

# stadt mit perspektive Ennigerloh



Westkirchen



Ostenfelde



Enniger

Ennigerloh



**planen • bauen • wohnen**



# 1. Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

ein Haus zu bauen, ist heute noch der Wunsch vieler Menschen. Die Stadt Ennigerloh bemüht sich, ihren Bürgerinnen und Bürgern den Traum vom eigenen Heim zu ermöglichen.

Als attraktiver Wohn- und Gewerbeort im östlichen Münsterland bietet Ennigerloh ein vielfältiges Angebot an Freizeit- und Erholungsangeboten.

Bevor jedoch ein solcher Wunsch verwirklicht werden kann, sind eine Reihe von Hürden zu überwinden. Dazu gehört unter anderem auch die Baugenehmigung. Unter welchen Voraussetzungen eine Baugenehmigung zu erteilen ist, regelt eine Vielzahl von Rechtsvorschriften, deren Einhaltung bei der Planung und Durchführung des Bauvorhabens die Untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Warendorf überwacht. Die Stadt Ennigerloh als Ortsbehörde versteht sich dabei als Ihr Dienstleister, der dazu beiträgt, die Interessen der Bauwilligen im Dialog mit allen Beteiligten umzusetzen.

Die Auswirkungen der genannten Vorschriften auf das Baugenehmigungsverfahren sind für viele Bürgerinnen und Bürger wegen der Komplexität



der einzelnen Vorschriften nicht durchschaubar und erzeugen daher bei den Bauwilligen einen Informationsbedarf, dem wir mit dieser Broschüre entgegenkommen wollen.

Bauen bedeutet, einer vorhandenen Landschaft, einer Siedlung und Nachbarschaft etwas hinzuzufügen und diese gewachsene Struktur damit zu verändern. Dabei werden immer Flächen beansprucht und Rohstoffe verbaut. Wohnbauland und Rohstoffe sind nicht

vermehrbar. Deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit diesen Ressourcen unabdingbar, damit wir unsere Kulturlandschaft unseren Kindern und Enkeln in der noch heute vorhandenen Qualität vererben können.

Wir möchten Ihnen mit dieser Broschüre wichtige Hinweise und Informationen geben, damit die Zusammenarbeit mit allen beteiligten Behörden und den sonstigen mit dem Bau befassten Stellen gut funktioniert.

Ich hoffe sehr, dass diese Broschüre dazu beiträgt, Ihr persönliches Bauziel so reibungslos wie möglich zu erreichen.

Darüber hinaus soll sie Verständnis für die Qualität unserer Kulturlandschaft wecken und dazu beitragen, die Baukultur sowie das energie- und ressourcensparende Bauen zu fördern.

Ihrem Bauvorhaben wünsche ich ein gutes Gelingen.

Berthold Lulf  
Bürgermeister





# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grußwort</b>	<b>1</b>		
<b>2. Ennigerloh - Stadt mit Perspektive</b>	<b>4</b>		
<b>3. Übersicht für Bauherren</b>	<b>7</b>		
Wo erledige ich was bei der Stadt Ennigerloh?			
<b>4. Das Baugrundstück</b>	<b>9</b>		
▪ Auswahl des Grundstücks			
▪ Erschließung			
▪ Rechtliche Vorüberlegungen			
▪ Risiko Altlasten			
▪ Erwerb			
▪ Grundstückswert			
▪ Nebenkosten			
▪ Notarkosten			
▪ Grunderwerbssteuer			
▪ Beiträge für die Erschließung und Kanalanschluß			
▪ Sonstige Nebenkosten			
<b>5. Das öffentliche Baurecht</b>	<b>16</b>		
▪ Das Baurecht allgemein			
<b>5.1 Das Bauplanungsrecht</b>	<b>16</b>		
▪ Bauleitplanung			
▪ Flächennutzungsplan			
▪ Bebauungsplan			
		<b>5.2 Das Bauordnungsrecht</b>	<b>20</b>
		▪ Allgemein	
		▪ Grenzabstand	
		▪ Die am Bau Beteiligten	
		▪ Vorbescheidverfahren	
		▪ Bauantrag	
		▪ Genehmigungsfreie Verfahren	
		▪ Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens	
		▪ Bauaufsichtliche Verfahren	
		▪ Genehmigungsfreie Wohngebäude	
		▪ Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	
		▪ Normales Baugenehmigungsverfahren	
		▪ Teilbaugenehmigung	
		▪ Baugenehmigungsgebühren	
		<b>6. Die Bauausführung</b>	<b>28</b>
		▪ Wärmedämmung	
		▪ Dämmung der Außenwände	
		▪ Wärmeschutzverglasung für die Fenster	
		▪ Bauen mit der Sonne	
		▪ Passive Solarenergienutzung durch Fenster	
		▪ Solare Warmwasserbereitung	
		▪ Strom aus der Sonne	

# Branchenverzeichnis

Liebe Leser! Hier finden sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

▪ Abdichtung von Bauwerken	22
▪ Abfallwirtschaft	3
▪ Bank	12, 13, 14
▪ Bau- und Wohnungsgesellschaften	8
▪ Bautenschutz	22
▪ Garten- und Landschaftsbau	14
▪ Stadtwerke	U3, U4
▪ Vermessungsbüro	3
▪ Zement	22

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
**Dipl.-Ing. Martin Growe**



- ▲ Grundstücksteilungen
- ▲ Gebäudeeinmessungen
- ▲ Gebäudeabsteckungen

Zumlohstraße 6  
48231 Warendorf

Tel.: (0 25 81) 7 89 91 91  
Fax: (0 25 81) 7 89 91 92  
D1 (01 71) 8 37 34 13  
eMail: Vermessung.Growe@t-online.de



**AWG**

## Abfall braucht Einfälle.

Das Entsorgungszentrum Ennigerloh ist auf dem gesetzlich geforderten Stand und bietet eine Aufbereitungsanlage von Abfällen zu Ersatzbrennstoffen, eine biologische Abfallbehandlungsanlage, eine umweltgerechte Deponie, ein Kompostwerk und einen bürgerfreundlichen Recyclinghof.



