und mehr Wind zu rechnen hat – und damit auch mit deutlich höheren Energiekosten.

Schlecht tragfähiger Boden oder Felsboden, hoher Grundwasserspiegel und Quellen können für unangenehme Überraschungen und stark erhöhte Kosten für Fundierungsarbeiten sorgen. Und noch etwas ist wichtig, ehe Sie sich entscheiden: Besichtigen Sie das Grundstück öfter. Schauen Sie sich alles in Ruhe an. So können Sie feststellen, ob Lärm- oder Geruchsbelästigungen auftreten oder andere Besonderheiten auffallen.



Das Bauplanungsrecht

Bevor Sie sich für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie sich unbedingt vorher informieren ob es überhaupt bebaut werden darf, in welchem Umfang es bebaut werden kann und welche Art der Nutzung möglich ist, z.B. eine Wohnnutzung oder eine gewerbliche Nutzung. Die Information bekommen Sie bei der Stadt bzw. bei der Gemeindeverwaltung, auf deren Gebiet Ihr Grundstück liegt (siehe Ansprechpartner) oder bei der Bauaufsichtsbehörde. Dort wird man Ihnen sagen, ob Ihr Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt (§ 30 BauGB), innerhalb eines Ortsteiles (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Während im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und innerhalb eines Ortsteiles für die dort geltenden Grundstücke grundsätzlich Baurecht gegeben ist, sind Grundstücke im s.g. Außenbereich, von wenigen Ausnahmefällen abgesehen, nicht bebaubar.

Der Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Die Gemeinde kann das Baugeschehen durch Bauleitplanung steuern und ausformen. Dazu hat sie das Instrument des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan)

und den Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und stellt die verschiedenen Nutzungsarten (z.B. Wohnen oder Gewerbe) in ihren Grundzügen dar. Der Bebauungsplan wird nur für einen Teil des Gemeindegebietes aufgestellt und regelt für jedermann verbindlich, in welcher Art und Weise ein Grundstück bebaut werden kann.

So enthält der Bebauungsplan genaue Angaben zur Art der baulichen Nutzung (z.B. welche Art von Gewerbebetrieben zulässig sind) und zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäudehöhen oder Anzahl von Vollgeschossen). Durch Baugrenzen wird im Bebauungsplan die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück geregelt. Mit Hilfe von gestalterischen Festsetzungen kann die Stadt oder Gemeinde auch Dachformen oder Fassadengestaltungen regeln.

Ein Bauvorhaben ist im Bebauungsplangebiet zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Unter bestimmten Voraussetzungen können jedoch auch Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden. Über einen Ausnahmeantrag entscheidet die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Rechtsanwälte und Notare

Kurt Dimde
Rechtsanwalt und Notar
zugleich Fachanwalt für Familienrecht

Dr. H.-P. Altrogge
Rechtsanwalt und Notar
zugleich Fachanwalt für Arbeitsrecht

Olaf Kühnappel
Rechtsanwalt
zugleich Fachanwalt für Sozialrecht
sowie Fachanwalt für Arbeitsrecht

Ulrich Noetzlin
Rechtsanwalt
Oberkreisdirektor a.D.

**Ihr Ansprechpartner für
Baurechtsangelegenheiten:**

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Arnd Katzke
Rechtsanwalt
auch Fachanwalt für Versicherungsrecht

Gartenstraße 6
58511 Lüdenscheid
Tel.: 0 23 51 / 67 40 60

Fax: 0 23 51 / 6 74 06 50
E-Mail: Info@ra-luedenscheid.de
www.ra-luedenscheid.de



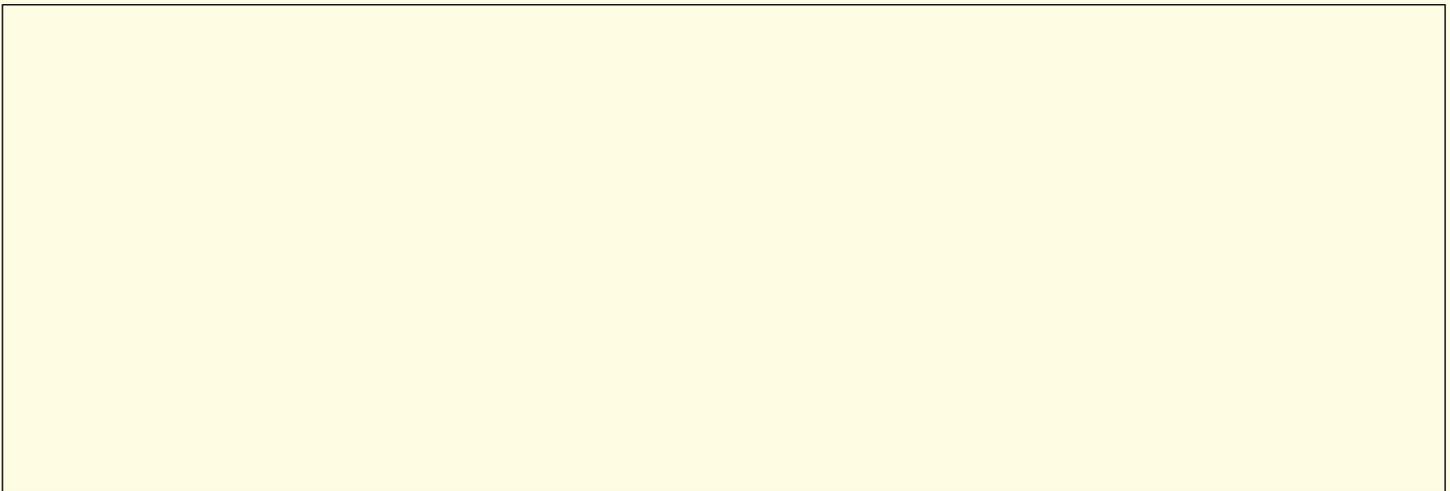
Der unbeplante Innenbereich (§ 34 BauGB)

Liegt ein Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den eine Stadt oder Gemeinde keinen Bebauungsplan aufgestellt hat, spricht man vom sogenannten Innenbereich. Die Bebauungsmöglichkeiten sind im § 34 BauGB geregelt. Im Unterschied zu einem Bebauungsplangebiet gibt es in den Innenbereichen keine Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung. Hier bestimmen nur die, in der Umgebung eines Baugrundstückes, vorhandene Gebäude die Grenzen der Bebauung. Im Innenbereich ist daher ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die vorhandene Umgebung einfügt. Beachten Sie jedoch, dass nicht

jede Ansammlung von Häusern bereits einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB darstellt. Eine Vielzahl von Weilern und Dörfchen im Märkischen Kreis sind keine Ortsteile, sondern dem Außenbereich zuzuordnen. In diesen Fällen spricht man von sogenannten Splittersiedlungen.

Der Außenbereich (§ 35 BauGB)

Liegt Ihr Grundstück weder in einem Bebauungsplangebiet noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles so spricht man vom sogenannten Außenbereich. Der Außenbereich dient vorwiegend der Erhaltung von Natur



Stapelmann und Bramey Architekten und Ingenieure



Stapelmann & Bramey AG
Mühlenweg 28
58579 Schalksmühle
Tel: (0 23 55) 9 26 30
www.stapelmann-bramey.de

Architektur Statik Feianlagen Energieberatung



und Landschaft. Daher ist eine Bebauung oder auch die Nutzungsänderung eines Gebäudes nur in eng begrenzten Sonderfällen möglich.

Ausnahmeregelungen gibt es für die Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude. Auch in der Vergangenheit errichtete Wohngebäude oder Gewerbebetriebe dürfen unter bestimmten Voraussetzungen behutsam erweitert werden. Wenn Sie ein bestandgeschütztes Gebäude im Außenbereich verändern oder erneuern möchten, lassen Sie sich von Ihrem Architekten und Ihrer Bauaufsichtsbehörde über die Voraussetzungen informieren, da das Regelungsgeflecht des § 35 BauGB sehr komplex ist.

Erschließung

Egal wo Ihr Baugrundstück liegt, in allen Fällen muss die Erschließung gesichert sein. Unter Erschließung versteht man alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um Gebäude für Ihre Nutzung geeignet zu machen. Hierzu zählt insbesondere der Anschluss an den öffentlichen Straßenverkehr und die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung seines Grundstücks besteht nicht.

Abwasserbeseitigung

Das in den Wohnungen anfallende Abwasser bezeichnet man auch als Schmutzwasser. In der Toilette, im Bad, in der

Küche, durch den Betrieb einer Waschmaschine und beim Putzen wird Wasser durch menschlichen Gebrauch organisch und chemisch verunreinigt und damit zu Schmutzwasser. Dieses Schmutzwasser muss umweltverträglich gereinigt, entsorgt und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Auch auf den befestigten Grundstücksflächen (Dächern und Terrassen) fällt Abwasser in Form von Niederschlagswasser an, das ebenfalls umweltverträglich beseitigt werden muss. Das im Haushalt anfallende Schmutzwasser ist grundsätzlich der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Nur außerhalb der Ortsteile ist heute noch eine Beseitigung des Schmutzwassers durch Kleinkläranlagen zulässig. Da die Städte und Gemeinden abwasserbeseitigungspflichtig sind, sollten Sie sich frühzeitig dort erkundigen, wie das Schmutzwasser beseitigt werden muss und welche Anträge hierfür zu stellen sind. Mit der Novellierung des nordrhein-westfälischen Landeswassergesetzes im Jahre 1995 ist gesetzlich vorgeschrieben, dass das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist. Aus ökologischen Gründen sollte der Versickerung oder Verrieselung Vorrang vor der Einleitung in ein Gewässer eingeräumt werden.

Löschwasser

Zur Erschließung gehört auch eine ausreichende Löschwasserversorgung. In den Ortsteilen wird das Löschwasser im Regelfall über Hydranten aus den dort vorhandenen Trinkwasserleitungen entnommen. In Außenbereichslagen sind zentrale Trinkwasserleitungen oft jedoch nicht vorhanden oder so unterdimensioniert, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung nicht sichergestellt werden kann. In diesen Fällen muss entweder ein Wasserbehälter oder ein Löschteich gebaut werden. Dabei ist zu bedenken, dass zum Löschen eines Wohnhauses ein Wasserbedarf von 800 Ltr. / Min. über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen muss.



Vom Vorentwurf zum Bauplan

Wenn die Finanzierung steht und ein Baugrundstück gefunden ist, beginnt ein weiterer Schritt auf Ihrem Weg zum neuen Haus: Die Bauplanung. Jedes Gebäude, jedes Haus ist eine Einzelanfertigung. Im Gegensatz zur Serienproduktion, zum Beispiel von Autos, steht jedes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück, in seiner eigenen Umgebung. Jeder Bauherr hat zudem eigene Vorstellungen von Größe, äußerer Gestaltung und Raumverteilung.

Kein Haus gleicht dem anderen

So gleicht fast kein Haus dem anderen. Selbst die meisten Hersteller von Fertighäusern bieten Änderungsmöglichkeiten an. Damit so ein Haus nach den Wünschen des Bauherrn geplant werden kann, muss vorher – wie für alle anderen Produkte auch – ein gehöriges Maß an Entwicklungsarbeit geleistet werden.

Ergebnis dieser Arbeit sind die Baupläne. Diese dienen dazu, das fertige Gebäude vorwegzunehmen und Außensehenden zu zeigen, wie es aussehen soll. Dies gilt auch für die Mitarbeiter der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde. Je besser die Qualität der Planung, um so weniger Probleme und Rückfragen sind bei der Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde zu erwarten.

Gestaltung ist die Visitenkarte

Das äußere Erscheinungsbild eines Hauses ist die Visitenkarte seines Bauherrn. Es versteht sich dabei von selbst, dass jeder Bauherr bemüht ist, sein Haus ansprechend zu gestalten und gut in die Landschaft einzufügen. Dass dies aber nicht immer ganz einfach ist, zeigen leider nicht wenige Beispiele in Stadt und Land.

Früher wurde die äußere Form eines Hauses maßgeblich durch landschaftliche und klimatische Gegebenheiten, durch örtlich verfügbare Baustoffe, durch das Geschick und die handwerklichen Fähigkeiten einheimischer, traditionsbewusster Handwerker und Baumeister bestimmt.

Das Ergebnis waren meist harmonisch in die vorhandene Bebauung eingefügte Neubauten, die wesentlich zur Entstehung der heute so hoch geschätzten geschlossenen Ortsbilder in unseren alten Städten und Dörfern beitrugen.

Ganz anders die Ausgangslage heute: Durch die stürmische Entwicklung der Bautechnik steht heute allgemein eine Fülle neuer, nicht mehr standortgebundener Baustoffe zur Verfügung. Für das Erscheinungsbild eines Hauses wesentliche Einzelteile – wie Türen, Fenster, Zäune – werden fabrikmäßig vorgefertigt.

KOMPETENZ MIT BREITEM SPEKTRUM



GEWERBEBAU



WOHNUNGSBAU



SIEDLUNGSBAU



FABRIKBAU

Stadtplanung
Prozess- und
Werkplanung
Krankenhausbau



DENKMALSCHUTZ



HOCHREGALBAU



skv

bauplanungsgesellschaft mbH
schölzel - kullig - voswinkel

- Architekten
- Ingenieure
- Stadtplaner
- Gutachter
- Sachverständige



VERWALTUNGSBAU

Friedrich-Ebert-Straße 190
58566 Kierspe

Tel. 0 23 59 / 91 75 - 0
Fax 0 23 59 / 91 75 10

Email: info@skv-bauplanung.de
Web: www.skv-bauplanung.de



Rathaus Meinerzhagen



Industrieanlage Halver



Einfamilienhaus
Lüdenscheid



ARCHITEKTUR
PLANUNG
BAULEITUNG

Wohn- und Geschäftshaus Meinerzhagen



Volkbank Müllenbach



Einfamilienhäuser
Mehrfamilienhäuser
Wohn- und
Geschäftshäuser
Öffentliche Bauten
Industrieanlagen
Modernisierungen
Bauträgermaß-
nahmen

Einfamilienhaus
Meinerzhagen



Mehrfamilienhaus Meinerzhagen



Einfamilienhaus Hemer



HANSES MULTI - BAU GmbH
ARCHITEKTEN Bauträgergesellschaft

Gerichtstraße 18, 58540 Meinerzhagen

Telefon 02354/7776-0

Telefax 02354/6959

info@hanses-architekt.de



Typische Bauformen werden selten

Die Abkehr von ortsüblichen Baustoffen und nicht zuletzt tief greifende Veränderungen in den handwerklichen Berufen haben teilweise zu einer völligen Aufgabe der überkommenen, für unsere Landschaft typischen Bauformen geführt. Nicht mehr der Baumeister, sondern das Material bestimmt vielfach die Planung. Das Ergebnis ist leider viel zu oft ein Haus, das ohne Rücksicht auf Landschaft und Umgebung nur nach Zweckmäßigkeitserwägungen und nach den Vorgaben der Baustoffindustrie gebaut wird, oder – fast noch schlimmer – kurzlebige Ideen oder Gestaltungselemente aus der Freizeitwelt übernimmt.

Was ist zu tun, damit Sie eine ansprechende Gestaltung Ihres Hauses erreichen? Die Lösung ist einfach und doch sehr kompliziert: Entscheidend für eine angemessene Gestaltung ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers, der nach Ausbildung und praktischer Erfahrung in derart schwer zu beurteilenden Gestaltungsfragen das richtige Gespür hat. Bereiten Sie diese Entscheidung mit großer Sorgfalt vor. Sehen Sie sich in Ihrem Landkreis nach besonders gut gestalteten Wohnhäusern um und erkundigen Sie sich danach, wer das Haus entworfen hat. Wenn Sie sich für einen Entwurfsverfasser entschieden haben, so verlangen Sie von ihm Baupläne für ein Haus, in dem Sie sich auch viele Jahre und Jahrzehnte wohl fühlen können.

Fehler sind schwer korrigierbar

Bedenken Sie, dass sich einmal begangene Fehler bei der Gestaltung später kaum mehr oder nur unter großem finanziellem Aufwand beheben lassen. Eine ansprechende Gestaltung muss nicht zwangsläufig mehr Geld kosten. So wirken zum Beispiel einfache, zurückhaltend gestaltete Häuser häufig viel vornehmer und überzeugender als überladene protzige Bauten, die zeigen sollen, was sich der Bauherr alles leisten kann. Einige praktische Hinweise, die Sie bei der Gestaltung beachten sollten: Bei älteren Häusern fällt auf,



Wohnhaus in Lüdenscheid

wie sorgfältig diese meist in das vorgegebene, natürliche Gelände eingebunden sind. Da alle Erdbewegungen von Hand ausgeführt werden mussten, wurden Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche so weit wie möglich vermieden. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern wurden nur ausgeführt, wenn dies unbedingt erforderlich war.

Grundstücke zu oft umgeformt

Heute hingegen kann man mit Hilfe moderner Maschinen die Oberfläche eines Grundstücks praktisch vollständig verändern. Die Folge ist, dass häufig Hanggrundstücke gewaltsam zu ebenen Grundstücken umgeformt werden. Damit sollen übliche Grundrisse auch im hängigen Gelände verwirklicht werden können.

Für den Bauherrn verteuern umfangreiche Erdbewegungen und aufwändige Stützmauern nicht selten sein Bauvorhaben. Das Grundstück wie die umliegende Landschaft werden durch die künstlichen Erdbewegungen und mächtigen Stützmauern entstellt und entwertet. Der gestaltungsbewusste Bauherr kann solche Nachteile vermeiden, indem er von seinem Planer eine sorgfältige, auf die jeweiligen Geländebeziehungen abgestimmte Planung verlangt.



Dies ist insbesondere im topografisch stark geformten Märkischen Kreis notwendig.

Bitte beachten Sie

Bei Geländeänderungen müssen Störungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden (§ 9 Abs. 3 BauO NRW). In Bezug auf die Nachbargrundstücke ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Anschüttungen über 1,00 m Höhe sind in einem Abstand von weniger als 3,00 m zu Grundstücksgrenzen im Regelfall unzulässig (§ 6 Abs. 10 BauO NRW).

Gebäude nie isoliert betrachten

Ein Gebäude kann nicht isoliert von seinem Standort und seiner umliegenden Bebauung geplant werden.

Andernfalls läuft es Gefahr, ein Fremdkörper in seinem Gebiet zu werden und damit auch den Bauherrn zu isolieren.

