LIEBE MITBÜRGERINNEN UND MITBÜRGER,

für bauwillige Laien ist es im Vorfeld nicht immer einfach, die vielfältigen Anforderungen, die mit der Verwirklichung und Umsetzung eines Bauvorhabens verbunden sind, zu überschauen.

Zu umfangreich sind häufig die Rechtsvorschriften, zu unterschiedlich manchmal die zu realisierenden Wünsche, zu undurchschaubar oftmals baurechtliche Bestimmungen. Angesichts dieser Problemstellung war der Leitgedanke bei der Erstellung dieser Broschüre vorrangig darauf ausgerichtet, allen Bauwilligen die derzeit gültigen Rechtsvorschriften in ihren Grundzügen zu erläutern.

Darüber hinaus möchte ich Sie ermuntern, mit Ihren weitergehenden Fragen und Anliegen möglichst frühzeitig auf uns zuzukommen. Die Mitarbeiter im Fachbereich „Bauen, Planen, Umwelt" helfen Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer individuellen Bauwünsche gern weiter.

Ich bin sicher, mit dieser Broschüre können wir einen kleinen Beitrag zu einem guten Gelingen Ihres Bauvorhabens leisten.

Ihr

Meinhard Wichmann
Bürgermeister

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

Branche	Seite
Bauklempnerei	47
Bauplanung	U 4
Bauträger	47
Bauunternehmen	6
Bauverein	47
Dachdecker	26
Dachdeckerbetrieb	47
Dachsanierung	26
Energie	52
Fenster und Türen	6, 26
Fliesen	26
Garten- und Landschaftsbau	50
Heizungsbau	47
Immobilien	U 3, U 4
Innenausbau	6, 32, 47
Isolierung und Holz	6
Kaminbau	26
Kunststoffenster	32
Matratzenfabrik	2
Raiffeisen-Genossenschaft	32
Raumausstatter	3
Raumgestaltung	3
Sanitäre Anlagen	6
Volksbank	U 2
Zimmerei	32

U = Umschlagseite

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT

BAURECHT
- Bebaubarkeit
- Erschließung
- Grundstückskauf

GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGKEIT

DIE BAUGENEHMIGUNG
- Teilbaugenehmigung
- Gültigkeitsdauer
- Baubeginn
- Absteckung / Einmessung
- Abnahmen
- Gebühren
- Fristen

BAUANTRAGSUNTERLAGEN

VEREINFACHTES GENEHMIGUNGSVERFAHREN

FREIGESTELLTE WOHNGEBÄUDE

SONDERVERFAHREN
- Bauvoranfrage
- Abbruch
- Teilungsgenehmigung
- Baulast
- Befreiungen / Ausnahmen
- Bauordnungsrechtl. Abweichungen

VERFAHRENSBETEILIGTE
- Die am Bau Beteiligten
- Der staatlich anerkannte Sachverständige
- Die Befugnisse des Aufgabenbereiches „Bauordnung und Denkmalpflege“
- Nachbarn

WESENTLICHE ASPEKTE DES BAUORDNUNGSRECHTES
- Abstandsflächen
- Stellplätze und Garagen
- Aufenthaltsräume und Arbeitsstätten
- Sonderbauverordnungen
- Gestaltungssatzungen

BRANDSCHUTZ
- Anforderungen im einzelnen
- Rettungswege
- Fluchtweglängen

PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG
- Der Bebauungsplan
- Die Veränderungssperre
- Baugenehmigung im Stadium der Planreife
- Der unbeplante Innenbereich
- Der Außenbereich

BEGRIFFE DES BAURECHTS

GENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN

BAUANTRAGSZEICHNUNGEN

beratung
planung
ausführung

stoffe
dekorationen
wandbespannungen
polsterhandwerk
sonnenschutz
teppiche und teppichboden

bült 12

tel.: 53 84 85

bohle & steinweg

atelier für raum gestaltung

BAURECHT

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche: Das Bauplanungsrecht (Bundesgesetzgebung) ist geregelt im Baugesetzbuch (BauGB), ergänzt durch die überarbeitete Fassung des BauGB-Maßnahmengesetz vom 28. April 1993 und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der jeweils gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Das Bauordnungsrecht ist in der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) geregelt. 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 (Baunebenrecht).

Bauplanungsrecht
Das Planungsrecht beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde, die – soweit erforderlich – die städtebauliche Entwicklung über den Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne lenkt. Der Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Gemeindegebiet. Er ordnet und entwickelt das Gemeindegebiet in Form von groben Flächenausweisungen: Wohnen, Gewerbe, Kerngebiet, Mischgebiet, Sonderbau- und landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Bebauungsplan setzt als Ortssatzung einen detaillierten rechtlichen Rahmen fest, der für jedermann verbindlich ist.

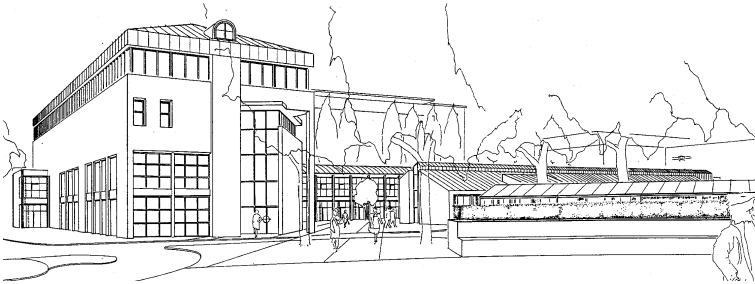
Zielsetzung der Bauordnung
Die Bauordnung dient der Gefahrenabwehr sowie einem geregelten baulichen Miteinander. Insbesondere Leben und Gesundheit von Menschen, sollen durch bauliche Anlagen nicht gefährdet werden können. Um diese Ziele zu erreichen, regelt das Bauordnungsrecht die Lage, die Zugänglichkeit sowie die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Dieses gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke unabhängig davon, ob sie einem Genehmigungsverfahren unterliegen oder nicht. Neben sicherheitstechnischen Anforderungen und städtebaulichen Vorgaben (Abstandflächen, notwendige Stellplätze…) enthält die Bauordnung Verfahrensregelungen.

Bebaubarkeit
Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es an benutzbare Erschließungsanlagen angeschlossen werden kann und im Bereich einer überbaubaren Fläche eines Bebauungsplanes oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Das heißt allerdings, daß nur Bauvorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen oder für den zweiten Fall sich nach ihrer baulichen Gestalt, Nutzung und Ausnutzung in die nähere Umgebung einfügen, genehmigt werden können. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, die nicht einem privilegierten (landwirtschaftlichen, ...) Betrieb dient. Von dieser grundsätzlichen Regel gibt es allerdings eng begrenzte Ausnahmen. Auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften können im Einzelfall dem konkreten Vorhaben entgegenstehen: Verstöße gegen Forderungen der Bauordnung, Belastung des Grundstücks durch Baulastflächen, die Baumschutzsatzung einer Gemeinde, das Bauvorhaben führt zu Eingriffen in denkmalgeschützte Substanz oder liegt in der näheren Umgebung eines Denkmals…

Erschließung
Voraussetzung jeder Baugenehmigung ist, daß die Erschließung gesichert ist. Folgende Erschließungsanlagen müssen bei Nutzungsaufnahme funktionsfähig sein:
– Eine ausreichende verkehrliche Zuwegung ist gesichert, wenn das Grundstück über eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße in angemessener Breite erreichbar ist (bei Kreis-, Landes- und Bundesstraßen bedarf es außerhalb der Ortsdurchfahrt eines separaten Zustimmungsverfahrens). Müssen hierfür andere private Wegeflächen in Anspruch genommen werden, so bedarf es der Sicherung per Baulast. Bei Baubeginn muß mindestens eine Baustraße vorhanden sein.
– Der Anschluß an die öffentliche Abwasserkanalisation der Gemeinde. Ist dieser nicht möglich, so benötigen Sie grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Kreistiefbauamt für die private Beseitigung des Abwassers.
– Die Gemeinde bescheinigt der Genehmigungsbehörde weiter die Benutzbarkeit des Anschlusses an das öffentliche Trinkwassernetz oder der privaten Brunnenanlage.
– Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung.
Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht.

Grundstückskauf
Vor dem Kauf sollte die Bebaubarkeit des Grundstückes sowie dessen grundbuchliche (Amtsgericht), öffentlich-rechtliche Belastungen (Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege“) oder das Vorliegen von Altlastenverdachtsflächen (Kreisumweltamt) erfragt werden. Ist eine verbindliche Klärung nur im Wege der Bauvoranfrage möglich, so ist es ratsam, ein Rücktrittsrecht für den Fall eines negativen Bescheides zu vereinbaren. Auskunft über den Bodenwert er-

halten Sie bei den Geschäftsstellen des Gutachterausschusses im Kreis Unna. Hier geben Bodenrichtwertkarten erste Anhaltspunkte. Möchten Sie den individuellen Verkehrswert der Immobilie ermitteln lassen, so besteht bei berechtigtem Interesse die Möglichkeit, ein entsprechendes Gutachten bei einem Grundstückssachverständigen oder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Auftrag zu geben.



Genehmigungsbedürftigkeit

Grundsätzlich gilt, daß alle Baumaßnahmen (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Abbruch) einer Baugenehmigung bedürfen. Dies gilt nicht, wenn sie in den §§ 65 bis 66 BauO NW ausdrücklich als genehmigungsfrei oder freigestellt aufgeführt sind, wie z. B.:

– Änderungen der äußeren Gestalt wie Anstrich, Putz, Dachdeckung, Auswechseln von Fenstern und Türen (nicht aber Verklinkerung), solange eine Gestaltungssatzung oder das Denkmalschutzgesetz nicht zum Tragen kommen

Liegt ein genehmigungspflichtiges Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so bedarf es meist lediglich eines Freistellungsantrages an die Gemeinde.
Auch genehmigungsfreie und freigestellte Vorhaben unterliegen im vollen Umfang den materiellen baurechtlichen Bestimmungen. Rechtsverstöße können Stillegung, Beseitigungsverfügung und zusätzlich auch ein Bußgeld zur Folge haben. Soll ein Vorhaben abweichend von der Genehmigung ausgeführt werden, bedarf es einer Nachtragsgenehmigung unter Vorlage aller für eine Beurteilung erforderlichen Zeichnungen, Berechnungen, Beschreibungen und der geänderten Statik.

Die Baugenehmigung

Das Baugenehmigungsverfahren dient der Sicherheit der späteren Nutzer, der Nachbarn, Passanten und Besucher. Es gibt dem Bauherrn Rechts- und Investitionssicherheit. Verfahrensziel ist nicht die Einhaltung abstrakter staatlicher Vorschriften um ihrer selbst willen, sondern die unparteiische Abklärung unterschiedlicher Rechte, Bedürfnisse und Sicherheitsanforderungen zum Wohle eines geregelten Miteinanders.

Rechtliche Einordnung
Die Baugenehmigung ist ein schriftlicher Bescheid, daß dem eingereichten Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (soweit sie zum Prüfumfang gehören). Zunächst wird bescheinigt, daß es am vorgesehenen Standort grundsätzlich zulässig ist. Weiterhin stellt die bauordnungsrechtliche Prüfung wiederum sicher, daß von dem Vorhaben und seiner Nutzung keine Gefahren ausgehen. Oberste Schutzgüter sind hierbei Gesundheit und Leben. Unzumutbare Belästigungen dürfen nicht entstehen. Die Baugenehmigung ist eine gebundene Erlaubnis, d. h. es besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Sie wird entsprechend dem Gesetzestext „unbeschadet privater Rechte Dritter" erteilt. Die Baugenehmigung entfaltet als feststellender und begünstigender Verwaltungsakt ihre Sicherungsfunktion unabhängig davon, ob sie zu Recht erteilt wurde. Erst nach Erteilung darf mit den Bauarbeiten begonnen werden .

Verfahren
Der Bauantrag wird direkt beim Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" eingereicht. Zunächst prüft die Behörde die Bauvorlagen innerhalb einer Woche auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Anschließend stellt sie fest, welche weiteren Entscheidungen, Stellungnahmen oder Gutachten anderer Stellen eingeholt werden müssen. Dieses einwöchige Vorverfahren endet mit der Eingangsbestätigung, dem Nachfordern von Unterlagen oder der Zurückweisung. Unvollständige oder mit erheblichen Mängeln behaftete Bauvorlagen muß der Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" zurückweisen und dafür zwingend ein Viertel der Genehmigungsgebühr erheben.
Die in der Vorprüfung als zu beteiligende Behörden benannten Stellen werden umgehend angeschrieben. Um diese gleichzeitig beteiligen zu können, wird der Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" zu den vorliegenden 2 Ausfertigungen des Bauantrages ggf. weitere nachfordern. Dies schließt nicht aus, daß die beteiligte

Holtrup Bau GmbH

Horster Straße 38
59368 Werne

Seit über 100 Jahren Ihr Ansprechpartner für alle Baufragen
– Mauerwerks- und Stahlbetonbau
– Schlüsselfertigbau
– Bauträger
– Kostenoptimierter Haus- und Wohnungsbau
– Architektenhäuser zum Festpreis

Telefon 0 23 89 / 25 32 · Fax 0 23 89 / 57 04

Natürlich vom FACHMANN

Micke der individuelle Innenausbau

- Fenster – Haustüren
- Zimmertüren – Treppen
- Wand- und Deckenvertäfelung
- Einbauschränke

Eigene Herstellung

Inh. Dirk Rieker ·
Nathstr. 5 · 59368 Werne · ☎ 0 23 89 / 22 89

höttcke-holz

Kompetenz rund ums Holz

Unser Fachpersonal berät Sie gerne!

Lippestraße 11 · 59368 Werne · Tel. 0 23 89 / 98 98–0
Fax: 0 23 89 / 98 98 60 + 98 98 70

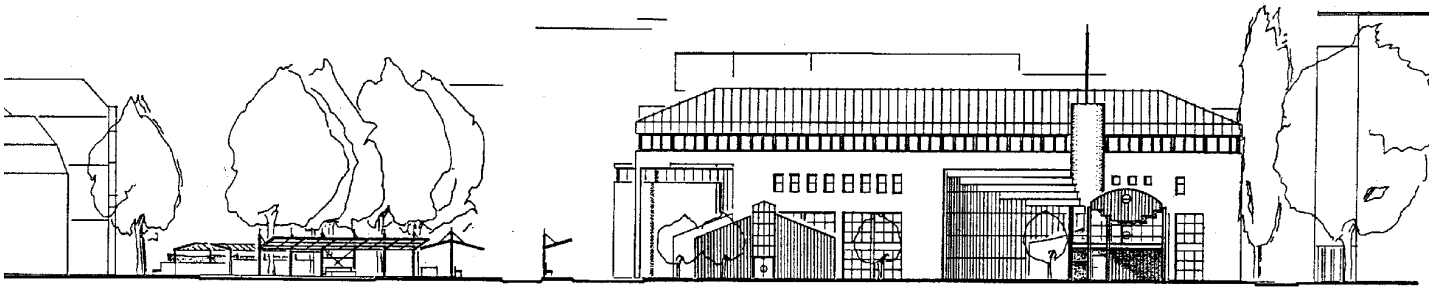
Neue Geschäftszeiten:	Montag bis Freitag	7.30–18.00 Uhr
	Samstag	9.00–13.00 Uhr

SCHWEDE

vormals Manecke

Sanitäre Anlagen
Zentralheizungen
Bauklempnerei
Propangas-Vertriebsstelle

59368 Werne · Stockumer Straße 24 a
Tel. 0 23 89 / 29 53 · Fax 0 23 89 / 53 71 62



Fachbehörde im Einzelfall weitere fachspezifische Ergänzungen benötigt. Alle notwendigen Nachweise und Bescheinigungen sind mit dem Bauantrag einzureichen. Wird Ihrerseits bei Antragstellung erklärt, daß diese nachgereicht werden, sollte dies innerhalb der folgenden 3 Monate geschehen, um eine Ablehnung wegen Unvollständigkeit zu vermeiden. Im vereinfachten Verfahren reicht es, die (un)geprüfte Statik sowie Schall- und Wärmeschutznachweis vor Baubeginn einzureichen.
Abschließend faßt der Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" die eingegangenen Stellungnahmen mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen. Dabei hat der Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" insbesondere in den Bereichen Immissionsschutz, Arbeitsschutz, Brandschutz oder bei der landschaftsrechtlichen Eingriffsregelung über die Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken sowie über vorgeschlagene Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Fachbehörden zu entscheiden. Bedarf es einer formellen, eigenständigen Erlaubnis, Zustimmung oder Befreiung anderer Dienststellen, so ist der Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" an die Entscheidung dieser Fachämter gebunden (Denkmalschutz, Straßenrecht, Landschaftsschutz…).

Teilbaugenehmigung
Nur unter eng umgrenzten Voraussetzungen ist es möglich, für untergeordnete Ausführungsarbeiten der beantragten Baumaßnahme eine Vorausgenehmigung als sogenannte „Teilbaugenehmigung" zu erhalten. Damit können auf Antrag Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile und -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereiches. Mit der Teilbaugenehmigung bindet sich die Bauaufsicht bezüglich der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens. Daher muß seine Zulässigkeit zu diesem Zeitpunkte zweifelsfrei erkennbar sein. Allerdings können auch für die bereits ausgeführten Teile zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn dieses aus Sicherheitsgründen notwendig ist.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung
Durch die Bauordnung ist die Geltungsdauer von Vorbescheid und Bauantrag befristet. Sie erlöschen nach einer Laufzeit von 2 Jahren, wenn mit der Bauausführung nicht begonnen wird oder diese für ein Jahr ruht. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils um 1 Jahr verlängert werden. Wird innerhalb der rechtskräftigen Baugenehmigung mit den Bauarbeiten begonnen, ist der Fristablauf unerheblich.

Baubeginn
Der Baubeginn ist gegeben mit der ersten Erdbewegung für die Baugrube oder für Fundamente. Erst die Baugenehmigung, das Vorliegen einer (geprüften) Statik und die erfolgte Anzeige der Absteckung nach Lage und Höhe bei der Gemeinde berechtigen zur Bauausführung. Der Bauherr ist verpflichtet, den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger Bauvorhaben mindestens eine Woche vorher unter Angabe seiner Person der Bauaufsichtsbehörde mit seiner Unterschrift versehen zur Kenntnis zu bringen. Der Baugenehmigung liegt ein entsprechender Vordruck – Baubeginnsanzeige – bei.
Die Baugenehmigung einschließlich aller Unterlagen muß auf der Baustelle ständig vorliegen. Das der Genehmigung beigefügte Baustellenschild (roter / grüner Punkt) ist dauerhaft und weithin sichtbar an der Baustelle mit der Bezeichnung des Bauvorhabens, Namen und Anschriften des Entwurfsfassers, der ausführenden Firma und

des Bauherrn anzubringen. Soweit erforderlich sind geeignete Schutzmaßnahmen wie die Errichtung eines Bauzaunes zu treffen. Von Baustellen gehen oft Gefahren – insbesondere für Kinder – aus. Der Bauherr und der Unternehmer tragen deshalb eine besondere Verantwortung für die Sicherung der Baustelle. Werden im Rahmen der Bauausführung öffentliche Straßenflächen in Anspruch genommen – Lagerung, Bauzaun, … – ist für diese Sondernutzung vorher eine Erlaubnis bei der zuständigen Straßenbaubehörde zu beantragen.

Absteckung / Einmessung
Vor Baubeginn müssen Grundriß und Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein. Dabei wird durch in den Boden eingeschlagene und mit Höhenmarkierungen versehene Pflöcke auf dem Grundstück die genehmigte Gebäudegrundrißfläche, ihre Grenzabstände und ihre Höhenlage zum Boden festgehalten. Vor Baubeginn ist dem örtlichen Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" Gelegenheit zur Überprüfung der Absteckung zu geben. In besonderen Fällen, insbesondere bei Streitfällen, welche die Lage des Gebäudes zur Eigentumsgrenze betreffen, kann es erforderlich sein, eine zur Grenzmessung berechtigte Stelle hinzuzuziehen. Nach Fertigstellung besteht eine Einmessungspflicht. Diese Gebäudeeinmessung muß durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Unna vorgenommen werden. Anschließend wird das betreffende Gebäude lagerichtig in die amtliche Karte übernommen.

Abnahmen
Für genehmigungspflichtige Vorhaben erfolgen für den Rohbau bzw. das fertiggestellte Gebäude Bauzustandsbesichtigungen, deren Umfang im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde liegen. Die Fertigstellung des Rohbaus bzw. die abschließende Fertigstellung ist dem Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" durch den Bauherrn eine Woche vorher anzuzeigen. Entsprechende Vordrucke liegen der Baugenehmigung bei. Der Mitarbeiter des Aufgabenbereiches „Bauordnung und Denkmalpflege" vergewissert sich dabei, ob die Beschaffenheit des Rohbaues eine Fertigstellung gestattet. Bei der Fertigstellungsbesichtigung wird geprüft, ob der Endzustand des Baues eine Benutzung erlaubt. Die entsprechenden amtlichen Bescheinigungen werden nur auf Verlangen des Bauherrn ausgestellt. Die Zustandsbesichtigungen sind gebührenpflichtig.

Gebühren
Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes festgesetzt. Der Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" hat darauf keinen Einfluß. Sie richten sich nach landeseinheitlichen Gebührensätzen bezogen auf die jährlich neu festgesetzten durchschnittlichen Rohbaurichtwerte (z. Zt. 196,– DM/cbm).
Die Genehmigungsgebühr beträgt grundsätzlich 8 DM / 1000 DM Rohbaukosten bzw. 6 DM / 1000 DM im vereinfachten Verfahren. Die Gemeinde erhebt im Freistellungsverfahren für ihre Erklärung, daß kein Genehmigungsverfahren notwendig wird, eine Gebühr von 100 DM.
Für ein Einfamilienhaus mit 1.001 cbm umbautem Raum ergibt sich:
1001 cbm x 196,- DM = 196.196,- DM.
Daraus ergibt sich:
6,- DM Gebühr je 1.000,- DM Rohbaukosten
197 x 6,- DM = 1.182,- DM Grundgebühr
Für die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen 3 Bauüberwachungstermine sind hierbei 1/6 der Gebühr angesetzt. In unserem Fall konnten nur 2 durchgeführt werden.
1.182,- DM x 1/6 x 2 = 394,- DM Bauüberwachungsgebühr
Für die notwendige Rohbau- und Fertigstellungsabnahme werden noch einmal je 20 % der Genehmigungsgebühr fällig: = 472,80 DM
Endbetrag: 1.182,- DM + 394,- DM + 472,80 DM = 2.048,60 DM

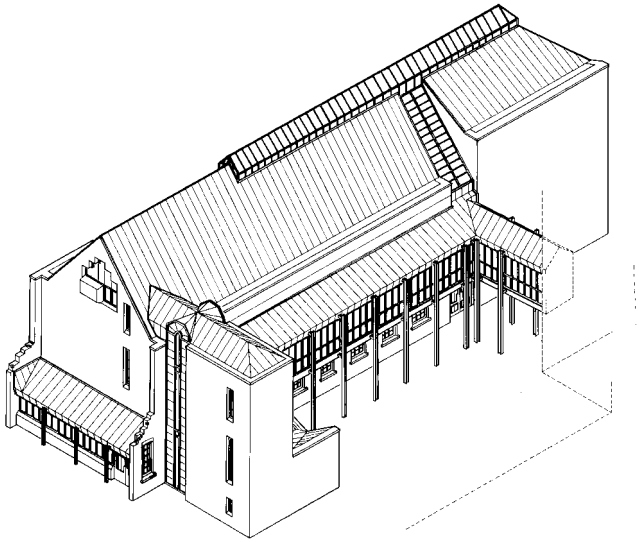
Wurde die eingereichte Statik nicht bereits von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft, wird zusätzlich eine Prüfgebühr fällig. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung, Zurückweisung und Zurücknahme eines Antrages. Wird eine Nachbaranhörung behördlicherseits notwendig, ist hierfür je angeschriebenen Nachbarn eine Gebühr von 300,- DM zu erheben.

Fristen

Vorprüfung des Bauantrages auf Vollständigkeit
Der Bauantrag sollte vom Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" innerhalb 1 Woche auf Prüffähigkeit und Vollständigkeit der Bauvorlagen geprüft sein.

Bauantrag für ein Wohngebäude im Bebauungsplangebiet
Für diese Vorhaben gilt bei Vorliegen prüffähiger Unterlagen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB MaßnG eine 3-Monatsfrist. Nach dieser Zeit ist eine Ablehnung aus planungsrechtlichen Gründen – Verstoß gegen B-Plan – nicht mehr möglich. Liegen keine bauordnungsrechtlichen Verstöße vor und ist die Erschließung gesichert, so besteht eine Genehmigungspflicht.

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren
Für Bauten, die diesem Verfahren unterliegen, sieht der Gesetzgeber



eine Bearbeitungszeit von 6 Wochen für die Bauaufsichtsbehörde vor, wenn die Unterlagen vollständig vorliegen, im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gebaut werden soll, die Erschließung laut Bescheinigung der Gemeinde gesichert ist und keine Abweichungen oder Befreiungen erforderlich sind. Außerhalb von Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen kann die Planübereinstimmung durch einen positiven Vorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit ersetzt werden. Die Nichteinhaltung der Frist löst keine Rechtsfolgen aus – insbesondere keine Genehmigung.

Freistellungsverfahren
Die Bauvorlagen werden hier bei der Gemeinde eingereicht. Erklärt diese nicht innerhalb von 1 Monat, daß ein Genehmigungsverfahren laufen muß, so darf der Bauherr bei Vorliegen aller notwendigen Gutachten umgehend mit den Bauarbeiten beginnen. Erklärt die Gemeinde, daß sie kein Genehmigungsverfahren fordert, so darf schon früher angefangen werden.

Einzuholende Zustimmungen im Genehmigungsverfahren
Bedarf das Bauvorhaben der Zustimmung bzw. des Benehmens einer anderen Behörde oder des gemeindlichen Einvernehmens, so gelten diese als erteilt – Fiktion –, wenn sie nicht innerhalb von 2 Monaten unter Angabe von Gründen verweigert wurden – §§ 36 Abs. 2 BauGB und 72 Abs. 2 BauO. Der Bauherr hat einen Rechtsanspruch darauf, daß die Bauaufsicht die fehlenden Unterlagen zum Zwecke der Genehmigung zurückfordert und verspätete Negativbescheide nicht aufgreift. Diese Rechtslage gilt nicht für Befreiungs- und Ausnahmetatbestände (Befreiung vom Landschaftsschutz…).

BAUANTRAGSUNTERLAGEN

Die neue Bauprüfverordnung enthält einen klar umgrenzten Katalog über die Mindestanforderungen an Bauvorlagen, um Rechtssicherheit zu schaffen, welche Unterlagen wegen Unvollständigkeit oder Mängeln nunmehr zurückzuweisen sind. Zeichnungen sind dokumentenecht in schwarzweiß unter Verwendung der Zeichen der BauPrüfVO zu erstellen und auf DIN A 4 zu falten. Sollten sich Nachträge nicht vermeiden lassen, so sind sie als solche unter Angabe des neuen Erstellungsdatums eindeutig zu kennzeichnen. Für die Richtigkeit der Bauvorlagen trägt der Architekt die Verantwortung. Sie müssen daher von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein. Den von Bauherrn und Entwurfsverfasser unterschriebenen Antragsformularen für die unterschiedlichen Baugenehmigungsverfahren (Bauantrag, Vorbescheid, Abbruch, Werbeanlagen) – je nach Sortiment im Schreibhandel, den Bauordnungsämtern oder direkt bei den Verlagen (z. B. Bertelsmann W. Verlag, Bielefeld, Tel. 05 21 / 9 11 01–0) erhältlich – sind folgende Unterlagen beizufügen.