Thomas Grundmann,  
Geschäftsführer

AWG · Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Warendorf mbH  
Westring 10 · 59320 Ennigerloh · Tel.: 0 25 24.93 07-0 · www.awg-waf.de



## 2. Ennigerloh – Stadt mit Perspektive



In der Parklandschaft des südöstlichen Münsterlandes – im Städtedreieck Münster – Bielefeld – Hamm liegt Ennigerloh. Ennigerloh bildet den geographischen Mittelpunkt des Kreises Warendorf und ist mit rund 125 km<sup>2</sup> Fläche die zweitgrößte Stadt des Kreises. Der Zahl der Einwohner nach liegt sie mit rund 21.000 Einwohnern an fünfter Stelle. Rund 12.000 Bürger leben im zentralen Ort Ennigerloh. Hier finden sich zwar vor allem nördlich der altherwürdigen Jakobuskirche noch liebevoll gepflegte Reste der ehemals dörflichen Struktur, im Bereich des Rathauses aber hat sich in den letzten Jahren ein städtisches Ambiente entwickelt. Industriegebiete liegen im Norden und Süden an der B 475. In den kleinen, malerischen

Dörfern Enniger, Ostenfelde und Westkirchen und in den, dem jeweiligen Dorf zugeordneten Bauerschaften, die für das Münsterland typisch sind, leben jeweils ca. 3.000 Einwohner.

Ennigerloh hat günstige Verkehrsverbindungen in alle Richtungen. Die B 475 verbindet die Stadt mit Nord und Süd. Sie sorgt für gute Verbindungen zur Kreisstadt Warendorf bzw. nach Beckum und Soest im Süden. Gleichzeitig dient die Bundesstraße als Zubringer zum nur sechs Kilometer entfernten Autobahnanschluss Beckum – Ennigerloh – Warendorf

an die BAB A2. Land- und Kreisstraßen sorgen für gute Verbindungen nach Osten und Westen. Durch die Westfälische Landeseisenbahn verfügt Ennigerloh über einen Gleisanschluss an das Netz der Bundesbahn in Beckum-Neubeckum. Er dient dem Güterverkehr und entlastet durch den Schienentransport des Warsteiner Kalksteins zu den Zementwerken die städtischen Straßen. Durch die verkehrsgünstige Lage können Bürger und Gäste über die ICE-Bahnhöfe in Hamm und Münster und die Flughäfen Münster, Dortmund und Paderborn unsere Stadt zügig erreichen.

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts war Ennigerloh wirtschaftlich ein Bauerndorf. Heute ist Ennigerloh ein Indu-

striestandort mit einer interessanten Branchenstruktur. Bereits gegen Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich die Zementindustrie. Später kam der Zementanlagenbau hinzu. Nach dem zweiten Weltkrieg siedelten sich Unternehmen aus der Pharma- und Polstermöbelindustrie an. Die Stadt verfügt in allen Ortsteilen über zahlreiche Firmen aus den Bereichen Maschinenbau, Metallverarbeitung und Elektroindustrie. Prägend ist dabei nicht die Großindustrie, sondern der Mittelstand. Zahlreiche Handwerksbetriebe runden das Bild ab. Daraus ergeben sich vielseitige und sichere Arbeitsplätze und eine gesunde Struktur der örtlichen Wirtschaft. Die Nähe zu den Universitäten und Fachhochschulen in Münster, Dortmund, Soest, Bielefeld und Paderborn unterstreicht die attraktive Lage Ennigerlohs als Wirtschaftsstandort.

Als Geburtsstunde der industriellen Entwicklung Ennigerlohs ist zweifelsohne der Bau der Köln-Mindener-Eisenbahn zu beurteilen, denn für den Bau der Eisenbahn wurden aus Ennigerloh Arbeitskräfte benötigt. Der erste industrielle Betrieb war die Ziegelei Schulte im Haltenberg, die um 1850 eröffnet wurde.

Durch den Bau der Eisenbahn waren die Voraussetzungen geschaffen, den heimischen Rohstoff Kalkstein in großem

## 2. Ennigerloh – Stadt mit Perspektive



Ausmaß zu gewinnen, zu verarbeiten und schließlich in alle Welt zu verkaufen. Allein bis zum Jahre 1887 wurden 121 Kalköfen genehmigt, die teilweise von auswärtigen Unternehmen angelegt wurden. Eine Fortsetzung dieser Entwicklung erfolgte mit dem Bau und der Inbetriebnahme der Eisenbahnstrecke der Westfälischen Landeseisenbahn (WLE) von Neubeckum nach Warendorf im Jahre 1899. Bereits mit dem Baubeginn dieser Bahnstrecke setzte eine Flut von Neugründungen der Kalk- und Zementindustrie bis zum Jahre 1910 ein (Rhenania, Maximilian, Viktoria, Germania, Elsa, Union und Finkenbergl, später Kalthöner und Anneliese) und brachte mit zunehmender Technik viele neue Arbeitsplätze.

Bereits 1929 errichtete die 1929 in Berlin gegründete Fa. Andreas J. Rottendorf einen Produktionsbetrieb in Ennigerloh an der Ostfelder Straße, der im Auftrag namhafter Arzneimittelfirmen Pillen, Dragees und Tabletten herstellt und weltweites Ansehen genießt. Am 1. Dezember 1993 vernichtete ein Großbrand die gesamte Produktionshalle der Fa. Rottendorf Pharma GmbH. Es entstand ein Sachschaden von nahezu 15 Mio. DM. Zwischenzeitlich hat die Fa. Rottendorf Pharma GmbH am bisherigen Standort ein neues Produktionsgebäude errichtet, das nicht nur



den modernsten Anforderungen der Technik entspricht, sondern auch durch seine bauliche Gestaltung ein Beweis für gelungene Architektur ist, die den berechtigten Optimismus einer auch weiter positiven Entwicklung der Ennigerloher Wirtschaft repräsentiert. Ein weiterer Produktionsstandort entsteht im Gewerbegebiet Haltenberg.

Mit einer kleinen Matratzenfertigung an der Neubeckumer Straße begann eine Firma, die sich im Laufe der Jahre zur größten ihrer Art in Europa entwickeln sollte. Zunächst firmierte das Unternehmen unter dem Namen Preckel & Wältermann, später unter dem Markenzeichen Profilia-Werke. Das Unternehmen beschäftigte zu den besten Zeiten über 2.000 Mitarbeiter. Durch den Niedergang der Branche ist ein neuer Gewerbepark und ein Einkaufszentrum im Norden der Stadt entstanden.

In der Zeit von 1989 bis 1999 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von 4029 auf 5008 zu.

