



Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, verehrte Bauinteressenten und Gäste unserer Stadt,

ich freue mich, Ihnen die dritte Auflage unserer Informationsbroschüre „Rund ums Bauen“ präsentieren zu können.

Die rege Tätigkeit unseres Landesgesetzgebers hat uns u.a. die Novellierung der Bauordnung in NRW, die zum 01. 06. 2000 in Kraft getreten ist, beschert. Da sie einige wesentliche Änderungen enthält, hat dies der Fachbereich IV der Stadtverwaltung, unter Federführung von Herrn Stadtbaudirektor Nolte und Herrn Stuhldreier vom Bauverwaltungsamt, zum Anlass genommen, für Sie diese dritte Auflage zu erstellen.

Die Broschüre wird Ihnen, als Bauinteressent, nicht automatisch zu der begehrten Genehmigung verhelfen und kann SIE auch nicht von Ihren Bauherrenpflichten im Verfahren entbinden. Doch bei genauerem Hinschauen wird sie einen nützlichen Wegweiser darstellen, wenn es darum geht, das richtige Antragsverfahren zu wählen, die erforderlichen Bauvorlagen zusammenzustellen und in der Stadtverwaltung den richtigen Ansprechpartner für die anstehenden und manchmal unlösbar scheinenden Probleme zu finden.

Unsere Stadt hat sich in der jüngsten Vergangenheit prächtig entwickelt. Dank der Initiative des Rates unserer Stadt sind sowohl in der Kernstadt als auch in nahezu allen Ortsteilen Bebauungspläne, die Wohnbauflächen vorsehen, installiert worden. Dies verbindliche Bauleitplanung trägt dafür Sorge, dass bürokratische Hemmnisse abgebaut und das Bauen wesentlich erleichtert wird. So ist zum Beispiel für die Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses im Rahmen des Freistellungsverfahrens keine Genehmigung mehr notwendig.

Ein Weniger an behördlichem Einfluss bedeutet ein Mehr an Verantwortlichkeit des Einzelnen. Ich bin aber fest davon überzeugt, dass es Ihnen gelingen wird, Ihr neues Heim auf dem von Ihnen ausgesuchten Grundstück nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen und würde mich freuen, wenn Ihnen die vorliegende Broschüre sowie meine Mitarbeiter im Fachbereich IV -Bauwesen- dabei behilflich sein können.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass Sie weitergehende und umfassende Informationen über unsere Stadt auch im Internet unter www.brilon.de abrufen können.

Ihr Bürgermeister

(Franz Schrewe)

Im Dienste des Umweltschutzes

Die Erhaltung gesunder Umweltbedingungen erfordert oft technische Eingriffe in die Natur.

Seit Jahrzehnten ist es unsere Aufgabe bei Wasserversorgung, Abwasserbehandlung und Abfallbeseitigung dem Umweltschutz zu dienen



INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. GRÖTICKE UND PARTNER GmbH

34477 TWISTETAL BERNDORF
TEL. (05631) 975597 · FAX (05631) 1753

59929 BRILON
TEL. (02961) 2633 · FAX (02961) 2389



HERMANN

BECKER



Hier kommt das Bad, von dem Sie träumen.

In unserer Bad-Ausstellung
zeigen wir Ihnen viele aufmunternde Ideen.

- Bauklempnerei
- Vitalbäder
- Heizungs- und Solarkonzepte
- Öl- und Gasfeuerungskundendienst
- Planung und Realisierung individueller Bäder

Hermann Becker GmbH & Co.

Am Ratmerstein 9 • 59929 Brilon
Telefon (02961) 3686 • Telefax 51285
www.hermann-becker.de
e-mail: becker.hermann@t-online.de

Mitglied im
Leistungsverbund
SHK



Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Grußwort des Bürgermeisters	1	Das Bauvorhaben	17-31
Stadtplan	4	Das Baugrundstück	32-34
Branchenverzeichnis	5	Die Bauplanung und Ausführung	37-39
Die Bürgermeister der Stadt Brilon	6	Die Finanzierungsplanung	41-47
Die Mitglieder des Rates	7-8	Preiswert bauen	49
Die Ortsvorsteher	9	Renovieren, Modernisieren, Sanieren?	51-52
Die Verwaltung der Stadt Brilon	11	Der Umweltschutz	53
Baurecht	12-14	Stadtentwicklung	55-56

LOHMANN von ROSENBERG und PARTNER

Diplom-Ingenieure Architekten Stadt- und Landschaftsplaner Denkmalpflege

BAUART DRESDEN BRILON BÜREN

Büro Brilon 0 29 61/9 62 90. Wir vermitteln, planen, bauen oder verkaufen schlüsselfertige Gebäude und Immobilien aller Art.

I M P R E S S U M



WEKA
INFORMATIONSSCHRIFEN-
UND WERBEFACHVERLAGE
GMBH

INTERNET: <http://www.weka-cityline.de>
E-MAIL: info@weka-cityline.de

Lechstraße 2, 86415 Mering,
Postfach 1147, 86408 Mering,
Telefon 0 82 33/3 84-0,
Telefax 0 82 33/3 84-103



AUCH IM INTERNET:
<http://www.weka-cityline.de>

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:

Broschüren zur Bürgerinformation, Heiraten,
Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema
Bauen.