Mindestunterlagen

einzureichende Antragsunterlagen für alle konkreten Baubegehren; bei freigestellten Wohngebäuden alles nur 1fach:
1. Antragsformular Bauantrag / Genehmigungsfreistellung 1fach
2. Lageplan 2fach

Der Architekt erstellt den Lageplan im Maßstab 1:500. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 2 Abs. 5 BauPrüfVO ist ein amtlicher Lageplan zwingend erforderlich (beengter Grundstückszuschnitt, vorhandene Baulasten, topographische Besonderheiten…). Der Lageplan sollte mindestens enthalten:

. 1 Maßstab und Nordpfeil
  Für das Baugrundstück und die Nachbargrundstücke:
. 2 Straße, Hausnummer, Gemarkung, Flur und Flurstück
. 3 vorhandene bauliche Anlagen[2]
. 4 im Bebauungsplangebiet dessen Bezeichnung einschließlich der Festsetzungen
. 5 Denkmäler und geschützter Baumbestand in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens
  Zusätzlich für das Baugrundstück:
. 6 Eigentümergrenzen als zusätzlich gestrichelte Linie, Umgrenzungsmaße und Flächeninhalt
. 7 alle vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit Angabe ihrer Geschoßzahl, Wand- und Firsthöhen
. 8 Außenmaße der geplanten baulichen Anlagen

. 9 Abstandsflächen, Grenzabstände und Abstände zu den vorhandenen, genehmigten oder freigestellten baulichen Anlagen
.10 mit Baulasten oder Grunddienstbarkeiten für Versorgungsleitungen belastete Flächen
.11 Höhenlage über NN der Eckpunkte des Baugrundstücks und die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens
.12 Breite und Höhenlage angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen
.13 Darstellung der notwendigen Einstellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück nach Anzahl und Größe einschließlich der Zu- und Abfahrten.
.14 Lage der Entwässerungsgrundleitungen bis zum öffentlichen Kanal oder der Kleinkläranlage
.15 begrünte Freiflächen, Flächen für Abfallbehälter und Fahrradabstellplätze
.16 Abstände des geplanten Gebäudes zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, zu Wasserflächen und Wäldern.
Je nach Vorhaben:
.17 Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Löschwasserentnahmestellen
.18 Kinderspielflächen
.19 Im Bebauungsplangebiet ist die Einarbeitung der Festsetzungen durch prüffähige Berechnungen der Grundfläche, der Geschoßfläche, der Geschossigkeit und der Baumasse, soweit diese zur Überprüfung notwendig ist, zu ergänzen.

2.2 Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung 3fach

3. Die Nutzung ist je nach Vorhaben und planungsrechtlicher Lage entsprechend detailliert zu erläutern.

4. Bauzeichnungen 2fach
Für Bauzeichnungen im Bauantrag gilt grundsätzlich der Maßstab 1:100 – Ausnahmen sind zulässig. Die Bauzeichnungen müssen den Maßstab, alle notwendigen Maße und bei Änderungen die zu beseitigenden und neuen Bauteile wiedergeben. Dies gilt außer bei Wohngebäuden geringer Höhe und Nebenanlagen auch für das Brandverhalten und die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile. Es sind folgende Pläne, die alle zur Beurteilung wichtigen Angaben und Maße enthalten müssen, bei Anbauten unter Einbeziehung vorhandener Gebäudeteile vorzulegen:

4.1 GRUNDRISSE aller Geschoße mit Angabe
.1 der vorgesehenen Nutzung der Räume
.2 Treppen und Rampen samt Steigungsverhältnis
.3 Lage und Außenmaße der Abgasanlagen
.4 Bei Um- und Anbauten sind die vorhandenen Bauteile dunkelgrau und geplante hellgrau anzulegen; zu entfernende Bauteile werden gestrichelt und durchkreuzt
.5 Art und Anordnung der Türen mit lichten Durchgangsmaßen im Bereich von Rettungswegen[2]
.6 Heizräume und Brennstofflager[2]
.7 Aufzüge[2], Feuermelde- und Feuerlöscheinrichtungen[2]
.8 Lüftungs- und Installationsschächte[2]
4.2 SCHNITTE mit
.1 Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über NN
.2 Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche
.3 Anschnitt der vorhandenen und geplanten Geländeoberfläche der für die Berechnung der Abstandsfläche zugrunde liegenden Wandhöhe H
.4 Dachhöhen, -neigungen und Drempelhöhen
.5 Geschoßhöhen und lichte Raumhöhen[2]
4.3 ALLE ANSICHTEN mit Planung, Bestand sowie altem und neuem Geländeverlauf
.1 ggf. zusätzlich eine Straßenabwicklung mit Nachbarbebauung im Maßstab 1:200
4.4 Rechnerischer Nachweis über die Höhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über Geländeoberfläche 3fach

5. Erhebungsbogen für die Baustatistik 1fach

[2]) nicht im vereinfachten Genehmigungsverfahren außer bei Wohngebäuden mittlerer Höhe

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren

zusätzlich:
In einfacher Ausfertigung wenn nicht anders ausgewiesen:

6. Beglaubigter Flurkartenauszug 2fach
Mit jedem Antrag außer bei einer Lage im Bebauungsplangebiet ist zwingend ein beglaubigter aktueller Auszug (nicht älter als 6 Monate) aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 oder 1:1000 mit Darstellung der benachbarten Grundstücke im Umkreis von 50 m vorzulegen. In diesen Fällen ist ebenfalls Ausschnitt aus der deutschen Grundkarte (1:5000) unerläßlich.

7. Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck 2fach
Die Baubeschreibung soll in der Regel nur Angaben enthalten, die

in die Bauzeichnungen nicht aufgenommen werden können und zur Beurteilung der Rechtmäßigkeit des Vorhabens notwendig sind. So sind Angaben zu den verwendeten Baustoffen sowie zur Feuerwiderstandsklasse der Bauteile (nicht notwendig bei Wohngebäuden geringer Höhe) zu machen.

8. Erklärung des Architekten, daß der Entwurf
   .1 der Wärmeschutzverordnung 95 entspricht – bei allen beheizbaren Bauten
   .2 die Schallschutzvorschriften einhält – bei Mehrfamilienhäusern
   .3 dem baulichen Brandschutz entspricht – bei Gebäuden geringer Höhe

9. Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 bzw. bei Gebäuden, für die kein landesdurchschnittlicher Rohbaukostenwert ermittelt wurde die geschätzten Rohbau- bzw. (wenn nicht trennbar) Herstellungskosten.

10. Nachweis der Bauvorlageberechtigung des Architekten (wenn nicht bekannt)

11. empfehlenswert: Vertretungsvollmacht des Architekten

12. ggf. begründeter Befreiungs- bzw. Abweichungsantrag

Bei Wohngebäuden mittlerer Höhe und Mittelgaragen zusätzlich:

13. Bescheinigung des staatlich anerkannten Brandschutzsachverständigen 1fach (ggf. 2fach den Nachweis des baulichen Brandschutzes soweit erforderlich)

14. weitere technische Angaben bei Mittelgaragen

Im Normalverfahren

zusätzlich zu 1 – 14 sind vorzulegen:

15. Statik

Grundsätzlich bedarf jeder Eingriff in das tragende System eines Nachweises der Standsicherheit. Hiervon kann im Einvernehmen mit der Bauaufsicht abgesehen werden, wenn aufgrund der Bauart, des statischen Systems, der Konstruktion und ihrer Beanspruchung von einer bewährten Ausführung auszugehen ist. Für alle anderen Fälle muß die Statik oder die Sachverständigenbescheinigung mit den Bauantragsunterlagen eingereicht bzw. spätestens 3 Monate später nachgereicht werden. Im vereinfachten Verfahren bzw. bei der Freistellung reicht es, wenn die (un)geprüfte Statik zusammen mit Schall- und Wärmeschutznachweis erst bei Baubeginn vorliegen (beim Amt bzw. auf der Baustelle). Zum Nachweis gehört auch die Aussage zum Brandverhalten der Baustoffe und zur Feuerwiderstandsdauer der Bauteile.

16. Nachweis des Schallschutzes

17. Brandverhalten der Baustoffe, Feuerwiderstandsdauer der Bauteile

Bei Gebäuden besonderer Art und Nutzung

zusätzlich zu 1 – 17 sind vorzulegen:

18. Betriebsbeschreibung per Vordruck: bei allen gewerblichen Vorhaben
   .1 Beschreibung des Betriebsablaufes und der Erzeugnisse, Maschinenaufstellplan
   .2 Betriebszeitenplan; Anzahl der Mitarbeiter vorher / nachher
   .3 anfallende Geräusche, Gerüche, Dämpfe, Abfälle, Abwässer,…
   .4 Angaben zu feuer-, explosions- und gesundheitsgefährdenden Stoffen

19. Landwirtschaftlicher Betriebsbogen:
   bei allen landwirtschaftlichen Vorhaben
   .1 Betriebsflächen: Größe, Eigentumsverhältnisse, Nutzung, Viehbesatz,…
   .2 Kosten- / Nutzenrechnung; Arbeitskräfte – Erläuterung der fachlichen Eignung
   .3 Art, Menge und Verbleib von tierischem Dung und Abfällen
   .4 Angaben zu feuer-, explosions- und gesundheitsgefährdenden Stoffen
   .5 Anzahl der vorhandenen Wohnungen (wenn eine Wohnnutzung beantragt wird)

20. Zusätzliche Angaben gemäß Sonderbauvorschriften

Ergänzung:

21. Gutachten
   s. h. auch staatlich anerkannter Sachverständiger
   Weitere Gutachten können bei bestimmten Problemstellungen erforderlich werden (Brandschutz, Immissionsschutz, großflächiger Einzelhandel…).

22. Wasserrechtliche Erlaubnis
   Die Wasserrechtliche Erlaubnis muß zum Zeitpunkt der Genehmigung vorliegen und ist Voraussetzung für diese. Ansprechpartner istdie Gemeinde (Kanalanschluß) oder das Kreistiefbauamt (private Abwasserbeseitigung im Außenbereich).

STADT **WERNE**

Verwenden Sie bitte diese Zeichen

(PlanzVO / BauPrüfVO)

a) für die Darstellung im Lageplan

Lageplan
Vorhandene öffentliche Verkehrsfläche

Festgesetzte, aber noch nicht vorhandene Verkehrsflächen

Vorhandene bauliche Anlagen

Geplante bauliche Anlagen

Zubeseitigende bauliche Anlagen

Öffentliche Grünflächen

Grenzen des Baugrundstücks

Begrenzung der Abstandflächen

Flächen, die von Baulasten betroffen sind

Offene / geschlossene Bauweise — o/g

nur Einzelhäuser zulässig — E

nur Doppelhäuser zulässig — D

nur Hausgruppen zulässig — H

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

Baulinie

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grundflächenzahl GRZ	z. B. 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ	z. B. 0,9
Baumassenzahl BMZ	z. B. 3.0 oder BMZ 3,0
Zahl der Vollgeschosse	z. B. Höchstgrenze II
	zwingend II
	von - bis II – III
Kleinsiedlungsgebiete	WS
Reines Wohngebiet	WR
Allgemeines Wohngebiet	WA
Besondere Wohngebiete	WB
Mischgebiet	MI
Kerngebiet	MK
Dorfgebiet	MD
Gewerbegebiet	GE
Industriegebiet	GI
Sondergebiete	SO

b) für die Darstellung in Grundriß und Schnitt:

Bauzeichnungen
Vorhandene Bauteile

Vorgesehene Bauteile

zu beseitigende Bauteile

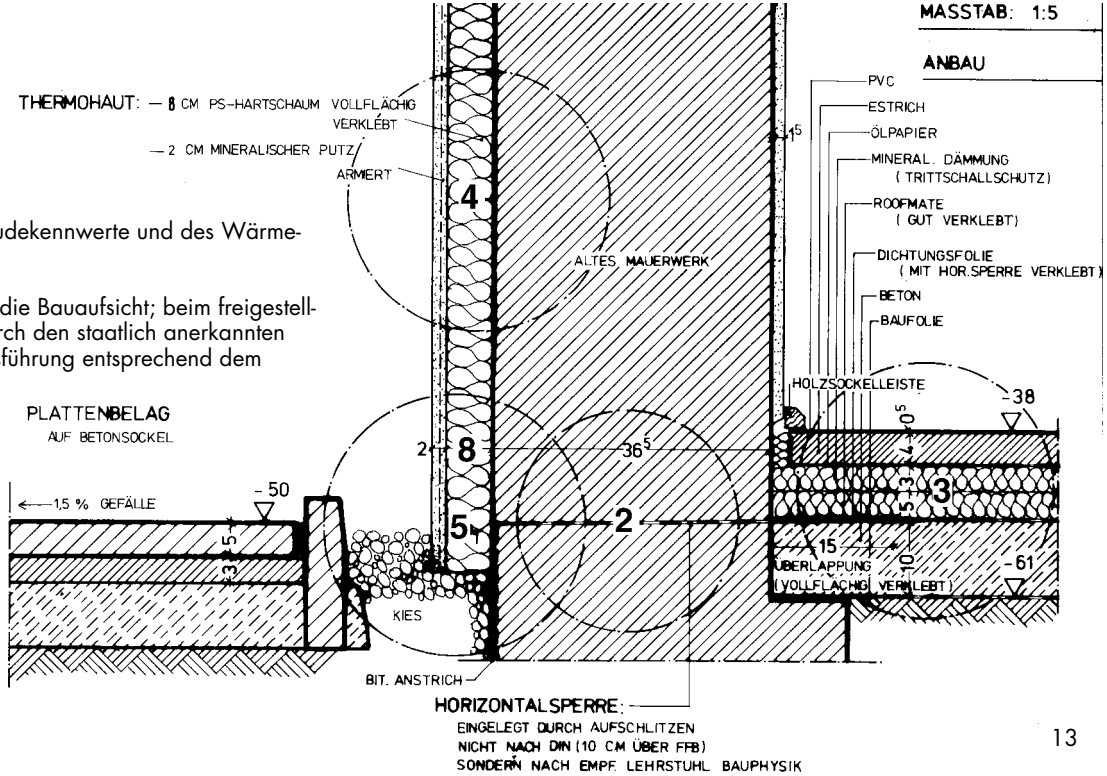
c) in den Bauvorlagen zur Entwässerung:

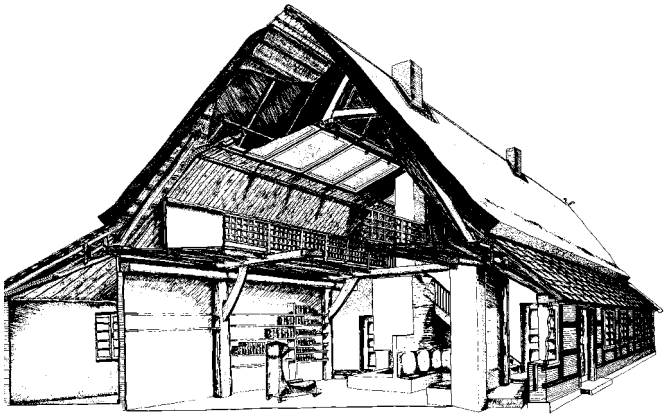
Grundstücksentwässerung	Vorhandene Anlagen	Geplante Anlagen
Schmutzwasserleitung		
Regenwasserleitung		
Mischwasserleitung		

Wärmeschutznachweis

Die neue, weiter verschärfte Wärmeschutzverordnung ist mit dem 1. 1. 1995 in Kraft getreten. Sie ist bei jeder baulichen Maßnahme oder Nutzungsänderung, die in Verbindung mit Aufenthaltsräumen steht, anzuwenden. Für bestehende Gebäude ist die neue WärmeschutzVO nur bei Um- und Ausbauten zu beachten, wenn die Erweiterung eines beheizten Raumes mindestens 10 qm Nutzfläche beträgt.
Die Verordnung basiert auf einem Energiebilanzverfahren, bei dem Transmissions- und Lüftungswärmeverluste dem inneren Wärmegewinn (Körperausstrahlung des Menschen, Gerätewärme, solare Einstrahlungswärme durch Fenster...) gegenübergestellt werden. Dabei wird der spezifische Wärmedurchlaßfaktor der Fenster je nach Himmelsrichtung aufgrund unterschiedlicher solarer Wärmeein- und Abstrahlung gewichtet. Für Gebäude mit maximal 3 Wohneinheiten kann ein vereinfachtes Verfahren ohne Nachweis der Energiebilanz angewendet werden.
Der Wärmeschutznachweis ist von einem staatlich anerkannten Sachverständigen zu erstellen oder zu prüfen; bei Ein- und Zweifamilienhäusern reicht eine Erarbeitung durch jeden Architekten. Über die ermittelten rechnerischen Nachweise des Wärmebedarfs hat der Sachverständige einen Wärmebedarfsausweis auszustellen, der auf Anforderung sowohl der Bauaufsicht als auch Käufern und Mietern vorzulegen ist. Dieser weist als Essenz aus dem Wärmeschutznachweis eine Kennzahl für die energetische Qualität aus und führt damit zur ökologischen Vergleichbarkeit von Gebäuden. Somit werden die Nutzer eines Gebäudes in die Lage versetzt, unter Berücksichtigung des individuellen Lüftungsverhaltens die Jahresenergieabrechnung mit der rechnerischen Prognose vergleichen zu können.

Der Nachweis besteht aus:
1. Erklärung des Architekten
2. Bis zur Fertigstellung:
   a) Zusammenstellung der Gebäudekennwerte und des Wärmeschutznachweises
   b) Wärmeschutzausweis
3. Stichprobenhafte Prüfung durch die Bauaufsicht; beim freigestellten Vorhaben Bescheinigung durch den staatlich anerkannten Sachverständigen über eine Ausführung entsprechend dem Nachweis





Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

(§ 68 BauO NW 95)

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren gilt nur in den unten angeführten 13 Fällen. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren wird der Prüfumfang auf wenige Sachverhalte beschränkt, wobei die Bauvorlagen dem Normalstandard entsprechen müssen. Es ist unter bestimmten Voraussetzungen – s. h. Fristen / Baugenehmigung – eine Bearbeitungsfrist von 6 Wochen vorgegeben. Bei Wohngebäuden geringer Höhe ist eine Erklärung des Entwurfsverfassers beizufügen, daß das Bauvorhaben den Anforderungen an den baulichen Brandschutz entspricht. Den Entwurfsverfasser trifft hier eine hohe Verantwortlichkeit: Er haftet gegebenenfalls auch zivil- und strafrechtlich für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Anwendungsfälle

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist für die nachfolgend aufgeführten Vorhaben für Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung durchzuführen, solange sie nicht dem Freistellungsverfahren oder einer Genehmigungspflicht nach Spezialrecht unterliegen:

1. Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe (einschließlich Nebenanlagen)
2. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude auch mit Wohnteil – bis zu zwei Geschossen; davon ausgenommen Anlagen für Jauche und Flüssigmist
3. Alle eingeschossigen Gebäude bis 200 qm Grundfläche – ausgenommen Nutzungen mit erhöhter Brand-, Explosions- oder Verkehrsgefahr sowie bei Gewerbebetrieben solche Nutzungen, die mit starkem Abgang unreiner Stoffe verbunden sind
4. Gewächshäuser mit bis zu 4,00 m Firsthöhe
5. oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 1000 qm Nutzfläche; Garagen über 100 qm allerdings nur, wenn sie zusammen mit Wohngebäuden laut Nr. 1 errichtet werden
6. Fahrradabstellplätze von mehr als 100 qm
7. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude
8. Wasserbecken bis zu 100 cbm, einschließlich ihrer Überdachung
9. Verkaufs- und Ausstellungsstände
10. Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze
11. Einfriedungen
12. Aufschüttungen und Abgrabungen
13. Werbeanlagen und Warenautomaten

Prüfumfang

Im vereinfachten Verfahren steht die Prüfung grundstücksbezogener Fragen im Vordergrund. Der Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" prüft nur noch die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sowie Bebaubarkeit und Erschließung des Grundstücks (Wasserversorgung, Abwasseranlage...).

Es sind nur noch folgende Vorschriften der Bauordnung zu prüfen:

– die Erschließung (Einheit des Baugrundstückes)
– die Abstandflächen
– die Kinderspielflächen
– die Gestaltung nach § 12 BauO NW
– die Eignung des Baugrundstückes für die geplante bauliche Anlagen unter dem Gesichtspunkt schädlicher Umwelteinflüsse – § 16 Abs. 1 S. 2 BauO NW
– Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellplätze gemäß § 51 BauO
– örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

sowie bei

– Werbeanlagen und Warenautomaten § 13 BauO NW
– Wohngebäuden mittlerer Höhe und Garagen von 100 bis 1000 qm Nutzfläche die Anforderungen des baulichen Brandschutzes

Spätestens bis Baubeginn einzureichende Nachweise über:

– Einhalten des Schall- und Wärmeschutzes (nicht bei Nebenanlagen, Gewächshäusern und Bauten ohne Aufenthaltsräume)
– Statik (nicht bei den Fällen 4, 6 bis 13 sowie bei Nebenanlagen)
– geprüfte Statik bei Wohngebäuden mittlerer Höhe bzw. mit mehr als 2 Wohneinheiten
– Lüftungsgutachten bei geschlossenen Mittelgaragen, die natürlich belüftet werden sollen

Leitfaden der neuen Bauordnung ist, daß die Bauaufsicht von jeglicher Prüfpflicht eines Sachverhaltes entbunden ist, wenn dieser durch Sachverständigenbescheinigungen abgeklärt ist – § 72 Abs. 7 BauO.

Kontrolle durch die Bauaufsicht
Werden Prüfbereiche durch die Vorlage von Gutachten staatlich anerkannter Sachverständiger ersetzt, so ist mit der Fertigstellungsanzeige auch eine Bescheinigung desselben Sachverständigen vorzulegen, in der dieser aufgrund eigener stichprobenhafter Überprüfung eine Bauausführung entsprechend der notwendigen Nachweise bescheinigt. Vor Ort kontrolliert der Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" nur den in der Genehmigung geprüften Umfang. Bei Bekanntwerden von Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften wird die Bauaufsicht nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen treffen – § 61 Abs. 1 BauO NW.

Freigestellte Wohngebäude

(incl. Garagen und Stellplätze) § 67 BauO NW

Voraussetzungen:
Wohngebäude sind genehmigungsfrei bei Vorliegen aller folgender Voraussetzungen:
– es handelt sich um ein Wohngebäude unterhalb der Hochhausgrenze
– das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten Bebauungs- bzw. eines Vorhaben- und Erschließungsplanes
– es wird keine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich
– es liegt kein Verstoß gegen eine gemeindliche Gestaltungssatzung vor
– die Erschließung (nur planungsrechtlich) ist gesichert
– die Gemeinde hat innerhalb der 1-Monats-Frist nicht erklärt, daß das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll

Die Genehmigungsfreiheit gilt auch für Nutzungsänderungen, wenn sie im Ergebnis zu einem Wohngebäude führen, das genehmigungsfrei hätte errichtet werden dürfen. Ebenfalls genehmigungsfrei sind Nebengebäude und Nebenanlagen einschließlich Garagen und Stellplätze bis 1.000 qm Nutzfläche, wenn sie räumlich und funktional der Wohnnutzung zugeordnet sind und sich dieser unterordnen.

Vordrucke und Merkblätter
Bei dem Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" sind folgende Unterlagen erhältlich:
– Vordruck für den Freistellungsantrag (verbindlich anzuwenden)
– Baustellenschild (mit grünem Punkt)
– Erhebungsbogen für die Baustatistik
– Merkblatt zur Gebäudeeinmessungspflicht
– Merkblatt für das Freistellungsverfahren.

Verfahrensablauf
– Der Gemeinde sind die Mindestbauvorlagen vorzulegen.
– Die Gemeinde hat innerhalb von 1 Monat schriftlich zu erklären, wenn sie ein Baugenehmigungsverfahren für erforderlich hält. Dies beinhaltet weder eine Prüfpflicht noch eine Auskunft über die Rechtmäßigkeit des Vorhabens.

Nach Ablauf der Frist bzw. wenn die Gemeinde schriftlich erklärt, daß kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muß, darf 1 Woche nach Zugang der Baubeginnsanzeige beim Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Gemeinde kann jeglichen Verstoß gegen Rechtsvorschriften (aber auch unzureichende Bauvorlagen) zum Anlaß einer Erklärung nehmen, daß ein Genehmigungsverfahren notwendig ist, ohne daß sie einer Begründungspflicht unterliegt. Ist ein Bauvorhaben ohne vorheriges Freistellungsverfahren begonnen worden, so unterliegt es als „Schwarzbau" nunmehr einer grundsätzlichen Baugenehmigungspflicht. Die Nachweispflicht für den Zugang des Antrages bei der Gemeinde sowie den Fristablauf trägt der Bauherr.
Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften aber auch von gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dachneigung, Drempel. Dachaufbauten…), sind in einem eigenen Genehmigungsverfahren bei der Bauaufsicht zu beantragen.
Ist der Antrag allerdings nur i. V. m. einer Entscheidung über Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes auf Basis der Baunutzungsverordnung (Baugrenze, Geschossigkeit, GRZ, GFZ, Art der Nutzung, Bauweise…) umsetzbar, so unterliegt dieser immer einem ganzheitlichen Genehmigungsverfahren.
Grundsätzlich gilt zudem, daß alle anderen Verfahren außerhalb der Baugenehmigungspflicht aber auch der Abweichungsantrag vor Baubeginn ggf. parallel zum Freistellungsverfahren positiv beendet sein müssen (denkmalrechtliche Erlaubnis…).
Vor Baubeginn hat der Bauherr alle Angrenzer zu benachrichtigen, daß ein freigestelltes Vorhaben errichtet werden soll. Unterbleibt dies, erhöht er lediglich sein eigenes Prozeßrisiko.
Erklärt der Bauherr ausdrücklich, daß für den Fall der Negativerklärung das Genehmigungsverfahren laufen soll, bedarf es dann mindestens einer 2fachen Ausfertigung sowie des Bauvorlagenstandards des vereinfachten Verfahrens.

Vor Baubeginn müssen folgende Unterlagen auf der Baustelle vorliegen:

– eine Zweitschrift der bei der Gemeinde eingereichten Bauvorlagen
– geprüfte Nachweise über Standsicherheit, Wärme- und Schallschutz (Prüfung nicht bei Ein- und Zweifamilienhäusern und deren Nebenanlagen)
– positive Stellungnahme eines staatlich anerkannten Brandschutzsachverständigen (nicht bei Wohngebäuden geringer Höhe)
– gutachterliche Unbedenklichkeitsbescheinigung bei geschlossenen Mittelgaragen mit natürlicher Lüftung

Diese Nachweise sind der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen. Vor Nutzungsaufnahme müssen Bescheinigungen der beteiligten staatlich anerkannten Sachverständigen vorliegen, daß sie sich aufgrund stichprobenhafter Kontrollen während der Bauausführung von einer ordnungsgemäßen Ausführung überzeugt haben. Dies gilt nicht bei Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern. Das Fehlen der gesetzlich vorgeschriebenen Bescheinigungen kann ein erstes Indiz für eine mangelhafte Bauausführung sein, so daß spätere Probleme mit einem potentiellen Käufer oder dem Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" nicht auszuschließen sind.