Dieses verdankt die Stadt nicht nur

dem stetigen Wachstum der ansässigen Unternehmen, sondern auch der Gründung und Ansiedlung neuer Betriebe. So wurde im Jahr 1981 mit der Gründung der Fa. L.B. Bohle Pharmatechnik GmbH der Grundstein für ein modernes Unternehmen des Spezialmaschinenbaus gelegt. Heute sind die Produkte dieses Unternehmens und der Fa. Bohle Maschinen und Verfahren GmbH in der Pharmatechnik weltweit als Spitzentechnologie gefragt.

Die Unternehmensgruppe Schrader siedelte sich im Jahr 1990 in Ennigerloh an und expandiert weiter. Zuletzt wurde das Unternehmen TA Schwietert Fahrzeugbau aus Beckum in die Gruppe integriert. Aber auch im Bereich der Umwelttechnik sind Ennigerloher Unternehmen erfolgreich. Die Fa. GEBA Kunststoffcompounds GmbH gewinnt Rohstoffe zurück und gehört auf ihrem Gebiet zu den führenden Unternehmen. Die wirtschaftliche Entwicklung unserer Stadt profitiert zudem dadurch, dass hier ansässige Unternehmen sich immer wieder am Markt behaupten und neue Produkte präsentieren. So wurde im Jahr 1995 die Fa. Anneliese Baustoffe für Umwelt und Tiefbau Verwaltungs GmbH gegründet, mit der der Anne-



## 2. Ennigerloh – Stadt mit Perspektive

iese Konzern neue Marktsegmente für die erfolgreiche Anneliese Zementwerke AG aktiviert.

Als Folge des Kalksteinabbaus für die Zementwerkindustrie ist die Abfallwirtschaftsgesellschaft in Ennigerloh etabliert worden, die inzwischen ein vorbildliches Entsorgungszentrum errichtet hat und zahlreiche Arbeitsplätze bietet.

Das Unternehmen Schumacher LOGISTIK ist ein gefragter Partner für alle Fragen der Verpackung und Distribution.

Um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Ennigerloh nachhaltig zu stärken, wurde im Jahr 1992 das Gewerbegebiet Haltenberg-Ost in einer Größe von 300.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Hiermit hat die Stadt Ennigerloh die flächenmäßigen Voraussetzungen für gewünschte Unternehmensansiedlungen-, -verlagerungen und -erweiterungen geschaffen. Wegen der Vermarktung des Gebietes wird zur Zeit eine Erweiterung vorgenommen. Existenzgründern und jungen Unternehmen bietet der Gewerbepark an der Westkirchener Straße gute Startchancen. Die direkte Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz bieten allen Branchen

und Unternehmen einen günstigen Standort.

Die Innovationskraft der Ennigerloher Unternehmen kann durch diese Aufzählung nur unzureichend dargelegt werden. Kommen Sie selbst mit den Ennigerloher Unternehmen ins Gespräch. Suchen Sie den Kontakt zur Stadtverwaltung, die gerne Ihre Ansiedlungs- und Erweiterungsinteressen unterstützt. Sollte Ihr Interesse geweckt worden sein, so steht Ihnen Bürgermei-



ster Berthold Lülff jederzeit zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung. Privates Engagement und Kapital sichern und schaffen Arbeitsplätze für Ennigerloher Bürger.

Die Städtepartnerschaft mit der französischen Atlantikstadt Lessay seit dem 7.6.1987 fördert die grenzüberschreitende Völkerverständigung. Zudem be-

steht seit 1990 eine Städtefreundschaft mit der Ostseestadt Eggesin und seit 1992 mit der slowenischen Alpenstadt Kamnik. Durch regelmäßige gegenseitige Besuche werden die Kontakte immer wieder belebt und bereichert.

Die weite münsterländische Parklandschaft, die vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, erfreut sich bei Erholungssuchenden ebenso wie bei Reitern, Golfern und weiteren Sportlern großer Beliebtheit. Kleinere Wälder, von den Einheimischen liebevoll »Busch« genannt, unterbrechen die weite Feld- und Wiesenflur. Während der nördliche Teil der Stadt in der flachen, sandigen Emsaue liegt, steigen südlich von Ostfelden und in der Bauerschaft Hoest die sanften Hügel der Beckumer Berge immerhin auf eine Höhe von etwas über 100 Meter an.





### 3. Übersicht für Bauherren

#### Wo erledige ich was bei der Stadt Ennigerloh?



<i>Funktion</i>	<i>Ansprechpartner</i>	<i>Telefon</i>	<i>Zimmer-Nr.</i>	<i>email</i>	
<b>Fachbereich Stadtentwicklung — Leitung: H. Handke — horst-handke@ennigerloh.de</b>					
Bauberatung: Auskünfte zu Festsetzungen in Bauleitplänen (Beb.-Pläne, Flächennutzungsplan)	Frau Seliger	(02524) 28-402	301	stadtentwicklung@ennigerloh.de	
	Herr Riepe	(02524) 28-403	302		
Straßenplanung u. -unterhaltung	Herr Wohlgethan	(02524) 28-404	303	bauen@ennigerloh.de	
Erschließungsbeitragswesen	Frau Hagenhoff	(02524) 28-405	304	stadtentwicklung@ennigerloh.de	
	Frau Klose	(02524) 28-406	305		
Abfallberatung / Umweltschutz	Frau Holtmann-Niehues	(02524) 28-401	300	stadtentwicklung@ennigerloh.de	
	Herr Paulfeuerborn	(02524) 28-408	307		
Liegenschaften / Wohnbauflächen Denkmalschutz	Herr Holtmann-Niehues	(02524) 28-409	308	stadtentwicklung@ennigerloh.de	
	Frau Klose	(02524) 28-406	305		
Wirtschaftsförderung / Gewerbliche Flächen	Herr Holtmann-Niehues	(02524) 28-409	308	wirtschaft@ennigerloh.de	
Abwasserwerk	Kanalanschlüsse	Herr Stöhr	(02524) 28-213	115	abwasser@ennigerloh.de
	Kleinkläranlagen	Frau König	(02524) 28-215	117	
Bauberatung: Auskünfte und Beratung in bauordnungsrechtlichen Fragen	Bauauskunft im Bauamt des Kreises Warendorf	(02581) 53-2382	Kreishaus Warendorf	verwaltung@kreis-warendorf.de	
Katasterkarten, Liegenschaftskarte, Bodenrichtwertkarte	Katasteramt des Kreises Warendorf	(0581) 53-2489	Kreishaus Warendorf	verwaltung@kreis-warendorf.de	



Bau- und Grund-Immobilien GmbH  
Wallstr. 1  
59302 Oelde  
Fon: 0 25 22 / 6 10 91



## ***Ennigerloh***



## ***Neubaugelbiet „Zum Danne Hof“***



### **Lageplan**

#### **Neubaugelbiet „Zum Danne Hof“ in Ennigerloh**

Hier entsteht ein exklusives Baugelbiet in überschaubarer GröÙe. Auf den 29 Baugrundstücken wird nur die Bebauung mit Einfamilienhäuser und nur einige wenige Doppelhäuser zugelassen. Die Lage des Baugelbietes ist optimal, da es nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt liegt.