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

Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser
Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und
Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht
gestattet.

Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art,
ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger
oder Online, nur mit schriftlicher Genehmigung
des Verlages.

Akquisition: Jörg Zehnpfennig
Verkauf: Armin Dworack
Herstellung: Elke Szogs

59919062/ 3. Auflage / Satz Walden/ Druck Urban
Printed in Germany 2000





Branchenverzeichnis

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

Anlagen- und Aufbereitungstechnik	10
Architekt	3, 38, 39
Bank	18
Bauklempnerei	2
Baumarkt	U3
Baustoff-Fachhandel	U3
Bauträger	10
Bauunternehmung	16, 24
Betonbau	24
Dachdecker	24
Elektrofachgeschäft	50
Elektroinstallation	50
Erdgas-Versorgung	36
Fenster und Türen	36
Fertighaus	36
FM-Facility-Management	45
Garten- und Landschaftsbau	24, 31
Gewerbepark Brilon	54
Glaserei	16
Haustüren	16
Heizöle	5
Heizung und Sanitär	16
Hochbau und Design	52
Holzgriffe	50
Holzverarbeitung	50
Immobilien	10, 54
Industriebau	18
Ingenieur- und Planungsbüro	38
Ingenieurbüro	2
Innenarchitektur	52
Innenausbau	16
Ladeneinrichtungen	16
Mineralöle	5
Natursteine	U3
Niedrigenergiehaus	36
Pflasterarbeiten	24, 31
Polsterei	50
Raumgestaltung	50

Sanitär und Heizung	2
Schlüsselfertiges Bauen	3
Schweißfachbetrieb	50
Sicherheitstechnik	U2
Sparkasse	U4
Stahlbau	10, 18
Steuerberater	42
Steuerberatung	40, 42, 48
Techn. Gebäudeausrüstung	38
Telekommunikation	U2
Tischlerei	24
Treppen- und Geländerbau	50
Umwelttechnik	2
Wintergärten	36
Wirtschaftsprüfung	42

U=Umschlagseite



X-tra Heizöl mit Zukunft

~~X~~ **90% weniger Rußbildung**

~~X~~ **=5% weniger Heizkosten**

Wir beraten Sie gern.

kaiser

Heizöl vom Fachmann: Schnell, günstig, zuverlässig
Brilon • Telefon (0 29 61) 78 10



Die Bürgermeister der Stadt Brilon



Hauptamtlicher Bürgermeister
Franz Schrewe (SPD)
Obere Straße 27
59929 Brilon-Scharfenberg
Tel. (dienstl.): 02961/794-100



1. stellv. Bürgermeister
Reinhard Mainzer (CDU)
Ratmerstein 59
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/52787
Tel. (dienstl.): 02961/976430



2. stellv. Bürgermeister
Karl-Heinz Schleich (SPD)
Sonnenweg 16
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/6515



3. Die Mitglieder des Rates

CDU-Fraktion

Fraktionsvorsitzender
Paul-Theodor Homann
Johannesstraße 22
59929 Brilon-Altenbüren
Tel. (privat): 02961/8659
Tel. (dienstl.): 0291/9955-250
1, 2

Michael Hilkenbach
Hansastraße 9
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/3597
Tel. (dienstl.): 0291/298-172
7, 8, 9, 10

Barbara Middel
Glockengießerbweg 34
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/4287
Mobil: 0170/9507877
6, 7, 8, 9

Lukas Wittmann
Schützenring 8
59929 Brilon-Scharfenberg
Tel. (privat): 02961/50905
Tel. (dienstl.): 02941/38-7174
Mobil: 0172/2351293
1, 7, 8

Karin Bange
Am Kalvarienberg 7
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/52437
Tel. (dienstl.): 02961/961944
1, 2, 9, 10

Rainer Hohmann
Unter der Tonne 19c
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/8699
Tel. (dienstl.): 02961/787-200
2, 3, 5

Ingo Muffert
Auf der Wankel 18
59929 Brilon-Hoppecke
Tel. (privat): 02963/717
3, 5, 10

SPD-Fraktion

Fraktionsvorsitzender
Ludger Böddeker
Wünnenberger Straße 101
59929 Brilon-Alme
Tel. (privat): 02964/945086
Tel. (dienstl.): 02902/881438
1, 4, 5, 8

Luzia Becker
Am Ratmerstein 33
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/3686
4, 7, 9

August Jansen
Im Schling 22
59929 Brilon-Rösenbeck
Tel. (privat): 02963/341
1, 3, 4, 10

Manfred Rogoll
Wiesengrund 12
59929 Brilon-Madfeld
Tel. (privat): 02991/6689
Tel. (dienstl.) 02963/61301
1, 5, 8

Rudolf Bauer
Bernhardusstraße 40
59929 Brilon-Scharfenberg
Tel. (privat): 02961/4211
Tel. (dienstl.): 0291/55-4540
3, 5, 10