Zu beachtende Vorschriften

Der Bauherr ist verpflichtet, alle notwendigen Unterlagen auf der Baustelle bereitzuhalten, um sie der Bauaufsichtsbehörde vorlegen zu können. Die Bauaufsicht bleibt im Falle eines Gefahrenverdachtes weiterhin verpflichetet, ordnungsbehördlich einzuschreiten. Die Aufbewahrungspflicht der Freistellungsunterlagen als Zulässigkeitsnachweis endet für den Bauherrn und seine Rechtsnachfolger erst mit dem Abriß des Gebäudes. Der Gemeinde wird die Unterlage, soweit sie kein Genehmigungsverfahren veranlaßt, aufbewahren.
Obwohl im Freistellungsverfahren kein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, gelten die Vorschriften hinsichtlich der Beachtung des gesamten materiellen Rechts, des Umfangs der Bauvorlagen,… sowie der Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden. Die Beauftragung eines bauvorlageberechtigten Architekten ist daher zwingend vorgeschrieben. Grundriß und Höhenlage werden vor Baubeginn abgesteckt. Baubeginn und Fertigstellung sind der Bauaufsicht mitzuteilen. Der Fertigstellungsanzeige sollten die erforderlichen Unternehmerbescheinigungen für haustechnische Anlagen beigefügt sein. Eine Grundstücksteilung im Zusammenhang mit einem Freistellungsverfahren bedarf der Genehmigung durch die Bauaufsicht.

Bauvoranfrage

Will der Bauherr rechtsverbindlich erklärt haben, ob sein Bauvorhabens grundsätzlich genehmigungsfähig ist, so sollte er einen Vorbecheid beantragen. Der Vorbescheid gilt unabhängig von einer zwischenzeitlich veränderten Rechtslage 2 Jahre. Er ermöglicht dem Antragsteller auch ohne Vorlage kompletter Bauunterlagen eine grundsätzliche Bebaubarkeit außerhalb von Bebauungsplänen oder bestimmte bautechnische Detailfragen zu klären. Bei Außenbereichsvorhaben oder anderen Vorhaben eines gewissen Schwierigkeitsgrades empfiehlt sich allerdings die Einschaltung eines Architekten – bei bauordnungsrechtlichen Fragestellungen ist dies vorgeschrieben.
Dem Antrag auf Vorbescheid bezüglich einer bestimmten Bebaubarkeit des Grundstückes sind 2fach beizufügen:
– Lageplan 1:500
– Grundkarte 1:5.000
Die weiteren Unterlagen sind von der zu klärenden Fragestellung abhängig. So können folgende Unterlagen für eine Beurteilung notwendig sein:
– Angaben zur Nutzung, der Baustoffe, der Erschließung
– Skizze, aus der die beabsichtigte Geschoßhöhe, die Zahl der Vollgeschosse, der Geländeanschnitt und die Dachgestaltung hervorgeht, mindestens 1:500

bei gewerblichen / landwirtschaftlichen Bauten zusätzlich:
– Betriebsbeschreibung (1fach)

bei Verstoß gegen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder zwingende Vorschriften der Bauordnung (1fach):
– Befreiungsantrag mit Begründung (ggf. mit Skizze)
– schriftlicher Nachweis des Angrenzereinverständnisses.

Abbruch

An Abbrucharbeiten müssen besonders hohe Sicherheitsanforderungen gestellt werden, da der Abbruch von baulichen Anlagen vielfach mit größeren Gefahren verbunden ist als die Herrichtung. Abbrucharbeiten sind zumindest dann genehmigungsbedürftig, wenn sie an Gebäuden und ortsfesten Behältern mit über 300 cbm umbautem Raum / Fassungsvermögen vorgenommen werden. Genehmigungsbedürftige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden. Dem Antrag auf Abbbruchgenehmigung sind unter Benennung des Grundstücks nach Straße und Hausnummer sowie des Abbruchunternehmers eine Beschreibung der wesentlichen Konstruktion des Gebäudes, des Abbruchvorganges unter Angabe der Sicherheitsvorkehrungen und die je nach Einzelfall notwendigen Bauzeichnungen beizufügen.
Bei genehmigungspflichtigen Abbrucharbeiten legt die Bauaufsichtsbehörde besonderen Wert auf die Eignung des benannten Unternehmers, der über mehrjährige Erfahrung auf dem Gebiet des Abbruchs baulicher Anlagen verfügen muß. Die hierbei einzureichenden Bauvorlagen brauchen jedoch nicht von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser vorgelegt werden.
Bei einem Baudenkmal bedarf es auch bei genehmigungsfreien Abbrucharbeiten einer Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NW. Zudem ist gemäß § 5 Abs. 4 Abfallgesetz NW die Getrennthaltungspflicht für alle anfallenden Abfälle zu beachten. Bei Industrieanlagen sowie nicht gewerblich genutzten Gebäuden über 3000 cbm bzw. auch bei Brandschäden bedarf es einer zusätzlichen abfallrechtlichen Genehmigung durch das Umweltamt des Kreises Unna (Amt 67) als untere Abfallwirtschaftsbehörde. Die Abfallsatzung des Kreises Unna ist zu beachten. Ziel ist die Verringerung der Bauabfälle durch Vermeidung und weitestgehende stoffliche Verwertung. Die Bauaufsichtsbehörde hat auch die Eignung des Abbruchunternehmers nach Sachkunde und Erfahrung im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Bauschutts zu prüfen.

Teilungsgenehmigung

§§ 19–21 BauGB, § 8 Abs. 1 BauO NW

Unter Teilung versteht man die gegenüber dem Grundbuchamt abgegebene einseitige Erklärung des Grundstückseigentümers, einen Grundstücksteil grundbuchmäßig allein oder zusammen mit anderen als neues selbständiges Grundstück zu führen. Eine Teilung bedarf außer bei unbebauten Grundstücken im Außenbereich, für die keine Bebauung genehmigt wurde oder werden soll, einer planungsrechtlichen Genehmigung. In den von Bebauung betroffenen Teilungsvorgängen darf durch die geplante Teilung eines Grundstückes kein bauordnungsrechtlich unzulässiger Zustand (z. B. in Form fehlender Abstandsflächen) geschaffen werden.
Ist eine Teilung zum Zwecke der Bebauung planungsrechtlich genehmigt, so kann eine Baugenehmigung aus planungsrechtlichen Gründen innerhalb von 3 Jahren nicht versagt werden, soweit das beantragte Bauvorhaben der genehmigten Teilung entspricht. Da jedoch weder eine vorhabenbezogene bauordnungs-, erschließungs- noch spezialrechtliche Prüfung (z. B. Anbauverbot an einer Bundesstraße) im Teilungsverfahren durchgeführt wird, kann die Versagung der Baugenehmigung trotz der erteilten Genehmigung zur Grundstücksteilung erforderlich werden.
Wird über einen Teilungsantrag nicht innerhalb von 3 Monaten – in bestimmten Fällen nicht innerhalb eines Monats – entschieden, so gilt die Teilungsgenehmigung als erteilt (Genehmigungsfiktion) und löst eine planungsrechtliche Bindungswirkung aus.

Baulast

Durch Belastung eines oder mehrerer Grundstücke soll die Zulässigkeit eines Bauvorhabens erreicht werden, das ohne die Baulast nicht genehmigungsfähig wäre. In den meisten Fällen handelt es sich um die Übernahme von Abstandflächen, die Sicherung der Erschließung, den Nachweis von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück oder die Beseitigung bauordnungsrechtlicher Verstöße bei grenzüberschreitender Bebauung.
Eine Baulast ist eine einseitige öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber dem Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege“, mit der der Grundstückseigentümer in Schriftform freiwillig erklärt, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, wozu er zunächst nicht verpflichtet wäre. Sie liegt als öffentlich-rechtliche Belastung auf dem Grundstück und bindet auch die Rechtsnachfolger. Während die Grunddienstbarkeit aufgrund einer entsprechenden Einigung der beteiligten Eigentümer im Grundbuch gelöscht werden kann, ist die Baulast nur durch den Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege“ aufhebbar. Ein solcher Verzicht ist möglich und auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstückes zu erklären, wenn das Erfordernis für die Baulast durch rechtliche oder tatsächliche Änderungen entfallen ist. Durch Eintragung in das bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführte Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam. Die Verpflichtungserklärung wird in der Regel durch die Bauaufsichtsbeörde unterschriftsreif vorbereitet. Dem Bauantrag sollte gleich eine Bereitschaftserklärung des späteren Baulastgebers beigefügt sein.

Befreiungen

Verstößt ein Bauvorhaben gegen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes, so ist die Möglichkeit einer planungsrechtlichen Befreiung zu prüfen. Die Erteilung einer Befreiung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde – der Bauherr besitzt hier keine Anspruchsposition. Funktion der Befreiung ist es, in atypischen Sonderfällen eine Baumöglichkeit zu schaffen, ohne als Berufungsfall die Norm grundsätzlich zu durchbrechen.
Voraussetzung für die Möglichkeit, eine Befreiung zu erteilen, ist somit das Vorliegen einer Einzelfallsituation. Weitere Bedingung für die Erteilung einer Befreiung ist, daß sie unter Würdigung nachbarlicher Belange vertretbar erscheint. Sind nachbarschützende Festsetzungen betroffen, empfiehlt sich eine frühzeitige Beteiligung der konkreten Angrenzer.
Liegen die oben genannten Voraussetzungen vor, so kann eine Befreiung erteilt werden, wenn einer der drei nachfolgenden Befreiungsgründe gegeben ist:

1. Die Befreiung dient dem Wohl der Allgemeinheit (gilt laut § 4 Abs. 1 WoBau-ErlG als gegeben, wenn in Gemeinden mit dringendem Wohnbedarf das Vorhaben der Schaffung von Wohnraum dient)

oder

2. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

oder

3. Es liegt eine „unbeabsichtigte" Härte vor – dies ist nur gegeben, wenn das Grundstück nach seinen objektiven Verhältnissen nicht entsprechend den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden kann.

Die Befreiungsgründe müssen sich also aus der konkreten, grundstücksbezogenen baulichen Situation in Verbindung mit den gesetzlichen Vorschriften ergeben. Bodenwertsteigernde und persönliche Gesichtspunkte sind keinesfalls als „unbeabsichtigte" Härte zu werten. Eine Befreiung kann kein Mittel sein, eine grundsätzlich fehlerhafte Planung zu korrigieren oder eine Planung städtebaulich weiter zu entwickeln. In diesen Fällen kann eine Korrektur des Planes nur durch eine formelle Änderung im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde erfolgen. Von der Beschränkung auf Einzelfälle kann gemäß § 4 Abs. 1 WoBauErlG bei Vorhaben, die der vorübergehenden Unterbringung oder dem vorübergehenden Wohnen dienen, abgesehen werden (befristete Umnutzung als Wohnheime für Asylanten oder Aussiedler bzw. befristete Aufstellung von Wohncontainern).

Ausnahmen

Eine planungsrechtliche Ausnahme kann nur erteilt werden, wenn die Gemeinde durch den Bebauungsplan auf Grundlage der Baunutzungsverordnung den jeweiligen Ausnahmetatbestand festgesetzt hat. Im Gegensatz zur Befreiung wird die Ausnahme nicht förmlich beschieden, bedarf jedoch des gemeindlichen Einvernehmens.

Bauordnungsrechtliche Abweichung

§ 73 BauO NW
Bei einem Verstoß gegen gesetzliche Forderungen der Bauordnung können Abweichungsgründe vorliegen. Ein schriftlicher Antrag auf Abweichung ist zwar nicht mehr erforderlich, allerdings für eine sachgerechte Beurteilung Ihres Vorhabens und seine Erfolgschancen mehr als empfehlenswert.
Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erscheinen gerechtfertigt, wenn diese dem Zweck der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, nicht entgegensteht. Die abweichende Ausführung muß technisch einwandfrei gleichwertig sein. Das Gesetzesziel ist nicht mehr die ausschließliche Vorgabe einer bestimmten Bauausführung, sondern das Erreichen eines konkreten Sicherheitsstandards im Rahmen der Gefahrenabwehr. Die Erteilung einer Abweichung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde mit dem Ziel eines möglichst einheitlichen Gesetzesvollzugs. Der Bauherr besitzt hier keine Anspruchsposition.
Bei Abweichungen von nachbarschützenden Festsetzungen der Bauordnung schreibt diese eine Beteiligung der Angrenzer zwingend vor. Beabsichtigt die Bauaufsichtsbehörde im Falle nachbarlicher Einwendungen trotzdem eine Befreiung zu erteilen, so ist dem Nachbarn eine Durchschrift zuzustellen. Liegen allerdings Verstöße gegen die laut Bauordnung einzuhaltenden Grenzabstände vor, so ist eine einvernehmliche Lösung mit den Nachbarn in den überwiegenden Fällen Grundvoraussetzung für eine Genehmigung. Gegenstand einer bauordnungsrechtlichen Abweichung kann auch der Verstoß gegen eine im Bebauungsplan eingearbeitete gestalterische Vorgabe gemäß § 86 BauO (Dachneigung, Drempel, Dachaufbauten…) sein. Hier bedarf es allerdings zwingend des gemeindlichen Einvernehmens.
Die in den §§ 29 ff BauO NW ausdrücklich vorgesehenen Zulässigkeitstatbestände für hier genannte gleichwertige, aber nicht mit dem Gesetz übereinstimmende Ausführungen sind unter den dort genannten Voaussetzungen als gesetzeskonform anzusehen und somit keine Abweichungen.

Beispiel eines Befreiungsantrages

Befreiungsantrag

Betr.: Bauvorhaben M. Mess in Conshagen, Hans-Werner-B.-Allee 115

Ich beabsichtige, in 2. Bautiefe **unter Überschreitung** der östlichen **Baugrenze** um 3 m ein Wohnhaus zu errichten.

Begründung:
Für das Grundstück liegt eine Einzelfallsituation vor, weil im Gegensatz zum restlichen Baugebiet hier bei vergleichbarer Grundstückgröße nur eine sehr kleine überbaubare Fläche vorgesehen ist, die kaum einer Bebauung zuzuführen ist. Die städtebauliche Zielvorgabe einer Bebauung dieser Bauzeile wäre hier aufgrund der atypischen Grundstückssituation in Frage gestellt.
Weiterhin ist das Grundstück im rückwärtigen Bereich wesentlich breiter als die benachbarten Parzellen zugeschnitten. Zudem ist es in diesem Abschnitt der Hans-Werner-B.-Allee das einzige Vorhaben, das in 2. Bautiefe zur Hauptstraße unmittelbar erschlossen wird. Angesichts des vorhandenen zweigeschossigen Baukörpers erscheint das Vorhaben gestalterisch und architektonisch sinnvoll, da durch einen gewissen Versatz nach Osten die Belichtungsmöglichkeiten des Altbestandes erhalten bleiben.
Die konkrete Lage auf dem Grundstück nimmt Rücksicht auf die Nachbarbebauung, da in der vorgeschlagenen Bauweise ein größtmöglicher Abstand im Rahmen einer Anbauversion eingehalten wird. Außerdem verweise ich auf die beiliegenden Nachbarzustimmungen.
Da das Vorhaben der Schaffung von sonst nicht realisierbarem **neuem** Wohnraum dient und in unserer Gemeinde dringender Wohnbedarf festgestellt wurde, liegt ein Befreiungsgrund im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 a WoBauErlG vor.

(Unterschrift des Antragstellers)

Bin mit der vorgelegten Bauausführung einschließlich der beantragten Befreiung einverstanden:

Datum

R . Haase	R. Mußmann
Eigentümer Flurstück 1011	Eigentümer Flurstück 222

Gleicher Text samt Unterschriften auf Lageplan bzw. je nach Fallgestaltung auch auf Schnitt, Ansicht oder Grundriß

DIE AM BAU BETEILIGTEN

Die am Bau Beteiligten sind wie bisher vorrangig – im Freistellungsverfahren nunmehr allein – dafür verantwortlich, daß das Vorhaben dem Recht entsprechend ausgeführt wird.

Unternehmer
Der Unternehmer ist vom Bauherrn beauftragt, das Bauvorhaben nach den Bauvorlagen des Architekten zu erstellen. Dabei hat er die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die Bestimmungen des Arbeitsschutzes einzuhalten und die notwendigen Sicherungsmaßnahmen auf der Baustelle zu treffen. Die Bauaufsicht kann bei Bauarbeiten mit höheren Sicherheitsanforderungen den Nachweis der Befähigung verlangen.

Bauleiter
Da der Bauleiter keine öffentlich-rechtlichen Weisungen erteilen darf, verzichtet die neue Bauordnung ganz auf seine Mitwirkungspflicht.

Bauherr
Der Bauherr ist zunächst allumfassend verantwortlich und hat den Architekten und den Bauunternehmer zu beauftragen. Er ist erster Ansprechpartner für die Baugenehmigungsbehörde und hat dieser die notwendigen Nachweise, Anzeigen und Bescheinigungen zu übersenden. Der Bauherr teilt in diesem Verfahren zudem den Angrenzern vor Baubeginn mit, daß ein freigestelltes Gebäude errichtet wird, gegen das die Gemeinde keine Einwendungserklärungen abgegeben hat. Die einzuholenden Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen hat er auf der Baustelle bereitzuhalten und anschließend aufzubewahren. Der Bauherr trägt die notwendigen Sachverständigenkosten.

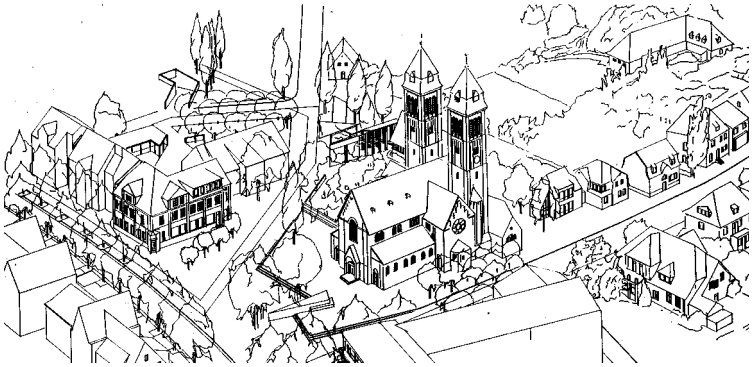
Architekt
Aufgrund seiner vertraglichen Verpflichtungen ist der Architekt über den allgemeinen Prüfrahmen der Bauordnung für eingeführte technische Baubestimmungen hinaus zur Beachtung einer Vielzahl von allgemein anerkannten Regeln der Technik verpflichtet. Vertragsgrundlage zwischen Bauherrn und Architekten ist ein Werkvertrag gemäß BGB bzw. VOB, aufgrund dessen er sich verpflichtet, das Bauvorhaben ordnungsgemäß, regelgerecht und in der vereinbarten Art und Qualität zu errichten. Der Architekt bedarf im Genehmigungs- und Freistellungsverfahren der Bauvorlagenberechtigung. Er haftet als Entwurfsverfasser für die Übereinstimmung der Bauvorlagen mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Prüfung der Baugenehmigungsbehörde entbindet ihn nicht seiner grundsätzlichen Haftung.

STAATLICH ANERKANNTE SACHVERSTÄNDIGE

Wesentlicher Bestandteil des Freistellungsverfahrens ist das Vorliegen der je nach Vorhaben notwendigen, durch staatliche Sachverständige erstellten Gutachten und Bescheinigungen. Werden vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren Bescheinigungen eines staatlich anerkannten Sachverständigen eingereicht, so entfällt für den dabei abgedeckten Prüfumfang die Prüfung durch den Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege". Folgerichtig ist die Bauaufsicht für diese Teilaspekte von einer eventuellen Haftungspflicht befreit. Der Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" kann zudem seinerseits die Vorlage entsprechender Gutachten verlangen.
Der staatlich anerkannte Sachverständige steht dafür ein, daß die betrefenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden und haftet dem Bauherrn gegenüber privatrechtlich für alle Folgen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung müssen Bescheinigungen seinerseits vorliegen, daß das Gebäude entsprechend den von ihnen erstellten Nachweisen aufgrund eigener stichprobenhafter Überprüfung errichtet wurde. Stellt er im Rahmen seines Prüfauftrages im weiteren Baufortschritt fest, daß gravierende Sicherheitsmängel vorliegen, die nicht behoben werden, so kann er aus Eigenschutz gezwungen sein, die Bauaufsicht davon zu unterrichten.
Es gibt staatlich anerkannte Sachverständige für:

– Standsicherheit	Risikoklasse I
– baulichen Brandschutz	Risikoklasse I
– Schall- und Wärmeschutz	Risikoklasse II

Der staatlich anerkannten Sachverständige, auch „Baunotar" genannt (R. Scholz), unterliegt der Berufsaufsicht entweder der Architektenkammer oder der Ingenieurkammer-Bau, die auch die Anerkennung aussprechen. Er ist dabei als Selbständiger verpflichtet, seine Tätigkeit unparteiisch und gewissenhaft gemäß den baurechtlichen Vorschriften auszuüben. Die Anerkennung kann insbesondere bei wiederholten oder gröblichen Pflichtverletzungen widerrufen werden. Der staatlich anerkannte Sachverständige für Brandschutz gibt Gutachten zum baulichen Brandschutz ab, während der brandschutztechnische Nachweis der Brennbarkeit der Baustoffe sowie der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile der Statikprüfung unterliegt. Zur Bescheinigung gehören neben den geprüften Bauvorlagen der Prüfbericht der für abwehrenden Brandschutz zuständigen Brandschutzdienststelle. Der Sachverständige ist verpflichtet, den Forderungen der Feuerwehr bzw. des Brandschutzingenieurs beim Kreis hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes zu entsprechen.



Befugnisse des Aufgabenbereichs „Bauordnung und Denkmalpflege“

Der Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege“ hat die Aufgabe, im Genehmigungsverfahren die Einhaltung der öffentlichrechtlichen Vorschriften zu überwachen. Dazu kann sie im Rahmen der Aufgabenerfüllung Sachverständige und sachverständige Stellen hinzuziehen. Vordringliche und nicht verzichtbare Aufgabe ist allerdings ihr Prüfen und Tätigwerden im Rahmen der originären Gefahrenabwehr. Manche Verstöße können aus der Natur der Sache heraus nur dann auf ihr Gefahrenpotential hin beurteilt werden, wenn das Grundstück, das Gebäude bzw. sogar die Wohnung betreten werden. Die Bauordnung schränkt insofern das Grundrecht auf die Unverletzlichkeit der Wohnung ein – § 61 Abs. 6 BauO NW. Bei Vorliegen eines Gefahrenverdachtes bleibt die Bauaufsicht auch im Freistellungsverfahren berechtigt und ggf. sogar verpflichtet, ordnungsbehördlich einzuschreiten. Daher sind jederzeit alle notwendigen Unterlagen auf der Baustelle zur Einsicht bereitzuhalten.
Für das Tätigwerden der Bauaufsicht gilt andererseits losgelöst vom Verfahren das Opportunitätsprinzip, d. h. sie hat ein gewisses Ermessen in ihrer sachgerchten Entscheidung, ob sie einer Beschwerde oder einem Hinweis auf eine Gefahrensituation nachgeht. Für von der Bauaufsicht durchgeführte Prüfungen auf Veranlassung und im Interesse Dritter (Nachbarn) wird von diesen eine Gebühr von 60,- bis 1.000,- DM erhoben, sofern kein Verstoß festgestellt wurde.
Entsprechen bestehende bauliche Anlagen unabhängig davon, daß sie so genehmigt wurden oder genehmigungsfrei waren, nicht den Vorschriften der Bauordnung, so können im Einzelfall Nachforderungen gestellt werden. Eine solche Nachforderung ist aber nur möglich, wenn im konkreten Fall unvorhersehbare Gefahren für Leben und Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen abgewendet werden müssen – § 87 Abs. 1 und § 61 Abs. 2 BauO NW.
Kommt es zu einem Schaden, haftet zunächst immer der Architekt oder der Bauherr. Gemäß § 839 BGB haftet die Behörde nur nachrangig, man spricht von subsidiärer Haftung.

Nachbarn / Angrenzer
Bedenken Sie, daß, unabhängig von möglichen Rechtspositionen, ein gutes Verhältnis zum Nachbarn immer erstrebenswert ist. Sie müssen möglicherweise Ihr ganzes Leben lang Tür an Tür miteinander auskommen. Unterrichten Sie deshalb Ihren Nachbarn rechtzeitig und fair von Ihren Absichten – auch bei fehlender gesetzlicher Verpflichtung.
Angrenzer sind ausschließlich die Eigentümer und die Erbbauberechtigten der an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarparzellen. Bei Abweichungen von der Bauordnung, die nachbarschützenden Charakter haben, sind die Angrenzer zwingend zu hören. Dem Angrenzer oder dem Bauherrn bleibt anschließend je nach Entscheidung der Genehmigungsbehörde dann die Möglichkeit, Widerspruch einzulegen. Bei Befreiungen von den Festsetzunten eines Bebauungsplanes sind nachbarliche Belange zu würdigen. Dies geschieht in einer schrftlichen Interessenabwägung oder besser in dem Beibringen der Einverständniserklärungen der Nachbarn. Nachbarschützend sind dabei nicht die gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches, sondern einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes. Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung sind laut Rechtsprechung durchweg nachbarschützend, während dies bei solchen zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht der Fall ist – OVG Münster, NVwZ 1985, 592.
Aber auch im letzteren Fall steht jede Abweichung unter dem Vorbehalt des Übermaßverbotes bzw. der Unerträglichkeit des Eingriffs wenn z. B. die festgesetzte Höhe überschritten werden soll.
Im Freistellungsverfahren entfällt die Möglichkeit des Nachbarn, über Akteneinsicht beim Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege“ oder ein Widerspruchsverfahren eine behördliche Überprüfung anzustoßen. Es verbleibt ihm zwar die Möglichkeit, den Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege“ unter Angabe von Gründen zum Einschreiten zu bewegen. Die Behörde kann allerdings in diesem Fall auch auf den Zivilrechtsweg verweisen. Ein Eilantrag beim zuständigen Verwaltungsgericht Gelsenkirchen auf Baustop bleibt aber unbenommen. Der Rechtsanspruch auf gerichtliches oder behördliches Einschreiten setzt hier, wie auch im Genehmigungsverfahren voraus, daß ein Gesetzesverstoß vorliegt und dieser nachbarliche Belange mehr als geringfügig berührt.
Im Außenbereich oder im Baugebiet spricht die Rechtsprechung vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Maßstab ist hier die unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbarn. Der immissionsrechtliche Rahmen wird von § 5 Nr. 1 BImSchG vorgegeben – BVerwG NJW 1984, 250 und 138. Eine Unzumutbare Beeinträchtigung ist nicht allein darin zu sehen, daß das benachbarte gewerbliche Vorhaben gegen nicht nachbarschützende öffentliche Belange verstößt BVerwG U. v. 28. 10. 1993, DVBl. 15. 6. 94, 697.

ABSTANDFLÄCHEN

Unter Abstandflächen versteht man die Fläche, die vor Außenwänden oberirdischer Gebäude freizuhalten ist, wenn die Gebäude nicht unmittelbar aneinander gebaut sind. Diese Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen bzw. dürfen bis zur Mitte öffentlicher Straßen, Wasser- oder Grünflächen reichen. Sie dürfen sich aber nicht grundsätzlich mit den Abstandflächen von auf dem gleichen Grundstück liegenden Gebäuden überdecken. Die Abstandsflächen dienen der Sicherung eines gesunden Wohnens und Arbeitens durch Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung von Aufenthaltsräumen. Abstandflächenregeln können durch bauplanungsrechtliche Vorgaben wie über die geschlossene Bauweise (meist durch B-Pläne) verdrängt werden.