## 4. Das Baugrundstück

### Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen.

Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

### Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen.

Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.



### Rechtliche Vorüberlegungen

#### *Voraussetzung für eine Bebaubarkeit*

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen Planungs- oder Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke.

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?

- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es evtl. im Aussenbereich (ausserhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, ausserhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles)?
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?





## 4. Das Baugrundstück

- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet? (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können.)
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern des Planungsamtes oder der Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästi-

gungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

### Risiko - Altlasten -

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen



sich angesichts des großen - auch finanziellen - Risikos immer bezahlt.

Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Beim Umweltamt kann nach-

gefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, daß dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.

Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muß.

### Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit.

Bei felsigem oder moorigem Boden und / oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die

## 4. Das Baugrundstück

auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindevverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

### Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kreis Warendorf). Aufgrund von Kartenüber-



sichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

### Nebenkosten

Beim Grundstückskauf beachten sie bitte, dass neben den Grundstückskosten zumindest noch folgende Nebenkosten hinzukommen:

- Grunderwerbsteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- Erschließungs-, Kanalanschlußbeiträge
- Anschlußkosten  
Strom - Gas - Wasserversorgung
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)



### Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie ein „freies“ Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten wie aufgeführt berechnet. Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

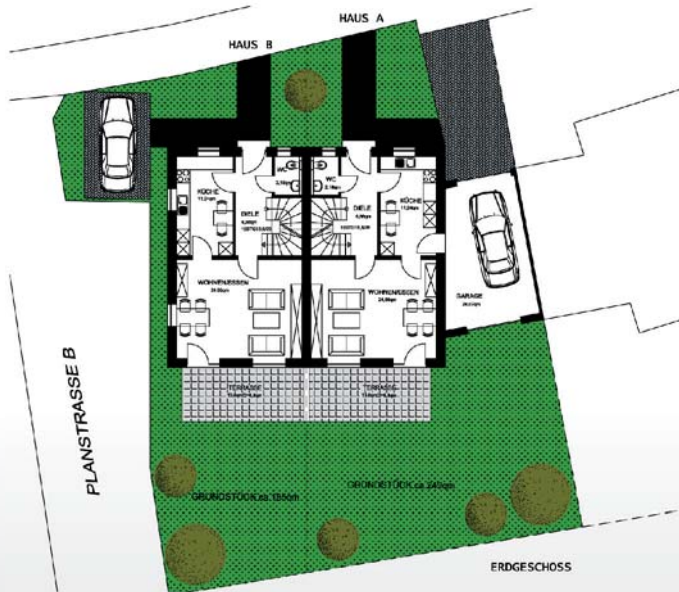
### Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt. Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie wird die Grunderwerbsteuer - soweit im Kaufvertrag enthalten - auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden Ihnen demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

# Wohnen im "Pluggendorf"



ANSICHT SÜDEN



**Doppelhaushälfte mit Keller und ausgebautem Spitzboden**  
 wfl.: 109,31 m<sup>2</sup>  
 Kosten Haus: 159.500,00 € - Eigenleistungen sind möglich

Grundstück 247 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis einschl. Erschließungskosten: 27.170,00 €  
 oder  
 jährlicher Erbbauzins 1.086,80 €



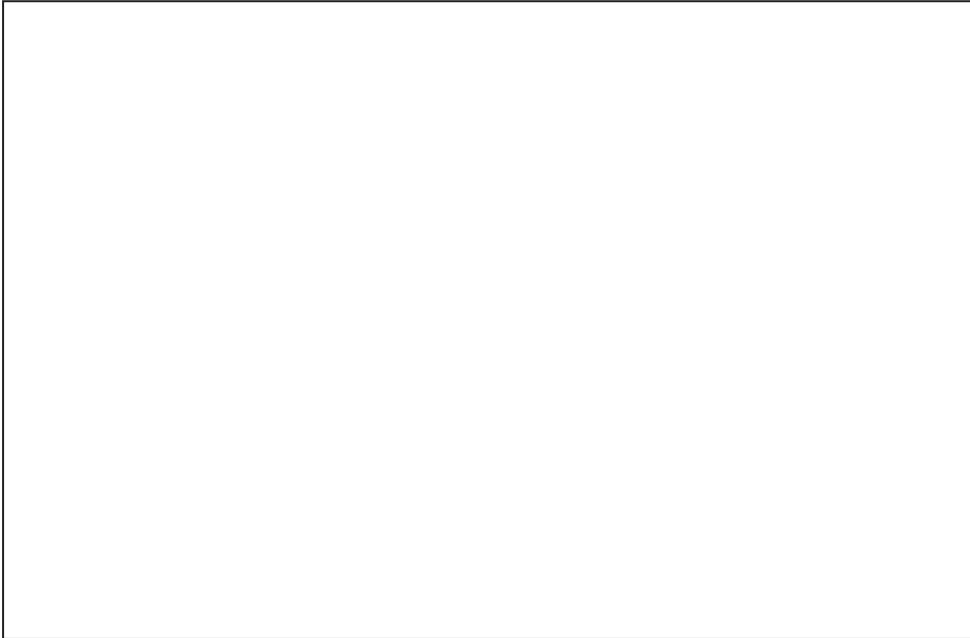
 **Volksbank**

**Enniger  
 Ostenfelde  
 Westkirchen eG**



# Wohnen im "Pluggendorf"

in 59320 Ennigerloh-Enniger



- 9 Kauf- oder Erbbaugrundstücke
- ca. 200 - 557 m<sup>2</sup>
- Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern

**Planung:**

**SELIGER • ARCHITEKTUR**  
Dipl. Ing. Architekt Rainer Seliger  
Alleestr. 9, 59320 Ennigerloh  
Tel.: 0 25 24 / 95 09 15  
FAX: 0 25 24 / 79 17

**Beratung:**

**IMMOBILIEN GmbH & Co.KG der  
Volksbank Enniger eG**  
Mauritiusstr. 6, 59320 Ennigerloh  
Tel.: 0 25 28 / 93 00-30  
FAX: 0 25 28 / 93 00-44