Verlangt wird aber nicht eine sklavische Angleichung an die Umgebung, sondern ein gewisses Mindestmaß an Rücksichtnahme und gestalterischer Harmonie.

Das Baugenehmigungsverfahren

Rund ums Baugenehmigungsverfahren gibt es eine ganze Reihe von rechtlichen Vorschriften. Im Mittelpunkt dabei die für das Land Nordrhein-Westfalen gültige Landesbauordnung (BauO NRW). Dort ist exakt festgeschrieben, was erlaubt, was verboten und was möglich ist.

Der Märkische Kreis ist Ihnen bei Fragen zu den geltenden Baubestimmungen gern behilflich. Mit seinen veröffentlichten Serviceversprechen garantiert Ihnen der Märkische Kreis eine umfassende Bauberatung und zügige Antragsbearbeitung.

Bauvorlagen

Als Bauvorlagen bezeichnet man den Bauantrag und die dazu gehörenden Pläne, Beschreibungen und Berechnungen die bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen sind.

Das Bauantragsformular bekommen Sie als Vordruck beim Fachdienst Bauen und Planung des Märkischen Kreises oder im Internet als Download auf der Homepage www.maerkischerkreis.de.

Zu den Bauvorlagen zählen insbesondere

- Das Bauantragsformular
- Die Baubeschreibung
- Ein Auszug aus der deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000
- Der (amtliche) Lageplan im Maßstab 1:500
- Und die Bauzeichnungen (Grundriss, Schnitt, Ansichten) im Maßstab 1:100

Weitere Bauvorlagen kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, wenn diese zur Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens erforderlich sind.

Der amtliche Lageplan

Die Planung für einen Neubau sollte auf gesicherten Datenbeständen basieren. Die bisher gebräuchliche Flurkarte steht immer noch im Mittelpunkt der Planungsgrundlage. Sie zeigt Ihnen die exakten Grundstücksgrenzen Ihres Baugrundstücks und liefert einen Gesamtüberblick der Umgebung. Die Flurstückskarte ist erhältlich im Kundenzentrum des Fachdienstes Vermessung und Kataster, im Kreishaus Lüdenscheid.



Die Flurkarte reicht als Planungsgrundlage jedoch meist nicht aus, weil sie insbesondere nicht die Höhenentwicklung des Grundstücks wiedergibt. Darüber hinaus muss ein Lageplan für einen Bauantrag auch die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung mit exakten Höhenangaben und Grenzabständen darstellen. Dies kann im Regelfall nur ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur. Dieser erstellt auf der Grundlage der amtlichen Grundstücksdaten und dem eigenen örtlichen Aufmaß einen „amtlichen Lageplan“ im Maßstab 1:500. Auf dieser Grundlage lässt sich eine gesicherte Planung aufbauen, die Sie vor unliebsamen Überraschungen bei der späteren Ausführung schützt. Auf Wunsch können weitere planungsrelevante Daten wie zum Beispiel der Baumbestand oder die Erschließungssituation mit erfasst werden. Ein im Detail genau vermessener Lageplan kann bei der Be-

urteilung des Bauvorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde von großer Bedeutung sein, da er absolute Klarheit über die Situierung des Neubaus nach Lage und Höhe liefert.

Entwurfsverfasser

Die Bauantragsunterlagen (Baupläne) müssen von einem Entwurfsverfasser unterzeichnet werden. Dies sind im Regelfall Architekten und Ingenieure, die aufgrund des Architektengesetzes bzw. des Ingenieurgesetzes berechtigt sind Bauanträge zu stellen. Es empfiehlt sich für den Bauherrn, sich die Bauvorlageberechtigung des Entwurfsverfassers vorlegen zu lassen.



**DIPL.-ING.
REINER LOCKEMANN**
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Breslauer Straße 9
58791 Werdohl**

Telefon: (0 23 92) 16 38
Telefax: (0 23 92) 24 49
E-Mail: Post@OebviLockemann.de
Internet: <http://www.OebviLockemann.de>

Bitte beachten Sie

Entwurfsverfasser müssen nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein (§ 58 Abs.1 BauO NRW). Fragen Sie Ihren Entwurfsverfasser nach Referenzbeispielen von vergleichbaren Bauvorhaben, die von Ihm geplant worden sind und erkundigen Sie sich bei den Bauherren, ob es bei der Planung oder Bauausführung etwas zu beanstanden gab.



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

**Dipl.-Ing. Henning Wicker
Dipl.-Ing. Toralf Schulz**

Vermessungsbüro **Wicker und Schulz**
Eichendorffstr.1 • 58840 Plettenberg
Tel. 0 23 91 / 28 20 • Fax 0 23 91 / 35 53

www.vbws.de • info@vbws.de



Dipl.-Ing. ERNST-HERBERT THOMAS
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

58636 Iserlohn
Hindenburgstraße 5

Telefon (0 23 71) 79 00 60
Telefax (0 23 71) 79 00 80

E-Mail: vermessung-thomas@t-online.de



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Dipl.-Ing.
Karsten Arnold**

58540 Meinerzhagen • Gartenstraße 6 b

Tel.: (02354) 779092 E-Mail: info@vermessung-arnold.de
Fax: (02354) 704755 Internet: www.vermessung-arnold.de

DIPL.-ING. CHRISTIAN SIEBERT
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR



KNAPPERSTR. 45 · 58507 LÜDENSCHIED
TEL.: 0 23 51 / 96 48-96
FAX: 0 23 51 / 96 48-99
VERMESSUNG@GEOSIEBERT.DE
0700 / GEOSIEBERT





Genehmigungsfreies Bauen

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes haben Sie die Wahl, Ihr Wohnhaus entweder genehmigungsfrei oder mit Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde zu errichten. Dabei ist zu bedenken, dass Sie beim genehmigungsfreien Bauen zwar einerseits die Genehmigungsgebühren sparen, andererseits jedoch keine Bestätigung der Behörde erhalten, dass Ihr Vorhaben den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Wenn Sie sich für das genehmigungsfreie Bauen entscheiden, erkundigen Sie sich bitte beim Bauamt der zuständigen Gemeinde, ob dem zugestimmt wird. Die Gemeinde hat die Befugnis für freigestellte Bauvorhaben gleichwohl ein Genehmigungsverfahren zu verlangen.

Bauvorhaben, die außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen errichtet werden sollen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Dies gilt auch bei Änderungen oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude. Fragen zur Genehmigungspflicht beantwortet Ihnen die zuständige Bauaufsichtsbehörde.



Wohnhaus in Plettenberg

Zuständige Bauaufsichtsbehörde

Wenn für Ihr geplantes Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist, müssen Sie den Bauantrag und die erforderlichen Bauunterlagen bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einreichen. Für die Städte Balve, Halver, Kierspe, Meinerzhagen und Neuenrade sowie die Gemeinden Herscheid, Nachrodt-Wiblingwerde, und Schalksmühle ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde der Märkische Kreis in Lüdenscheid. Die Städte Altena, Hemer, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden, Plettenberg und Werdohl haben eigene Bauaufsichtsbehörden. In diesen Fällen muss der Bauantrag dort gestellt werden. Wenn in dieser Broschüre von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde die Rede ist, beachten Sie bitte die vorgenannten Zuständigkeiten. Bevor mit der Sachbearbeitung eines Bauantrages begonnen wird, prüft die Bauaufsichtsbehörde die Vollständigkeit der Antragsunterlagen. Über das Ergebnis der sogenannten Vorprüfung erhalten Sie einen Bescheid. Soweit der Märkischen Kreises die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist wird von dort die jeweilige Stadt oder Gemeinde beteiligt, in der das Bauvorhaben errichtet werden soll. Bei bestimmten Bauvorhaben sind darüber hinaus noch andere Ämter und Behörden zu beteiligen, z. B.

- das Landesumweltamt bei immissionsschutzrechtlichen Fragen, ob Ihr geplantes Bauvorhaben bestimmten Geräuschbelästigungen ausgesetzt ist,
- die Untere Wasserbehörde wegen der Lage des Grundstücks an einem Gewässer oder bei einer örtlichen Abwasserbeseitigung,
- die Untere Landschaftsbehörde bei Vorhaben im Außenbereich und in Landschafts-/Naturschutzgebieten oder
- der Landesbetrieb Straßenbau NRW, wenn Ihr Vorhaben an der freien Strecke einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße beabsichtigt ist.

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, erfolgt die abschließende Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde. Stellt die Bauaufsichtsbehörde fest, dass dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, wird



die Baugenehmigung erteilt. Mit den Bauarbeiten dürfen Sie beginnen, wenn Ihnen die Baugenehmigung vorliegt.

Bitte beachten Sie

Vor Zugang der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden (§ 75 Abs. 5 BauO NRW). Wer ohne die erforderliche Baugenehmigung mit Bauarbeiten beginnt, handelt ordnungswidrig nach § 84 BauO NRW.

Der Vorbescheid

Vor Einreichen des Bauantrages kann zu bestimmten Fragen eines Bauvorhabens ein Vorbescheid beantragt werden. Dies empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf. Dem Antrag auf Vorbescheid sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beantwortung der gestellten Fragen erforderlich sind, zumindest:

- Das Antragsformular
- Ein Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000
- Ein Lageplan im Maßstab 1:500

Die Bauvorlagen sind in 3-facher Ausfertigung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Der Vorbescheid ist zwei Jahre gültig.

Die Teilbaugenehmigung

Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte können bereits vor der Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden. Hierzu müssen Sie einen schriftlichen Antrag bei der Bauaufsichtsbehörde einreichen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde fest, dass die beantragten Bauarbeiten bereits vor Erteilung der endgültigen Baugenehmigung zulässig sind, kann für diese Bauarbeiten die Teilbaugenehmigung erteilt werden.



Wohnhaus in Herscheid

Baulasten

Durch die Eintragung von Baulasten können Grundstücksnachbarn Verpflichtungen übernehmen, um dadurch die Bebaubarkeit eines Grundstückes zu ermöglichen. Am häufigsten werden Baulasten eingetragen um

- ein Grundstück zu erschließen, das nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche grenzt (Hinterlieger),
- einen nicht ausreichenden Grenzabstand auf dem Nachbargrundstück zu sichern,
- eine gemeinsame Grenzbebauung z.B. bei Doppelhäusern zu sichern oder
- Stellplätze für PKW auf fremden Grundstücken für das Baugrundstück nachzuweisen.

Es gibt jedoch weitere Anwendungen für Baulasten, die hier nicht alle aufgezählt werden können. Die Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörden werden Sie bei einer Bauberatungen oder im Baugenehmigungsverfahren darauf hinweisen, wenn Hinderungsgründe für eine Baugenehmigung mit Hilfe einer Baulasteintragung ausgeräumt werden können.

Das Baulastenverzeichnis wird bei der jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt. Hier werden die erforderlichen Eintragungen vorgenommen.

Sie können sich bei den Bauaufsichtsbehörden jedoch auch erkundigen, ob Ihr Grundstück oder ein zu erwerbendes Grundstück belastet ist.



Vom Altbau zum Passivhaus

Der Stand der Technik erlaubt es heutzutage, Wohngebäude zu bauen, die bis zu 70 Prozent weniger Energie verbrauchen als der Gebäudebestand. Das ist ein gewaltiges Einsparungspotential. Dennoch setzen sich energieeffiziente Techniken im Wohnungsbau nur sehr langsam durch. Die Gründe dafür sind vielfältig:

- Fehlendes Problembewusstsein
- Unkenntnis und teilweise unzureichende Ausbildung bei Planern und Handwerkern
- Investitionen als einzige und alleinige Entscheidungsgrundlage für Bauprojekte, fehlende Einbeziehung von Betriebskosten, fehlende Vollkostenrechnung
- Nutzer-Investor-Problematik bei Mietobjekten
- Mangelnde Transparenz über Förderprogramme und immer noch unzureichender finanzieller Anreiz für Bauherren und Hausbesitzer

Deshalb verbrauchen die Gebäude im Bestand durchschnittlich 200 bis 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) Heizenergie für die Raumwärme. Das entspricht 20 bis 30 Liter Öl. Ab den achtziger Jahren wurden zehn- bis 15-Liter-Häuser gebaut. Die bis vor kurzem noch geförderten Niedrigenergiehäuser verbrauchen vier bis sieben Liter pro Quadratmeter und Jahr. 1991 wurden bereits die ersten Passiv- oder 1,5 Liter-Häuser realisiert. Eine weitere Steigerung sind das in den 90er Jahren realisierte „Null-Energie-Haus“ oder das „Energieautarke Solarhaus“ in Freiburg.

Parameter für Energieverbrauch

Dieser geschichtliche Rückblick vergegenwärtigt die zeitliche Entwicklung des energiesparenden Bauens und verdeutlicht, dass der Gebäudebestand bis in die achtziger Jahre hinein aus energetischer Sicht als Altbau bezeichnet werden kann.

Heute werden immer häufiger Komponenten wie hocheffiziente Fenster, hochwärmedämmende Außenbauteile und Abluftwärmerückgewinnungsanlagen attraktiv, mit denen der Passivhaus-Standard erreicht werden kann. Prinzipiell

wird der Energieverbrauch eines Gebäudes durch drei Parameter bestimmt: Die baulichen Voraussetzungen, die Anlagentechnik und das Nutzerverhalten. Um möglichst gute Verbrauchswerte zu erzielen, müssen die verschiedenen Einflussfaktoren einander ergänzen und nicht durch fehlende Koordinierung einander entgegenwirken.

So wird zum Beispiel die umweltentlastende Wirkung der Wärmedämmung erhöht, wenn gleichzeitig ein alter und überdimensionierter Heizkessel durch eine neue Anlage ersetzt wird. Ebenso kann beispielsweise ein Abdichten der Fensterfugen erst dann zur Energieeinsparung beitragen, wenn die dadurch erreichte Luftdichtigkeit nicht durch kontraproduktive Nutzergewohnheiten wie zum Beispiel die Dauer-Kippstellung umgangen wird.

Parameter aufeinander abstimmen

Um den optimalen Effekt zu erreichen, sollten alle beschriebenen Parameter aufeinander abgestimmt werden. Mit dieser Betrachtungsweise wird deutlich, dass eine gute Planung eine wichtige Voraussetzung für das definierte Ziel darstellt. Es wird auch klar, dass in einem renovierten Altbau nie die Werte eines Neubaus erreicht werden; denn die Sanierung ist immer ein Eingriff in ein bestehendes System, welches teilweise verändert wird.

Seit dem 1. Februar 2002 gilt die Energieeinsparverordnung (EnEV). Erstmals werden darin Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in kWh/m²a, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird.

Diese Kenngröße stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes mit deren Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen.



Energiebedarfsausweis ist Pflicht

Für den Neubau ist der Energiebedarfsausweis zwingend vorgeschrieben. Die Grenzwerte für den Primärenergiebedarf liegen bei der zentralen Warmwasserbereitung für Reihenhäuser bei 100 bis 120 kWh/m²a, für freistehende Einfamilienhäuser bei 140 kWh/m²a und bei Mehrfamilienhäusern bei 70 bis 90 kWh/m²a.

Das Erreichen dieser Mindestanforderungen nach der EnEV entspricht der heutigen Baupraxis. Zu empfehlen ist im Hinblick auf Wertsicherung, Wohnkomfort und die Senkung laufender Betriebskosten eine optimale Abstimmung des Gesamtsystems und dabei die Verwendung effizienter Bauteile und Komponenten gemäß den heute technischen Möglichkeiten.

IFB

BAUPHYSIK BAUPLANUNG ENERGIEBERATUNG

DIPL.-ING. J. ROTHSTEIN

58566 KIERSPE Tel. 02359-903475
ZU DEN KLEINGÄRTEN 4 <http://www.IFB-rothstein.de>

Große Chance für Einfamilienhaus

Die technische Entwicklung ist beim Bau von Einfamilienhäusern am weitesten fortgeschritten. Der klassische Niedrig-Energiehausstandard hat sich vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern vielfach bewährt und ist eine Mindestempfehlung für die bauliche Ausführung.

Die konsequente Weiterentwicklung vom Niedrigenergiehaus führte zum 1,5 Liter- oder Passivhaus, das einen maximalen Heizwärmebedarf von 15 kWh/m²a hat. Gleichzeitig wird verlorene Transmissions- und Lüftungsenergie durch passive Energiebeiträge wie zum Beispiel solare Gewinne, Wärmeabgabe von elektrischen Geräten und die Körperwärme von Personen ausgeglichen.



wacker

Ihr Entsorgungsfachbetrieb



- Containerservice
- Abbrucharbeiten
- Asbestsanierung

www.heinrich-wacker.de • e-mail: info@heinrich.wacker.de
Heinrich Wacker • Worthstraße 27 • 58511 Lüdenscheid
Tel. (0 23 51) 98 94-0 • Fax (0 23 51) 98 94-19

BAUEN IM BESTAND 

BAUEN MIT VERSTAND **Schulte**

BAUUNTERNEHMUNG

Anbau • Umbau • Sanierung • Neubau

Auf uns
können
Sie
bauen!



Uns
können
Sie
vertrauen!

Abbrucharbeiten
Abdichtungen
Altbausanierung
Anbauten • Außenputz
Baustoffe • Bautenschutz
Betonarbeiten
Betonanierung
Dachgeschoßausbau
Drainage • Estrich
Entwässerung
Glasbausteine • Innenputz
Instandhaltung
Isolierung



Kellersanierung
Maurerarbeiten
Neubauten • Plattierungen
• Pflasterarbeiten
Reparaturdienst • Sanierungen
• Schornsteinbau
Stahlbetonarbeiten
Sichtmauerwerk
Treppenanlagen
Trockenputz
Umbauarbeiten
Verklinkerungen
Verbundpflaster



Die Profis für Ihr Gebäude.

Lüdenscheid
Elbinger Straße 6
Telefon 0 23 51/96 31 64
Telefax 0 23 51/96 31 66



Die Praxiserfahrungen an bundesweit mehr als 2.000 Passivhäusern bestätigen den hohen Stellenwert von Detailplanungen und korrekter Ausführung. Ein wichtiger Aspekt ist die Minimierung von konstruktiven und geometrischen Wärmebrücken. Besonders anfällig dafür sind alle Anschlusspunkte zwischen verschiedenen Bauteilen, Durchdringungen von Außenbauteilen und Fußpunkte von Konstruktionen.