Bemessung:

Mindestabstand zur Nachbargrenze oder zur nächsten Abstandfläche auf dem gleichen Grundstück: 3,00 m. Dieses Mindestmaß wird ergänzt durch die durch das jeweilige Gebäude ausgelöste Abstandfläche in Abhängigkeit von Wand- und Dachhöhe – letztere an der Traufseite je nach Dachneigung. Die Wandhöhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bzw. in der Baugenehmgigung festgesetzen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (meist Dachpfanne). Der realen Wandhöhe wird der wirksame Dachanteil hinzuaddiert:

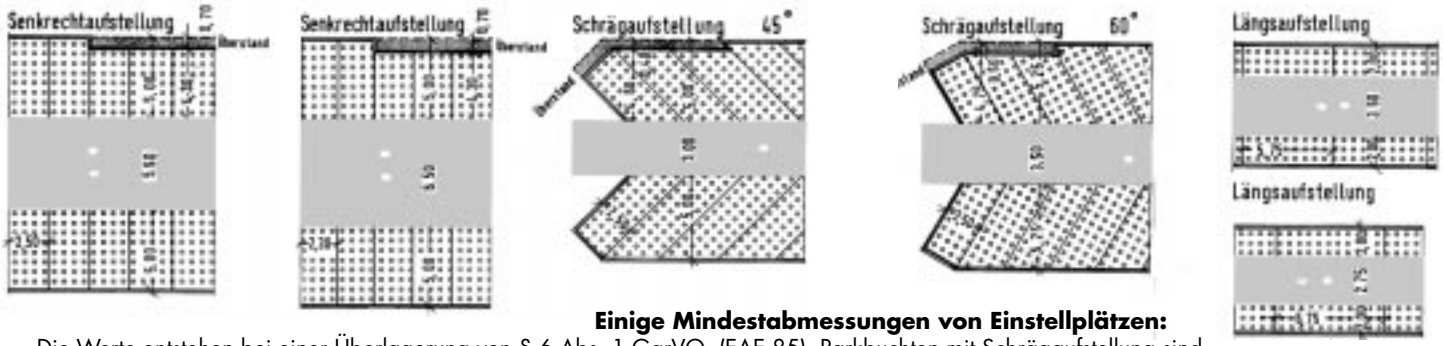
Diese für jede Wand ermittelte wirksame Wandhöhe H wird im allgemeinen mit dem Faktor 0,8 multipliziert, so daß man die Tiefe der Abstandfläche erhält.

In folgenden Gebieten ist ein anderer Faktor anzusetzen:

– Gewerbegebiet allgemein: 0,25
– Gewerbegebiet vor Aufenthaltsräumen: 0,5
– Kerngebiet: 0,5
– Sondergebiet:

Bei freistehenden Häusern genügt vor 2 Wänden auf nicht mehr als 16 m Länge die Hälfte der zuvor ermittelten Abstandflächentiefe, solange 3,00 m nicht unterschritten werden – Schmalseitenprivileg.

Sonderregel für Grenzgaragen, Carports und separate Abstellräume unter 7,50 qm s. h. Garagen. Auf dem gleichen Grundstück können eingeschossige Gebäude ohne Öffnungen zum betreffenden Gebäude in dessen Abstandsflächen zugelassen werden, wenn in diesem eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet bleibt. Es gibt zudem Sonderregelungen für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Altstadtstrukturen… und Verschärfungen für brennbare Außenwände, Reetdächer…



Einige Mindestabmessungen von Einstellplätzen:
Die Werte entstehen bei einer Überlagerung von § 6 Abs. 1 GarVO (EAE 85). Parkbuchten mit Schrägaufstellung sind auf die Fahrtrichtung auszurichten. Schrägaufstellungen unter 45° werden ungünstig.

Stellplätze

Auch nicht überdachte Stellplätze gelten als bauliche Anlagen, die allerdings bis zu einer Größe von insgesamt 100 qm genehmigungsfrei sind. Größere Stellplatzanlagen sowie Garagen, die freigestellten Wohngebäuden dienen, werden von der Freistellung miterfaßt.
Gerade der Stellplatznachweis ist in der heutigen Zeit einer der Hauptproblempunkte im Baugeschehen, an dem immer wieder Objekte letztlich scheitern. Wenn durch einen Neu- und Umbau oder aufgrund einer Nutzungsänderung zusätzlicher Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist, werden Stellplätze oder Garagen sowohl in ausreichender Zahl und Größe als auch in geeigneter Beschaffenheit gefordert.
Eine Baugenehmigung kann erst erteilt werden, wenn die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung in zumutbarer Entfernung auf einem anderen geeigneten Grundstück herzustellen, wobei es im zweiten Fall der Sicherung durch eine Baulast bedarf. Zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme müssen diese real vorhanden und benutzbar sein. Eine Doppelnutzung aufgrund unterschiedlicher Nutzungszeiten wird vom Gesetz nicht vorgesehen.
Die Stadt Werne nimmt aufgrund der Tabelle der Verwaltungsvorschrift zu § 51 BauO NW im Normalfall folgende Mittelwerte, die allerdings bei einem offensichtlichen Mißverhältnis zum tatsächlichen Bedarf einer Einzelfallprüfung bedürfen:

Stellplatz je Nutzungseinheit / je … qm … Fläche:
– Wohnungen: 1,0 je Wohneinheit
– Büros / Läden: 1 je 30 qm Nutzfläche (jedoch mind. 2 je Laden)
– Arztpraxen: 1 je 20 qm Nutzfläche

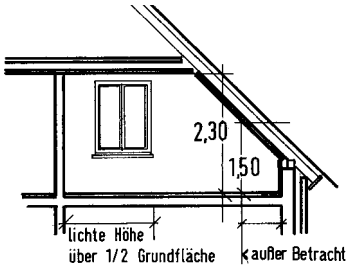
Bei Ausbau von Wohnungen in Dachgeschossen von Gebäuden, die vor dem 1. 1. 1993 errichtet wurden, kann auf den Stellplatznachweis verzichtet werden, wenn dieser nur unter großen Schwierigkeiten auf dem Grundstück realisierbar wäre. Liegt das Baugrundstück in einem Gebiet, für das die Gemeinde eine Ablösesatzung erlassen hat, so kann der Stellplatznachweis durch einen Ablösevertrag mit der Gemeinde abgedeckt werden. Der dabei fällige Geldbetrag wird zur Anlegung von öffentlichen Stellplätzen im Gemeindegebiet verwandt, ohne daß ein direkter Bezug zum Bauvorhaben oder gar ein besonderes Nutzungsrecht geschaffen wird.
Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt sein, daß ihre Benutzung nicht zu gesundheitlichen Schäden führt oder die Wohnqualität in der näheren Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus gestört wird. Dabei ist stets auch die vorhandene Vorbelastung oder der ungestörte Ruhebereich mit zu berücksichtigen. Das Auftreten zusätzlicher bodenrechtlicher Spannungen ist hierbei zu vermeiden – § 15 BauNVO.

Grenzgaragen:
An der Nachbargrenze sind Carports und Garagen einschließlich integriertem Abstellraum zulässig, wenn die Grenzbebauung an einer Nachbargrenze 9,0 m und insgesamt 15,0 m nicht überschreitet. Die mittlere Wandhöhe darf 3,0 m über Gelände nicht überschreiten. Traufflächen von Dächern bis 45° werden nicht angerechnet, wobei darauf zu achten ist, daß an der Grenzwand ein Dachüberstand unzulässig ist. Diese Vorschriften sind nachbarschützend. Diese Begünstigung gilt nun auch für selbständige Abstellräume und Gewächshäuser von nicht mehr als 7,5 qm Grundfläche, wenn die vorherigen Vorgaben eingehalten werden.

Aufenthaltsräume und Arbeitsstätten

Laut § 2 Abs. 6 BauO NW 95 sind Aufenthaltsräume als Räume definiert, „die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind…" (Wohn- Kinder-, Arbeits-, Schlafzimmer, Küche…). An Aufenthaltsräume werden konkrete Anforderungen gestellt:

Lichte Höhe für Aufenthaltsräume:
Wohnungen: 2,40 m; 2,30 m abweichend für max. 2-Familienhaus zulässig
2,30 m in Dachgeschoßräumen über mindestens der Hälfte der Grundfläche; Raumteile unter 1,50 m Höhe bleiben außer Betracht
2,20 m im Keller und im Dachgeschoß bei Appartements und Einzelräumen



Arbeits- und Gasträume:
§§ 23 Abs. 2 ArbStättV und 20 Abs. 5 GastBauVO
2,50 m
2,75 m über 50 qm
3,00 m über 100 qm
3,25 m über 2000 qm nur für Arbeitsräume
Abweichungen um bis zu 0,25 m können in Räumen, in denen überwiegend leichte oder sitzende Tätigkeiten ausgeübt werden, gestattet werden, solange 2,50 m nicht unterschritten werden.
Verkaufs- und Versammlungsräume §§ 3 Abs. 1 GhVO und 10 VStättVO
3,00 m

Belichtung
Als notwendige Belichtungsflächen sind Fensteröffnungen in der Größe von mindestens 1/8 der Grundfläche erforderlich. Liegen die Aufenthaltsräume im Kellergeschoß, so ist ein ausreichender Sichthorizont nachzuweisen. Im allgemeinen erscheint es ausreichend, wenn das Gelände erst 2 m vor dem für die Belichtung notwendigen Kellerfenster unter einem Winkel von nicht mehr als 45° ansteigt. In Kellergeschossen können einzelne Räume einer ansonsten ebenerdigen Wohnung sowie sonstige Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, ferner Verkaufsräume, Gaststätten, ärztliche Behandlungsräume, Sport- und Spielräume sowie ähnliche Räume ohne diese Auflagen gestattet werden.

Arbeitsräume
einschließlich der notwendigen Pausen- und sonstigen Aufenthaltsräume müssen eine Sichtverbindung nach außen haben. Die hierfür vorgesehenen Fenster müssen mindestens 1,25 m hoch und 1,00 m breit sein. Auf eine Sichtverbindung kann verzichtet werden, wenn die Grundfläche der eigentlichen Arbeitsräume 2.000 qm überschreitet und anderweitig Tageslicht einfällt, dies betriebstechnisch zwingend erforderlich ist oder aus den für Aufenthaltsräume gültigen Ausschlußgründen.

Sicherheit
Grundsätzlich müssen alle Aufenthaltsräume in Kellergeschossen mit Rettungswegen in Verbindung stehen, die ins Freie führen. Diese Räume sind samt Rettungswegen in F 90 / T 30 von anderen Räumen abzutrennen. Einschiebbare Treppen und Leitern werden als Zugang zu Aufenthaltsräumen nicht zugelassen. Lichtdurchlässige Wände im Bereich von Arbeitsplätzen oder Verkehrswegen müssen dabei bruchfest oder mit einem Splitterschutz versehen sein. Verkehrswege für Fahrzeuge können erst in einem Abstand von mindestens 1,0 m an Türen und Toren, Durchfahrten und Treppenaustritten vorbeigeführt werden. Die Begrenzung der Verkehrswege in Arbeits- und Lagerräumen ,mit mehr als 1.000 qm müssen gekennzeichnet sein.

Pausenräume:
Ab 10 Arbeitnehmern ist ein leichtzugänglicher Pausenraum erforderlich. Dies gilt nicht für Bürotätigkeit. Wird das Tragen einer besonderen Arbeitskleidung vorgeschrieben, so sind für Männer und Frauen getrennte Umkleideräume anzulegen.

Toilettenräume:
Jede selbständige Arbeitsstätte muß über mindestens 1 Toilette verfügen. Ab 6 Arbeitnehmern verschiedenen Geschlechts sind getrennte Toilettenräume in unmittelbarer Nähe von Pausen- und Umkleideräumen vorzuhalten.

SONDERBAUVERORDNUNGEN

Gemäß § 54 Abs. 1 BauO NW können für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung – Bürogebäude, Gewerbebetriebe, Schulen… – im Einzelfall besondere Anforderungen oder Erleichterungen gestellt werden. In diesen Fällen sind der Brandschutzingenieur, bei zu erwartenden Immissionen das Staatliche Umweltamt und bei Arbeitsplätzen das Staatliche Amt für Arbeitsschutz bis auf Bagatell- und Wiederholungsfälle – zu hören. Sonderbauten unterliegen regelmäßigen Prüfungen durch staatlich anerkannte Sachverständige. Näheres regelt die „Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen baulicher Anlagen durch staatlich anerkannte Sachverständige und durch Sachkundige" –TPrüfVO. Für einige Nutzungs- und Bauarten sind zusätzlich Sonderbauvorschriften erlassen worden:

Industriebaurichtlinie – IndBauR – iVm dem Rechenverfahren nach DIN 18230:
Gemäß § 54 BauO können Erleichterungen von zwingenden Vorschriften der Bauordnung zugelassen werden, wenn durch die Abweichung Menschenleben nicht gefährdet wird. Die IndBauR ermöglicht bei Industrieobjekten die Ausarbeitung von Sicherheitskonzepten iVm einem rechnerischen Nachweis des Brandverhaltens des Objektes aufgrund der Brandlast, der Brandklassen, des Betriebsablaufes, der Brandbekämpfungsabschnitte, der Entrauchungsquerschnitte, der Zugänglichkeit, der Rettungswege, des Löschwassers sowie sonstiger Brandschutzmaßnahmen. Während das Ziel meist eine Ausweitung der in der BauO vorgegebenen Brandabschnitte von 40 m x 40 m ist, sind insbesondere die Vorgaben der IndBauR bezüglich der maximalen Rettungsweglängen zu beachten.

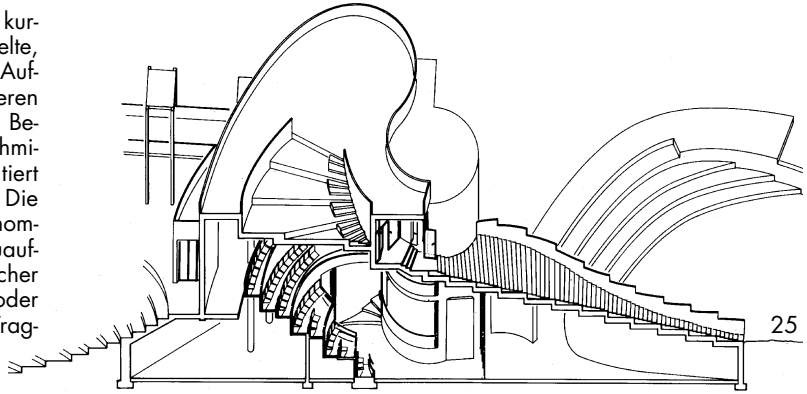
Fliegende Bauten – FIBauR – : § 79 BauO NW
Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die in vergleichsweise kurzen Abständen aufgestellt und wieder zerlegt werden wie Zelte, leichte Holzkonstruktionen, Tribünen, Schaustellerwagen usw. Aufgrund dieser hohen Beanspruchung unterliegen sie einem höheren Verschleiß und einer höheren Verantwortung für Stand- und Betriebssicherheit. Sie bedürfen der erstmaligen Ausführungsgenehmigung, die in einem ständig bereitzuhaltenden Prüfbuch dokumentiert wird. Sie gilt maximal 5 Jahre und ist dann erneut einzuholen. Die Anlage darf an ihrem jeweiligen Standort nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der örtlich zuständigen Bauaufsicht unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt wurde. Bauten gleicher Bauart, die aber dazu bestimmt sind, am selben Ort auf Dauer oder wiederholt für einen längeren Zeitraum aufgestellt werden, wie Traglufthallen über Tennisplätze oder Ausstellungszelte für eine Saison, gelten nicht als fliegende Bauten und unterliegen dem normalen Genehmigungsverfahren.

Versammlungsstätten – VStättVO
Als Versammlungsstätten im Sinne der Versammlungsstättenverordnung gelten Versammlungsräume, die einzeln oder zusammen mehr als 200 Besucher fassen. In Museen, Schulen oder ähnlichen Gebäuden gilt diese Untergrenze nur für einzelne Räume. Bei Kinos gilt sie schon bei mehr als 100 Besucher. Für nicht überdachte Versammlungsorte insbesondere bei Sportstadien gelten andere Obergrenzen.

Geschäftshausverordnung – GhVO –
Die Geschäftshausverordnung ist anzuwenden bei Geschäftshäusern, deren Verkaufsräume eine Nutzfläche von mehr als 2000 qm haben. Für Geschäftshäuser mit geringem Kundenverkehr sind Teile der Vorschriften anzuwenden.

Gaststättenbauverordnung – GastBauVO
Diese gilt für Gaststätten, Restaurants und Beherbergungsbetriebe mit mehr als 8 Gastbetten.

Es gibt weiter folgende Sonderbauverordnungen:
- Garagenbauverordnung – GarVO
- Schulbaurichtlinien – BASchulR
- Hochhausverordnung
- Krankenhausbauverordnung – KhBauVO
- Arbeitsstättenverordnung – ArbStättVO / Arbeitsstättenrichtlinie – ASR



Fachbetrieb für:
Steildach · Flachdach · Abdichtung · Fassaden
Begrünung · Dachrinnen · Gerüstbau

josef ernst

59368 werne

Osterkamp 10
59368 WERNE

☎ 0 23 89 / 32 61
Fax 0 23 89 / 53 64 74

AUCH SONNTAGS GEÖFFNET

10⁰⁰ BIS 16⁰⁰ OHNE BERATUNG UND VERKAUF

- 350 M² AUSSTELLUNGSFLÄCHE
- 45 METER SCHAUFENSTER
- HOLZ-, KUNSTSTOFF-, ALUFENSTER
- HAUSTÜREN, ZIMMERTÜREN
- BESCHATTUNGSANLAGEN
- VORDÄCHER, MARKISEN
- WOHNEINGANGSTÜREN
  – EINBRUCHHEMMEND –
- BERATUNG & MONTAGE

IHR FENSTER- UND TÜRENSPEZIALIST

PUHE
BAUELEMENTE

FÜRSTENHOF 64 • WERNE • TEL. 0 23 89 / 50 41

Aus eigener Erfahrung wissen wir:
***HOLLYWOOD** … ruft nicht an.*
Aber wir bauen Ihr Traumbad!

Fliesen
Klaverkamp GmbH
Verkauf & Verlegung

Fliesen Klaverkamp GmbH

Wahrbrink 16
59368 Werne

Tel. 0 23 89 / 53 30 71 + 69 42
Fax 0 23 89 / 4 58 41

DACHNEUBESCHICHTUNG
UND INNENAUSBAU
KAMINBAU
JÜRGEN SCHWERT

Goerdeler straße 21
59368 Werne

Tel. 0 23 89 / 5 93 68

DIE NEUE FREISTELLUNGSREGELUNG

Für Bauherrinnen und Bauherren sowie Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser, die Wohngebäude, Stellplätze und Garagen nach § 67 der neuen Landesbauordnung ohne Baugenehmigung planen und zu errichten oder zu ändern beabsichtigen, werden folgende Hinweise und Erläuterungen gegeben:
Bauvorhaben, die die Freistellungsvoraussetzungen erfüllen, bedürfen seit dem 1. Januar 1996 keiner Baugenehmigung mehr. Dabei können Sie nicht wählen zwischen der Inanspruchnahme der Genehmigungsfreistellung und der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens. Wenn Sie für ein freigestelltes Bauvorhaben einen Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde stellen, muß diese den Antrag wegen fehlender Zuständigkeit zurückweisen.

I. Welche Bauvorhaben fallen unter die Genehmigungsfreistellung?

1. **Wohngebäude**
   In Wohngebäuden sind nicht nur Wohnungen zulässig, sondern in geringem Umfang auch Räume für die Ausübung bestimmter freiberuflicher Tätigkeiten. Nähere Auskünfte hierüber kann Ihnen im Bedarfsfall die untere Bauaufsichtsbehörde erteilen.

1.1 **Wohngebäude geringer Höhe**
   Das sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt, und die dem Wohnen dienen.

1.2 **Wohngebäude mittlerer Höhe**
   Das sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt, und die dem Wohnen dienen.

2. die zu diesen Wohngebäuden gehörenden **Nebengebäude** (z. B. Abstellschuppen) und **Nebenanlagen** (z. B. Einfriedungen)
3. die diesen Wohngebäuden dienenden **Garagen und überdachten Stellplätze** bis zu 1000 m² Nutzfläche.

II. Welche Voraussetzungen müssen für die Inanspruchnahme der Genehmigungsfreistellung vorliegen?

1. Die Vorhaben müssen im **Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes** errichtet werden und den Festsetzungen dieser Pläne entsprechen. Werden Ausnahmen oder Befreiungen (§ 31 BauGB) von diesen Plänen erforderlich, kann die Genehmigungsfreistellung nicht in Anspruch genommen werden.
2. Die Vorhaben dürfen **örtlichen Bauvorschriften** nicht widersprechen. Das sind Satzungen der Gemeinen aufgrund der Landesbauordnung, die vornehmlich Bestimmungen über die äußere Gestaltung und Begrünung baulicher Anlagen zum Inhalt haben (z. B. Festlegung der Firstrichtung, Dachneigung, Gebäudefarbe, Dachbegrünung usw.). Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften können gesondert bei der unteren Bauaufsichtsbehörde beantragt werden. Bei Genehmigung der Abweichung kann die Genehmigungsfreistellung in Anspruch genommen werden.
3. Die Vorhaben müssen allen anderen **öffentlich-rechtlichen Vorschriften,** insbesondere denen der Landesbauordnung entsprechen. Abweichungen von Anforderungen der Landesbauordnung müssen gesondert von der unteren Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.
4. Die **Erschließung** der Vorhaben **muß gesichert sein.** Das heißt, ihr Anschluß an eine Wasserversorgungsanlage und eine Abwasseranlage muß möglich sein und ihre Anbindung an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche muß spätestens mbis zur Fertigstellung der baulichen Anlage gewährleistet sein.
5. Die **Gemeinde** darf nicht innerhalb eines Monats nach eingang der Bauvorlagen erklärt haben, daß **ein Baugenehmigungsverfahren** durchgeführt werden soll. Näheres hierzu entnehmen Sie bitte der Ziffer IV.

III. Was muß getan werden, um von der Genehmigungsfreistellung Gebrauch zu machen?

1. Sie haben zusammen mit diesem Merkblatt von der Gemeinde den **Vordruck „Vorlage in der Genehmigungsfreistellung",** das Muster eines Baustellenschildes und den Erhebungsbogen zur Durchführung ader Baustatistik erhalten. Wenden Sie sich nunmehr an eine **Entwurfsverfasserin** oder einen **Entwurfsverfasser** (z. B. Architektin oder Architekt oder Bauingenieurin oder Bauingenieur) und vergewissern Sie sich, daß sie oder er **bauvorlageberechtigt** und ausreichend berufshaftpflichtversichert ist. Sie oder er wird Ihnen die erforderlichen Baupläne und Untrlagen (Bauvorlagen) erstellen.
   Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat das Bestehen der **Berufshaftpflichtversicherung** gegenüber

Ihnen als der Auftraggeberin oder dem Auftraggeber bei Vertragsabschluß durch Vorlage einer Bestätigung des Verischerers nachzuweisen. Die Bestätigung darf nicht älter als 12 Monate sein. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muß Sie auf Ihr Verlangen umfassend über Inhalt und Umfang des Versicherungsschutzes unterrichten.

2. Füllen Sie den Vordruck „Vorlage in der Genehmigungsfreistellung" aus. Er muß von Ihnen und der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser unterschrieben werden. **Reichen Sie den ausgefüllten Vordruck zusammen mit folgenden Bauvorlagen in einfacher Ausfertigung bei der Stadt Werne ein:**
   a) Lageplan, der in bestimmten Fällen ein „amtlicher" Lageplan sein muß (siehe Rückseite des Vordrucks „Vorlage in der Genehmigungsfreistellung")
   b) Berechnungen des Maßes der baulichen Nutzung als Bestandteil des Lageplanes
   c) Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) mit rechnerischem Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche.

   Für die Vollständigkeit und den vorgeschriebenen Inhalt der Bauvorlagen ist die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser verantwortlich. Sie oder Ihre Entwurfsverfasserin oder Ihr Entwurfsverfasser können bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde über die zu achtenden Festsetzungen des Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes über die beim Bau Ihres Vorhabens zu beachtenden Vorschriften Auskunft erhalten. Die untere Bauaufsichtsbehörde führt jedoch keine Beratung zur **vorschriftengerechten Anfertigung der einzelnen Bauvorlagen durch.**

   Über Form und Inhalt dieser Bauvorlagen ist ihre Entwurfsverfasserin oder Ihr Entwurfsverfasser, die oder der diese auch zu unterschreiben hat, unterrichtet. Reichen Sie mit den Bauvorlagen den von Ihnen ausgefüllten Erhebungsbogen für die Baustatistik bei der Gemeinde ein.
3. Sie können bestimmen, daß die Vorlage **als Bauantrag weiterbehandelt** werden soll, falls die Gemeinde erklärt, daß für Ihr Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. In diesem Fall kreuzen Sie bitte das entsprechende Feld auf Seite 1 des Vordrucks an und fügen zusätzlich zu den in Ziffer III.2. genannten Bauvorlagen die Baubeschreibung und die Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 sowie bei Wohngebäuden mittlerer Höhe und bei Mittelgaragen die in Teil II Nr. 14 des Vordrucks genannte Bauvorlage bei.

   Sämtliche Bauvorlagen, ausgenommen die Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277, müssen in der vorgeschriebenen Anzahl vorgelegt (2fach) werden.

   Die Vorlage der in Teil II Nr. 13 des Vordrucks genannten Bescheinigung ist freigestellt. Bei ihrer Beibringung entfällt jedoch die Prüfung des Brandschutzes durch die Bauaufsichtsbehörde und die Genehmigungsgebühren werden dementsprechend ermäßigt.
4. Achten Sie darauf, daß Sie ggf. den Zeitpunkt des **Zugangs** des Vordrucks einschließlich Bauvorlagen bei der Gemeinde nachweisen können. Dies kann z. B. durch Übersendung durch die Post per Einschreiben mit Rückschein geschehen. Sie können sich aber auch von der Gemeinde schriftlich den Eingang bestätigen lassen. Der Nachweis des Zugangs ist für Sie von besonderer Bedeutung, weil Sie im Zweifelsfall auch den Ablauf der der Gemeinde gesetzten Verschweigungsfrist von 1 Monat (siehe nachfolgende Ziffer IV.5) nachweisen können.

IV. Was unternimmt die Gemeinde aufgrund Ihrer „Vorlage"?

1. Die Gemeinde wird von Ihrem Bauvorhaben durch die Bauvorlagen in Kenntnis gesetzt, um ihre eigenen Belange wahrnehmen zu können. Die Gemeinde hat nicht die Aufgabe, die Rechtmäßigkeit Ihres Bauvorhabens z prüfen. Die Verantwortung hierfür liegt ausschließlich bei Ihnen und den von Ihnen beauftragten Personen.
2. a) Die Gemeinde muß sich innerhalb eines Monats nach Einreichen der Bauvorlagen schlüssig werden, ob sie für Ihr Bauvorhaben ein Baugenehmigungsverfahren erlangt. Erhalten Sie von der Gemeinde keine Nachricht, können Sie nach Ablauf der Monatsfrist, die sich ab Zugang des Vordrucks bei der Gemeinde berechnet, mit der Bauausführung beginnen (siehe aber Ziffer V.). Über die Tatsache, daß die Gemeinde kein Baugenehmigungsverfahren verlangt hat, kann sie Ihnen auf Antrag eine Bescheinigung ausstellen, für die sie eine Gebühr von 100,– DM erheben wird.

   b) Die Gemeinde kann Ihnen aber auch vor **Ablauf der Monatsfrist** mitteilen, daß kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. In diesem Fall können Sie unverzüglich (siehe aber Ziffer V.) mit dem Vorhaben beginnen. Auch für die vorzeitige Mitteilung erhebt die Gemeinde eine Gebühr von 100,– DM. Ein Rechtsanspruch auf eine solche vorzeitige Mitteilung besteht nicht.
3. Will die Gemeinde, daß **ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt** wird, teilt sie Ihnen dies mit und reicht

Ihnen die Bauvorlagen zurück. Sie haben dann die Möglichkeit, für Ihr Bauvorhaben einen Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtbehörde zu stellen.