**Volksbank**



Enniger  
Ostenfelde  
Westkirchen eG

Fachbetrieb



# Paul Horstmann

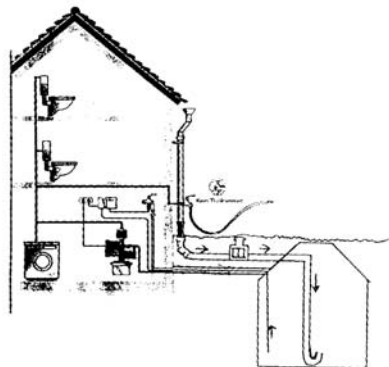
arten- und Landschaftsbau

Hoest 18 • 59320 Ennigerloh

Tel. 0 25 24/95 08 55 • Fax 0 25 24/ 95 08 56

www.paul-horstmann.de

E-Mail: info@paul-horstmann.de



Ihr Anbieter für Komplettlösungen

Erd-/Aushubarbeiten

Be-/Entwässerungstechnik

Regenwassernutzungsanlagen

Individuelle Gartengestaltung

**Immer für Sie da -  
ganz in Ihrer Nähe**



## Volksbank



**Enniger  
Ostenfelde  
Westkirchen eG**



## 4. Das Baugrundstück

### Beiträge für die Erschließung und den Kanalanschluß

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau und den Kanal anfallen.

Der Beitrag für die Erschließung richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen

Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil zu übernehmen. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Ausbaurkosten verteuern.

Die Anschlußbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeindeverwaltung.

### Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe und dem Wert des Grundstückes sowie dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen).

Haben Sie ein Grundstück / Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an.



# 5. Das öffentliche Baurecht

### Das Baurecht - allgemein -

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht - geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
- Das Bauordnungsrecht - geregelt in den landesspezifischen Landesbauordnungen - klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baubenebenrecht).

### Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Gemeindevertretung ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungs-

plan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

### Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken. Ist dies der Fall, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.



## Wohnen und Leben im Grünen in Ennigerloh - Enniger

Im Ortsteil Enniger verkauft die Stadt Ennigerloh 38 Wohnbaugrundstücke, die mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können.

Der Ortsteil Enniger verfügt über eine dörfliche naturnahe Wohnlage. Der neu sanierte Ortskern um die St. Mauritiuskirche ist ein Leckerbissen für jedes Auge.

Gute Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr nach Münster und Beckum sind vorhanden.



Die Grundstücke liegen in ruhiger nordöstlicher Ortsrandlage mit Blick auf unbebaute Wiesen und Ackerflächen.

Kindergarten und Grundschule befinden sich vor Ort. Weiterführende Schulen sind in Ennigerloh und im näheren Umkreis in den Nachbarstädten schnell erreichbar.

Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 435 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> und ermöglichen eine großzügige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Im nördlichen Teil ist die Bebauung mit Doppelhäusern möglich.

Zulässig sind im gesamten Gebiet 1-geschossige Bebauungen mit Satteldächern und einer Dachneigung von 35° bis 45°.

Die Grundstücke werden voll erschlossen verkauft. Die Erstellung der Kanäle und der Baustraße wird im 1. Halbjahr 2005 erfolgen, so dass mit dem Bau der Häuser im Spätsommer 2005 begonnen werden kann.

Weitergehende Informationen erhalten Sie auf unserer Homepage [www.ennigerloh.de](http://www.ennigerloh.de). Über den Link „Städtische Baugrundstücke“ erreichen Sie unser Immobilien-Portal mit weitergehenden Details zum Baugebiet „Brook“ in Ennigerloh-Enniger.

Dort können Sie auch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 420.1 „Brook“ online einsehen.



Für weitere Informationen und Fragen steht Ihnen Ihr persönlicher Berater in der Stadtverwaltung gerne zur Seite:

**Baulandpreis:**

**75 € / m<sup>2</sup>**

**voll erschlossen**

Herr Ludger Holtmann-Niehues,  
Telefon: (02524) 28-409,  
Email:  
[Ludger-Holtmann-Niehues@ennigerloh.de](mailto:Ludger-Holtmann-Niehues@ennigerloh.de)

## 5.1 Das Bauplanungsrecht



### **Einvernehmen der Gemeinde**

Die Gemeinde ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Kreis Warendorf als Baugenehmigungsbehörde zu beteiligen. Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben.

Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheidet die Baugenehmigungsbehörde (Kreis Warendorf) bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig.

Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bau-

ungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubegehren.

### **Der Vorhaben- und Erschließungsplan**

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede.

Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Stadt ab und legt sie schließlich dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

### **Im Zusammenhang bebaute Ortsteile**

#### *Innenbereich*

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden.

Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit. Je homogener sich eine vorhandene Bebauung dar-

# 5.1 Das Bauplanungsrecht



stellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können durch Satzungen festgesetzt werden. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich dann nach diesen Satzungen.

## **Außenbereich**

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren. Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftlich Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

- die Darstellung des Flächennutzungsplanes,
- die Darstellungen des Landschaftsplanes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft,
- das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Die Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen:

(§ 30 BauGB - Bebauungsplan; § 34 BauGB – Innenbereich; § 35 BauGB – Aussenbereich)

## 5.2 Das Bauordnungsrecht

### Allgemein

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt.

Im Land Nordrhein-Westfalen ist dies die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung – BauO NRW. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt.

Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem/der Grundstückseigentümer/in oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung

immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter. Ergänzend zur BauO NRW wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

### Grenzabstand

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangsüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf maximal 2,00 m unterschreiten. Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe. Als Faustformel gilt, dass der Abstand mindestens der halben Gebäudehöhe zu entsprechen hat, d.h. bei einem 8 m hohen Gebäude haben Sie 4 m Grenzabstand einzuhalten. Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o.a. Mindestgrenzabstand von 3 m ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

### Die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer)

#### Bauherrin, Bauherr (§ 57 BauO NRW)

Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass die Bauherrin oder der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die von ihr oder von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Die Bauherrin oder der Bauherr hat für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser, eine Unternehmerin oder einen Unternehmer und eine Bauleiterin oder einen Bauleiter zu bestellen.

Verfügt die Bauherrin oder der Bauherr über die in der BauO NRW an Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser oder Unternehmerin/Unternehmer gestellten Anforderungen, so dürfen sie selbst als Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser oder Unternehmerin/Unternehmer tätig werden.