Winddichtheit ist Voraussetzung

Weiterhin muss bei Energiespar- und Passivhäusern die Winddichtheit gewährleistet sein, damit ein erhöhter Luftwechsel verhindert wird. Es gilt: Je besser der Dämmstandard eines Gebäudes, desto größer der Anteil der Lüftungswärme am Gesamtwärmebedarf. Während der Heizperiode bedeutet der Luftaustausch einen stetigen Abfluss warmer Raumluft. Gleichzeitig gibt es für diesen Luftaustausch ein Minimum, das aus humanphysiologischen, hygienischen und bauphysikalischen Gründen nicht unterschritten werden darf.

Der natürliche Luftaustausch setzt sich aus dem durch bewusstes Öffnen von Fenstern herbeigeführten Luftvolumenstrom und der Infiltration – dem Luftstrom bei geschlossenen Fenstern – zusammen. Da diese Infiltration nicht größer als der Minimum-Luftaustausch sein soll, sind bei den 1,5-Liter-Häusern Luftdichtheitstests zwingend vorgeschrieben.

Einsatz einer kontrollierten Lüftung

Ein zentraler Punkt bei der Passivhaustechnik ist außerdem die kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Bei diesen Häusern reicht die herkömmliche Fensterlüftung nicht mehr aus. Der notwendige Luftaustausch muss durch konstante oder bedarfsgesteuerte, mechanisch kontrollierte Lüftung erfolgen. Damit ist gewährleistet, dass nur im gewünschten Ausmaß gelüftet wird, und dass diese Lüftung tatsächlich zuverlässig erfolgt. Den geringsten Einsatz von fossilen Primärenergieträgern erreicht man durch den Ein-



Kamin

satz von erneuerbaren Energieträgern. Solarkollektoren wurden in Deutschland lange Zeit nur für die Warmwasserbereitung eingesetzt.

Der sinkende Wärmebedarf energiesparender Gebäude, kostengünstige Kombi-Anlagen für Warmwasser und Heizung, eine konstante Bundesförderung sowie steigende Kosten konventioneller Energieträger machen Anlagen zur solaren Heizungsunterstützung mittlerweile zu wirtschaftlich interessanten Alternativen.

Im Trend liegen auch die Holzpellet-Heizungen. Diese Art der Heizung wird wie Solarthermie aus Bundesmitteln gefördert, weil die Verbrennung von Holz als CO-neutral eingestuft wird.

Da Feststoffkessel in aller Regel mit Pufferspeicher eingebaut werden, ist eine solare Heizungsunterstützung eine sinnvolle ökologische Ergänzung.



Erfolgreich sanieren

Im Altbau ist es ungleich anspruchsvoller als im Neubau, den Heizwärmebedarf zu minimieren, da traditionelle Gebäude nicht auf den energiesparenden Einsatz ausgelegt sind.

Ein großer Erfolg sind Drei- oder Vier-Liter-Häuser nach der Sanierung. Um dieses Ziel zu erreichen, werden die im Neubau erprobten Passivhauskomponenten eingesetzt. Dach, Fassade und Fenster sind meist die ersten Ansatzpunkte, wenn es um die energetische Sanierung geht.

Dabei gibt es je nach Baujahr einer Immobilie notorische Schwachpunkte, die erhebliche Auswirkungen auf den Energieverbrauch und das Raumklima haben:

- **Gründerzeit (1890-1930):**

An Fenstern und Balkonen rostender Stahl (nicht immer sichtbar); Schallschutz und Wärmedämmung mangelhaft; Schimmelpilz oder Schädlingsbefall (Holzbock, Mauerschwamm); Hohlstellen unter dem Putz (Fassade und innen).

- **50er-Jahre:**

Baumaterialien manchmal minderwertig; Wärme- und Schallschutz schlecht; Schäden an Fassade und Dach.

- **60er-Jahre:**

Wärmeschutz unzureichend und viele Wärmebrücken; Schäden an Balkonen und vorgehängten Fassaden.

- **70er-Jahre:**

Wärmedämmputzfassaden von schlechter Qualität; elastische Fugen sind inzwischen spröde.

- **80/90er-Jahre:**

Haus bei Dachausbauten undicht; Unterspannbahnen nicht UV-beständig (Folie zerstört, Feuchtigkeit bildet sich in Dämmwolle), Blasenbildung und Ablösung von Anstrichen.

Jedes Haus hat seine eigene Geschichte. Für jedes Gebäude gilt, dass alle fünf bis 15 Jahre die Außenanstriche an den Fassaden erneuert werden sollten. Alle 15 bis 30 Jahre müssen Plattenverkleidungen ausgetauscht werden, außerdem sollten Außenbauteile und Fugenmassen abgedichtet werden. Nach 30 bis 50 Jahren sind Dacheindeckungen und

Dachanschlüsse, Außenwandputz und Außenbekleidung zu erneuern.

Der Schlüssel zum Erfolg

Eine gute Wärmedämmung sorgt in erster Linie für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, indem im Winter die Kälte draußen bleibt und im Sommer möglichst wenig Hitze durch Dach oder Wand dringt. Nebenbei bewahrt sie auch die Baukonstruktion vor extremen Temperaturschwankungen und Feuchteinwirkungen mit den damit verbundenen Folgeschäden. Dabei funktionieren die heute marktüblichen Dämmungen, allen voran der Spitzenreiter Mineralfaserdämmstoff, nach dem Prinzip einer in hohem Maße wärmedämmenden Struktur, die Platz lässt für Luft oder Gaseinschlüsse.

Gebäude als Ganzes betrachten

Doch bei allen bauphysikalischen Details darf das Gebäude als Ganzes nicht aus den Augen verloren werden. Neben den tragenden Wänden und dem Dach treten noch weitere Bauteile in Kontakt mit der Außenluft: die erdberührten Bauteile, die Geschossdecken im Bereich von Auflagern und Einschnitten, wie zum Beispiel bei einer Loggia. Und natürlich Fenster, Rollladenkästen oder Türen. Der beste Wärmeschutz ist dabei eine konstruktive thermische Trennung, sprich: Durchbrüche durch die Wand sollten vermieden werden. Was bei einem vorgehängten Balkon oder beim außen angebrachten Rollladenkasten kein Problem ist, lässt sich bei anderen Bauteilen gar nicht oder nur mit großem Aufwand und höchster handwerklicher Sorgfalt erreichen. Selbst Innenbauteile benötigen eine Dämmung, nämlich dann, wenn sie an Räume angrenzen zu denen ein starkes Temperaturgefälle besteht. Neben Energieverlusten drohen bei der Auskühlung von Bauteilen die gefürchteten Wärmebrücken und in deren Folge Feuchtigkeitsbildung, Stockflecken und Schimmelbefall.



Beheizte Keller müssen wärmegeklärt sein, verlangt die Energie-Einsparverordnung (EnEV). Das spart nicht nur Heizenergie. Die höheren Oberflächentemperaturen der Wände und Kellersohle sorgen zusätzlich für Behaglichkeit und verhindern Schwitzwasser.

Auf die Dämmung der Kelleraußenwände und -böden zu verzichten, kann fatale Folgen haben, denn: Wie auf einem kalten Glas kann sich auch auf kalten Bauteilen die Luftfeuchtigkeit niederschlagen. Schimmelpilze setzen sich fest, es entsteht der typisch modrige Geruch schimmelsporenbelasteter Raumluft.

Als Wärmedämmung genügt bei Kalksandstein- und Betonwänden bereits eine acht bis zehn Zentimeter dicke Außen-dämmung. Das gleiche gilt für die Kellersohle. Kellerwände aus wärmedämmenden Leichtbetonsteinen oder Wärmedämmziegeln kommen zwar ohne weitere Dämmung aus, sollten aber eine vier Zentimeter dicke Dämmung als Schutz der Kellerabdichtung erhalten.

Außenhülle vor Wetter schützen

Die Außenhülle des Hauses ist dem Wetter gnadenlos ausgesetzt. Klar, dass hier im Laufe der Zeit die Farben verblasen und der Putz spröde und schmutzig wird. Wer denkt, mit ein paar Eimern Farbe und einigen Säcken Außenputz sei das Problem gelöst, hat auf Jahrzehnte hinaus die Chance einer dauerhaften Energie sparenden Lösung verspielt. Sanieren Sie gleich richtig – und verpassen Sie Ihrer alten Fassade eine Wärmedämmung. Denn allein das kann Ihre jährlichen Heizkosten um bis zu 60 Prozent senken.

Warm „einpacken“ können Sie Ihr Haus auf verschiedene Weise. Beim Wärmedämmverbundsystem werden Dämmstoffplatten mit Hilfe eines speziellen Klebemörtels direkt auf den Außenputz geklebt. Darüber wird eine Armierungsschicht fixiert, die Temperaturschwankungen ausgleicht und als Grundlage für den Außenputz dient.

Hochwirksam: Die Vorhangfassade

Eine andere nachträgliche Dämmmöglichkeit ist die Vorhangfassade. Durch die konstruktive Trennung der Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz ist sie ein hochwirksames System. Auf eine Vorbehandlung der renovierungsbedürftigen Wand kann meistens verzichtet werden.

Bei der vorgehängten Fassade wird von außen nach innen unterschieden in: die Bekleidung (Wetterschale), die Hinterlüftung (Luftschicht), die Wärmedämmung und die an der Hauswand verankerte Unterkonstruktion (Latten- oder Metallkonstruktion).

Die Dämmschicht wird so in die Unterkonstruktion eingebracht, dass zwischen Dämmung und Außenhaut ein zwei bis vier Zentimeter breiter Luftraum bleibt. Dieser Spalt genügt, um Feuchtigkeit schnell abtrocknen zu lassen oder abzuführen. Lüftungsschlitze an den Ober- und Unterseiten der Vorhangfassade begünstigen diesen Effekt.

Die Vorhangfassade hat mehrere Vorteile: Sie ist schnell montiert und hält lange, in der Regel mehr als 30 Jahre. Einige Experten sprechen vom „System mit der geringsten Schadenshäufigkeit“.

Grundsätzlich eignet sich die vorgehängte hinterlüftete Fassade für jeden Sanierungstyp. Die Unterkonstruktion (Holz oder Aluminium) kann an jeder Wand befestigt werden, auch an solchen, die als nur schwach belastbar eingeschätzt werden.

Allerdings ist die Vorhangfassade teurer als ein Wärmedämm-Verbundsystem.

Bitte beachten Sie

Bei bestehenden Gebäuden darf auf den Außenwänden und den Dachflächen bis zu 25 cm zusätzliche Wärmedämmung aufgebracht werden, auch wenn dadurch der erforderliche Grenzabstand zum Nachbarn unterschritten wird. (§ 6 Abs. 14 BauO NRW).



Einzige Chance: Innendämmung

Bei denkmalgeschützten Fassaden darf häufig keine Dämmung von außen aufgebracht werden. Als einzige Möglichkeit bleibt damit nur die Dämmung von innen. Wichtig ist hier das sorgfältige Anbringen einer Dampfsperre, um Feuchteschäden zu vermeiden. Aus diesem Grund sollte die Innendämmung nur von Fachleuten ausgeführt werden.

Dämmung des Daches

Neben der Außenwand bietet auch die nachträgliche Dachdämmung erhebliches Energieeinsparpotential. Zudem ist in der Energieeinsparverordnung vorgegeben, dass beim Dachaufbau oder -umbau und bei einer neuen Dacheindeckung ein U-Wert von $0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ einzuhalten ist. Hierzu gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Dächer von aussen dämmen

Am besten wird die Dämmschicht wie bei der Fassade als Außenhaut angebracht. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung. Dafür gibt es spezielle Systeme aus Hartschaum-Platten und Formelementen. Wird Mineralwolle verwendet, werden auf den verschalten Dachflächen in regelmäßigen Abständen druckfeste Mineralwollstreifen aufgenagelt. Die Zwischenräume werden dann mit Mineralwollmatten gefüllt.

Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung.

Beim nachträglichen Ausbau aber wird man sich trotz der Vorteile nur selten für diese Dämmart entscheiden. Denn oft ist diese Außendämmung von Dächern nicht möglich oder mit einem zu großem Aufwand verbunden. In diesem Fall hilft nur die zweitbeste Lösung weiter.

Dach-Dämmung von innen

Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll. Am häufigsten wird dabei die Dämmung zwischen den Sparren angewendet. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz um bis zu 30 Prozent verschlechtern. Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen wird zunehmend auch die Vollsparrendämmung eingesetzt. Hierbei wird die gesamte Sparrentiefe mit Dämmstoff verfüllt. Dabei empfiehlt sich ein Dämmstoff mit faseriger Struktur wie beispielsweise Mineralwolle. So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden. Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen keine schalldämmende Wirkung. Dämmt man Dachräume auf der Innenseite, entsteht ein Problem: Gelangt warme Luft aus dem Wohnraum in den Bereich hinter der Dämmung, kühlt sie ab und es kommt zur Tauwasserbildung. Die allmähliche Durchfeuchtung des Baukörpers und der Dämmschicht sind die Folge. Diesem Effekt begegnet man durch den Einbau einer Dampfsperre vor der Dämmung.

Kellerdecken richtig isolieren

Spätestens beim Spielen mit Kleinkindern auf dem Wohnzimmerfußboden fällt in schlecht gedämmten Gebäuden die Fußkälte auf. Weil die Kellerdecke häufig gar nicht oder nur gering gedämmt ist, entstehen relativ niedrige Temperaturen an der Fußbodenoberfläche.

Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite. Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen.



S. Bröker
Meisterbetrieb
Treppenbau
Geländebau
vorgesetzte Komplettbalkone

Servatiusweg 22 Büro Tel. 0 22 69 / 405
 Hauptstraße 67 Betrieb Fax 0 22 69 / 314
 58566 Kierspe-Rönsahl



Bauen + Sanieren nach Ihren Wünschen!

Wohnungsbau

- Schlüsselfertig
- Rohbau
- Reparaturen

Industriebau

Bautenschutz

- Abdichtungen
- Altbausanierungen
- Betoninstandsetzungen
- Fugensanierungen
- Glasbausteine
- Mauerwerksanierungen
- Sandstrahlarbeiten
- Schimmelpilzsanierungen

Seit 1934



FRITZ FASTENRATH

BAUUNTERNEHMUNG

58553 Halver • Staklenberg 7 - 9

Telefon: +49 (0) 2353 - 2517

<http://www.fastenrath.eu>

Natursteinwerk Wiebe

Märkische Strasse 18

58553 Halver

Tel. 0 23 53/ 66 52 31

www.natursteinwerkwiebe.de

info@natursteinwerkwiebe.de

Granit - ein Synonym für exklusive Wohngestaltung. Durch die Vielfältigkeit an Farben und Strukturen erhält jeder Kunde ein Unikat. Gestalten Sie mit uns zusammen ein einzigartiges Wohnambiente, egal ob Treppen, Fensterbänke, Arbeitsplatten, Waschtische etc.

Wir - das Natursteinwerk Wiebe in Halver - lassen Ihre Wünsche wahr werden.



Darmcher Grund 4
 58540 Meinerzhagen
 Telefon 0 23 54 - 63 09
 Telefax 0 23 54 - 1 36 36
 E-Mail: info@falz-tiefbau.de
www.falz-tiefbau.de

Tiefbau **FALZ** GmbH & Co. KG

- sämtliche Tiefbauarbeiten
- Kanal und Straßenbau
- Abbrucharbeiten
- Kanal- und Versorgungsanschluß, sämtliche Formalitäten
- Klein-Kläranlagen (Bau und Wartung)
- Bauwerkisolierungen
- Außen- und Umlagengestaltung
- Garten- und Landschaftsbau
- Pflasterarbeiten



Wenn möglich, sollten acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff eingeplant werden. Installationsleitungen bedürfen einer besonderen Beachtung. Deckenleuchten müssen eventuell neu befestigt und deren Anschlüsse verlängert werden. Es besteht auch die Möglichkeit, erst eine Unterkonstruktion mit Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausblasen zu lassen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite, wie zum Beispiel bei Kappen – oder Gewölbedecken an. Wird eine Kellerdeckendämmung zusammen mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckenniveau heruntergezogen werden

hältnis zu den Investitionskosten die effizienteste Methode, Energie zu sparen (Infos im Kapitel Fenster und Türen). Bei der Wärmedämmung ist dabei das Gesamtfenster zu betrachten und nicht nur die Verglasung. Um eine hohe Dämmung zu erzielen, ist es wichtig, den Fensterrahmen mit der Wärmedämmung der angrenzenden Wand abzudecken. Besonders gute Dämmeigenschaften werden erzielt, wenn die Wärmedämmung bis zum Glas reicht. Eine weitere Schwachstelle in der Außenwand stellen die Rollladentkästen dar. Hier können durch den nachträglichen Einbau von Dämmstoffen Energieverluste reduziert und Zugluft ins Rauminnere vermieden werden. Neben der Sanierung der Gebäudehülle können auch durch die Modernisierung der Haustechnik erhebliche Einspareffekte erzielt werden (siehe Kapitel Haustechnik).

Fenster, Rollläden, Haustechnik

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen wie durch zweifach verglaste Fenster. Daher sind die Fenster im Ver-

Fundament und Rohbau

Mit der Einrichtung der Baustelle und den Erdarbeiten beginnt die eigentliche Bauphase. Lassen Sie sich von Ihrem Bauleiter oder Unternehmer eine Skizze geben, aus der die räumlichen Verhältnisse auf der Baustelle genau ersichtlich sind.

Bitte beachten Sie

Der Ausführungsbeginn ist der Bauaufsichtsbehörde eine Woche vorher anzuzeigen (§ 75 Abs. 7 BauO NRW). An der Baustelle ist, von der öffentlichen Verkehrsfläche gut einsehbar, ein Schild (Baustellenschild mit dem roten oder grünen Punkt) mit den Namen des Bauherren, des Entwurfsverfassers, des Unternehmens für den Rohbau und des Bauleiters anzubringen (§ 14 Abs. 3 BauO NRW).

Keine Sorgen beim Entsorgen!