4. Haben Sie ausdrücklich bestimmt, daß Ihre **Vorlage als Bauantragt weiterbehandelt** werden soll, falls die Gemeinde die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt, wird über Ihren Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NW) entschieden.
5. Die vorzeitige Mitteilung und das Schweigen innerhalb der Monatsfrist stellen kein **„Rechtmäßigkeitsattest"** der Gemeinde dar, das etwa mit der Erteilung einer Baugenehmigung vergleichbar wäre. Die Gemeinde bringt durch ihre vorzeitige Mitteilung oder ihr Schweigen nur zum Ausdruck, daß sie in **Wahrnehmung ihrer Interessen** keinen Anlaß gesehen hat, ein Baugenehmigungsverfahren zu verlangen. Für die Übereinstimmung Ihres Bauvorhabens mit dem öffentlichen Baurecht tragen Sie als Bauherrin oder Bauherr und im Rahmen ihres jeweiligen Wirkungskreises die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser und evtl. beauftragte Fachplanerinnen oder Fachplaner sowie die (Bau-)Unternehmen die uneingeschränkte Verantwortung (siehe § 56 BauO NW).
   Eine präventive behördliche Kontrolle ihres Bauvorhabens einschl. einer Überwachung der Bauausführung findet im Rahmen der Freistellungsregelung nach § 67 BauO NW nicht statt.

V. Was müssen Sie vor Baubeginn veranlassen?

1. Es ist möglich, daß die Durchführung Ihres Bauvorhabens von der **Erteilung anderer behördlicher Genehmigungen oder Erlaubnisse** abhängig ist. Möglicherweise benötigen Sie
   – eine Erlaubnis der unteren Wasserbehörde (Kreis, kreisfreie Stadt), wenn Sie Niederschlagswasser oder vorgeklärtes Abwasser in den Untergrund oder einen Vorfluter einleiten wollen,
   – eine Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde (Gemeinde), wenn Ihr Bauvorhaben z. B. in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern errichtet werden soll und hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird,
   – eine Ausnahmegenehmigung der unteren Wasserbehörde, wenn Ihr Bauvorhaben innerhalb von Wasserschutzgebieten errichtet werden soll,
   – die Zulassung einer Abweichung nach § 73 BauO NW, wenn Sie bei Ihrem Bauvorhaben von bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder Gestaltungsvorschriften der Gemeinde abweichen wollen; die Abweichung wird auf besonderen Antrag von der unteren Bauaufsichtsbehörde ausgesprochen, wenn hierfür die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

   Ohne im Besitz dieser anderen behördlichen Gestattungen zu sein, dürfen Sie mit den Bauarbeiten nicht beginnen.
   Wollen Sie ein Bauvorhaben in einem Gebiet ausführen, in dem Bergbau umgeht, müssen Sie das Bergbauunternehmen unterrichten, um ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen für das Gebäude rechtzeitig veranlassen zu können. Auch hier wird Ihnen die Gemeinde dabei behilflich sein, den richtigen Ansprechpartner zu finden.
2. Sie sind gesetzlich verpflichtet, **Ihren unmittelbaren Nachbarn** (das sind die Eigentümerinnen oder Eigentümer der unmittelbar an Ihr Grundstück angrenzenden Grundstücke = Angrenzer) **vor Baugebinn mitzuteilen,** daß Sie ein genehmigungsfreies Bauvorhaben durchzuführen beabsichtigen, für das die Gemeinde kein Baugenehmigungsverfahren verlangt hat. Es wird empfohlen, diese Unterrichtung möglichst umfassend, d. h. durch Übersenden der Bauvorlagen und entweder einer Kopie der „Vorzeitigen Mitteilung" oder einer Kopie der Bescheinigung der Gemeinde, wonach diese kein Baugenehmigungsverfahren verlangt hat, durchzuführen. Es liegt in Ihrem Interesse, sich den Zugang der „Unterrichtung" durch den jeweiligen Nachbarn bestätigen zu lassen (z. B. Überdendung durch Einschreiben mit Rückschein). Sollte nämlich einer der Nachbarn gegen Ihr Bauvorhaben später gerichtlich vorgehen wollen, kann er nicht geltend machen, er habe von Ihrem Bauvorhaben vorab nichts erfahren. Die Anschriften der zu unterrichtenden Angrenzer können Sie erforderlichenfalls beim Grundbuchamt erfahren.
3. **Eine Woche vor Baubeginn** müssen Sie hierüber die **untere Bauaufsichtsbehörde** unterrichten. Hierzu genügt eine Postkarte, auf der Sie unter Bezeichnung des Baugrundstücks und der genauen Bezeichnung des Vorhabens den Zeitpunkt des Baubeginns mitteilen. Dabei sollten Sie auch nicht vergessen anzugeben, daß es sich um ein nach § 67 BauO NW freigestelltes Bauvorhaben handelt.
4. Bei Wohngebäuden mittlerer Höhe und Wohngebäuden geringer Höhe **mit mehr** als zwei Wohnungen müssen Ihnen vor Baubeginn bestimmte **Nachweise und Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger** vorliegen. Diese Nachweise und Bescheinigungen brauchen weder der Gemeinde noch der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt zu werden. Sie müssen diese Unterlagen jedoch aufbewahren; die Bauaufsichtsbehörde kann sich diese auf Verlangen vorweisen lassen (siehe Ziffer VIII).

4.1 **Wer sind staatlich anerkannte Sachverständige?**
Sachverständige werden für die Bereiche Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz von der Architektenkammer NW und der Ingenieurkammer-Bau NW und für den Bereich Standsicherheit ausschließlich von der Ingenieurkammer-Bau staatlich anerkannt. Ihre Entwurfsverfasserin oder Ihr Entwurfsverfasser, die ober der möglicherweise für einen oder mehrere dieser Bereiche selbst staatlich anerkannte Sachverständige oder staatlich anerkannter Sachverständiger ist, wird Ihnen bei der Auswahl der in Frage kommenden staatlich anerkannten Sachverständigen behilflich sein. Nötigenfalls können Sie auch bei der
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Inselstraße 27,
40474 Düsseldorf, Tel. 02 11/49 67 und der
Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, Freiherr-vom-Stein-Str. 167, 45133 Essen, Tel. 02 01/43 50 50,
erfragen, wer staatlich anerkannte Sachverständige oder staatlich anerkannter Sachverständiger ist; die Kammern führen Listen über die von ihnen jeweils anerkannten Sachverständigen. Sie müssen die staatlich anerkannten Sachverständigen mit der Aufstellung bzw. Prüfung der nachfolgend genannten Nachweise, der Ausstellung der entsprechenden Bescheinigungen sowie der sog. Fertigstellungsbescheinigungen selbst beauftragen. Diese Sachverständigen tragen Ihnen gegenüber die Verantwortung dafür, daß die Inhalte der Nachweise und Bescheinigungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

4.2 **Welche Nachweise und Bescheinigungen sind erforderlich?**

4.2.1 Bei den unter Ziffer V.4 genannten Wohngebäuden benötigen Sie

a) einen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüften **Nachweis über die Standsicherheit** des Gebäudes. Dieser Nachweis muß von Ihrer Entwurfsverfasserin oder von Ihrem Entwurfsverfasser oder einer Tragwerksplanerin oder einem Tragwerksplaner als Fachplanerin oder Fachplaner aufgestellt sein;

b) einen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellten **Nachweis über den Schallschutz.** Sofern dieser Nachweis von jemanden anderem aufgestellt wird, muß er von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft sein;

c) einen vone iner oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellten ode runter den Voraussetzungen des Buchstabens b) Satz 2 geprüften **Nachweis über den Wärmeschutz.** Dieser Nachweis wird nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung und der Wärmeschutzüberwachungsverordnung geführt.

4.2.2 **Bei Wohngebäuden mittlerer Höhe** muß zusätzlich zu den unter Ziffer V.4.2.1 genannten Nachweisen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt werden, daß Ihr Bauvorhaben den **Anforderungen an den Brandschutz** entspricht. Die oder der staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes muß diese Bescheinigung im Zusammenwirken mit der örtlichen Feuerwehr oder Brandschutzdienststelle erteilen.

4.2.3 Bei **Garagen über 100 m² bis 1000 m² Nutzfläche (Mittelgaragen)** ist gleichfalls von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen zu prüfen und zu bescheinigen, daß die Mittelgarage den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Außerdem ist der Nachweis nach Ziffer V.4.2.1 Buchstabe a) erforderlich.

4.2.4 Soll in einer **geschlossenen Mittelgarage eine natürliche Lüftung** vorgesehen werden, so muß zuvor von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen die Unbedenklichkeit bescheinigt worden sein. Sie Bescheinigung ist aufgrund durchgeführter Messungen innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme der Garage von der oder dem Sachverständigen zu bestätigen. Hierfür in Frage kommende Sachverständige nennt Ihnen gegebenenfalls die untere Bauaufsichtsbehörde.

5. Vor Baubeginn muß die **Grundrißfläche** und die **Höhenlage** Ihres Bauvorhabens abgesteckt sein. Achten Sie darauf, daß von Baubeginn an eine Ausfertigung der bei der Gemeinde eingereichten **Bauvorlagen** und die unter Ziffer V.4 aufgeführten Nachweise und Bescheinigungen an der **Baustelle** vorliegen. Vergessen Sie auch nicht an der Baustelle das vorgeschriebene Baustellenschild (mit dem grünen Punkt) anzubringen, dessen Muster Ihnen die Gemeinde oder die Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den übrigen Vordrucken und diesem Merkblatt ausgehändigt hat (siehe Ziffer III.1).

VI. Was müssen Sie während der Bauausführung beachten?

1. Sie werden mit der Ausführung Ihres Bauvorhabens nur **Unternehmen mit der erforderlichen Sachkunde und Erfahrung** beauftragt haben. Sie sollten wissen, daß diese Unternehmen für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihnen übernommenen Arbeiten und insoweit

für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle sowie für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich sind. Bei **Bauarbeiten,** die in **Selbst- oder Nachbarschaftshilfe** ausgeführt werden, ist die Beauftragung von Unternehmern nicht erforderlich, wenn dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken.
Ihre Verantwortlichkeit als Bauherrin oder Bauherr für eine vorschriftengerechte Bauausführung bleibt hiervon unberührt.

2. Achten Sie unbedingt darauf, daß Ihr Bauvorhaben **entsprechend den bei der Gemeinde eingereichten Bauvorlagen,** der bautechnischen Nachweise und der Sachverständigenbescheinigungen **ausgeführt** wird. Beabsichtigen Sie dagegen eine andere, von diesen Unterlagen abweichende Bauausführung, müssen Sie sich von Ihrer Entwurfsverfasserin oder Ihrem Entwurfsverfasser hierfür neue (geänderte) Bauvorlagen anfertigen lassen. Die abweichende Bauausführung ist erst nach Durchführung der unter Ziffern III und IV beschreibenen Vorgehensweise möglich. Andernfalls laufen Sie Gefahr, daß die untere Bauaufsichtsbehörde die Baustelle stillegt und, falls das Vorhaben nicht mit dem öffentlichen Baurecht übereinstimmt, die Beseitigung des bisher errichteten Baukörpers verlangt. Auch kann die Bauaufsichtsbehörde in einem solchen Fall gegen Sie ein empfindliches Bußgeld verhängen.
3. Sie dürfen das Gebäude erst **benutzen,** wenn es ordnungsgemäß fertiggestellt und auch sicher benutzbar ist.

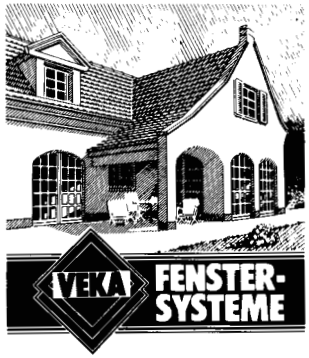
VII. Was müssen Sie bei oder nach Fertigstellung Ihres Bauvorhabens beachten?

1. Die Fertigstellung Ihres Bauvorhabens müssen Sie der unteren Bauaufsichtsbehörde anzeigen, wobei die unter Ziffer V.2 gegebenen Hinweis entsprechend gelten.
2. Mit der Fertigstellungsanzeige sollten der unteren Bauaufsichtsbehörde auch die erforderlichen Unternehmerbescheinigungen für die haustechnischen Anlagen Ihres Gebäudes eingereicht werden.
   Nach § 66 BauO NW dürfen u. a. folgende haustechnischen Anlagen ohne Baugenehmigung errichtet werden
   – Wasserheizungsanlagen
   – Feuerungsanlagen
   – Heizölbehälter bis zu 50 cbm Fassungsvermögen
   – Flüssiggasbehälter bis zu 5 cbm Fassungsvermögen
   – Wasserversorgungsanlagen
   – Abwasseranlagen.
   Diese Anlagen dürfen jedoch erst benutzt werden, wenn die jeweilige Unternehmerin oder der jeweilige Unternehmer oder ggf. eine Sachverständige oder ein Sachverständiger bescheinigt, daß die jeweilige haustechnische Anlage den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht. Bestehen Sie bei Ihrem Fachunternehmen auf der Aushändigung dieser Bescheinigungen; die entsprechenden amtlichen Vordrucke liegen diesem vor.
3. Außerdem muß Ihre Heizungsanlage die Vorschriften der Heizungsanlagen-Verordnung erfüllen, die zum Zweck der Energieeinsparung erlassen worden ist. Zum Nachweis hierfür hat Ihnen Ihre Heizungsfirma eine Fachunternehmererklärung nach amtlichem Vordruck auszustellen, die Sie der unteren Bauaufsichtsbehörde vier Wochen nach Fertigstellung der Heizungsanlage einreichen müssen. Halten Sie Ihre Heizungsfirma auch zur Abgabe dieser Fachunternehmer-Erklärung an.
4. Hinzuweisen ist auch auf Ihre Verpflichtung aus § 43 Abs. 7 BauO NW. Danach müssen Sie sich bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluß von Feuerstätten an Schornsteine oder Abgasleitungen von der **Bezirksschornsteinfegermeisterin oder dem Bezirksschornsteinfegermeister bescheinigen lassen,** daß der Schornstein oder die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Bei der Errichtung von Schornsteinen sollen Sie der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder dem Bezirksschornsteinfegermeister Gelegenheit geben, vor Erteilung der Bescheinigung auch den Rohbauzustand zu besichtigen. Diese Bescheinigung brauchen Sie der Bauaufsichtsbehörde nicht vorzulegen.
5. Ferner müssen Ihnen **Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen** (Ziffer V.4.1) vorliegen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, daß Ihr Bauvorhaben entsprechend den unter Ziffer V.4.2. genannten Nachweisen errichtet worden ist (sog. **Fertigstellungsbescheinigung**). Geben Sie deshalb den staatlich anerkannten Sachverständigen, die auch insoweit hierzu von Ihnen zu beauftragen sind, Gelegenheit, diese stichprobenhaften Kontrollen vorzunehmen.
6. Sie müssen auch der **gesetzlichen Gebäudeeinmessungspflicht** nachkommen. Hierzu genügt es, wenn Sie unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes
   – der zuständigen Katasterbehörde einen Auftrag zur Gebäudeeinmessung erteilen oder
   – der zuständigen Katasterbehörde eine Bestätigung über ei-

nen entsprechenden Auftrag an eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin oder einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vorlegen.

VIII. Was ist sonst noch zu beachten?

Der Gesetzgeber hat Sie verpflichtet, alle in dieser Information genannten Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen aufzubewahren, sofern diese nicht der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden müssen. Sie sollten dieser Verpflichtung während der gesamten Lebensdauer Ihres Bauvorhabens nachkommen, damit erforderlichenfalls hierauf zurückgegriffen werden kann. Bei einem evtl. Eigentumswechsel sollten Sie deshalb die genannten Unterlagen der neuen Eigentümerin oder dem neuen Eigentümer übergeben.



Kunststofffenster ab Werk

maßgefertigt nach Ihren Wünschen
in Weiß, Braun oder Holz design
– attraktiv – energiesparend – wetterfest
dazu Leichtbetonfensterbänke mit Metallauflage.

Besuchen Sie unsere Ausstellung
mo.–do. 8.00–16.00, fr. 8.00–13.00 Uhr, oder rufen Sie uns an!

biermann+heuer GMBH
59457 WERL · PROZESSIONSWEG 4 · TEL. 0 29 22 / 50 62

Ökonomisch und ökologisch spitze: Die Ölheizung!

Leichtes Heizöl ist, gemessen an anderen Brennstoffen, außerordentlich preisgünstig. Und Ölheizungen gelten als technisch ausgereift. Viele Verbraucher wissen das aus eigener Erfahrung. Was die meisten allerdings nicht wissen: Die Entwicklung der Ölheizung hat gerade in den letzten Jahren in punkto Wirtschaftlichkeit und Umweltschutz enorme Fortschritte gemacht. „Hausnummern": Heutige, moderne Ölheizungen verbrauchen rund ein Drittel weniger Brennstoff als ein Oldie aus den 70ern, und eine Erneuerung von Brenner und Kessel würde die Schadstoffemission um ca. zwei Drittel auf ein Minimum reduzieren.
Von diesen Vorteilen abgesehen, laufen heute angebotene Ölheizungen leise wie eine Katze, und sie ähneln vom Design her eher einem Computer als einem Ofen.
Weitere Auskünfte und unverbindliche fachliche Beratung durch Ihren Raiffeisen-Markt.

Getreide – Futtermittel – Düngemittel – Heizöl
Diesel – Kartoffeln – Saatgut – Sämereien
Pflanzenschutzmittel – Grüner Markt
Ihr Fachmarkt für Haus, Tier und Garten

Raiffeisen-Markt
Auf gute Nachbarschaft
Werne
Am Bahnhof 15
Tel. 0 23 89 / 60 95

Josef Voß

Zimmerei und Schreinerei · Inhaber Theo Voß

SEIT 3 GENERATIONEN FACH- + TERMINGERECHTE AUSFÜHRUNG VON:

- ZIMMERARBEITEN
- FACHWERKARBEITEN
- FACHWERKSANIERUNGEN
- BAUSCHREINEREI
- TROCKENINNENAUSBAU
- SANIERUNGEN – REPARATUREN

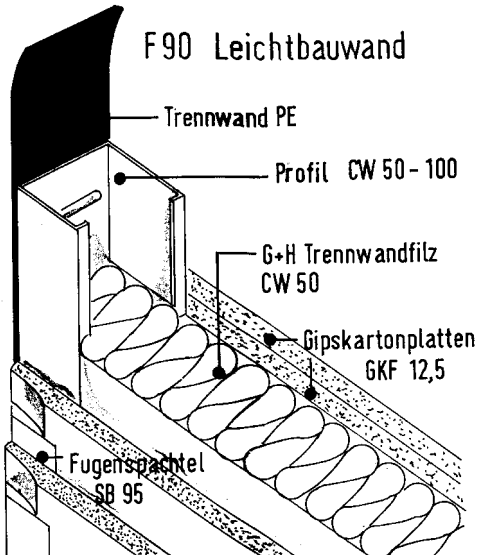
Uhlandstraße 40 · 59368 Werne
Tel. 0 23 89 / 63 63 · Fax 0 23 89 / 53 64 95

BRANDSCHUTZ

Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, daß der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, sodaß Leben und Gesundheit von Menschen nicht gefährdet werden. Bei einem Brand muß die Rettung von Menschen und Tieren sowie ein wirksamer Löschangriff möglich sein – § 17 BauO NW. Zur Beurteilung des baulichen Brandschutzes sind folgende Einzelanforderungen zu stellen:
– Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Nachbarbebauung
– Feuerwehrzufahrt und -bewegungsflächen auf dem Grundstück
– Löschwasserversorgung
– Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
– Größe, Lage und Ausbildung der Brandabschnitte
– Lage und Gestaltung der Rettungswege
Bei allen Bauvorhaben, auch wenn behördliche Prüfungen in der Bauordnung nicht vorgesehen sind, bleibt die Bauaufsichtsbehörde verpflichtet, bei Bekanntwerden von Verstößen nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Die neue Bauordnung ermächtigt hierbei die Bauaufsicht in konkreten Gefahrensituationen bzw. bei unzumutbaren Belästigungen an bestehende bauliche Anlagen Nachforderungen auf der Basis der neuesten Rechtsvorschriften zu stellen, wenn dies wegen der Sicherheit für Leben und Gesundheit erforderlich ist – §§ 61 Abs. 2 und 87 Abs. 1 BauO NW. Auf Nutzungsänderungen und Umbauten bestehender Gebäude sind die neuesten Gesetzesvorschriften anzuwenden, wobei in der Praxis aufgrund baulicher Vorgaben über Befreiungen und Kompensationen zu reden sein wird. Gebäude besonderer Art und Nutzung unterliegen nach ihrer Errichtung wiederkehrenden Prüfungen nach Sonderbauvorschriften – TPrüfVO – und in Form von Brandschauen.

Anforderungen der BauO im einzelnen:

An Wände, Pfeiler, Stützen und Decken werden je nach Bauteil und Gebäude unterschiedliche Feuerwiderstandsklassen gefordert. Dabei werden an freistehende Einfamilienhäuser keine Anforderungen gestellt.
Lage des Gebäudes/Abstände: (§ 31 BauO)
Parallel zu den ergänzenden, weitergehenden Abstandsflächenvorschriften werden aus Sicht des Brandschutzes Mindestabstände von 2,50 m zur Nachbargrenze bzw. 5,00 m zu Gebäuden auf dem gleichen Grundstück erforderlich, wenn die Gebäude bzw. übergroßen Gebäudeabschnitte nicht untereinander durch qualifizierte Gebäudeabschlußwände geschützt werden. Öffnungen sind hier grundsätzlich unzulässig, können aber je nach Einzelfall in der Ausbildung nicht öffenbarer Fenster in F 30 bis F 90 ggf. als Abweichung zugelassen werden.
Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen:



Beurteilungsgrundlage für das Brandverhalten von konkreten Baustoffen und Bauteilen ist die DIN 4102 mit einer Klassifizierung in Baustoff- und Feuerwiderstandklassen:
Baustoffe: A1/A2: nicht brennbar
B1: schwer entflammbar; B2: normal / B3: leicht – (unzulässig)
Feuerwiderstandsklassen entsprechend einer Feuerwiderstandsdauer von mehr als … Minuten:

Wände, Verglasungen, Decken, Stützen:	F 30 bis F 180
Türen, Tore:	T 30 bis T 180
strahlungsdurchlässige Verglasungen:	G 30 bis G 180

Bei Flurunterteilungen und Treppenraumtüren können auch Anforderungen an die Rauchdichtigkeit gestellt werden. Feuerschutz- und Rauchschutztüren (RS 1 bzw. RS 2; DIN 18095) sind selbstschließend auszubilden. Türen als notwendige Ausgänge dürfen nicht verschlossen sein. Ausnahmsweise werden spezielle elektrische Verriegelungen gestattet. Dies gilt ebenfalls für bauaufsichtlichzugelassene Feststellanlagen, die im Brandfalle automatisch schließen.

Brandwände
Brandwände müssen feuerbeständig sein, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen (24 cm Mauerwerk oder 14–20 cm Betonwände) und dürfen bei einem Brand ihre Standsicherheit nicht verlieren. Sie sollen wirksam die Ausbreitung von Feuer auf andere Gebäude oder Gebäudeteile verhindern. Brandwände sind 30 cm über Dach zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer 50 cm breiten beidseitig auskragenden feuerbeständigen Platte abzuschließen (bei Gebäuden geringer Höhe ist eine Führung bis unmittelbar unter die

Dachhaut ausreichend). Es darf keine Verbindung zu brennbaren Stoffen beiderseits geben.

Dächer – § 35 BauO NW
Die Bedachung muß gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein – harte Bedachung (Dachziegeln, Kiesdach, Metalldach,...). Bei weicher Bedachung (Reet-, Bitumenbahnen-, Plexiglas-,:) werden 12 m Grenzabstand notwendig. Dächer, die an Wände mit höher liegenden Fenstern oder Türen anschließen, sind in mindestens der gleichen Feuerwiderstandsklasse herzustellen wie die Decken des höheren Gebäudes. Verstöße ergeben sich häufig bei angebauten Carports und Wintergärten.

Zufahrten – § 5 BauO NW
Wohnwege, von denen nur Gebäude geringer Höhe erschlossen werden, brauchen nur befahrbar sein, wenn sie länger als 50 m sind. Dies gilt nicht, wenn Bedenken von Seiten des Brandschutzes bestehen. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein gradliniger, 1,25 m breiter Durchgang zu rückwärtig gelegenen Gebäuden anzulegen. Bei Gebäuden mittlerer Höhe und Hochhäusern oder bei sonstigen Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist eine mindestens 3 m breite Durchfahrt mit einer lichten Höhe von 3,50 m Höhe in der Feuerwiderstandsklasse F 90 AB zu schaffen. Bei diesen Gebäuden hat mindestens eine Außenwand je Nutzungseinheit mit anleiterbaren Öffnungen für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befestigten Feuerwehrbewegungsfläche erreichbar zu sein.

Rettungswege
§ 17 Abs. 4 BauO NW

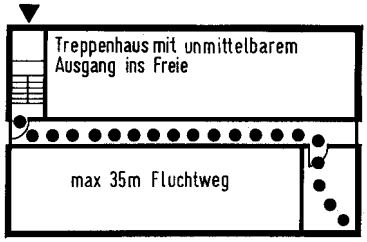
Jede Nutzungseinheit ist so anzulegen, daß sie je Geschoß über mindestens 2 voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar ist.

Erster Rettungsweg §§ 36 Abs. 1 und 37 BauO NW
Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoß einschließlich nutzbarem Dachraum muß über mindestens eine notwendige Treppe, die in einem eigenen Treppenraum liegt, zugänglich sein (Ausnahme: Gebäude mit nicht mehr als 2 WE). Der Treppenraum ist an eine Außenwand anzuordnen. Innenliegende Treppenräume können gestattet werden, wenn ihre Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet ist. Jede notwendige Treppe ist derart auszubilden, daß sie auf möglichst kurzem Wege einen nicht eingeengten sicheren Ausgang ins Freie hat. Treppenräume, die an einer Außenwand liegen, müssen in jedem Geschoß öffenbare Fenster von mindestens 0,50 qm erhalten. Bei innenliegenden Treppenräumen sind Rauchabzugseinrichtungen von 5 % der Grundfläche, mindestens jedoch 1 qm an der obersten Stelle des Treppenraumes so anzubringen, daß sie vom Erdgeschoß und vom obersten Geschoß aus zu öffnen sind. Die Treppenraumwände sind bei Gebäuden geringer Höhe in F 90 AB bzw. bei Gebäuden mittlerer Höhe und Hochhäusern in Brandwandqualität zu erstellen. Zulässige Flurtüren innerhalb dieser Wände müssen ab Gebäuden mit mehr als 4 Wohn- und Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe rauchdicht und selbstschließend ausgebildet sein.

Zweiter Rettungsweg § 40 Abs. 4 BauO
Die Anforderungen an den zweiten Rettungsweg sind gering, so daß eine von der Feuerwehr anleiterbare Stelle oder ein von der notwendigen Treppe unabhängig erreichbarer, weniger geschützter zweiter Abgang ausreichen. Öffnungen in Fenstern müssen in diesem Fall im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß sein und dürfen nicht höher als 1,20 m über dem Fertigfußboden liegen. Im Bereich von Dachschrägen darf die Fensterunterkante nicht mehr als 1,20 m von der Traufkante entfernt liegen.

Notwendigen Flure § 37 BauO NW
Die nutzbare Breite notwendiger Flure muß für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. Flure von mehr als 30 m Länge sollen durch nicht abschließbare, rauchdichte und selbstschließende Türen unterteilt werden. Die Wände sind je nach Gebäudetyp mindestens in F 30 herzustellen. Bekleidungen müssen außer bei Gebäuden geringer Höhe aus nichtbrennbaren sowie der Fußboden aus mindestens schwerentflammbaren Baustoffen bestehen. Die Ausbildung notwendiger Flure wird nicht innerhalb von Wohnungen sowie internen Büro-, Verwaltungs- und Praxisnutzungen mit bis zu 400 qm erforderlich.