Die Bauherrin oder der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde (Kreis Warendorf). Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser und die Unternehmerin oder der Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des

## 5.2 Das Bauordnungsrecht

jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben.

Insbesondere beim Anzeigeverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren hat die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen.

Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen ein Bauvorhaben, das im Anzeigeverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

### **Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser (§ 58 BauO NRW)**

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkenntnis und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres/seines Entwurfs verantwortlich.

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und

den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Verfügt die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so genügt es, wenn der



Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt.

Beendet die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser ihre/seine Tätigkeit vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, so hat die Bauherrin oder der Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

### **Unternehmerin, Unternehmer (§ 59 BauO NRW)**

Jede Unternehmerin oder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihr/von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verant-


wortlich. Sie oder er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.


Die Unternehmerin oder der Unternehmer hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Bauarbeiten, bei denen es auf besondere Sicherheit, auf besondere Sachkenntnis und Erfahrung oder auf eine spezielle Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen ankommt, nachzuweisen, dass sie oder er für diese Bauarbeiten geeignet ist und über die Einrichtungen verfügt. Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachunternehmer oder Fachleute heranzuziehen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.


### **Die Bauleiterin, der Bauleiter (§ 59a BauO NRW)**

Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den genehmigten Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird und hat die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen.



 Abdichtung an  
Alt- und Neubauten

 Sanierung und Restaurierung

 Beschichtungen,  
Beläge und Versiegelungen

 Maßnahmen zur Bausicherung

 Holzschutz / Schadensanalyse



### **BAUTENSCHUTZ WENDT · GMBH**

Vellerner Str. 23 · 59320 Ennigerloh

Telefon 0 25 24 / 72 22 + 15 30 · Telefax 0 25 24 / 44 15


[www.bautenschutz-wendt.de](http://www.bautenschutz-wendt.de) · [info@bautenschutz-wendt.de](mailto:info@bautenschutz-wendt.de)


 Messtechnik / Bauschadensanalyse

 Zerstörungsfreie Rohrbruch-  
und Leckageortung

 Luftdichtheitsprüfung von Gebäuden  
im Blowerdoor Messverfahren

 Technische Systeme zur Austrocknung

 Beseitigung von Wasserschäden

 Vermietung von Bautrocknern



### **MESSTECHNIK WENDT · GMBH & Co. KG**

Vellerner Str. 23 · 59320 Ennigerloh

Telefon 0 25 24 / 92 82 72 · Telefax 0 25 24 / 92 82 73

[www.messtechnik-wendt.de](http://www.messtechnik-wendt.de) · [info@messtechnik-wendt.de](mailto:info@messtechnik-wendt.de)



## Zement und



### **Wir sind auch da, wo Sie uns nicht vermuten!**

Wir sind ein Unternehmen der Baustoffindustrie und produzieren an mehreren Standorten in Westfalen. Mit hoher Qualität und einer umweltverträglichen Produktion.

Kundenorientierung und echte Problemlösungen mit einem breiten Produktsortiment sind unsere Stärken. Service und Anwendungsberatung über unsere Zemente hinaus sehen wir als besondere Herausforderung an unsere Leistungsfähigkeit an. Fordern Sie uns. Wir sind gerne für Sie da.

### **Anneliese Zementwerke AG Werk Ennigerloh**

Finkenweg 26 · 59320 Ennigerloh  
Tel.: 0 25 24/29-0 · Fax: 0 25 24/29-270  
e-mail: [info@azag.de](mailto:info@azag.de) · Internet: [www.azag.de](http://www.azag.de)





## 5.2 Das Bauordnungsrecht



### Vorbescheidsverfahren

Der Antrag auf Bauvorbescheid dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist dann zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes
- zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung
- Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung

Betreffen die Fragen die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben sein. Dies gilt nicht, wenn zu planungsrechtliche Fragen ein Vorbescheid erbeten wird. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre.

### Bauantrag

Der Bauantrag ist schriftlich mit allen für seine Bearbeitung sowie für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) in ausreichender Anzahl bei der Bauaufsichtsbehörde (Kreis Warendorf) einzureichen. Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben.

Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich: (Checkliste)

- Antragsvordruck
- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500

- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder öffentlich bestelltem Vermessungsbüro)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermessung
- Berechnung
  - a) der bebauten Fläche
  - b) der Geschossflächenzahl
  - c) der Grundflächenzahl
  - d) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
  - e) des umbauten Raumes
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten



## 5.2 Das Bauordnungsrecht

- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung
- statistischer Erhebungsbogen

### Genehmigungsfreie Vorhaben

Der § 65 der BauO NRW legt fest, welche baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung bedürfen. In den Absätzen 1 bis 3 sind diese Anlagen abschließend aufgeführt. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren. Die Entscheidung trifft die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Zu beachten ist aber, dass trotz der Genehmigungsfreiheit die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung eingehalten werden müssen, so z. B. die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder z. B. einer Ortsgestaltungssatzung.

In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung auch einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestim-



mungen, so z. B. bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutzgebiet aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes.

Der Landesgesetzgeber hat aber auch zum Teil die Genehmigungsfreiheit eingeschränkt, wir empfehlen Ihnen, sich in Zweifelsfällen an einen Architekten oder an die Bauaufsichtsbehörde zu wenden und sich dort beraten zu lassen.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf genehmigungsfreie Anlagen, die in § 66 BauO NRW ebenfalls abschließend aufgezählt sind.

### Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur der Bauaufsichtsbehörde (Kreis Warendorf) in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Mit der Registrierung wird automatisch eine Eingangbestätigung ausgestellt. Der zuständige Bezirkssachbearbeiter überprüft den Antrag sofort auf Vollständigkeit und grundsätzliche Verein-

barkeit mit dem Bauplanungsrecht.

Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein.

Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauunterlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Leider werden die überwiegende Zahl aller Bauanträge unvollständig eingereicht. Nur eine qualifizierte Entwurfsverfasserin oder ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen.

Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und Stellen um Stellungnahme gebeten.

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

## 5.2 Das Bauordnungsrecht



Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

### Bauaufsichtliche Verfahren

Um die Verfahrensdauer von der Einreichung der Antragsunterlagen bis zur Erteilung der Baugenehmigung so kurz wie möglich und nötig zu gestalten, ist für bestimmte Bauvorhaben der Prüfumfang reduziert und in besondere Verfahren geregelt worden.