A.MENSCHEN

Entsorgungsfachbetrieb

Blechhammer 1
58791 Werdohl

Tel 02392 92960
Fax 02392 929660

menschen@menschen.de
www.menschen.de

Schrott- und Metallgroßhandel

Eisenschrott · Kernschrott · Blechschrott · Eisenspäne · Mischschrott · Gratschrott · Stanzabfälle · Maschinen · Kühlschrott · Nirosta-Schrott · VA-Schrott · Chromschrott · NE-Metalle · Aluminium · Messing · Kupfer · Bronze

Containerdienst

Bauschutt · Baumischabfälle · Abfall zur Verwertung · Sperrmüll · Holz · Pappe/Papier



Auf Grundlage dieser Skizze können Sie weiterplanen:

- Festlegung der Baustellenzufahrt
- ein geeigneter Platz für die Lagerung von Humus und Aushub
- die Lage des Wasser- und Stromanschlusses

Wichtig: Stromleitungen beachten

Beachten Sie auch über Ihr Grundstück führende Stromleitungen. Sie könnten später Kränen oder anderen Baustelleneinrichtungen im Weg stehen. Prüfen Sie, ob und wo genau Telefon- und Wasserleitungen oder Kanalführungen durch Ihr Grundstück gehen. Setzen Sie sich in diesem Fall rechtzeitig mit den zuständigen Stellen in Verbindung.

Nach Klärung dieser Fragen wird der Grundriss des geplanten Hauses abgesteckt. Schließlich muss der Baggerfahrer genau wissen, wo der Humus entfernt und die Baugrube gegraben werden soll. Das sorgfältige Entfernen der obersten Humusschicht steht am Beginn der Erdarbeiten. Diese wertvolle Erdschicht wird bis zu einer Tiefe von ungefähr 20 Zentimeter abgetragen und gesondert gelagert. Der Grund dafür: In dieser Schicht befinden sich alle Nährstoffe und Bodenlebewesen. Das Material wird für die spätere Gartengestaltung benötigt. Wenn Ihr Haus unterkellert sein soll, muss die Baugrube um ein gutes Stück größer sein als die reine Keller-Grundfläche. Um später genügend Platz für Arbeiten an den Außenseiten der Kellermauern für Dränagen und ähnliches zu haben, sollten Sie als Mindestabstand 80 bis 100 Zentimeter einkalkulieren. Dieser seitliche Arbeitsraum muss aus Sicherheitsgründen nach oben hin abgeschrägt sein. Der Böschungswinkel richtet sich nach der Bodenklasse. Besondere Genauigkeit bei den Aushubarbeiten verlangt die Baugrubentiefe. Die Höhenlage Ihres Hauses wurde mit der Baugenehmigung festgesetzt. Sie darf nachträglich nicht verändert werden. Legen Sie deshalb gemeinsam mit Ihrem Bauleiter oder Vermessungsingenieur die genehmigte Erdgeschosshöhe gewissenhaft fest. Sie bestimmt die Positionierung Ihres Hauses zum Grundstücksniveau.

Bitte beachten Sie

Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage der baulichen Anlage abgesteckt sein (§ 75 Abs. 6 BauO NRW). Der Bauaufsichtsbehörde ist die Einhaltung der genehmigten Grundrissfläche und Höhenlage nachzuweisen (§ 81 Abs. 2 BauO NRW).

Im nächsten Schritt geht es bei den Erdarbeiten um das Ausheben der Fundamente und Gräben für die verschiedenen Rohrleitungen. Ob sie während des Baus eine Dränage benötigen muss immer der Fachmann entscheiden. Vor allem in lehmigen oder schiefrigen Böden ist sie aber unbedingt notwendig, damit Keller und Mauerwerk vor Durchnässung geschützt werden. Bitte beachten Sie, dass Dränagen im Regelfall nicht an einen städtischen Abwasserkanal angeschlossen werden dürfen.

Fundament ist die Grundlage

Nach den Erdarbeiten geht es an die Fundamenterstellung. Die wichtigste Aufgabe des Fundamentes ist die Ableitung der Gebäudelasten in den Boden. Die gebräuchlichsten Fundamentarten für Einfamilienhäuser sind das Streifenfundament oder das Plattenfundament. Diese 25 bis 30 Zentimeter starken Fundamentplatten sind mit Stahleinlagen bewehrt. Bei nicht unterkellerten Häusern ist auf frostsichere Fundamente und dementsprechende Dämmung zu achten.

Nach der Herstellung des Fundamentes kann nichts mehr verändert und nur sehr teuer nachgebessert werden. Nach der Verlegung von Dränage, Kanalleitung und Fundament-Erder wird üblicherweise eine rund 20 Zentimeter starke Rollschotterschicht eingebracht, darüber eine Trennfolie, darauf die armierte Betonschicht.

Basis für angenehmes Raumklima

Der Keller ist praktisch der Puffer zwischen Wohnraum und Erdreich. Deshalb ist auf Feuchtigkeitsschutz besonders zu



achten. Nur eine fachgerecht ausgeführte Kellerwandisolierung gegen Wasser und Feuchtigkeit ist die Basis für trockene Kellerräume und ein angenehmes Hausklima. Besonders zu berücksichtigen sind dichte Rohrdurchführungen.

- Für Kellerwände in Betonausführung werden üblicherweise Alu-Fertigschalensysteme verwendet. Diese Alu-Fertigschalungen werden mit Beton ausgegossen. Kellerwände aus Stahlbeton sind speziell bei Hanglagen zu empfehlen. Wichtig dabei:

Das genaue Aussparen von Fenstern, Türöffnungen und Mauerdurchbrüchen. Ebenfalls bei der Planung zu berücksichtigen sind unter Putz verlegte Elektroverkabelungen und andere Leerrohre.

- **Fertigkeller:**

Eine arbeitsparende Alternative ist die Kellerherstellung mit vorgefertigten Massiv-Bauteilen. Dabei werden in der Fabrik Wände und Decken nach Maß vorgefertigt und auf der Baustelle mit Hebekränen aufgestellt und montiert.

- **Kellerwände aus Betonschalungssteinen:**

Dabei werden die H-förmigen Hohlsteine den statischen Erfordernissen entsprechend mit Stahleinlagen bewehrt und mit Beton ausgegossen. Kellerschalungssteine werden in den Stärken 30 und 40 Zentimeter angeboten. 50-Zentimeter-Steine werden als Fundamentsteine verwendet. Auch hier gilt: von Anfang an die erforderlichen Öffnungen und Aussparungen berücksichtigen.

Falls Sie vorhaben, in Ihrem Keller bewohnbare Räume einzurichten, müssen Sie eine außenliegende Wärmedämmung anbringen. Diese muss dann dementsprechend gegen Feuchtigkeit und mechanische Beschädigung geschützt werden. Besonders zu berücksichtigen ist die Wärmedämmung im Sockelbereich. Damit vermeiden Sie zum Teil beträchtliche Wärmeverluste.

Außenwand und Deckensystem

Feuchtigkeitsregulierend, wärmedämmend, schalldämmend, leicht bearbeitbar für den späteren Ausbau, das sind

die Hauptanforderungen an die Außenhaut des Hauses. Dazu kommen die gegenseitigen Beeinflussungen und Abhängigkeiten.

Ein Beispiel dafür ist das Zusammenspiel zwischen Wärmedämmung und Heizsystem. Dementsprechend breit gefächert ist das Angebot an Baumaterialien für die Außenwände. Folgende Möglichkeiten (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) stehen Ihnen zur Verfügung:

- **Ziegel aus gebranntem Ton:**

Die Kombination von Wärmedämmung, Wärmespeicherung und Feuchtigkeitsverhalten sowie der hervorragende Schallschutz bilden die Grundlage für hohe Wohnbehaglichkeit. Ziegel werden in ökonomisch verarbeitbaren Formaten und Sondersteinformen angeboten. Spezielle Ausführungen mit Nut und Feder ermöglichen ein exaktes Bauen mit geringem Mörtelverbrauch. Eine ausgeklügelte Lochgeometrie des Ziegels sowie die beim Brennen entstehenden unzähligen feinen Luftporen bewirken einen hohen Wärmedämmwert.

- **Porenbeton-Bausteine:**

Dieser Baustein wird gefertigt aus Quarzsand, Kalkstein und Wasser. Die eingeschlossenen feinen Luftporen sorgen für guten Wärmeschutz. Die gebräuchlichsten Wandstärken sind 25, 30, 35 und 40 Zentimeter mit Wärmedämmwerten von 0,48 bis 0,30 W/m²K. Dieser Porenbeton-Baustein ist leicht bearbeitbar und wird mit einem dünn aufzutragenden Spezialmörtel vermauert. Ergänzt wird das Programm mit einem mineralischen Einlagenputz.

- **Holzspan-Mantelsteine:**

Die zementgebundenen Mantelsteine sind eine einfache Sache. Die Tragfähigkeit bringt ein schlanker bewehrter Betonkern, den Wärmeschutz gewährleisten hochwertige Dämmstoffe. Bei den gebräuchlichen Mantelbetonsteinen dienen mit Zement vermengte und gepresste Holzspäne als Dämmschicht. Als Verstärkung der Wärmeisolierung sind an der Außenseite noch zusätzliche Schaumstoffmaterialien mit eingegossen. Diese Mantelsteine werden exakt nebeneinander und übereinander gesetzt und nach maximal jeweils fünf bis sechs Scharen mit Beton verfüllt.



● **Geschoßhohe Wandplatten:**

Der Fortschritt in der Bau-Fertigungstechnik ermöglicht es auch, wärmedämmende Wände aus Leichtbeton, Ziegel oder Leca in voller Geschoßhöhe zu erstellen. Obwohl in Fertigteilbauweise produziert, können auch Sonderwünsche bezüglich der Grundrissaufteilung berücksichtigt werden. Diese vorgefertigten Wände werden vom Hersteller direkt auf der Baustelle mittels Kranwagen montiert.

Die Decken eines Hauses haben wichtige Funktionen zu erfüllen. Verlangt werden:

- Tragfähigkeit zur Aufnahme der Belastungen
- gute Wärme- und Schalldämmung
- Brandsicherheit
- angenehmes Raumklima.

Bei der Auswahl der Art der Decke und der Materialien, die verwendet werden, sollten Sie besonders auf die Harmonie des Materials mit dem Wandaufbau achten. Denn diese sorgt dafür, dass keine Risse durch unterschiedliches Dehnungsverhalten entstehen. In vielen Fällen erfolgt die Herstellung der Decke direkt an der Baustelle. Diese Ortbetondecken werden vorwiegend als Halbmontagedecken ausgeführt: Vorgefertigte Träger werden von einer tragenden Mauer zur anderen verlegt. Zwischen diese Träger werden Hohlkörper aus Ziegel oder Leichtbeton eingehängt und mit Ortbeton ausgegossen. Eine einfache und schnelle Lösung bietet die Fertigteildecke. Bereits im Werk maßgenau gefertigt, wird sie mittels Kranwagen verlegt und ist sofort belastbar.

Treppen als Gestaltungselement

Treppen sind ein wichtiges Gestaltungselement und beeinflussen das subjektive Wohngefühl. Sie sollen daher möglichst harmonisch in das Haus eingebunden werden. Die Möglichkeiten der Bauausführung reichen von massiven Stahlbeton oder Betonfertigteilen über Massivholz-Treppen bis hin zu massiv gemauerten Stufen. Bei der Auswahl spielt nicht nur die Bauart, sondern auch das verwendete Material eine wichtige Rolle. Der Fußbodenaufbau und die Treppenbelagsstärke

müssen genau aufeinander abgestimmt sein, damit sich nach Fertigstellung eine gemeinsame Fußbodenoberkante ergibt.

Außenputz und Wärmeschutz

Längst setzen Außenputz oder andere Außenverkleidungen nicht nur optische Akzente. Gefordert sind Schutz gegen Wind, Regen, Schnee, Hagel, Frost und eine wirksame Wärmeisolierung. Das schont die Umwelt – und Ihr Bankkonto. (siehe Kapitel: „Vom Altbau zum Passivhaus“) Der Außenputz aus mehreren Schichten Mörtel ist die klassische Fassadenausführung. Voraussetzung für eine lange Lebensdauer des Außenputzes ist, dass das Mauerwerk selbst gut ausgetrocknet ist und zwischen den einzelnen Schichtaufbringungen die vorgeschriebenen Trocknungsphasen eingehalten werden. Durch einen Edelputz wird der äußere Eindruck, die Optik des Hauses mitbestimmt. Verschiedenste Oberflächenstrukturen und vielfältige Farben erlauben eine individuelle Gestaltung. Wichtig dabei: Lassen Sie sich Art und Farbe der Oberfläche auf großen Musterflächen zeigen, da sie dort viel intensiver wirken als auf kleinen Musterflächen.

Fußbodenaufbau

Entscheidend zur Absenkung der Energiekosten, aber auch zum Wohlfühlen trägt die richtige Wärmedämmung der Böden bei. Die einfache Formel: Gut gedämmte Böden sorgen für warme Füße und Behaglichkeit. Dies ist um so wichtiger bei Räumen über dem Keller. Bei Estrichen bieten sich verschiedene Systeme an:

- der schwimmende Estrich wird zumeist bei Fußböden in Wohnräumen oder im Dachboden angewendet. Dieser Boden ist dreilagig aufgebaut: Unterhalb des Estrichs wird entweder eine Beschüttung und/oder eine Wärme- und Trittschalldämmung aufgebracht. Darauf kommt eine Kunststoffolie, um die tieferliegenden Schichten vor Nässe zu schützen. Dann wird der Estrich aufgetragen.



- Der direkt auf den Unterlagsbeton aufgebrachte Estrich wird nur im Keller eingebaut.
- Der Trockenestrich wird in fertigen Platten geliefert und auf den Unterboden aufgelegt.

Der Vorteil:

Keine Austrocknungszeiten, der Estrichboden ist gleich nach dem Verlegen begehbar. Bodenbeläge können bereits nach wenigen Tagen aufgebracht werden.

Die Krone des Hauses

Ein modernes Dach ist ein komplexes System mit fein aufeinander abgestimmten Elementen und vielen Gestaltungsmöglichkeiten. Das beginnt bei der Dachstuhlkonstruktion und reicht bis zur Vielfalt an Dachdeckungsmaterialien. Auf das Dach wirken außerdem enorme Kräfte: Schneelast, Winddruck und das Eigengewicht der Deckung und Unterkonstruktion müssen bewältigt werden. Entscheidend ist die Wahl der Dachform: Walmdach, Satteldach, Pultdach, Schopfwalmdach als Verknüpfung von Walm- und Satteldach, Tonnendach oder Mansardendach sind klassische Dachformen.

Geneigtes Dach, weniger Probleme

Dazu kommen aber noch eine ganze Reihe anderer Lösungen, wie etwa das Flachdach und unterschiedlichste

Mischformen. Klar ist: Geneigte Dächer sind im allgemeinen unproblematischer als Flachdächer.

Sie leiten Niederschläge leichter ab und sind fast wartungsfrei. Bei der Wahl der Dachform ist zu berücksichtigen:

- Die architektonische Gestaltung des Gebäudes ist vom Dach geprägt, zeigt es doch einen großen Teil der sichtbaren Flächen des Hauses.
- Der Bebauungsplan schreibt meist sowohl die Dachform als auch die Dachneigung, oft sogar die Farbe der Eindeckung vor.
- Der Grundriss des Hauses kann bereits eine Dachform vorbestimmen.
- Dachausbauten erfordern ein höheres und steileres Dach.

Das Grundgerüst bildet der Dachstuhl. Die Zimmermannsarbeiten werden bereits in der Planungsphase berücksich-

Qualität macht den Unterschied!!

Dachdecker-Meisterbetrieb

Wolfgang Werth

- Dächer und Abdichtungen
- Fassaden • Schieferarbeiten
- Bauklempnerei • Zimmerei

Zum Ossenkamp 4
58802 Balve
wolfgang-werth@t-online.de
Fax: 02375 / 20 20 6

☎ 02375 / 20 000







tigt. Der Zimmermann wird die Verankerung des Dachstuhles für die Herstellung der obersten Decke festlegen.

Wie der Dachstuhl ausgeführt wird, hängt in erster Linie von den gewünschten Dachfunktionen ab:

- Ist der Dachraum nicht begehbar, ist eine einfache und kostengünstige Dachstuhlkonstruktion ausreichend.
- Bei einem ausgebauten Dach ist darauf zu achten, dass Dachstuhlstützungen den Wohnraum nicht beeinträchtigen. Spezielle Dachstuhlkonstruktionen halten die Wohnfläche frei von Stehern und Stützen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass sichtbare, über die Hausmauern ins Freie ragende Teile des Dachstuhls als optisches Element in die Gestaltung des Hauses miteinbezogen werden.

Dachstuhlholz braucht Schutz

Als Dachstuhlholz wird meist getrocknetes Fichtenholz verwendet. Guter Holzschutz ist da besonders wichtig.

Tauch- oder Vakuumimprägnierung, wie sie zumeist bereits durch den Zimmermann erfolgt, schützt das Holz gegen Schäden und sichert eine lange Lebensdauer.

Die von außen sichtbaren Teile des Dachstuhles müssen nach Fertigstellung nochmals zum Schutz vor Feuchtigkeit und Witterung behandelt werden. Dafür steht eine breite Palette an Holzimprägnierungsmitteln zur Verfügung.

Der Klempner bringt in Abstimmung mit dem Dachdecker Dachrinnen, Fallrohre, Kaminverkleidungen, Blitzschutz an, ermöglicht die Einbindung der Dachflächenfenster oder fertigt ein komplettes Blechdach.

Wichtig ist, dass in diesem Bereich langlebige, nicht korrodierende Materialien eingesetzt werden.

Die Gebräuchlichsten: Kupfer, Zink, beschichtetes Aluminium oder beschichtete Stahlbleche.

Bitte beachten Sie

Mit der Erstellung des Dachstuhls sind die Rohbauarbeiten an Ihrem Haus abgeschlossen. Die Fertigstellung des Rohbaus ist der Bauaufsichtsbehörde eine Woche vorher anzuzeigen (§ 82 Abs. 2 BauO NRW).

Klassiker aus Lehm und Ton

Die Auswahl des Eindeckmaterials ist nicht nur eine Frage des persönlichen Geschmacks, sie ist auch abhängig von der Dachneigung, von statischen Erfordernissen und klimatischen Verhältnissen.

Auch die Dachneigung hat Einfluss auf das Eindeckmaterial.

• Tondachziegel:

Die Klassiker unter den Eindeckmaterialien werden aus Ton und Lehm gebrannt. Dadurch erhalten sie ihre typische hell- bis dunkelrote Färbung. Tondachziegel sind in verschiedensten Formen erhältlich.