Fluchtweglängen
Die folgenden Anforderungen gelten nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser. Fluchtwege sind durch Beschilderung gemäß DIN 4844 zu kennzeichnen. Wandbekleidungen müssen außer in Gebäuden geringer Höhe nicht brennbar, Fußbodenbeläge mindestens schwer entflammbar – B 1 – sein. Laut Bauordnung darf der Weg von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes bis zu einem notwendigen Treppenhaus oder einem sicheren Ausgang nicht länger als 35 m sein. Für Gebäude besonderer Art und Nutzung (Gewerbebetriebe, Schulen, Hotels,...) können besondere Anforderungen gestellt werden:



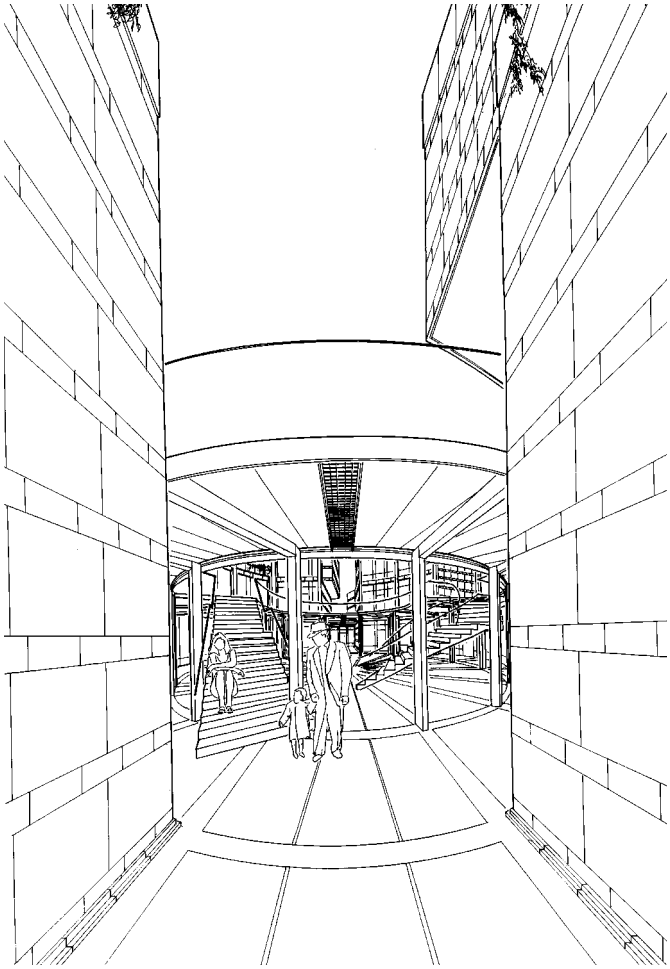
Rettungswege nach Arbeitsstättenrichtlinie
ASR 10/1 ArbStätt VO
In gewerblich genutzten, begehbaren Räumen müssen Ausgänge grundsätzlich mindestens nach 35 m Luftlinie unmittelbar ins Freie oder in sichere Flure, andere Brandabschnitte bzw. notwendige Treppenhäuser führen.
Dieser Abstand verkürzt sich für … auf …:

– brandgefährdete Räume ohne Sprinklerung oder vglb.:	25 m
– in giftstoffgefährdeten Räumen:	20 m
– in explosionsgefährdeten Räumen:	20 m
– in explosivstoffgefährdeten Räumen:	10 m

Industriebaurichtlinie – IndBauR –
i. V. m. dem Rechenverfahren nach DIN 18230
Von jedem Punkt eines Produktions- oder Lagerbetriebes muß ein Rettungsweg nach höchstens 15 m Entfernung erreichbar sein. In diesen Betrieben sind jedem Standort 2 Ausgänge bzw. Treppenräume oder Rettungsbalkone zuzuordnen. Einer davon darf maximal 35 m Luftlinie entfernt sein. Aufgrund der ArbStättVO können kürzere Wege vorgegeben sein. Bei eingeschossigen Gebäuden mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 5 m und der Brandschutzklasse I und II können Rettungswege bis 50 m Luftlinie, bei der Brandschutzklasse I bis 70 m Luftlinie zulässig sein, wenn die Räume nicht durch Trennwände unterteilt werden und die Rettungswege unmittelbar ins Freie führen.

Rettungswege bei Versammlungsstätten
§§ 19–23 VStättVO
Die lichte Mindestbreite eines jeden Teiles von Rettungswegen muß 1 m je 150 darauf angewiesene Personen betragen. Interne Gänge zwischen festen Stuhlreihen müssen mindestens 0,90 m, Flure mindestens 2,00 m Breite haben. Jeder Versammlungsraum muß mindestens 2 günstig gelegene Ausgänge besitzen. Der Weg von jedem Besucherplatz bis zum nächsten **Ausgang** darf nicht länger als **25 m**sein. Jedem nicht zu ebener Erde liegenden Flur sind 2 Ausgänge zu 2 notwendigen Treppen zuzuordnen. Auf einen besonderen Treppenraum kann verzichtet werden, wenn die öffentliche Rettungsebene nicht mehr als 6 m über oder 4 m unterschritten wird. Die Trepen dürfen nicht breiter als 2,50 m sein.

Weitere Vorschriften s. h. „Sonderbauverordnungen"
Neben den baulichen Brandschutzmaßnahmen sind oftmals insbesondere bei Sonderbauten zusätzliche Maßnahmen erforderlich:
– Kennzeichnung der Rettungswege
– Sicherheitsbeleuchtung
– Löschgeräte, Feuerlösch-, Feuermelde- und Alarmeinrichtungen
– Blitzschutzanlagen
– Flucht- und Rettungswegepläne
– Brandschutzordnung
– Feuerwehreinsatzpläne
Dabei ist es in der Regel erforderlich, daß diese Maßnahmen bereits im Baugenehmigungsverfahren in zusätzlichen Bauvorlagen dargelegt und von der Buaufsichtsbehörde, der Brandschutzdienststelle und dem Staatlichen Amt für Arbeitsschutz geprüft werden.



DER BEBAUUNGSPLAN – § 30 BAUGB

Dieser ist das städtebauliche Ordnungsinstrument der Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit. Ihm rechtlich gleichgestellt ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem ein privater Träger die Durchführung der vom Rat beschlossenen Satzung gemäß § 7 BauGB-MaßnG abwickelt. Beide Pläne unterliegen strengen Verfahrensvorschriften insbesondere im Hinblick auf die notwendigen Ratsbeschlüsse und dem Abwägungsprozeß bezüglich eingegangener Anregungen und Bedenken. Ein qualifizierter Bebauungsplan muß folgende Mindestfestsetzungen enthalten.

– Art und Maß der baulichen Nutzung
– überbaubare Fläche
– öffentliche Verkehrsfläche

Fehlt eine dieser Festsetzungen, so spricht man von einem einfachen Bebauungsplan, bei dem die fehlenden Festsetzungen meistens nach den Grundsätzen des Einfügens in die Umgebungsbebauung oder im faktischen Außenbereich der Beeinträchtigung öffentlicher Belange zu prüfen sind.

Art der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung als rechtliche Grundlage für die Festsetzungsmöglichkeiten in einem B-Plan unterscheidet 10 Baugebietsfestsetzungen:

Kleinsiedlungsgebiet (WS) – reines Wohngebiet (WR) – allgemeine Wohngebiete (WA) – besonderes Wohngebiet (WB) – Dorfgebiet (MD) – Mischgebiet (MI) – Kerngebiet (MK) – Gewerbegebiet (GE) – Industriegebiete (GI) – Sondergebiet (SO)

Der dem Plan zugrunde liegenden bei seiner Verabschiedung gültigen BauNVO können die jeweils für das festgesetzte Gebiet zulässigen Nutzungen entnommen werden.

Maß der Nutzung

Zu den Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes gehören:

– die Grundflächenzahl (alternativ die maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlage) und
– die Zahl der Vollgeschosse (alternativ First- bzw. Traufhöhe)

Weiter kann die Geschoßflächenzahl bzw. ggf. die Baumassenzahl festgesetzt werden. Zusätzliche Festsetzungen zu Dachneigung, Dachgauben, Drempel … werden auf Grundlage des § 86 BauO NW als gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan eingearbeitet oder als gemeindliche Gestaltungssatzung erlassen.

Bauweise § 22 BauNVO

Bei einer mehr als 50 m langen Gebäudeform spricht man von einer geschlossenen Bauweise. In der geschlossenen Bauweise müssen Gebäude an der Nachbargrenze unter Verzicht auf Abstandsflächen gebaut werden, solange der Bebauungsplan hier eine überbaubare Fläche festsetzt bzw. eine solche sich aufgrund der Umgebungsbebauung einfügt. Außerhalb der überbaubaren Fläche leben die Abstandsflächen wieder auf. In der offenen Bauweise werden Einzelgebäude, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet, solange ihre Länge 50 m nicht überschreitet. An den anbaufreien Seiten sind Abstandsflächen einzuhalten. Ob es sich um ein Einzel-, Doppelhaus oder eine Hausgruppe handelt, ist weder vom äußeren Erscheinungsbild noch vom Vorliegen einer Grundstücksteilung abhängig. Dies hängt allein von der Frage ab, ob über alle Geschosse durchgehende Gebäudeabschlußwände vorhanden sind, so daß eine Grundstücksteilung theoretisch möglich wäre.

Veränderungssperre §§ 14 ff BauGB

Über den Bebauungsplan steuert die Gemeinde die bauliche und infrastrukturelle Entwicklungen in ihrem Gebiet. Die Veränderungssperre dient der Gemeinde hierbei als Sicherungsinstrument, um zu unterbinden, daß während des Planaufstellungsverfahrens die dabei nunmehr verfolgte städtebauliche Zielrichtung durch Einzelbauvorhaben im Vorfeld ausgehöhlt wird.

Voraussetzung für den Beschluß einer Veränderungssperre durch den Rat ist das Vorhandensein eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan. Wird sie beschlossen, muß der künftige Planinhalt zu einem Mindestmaß positiv konkretisiert sein – meist zumindest die Art der Nutzung. Allein das Ziel, ein bestimmtes Vorhaben zu verhin-

dern, genügt nicht. Nach Erlaß einer Veränderungssperre bedarf es zur Baugenehmigung einer ausdrücklichen Ausnahmegenehmigung durch die Gemeinde. Die Veränderungssperre gilt nicht für bereits genehmigte Bauvorhaben. Liegen die Voraussetzungen für den Erlaß einer Veränderungssperre als Satzung vor, ist eine solche aber noch nicht beschlossen oder in Kraft getreten, so kann das Baugesuch auch zurückgestellt werden. Die Baugenehmigungsbehörde hat auf Antrag der Gemeinde das Genehmigungsverfahren bis zu 12 Monate auszusetzen, wobei die Dauer der Zurückstellung ausdrücklich zu benennen ist.

Baugenehmigung aufgrund des Stadiums der Planreife

Nach § 33 BauGB kann eine Baugenehmigung schon während der Aufstellung eines Bebauungsplanes erteilt werden, wenn dieser einen gewissen Stand der Planreife erreicht hat. Dieser Zustand kann schon nach dem Abschluß des Behördenanhörungsverfahrens erreicht sein. Der Zweck dieses Verfahrens ist, einen Bau schon im Vorgriff zu genehmigen, wenn anhand der eingegangenen Stellungnahmen erkennbar ist, daß der Bebauungsplan in der vorliegenden Form beschlossen werden kann. Der Bauantrag muß allerdings mit den zukünftigen Festsetzungen vollständig übereinstimmen und der Bauherr hat diese ausdrücklich anzuerkennen. Eine gesicherte Erschließung wird vorausgesetzt. § 33 BauGB bildet ausschließlich einen positiven Zulässigkeitstatbestand. Eine Ablehnung kann hierauf nicht gestützt werden.

Der unbeplanten Innenbereich

Ortskerne, aber auch gemeindliche Randbereiche sowie größere organische Siedlungsansätze von einigem Gewicht, umgeben von Außenbereichsflächen, sind häufig unverplant.
Der Bundesgesetzgeber ist davon ausgegangen, daß dieser unbeplante Innenbereich durch die vorhandene Bebauung, die für sich einen Bebauungszusammenhang bilden muß, geprägt wird. Hinzutretende Bauten müssen sich an bestehende Strukturen anpassen. Das Vorhaben muß sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei kann ein leichtes Überschreiten des vorgefundenen Rahmens durchaus zulässig sein, sofern keine zusätzlichen bodenrechtlichen Spannungen hierdurch ausgelöst werden.
Da das Grundstück innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegen muß, scheidet eine Ausweitung des bebauten Bereiches durch ein Vorschieben der Bebauung in den Außenbereich hinein aus.

§ 34 Abs. 2 BauGB schreibt die entsprechende Anwendung der neuesten Baunutzungsverordnung für die Art der baulichen Nutzung vor, wenn die Eigenart der näheren Umgebung, in der das Vorhaben ausgeführt werden soll, einem ihrer Gebietstypen entspricht. Für die anderen Aspekte (Höhen, GFZ, Bauweise…) gilt nach wie vor das Erfordernis, sich in die nähere Umgebung einzufügen.
Fügt sich eine gewerbliche Bebauung aufgrund einer ersten Prüfung nicht ein, regelt § 34 Abs. 3 BauGB, wann im Einzelfall die Erweiterung, Erneuerung. Änderung und Nutzungsänderung von bestehenden Betrieben genehmigt werden kann. Eine solche Genehmigung muß unter Würdigung nachbarlicher Belange städtebaulich vertretbar sein. Die gleichen Voraussetzungen sieht § 4 Abs. 2 BauGB-MaßnG unter entsprechender Anwendung für Wohnnutzung vor.
Die §§ 34 Abs. 4+5 BauGB sowie Abs. 2a BauGB-MaßnG regeln die Möglichkeiten der Gemeinden, per Satzung im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen.

Außenbereich – § 35 BauGB

Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Bei dieser einschneidenden Vorgabe hat der Bundesgesetzgeber die unterschiedlichsten Beweggründe gehabt:
– Schonung des Naturhaushaltes
– Erhalt des Landschaftsbildes zum Zwecke der Erholung
– Schutz der gemeindlichen Infrastruktur
Von diesen Einschränkungen sind privilegierte Betriebe grundsätzlich ausgenommen. Sie sind grundsätzlich planungsrechtlich im Außenbereich zulässig, solange die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange wie Landschaftsschutz, Straßenrecht, etc. nicht entgegenstehen. Alle im Außenbereich zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Privilegierte Vorhaben

A. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe einschließlich ihrer betrieblichen Wohnungen – § 35 Abs. 1 Nr. 1–3 BauGB.
Voraussetzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb ist die unmittelbare Bodenertragsnutzung, bei der pflanzliche und tierische Erzeugnisse in nicht unerheblichem Maß gewonnen werden. Insbesondere bei Nebenerwerbslandwirten kommt es für die Annahme eines landwirtschaftlichen Betriebes darauf an, daß die Nachhaltigkeit der landwirtschaftlichen Tätigkeit hinreichend gesichert ist. Es muß sich um ein auf Dauer lebensfähiges Unternehmen handeln. Ein Indiz ist hierbei die Größe der bewirtschafteten Betriebsfläche und das Verhältnis von Eigentums- zur Pachtfläche.(BVerwG, Urteil v. 30. 8. 88, BauR 1989, 180)
Weitere Kriterien sind die Art und Bewirtschaftung des Betriebes, der Umfang des Arbeitsanfalles, die persönliche Eignung des Betriebsführers sowie seine wirtschaftlichen Verhältnisse, wobei der Gewinn aus der Landwirtschaft je nach Betriebsstruktur mit 40–50 % der Einnahmen anzusetzen ist. Zudem muß auch das Bauvorhaben selber einer privilegierten Nutzung dienen, das heißt, es muß in einer tatsächlichen funktionalen Beziehung zum landwirtschaftlichen Betrieb stehen. Dabei ist nicht der behauptete Zweck, sondern seine wirkliche Funktion entscheidend. Grundsätzlich darf immer nur ein untergeordneter Teil der Betriebsfläche mit Gebäuden bebaut werden. Neben Ackerbau und Viehzucht zählen auch gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die gewerbliche Forellenzucht, Pensionstierhaltung, … als landwirtschaftlich privilegierte Nutzung.
Handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb, ist die erste Wohnung als Betriebsleiterwohnung grundsätzlich anzuerkennen.

Haupterwerbsbetrieben steht zusätzlich ein Altenteilerwohnhaus zu, das sich mit 130 qm Wohnfläche begnügen muß, da es dem Generationenwechsel dient. Ein solcher Anspruch kann im Einzelfall auch für zukunftsgerichtete Nebenerwerbsbetriebe im Grenzbereich zum Haupterwerb gegeben sein (OVG Lüneburg, Urteil v. 30. 9. 1990, BRS 50 NR. 89). Für große Haupterwerbsbetriebe ist je nach Betriebsstruktur möglicherweise die Voraussetzung für eine Landarbeiter- oder sogar Werkswohnung gegeben. Auf bestehende, baurechtlich dem landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnende Wohnungen ist unabhängig von ihrer derzeitigen Nutzung in allen Fällen zurückzugreifen.

B. Betriebe und bauliche Anlagen, die aufgrund besonderer Anforderungen in den Außenbereich gehören: §§ 35 Abs. 1 Nr. 4–6 BauGB

a) … wegen herausragender Emissionen: § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  – im Einzelfall Hundeausbildungs-, -zucht- und -pensionsbetriebe; Intensivtierhaltung; Tierheim …

b) … wegen besonderer Anforderungen an die Umgebung: § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  – Bienenhäuser; Lungenheilplätze; Sägewerke, soweit sie mit Wasser betrieben werden
    (OVG Lüneburg, Urteil v. 30. 9. 1990, BRS 50 Nr. 89)

c) … wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung: § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
  – Aussichtstürme; Freilichttheater, soweit sie auf bestimmte örtl. Verhältnisse angewiesen sind; Grillplätze, soweit die Allgemeinheit Zutritt hat; Skilift; Tierpark; Jagdhütte; …

d) … die der öffentlichen Versorgung dienen: § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  – Fernmeldeanlagen; Elektrizitäts-, Gas-, Wärme- und Wasseranlagen; Anlagen der Abwasserwirtschaft; …

e) … ortsgebundene Betriebe: § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  – Sandgruben; Ziegelei; …

f) … Kernenergieanlagen: § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

g) … Wind- und Wasserenergieanlagen

Begünstigte Vorhaben

Im Laufe der Jahre hat der Gesetzgeber eine Reihe von Vorhaben auf Basis eines erweiterten Bestandsschutzes begünstigt – § 35 Abs. 4 BauGB. Diese Vorhaben sind bei Vorliegen der Tatbestandsmerkmale ebenfalls planungsrechtlich zulässig. Es reicht hier jedoch, wenn öffentliche Belange – Immissionsschutz, Gefährdung der Wasserwirtschaft, Straßenrecht, … – auch nur berührt (beeinträchtigt) sind, um eine Genehmigung auszuschließen.

Diesen Vorhaben können nur folgende öff. Belange nicht entgegengehalten werden:
– Darstellung des Flächennutzungsplanes
– Festsetzung eines Landschaftsplanes
– Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft
– Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung

1a Nutzungsänderung von land- und forstwirtschaftlich privilegierten Vorhaben ohne wesentliche bauliche Änderung: § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Der Gesetzgeber schafft hier zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft den rechtlichen Rahmen, bisher tatsächlich land- und forstwirtschaftlich privilegiert genutzte, legale Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese erleichterte Nutzungsänderung findet nur einmal statt. In der Praxis wird eine Übergangsfrist in Anlehnung an das BauGB-MaßnG von 5 Jahren rückwirkend gewährt, ohne daß von einer definitiven Aufgabe der Landwirtschaft ausgegangen wird.

Eine weitere Tatbestandsvoraussetzung für die Nutzungsänderung ist, daß sie ohne wesentliche bauliche Änderung geschieht. Die baulichen Änderungen dürfen nur einen der Nutzungsänderung untergeordneten, begleitenden Charakter haben. Ein Indiz für eine wesentliche Änderung kann die Notwendigkeit eines statischen Nachweises, die Anlage von Sanitäreinrichtungen oder einem Neubau entsprechender Arbeits- und Investitionsaufwand sein.

Die bauliche Anlage muß nach Konstruktion und Substanz generell für die Aufnahme der Nutzung geeignet sein, was z. B. bei einer Nutzungsänderung von Scheune in Wohnung oder Gaststätte grundsätzlich nicht der Fall ist. Meist unproblematisch ist die Nutzungsänderung in ein gewerbliches Lager. Soll ein Produktionsbetrieb eingerichtet werden, wird dies im allgemeinen nur unter diese Vergünstigung fallen, wenn es sich um einen Einmannbetrieb handelt, der auf Sanitäranlagen, Sozialräume, Sichtkontakt, … nicht angewiesen ist.

1b Nutzungsänderung von land- und forstwirtschaftlich privilegierten Betriebsgebäuden in Wohnungen: § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnG i. d. F. v. 28. 4. 93

In Erweiterung des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB wird hier die Nutzungsänderung von bisher privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Betriebsgebäuden auch bei wesentlichen baulichen Änderungen gestattet, wenn Wohnungen geschaffen werden.

Voraussetzungen:
– Es ist ein Betriebsgebäude, das vor dem 1. Mai 1990 bestand.
– Das Gebäude gehört zum räumlich-funktionalen Zusammenhang der Hofstelle.

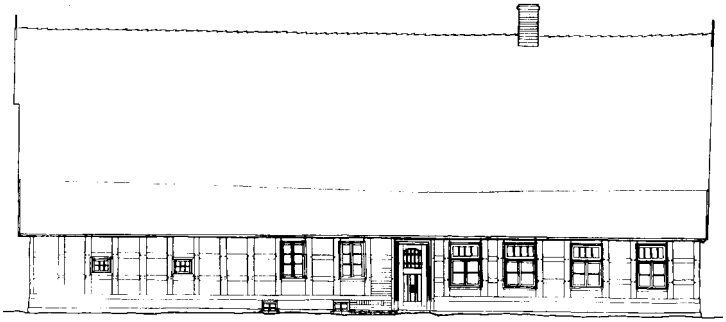
– Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht länger als 5 Jahre aufgegeben.
– Die landwirtschaftliche Nutzung der Betriebsflächen muß verbunden sein mit einer entsprechenden Nutzung der Betriebsgebäude.
– Der bearbeitende Landwirt muß auf der Hofstelle auch wohnen.
– Es muß eine nicht unerhebliche Einnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung erzielt worden sein. Erfahrungsgemäß ist dies bei einer Betriebsfläche von weniger als 2 ha kaum darstellbar.
– Die äußere Gestalt muß im wesentlichen erhalten bleiben.
– Es ist hier nur der innere Um-, Durch- und Ausbau gestattet – kein Neubau.
– Es sind zu den privilegierten Wohnungen 3 Wohnungen zusätzlich zulässig (wird die Landwirtschaft aufgegeben, sind nur insgesamt 3 zulässig).
– Ein hier grundsätzlich relevanter öffentlicher Belang sind Aspekte des Immissionsschutzes: Es dürfen keine benachbarten privilegierten Betriebe in ihrer Nutzung eingeschränkt werden, indem sie Rücksicht auf die hinzutretende reine Wohnnutzung zu nehmen haben.

2. Der Wohnhausersatzbau § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB iVm § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnG
Die Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Wohngebäudes ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
– Das bestehende Gebäude muß Mißstände und Mängel aufweisen.
– Es ist an gleicher Stelle zu errichten, d. h. in unmittelbarer Nähe, ohne exponierter in der Landschaft zu liegen.
– Der jetzige Eigentümer muß es mehrere Jahre genutzt haben.
– Die vorgesehene Nutzung des Neubaus muß für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie sein.
– Eine Abrißbaulast ist zu übernehmen.
– Im Erbfall wird die Eigennutzung des Voreigentümers dem Neueigentümer zugerechnet.

3. Der Ersatzbau eines durch ein außergewöhnliches Ereignis zerstörten Gebäudes
Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB:
– Es muß ein zulässigerweise errichtetes Gebäude sein.
– Die Zerstörung muß auf einen Brand, ein Naturereignis oder ein anderes unabwendbares Ereignis zurückzuführen sein. Hierzu zählt nicht der Einsturz morschen Mauerwerks bei Renovierungsarbeiten oder der Zusammenbruch einer funktionslos gewordenen Ruine unter Sturmeinwirkung, da beides auf altersbedingten Zerfall zurückzuführen ist.
– Der Wiederaufbau muß alsbald beabsichtigt sein; d. h. er muß in der Regel innerhalb von 2 Jahren nach dem Brand oder Sturm beantragt werden.
– Der Neubau muß in Nutzung und Größe gleichartig sein.
– Der Wiederaufbau hat an gleicher Stelle zu erfolgen.

4. Änderungen oder Nutzungsänderungen von das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB
Scheitert das Begehren auf Nutzungsänderung in Wohnen oder Gewerbe im Außenbereich an einer fehlenden Rechtsgrundlage, so ist bei älteren, gut erhaltenen Gebäude noch folgender Aspekt zu prüfen:
Nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB ist „die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, begünstigt zuzulassen, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwertes dient.“
Ein Kulturlandschaft prägendes Gebäude muß einen erkennbaren Wechselbezug zwischen der von Menschen mitgestalteten umgebenden Kulturlandschaft und dem Bauwerk als Zeugnis seiner Zeit aufweisen. Nicht jedes Denkmal ist Kulturlandschaft prägend – so nicht eine historische Verteidigungsanlage. Andererseits bedarf es nicht der Notwendigkeit, daß die volle Denkmaleigenschaft erreicht wird.
Die vom Gesetzgeber gestattete bauliche Änderung darf dabei nicht soweit gehen, „daß die Eigenart des Gebäudes und damit der Grund für den besonderen Schutz durch diese Rechtsgrundlage verloren geht…“. So ist die Erweiterung wie auch der Wiederaufbau eines bereits zur Ruine verfallenen Gebäudes unzulässig. Erfolgt eine positive Begutachtung durch das Westfälische Baupflegeamt, so ist hiermit die grundsätzliche planungsrechtliche Grundlage gegeben. Bei einer positiven Beurteilung wird der Vorbescheid unter folgenden Hinweisen erteilt:
Die Planung im Rahmen des Bauantrages ist mit dem westfälischen Baupflegeamt abzustimmen. Der grundsätzliche Erhalt der Substanz in Verbindung mit dem Erhalt des Gestaltungswertes ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Vor Erteilung einer Baugenehmigung übernimmt der Bauherr eine Baulast mit der Verpflichtung für sich und seine Rechtsnachfolger, den Gestaltwert des Gebäudes in der bestehenden und geplanten Form zu erhalten.

5. Die Erweiterung von zulässigerweise errichteten Wohngebäuden
Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB
– das Gebäude ist zulässigerweise errichtet
– die Wohnnutzung ist auch heute noch rechtlich zulässig



– die Erweiterung muß unter Berücksichtigung des Bestandes aber auch der Wohnbedürfnisse angemessen sein – s. h. Wohnflächenobergrenzen gemäß § 82 II. WoBauG.
– bei Errichtung einer zweiten Wohnung – auch durch Neubauvolumen gilt zudem:
  – Die zusätzliche Wohnung muß wie auch die erste für den Eigenbedarf des Eigentümers und seiner Familie bestimmt sein.
  – Eine ausreichende, funktionale Verzahnung muß gewährleistet sein. Beide Wohnungen müssen aufgrund ihrer Grundrißgestaltung so in einem räumlichen Zusammenhang stehen, daß eine Teilung in zwei selbständige Gebäude nicht möglich wird.