### Genehmigungsfreie Wohngebäude – (§67 BauO NRW)

Die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen bedürfen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keiner Baugenehmigung, wenn

- das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,

- die Erschließung im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches gesichert ist und
- die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Auch die Bauherrin oder der Bauherr können beantragen, dass für obige Vorhaben das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

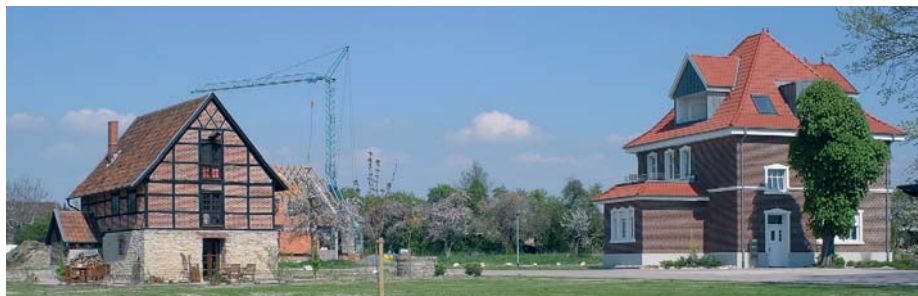
Den bei der Gemeinde einzureichenden Bauvorlagen ist eine Erklärung des/der Entwurfsverfasser/-in beizufügen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Eingang der Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Teilt die Gemeinde dem/der Bauherr/-in vor Ablauf der obigen Frist schriftlich mit, dass


kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, darf unverzüglich mit dem Vorhaben begonnen werden.

Sind in den oben genannten Wohngebäuden mehr als zwei Wohnungen vorhanden, müssen vor Baubeginn ein von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüfter Nachweis über die Standsicherheit (Statik) vorliegen. Das gilt auch entsprechend für Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz. Bei den Wohngebäuden mittlerer Höhe muss zusätzlich von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt werden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz erfüllt.

Die Ortsbehörde (Stadt Ennigerloh) prüft nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Baurecht.



## 5.2 Das Bauordnungsrecht



Es wird daher auch keine Baugenehmigung erteilt, sondern lediglich eine Ein-gangsbestätigung gegen eine geringe Gebühr ausgestellt.

Folgende Gesichtspunkte sind noch zu beachten:

- Mit diesem Verfahren wird den Entwurfsverfassern eine erhöhte Verantwortung übertragen, da nur sie für die Einhaltung der Bauvorschriften verantwortlich sind.
- Notwendige Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften hat die Bauherrin oder der Bauherr selbst einzuholen.
- Die Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.

### **Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)**

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 BauO NRW durchgeführt, soweit sie nicht genehmigungsfrei sind. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren

wird auch durchgeführt, wenn die Bauherrin oder der Bauherr dies gem. § 67 beantragt.

In § 68 Abs. 1 BauO NRW sind die Vorhaben abschließend genannt, für die dieses Verfahren nicht gilt (insbesondere größere Projekte, die aufgrund Ihrer künftigen Nutzung eine umfangreiche Prüfung erfordern).

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränkt sich der Prüfumfang der Bauaufsichtsbehörde auf die Vereinbarkeit des Vorhabens

- mit den Vorschriften der §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches (planungsrechtliche Fragen)
- auf die Bebaubarkeit der Grundstücke (verkehrliche Erschließung, Anschluss an Ver- und Entsorgungsanlagen),
- auf die Einhaltung der Abstandsflächen bzw. deren Sicherung durch Übernahme auf andere Grundstücke,
- auf die Gestaltung nicht überbauter Flächen, auf die Anlage ausreichender Spielflächen für Kleinkinder, auf die Erhaltung oder Veränderung der Geländeoberfläche
- auf die Gestaltung der baulichen Anlagen (Verunstaltung der Baumasse, des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes),

- auf die Gestaltung und Anlage der Außenwerbung,
- auf die Anlage einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen und Garagen und deren Ausführung, sowie der Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.

Spätestens bei Baubeginn sind bei der Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen einzureichen

- Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz
- Ein Nachweis über die Standsicherheit
- Eine Bescheinigung darüber, dass das Vorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht

Weder die weiteren Anforderungen der Landesbauordnung (BauO NRW) noch die Nachweise der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes - eine besondere Qualifikation des Aufstellers vorausgesetzt - sind bauaufsichtlich zu prüfen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Eingang des Antrages bei ihr zu entscheiden; diese Frist kann aus wichtigen Gründen bis zu 6 Wochen verlängert werden.

## 5.2 Das Bauordnungsrecht

### **Normales Baugenehmigungsverfahren**

Unterliegt eine Baumaßnahme weder der Freistellung noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren oder dem Bauanzeigeverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlichrechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt drei Jahre. Die Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung der Baumaßnahmen drei Jahre nach Erteilung der Genehmigung nicht

begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden, sie kann auch rückwirkend verlängert werden.

### **Teilbaugenehmigung (§ 76 BauO NRW)**

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelner Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden.

Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten - bei einem umfangreichen oder

schwierigen Bauvorhaben - vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

### **Baugenehmigungsgebühren**

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich grundsätzlich neben dem Brutto-rauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung - unabhängig von den Angaben des Bauherrn - vorgibt.

Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.



## 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.

59320098/1. Auflage / 2005

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



*Kompetenz aus  
einer Hand*

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

## 6. Die Bauausführung

### Energiesparen durch Wärmedämmung

Die Güte des Wärmeschutzes der wärmeübertragenden Außenbauteile ist die mit Abstand wichtigste Größe für den Energieverbrauch eines Gebäudes. Wenn die folgenden Ziel-k-Werte für die einzelnen Bauteile eingehalten werden, kann man davon ausgehen, eine dem Niedrigenergiehaus-Standard (NEH-Standard) entsprechende Energiekennzahl zu erreichen.

#### *Außenwände sehr gut dämmen*

Je nach Bauart sollten die Außenwände eine Dämmschichtdicke von 15 bis 20 cm aufweisen. Damit wird ein k-Wert von höchstens  $0,20 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  erreicht. Solche Werte sind mit vielen bauaufsichtlich zugelassenen Konstruktionen realisierbar. Für die energetische Qualität spielt es keine entscheidende Rolle, ob Außenwände leicht oder schwer ausgebildet werden.

#### *Wärmeschutzverglasung für die Fenster*

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von  $1,3 \text{ W/m}^2$  für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung



von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischiebenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu k-Werten von  $0,6 \text{ W/m}^2$  ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich.

Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

#### **Bauen mit der Sonne**

Das „Bauen mit der Sonne“ setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Bereits bei der Planung des Gebäudes wird auf eine geeignete Orientierung zur Sonne getachtet.

Die tiefstehende Wintersonne wird

durch großflächige, gut wärmege-dämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD - Transparente Wärmedämmung) genutzt. Die Heizungsanlage muß schnell regelbar sein, um sich dem Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können.

#### *Solare Warmwasserbereitung*

Sonnenkollektoren wandeln die Sonneneinstrahlung direkt in Wärme um, die dann einem Warmwasserspeicher zugeführt wird.

Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 % des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis  $2 \text{ m}^2$ -Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben.

#### *Strom aus der Sonne*

Solarzellen aus Silizium sind die Bausteine einer Photovoltaikanlage, mit ihr wird Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umgewandelt, der problemlos im Haushalt genutzt werden kann. Überschüssiger Strom wird an das Versorgungsnetz abgegeben.

## 500 Euro für eine neue Erdgas-Heizung

Kunden der Stadtwerke Ennigerloh erhalten einen Zuschuss von 500 Euro, wenn sie ihre alte Heizung durch eine neue umweltfreundliche Erdgasheizung ersetzen. Einzige Voraussetzung für diese Förderung: Die alte Heizung wurde noch nicht mit Erdgas betrieben. Wer aber eine Öl-, Nachtspeicher- oder Kohleheizung ersetzt, kommt in den Genuss dieser Förderung.

Der Zuschuss muss bei den Stadtwerken Ennigerloh mit einem gültigen Vertrag eines anerkannten Fachbetriebs für eine Inbetriebnahme beantragt werden. Antragsformulare gibt es bei der Stadtwerke Ennigerloh GmbH, Westkirchener Straße 20, 59320 Ennigerloh oder auf der Website der Stadtwerke [www.stadtwerke-ennigerloh.de](http://www.stadtwerke-ennigerloh.de) unter /Angebote/Förderprogramme.

### **Erdgasanschluss im Neubau**

Wer neu baut, bekommt zwar keinen Zuschuss. Trotzdem sprechen auch hier viele Gründe für den Einsatz von Erdgas. Erdgas ist umweltschonend und preiswert. Anders als bei Heizöl braucht man keine Lagerräume, da Erdgas einfach, praktisch und sauber per Leitung ins Haus kommt. Wer ohnehin einen Erdgasanschluss für die Heizung hat, kann Erdgas auch für viele andere Dinge nutzen: zum Kochen, zum Wäschetrocknen. Wer sich ein neues Haus baut, sollte sich unbedingt über die

neue Erdgas-Steckdose informieren. Sie ermöglicht den kinderleichten Anschluss von Erdgasgeräten. Wer sich zum Beispiel eine Erdgassteckdose auf die Terrasse legen lässt, kann dort einen erdgasbetriebenen Grill oder einen Erdgas-Wärmestrahler anschließen – damit man auch im Spätsommer noch lange die frische Luft genießen kann.

### **Achtung bei alten Heizungen**

Zwei wichtige gesetzliche Vorschriften können zur Folge haben, dass alte Heizungen bald nicht mehr betrieben werden dürfen: die Bundes-Immissionsschutz-Verordnung und die Energie-Einspar-Verordnung.

Die Bundes-Immissionsschutz-Verordnung ist schon 1996 in Kraft getreten. Sie sieht für alle Heizanlagen, die älter als 15 Jahre sind, strenge Grenzwerte bei den Schadstoffemissionen vor. Dabei spielt es keine Rolle, ob die alte Anlage mit Erdgas, Öl, Kohle oder Strom betrieben wird. Viele Heizungen erfüllten diese Grenzwerte aber schon längst nicht mehr – Tausende von Altanlagen mussten somit bis zum 31.10.2004 ausgetauscht werden.

Die Energieeinsparverordnung ist am 1. Februar 2002 in Kraft getreten. Sie schreibt vor, dass Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 installiert wurden, bis spätestens 31. Dezember 2006 erneuert werden müssen.

Eigentümer, die nicht wissen, ob ihre Heizung davon betroffen ist, sollten sich an den zuständigen Schornsteinfeger oder an ein Heizungsbauunternehmen wenden. Ein Verzeichnis der zugelassenen Vertragspartner erhalten Sie bei den Stadtwerken Ennigerloh oder im Internet unter

[www.stadtwerke-ennigerloh.de](http://www.stadtwerke-ennigerloh.de)  
unter /Service/Service-Partner.

Viele interessante Informationen über die Vorteile von Erdgas bieten die folgenden Webseiten:

[www.erdgasinfo.de](http://www.erdgasinfo.de)  
[www.moderne-heizung.de](http://www.moderne-heizung.de)

Bei Fragen zum Förderprogramm Erdgas stehen die Mitarbeiter der Stadtwerke Ennigerloh zur Verfügung:

Telefon: 02524/9315-0

oder per E-Mail an

[info@stadtwerke-ennigerloh.de](mailto:info@stadtwerke-ennigerloh.de)



# Erdgasheizungen – viele Vorteile und ein Zuschuss!

## Erdgasheizungen sind wirtschaftlich

- Moderne Erdgas-Brennwertheizungen sparen bis zu 40 % Energie.
- Die Investition in einen Erdgas-Brennwertkessel amortisiert sich schneller als eine neue Außendämmung oder der Einbau neuer Fenster.

## Erdgasheizungen sind umweltfreundlich

- Erdgas-Heizkessel arbeiten schadstoffärmer als andere Systeme.
- Die Abgase von Erdgasheizungen sind nahezu frei von Schwefeldioxid, Staub, Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen.
- Mindestens 25 % weniger CO<sub>2</sub> werden ausgestoßen.

## Kennen Sie die Frist?

- Energieeinsparverordnung (EnEV) – **31.12.2006!**

Wenn Sie nicht wissen, ob diese gesetzliche Vorschrift für Ihre Heizung gilt, fragen Sie Ihren Schornsteinfeger.

## Förderung der Stadtwerke Ennigerloh GmbH

Damit Ihnen die Entscheidung „Erdgasheizung – ja oder nein?“ leichter fällt, fördert die Stadtwerke Ennigerloh GmbH die Umstellung der Öl- oder Nachtspeicher-Heizung auf Erdgas mit einem Zuschuss von **500 Euro**. Informationen hierzu erhalten Sie unter der Telefonnummer 0 25 24 / 93 15-0.