• Betondachsteine:

Betondachsteine werden aus hochwertigem, durchgefärbtem Beton gefertigt. Systemlösungen mit Sondersteinen und Zubehör ergeben ein harmonisches Gesamtbild.

• Faserzementmaterialien:

Diese Materialien bieten nicht nur eine Vielzahl von Farben, sie ermöglichen auch sehr viele Eindeckungsarten. Faserzementschindeln können bereits ab Dachneigungen von 15 Grad verwendet werden. Schindeln oder Wellplatten-Tafeln aus Faserzement werden einzeln mit der Unterkonstruktion verschraubt oder einfach angenagelt. Der Vorteil: geringes Gewicht, leicht zu bearbeiten. Auch Sanierungen sind kostengünstig zu erstellen.

• Bitumen-Dachschindeln:

Diese Schindeln ermöglichen eine leichte und flexible Dacheindeckung. Einfache Verlegung ohne notwendige



Sonderformen und Anschlusssteile – die Schindeln werden einfach zugeschnitten.

- **Metalldächer:**

Diese modernen Eindeckungen bieten mit einer nuancenreichen Farbpalette von Oxydrot über Taubenblau bis hin zu Moosgrün für jedes Haus das farblich passende Dach. Die häufigst angewendeten Materialien sind Kupfer, Aluminium, Titanzink oder pulverbeschichtete Stahlbleche.

Moderne Haustechnik

Ein angenehmes Raumklima zu schaffen – das ist die nicht einfache Aufgabe einer modernen Heiztechnik. Dabei müssen alle Bestandteile gut aufeinander abgestimmt werden. Beginnen wollen wir mit den Anforderungen an ein modernes Heizsystem.

Neben der Raumlufttemperatur bestimmen auch die Temperatur der Umschließungswände, die Luftgeschwindigkeit und die Luftfeuchte das gute Klima in einem Raum.

Grundsätzlich gilt: Die Lufttemperatur kann um so geringer sein, je höher die Oberflächentemperatur der umschließenden Wände ist. Wichtigstes Kriterium für das Heizsystem: Es muss sparsam im Betrieb sein und die Umwelt durch Nutzung der Sonnenenergie und den Einsatz erneuerbarer Energiequellen schonen.

Größter Feind: Wärmeverluste

Größter Feind eines effektiven Heizungssystems sind Wärmeverluste. Sie treten zum einen in der Anlage selbst auf, zum anderen geht sehr viel Wärme über die Gebäudehülle und durch falsche Lüftung verloren. (siehe auch Kapitel: „Passivhaus“, „Altbausanierung und Rohbau“). Vor allem

Günstig geschaffener Wohnraum

Ausgebaute Dachräume sind etwas Besonderes. Abgeschrägte Wände oder Fenstergauben sorgen für eine eigene Atmosphäre. Außerdem wird auf eine einfache und kostengünstige Weise Wohnraum vergrößert. Wichtig: Nur eine ausreichend dimensionierte Wärmedämmung garantiert ein angenehmes Raumklima und niedrige Heizkosten.

bei Fenstern treten in Abhängigkeit von der Lage sehr unterschiedliche Wärmeverluste auf. Der Wärmeverlust eines nach Norden ausgerichteten Fensters ist pro Jahr vier- bis fünfmal so hoch wie der eines nach Süden orientierten Fensters (bei gleicher Fläche und gleichem U-Wert). Der Grund dafür liegt in der Sonneneinstrahlung, die Wärmegewinne für südorientierte Fenster bringt. Wärmeverluste gibt es aber auch bei den Wärmeerzeugern selbst. Bei Kesselanlagen handelt es sich um Abgasverluste, Strahlungsverluste oder Auskühlverluste bei Stillstand des Brenners.

Darauf kommt's bei der Heizung an

In den vergangenen Jahren gab es in der Heizungstechnik markante Fortschritte. Fachleute fordern von modernen Heizungen die problemlose Eignung für Niedertemperaturbetrieb. Im Sommer sollte die Warmwasserbereitung von der Heizung getrennt erfolgen.

Die Auswahl des optimalen Heizsystems wird von einer ganzen Reihe von Kriterien beeinflusst:

- **Dimensionierung der Heizung:**

Sie richtet sich nach der Größe der beheizten Fläche, der Isolierung des Gebäudes und somit nach dem Wärmebe-



Heizung Sanitär Lüftung Kältetechnik

GROSSE IDEEN FÜR KLEINE BÄDER



ÖKOLOGISCHE HEIZUNGSSYSTEME

Steinbrinkstraße 2 · 58840 Plettenberg
☎ (0 23 91) 25 87 · Fax (0 23 91) 41 88
www.grote-gmbh.de · info@grote-gmbh.de



Schaffen Sie sich eine Oase der Ruhe und Behaglichkeit. **Badkultur für Ihr Zuhause!** Besuchen Sie unsere Bäderausstellung.



www.reinshagen-schroeder.de



Bezug über den Fachhandwerker Ihrer Wahl mit Lieferung, Montage und Service.

Reinshagen & Schröder GmbH & Co. KG
Heizungs- und Sanitärgrößhandel

Nottebohm Str. 59a · 58511 Lüdenscheid
Telefon: (0 23 51) 94 77 - 0

Ausstellung:

Öffnungszeiten: Mo – Do 9.00 – 18.00 Uhr
Fr 9.00 – 17.00 Uhr
Sa 9.00 – 13.00 Uhr



(K)eine große Sache



Der Gas-Brennwertkessel ecoCOMPACT passt in die kleinste Nische - und erfüllt die größten Ansprüche. Er garantiert höchsten Wohnwärme- und Warmwasserkomfort für 1- bis 3-Familien-Häuser. Und schont dabei nicht nur den Geldbeutel, sondern auch die Umwelt. Wir informieren Sie gerne.

Ihr Vaillant Partner:

Frehoff Sanitär- und Heizungsservice
Meisterbetrieb

Worthstraße 35, 58511 Lüdenscheid
Tel.: (0 23 51) 8 26 24, Funk: (01 71) 2 17 96 12
Telefax: (0 23 51) 67 37 06



darf des Hauses. Mit zu berücksichtigen: die Heizanlage arbeitet meist im Teillastbereich.

- **Kamin:**
Energieträger, Heizkessel und Kamin müssen aufeinander abgestimmt sein. Das gilt vor allem im Hinblick auf Kaminquerschnitt und Kaminhöhe sowie die mehrschalige Ausführung mit Wärmedämmung und Keramik-Innenrohr.
- **Heizungsregelung:**
Die Regelung der Heizung sollte möglichst einfach und automatisch erfolgen. Die Temperaturen werden nach Bedarf gesteuert.

Bitte beachten Sie

Bei der Errichtung von Schornsteinen und dem Anschluss von Feuerstätten muss der zuständige Bezirksschornsteinfegermeister den ordnungsgemäßen Zustand der Anlage bescheinigen (§ 43 Abs. 7 BauO NRW).

Der Heizkessel ist das Herz des Systems. Spezialkessel für den Brennstoff gewährleisten eine schadstoffarme Verbrennung mit hohem Wirkungsgrad.

Grundsätzlich gilt: modernste Technologie, geringe Emissionen, hoher Nutzungsgrad.

Die wichtigsten Kriterien für einen modernen Heizkessel sind:

- niedrige Abgastemperaturen und minimierte Abgasverluste
- vorgefertigte Heizkessel mit eingestelltem Brenner verringern die Schadstoffkonzentrationen erheblich
- Kesseltemperaturen in Abhängigkeit von der Außentemperatur regelbar
- Zeitschaltuhr, Nachtabsenkung, Temperaturfühler sollten Standard sein
- modulierende Brenner passen die Leistung besser an den Bedarf an und schalten nicht ständig ein und aus, das ist umweltschonender und effizienter.

Durch die modernen Kesselkonstruktionen erreicht man mit Niedertemperatursystemen einen besonders wirtschaftlichen Betrieb.

Mit den neu entwickelten Feuerungstechnologien lassen sich Heizöl, Gas oder Holz sehr sauber verbrennen. Es werden sehr niedrige Emissionswerte erreicht und somit die Umwelt weitestgehend geschont. Entscheidend für den Wirkungsgrad und die saubere Verbrennung ist die optimale Einstellung der Geräte. Eine regelmäßige Wartung bestimmt den Wirkungsgrad und die Lebensdauer der Heizung. Regelmäßige Kesselreinigungen sichern eine optimale Wärmewertgabe und verhindern Wärmeverluste.

Heizen mit Öl oder Gas

Für den Ein- oder Zweifamilienhaushalt wird für Ölheizungen das Heizöl „extra leicht“ benötigt. Eingelagert wird der Brennstoff entweder in einem außenliegenden Unterflurtank oder in einem eigenen Tankraum im Keller. Vorteil beim Gas. Der Platzbedarf ist sehr gering, da der Brennstoff direkt aus der Leitung kommt. Allerdings ist nicht überall ein Anschluss an das Gasnetz möglich.

Heizen mit Holz und Biomasse

Die Verbrennung von Stückholz oder Hackgut liegt heute im Trend. Moderne Spezialkessel sorgen für eine schadstoffarme Holzverbrennung mit hohen Temperaturen und Gebläseunterstützung. Ergänzt werden diese Anlagen durch einen Pufferspeicher. Dadurch erreicht man einen längeren Volllastbetrieb und komfortablere Nachlege-Intervalle. Voraussetzung für eine schadstoffarme Verbrennung ist trockenes Holz. Auch Holzbriketts, Pellets oder Hackschnitzel sind ideale Brennstoffe. Die Heizkessel- und Brennertechnologie ist perfekt auf den Brennstoff abgestimmt.

Insgesamt stellt die Biomasse-Heizung auch eine vernünftige Alternative für den Klimaschutz dar: Beim Verbrennen von Holz entsteht nämlich nur genau so viel Kohlendioxid (CO₂), wie der Baum während seiner Wachstumsphase der Luft entnommen hat. Die CO₂-Bilanz ist also neutral. Zusätz-



lich bleibt bei dieser Energieform die Wertschöpfung in der Region, die Transportkosten sind gering und die Restasche ist als Naturdünger verwendbar.

Heizen mit Kohle und Koks

Heizungen für diese Brennstoffe werden dagegen heute kaum noch errichtet und sind auch nicht sinnvoll. Die hohe Schadstoffbelastung für die Umwelt und die umständliche Bedienung disqualifizieren diese Brennstoffe für eine moderne Heiztechnik.

Kachelöfen werden in den meisten Fällen als Ergänzung zur Zentralheizung im Wohnbereich aufgestellt. Damit werden Wärmebedarfsspitzen im Winter abgedeckt. In der Übergangszeit reicht es dann, nur mit dem Kachelofen zu heizen. Die großen Vorteile des Kachelofens liegen in seinem großen Wärmespeichervermögen und der Abgabe einer angenehmen Strahlungswärme

Wie kommt die Wärme ins Zimmer?

Es gibt zwei grundsätzliche Wege der Wärmeverteilung. Sie wird entweder durch Strahlung oder durch Konvektion (Luftumwälzung) an den Raum abgegeben.

Am weitesten verbreitet sind die Plattenheizkörper (Radiatoren). Zum einen, weil es den günstigsten Preis hat, zum anderen, weil Plattenheizkörper in unterschiedlichsten Leistungswerten mit vielen Größenproportionen hergestellt werden. Sie sind außerdem sehr gut regelbar. Nachteilig sind der Platzbedarf und eine optische Beeinträchtigung des Raumbildes. Konvektoren geben ihre Wärme ausschließlich durch Luftumwälzung ab. Diese Technologie hat aber in den vergangenen Jahren an Bedeutung verloren.

Gründe dafür sind die schlechte Wärmeabgabe bei niedrigen Vorlauftemperaturen, der hohe bauliche Aufwand und hygi-

enische Probleme. Ihr Vorteil wäre, dass sie ausgezeichnet zu regeln sind.

Die Fußbodenheizung wird kombiniert mit einer Niedertemperaturheizung. Beste Wärmedämmung und Isolierung sind Voraussetzungen für geringe Vorlauftemperaturen. Durch den hohen Strahlungsanteil und die gute Temperaturverteilung entsteht durch die Fußbodenheizung ein ausgezeichnetes Raumklima. Zudem bleiben alle Wandflächen für Einrichtungsgegenstände frei. Einziger Nachteil der Fußbodenheizung ist die trägere Regelbarkeit. Dies lässt sich aber durch eine Kombination mit Radiatoren zu einem perfekten Gesamtsystem ausgleichen.

Wandheizungen funktionieren im Prinzip wie Fußbodenheizungen und bewirken ein ausgezeichnetes Raumklima. Wichtig ist eine ausreichende Isolierung der Wände. Ein Nachteil der Wandheizung: Sie schränkt die Einrichtungs-möglichkeiten ein. Transportiert wird die Wärme in den allermeisten Fällen mit Wasser. Für die Zirkulation sorgt eine Umwälzpumpe. Zum Transport werden üblicherweise Stahl-, Kupfer- und Kunststoffrohre verwendet, die dementsprechend wärmedämmend sind. Eine untergeordnete Rolle bei Heizungen spielt die Korrosion. Das Wasser wird in der Regel nicht gewechselt, allenfalls wird bei Bedarf nachgefüllt.

Bitte beachten Sie

Feuerungsanlagen, Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen sind genehmigungsfrei. Sie müssen sich jedoch vor der Benutzung durch den Unternehmer oder einen Sachverständigen bescheinigen lassen, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen (§ 66 BauO NRW).

Ohne Wasser läuft im Haus nichts

Ohne Wasser läuft beim Hausbau nichts. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an ein bestehendes Ortswassernetz. Ist dies nicht möglich gilt Ihr Grundstück als nicht



bebaubar. Eine Baugenehmigung ist nur in dem Ausnahmefall denkbar, dass ein Trinkwasserbrunnen eine gesicherte Wasserversorgung garantiert. Sinnvoll ist aber auf jeden Fall der Bau einer Regenwasserzisterne. Das dort gewonnene Wasser kann zum Beispiel für die Toilettenspülung oder aber zumindest für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Leitungen: Adern des Hauses

Vom Ortswasseranschluss weg bis zum Haus werden Versorgungsrohre wegen der Frostgefahr mindestens 80 Zentimeter unter der Erdoberfläche geführt. Beim Hauseintritt der Wasserleitung sollte ein Feinfilter zum Schutz der Haushaltsgeräte und Installationen montiert werden. Zusätzlich ein Druckminderer, der die Geräte vor zu hohem Versorgungsdruck schützt.

Wasserleitungen im Haus werden heute zum größten Teil aus Kunststoffrohren hergestellt, da diese leicht zu verlegen, frei von Kalkablagerungen, ohne Korrosion und geräuscharm sind. Ihren Platz haben aber nach wie vor Kupferrohre mit den Vorteilen im Keim- und Bakterienchutz. Kupfer ist ebenfalls leicht verarbeitbar, altert nicht und wird mit Klemmringverschraubungen verbunden.

Wichtig ist eine ausreichende Isolierung. Sie soll nicht nur Wärmeverluste verhindern, sondern hat auch die Aufgabe, Dehnungen auszugleichen. Wegen der Schwitzwasserbildung wird die Kaltwasserleitung ebenfalls isoliert.

Ein gute Alternative ist ein Rohr-in-Rohr-System aus Kunststoff. Dabei wird in jedem Geschoß ein Verteiler für Kalt- und Warmwasser montiert. Von diesem Verteiler weg wird jede Zapfstelle einzeln über ein Kunststoffrohr, das in einem Überrohr geführt wird, angeschlossen. Das zweite Rohr dient als Schutzrohr. Im Schadensfall kann das schadhafte Innenrohr ohne großen Aufwand ausgetauscht werden. Die einzelnen Zapfstellen dürfen aber nicht zu weit vom Verteiler entfernt sein.

Die Abwasserinstallation

Moderne Abwasserinstallationen werden heute ausschließlich in robusten Kunststoffrohren mit Lippendichtungen ausgeführt. Die Entsorgung erfolgt über die örtliche Kläranlage oder über eine am Haus installierte Kleinkläranlage. Im Kapitel 3 ist erläutert, was zu beachten ist, wenn Grundstücke an die städtische Kanalisation angeschlossen werden sollen.

Bitte beachten Sie

Bestehende Abwasseranlagen die vor dem 01. Januar 1965 errichtet wurden und die in Wasserschutzgebieten liegen mussten bis zum 31. Dezember 2005 auf Dichtheit überprüft werden. Alle anderen Abwasseranlage sind bis zum 31. Dezember 2015 zu prüfen.
(§ 45 Abs. 5 BauO NRW).

Die Stromversorgung

Am Beginn der Planung steht die Bedarfsanalyse. Wie viele Personen werden im Haus wohnen und welche Großverbraucher, wie zum Beispiel Elektroheizung gibt es. Danach richtet sich der Strombereitstellungsantrag an das zuständige Energieversorgungsunternehmen, das Sie anschließend darüber informieren wird, wie der Strom ins Haus kommt.

Der Hausanschluss wird in Neubaugebieten über ein Erdkabel hergestellt. Ein Anschluss über Freileitungen ist nur noch in ländlichen Gegenden zu erwarten. Nach der Errichtung des Hausanschlusses wird das Haus über den Verteilerkasten mit elektrischer Energie versorgt.

Die Stromkreise innerhalb des Hauses plant der Installateur in Zusammenarbeit mit Ihrem Planfertiger. Er informiert Sie auch über die Möglichkeiten des äußeren und inneren Blitzschutzes.

Der Verteilerkasten ist die Stromzentrale eines Hauses. Wo der Zählerkasten unterzubringen ist, bestimmt das Elek-

Ich wünsche mir Zukunft.

Kann Kontrolle schön sein?

Mit Sicherheit.



Controlpanel



reddot design award
winner 2005

Jetzt gibt es das zentrale Steuerelement für das ganze Haus. Es sorgt für angenehmsten Komfort bei Anwesenheit und regelt alles sicher bei Abwesenheit. Das Controlpanel mit Touchscreen. Einzigartig in der Leistung, ausgezeichnet im Design. Für alle die sich mehr Wohnkultur wünschen.

www.Busch-Jaeger.de



Die Zukunft ist da.®



troversorgungsunternehmen. Der Kasten muss jedenfalls leicht zugänglich sein: im Hausflur oder Treppenhaus, bei Einfamilienhäusern im Erdgeschoß. An den Zählereinrichtungen sind Plomben angebracht. Sie dürfen nur von befugten Personen geöffnet werden.