6. Die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB
Voraussetzungen:
– Es gibt einen zulässigerweise errichteten Gewerbebetrieb, d. h. der Betrieb muß formell oder materiell rechtmäßig errichtet worden sein.
– Die Erweiterung muß im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude angemessen sein:
  Gegenstand der Erweiterung ist das Betriebsgebäude in seiner räumlichen Ausdehnung bedingt durch die betriebliche Entwicklung. Dabei entzieht sich die Frage der Angemessenheit der Erweiterung laut Rechtsprechung einer Mathematisierung. In der Praxis gilt jedoch, die Angemessenheitsgrenze ist bei einer Erweiterung um mehr als 30 % durch eingehende Begründungen im Einzelfall zu belegen, bzw. bei einer um mehr als 50 % in der Regel überschritten. Die Betriebsstruktur muß nach der Erweiterung der alten funktional entsprechen.
  Eine Erweiterung ist unzulässig, „wenn der Betriebsinhaber bei wiederholten Betriebserweiterungen das Ziel verfolgt, ein Gesamtvorhaben, das den Rahmen des Angemessenen sprengt, in Teilakte zu zerlegen und zeitlich gestaffelt auszuführen" (BVerwG Beschl. v. 3.12.1990 – 4 B 145.90) Salamitaktik.
  Demgegenüber ist eine Angemessenheit laut Upmeier, Viezpräsident des VG Münster, „gleichwohl nicht ausgeschlossen, wenn die jeweilige Erweiterung für eine gewisse Zeitdauer einen neuen Stand des Betriebsgeschehens gebildet hat … und danach neue Gründe für eine errneute Erweiterung entstanden sind."
– Eine weitere Voraussetzung ist der funktionale Zusammenhang zwischen den vorhandenen Betriebsgebäuden und der Erweiterung – BauR 91, 725.
– Die Vergünstigungen dieser Gesetzesgrundlage gelten nicht für Nutzungsänderungen °2)

Sonstige Vorhaben
§ 35 Abs. 2 BauGB

Alle sonstigen Vorhaben sind zunächst planungsrechtlich unzulässig. Allerdings können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Welche öffentlichen Belange insbesondere beeinträchtigt werden können, ist beispielhaft in § 35 Abs. 3 BauGB ausgeführt.
Hiervon gibt es einige grundsätzliche, aus der Rechtsprechung entwickelte Ausnahmen:
– Baulücke: Die Ausfüllung einer Baulücke ist nur dann nicht als unerwünschte Verfestigung einer Splittersiedlung anzusehen, wenn sich durch die Erstellung des Gebäudes keine weiteren Baulücken in der näheren Umgebung anbieten und deshalb keine Berufungsfälle entstehen können. Dabei muß sich das hinzutretende Objekt dem Bestand deutlich unterordnen.
– Das Vorhaben entspricht den Aussagen des Flächennutzungsplanes: Entspricht das Bauvorhaben den Vorgaben des FNP und weist dieser z. B. eine Wohnbaufläche aus, so ist ein Wohngebäude im allgemeinen nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig, wenn es keinen grundsätzlichen städtebaulichen Ordnungsbedarf – bauleitplanerisches Erfordernis – gibt, auch begünstigten Vorhaben entgegenstehende öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.
– Nach § 35 BauGB ist eine Kompensation öffentlicher Belange unzulässig. Trotzdem kann die Nutzungsänderung eines bestehenden Betriebes in eine andere Betriebsform gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall genehmigungsfähig sein, wenn diese sich z. B. weniger störend verhält als der Bestand, so daß im Endergebnis keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange erkennbar wird.

Außenbereichssatzungen

§ 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG

Gibt es einen Siedlungsansatz von ca. 15 Wohnhäusern, der nicht durch benachbarte Hofanlagen geprägt ist und eine gewisse Geschlossenheit erkennen läßt, so kann die Gemeinde für ein klar abgegrenztes Gebiet eine Außenbereichssatzung für Wohnzwecken dienende Vorhaben erlassen. Die bestehende Bebauung muß dabei gegenüber der Neubebauung überwiegen. Es ist ausschließlich eine innere Verdichtung vorgesehen. Dabei soll bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden.

Gebäudeeinmessungspflicht

Wirtschaft, Rechtsverkehr und Vewaltung – dort vor allem die Bereiche Landes- und Bauleitplanung, der Boden- und Bauordnung sowie des Umwelt- und Naturschutzes – benötigen zur Erfüllung ihrer Aufgaben ein einheitliches Informationssystem der Liegenschaften, das neben den Grundstücken auch die Gebäude vollständig und geometrisch genau nachweist. Dieser Gebäudenachweis, der letztendlich auch den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger zugute kommt, wird im Liegenschaftskataster vorgehalten. Er muß jedoch zur Wahrnehmung der o. g. Aufgaben ständig auf dem laufenden gehalten werden. Deshalb sind Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sowie Erbbauberechtigte gesetzlich verpflichtet, auf ihrem Grundstück neu errichtete oder in ihrem Grundriß veränderte Gebäude auf ihre Kosten durch die Katasterbehörde oder eine Öffentlich bestllte Vermessungsingenieurin/einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einmessen zu lassen (Gebäudeeinmessungspflicht nach § 14 Abs. 2 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG NW – vom 30. Mai 1990 – GV.NW.S.360/SGV. NW.7134 –).
Die Gebäudeeinmessungspflicht gilt für Gebäude (bzw. Gebäudeveränderungen), die ausreichend beständig, standfest und räumlich fest umschlossen sind. Dazu zählen nicht Baracken, fliegende Bauten, Pkw-Carports, überdachte Freisitze, kleinere Vordächer und offene Windfänge, Gartenhäuser unter 30 m² und Silo-Anlagen ohne Überdachung. Um Ihrer Pflicht nachzukommen, müssen Sie entweder

– das Kataster- und Vermessungsamt des Kreises ?????? (Anschriften s. o.) oder
– einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (Anschriften im Branchenverzeichnis unter dem Suchwort „Vermessungswesen")

beauftragen. Hierzu genügt eine Postkarte mit Angabe des Gebäudes und seiner Lage (Ort, Straße, Haus-Nr. Gemarkung, FLur, Flurstück). Für beide Vermessungsstellen ist dieselbe Gebührenordnung verbindlich.
Mit der Fertigstellung des Bauvorhabens, die der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen ist, entsteht Ihre Verpflichtung, das Gebäude einmessen zu lassen. Diese wird von der Katasterbehörde übewacht; sie erhält dazu entsprechende Mitteilungen von den zuständigen Bauaufsichtsbehörden. Ich bitte Sie, die Einmessung bei einer Vermessungsstelle Ihrer Wahl rechtzeitig zu veranlassen, damit ein Mahnverfahren nicht erforderlich wird. Es ist – besonders bei Neubauten zur Vermeidung von Flurschäden – zweckmäßig, die Einmessung sobald wie möglich vornehmen zu lassen, bebor die Freiflächen bestaltet und die Einriedungen errichtet worden sind.

BEGRIFFE DES BAURECHTS

Abgeschlossenheitsbescheinigung
Das Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht die Bildung von Sondereigentum unter Auflösung der laut BGB grundsätzlichen Einheit von Gebäude und Grundstück. Man unterscheidet Wohnungseigentum, Teileigentum (Gewerbe bzw. Nebenanlage) und Gemeinschaftseigentum. So gehören in einem Wohngebäude mit Eigentumswohnungen die Außenwände, Dach und tragende Konstruktion wie auch Ver-, Entsorgungs- und Heizungsanlagen als auch allgemeine Erschließungsflächen zum gemeinschaftlichen Eigentum. Wohnungs- und Teileigentum wird durch Eintragung ins Grundbuch begründet. Voraussetzung für eine Eintragung ist der dem Grundbuchblatt als Urkunde beizufügende, mit dem Prüfvermerk des Aufgabenbereiches „Bauordnung und Denkmalpflege" versehene Aufteilungsplan. Die Aufteilungspläne bestehen aus dem Lageplan, allen Grundrißebenen, allen Ansichten und Schnitten. Als Symbol für eine Eigentumseinheit wird jeder Raum durch die mit einem Kreis versehene Nummer der Sondereigentumseinheit gekennzeichnet. Sondereigentum muß baulich durch feste Wände und Decken von anderem Eigentum abgeschlossen sein. Die abschließbare Eigentumseingangstür muß unmittelbar ins Freie oder in einen gemeinsamen Flur oder Treppenraum führen. Wohnungseigentum setzt eine Kochgelegenheit, einen Wasseranschluß und -abfluß sowie ein eigenes WC voraus.

Amtlicher Lageplan
Mit der Herstellung eines beurkundeten amtlichen Lageplanes können nur die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure oder das Ka-

taster- oder Vermessungsamt des Kreises Unna beauftragt werden. Er besteht aus der inhaltlich ergänzten Abzeichnung der Flurkarte. In einigen Fällen bedarf es keiner Beglaubingung.

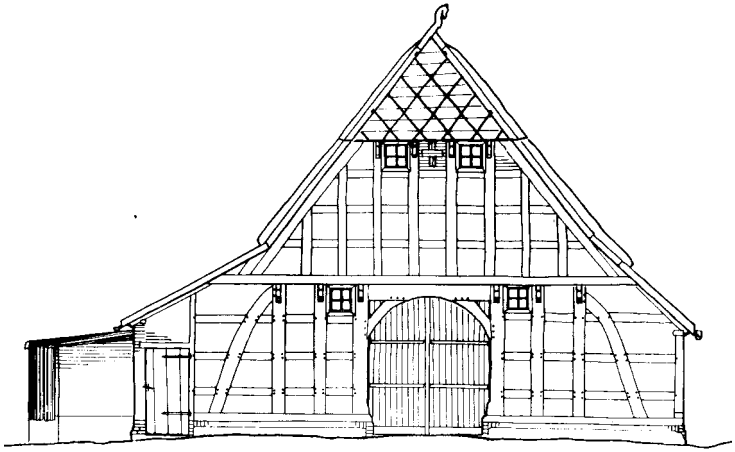
Arbeitsschutz
Werden Arbeitnehmer beschäftigt, so gilt es, bestimmte Rechtsvorschriften bezüglich der technischen und baulichen Anforderungen an den Arbeitsplatz sowie an die notwendigen Sanitär- und Sozialräume einzuhalten. Hierfür zuständig ist das Staatliche Amt für Arbeitsschutz (StAfA) in Arnsberg. Rechtsgrundlage sind die Arbeitsstättenverordnung in Verbindung mit der Arbeitsstättenrichtlinie sowie den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften. Bei öffentlichen Bauten ist der Gemeinde-Unfall-Versicherungsverband (GUV) zuständig.

Bauliche Anlagen § 2 Abs. 1 BauO NW
Diese sind mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen. Die Verbindung mit dem Boden kann vielfältige Formen annehmen: Wälle, Wohnwagen, Abgrabungen, Lagerplätze, Spielplätze, Gerüste, Stellplätze.... Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instandzuhalten, daß die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet wird – § 3 Abs. 1 BauO NW.

Brutto-Rauminhalt – BRI DIN 277
Dieser umfaßt den Rauminhalt eines Bauwerks, der von dessen äußeren Begrenzungsflächen gebildet wird. Nicht zum BRI gehören untergeordnete Bauteile oder solche, die für den Rauminhalt von untergeordneter Bedeutung sind wie Fassadenlisenen, Schornsteinköpfe, Fundamente, Dachüberstand ... sowie Außentreppen, Kellerlichtschächte, Dachgauben, Eingangsüberdachungen...

Benehmen
Im gesetzlich vorgeschriebenen Behördenbeteiligungsverfahren ist diese Beteiligungsform die Abschwächung der einvernehmlichen Entscheidungsfindung. Die genehmigende Behörde hat eine andere zu hören und muß sich mit deren Argumenten befassen, ohne letztlich an deren Beurteilung gebunden zu sein.

Berufshaftpflichtversicheurng
Ein im Baugenehmigungsverfahren mit der Vorlageberechtigung vorzulegender Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung entfällt. Ein entsprechender Nachweis wird nun über das Bundskammergesetz durch die Mitgliedschaft in der Architektenkammer oder der Ingenieurkammer Bau geregelt. Die neue Bauordnung geht davon aus, daß



es dem Bauherrn zuzumuten ist, sich im eigenen Interesse zu vergewissern, daß die von ihm beauftragten Personen für den Schadensfall ausreichend haftpflichtversichert sind.

Bezirksschornsteinfegermeister
Bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen bzw. beim Anschluß von Feuerstätten hat der Bauherr eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über den ordnungsgemäßen Zustand bzw. Anschluß einzuholen. Der Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" wird von diesem nur noch bei Vorliegen von Mängeln unterrichtet. Die Tauglichkeit des Schornsteins kann nur im Rohzustand überprüft werden. Vor Nutzungsaufnahme wird dann die Benutzbarkeit der Anschlüsse sowie das Einhalten der Emissionswerte überprüft. Unabhängig von den immer notwendigen Schornsteinfegerbescheinigungen bedarf der Bau oder die Änderung eines Schornsteins, die über das Auswechseln eines Rohres hinausgeht, dann einer Baugenehmigung, wenn das Gebäude selber genehmigungspflichtig wäre. Die Änderung oder Errichtung der Feuerungsanlagen einschließlich ihrer Abluftführung bedarf jedoch keiner Baugenehmigung. Vor Aufnahme der Nutzung ist dem Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" die Fachunternehmerbescheinigung vorzulegen, daß die Feuerungsanlage den öffentlichen Vorschriften entspricht.

Bußgeld
Ungenehmigte Abweichungen von der Baugenehmigung bzw. die ungenehmigte Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der

illegale genehmigungspflichtige Abbruch stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einem Bußgeld bis zu 100.000,- DM geahndet werden können. Als mit Bußgeld zu belegende Ordnungswidrigkeiten werden bei genehmigungspflichtigen und freigestellten Vorhaben aber auch aufgeführt:
– wer bei Baubeginn die notwendigen Nachweise und Bescheinigungen nicht vorliegen hat
– wer den Ausführungsbeginn der Bauaufsicht nicht mitteilt
– wer zur Bauausführung keinen Unternehmer beauftragt …

Denkmalschutz
Das Gebäude, das als solches eine Denkmaleigenschaft hat, ist ohne Einschränkungen aus Zumutbarkeitsüberlegungen heraus von der Gemeinde als untere Denkmalbehörde in die Denkmalliste einzutragen. Hierbei ist dem Eigentümer ein Anhörungs- und Widerspruchsrecht eingeräumt. Erst nach Abschluß des Rechtsmittelverfahrens handelt es sich um ein Denkmal im rechtlichen Sinne. Als vorgreifende Sicherungsmöglichkeit verbleibt die vorläufige Unterschutzstellung. Das bei der Gemeinde geführte Denkmal unterliegt dem Erlaubnisvorbehalt gemäß Denkmalschutzgesetz, d. h. daß jeder bauliche Eingriff bis hin zum Farbanstrich oder jede Änderung der Nutzung dem Erlaubnisverfahren unterliegt. Der unteren Denkmalbehörde steht das Westfälische Amt für Denkmalpflege in Münster beratend zur Seite. Sämtliche Verfahren sind von dieser im Benehmen mit dem WAfD abzustimmen. Gibt es keine Einigung, so hat das WAfD die Möglichkeit, das Minsterium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport in Düsseldorf als oberste Denkmalbehörde direkt anzurufen. Im Anrufungsfall entscheidet das Ministerium. Steuerrechtliche Bescheinigungen über Aufwendungen aufgrund des Denkmalschutzes erteilt die jeweilige Gemeinde.

Eingriffsregelung
Gemäß § 8 a BNaSchG ist bei baulichen Maßnahmen im Außenbereich der Eingriff in Natur und Landschaft incl. der Neuversiegelung zu werten und zu kompensieren. Dies geschieht meist in Form von zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen bzw. in Form von Geldleistungen, die für ökologische Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle eingesetzt werden. Ein vermeidbarer Eingriff in Natur und Landschaft ist zu unterlassen. Eine Entscheidung der Bauaufsicht erfolgt im Benehmen mit der unteren Landschaftsbehörde. Im Bebauungsplangebiet ist der Eingriff bei der Planaufstellung gewertet worden. Die Kompensationsmaßnahmen als Ergebnis des Abwägungsprozesses werden z. B. als Ersatzaufforstungen über den Erschließungsbeitrag umgelegt oder schlagen sich als im Plan festgesetzte Begrünungszonen nieder.

Fenster §§ 40, 41 und 48 BauO NW
Fensterbrüstungen müssen mindestens 0,80 m hoch sein. Ab einer Absturzhöhe von 12 m erhöht sich diese auf mindestens 0,90 m sowie bei einer Ausbildung als Gitter auf 0,90 m bzw. 1,10 m. Zu weiteren Abmessungen s. h. auch zweiter Rettungsweg. Das Rohbaumaß von Fensteröffnungen bei Aufenthaltsräumen muß zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung und Belichtung mindestens 1/8 der Grundfläche betragen. Oberlichter als Ersatz für notwendige Fenster können gestattet werden, wenn wegen der Nutzung als Aufenthaltsraum keine Bedenken bestehen.

Gebäude § 2 Abs. 2 BauO NW
Gebäude sind selbständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und dazu geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.
Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.
Gebäude mittlerer Höhe sind Gebäude, bei denen der vorgenannte Fußboden im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.
Hochhäuser sind darüber hinausgehende Gebäude.

Geschosse § 2 Abs. 6 BauO NW
im Sinne der Bauordnung sind Gebäudeebenen, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über Geländeoberfläche hinausragt. Dachebenen, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Geschosse. Die Geschoßhöhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke gemessen. Ein Staffelgeschoß ist ein oberstes Geschoß, bei dem alle 4 Begrenzungswände gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses grundsätzlich mindestens 1 m zurückspringen.
Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberfläche mehr als 1,60 m im Mittel über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Staffelgeschoß ist dann ein Vollgeschoß, wenn es die Höhe von 2,30 m über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoß mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoß, wenn es die Höhe von 2,30 m über mehr als 3/4 seiner Grundfläche hat. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Schnittlinie mit der Oberkante Dachhaut angesetzt.

Geschoßfläche in Dachräumen § 44 2. BerechnungsVO / II. WoBauG
Bei der Ermittlung der Geschoß- bzw. Wohnfläche unter Dachschrä-

gen ist die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m voll anzurechnen. Im Bereich der Dachschräge mit einer lichten Höhe von 1 m bis 2 m ist die Grundfläche zur Hälfte anzusetzen. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben außer Betracht. – s. h. aber auch „Geschoßfläche"

Geschoßflächenzahl – GFZ § 20 Abs. 2 BauNVO 90
Diese gibt an, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Die GFZ ist eine Vorgabe in den meisten Bebauungsplänen und dokumentiert den Grad der Ausnutzung. Die Geschoßfläche wird anhand der Außenmaße eines Gebäudes ermittelt. Bei ihrer Ermittlung bleiben Nebenanlagen wie Balkone, Loggien, Terrassen sowie alle baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung in der Abstandsfläche zulässig sind, unbeachtet. In anderen als Vollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und Umfassungswände bei der GFZ mitzurechnen. Dies gilt nicht in Bebauungsplänen, die nach dem 27. 1. 1990 erlassen wurden und keine andere Regelung treffen. In älteren Plänen kann auf dem Befreiungswege – ohne gemeindliches Einvernehmen und Nachbarzustimmung – die gleiche Rechenweise angewandt werden, wenn die Bauaufsicht zu dem Schluß kommt, daß öffentliche Belange nicht entgegenstehen § 4 Abs. 1 BauGB-MaßnG.

Grundflächenzahl – GRZ § 19 BauNVO 90
Sie gibt den Grad der Überbauung bzw. in Bebauungsplänen, die nach dem 27. 1. 90 in Kraft getreten sind, den Versiegelungsgrad eines Baugrundstückes an und dient der Erhaltung eines gewissen Freiflächenanteils. Die GRZ gibt das maximal zulässige Verhältnis von Fläche des Baugrundstückes zur beabsichtigten Grundfläche der baulichen Anlagen wieder. Um den Versiegelungsgrad neuerer Pläne zu ermitteln, sind Nebenanlagen, bisher vernachlässigte Gebäudeteile wie Terrassen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ mitanzurechnen. Dabei darf die festgesetzte GRZ durch diese Anlagen um 50 % überschritten werden, solange die Kappungsgrenze von 0,8 nicht überschritten wird.

Haustechnische Anlagen
Haustechnische Anlagen – Feuerungsanlagen, offene Kamine, Warmwasserheizungen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasseranlagen, Öl- und Gasbehälter … – bedürfen nach Errichtung aber vor der Inbetriebnahme einer Unternehmer- bzw. Sachverständigenbescheinigung über die ordnungsgemäße Bauausführung und die sichere Benutzbarkeit. Im Regelfall stellt eine solche Bescheinigung derjenige Unternehmer aus, der die entsprechende Anlage installiert hat. Unterbleibt der Nachweis, kann dies zur Stillegung der Anlage durch die Bauaufsicht führen.

Kataster-Unterlagen
Beglaubigte Auszüge aus dem Liegenschaftskataster oder aus dem Liegenschaftsbuch erhält der Bauherr beim Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Unna. . Diese Auszüge erhält nur der Eigentümer oder derjenige, der ein berechtigtes Interesse nachweist. Eine Teilung kann beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises oder – zu gleichen Kosten – bei öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren beantragt werden, die dann das behördliche Verfahren abwickeln. (s. h. auch „Absteckung", „Grundstückskauf" und „amtlicher Lageplan")

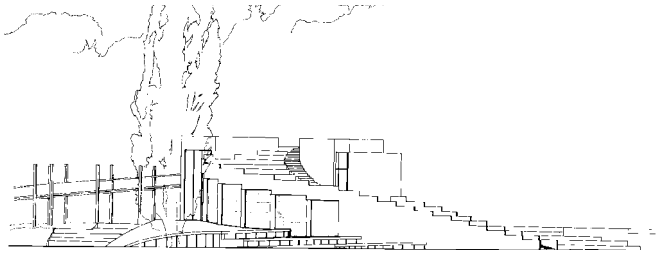
Landschaftsschutz
Ca. 90 % des Außenbereichs des Kreises Unna ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Dies hat zur Konsequenz, daß bauliche Maßnahmen bis hin zur Anlage von Wällen einer landschaftsrechtlichen Befreiung bedürfen. Diese Befreiung ist Voraussetzung für die anschließende Erteilung einer Baugenehmigung. Sie ist auch bei einigen baugenehmigungsfreien Vorhaben notwendig. Zuständig ist die untere Landschaftsbehörde als Abteilung des Kreisumweltamtes.

Landwirtschaftskammer
Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens landwirtschaftlicher Gebäude holt der Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" hier gutachterliche Stellungnahmen zur Beurteilung der Betriebsstruktur, der Gewinnsituation, des erforderlichen Arbeitskräfteeinsatzes, der Zweckmäßigkeit und Funktionalität der Planung des konkreten Bauvorhabens ein. Im Ergebnis hilft diese Stellungnahme dem Bauamt bei einer fachlichen, planungsrechtlichen Einordnung der Baumaßnahme. Desweiteren vertritt die Landwirtschaftskammer die Interessen betroffener Landwirte sowohl in der gemeindlichen Bauleitplanung als auch im Baugenehmigungsverfahren, in seinen Abwehrrechten gegen ungebundene Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft, um Einschränkungen in der Betriebsführung zu verhindern.

Rechtswidrigkeit
Ein Vorhaben kann allein deshalb rechtswidrig sein, weil die notwendige Baugenehmigung fehlt; hier spricht man von formeller Illegalität. Dabei ist zunächst offen, ob es grundsätzlich genehmigungsfähig wäre. Ist dies nicht der Fall, so spricht man von materieller Illegalität. Der Abriß eines Gebäudes oder eines Gebäudeteiles kann nur bei materieller Illegalität zu jedem Zeitpunkt seines Bestehens durchgesetzt werden. Bei Vorliegen einer Baugenehmigung

besitzt der Bauherr einen besonderen Vertrauensschutz, der bei der Entscheidung, ob die Genehmigung aufgrund des Widerspruches eines in seinen Rechten unzulässig beeinträchtigten Nachbarn widerrufen werden muß, zu berücksichtigen und gegen den Grad der Beeinträchtigung abzuwägen ist. Die Bauaufsicht kann allerdings ihr Recht auf Einschreiten verwirkt haben, wenn sie jahrzehntelang den illegalen Zustand wissentlich oder aktiv geduldet hat.

Rücknahme
Die Rücknahme einer Bau- oder Teilungsgenehmigung, ob aufgrund der gesetzlichen Fiktionswirkung, ihrer offensichtlichen Rechtswidrigkeit oder aufgrund von Nachbareinwendungen, ist nach den Vorgaben des § 48 VwVfG abzuwickeln.



Schallschutz
Für die Gesundheit und das Wohlbefinden wird die Wahrung individueller Ruhebereiche von zunehmender Bedeutung. Zum einen werden durch die Ausführungsvorschriften an Gebäuden bestimmte Anforderungen an die jeweiligen Bauteile insbesondere bei der Abgrenzung von Wohnungen untereinander oder zu gewerblichen Nutzungen gestellt. In der DIN 4109 lassen sich diese Vorhaben einem konkreten Bauteilaufbau zuordnen. Auf der anderen Seite müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden, indem emmitierende Gewerbebetriebe strengen Auflagen im Genehmigungsverfahren als auch Kontrollen während des Betriebsablaufes unterworfen werden. Die auftretenden Immissionen können sowohl als Lärm als auch als Gerüche oder Erschütterungen wahrgenommen werden. Zuständig ist das Staatliche Umweltamt in Lippstadt – ehemals Gewerbeaufsichtsamt –, das im Baugenehmigungsverfahren beteiligt wird bzw. ab einem gewissen Störgrad bei Betrieben nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) selber Genehmigungsbehörde ist.

Straßenrecht
Ist das Vorhaben direkt oder indirekt (Privatweg) über eine Kreis-, Landes- oder Bundesstraße erschlossen oder weniger als 40 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, so bedarf eine bauliche Maßnahme oder Nutzungsänderung außerhalb der Ortsdurchfahrten grundsätzlich der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Für Bundesstraßen muß hier eine förmliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Hat die Baugenehmigungsbehörde den Straßenbauträger im Zustimmungsverfahren pflichtgemäß beteiligt, so gilt die Zustimmung als erteilt, wenn nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Straßenbaulastträger diese unter Angabe von Gründen verweigert hat.

Treppen § 36 BauO NW / DIN 18065
In Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen muß die nutzbare Breite von Treppen und Podest mindestens 1,00 m betragen. In Versammlungsstätten und anderen Sonderbauten sind die notwendigen Breiten gesondert zu ermitteln. Die lichte Durchgangshöhe muß mindestens 2,00 m betragen. Treppengeländer außerhalb von Wohnungen müssen mindestens 0,90 m, bei Treppen mit mehr als 12 m Absturzhöhe mindestens 1,10 m hoch sein. Ist hier mit der Anwesenheit von Kindern zu rechnen, so sind die Geländer so zu gestalten, daß ein Überklettern erschwert wird. Gleichzeitig darf der Sprossenabstand nicht mehr als 12 cm betragen.

Überbaubare Fläche
Der von Baugrenzen umgrenzte Teil des Baugrundstückes ist durch den Bebauungsplan als überbaubare Fläche ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche kann der Baukörper beliebig plaziert werden, solange er die weiteren Festsetzungen des Planes und die Abstandsflächen einhält. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen vorderer und hinterer Baugrenze wird auch Bebauungstiefe genannt. Zusätzlich können auch Baulinien verwendet werden mit der Folge, daß der Baukörper an diesen zu errichten ist.

Umwehrungen § 41 BauO NW 95
Allgemein zum Begehen bestimmte Flächen, die an mehr als 1,00 m tiefer liegende unmittelbar angrenzen, sind durch Umwehrungen entsprechend den Geländerhöhen bei Treppen zu sichern. Das gleiche gilt für nicht begehbare Oberlichter und Glasflächen, die weniger als 0,50 m aus diesen Flächen hervorragen.

Vermessungen
Mit Vermessungen zur Grenzuntersuchung, Teilungsgenehmigungen oder Gebäudeeinmessungen nach Fertigstellung dürfen nur öffentlich bestellte Vermessungsingenieure beauftragt werden.

Vorlageberechtigung
Voraussetzung für die Durchführung eines Freistellungsverfahren

theodor steinweg

ZENTRALHEIZUNGEN GmbH GAS- U. ÖLFEUERUNGEN
LÜFTUNGSANLAGEN KUNDENDIENST

Capeller Straße 68 · 59368 Werne
Telefon 0 23 89 / 22 08 · Telefax 0 23 89 / 5 18 35

Seit 1912

Steildach
Flachdach
Metalldach
Gründach

Dachdecker- und Klempnermeister
GOLDMANN

59368 Werne · Stemmenkamp 93
☎ 0 23 89 / 21 03 · Fax 0 23 89 / 53 35 75

Mehr als Wohnen
Ihre Wohnungsbaugenossenschaft
Bauverein Werne eG

Werne · Stockumer Straße 29 · Tel. 0 23 89 / 70 01–2 · Telefax 0 23 89 / 53 64 56

Massiv-Holztreppen
GROTEFELS
Haus- und Zimmertüren
Inhaber: Dipl.-Ing. Gregor Schäper
Capeller Str. 64 · 59368 Werne · ☎ 0 23 89 / 26 10 · Fax: 0 23 89 / 53 56 32
• Eigene Leistungsausstellung •

BWB GmbH
Brückmann Wohnungsbau- und Betreuungsgesellschaft mbH
Dipl. Kfm. Norbert Brückmann

Gottfriedweg 9 · 59368 Werne
Telefon 0 23 89 / 20 41 · Telefax 0 23 89 / 20 42

Verlag: WEKA
Informationsschriften- und Werbefachverlage GmbH
Lechstraße 2,
Postfach 11 47,
D-86408 Mering,
Tel. 0 82 33 / 384-0, Telefax 0 82 33 / 38 41 03
Umschlag: W. Boldt;
Text und Skizzen: B. Bußwinkel
Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Pressestelle und dem Fachbereich „Planen, Bauen, Umwelt“ der Stadt Werne.

© **Copyright 1997 by WEKA**
Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Ausgabe dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder der zuständige Aufgabenbereich entgegen.
In unserem Verlag erscheinen:
Broschüren zur Bürgerinformation, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema Bauen
Titel, Umschlaggestaltung, Art und Anordnung des Inhalts sind urheberrechtlich geschützt.

Alle Rechte, auch der Übersetzung, sind vorbehalten. Nachdruck oder Reproduktionen gleich welcher Art, ob Fotokopien, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags.

59359062/1. Auflage
Jack/Rath
Printed in Germany 1997

bzw. in den meisten Fällen auch eines Genehmigungsverfahrens ist, daß die Planunterlagen von einem vorlageberechtigten Entwurfsverfasser – meist Architekt und Mitglied der Architektenkammer – erstellt und unterschrieben wurden. Dieser ist für die Richtigkeit der Bauvorlagen verantwortlich und haftbar. Ausgenommen von der Unterschriftspflicht durch Bauvorlageberechtigte sind: Kleingaragen, Behelfsbauten, untergeordnete Gebäude, die nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sind und ausschließlich planungsrechtliche Bauvoranfragen.

Wasserrechtliche Erlaubnis
Der Antrag für die gesamte Entwässerung der geplanten baulichen Anlage einschließlich der Anschlüsse an die örtlichen Abwasserkanäle ist auch bei freigestellten Vorhaben gesondert an die Gemeinde zu richten. Wird das Vorhaben nicht an einer Sammelkanalisation angeschlossen, ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nachzuweisen. Hier empfiehlt sich ggf. eine rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Unna

. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird ebenfalls erforderlich, wenn Oberflächenwasser z. B. durch größere versiegelte Stellplatzanlagen gezielt erfaßt und in das Grundwasser eingeleitet wird.

Widerspruch
Gegen eine Baugenehmigung, bestimmte Auflagen in dieser, ordnungsbehördliches Einschreiten, Bußgelder und andere Verwaltungsakte kann Widerspruch bzw. Einspruch erhoben werden. Bei Vorliegen einer schriftlichen Rechtsbehelfsbelehrung verbleibt ein Zeitraum von 1 Monat, um einen Widerspruch der Genehmigungsbehörde rechtswirksam zur Kenntnis zu bringen. Bei einem Bußgeldbescheid beträgt die Einspruchsfrist 2 Wochen. Unterbleibt die Rechtsbehelfsbelehrung, was bei Nachbarn eher üblich ist, so verliert dieser spätestens 1 Jahr nachdem er Kenntnis von der beanstandeten Bauausführung hat oder haben mußte, sein Einspruchsrecht. Dabei kann er je nach Sachverhalt weit eher zum Handeln gezwungen sein. Über den Widerspruch, der bei der Genehmigungsbehörde eingereicht wird, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

Wohnfläche II. WoBauG
Zur Wohnfläche einer Wohnung gehört die Summe der anrechenbaren Grundfläche ihrer Einzelräume. Gemäß § 42 II. WoBauG sind Zubehörräume (Keller, Waschküche, Abstellraum außerhalb der Wohnung, Trockenräume, Garagen…), Wirtschaftsräume (Räucherkammern, Ställe…) Räume, die bauordnungsrechtlich nicht als Aufenthaltsräume geeignet sind, und Geschäftsräume nicht der Wohnfläche zuzurechnen – s. h. auch „Geschoßfläche in Dachräumen". Für jede abgeschlossene Wohnung können 10 % als Verkehrsflächenanteil abgezogen werden. Gemäß § 39 II. WoBauG liegen die Grenzen für die Wohnbauförderung bei 130 qm für ein Einfamilien- und 200 qm für ein Zweifamilienhaus. Als steuerbegünstigt anerkannt gelten gemäß § 82 II. WoBauG bis 156 qm beim Einfamilienhaus und bis 240 qm beim Zweifamilienwohnhaus – s. h. Außenbereichswohnungen. Ab der 5ten Person je Wohnung erhöhen sich die Werte um 20 qm.

Wohnnutzung § 13 BauNVO
Der Begriff Wohnnutzung ist in der Baunutzungsverordnung bzw. in der Verwaltungsvorschrift zu § 67 BauO NW als reine Wohnnutzung bzw. eine mit dieser vom Stör- und Gefährdungspotential vergleichbare Nutzung definiert wie Büros von Freiberuflern. Nicht vergleichbar sind somit Arztlabors, Arztpraxen, das Aufstellen schwerer Lasten oder großer Feuerungsanlagen… Ein weiteres Merkmal ist, daß die Wohnnutzung dominieren muß – ca. 75 %.

Wohnungen §§ 49–50 BauO NW / DIN 18017, T. 1
Jede Wohnung muß von einer anderen Wohnung oder anderen Nutzungen baulich abgeschlossen sein und einen eigenen, abschließbaren inneren oder äußeren Zugang haben. Dies gilt nicht für Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen. Ausnahmen sind zulässig, wenn hierdurch keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen. Wohnungen müssen durchlüftet werden können. Reine Nordlagen aller Wohn- und Schlafräume ist unzulässig. Jede Wohnung muß mindestens eine Kochnische, ausreichend Abstell- und Trockenraum, ein Bad und eine Toilette mit wirksamer Lüftung sowie einen eigenen Wasserzähler haben.
Bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten sind nachzuweisen:
– mindestens 6 qm Abstellfläche je Wohnung, davon 0,5 qm innerhalb der Wohnung
– die Fläche für einen Kinderspielplatz
– ausreichend Trockenräume
– gut erreichbare Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen

Wohnungsbauförderung
Grundsätzlich wird die Förderung des Baues, Umbaues und Erwerbs bei Erstbezug von eigengenutztem Wohnungseigentum und die von Mietwohnungen unterschieden. Je nach Gemeinde kann es zusätzliche Fördermittel im Mietwohnungsbau geben. Im Eigenheimbau hängt die Mittelbewilligung von der Einstufung in den jeweiligen Förderweg aufgrund des Familieneinkommens i. V. m. der Anzahl der Kinder sowie von den bereitgestellten Landesmitteln ab. Der Bau darf erst nach der Mittelzuteilung begonnen werden.

Zwangsgeld
Erhält die Bauaufsicht Kenntnis von baurechtswidrigen oder ungenehmigten, genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen, hat sie nach pflichtgemäßem Ermessen einzuschreiten. Dies bedeutet in den meisten Fällen zunächst die Stillegung der Bauarbeiten unter Androhung eines Zwangsgeldes. Kommt der Bauherr der Aufforderung in der vorgegebenen Frist nicht nach, so wird das Zwangsgeld festgesetzt und ein neues angedroht. Dies kann bis zur Versiegelgung oder Ersatzvornahme gehen. Die durch das parallel erhobene Bußgeld beabsichtigte Ahndung steht dem Zwangsgeld als Beugemittel zur Erreichung eines rechtlich einwandfreien Zustandes verfahrensunabhängig gegenüber. Zusätzlich kann der Bauherr trotz Zahlung von Buß- und Zwangsgeld nicht sicher sein, daß möglicherweise der Abriß der illegalen Gebäudeteile aus rechtlichen oder sicherheitstechnischen Gründen gefordert werden muß.

GENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN

Abbruch von Gebäuden bis 300 cbm umbautem Raum bzw. von genehmigungsfrei errichteten baulichen Anlagen – nicht aber bei freigestellten
Abbruch – s. h. auch „Beseitigung"
Abgrabungen – selbständige – bis 2,00 m Höhe und Tiefe; im Außenbereich nur, wenn die Abgrabungen nicht mehr als 400 qm Fläche haben
Abstellplätze – s. h. „Ausstellungsplätze"
Abstellplätze, Beseitigung
Abwasseranlagen, sie bedürfen vor Inbetriebnahme einer Fachunternehmer- oder Sachverständigenbescheinigung
Abwasserbehandlungsanlagen, s. h. Abwasseranlagen; zusätzlich bedürfen sie einer wasserrechtlichen Erlaubnis oder Genehmigung
Änderung von Bauteilen, die die Standsicherheit nicht betr., s. h. „Bauteile"
Änderung der äußeren Gestalt durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, Solaranlagen, durch Austausch von Fenstern, Türen, Umwehrungen sowie durch Außenwandbekleidungen an Wänden mit nicht mehr als 8,00 m Höhe über Geländeoberfläche; dies gilt nicht in Gebieten, für die eine örtliche Bauvorschrift besteht. Denkmalgeschützte Gebäude unterliegen nach wie vor dem denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren
Anlagen, bauliche:
- die der Gartengestaltung dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen
- die zu Straßenfesten, Märkten und ähnlichen Veranstaltungen nur für kurze Zeit aufgestellt werden und die keine fliegenden Bauten sind
- für Sport- und Spielflächen, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Tribünen
- die für höchstens drei Monate auf genehmigten Messe- und Ausstellungsgeländen errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten
- unbedeutende bauliche … und Einrichtungen, wie Teppichstangen, Markisen, nicht überdachte Terrassen sowie Kleintierställe bis 5 cbm

Anstrich – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt"
Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 10,00 m –s. h. auch „Parabolantennen"
Antennenträger, ortsveränderliche, die nur vorübergehend aufgestellt werden
Aufschüttungen – selbständige – s. h. „Abgrabungen"
Ausstellungsplätze bis zu 300 qm Fläche außer in Wohngebieten und im Außenbereich
Außenwandbekleidungen – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt"
Austausch von Fenstern, Türen, Umwehrungen; bei Änderung der äußeren Gestalt nur in Gebieten, für die keine örtliche Gestaltungssatzung besteht – Denkmalrechtliche Belange sind in einem eigenständigen Verfahren abzuklären.
Auswechseln von Belägen auf Sport- und Spielstätten
Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte – für die Dauer der Bauzeit

Bauteile,
- nichttragende oder nichtaussteifende innerhalb baulicher Anlagen. Dies gilt nicht für Wände, Decken und Türen von allgemein zugänglichen Fluren als Rettungswege
- geringfügige Änderung tragender oder aussteifender…, die die Standsicherheit nicht berührt, innerhalb von Gebäuden
- nicht geringfügige Änderung tragender oder aussteifender…, die die Standsicherheit nicht berührt, innerhalb von Gebäuden, wenn ein Sachkundiger dem Bauherrn die Ungefährlichkeit schriftlich bescheinigt

Behälter und Flachsilos bis 50 cbm und bis 3 m Höhe – ausgenommen Anlagen für Jauche und Flüssigmist; bei ortsfesten Behältern für

brennbare Flüssigkeiten bis 50 cbm, für verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase bis 5 cbm bedarf es einer Unternehmer- oder Sachverständigenbescheinigung
Behälter, Beseitigung von ortsfesten Behältern bis zu 300 cbm Fassungsvermögen
Behelfsbauten die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe für kurze Zeit dienen.
Beläge, Auswechseln von, auf Sport- und Spielstätten
Beseitigung von genehmigungsfreien Anlagen nach § 66 BauO NW 95, die bei ihrer Errichtung einer Unternehmer- oder Sachverständigenbescheinigung bedurften
Beseitigung von: Gebäuden bis zu 300 cbm umbautem Raum
luftgetragenen Überdachungen
ortsfesten Behältern bis 300 cbm Fassungsvermögen
Mauern und Einfriedigungen
Schwimmbecken
Regalen
Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
Lager- und Abstellplätzen
Camping- und Wochenendplätzen
Werbeanlagen und Warenautomaten
Einfriedigungen
Feuerungsanlagen
Blitzschutzanlagen
Brücken und Durchlässe bis zu 5,00 m lichte Weite
Brunnen
Dacheindeckung – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt"
Denkmale, Skulpturen und Brunnenanlagen sowie Grabdenkmale und Grabsteine auf Friedhöfen
Einfriedigungen bis zu 2,00 m, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,00 m Höhe über Geländeoberfläche, im Außenbereich nur bei Grundstücken, die bebaut sind oder deren Bebauung genehmigt ist – s. h. auch „Stützmauern"
Einfriedigungen, offene, für land- und forstwirtschaftlich privilegiert genutzte Grundstücke im Außenbereich
Energieleitungen einschließlich ihrer Masten und Unterstützungen
Fahrradabstellplätze, überdachte und nicht überdachte, bis zu insgesamt 100 qm
Fahnenmasten
Fahrzeugwaagen
Fenster, Austausch – s. h. „Austausch von…"
Feuerungsanlagen, Auswechseln von gleichw. Teilen, s. h. „Schornsteinanlagen"
Feuerungsanlagen, Beseitigung von
Feuerungsanlagen – vor Ingebrauchnahme ist dem Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" eine Unternehmer- bzw. Sachverständigenbescheinigung sowie eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers vorzulegen, daß sich der Schornstein in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossene Feuerungsanlage geeignet ist
Flutlichtanlagen bis zu 10,00 m Höhe über Geländeoberfläche
Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz
Gebäude bis zu 4,00 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem land- und forstwirtschaftlichem Betrieb dienen
Gebäude bis zu 30 cbm umbautem Raum ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten, im Außenbereich nur, wenn sie einem privilegierten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, dies gilt nicht für Garagen und Verkaufs- und Ausstellungsstände
Gerüste und Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen

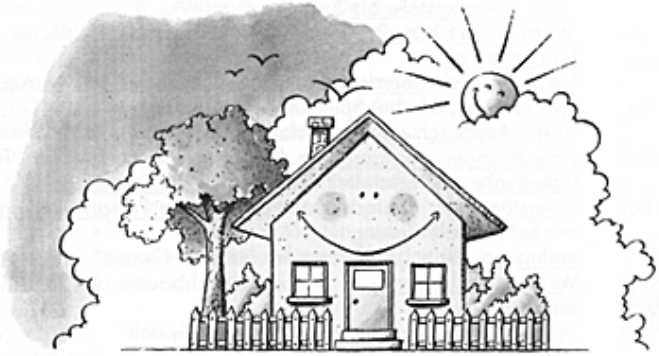
Wir schaffen Gartenparadiese nach Maß
• Baumschule • Dachbegrünung • Altgartensanierung
• Teich- und Bachlaufgestaltung
• Privatgartengestaltung
• Natursteinarbeiten
GRÜN...
GRÜNER...
GRUNEWALD
Grunewald GmbH
Werner Straße 29 · 59368 Werne
Telefon 0 23 89 / 38 67

Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten bis zu 4,00 m Firsthöhe, die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen
Grabsteine und Grabdenkmale auf Friedhöfen
Haustechnische Anlagen, Auswechseln von gleichartigen Teilen
Heizungsanlagen: s. h. „Wärmeverteilungsanlagen"
Hochsitze
Installationsschächte und -kanäle, die keine Gebäudetrennwände und – außer in Gebäuden geringer Höhe – keine Geschosse überbrücken
Instandhaltung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen oder Einrichtungen
Kamine, s. h. „Feuerungsanlagen"
Kleinkläranlagen, s. h. „Abwasserbehandlungsanlagen"
Kleintierställe bis 5 cbm
Klettergerüste, s. h. „Sportplätze"
Lagerhallen als Bestandteil von Baustelleneinrichtungen
Lagerplätze, s. h. „Ausstellungsplätze"
Lagerplätze, unbefestigte, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, für die Lagerung land- oder forstwirtschaftlicher Produkte
Landungsstege
Lüftungsanlagen, Auswechseln von gleichartigen Teilen, s. h. „haustechnische Anlagen"
Lüftungsanlagen, s. h. „Installationsschächte und -kanäle",
aber: Unternehmer- bzw. Sachverständigenbescheinigung notwendig
Märkte, s. h. „Anlagen, bauliche, die zu Straßenfesten…"
Markisen
Masten für Energieleitungen
Messestände: bauliche Anlagen, die für höchstens 3 Monate auf genehmigtem Messe- oder Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten
Nutzungsänderungen, wenn die Errichtung oder Änderung der Anlage für die neue Nutzung genehmigungsfrei wäre
Parabolantennen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 1,20 m und bis zu einer Höhe von 10,00 m
Pergolen, s. h. „Anlagen, bauliche, die der Gartengestaltung dienen" bzw. „Sport- und Spielplätze"
Raumlufttechnische Anlagen, s.h. „Installationsschächte und -kanäle",
aber: Unternehmer- bzw. Sachverständigenbescheinigung notwendig
Regale mit einer Lagerhöhe (Oberkante Lagergut) von bis zu 7,50 m Höhe
Seilbahnen, Unterstützungen von
Skulpturen, Denkmale und Brunnenanlagen sowie Grabdenkmale und Grabsteine auf Friedhöfen
Solarenergieanlagen auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlage; dies gilt nicht im Bereich von Gestaltungssatzungen gemäß § 86 BauO NW 95
Solaranlagen auch bei Änderungen der äußeren Gestalt außerhalb von Gestaltungssatzungsbereichen; denkmalschutzrechtliche Verfahren sind ggf. separat durchzuführen
Spielgeräte, s. h. „Anlagen, bauliche, für Sport- und Spielflächen"
Sport- und Spielplätze, Auswechseln von Belägen
Sicherung, statische… von Bauzuständen durch Gerüste und Hilfseinrichtungen
Signalhochbauten der Landesvermessung
Sportgeräte, s. h. „Anlagen, bauliche, für…"
Sprungschanzen und Sprungtürme bis zu 10,00 m Höhe
Stege, Landungs-,
Stellplätze, nicht überdachte, für Pkw und Motorräder bis zu insgesamt 100 qm
Stellplätze für Fahrräder, überdachte oder nicht überdachte, bis zu insgesamt 100 qm
Stellplätze für Kfz, Beseitigung von
Straßenfeststände und -buden, s. h. „Anlagen, bauliche zu…"
Schornsteinanlagen, Auswechseln von gleichartigen Teilen, Bedarf der Bescheinigung eines Bezirksschornsteinfegermeisters, daß der Schornstein sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossene Feuerungsanlage geeignet ist – s. h. auch „Feuerungsanlagen"
Schutzhallen als Bestandteil von Baustelleneinrichtungen
Schutzhütten für Wanderer
Sportplätze, jedoch nur bauliche Anlagen wie Klettergerüste, Pergolen, Tore für Ballspiele auf ansonsten genehmigten Plätzen
Ställe, Kleintierställe bis 5 cbm
Stützmauern bis zu 2,00 m Höhe über Geländeoberfläche
Teppichstangen
Terrassen, nicht überdachte, als unbedeutende bauliche Anlage
Tore für Ballspiele bei Spiel- und Sportstätten
Türen, Austausch – s. h. „Austausch von Fenstern…"
Umwehrungen, Austausch – s. h. „Austausch von Fenstern, Türen…"
Unterkünfte als Bestandteil von Baustelleneinrichtungen
Unterstände für Fahrgäste des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung
Verfugung – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt"
Vermessungsbauten – s. h. „Signalhochbauten der Landesvermessung"
Verputz – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt"
Waagen, Fahrzeug-
Wallanlagen – selbständige – s. h. „Abgrabungen"
Warenautomaten, die in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstätte stehen und deren Anbringungs- oder Aufstellungsort innerhalb der Grundrißfläche des Gebäudes liegt

Wärmepumpen – vor Inbetriebnahme ist dem Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" eine Unternehmer- oder Sachverständigenbescheinigung vorzulegen
Wärmeverteilungsanlagen bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger (s. h. aber „Feuerungsanlagen"); vor Benutzung der Anlage ist dem Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" eine Fachunternehmer- oder Sachverständigenbescheinigung vorzulegen
Warenautomaten, Beseitigung von
Warmluftheizungen, die keine Gebäudetrennwand und – außer in Gebäuden geringer Höhe – keine Geschosse überbrücken
aber: Unternehmer- bzw. Sachverständigenbescheinigung sind notwendig bei Anlagen mit Wärmerückgewinnung in Wohnungen oder ähnlichen Nutzungseinheiten
Warmwasserversorgungsanlagen – s. h. „Wasserversorgungsanlagen"
Wasserheizungsanlagen – s. h. „Wärmeverteilungsanlagen"
Wasserbecken bis zu 100 cbm Fassungsvermögen außer im Außenbereich
Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihrer Wärmeerzeuger; vor Inbetriebnahme ist dem Aufgabenbereich „Bauordnung und Denkmalpflege" eine Unternehmer- oder Sachverständigenbescheinigung vorzulegen
Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,50 qm
Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, insbesondere für Ausverkäufe und Schlußverkäufe an der Stätte der Leistung, jedoch nur für die Dauer der Veranstaltung
Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung vorübergehend angebracht oder aufgestellt sind, soweit sie nicht fest mit dem Boden oder anderen baulichen Anlagen verbunden sind
Werbeanlagen, Beseitigung von
Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen

* Formulierungen gemäß §§ 65 + 66 BauONW 95

Energiesparberatung – rund um das Haus



ENERGIESPARBERATUNG

Wir informieren Sie zu allen Fragen der rationellen Energieanwendung.
Unsere Schwerpunkte:
- Heizen/Warmwasser
- Küchenplanung
- Beleuchtung
- zukunftssichere Installation
- Anschlüsse und Tarife

Ein Besuch lohnt sich.

VEW ENERGIE

VEW ENERGIE Aktiengesellschaft
lokal Werne
Goerdelerstraße 1 · 59368 Werne
Tel. (02389) 95704

Ihr kompetenter Partner in allen Fragen rund um die

Volksbank

Baufinanzierung

Tel.: 02389/967-0 Fax: 02389/49 30

Volksbank Immobilien-Service

Unser Verbundpartner

Immobilienabteilung:

Herr Mettner 0 23 89/967-171

Herr Nentwig 0 23 89/967-271

R+V VERSICHERUNG

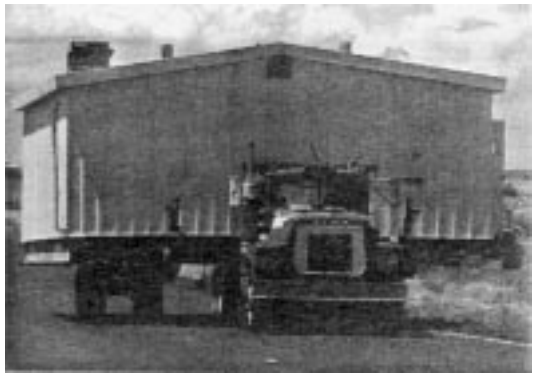
Wir öffnen Horizonte

Volksbank Kamen-Werne eG

Jetzt oder nie: Finanzierung und Haus aus einer Hand.

LBS
Bausparkasse der Sparkassen

Ihre gute Adresse für
Bausparen – Immobilien – Finanzierungen



WIR SIND MOBIL FÜR GUTE IMMOBILIEN.

Immobilien-Interessenten treffen sich bei uns.

Als Käufer…

suchen Sie nicht nur ein Haus oder eine Eigentumswohnung, sondern auch individuelle Beratung

Profitieren Sie von der lokalen Marktübersicht und dem umfassenden Beratungsangebot der Immobilien-Spezialisten

Als Verkäufer…

suchen Sie nicht nur einen Käufer, sondern haben auch viele Fragen.

Profitieren auch Sie von unserem sehr großen Interessentenpotential und dem umfassenden Wissen eines Immobilien-Spezialisten; nutzen Sie deshalb meine Adresse.

Wir kümmern uns um Ihre Immobilienwünsche. Worauf Sie sich verlassen können!

Bezirksleiter Hans-Peter Karlisch

Bezirksleiter Wolfgang Bender

LBS IMMOBILIEN

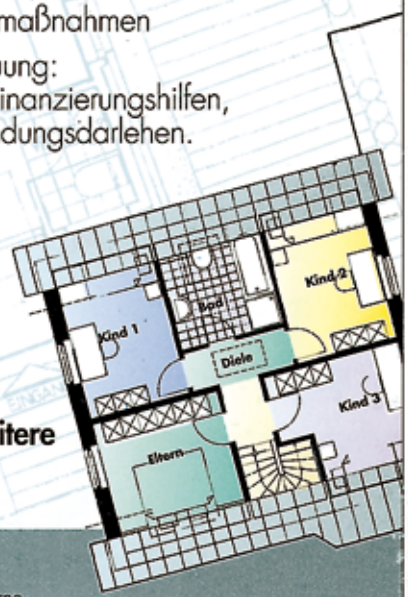
Geschäftsstellenleiter Hartmut Pötter

Präsidentenstr. 26 · 59192 Bergkamen · Tel. 0 23 07 / 29 98 82
Südmauer 14 · 59368 Werne · Tel. 0 23 89 / 5 20 00

Massivhäuser von HelSti...
... individuell geplant, zum Festpreis gebaut!

Unsere Leistungen:

- **Bauen**
  Ein- und Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen
- **Betreuen**
  Erschließungsmaßnahmen
  Neubau- und Sanierungsmaßnahmen
  Wirtschaftliche Baubetreuung:
  Beantragung staatlicher Finanzierungshilfen, Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen.
  Hausverwaltungen
- **Vermitteln**
  Grundstücke, Häuser, Miet- und Eigentumswohnungen
- **Vertreiben**
  Bausatzhäuser
  Baustoffe



Sprechen Sie gleich mit uns ...

... oder fordern Sie weitere Informationen an.

HelSti Massivhaus & Immobilien

0 23 89/95 03-0
HelSti GmbH · Werner Str. 32 · 59368 Werne