Die eigentlichen Installationsarbeiten, also die Stemmarbeiten, die Verlegung der Rohrleitungen und dann die Verkabelung, werden nach Fertigstellung des Rohbaues erledigt. Wer auf Zukunftssicherheit Wert legt, sollte zusätzliche Steckdosen einplanen. Das kann nachträgliche Arbeit ersparen, wenn einmal Möbel umgestellt werden müssen.

Wasserversorgung

Eine Fülle an Möglichkeiten gibt es für die Warmwasserbereitung. Über die Art und Größe der Anlage entscheiden der Pro-Kopf-Verbrauch und die Zahl der Personen, die im Haushalt leben.

Durchlauferhitzer: Sein entscheidender Vorteil ist, dass es keine Speicherverluste gibt. Vernünftig ist ein Durchlauferhitzer dort, wo kurzfristig kleine Mengen Warmwasser benötigt werden.

Warmwasserspeicher sind bei großen Verbrauchsspitzen günstig. Für die Bereitung des Warmwassers im passend groß dimensionierten Speicher sind nur geringe Kesselleistungen erforderlich.

Wichtig ist eine wirkungsvolle Speicher-Isolierung. Die Energieeinspeisung erfolgt entweder über den Heizkessel, über einen



■ Elektroanlagen für Privat & Industrie
■ Netzwerktechnik
■ ISDN-Telefonanlagen
■ Kabel-TV

☎ 2 83 54
Telefax 3 82 56
Lüdenscheid, Am Fuhrpark 23
nestmann.elektro@t-online.de



elektrischen Heizstab (Sommerlösung) oder über Solaranlagen. Die Wassertemperatur sollte auf 55 bis maximal 60 Grad aufgeheizt werden, um Bakterien am Entstehen zu hindern.

Die Luft/Wasser-Wärmepumpe entzieht der Umgebungsluft die Energie zur Warmwassererwärmung. Die Erzeugung von Warmwasser mit einer Brauchwasserwärmepumpe gilt nach derzeitigem Stand der Technik als sehr umweltfreundliche Warmwassererzeugung.

Solarenergie

Sonnenenergie ist eine unerschöpfliche Energiequelle.

Leider wird sie bisher noch zu wenig genutzt. Der technische Mehraufwand für die Nutzung der Sonnenenergie verursacht natürlich höhere Kosten, aber er bewirkt auch eine deutliche Wertsteigerung des Hauses. Verbrennungsprozesse sind für den CO₂-Anstieg in der Atmosphäre, den Treibhauseffekt, verantwortlich.

Die verstärkte Nutzung der Sonnenenergie ist ein Weg, die Umweltbelastungen im privaten Bereich zu reduzieren. Im Sinne des Umweltschutzes, bei langfristigem und verantwortungsvollem Denken und in Verbindung mit Niedrigenergie-technik ist die Anschaffung einer Solaranlage überlegenswert.

Wie Sie die Sonne anzapfen können

Die Sonnenenergie wird in den meisten Fällen zur Warmwasseraufbereitung oder zur Beheizung genutzt. Oder sie wird passiv genutzt, indem zur Südseite große Fensterflächen mit Wärmeschutzverglasung eingeplant werden.

Die Wärmegewinnung durch Sonnenenergie ist dabei deutlich größer als der Wärmeverlust über die Fensterflächen. Die Wärmebilanz ist auch an wolkigen Tagen positiv, die Sonne liefert nicht nur bei blauem Himmel Energie.

Wintergärten sind ein Beispiel für eine sinnvolle passive Nutzung der Sonnenenergie. Die Warmwasserbereitung durch Sonnenkollektoren ist bereits stark verbreitet. Mit einer Solaranlage kann außerhalb der Heizperiode ein hoher Wirkungsgrad erreicht werden.

Teilsolare Raumheizung: Speziell in der Übergangszeit können Sonnenkollektoren in Verbindung mit Niedrigtemperatur-Heizungssystemen wie Wand- und Fußbodenheizung auch zur Raumheizung ergänzend eingesetzt werden.

Was bei einem Solar-System zu beachten ist

Für eine wirksame solare Energienutzung müssen wichtige Voraussetzungen erfüllt werden:

- Planung eines Niedrigenergiehaus
- Ungehinderte Sonneneinstrahlung auch in den Wintermonaten
- Klare Süd-Ausrichtung des Gebäudes
- Nebelfreie Lage
- Kollektorneigungen:
 - Schwimmbaderwärmung bis 30°
 - Warmwasserbereitung 25 bis 55°
 - Solare Raumheizung 50 bis 70°

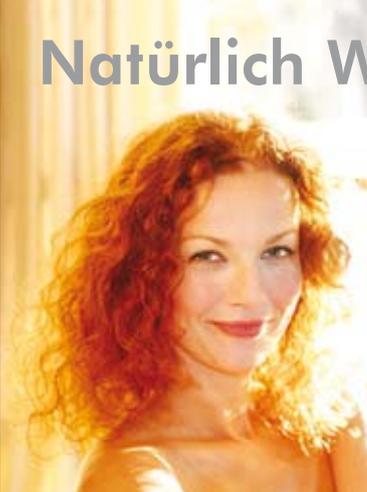
Kollektorarten

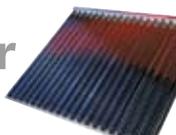
Am häufigsten werden Flachkollektoren eingesetzt. Lebensdauer und Leistungsfähigkeit hängen von den verwendeten Materialien und deren fachgerechter Verarbeitung ab.

Kollektor-Ausrichtung

Am wirksamsten ist der Energieertrag, wenn die Sonne im rechten Winkel auf den Kollektor fällt. Die Kollektor-Ausrichtung sollte nach Süden angestrebt werden. Abweichungen

Natürlich Wärme



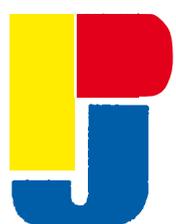
Solar 

Gas 

Holz 

Ökologische Heizsysteme von Paradigma

 www.paradigma.de

 Meisterbetrieb
PETER JACOB
 Solarzentrum Märkischer Kreis
 Heizung • Sanitär • Bauklempnerei
 58509 Lüdenscheid info@peter-jacob.de
 Telefon 0 23 51/6 32 72 www.peter-jacob.de



WIR BEDANKEN UNS BEI ALLEN INSERENTEN FÜR DIE GUTE ZUSAMMENARBEIT.

Ihr WEKA-Verlag

SOTEC - SOLAR 

Die Plettenberger Solarfabrik



Solarstrom



Heiztechnik



Holzpellets



Solarwärme

Individuelle Ansprüche verlangen nach perfekten Lösungen

Wer sich für SOTEC - SOLAR entscheidet, der bekommt eine Solaranlage die technisch und optisch seines Gleichen sucht.

Höchste Verarbeitungsqualität verbunden mit ausgesuchten Werkstoffen, garantieren eine lange Lebensdauer und einen Solarertrag weit über jede Garantie hinaus.

www.sotec-solar.de info @ sotec-solar.de Tel:02391-53532



von der optimalen Südausrichtung verursachen zusätzliche Kollektorflächen. Bei notwendigen Abweichungen ist Südwesten noch am günstigsten. Der Grund dafür: Im Südwesten löst sich wegen der Sonneneinstrahlung der Nebel an Herbstnachmittagen früher auf. Baumschatten, Gebäudeschatten, Geländeschatten sind zu berücksichtigen.

Wasserspeicher

Die Speichergröße sollte mindestens den doppelten Tagesbedarf abdecken. So können auch kurze Schlechtwetterperioden überbrückt werden. Als Richtwert können pro Person ca. 75 bis 100 Liter Tagesbedarf angenommen werden. Besonders wichtig ist eine gute Dämmung des Speichers und der Anschlüsse!

Pufferspeicher

Diese speziellen Speicher dienen als Wärmespeicher. Sie sind dann sinnvoll, wenn das Wärmeangebot nur unregelmäßig

zur Verfügung steht, die Wärmeabgabe aber gleichmäßig erfolgen soll. Das heißt z. B., eine Holzheizung kann im optimalen Lastbereich betrieben werden, der Pufferspeicher nimmt diese Energie auf und gibt sie nach und nach wieder ab. Die Heizung ist dann bereits wieder abgestellt und muss nicht im unwirtschaftlichen und umweltschädigenden Teillastbereich betrieben werden. Auch bei der Solaranlage wird die Energie je nach Sonnenstand aufgenommen und bei Bedarf abgegeben.

Fotovoltaikanlagen

Fotovoltaikanlagen wandeln mit Hilfe von Solarzellen Sonnenenergie in Strom um, der dann in Batterien gespeichert oder direkt in das allgemeine Versorgungsnetz eingespeist wird. Die Stromerzeugung aus Sonnenenergie steht noch am Anfang. Sie wird jedoch durch eine hohe Einspeisungsvergütung gefördert. Es lohnt sich daher trotz der hohen Anschaffungskosten über den Einbau einer Fotovoltaikanlage nachzudenken.



Heizungsanlage



Türen, Tore, Fenster

Fenster waren früher einfachste Holzrahmen mit Einfachglas, die ihre Funktionen mehr schlecht als recht erfüllten. Moderne Fenster sind aufwändig konstruiert, sehr gut gedämmt und bieten zudem noch Sicherheit und Komfort. Und: Fenster sind markante Blickfänge, die das Erscheinungsbild eines Hauses entscheidend beeinflussen.

Die Augen des Hauses

Licht einlassen, Kälte, Feuchtigkeit und Lärm abhalten. Diese Grundfunktionen eines Fensters genügen heute nicht mehr. Gefordert sind: Viele Bauarten und Farben zur architektonisch perfekten Einbindung in das Gesamtobjekt, Güte des Materials, geringer Pflegeaufwand, leichte Bedienung und eine saubere Verarbeitung.

Fenster sind auch ein wichtiger Faktor in der Energiebilanz eines Hauses. Grundsätzlich gilt: Große, nach Süden ausgerichtete Fenster lassen im Winter viel Tageslicht und Strahlungsenergie in den Raum. Das spart Heizkosten. Entscheidend sind auch ihre Wärmedämmeigenschaften. Standardverglasung ist heute die Zweifach-Isolierverglasung mit einem U-Wert von $0,9 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. Für Passivhäuser werden Fenster mit einem U-Wert bis zu $0,5 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ verwendet.

Zum Sicherheitsaspekt: Bei exponierten Tür- und Fensterelementen wie zum Beispiel im Kinderzimmer oder im Terrassenbereich kann eine Verglasung mit Sicherheitsglas Sinn machen. Als Einbruchschutz sollten Fenster mit Sicherheitsbeschlägen ausgestattet sein. Die zusätzliche Absicherung von Kellerfenstern und Lichtschächten nicht vergessen!

Folgende Fenstertypen sind derzeit auf dem Markt:

- **Holzfenster sind wieder gefragt.**

Sie kommen vor allem dem Trend zum landschaftsgebundenen Bauen entgegen. Auch technisch hat Holz einiges zu bieten: Rahmen von Holzfenstern weisen beste Wärmedämmungseigenschaften auf. Die Holzoberflächen sind durch Tauchimprägnierungen und Dickschichtlasur

geschützt. Holzfenster haben bei richtiger Pflege eine lange Lebensdauer.

- **Holz-Alu-Fenster:**

Diese Art der Fensterkonstruktion vereinigt die Vorteile von Aluminium und Holz. Die Fenster bieten alle Vorteile von Holzfenstern, sind aber wegen der Alu-Vorsatzschale völlig wartungsfrei. Innen vermittelt die Holzoberfläche eine entsprechende Wohnatmosphäre, außen werden sie durch das langlebige und pflegeleichte Aluminium vor der Witterung geschützt.

- **Alufenster:**

Die lange Lebensdauer und die hohe Wirtschaftlichkeit sind die Stärken von Aluminiumfenstern. Zur Vermeidung von Wärmebrücken ist eine isolierende Sperrschicht in die Konstruktion eingearbeitet. Durch ihre Stabilität eignen sich Aluminiumfenster hervorragend als Lärmschutzfenster, benötigen kaum Wartung und sind äußerst pflegeleicht.

- **Kunststofffenster:**

Kunststofffenster moderner Bauart weisen hohe Wärmedämm- und Schallschutzwerte auf. Sie bewähren sich auch besonders bei Altbausanierungen. Kunststofffenster werden auch in verschiedenen Materialkombinationen angeboten: mit Alu-Blenden oder als Kunststoff-Alu-Verbundfenster.

Ergänzend zu allen Fensterarten gibt es die zusätzliche Ausstattung mit innenliegenden oder funktionellen Sprossen. Die Sprossen zwischen den Glasscheiben sind sehr pflegeleicht. Funktionelle Sprossen teilen das komplette Glas und erzeugen dadurch eine wunderschöne Optik. Komplettiert wird das Erscheinungsbild des Fensters durch verschiedenste Arten von Fensterbänken für den Innen- und Außenbereich.

Direkteinbau oder Blindstöcke

Zumeist werden Fenster fix und fertig zur Montage geliefert und in einer relativ frühen Phase der Rohbauarbeiten



eingebaut. Dabei ist die Gefahr groß, dass die nagelneuen Fenster irgendwann im Laufe der Bauarbeiten beschädigt werden.

Auch wenn Sie noch so aufpassen – Kratzer werden sich kaum vermeiden lassen. Eine Alternative ist die Montage auf Blindstöcken. Diese werden während des Rohbaus ein-

gebaut, die Fenster selbst erst nach Fertigstellung der groben Bau- und Putzarbeiten.

Die Vorteile: Blindstöcke ermöglichen einen besseren Anschluss zum Mauerwerk und damit eine längere Lebensdauer und höhere Qualität. Außerdem können einzelne Fenster problemlos ausgetauscht werden.

Ein Haus steht nicht für sich allein

Erst Nebenanlagen wie Garage, Terrasse oder Wintergarten komplettieren das Ensemble.

Garage: Mehr als ein Autoabstellplatz

Die Planung der Garage ist in enger Verbindung mit der Architektur und den Proportionen des Wohnhauses zu sehen. Schließlich soll nicht der Eindruck einer „Garage mit Haus“ entstehen. Idealerweise sollte eine Garage, wenn es die Lage von Haus und Grundstück erlaubt, an der Nordseite geplant werden. Hier wirkt die Garage als Pufferzone gegen kalte Winde.

Bei der Planung zu berücksichtigen:

- Die Einfahrt in die Garage soll ausreichend dimensioniert sein (großzügiges Rangieren).
- Bei Garagentoren den Einbau eines Torantriebes mitplanen. Der automatische, ferngesteuerte Antrieb ist eine ideale Lösung bei Schlechtwetter.

Bitte beachten Sie

Garagen dürfen direkt an Grundstücksgrenzen gebaut werden wenn nicht länger als 9,00 m und im Mittel nicht höher als 3,00 m über der Geländeoberfläche errichtet werden (§ 6 Abs. 11 BauO NRW).

Als Alternative zu massiv gebauten Garagen bieten verschiedene Hersteller Fertiggaragen an. Sie werden komplett mit Garagentor geliefert und fix und fertig aufgestellt. Der Bauherr hat nur für das passende Fundament zu sorgen.

Eine andere günstigere Lösung eines Wetterschutzes für das Auto ist der überdachte Abstellplatz (Carport). Viele Möglichkeiten mit Flachdach oder Satteldach, mit seitlichem Windschutz sind möglich. Als Baumaterial sollte vorimprägniertes Holz verwendet werden. Auf sturmsichere Ausführung ist zu achten!

Balkon: Ein Platz für die Seele

Balkone sollten sich harmonisch in ein Gebäude einfügen. Wenn Sie einen echten Wohnbalkon planen, muss eine ausreichende Größe vorgesehen werden. Zweckmäßig wäre dabei auch eine fixe Überdachung. Ein Haupt Gesichtspunkt ist die Gestaltung der Balkonbrüstung: Aus Sicherheitsgründen sind enge Sprossenabstände erforderlich um ein Durchschlüpfen von Kleinkindern zu verhindern. Die Form des Geländers sollte sich dem Charakter des Hauses anpassen. Die Präsentation von Pflanzen und Blumen wird gleich miteingeplant. Als Bodenbeläge für Balkone bieten



sich Natur- und Kunststeinplatten an. Großes Augenmerk sollten Sie auf eine entsprechende Feuchtigkeitsisolierung nach unten hin legen.

Terrasse: Das Sommer-Sonnen-Wohnzimmer

Eine großzügige Terrasse spielt beim vielzitierten Traum vom eigenen Haus zumeist eine zentrale Rolle. Auf der Terrasse zu frühstücken, im Liegestuhl dahinzudösen und an lauen Sommerabenden gemeinsam mit Freunden draußen zu sitzen, gilt als Inbegriff der Lebensqualität, die viele Menschen mit einem eigenen Haus verbinden.

Entscheidend ist die Lage: Die Wege zwischen Wohnbereich, Küche und Terrasse sollten möglichst kurz sein, auf Sonne und Wind ist besonders zu achten. Bei einer Südterrasse muss für gute und ausreichende Beschattung gesorgt werden. Als interessante Möglichkeit bietet sich ein sogenannter „Freisitzplatz“ an: Das ist ein überdachter, im Freien gelegener Sitzwinkel. Dort kann man, von mindestens zwei Seiten gegen den Wind geschützt, angenehm die Freizeit verbringen.



Terrasse

Ein rutschfester Steinbelag, der mit den Wegen um das Haus harmonisiert, ist für die Terrasse am zweckmäßigsten.

Gehwege

Als Materialien für die Gehwege bieten sich Steinplatten, Betonsteine, Pflastersteine, Betonplatten, aber auch Klinkerziegel an. Ein Grundsatz dabei: Terrassenbelag und Gehwegbelag sollen eine Einheit bilden, rutschfest und pflegeleicht sein. Eine große Auswahl an Formen und Materialien wird auf diesem Sektor angeboten. Ergänzt mit Palisaden, Böschungssteinen usw. können die befestigten Gartenflächen optimal eingebunden werden.

Wintergärten: Glashäuser zum Wohnen

Wintergärten erfreuen sich großer Beliebtheit. Sie sind zum einen eine gute Möglichkeit, den Wohnraum zu vergrößern, zum anderen tragen sie wesentlich zur Erhöhung der Wohnqualität bei.

Soll der Wintergarten als ganzjährig nutzbares „Grünes Wohnzimmer“ in den Wohnbereich eines Hauses voll integriert sein, empfiehlt es sich, Isolierglas zu verwenden und eine Mindestheizung als Frostschutz vorzusehen. Bei der Bepflanzung muss auf Temperaturschwankungen Rücksicht genommen werden. Ein Wintergarten ist ein vielschichtiges System, die Planung sollte daher unbedingt einem Fachmann überlassen werden.

Eine effektive Be- und Entlüftung, eine ausreichend dimensionierte Isolierverglasung als Voraussetzung für die Nutzung des Wärmeüberschusses und eine wirkungsvolle Beschattung sind wichtige Voraussetzungen für ein angenehmes Raumklima. Auf dem Markt gibt es auch eine ganze Reihe von Wintergarten-Fertigsystemen. Wichtig beim Kauf eines solchen Wintergartens ist die technische und architektonische Abstimmung auf das Gebäude, in das er integriert werden soll.



Sicherheit

Rauchmelder können Leben retten!

„mit der Entstehung eines Brandes muss jederzeit gerechnet werden. Der Umstand, dass in vielen Gebäuden jahrzehntelang kein Brand ausgebrochen ist, beweist nicht, dass keine Gefahr besteht, sondern stellt für die Betroffenen einen Glücksfall dar, mit dessen Ende jederzeit gerechnet werden muss.“ (Zitat OVG Münster vom 28.08.01 AZ: 10 A 3051/99)

Deutlicher als das Oberverwaltungsgericht Münster, in seiner Entscheidung vom 28. August 2001, kann man die Gefahr, die von Feuer und Rauch ausgeht, nicht beschreiben. Rauchmelder und Feuerlöscher können sich bei der Entstehung eines Brandes als Lebensretter erweisen. In sechs Bundesländern besteht bereits die Pflicht, Rauchmelder in Wohnungen einzubauen. Für Nordrhein-Westfalen gibt es ebenfalls Überlegungen, eine solche Verpflichtung in die Landesbauordnung mit aufzunehmen. Daher sollte man gleich bei der Bauplanung die Installation von Rauchmeldern und auch Feuerlöschern berücksichtigen.

Brandschutzfachbetriebe bieten hierfür eine umfassende und kompetente Beratung an. Wichtig ist, dass die Geräte das VDS Prüfsiegel und das GS-Zeichen tragen. Es werden sogar ausbaufähige Systeme per Funk angeboten die nicht nur die Überwachung von Rauch, Gas- und Wasseralarm bieten sondern auch mit einer Einbruchsmeldeanlage kombiniert werden können. Generell sollten Schlafräume, Kinderzimmer, Flure und Treppenträume mit mindestens je einem Rauchwarnmelder ausgestattet werden.

Die Gefahr durch Brandrauch ist größer als durch das Feuer selbst. Oft ereignet sich ein solches Unglück nachts und Rauch kann sich unbemerkt ausbreiten. Die dabei freigesetzten toxischen Gase sind lebensgefährlich. Ein richtig angebrachter Rauchmelder warnt unmittelbar nach dem Brandausbruch mit einem lauten Signalton. Selbst für Schwerhörige und Gehörlose Menschen gibt es spezielle Modelle, die über optische Signale vor Feuer und Rauch

BURG WÄCHTER

TSE
Tür
Schloss
Elektronik

Elektronische Türschlösser

Ihr Code ist Ihr Schlüssel



SICHER

EINFACH

BEQUEM

TSE 3000 BASIC

Single-Lösung – für alle Haus- und Wohnungstüren
Ein Code für die ganze Familie

TSE 3003 PREMIUM

Komfort-Lösung – für Wohnung, Haus und Business
1 bis 300 Benutzer mit individuellen Codes
und Zutrittsrechten verwalten

TSE 3004 WIRELESS

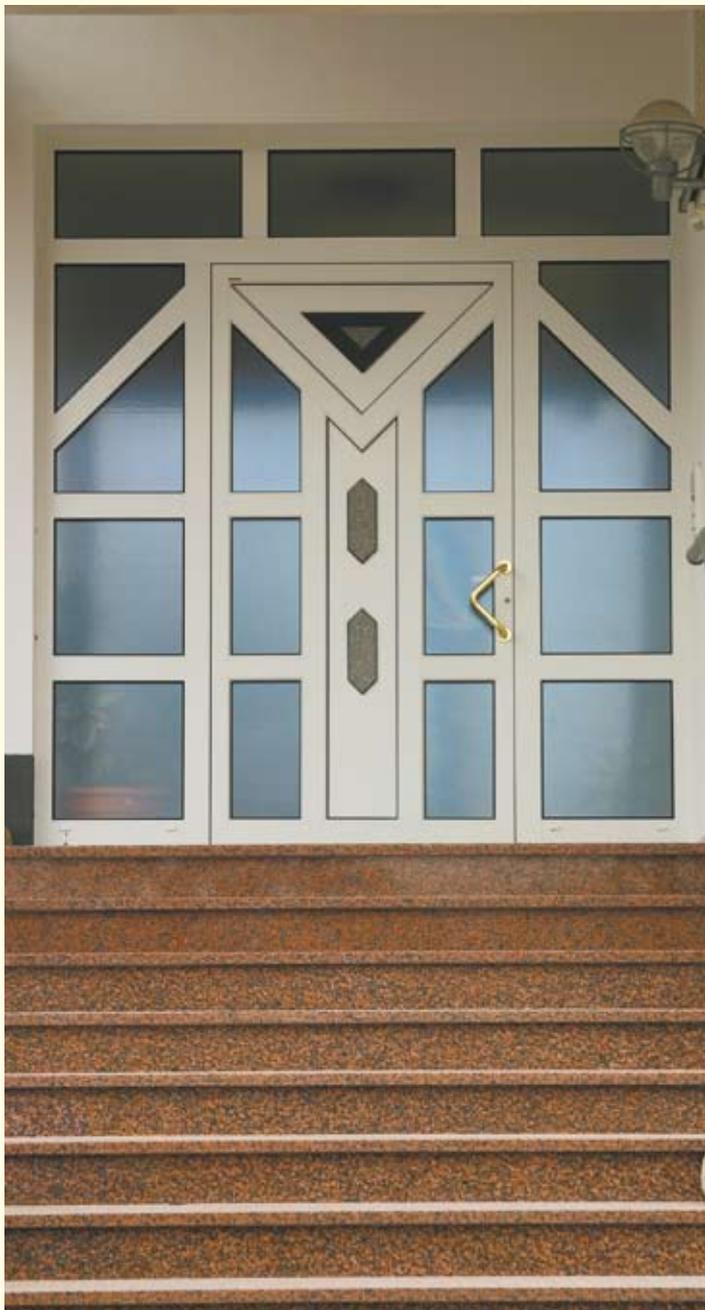
Kabellose Funkversion
Super-Easy-Montage – für Wohnung, Haus und Business
Auch mit Funkschlüssel
1 bis 300 Benutzer mit individuellen Codes und Zutrittsrechten
über den PC verwalten. Ideal für Schließanlagen und Mietwohnungen

www.burg-waechter.de



warnen, oder es können durch Installation einer Funkalarmeinheit mehrere Wohnungen oder benachbarte Häuser miteinander vernetzt und somit gleichzeitig die Nachbarn alarmiert werden.

Es gibt eine Menge Möglichkeiten, lassen Sie sich von einem Fachmann beraten und investieren Sie in Ihre Sicherheit.



Auskunft zu Rauchmeldern und Feuerlöschern gibt Ihnen auch die örtliche Feuerwehr oder die Brandschutzdienststelle des Märkischen Kreises.

Schützen Sie sich und Ihr Eigentum (Einbruchschutz)

Das eigene Haus kann oft nur mit viel Mühe und hohen finanziellen Aufwendungen verwirklicht werden. Daher sollte die Sicherung des Hauses gegen Einbruch und Diebstahl bereits bei Baubeginn mit eingeplant werden.

Durch ein frühzeitiges Einbeziehen von Sicherungsmaßnahmen in die Gesamtplanung eines Bauvorhabens werden die dafür vorgesehenen finanziellen Aufwendungen auf einem niedrigen Niveau gehalten.

Dabei ist es wichtig ein Gesamtkonzept zu entwickeln, das sowohl Mechanik (Schloss, Gitter, Glas und Riegel) als auch Elektronik (Einbruchmeldeanlage) mit berücksichtigt.

Statistisch gesehen bleibt jeder dritte Einbruchversuch auf Grund geeigneter und sinnvoll eingebauter Sicherheitstechnik im Versuchsstadium stecken.

Das Kommissariat „Vorbeugung“ der Kreispolizeibehörde bietet Bauherrinnen und Bauherren die Möglichkeit, sich umfassend und kostenlos über technische Präventionsmaßnahmen beraten zu lassen.

Wichtig ist, dass diese Erkenntnisse schon im Planungsstadium mit einbezogen werden und so ein Teilstück des Gesamtbauvorhabens werden. Eine nachträglich eingebaute Sicherheitstechnik ist weniger wirksam, verursacht aber erheblich mehr Kosten.

Die Ansprechpartner beim Kommissariat „Vorbeugung“ finden Sie unter der Rubrik „Adressen und Ansprechpartner“.



Wohnraum lebendig gestalten

Die Inneneinrichtung ist so etwas wie Ihre persönliche Visitenkarte. Sie zeigen damit ihre Individualität, bekennen Farbe – bewusst oder unbewusst.

In erster Linie richten Sie für sich selbst und Ihre Familie ein. Die Bedürfnisse der Hausbewohner müssen im Mittelpunkt stehen. Die Räume eines Hauses sollten so gestaltet werden, dass sie Gesundheit, Leistungsfähigkeit und Wohlbefinden fördern.

Für die Inneneinrichtung sollten Sie sich Zeit nehmen und schon früh mit der Planung beginnen. Der Entwurfsplan ist eine gute Basis, um einen Einrichtungsplan zu erstellen.

Einrichten nach genauem Plan

Für die Erstellung eines Einrichtungsplanes ist ein Maßstab von 1:20 oder 1:25 am günstigsten – hier können die Details anschaulich dargestellt und beurteilt werden. Gleichzeitig wird der Bauherr damit gezwungen, die gesamte Materie genau zu durchdenken und sich intensiv damit auseinander zu setzen. Denn daraus können sich noch wichtige Änderungen im Entwurfsplan ergeben: Beispiele dafür sind die Anordnung und der Anschlag der Innentüren.

Zwischen draußen und drinnen

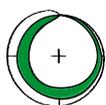
Der Windfang ist die Klimaschleuse des Hauses. Dieser Raum soll vor allem praktisch konzipiert und nicht zu klein sein. Wünschenswert ist ausreichender Lichteinfall, damit der Raum freundlicher und größer erscheint. Schon im Windfang sollten Sie Möglichkeiten vorsehen, nasse Kleidungsstücke unterzubringen.

Die Diele ist die Drehscheibe zum Hauptwohnbereich. Großzügig oder praxisorientiert signalisiert die Diele bereits die Grundeinstellung der Bewohner. Sie kann bereits als Erweiterung des Wohnzimmers oder der Küche konzipiert sein.

Essplatz und Esszimmer

Im Esszimmer trifft sich die ganze Familie. Dort findet ein wichtiger Teil der Kommunikation statt. Darum sollten Lage und Ausstattung passen.

Der Essplatz sollte unmittelbar von der Küche aus erreichbar sein. Um bequem und in Ruhe die Mahlzeiten einnehmen zu können, braucht man genügend Platz. Beengte Raumverhältnisse im Essbereich wirken ungemütlich.



BRILUM[®]

Licht

... zum Leben, Wohnen, Arbeiten
Entdecken Sie die große Vielfalt!



Gutes Licht muss nicht teuer sein

BRILUM Licht GmbH • Zu den Hohlwegen 1 • 58513 Lüdenscheid

Fon 0 23 51/67 27 37-0 • Fax 0 23 51/67 27 37-27 • Email: info@brilum-licht.de • Internet: www.brilum-licht.de



Küche: Der Bauch des Hauses

Für die Küchenplanung ist eine genaue Detailplanung mit Geräteausstattung notwendig. Schließlich werden in dieser Phase bereits Wasser- und Abwasserführung und die Stromversorgung festgelegt. Bei der Küchenplanung geht es vor allem um Themen wie die zweckmäßige Größe und Form der Küche, die Elektro- und Wasserinstallationen und die technische Ausstattung. Grundsätzlich gilt: Die Küche sollte an der Ost- oder Westseite eines Hauses platziert werden. Bei Familien mit Kindern wäre Blickkontakt in den Garten ideal. Vorbereiten – Kochen – Abstellen – Spülen: Das sind, exakt in dieser Reihenfolge, die Arbeitsbereiche, auf die eine gute Küchenplanung abzielen muss. Die Anordnung der einzelnen Elemente folgt dem Arbeitsablauf. Das spart unnötige Arbeitswege, Zeit und Kräfte.

Hier gilt: Ein kompetentes Küchenstudio plant Ihnen eine ergonomische Kucheneinrichtung, die sich langfristig bezahlt macht. Gleichzeitig erhalten Sie dort einen Installationsplan, in dem Zuflüsse, Abflüsse und Anschlüsse sowie Steckdosen eingezeichnet werden. Auch über die passende Beleuchtung wird bei der Küchenplanung gesprochen. Herd

mit Dunstabzug, Backrohr, Geschirrspüler, Mikrowelle und Kühlschrank gehören zur Standardausstattung. Die Kühltruhe kann auch außerhalb der Küche platziert werden. Eine sogenannte Kühlzeile, eine Kombination von Kühlschrank und Gefrierschrank wäre dazu eine Alternative.

Wert legen sollte Sie auf pflegeleichte Oberflächen. Ganz wichtig dabei: Die Oberfläche der Arbeitsplatte. Lassen Sie sich von Glanz und Eleganz in den Ausstellungsräumen nicht blenden. Prüfen Sie das Küchenangebot immer auch im Hinblick auf die Praxistauglichkeit. Die Materialien für Arbeitsflächen und Schränke müssen einiges aushalten. Das gilt auch für den Bodenbelag.

Der kostbarste Raum des Hauses

In der Regel wird das Wohnzimmer als Zentrum des Hauses an der Südseite mit Verbindung zu Garten und Terrasse platziert. Wie kein anderer Raum ist das Wohnzimmer Ausdruck Ihres Geschmacks und Ihrer Persönlichkeit.

Dazu einige grundsätzliche Gestaltungstipps:

- Möbel müssen nicht immer an der Wand aufgefädelt wer-

Von exklusiv bis stilvoll elegant.

Die Welt der Schöneborn-Küchen.

Sparen Sie nicht mit Ihren Ansprüchen.

SieMatic. Am liebsten das Beste!

Bei den SieMatic Küchenprogrammen finden Sie für jeden Geschmack den entsprechenden Einrichtungsstil. Sie entscheiden sich auf jeden Fall für perfektes Design und höchste Qualität.

Persönliche Beratung bei Ihnen vor Ort gewährleistet ein höchstes Maß an Qualität. Wir tun alles, um Ihre Küche zum schönsten und funktionellsten Ort in Ihren eigenen vier Wänden zu machen.



schöneborn küche

Am liebsten das Beste.

SieMatic

Altenaer Str. 70
Lüdenscheid
Tel. 0 23 51 / 56784-0
www.schoeneborn.de
Mo.-Fr. 9.00-18.30 Uhr
Sa. 9.00-14.00 Uhr

Erleben Sie die Welt der schönen Küchen live in unserem SieMatic-Küchenstudio. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.



den. Raumteiler können gelungene Gliederungen bringen.

- Ein im Wohnzimmer platzierter Essplatz sollte entsprechend Raum erhalten.
- Den Reiz einer Wohnung, das Heimelige, machen zu-meist die Kleinigkeiten aus, mit denen Akzente gesetzt werden: Blumen, Pflanzen, Bilder, Art und Farbe der Vorhänge, das Spiel mit dem Licht.
- Ganz entscheidenden Einfluss auf den Charakter eines Raumes haben die verwendeten Materialien und Farben. Weiche Bodenbeläge steigern die Behaglichkeit und wirken schalldämpfend. Holzböden stehen wieder hoch im Kurs. Und immer öfter sind in Wohnzimmern auch Keramikböden zu finden – in Verbindung mit einer Fußbodenheizung.
- Die Größe der Fenster sowie der Terrassentüren und der damit projizierte Lichteinfall bestimmen darüber, ob ein Raum hell und freundlich wirkt.

Schlafräume sind Traumfabriken

Schutz vor Lärm, gute Luft und entspanntes Ausruhen: Die Schlafräume für Eltern, Kinder oder Gäste sollen daher im Haus einen eigenen, möglichst abgeschlossenen Bereich bilden. Bad und Toilette sind so einzuplanen, dass sie vom Schlaftrakt aus leicht benutzt werden können. Gerade im Schlafbereich sollte man gesunde Materialien bevorzugen:

- Als Bodenbelag eignen sich Holz, Wollteppiche sowie Teppichböden aus Naturgarnen am besten.
- Holzmöbeln ist gegenüber Möbeln mit Kunststoffoberflächen der Vorzug zu geben.
- Bei der Auswahl des Bettes sollten Sie sehr sorgfältig vorgehen. Ganz wichtig ist es, dass Matratze und Unterfederung aufeinander abgestimmt sind und die Matratzen aus atmungsaktiven Materialien bestehen.

Schlafzimmer sind üblicherweise mit Kommoden und Schränken eingerichtet. Eine Alternative dazu kann ein begehbarer Schrank, ein Schrankflur oder ein Schrankzimmer sein. Bei der Planung von Stauräumen gilt, was auch schon bei der Planung der Kücheneinrichtung gilt: Orientieren Sie die

Raummaße an den Standardmaßen der Möbelhersteller.

Ein Kinderzimmer muss der Altersstufe der Benutzer entsprechen und einen hellen, freundlichen Eindruck vermitteln. Scharfe Kanten sollten aber auf jeden Fall vermieden werden.

Zudem sollen die Einrichtungsgegenstände im wahrsten Sinn des Wortes mitwachsen:

- Schon das Kleinkind benötigt Platz zum Schlafen, zum Spielen und ausreichende Bewegungsflächen, um sich entfalten zu können.
- Das schulpflichtige Kind braucht Platz zum Lernen.
- Für den Jugendlichen gelten bereits Maße wie für Erwachsene. In diesem Alter wächst das Bedürfnis, sich in seinen Bereich zurückziehen zu können – um allein zu sein, aber auch mit Freunden gemeinsam zu lernen und um sich einfach zu unterhalten.
- Berücksichtigen Sie einen geeigneten Platz für Computer, Drucker und Zubehör.

In Kinderzimmern spielt der Bodenbelag eine wichtige Rolle. Er sollte warm und elastisch, hygienisch und leicht sauber zu halten sein.

Badezimmer: Ein Gesundbrunnen

Bei der Gestaltung des Bades wird vieles geboten: von der einfachen Reinigungszelle über das klassische Badezimmer bis zum Wohnbad. Wie groß das Badezimmer sein soll, hängt von Ihren persönlichen Ansprüchen und der Zahl der Benutzer ab. Klar ist auch, dass es möglichst in Schlafräume-nähe liegen sollte.

Zur Grundausstattung eines Badezimmers gehören Badewanne oder Dusche und Waschbecken. Erweiterungsmöglichkeiten werden nur durch den Geldbeutel begrenzt. Denn Möglichkeiten gibt es unzählige. Sie beginnen bei einem zweiten Waschbecken, gehen über den Einbau eines Bidets



und reichen bis hin zu Badezimmermöbeln oder einer großen Sitzbadewanne mit Whirlpoolfunktionen. Unsere Gestaltungstipps für ein ungetrübtes Baderlebnis:

- Sparsamer Umgang mit Wasser: Allein Einhebelmischer verringern den Wasserverbrauch um bis zu 20 Prozent. Für Duschen gibt es Sparbrauseköpfe und für WC-Spülungen Spartasten. Schutz vor Verbrühungen bieten selbstregelnde Thermostat-Armaturen.
- Bei der Verwendung von Holz in Nassräumen muss auf Hinterlüftung und Holzart Rücksicht genommen werden.
- Beleuchtungskörper und elektrische Anschlüsse müssen im Bad und im WC den Bestimmungen des Nassraumes entsprechen.

- Badezimmer und Toilette sollten unbedingt getrennt sein. Handwaschbecken und Spiegel dürfen dann in der Toilette nicht fehlen.
- Die Waschmaschine gehört nicht in das Badezimmer. Dafür gibt es in einem Haus bessere Plätze.

Böden und Bodenbeläge haben einen entscheidenden Einfluss auf den Charakter eines Raumes. Zur Auswahl stehen die unterschiedlichsten Materialien.

Alle haben sie ihre Vor- und Nachteile:

- **Keramische Bodenbeläge:**

Aus Sicherheitsgründen sollten bei Bodenfliesen in Nassräumen rutschhemmende Fliesen verlegt werden. Beachten Sie dabei die Abriebgruppen (von eins bis fünf) nach Anwendungsbereich und Benützung. Der praktische Nutzen von keramischen Fliesen ist unbestritten. Sie sind einfach zu pflegen und problemlos. Weil sie eine gewisse Noblesse ausstrahlen, erobern diese Böden auch den Wohnbereich. Besonders exklusiv sind Natursteinböden. Wenn Sie sich für Fliesen oder Steinböden entscheiden, ist eine Fußbodenheizung Pflicht.

- **Holzböden:**

Natürlich, einfach zu verlegen und zu pflegen sind Holzböden. Angeboten werden die Holzböden in den unterschiedlichsten Varianten. Für alle Holzböden gilt: trockener Untergrund und eine wirksame Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit sind wichtig.

- **Laminatböden:**

Extremen Belastungen halten Laminatböden stand. Diese Böden aus hoch widerstandsfähigem Kunststoff werden in Naturdekoren angeboten und sind optisch kaum von Holzböden zu unterscheiden. Für Nassräume sind Laminatböden nicht geeignet.

- **Teppichböden:**

Teppichböden von heute sind statt des früher üblichen Schaumrückens mit einem textilen Zweitrücken ausgestattet und können meist problemlos auf Fußbodenheizungen verlegt werden. Wichtig ist die Zusammensetzung der Grundmaterialien.

KOMPETENZ

& IN FARBE

HEIMTEX

Maler-Einkauf

LÜDENSCHIED



Lacke · Farben · Tapeten · Bodenbeläge
Werkzeuge · Bekleidung · Künstlerfarben
Farbmischanlagen · Schreinerbedarf
Bootslacke · Autolacke · Chem. Produkte
für Fliesenleger · v. a. Spezialitäten



Am Lehmberg 10
58507 Lüdenscheid
Telefon 02351/98949-3
Telefax 02351/98949-49

P

Klicken Sie mal rein: www.meg-luedenscheid.de

Parken direkt vor dem Haus!



Mit der Gestaltung des Gartens Geschmack beweisen

Ein sattgrüner Rasen, Blumenbeete, blühende Sträucher, die vor allzu neugierigen Blicken schützen, ein paar Bäume und ein ruhiger Platz zum Träumen. Das Grün rund ums Haus tut nicht nur dem Auge gut. Auch das Klima rund um das Haus wird durch entsprechende Bepflanzung beeinflusst. So schützen beispielsweise hohe, möglichst immergrüne Bäume im Norden und Westen eines Hauses vor kalten Winden. Hohe Laubbäume im Süden des Grundstückes lernen Sie im Sommer als Schattenspendler schätzen. Und wenn Sie Bäume und Sträucher entsprechend platzieren, können Sie damit sogar den Energiehaushalt Ihres Hauses beeinflussen: Der Schatten von Laubgehölzen kann im Sommer einen wertvollen Beitrag gegen eine Überhitzung der Räume bringen, im Winter, wenn die Blätter abgefallen sind, kann die Sonne trotzdem ungehindert die Mauern erwärmen.

Welcher Garten ist gewünscht?

Voran steht die Entscheidung über die Funktion des Gartens: Soll er ausschließlich der Erholung dienen? Ist auch ein Gemüsegarten gewünscht? Wollen Sie Schlupfwinkel schaffen? Oder legen Sie Wert darauf, möglichst mit der Natur zu leben? Entscheidend für die Gestaltung ist, was Sie im Garten alles unterbringen möchten: Spielplatz, Sand-

kiste, Grillplatz, Sitzecke, Schwimmbad oder -teich, Gemüsegarten und vieles, vieles andere mehr. Bereits bei der Planung zu berücksichtigen: Niveauunterschiede im Gelände, die Anlage von Gartenwegen, die Art der Grundstücksbegrenzung.

„Grüner Daumen“ gefragt

Damit der Garten auch wirklich allen Vorstellungen und Wünschen entspricht, ist eine gründliche Planung erforderlich. Hilfreich sind Gartenzeitschriften oder Gartenbücher, noch besser ein Fachmann. Klima und Bodenbeschaffenheit spielen eine wichtige Rolle. Und natürlich das Wissen um den Umgang mit Pflanzen, der „grüne Daumen“, wie es so schön heißt.

Wenn der Garten selbst gestaltet wird, sollten Sie Schritt für Schritt vorgehen:

- Zeichnen Sie auf einem karierten Papier Haus samt Nebengebäuden sowie die Grundstücksgrenzen maßstabgetreu ein.
- Versuchen Sie Bäume, Sträucher und Beete zu gruppieren. Beachten Sie die Besonnung, Licht- und Schattenbereiche, Hauptwindrichtung, Geländeneigung und den tatsächlichen Platzbedarf der Pflanzen und Bäume. Unbedingt berücksichtigen: die Größe des ausgewachsenen Baumes oder Strauches.



Ihr Experte für
Garten & Landschaft

ALTGROGGE

GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU

Rosenweg 27 - 29

58579 Schalksmühle

Telefon 0 23 51 5 09 59, www.galaa.de



Jeder wünscht sich einen Ort, an dem er den ganzen Sommer über die besten Aussichten auf einen Platz an der Sonne hat. Der eigene Garten ist so ein Ort. Wovon Sie auch träumen: Wir liefern die Ideen und übernehmen Ausführung und Pflege, fachgerecht und zu einem excellenten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Mein Garten – ein Ort,
an dem ich den Sommer rund
um die Uhr genieße.

Unsere Leistungen im Überblick:
Planung, Neuanlagen, Altgarten-
sanierung, Teichbau, Pflanzarbeiten,
Pflasterarbeiten, Grünflächenpflege,
Winterdienst, Mauerbau, Erdbau,
Zaunbau, Baum und Strauchschnitt,
Baumfällung





Bitte beachten Sie

Bäume und Sträucher müssen von Grundstücksgrenzen Abstände einhalten, die bei stark wachsenden Bäume bis 4,00 m betragen können (§ 41 NachbG NW)

Legen Sie fest, welche Wege gepflastert werden sollen. Berücksichtigen Sie bei der Materialauswahl für die Wege die Gestaltung der Terrasse und verlieren Sie nie die harmonische Einbindung in das Gesamtobjekt aus den Augen.

Der Vorgarten: Blickfang mit Ansprüchen

Der Vorgarten ist Blickfang. Oft ist eine Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern oder mit Rosen und Sommerblumen durchaus sinnvoll. Der Effekt: Blüten vom Frühjahr bis zum Herbst. Ruhiger und großzügiger wirkt die Vorgartenbepflanzung mit Koniferen-Gruppen in Kombination mit Stauden oder Sommerblumen und einer größeren Rasenfläche.



Garten

Der Rasen: Arbeit oder Hobby?

Die Monate Mai bis September sind bei einer Neuanlage eines Rasens am besten für die Aussaat geeignet. Vor allem an heißen, trockenen Tagen muss wesentlich mehr und vor allem regelmäßig gegossen werden. Wichtig ist, dass der Boden nach einer Bodenbearbeitung, noch vor der Aussaat genügend Zeit hat, um sich zu setzen. Weil Graswurzeln nur ca. 5 cm tief reichen, ist eine Bodenverbesserung vor der Aussaat nur in der obersten Schicht sinnvoll. Ein schöner Rasen heißt: viel Arbeit und regelmäßige Pflege.

Normaler Zierrasen wird während der Vegetationszeit regelmäßig, am besten wöchentlich gemäht. Die Schnitthöhe sollte im Frühjahr und im Herbst 3 cm betragen. Im Hochsommer sollte lediglich auf 4 bis 5 cm geschnitten werden. Wichtig ist der letzte Schnitt vor dem Winter: Um Schimmelbildung über den Winter vorzubeugen, ist ein ganz kurzer letzter Saisonschnitt erforderlich.

In Trockenzeiten muss der Rasen alle acht Tage – dann aber kräftig – gegossen werden. Tägliches kurzes Bespritzen des Rasens bringt längerfristig keinen Erfolg.

Verfilzter und vermooster Rasen muss vertikutiert werden. Im Handel gibt es von einfachen Vertikutierrechen bis zu Hochleistungsvertikutierern für alle Rasenflächen und Brieftaschen passende Geräte.

Regelmäßige Nährstoffzufuhr mittels Dünger hält den Rasen grün und gesund. Nur mit einer richtig bemessenen Düngung wird der Rasen dicht und gesund bleiben.

Die Blumenwiese als Alternative

Als Alternative zum reinen, immer geschnittenen Rasen kann eine Blumenwiese angelegt werden. Dies bietet sich auch als ursprüngliche Insel in der geschnittenen Rasenfläche an.



Soll eine Blumenwiese neu angelegt werden, muss der gesamte Boden umgestochen oder umgepflügt werden. Dieser Boden sollte möglichst nährstoffarm sein. Der Handel bietet fertige Wiesenmischungen an, die ein buntes Blumenmeer im Garten garantieren. Blumenwiesen haben einen ganz anderen Pflegebedarf: 2 bis 3 mal jährlich mähen, passende Wildgräser ergänzend säen.

Staudenbeete und Blumenrabatte

Ergänzend zur Rasenfläche beleben Gruppierungen von blühenden Pflanzen oder Stauden Ihren Garten. Die Kombination der verschiedenen Formen und Farben, die Abstimmung der Blütezeit ergeben ein reiches Betätigungsfeld für den Hobbygärtner. Für die Arbeit und Mühe wird er mit einem persönlichen Gartenparadies belohnt.

Hecken und Zäune: Wie Sie Ihr Haus blickdicht machen

Zur Begrenzung des Grundstückes werden üblicherweise Hecken gepflanzt oder Zäune aufgestellt. Für ungeschnittene Hecken eignen sich vor allem Blütensträucher. Pro Laufmeter werden zwei bis drei Pflanzen gesetzt. Diese Heckenart benötigt in der Breite viel Platz.

Ungeschnittene Hecken müssen von Fall zu Fall ausgeglichen werden: Sommer- und Herbstblüher im Frühjahr, Frühjahrsblüher nach der Blüte. Das alte Holz wird unmittelbar am Boden abgeschnitten.

Hainbuche, Liguster, Wacholder, Heckenfichte, Thuje sind die Gehölze, die sich als geschnittene Hecken besonders eignen.



Neubaugebiet in Halver



Kreishaus in Lüdenscheid

Hecken werden üblicherweise im Spätherbst oder im zeitigen Frühjahr gesetzt. Nicht vergessen: Bei Pflanzen ohne Ballen sind die Wurzeln zu beschneiden. Sind die Pflanzen in der gewünschten Anordnung gesetzt, werden sie auf gleiche Höhe – Pflanzen ohne Ballen kräftig, Ballenpflanzen wenig – zurückgeschnitten.

Geschnittene Hecken werden zweckmäßigerweise im Juni und Ende August zurückgestutzt, Nadelholzhecken in der zweiten Julihälfte. Wichtig ist es, die Hecke so zu formieren, dass sie nach oben konisch schmaler wird. Nur so bleibt die lückenlose Belaubung bzw. Benadelung bis unten erhalten.

Zäune

Zäune sollten sich möglichst unaufdringlich in die Natur einfügen. Ein Maschendrahtzaun kann gleichzeitig als Klettergerüst für (immergrüne) Rank- und Schlingpflanzen dienen. Ansonsten erfüllt der traditionelle Holzzaun wegen seiner vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten seinen guten Zweck.

Der Aufwand, den die Errichtung eines Zaunes erfordert, sollte nicht unterschätzt werden, vor allem, wenn ein Betonfundament erforderlich ist. Grundsätzlich sollte man auch überlegen, ob auf einen Zaun nicht verzichtet werden kann.

Als Ersatz können Schnitthecken gepflanzt werden. Sie bilden eine dichte, mauerähnliche Abgrenzung und sind zugleich Sichtschutz.

„Lebende“ Zäune benötigen nicht nur keine Holzschutzmittel, sondern bieten auch passenden Lebensraum für Vögel und Kleintiere.

Bitte beachten Sie

Einfriedungen (Zäune) müssen ortsüblich sein und dürfen entlang der Nachbargrenzen eine Höhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten (§ 6 Abs. 10 BauO NRW)

Der Gemüsegarten: Fleiß und Wissen gefragt

Der Gemüsegarten soll an einem möglichst windgeschützten und sehr sonnigen Platz im Garten angelegt werden. Die dafür vorgesehene Fläche wird in Beete unterteilt, zwischen je zwei Beeten ein breiter Weg ausgetreten.

Gemüse aus dem eigenen Garten ist der Traum vieler, bedenken sollten Sie aber: Ein Gemüsegarten erfordert nicht nur viel Arbeit und Pflege, sondern auch einiges an Fachwissen im Hinblick auf Fruchtwechsel, Pflanzenschutz und Düngung.

Kompostieren: Der Umwelt zuliebe

Bei der Planung des Gartens ist der Kompostplatz zu berücksichtigen. Der beste Standort dafür ist ein Platz am Rande des Grundstücks im Schatten oder Halbschatten auf gewachsenem Boden mit gutem Zugang und Platz zum Umsetzen des Kompostes. Grasschnitt, Laub, Häckselgut, organische Küchenabfälle sind zum Kompostieren bestens geeignet. Nicht auf den Komposthaufen gehören Fleischreste und Knochen.



Achten Sie sehr darauf, den Komposthaufen nicht in die Nähe einer Nachbarterrasse zu setzen. Solche Geruchsbelästigungen würden eine gute Nachbarschaft sicher nicht fördern.

Kletterpflanzen: Grüne Fassaden

Selbst wenn im Garten kaum Platz ist für Pflanzen, an der Fassade bietet sich dazu immer Gelegenheit. Der Bewuchs mit Kletterpflanzen ist Wetterschutz und Klimaanlage zugleich.

Das dichte Blattwerk bremst den Wind von außen und schützt die Wand vor Regendurchnässung, das Luftpolster

zwischen Laub und Wand wirkt als Wärmedämmung. Ein ganzjährig geschlossener Bewuchs empfiehlt sich vor allem an Nord-, Nordost- oder Nordwestfassaden. Immergrüner Efeu eignet sich dafür sehr gut.

Für Südseiten eignen sich dagegen Kletterpflanzen, die im Herbst ihr Laub abwerfen. Während der kalten Jahreszeit kann die Sonne die freie Wand erwärmen, bei heißen Sommertemperaturen bildet das Blätterkleid einen kühlenden Sonnenschirm. Viele Fassadenpflanzen bilden ein flächendeckendes Blätterkleid.

Vertreter „echter Kletterer“ wie Wilder Wein oder Efeu können mit Hilfe ihrer Haftorgane relativ große Höhen erreichen.



Terrasse

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.
[58509037 / 1. Auflage / 2007](https://www.weka-info.de)



WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 82 33 / 3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33 / 3 84-1 03
info@weka-info.de • www.weka-info.de

VR-Lebensqualität

Initiative: Lebensqualität

In Kooperation mit den regionalen Handwerkskammern und Kreishandwerkerschaften



1106 www.plakart.de

Modernisierung und Renovierung
Ihrer Immobilie zu
Top-Konditionen

www.initiative-lebensqualitaet.de

Märkische Bank eG
Mendener Bank eG
Volksbank im Märkischen Kreis eG
Volksbank Lüdenscheid eG
Volksbank Meinerzhagen eG

 **Volksbanken**

Wir bieten langfristige Top-Konditionen für Ihre privaten Renovierungen oder Modernisierungen. Ob Wärme-Dämmung, Schönheitsreparaturen oder Anbau: Sie vergeben Ihren Auftrag an einen heimischen Handwerksbetrieb, und wir unterstützen Sie dafür mit unseren flexiblen Finanzierungen. So helfen wir Ihnen und der Wirtschaft in unserer gemeinsamen Region - und Sie erhalten zudem kompetenten Handwerker-Service und persönliche Beratung direkt vor Ort.

Rufen Sie uns jetzt an und erfragen Sie die aktuellen Zinsen und Konditionen.