Wolfgang Diekmann
Petersborner Straße 7
59929 Brilon-Petersborn
Tel. (privat): 02961/8252
Tel. (dienstl.): 02961/973-332
3, 6, 7, 8, 9

Siegfried Kraft
Am Bulster 18
59929 Brilon-Wülfte
Tel. (privat): 02961/2104
2, 3

Stefan Schleich
Karlstraße 13
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/6048
Tel. (dienstl.) 02961/976430
1, 5, 7, 8

Willi Becker
Hansering 26
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/8982
Tel. (dienstl.): 02962/97460
1, 8

Dr. Heinz Mirbach
Hammerweg 1
59929 Brilon-Brilon-Wald
Tel. (privat): 02961/2627
2, 3, 5, 10

Reinhard Mainzer
Ratmerstein 59
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/52787
Tel. (dienstl.): 02961/976430
1

Bernhard Schrowange
Schlüterstraße 13
59929 Brilon-Thülen
Tel. (privat): 02963/1862
2, 3, 6

Heinz Bickmann
Wiesengrund 8
59929 Brilon-Madfeld
Tel. (privat): 02991/6338
Tel. (dienstl.): 0171/8337090
3, 5, 9

Franz-Josef Götte
Am Sticklenberg 6
59929 Brilon-Messinghausen
Tel. (privat): 02963/1377
Tel. (dienstl.): 02963/966938
1, 2, 5, 10

Andreas Malinowski
Niedere Mauer 19
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/52817
Tel. (dienstl.): 02961/9612-30
2, 3, 9

Rita Vogt
Graf-von-Spee-Straße 1
59929 Brilon-Alme
4, 7, 9, 10



Die Mitglieder des Rates

Josef Gierse
An der Schützenhalle 14
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/4792
Tel. (dienstl.): 02961/9787-0
1, 7, 8, 9

Wolfgang Kleineberg
Am Etzelsberg 28
59929 Brilon
Tel. (dienstl.) 02904/971619
1, 5, 7

Theodor Schlömer
Bruchhausenstraße 28
59929 Brilon-Thülen
Tel. (privat): 02963/1743
2, 6, 10

Antonius Heppe
Radlinghauser Straße 15
59929 Brilon-Radlinghausen
Tel. (privat): 02964/330
2, 3

Heinz-Günter Heuel-Bonrath
Triftweg 15
59929 Brilon-Gudenhagen
Tel. (privat): 02961/8330
Tel. (dienstl.): 02961/793-302
Mobil: 0171/8693172
2, 6, 8

Friedel Koke
Parkstraße 10
59929 Brilon-Hoppecke
Tel. (privat): 02963/1504
Tel. (dienstl.) 02992/6014641
2, 7, 10

Heinrich Schröder
Steinborn 5
59929 Brilon-Rösenbeck
Tel. (privat): 02963/1560
3, 9, 10

FDP-Fraktion

Fraktionsvorsitzender
Manfred Siebert
Amselweg 3
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/4190
1, 5, 8

Wilhelm Kitzhöfer
Am Wolfsbruch 21
59929 Brilon-Petersborn
Tel. (privat): 02961/4220
Tel. (dienstl.): 02961/9706-15
2, 3, 10

Günter Ronczkowski
Am Renzelsberg 8
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/4562
1, 6, 7

Horst Weidtkamp
Almerfeldweg 24
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/1375
2, 3, 9

Anton Sürig
Mesternholzweg 1
59929 Brilon-Alme
Tel. (privat): 02964/300
2

Franz-W. Klaholz
Müggenborn 84
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/6758
Tel. (dienstl.): 02961/787213
2, 3, 5

Karl-Heinz Schleich
Sonnenweg 16
59929 Brilon
Tel. (privat): 02961/6515
1, 4, 7, 9

BBL-Fraktion

Fraktionsvorsitzender
Clemens Cichosch
Hohlweg 15
59929 Brilon
1, 8

Legende:

- 1** = Haupt- und Finanzausschuss
- 2** = Ausschuss für Planen und Bauen
- 3** = Werksausschuss
- 4** = Wahlprüfungsausschuss
- 5** = Rechnungsprüfungsausschuss
- 6** = Krankenhaus-Ausschuss
- 7** = Schul- und Sportausschuss
- 8** = Strukturausschuss
- 9** = Sozialausschuss
- 10** = Forstausschuss



4. Die Ortsvorsteher

Alme

Ludger Böddeker
Wünnenberger Straße 101
59929 Brilon-Alme
Tel. (privat): 02964/945086
Tel. (dienstl.): 02902/881438

Altenbüren

Heinz Meyer
Kreuzbergstraße 25
59929 Brilon-Altenbüren
Tel. (privat): 02961/6969
Tel. (dienstl.): 02961/980-0

Bontkirchen

Albert Brüne
Am Hagen 33
59929 Brilon
Tel. (privat): 02963/1261

Brilon-Wald

Dr. Heinz Mirbach
Hammerweg 1
59929 Brilon-Brilon-Wald
Tel. (privat): 02961/2627

Esshoff

Katharina Völlmecke
Esshoff 16
59929 Brilon-Esshoff
Tel. (privat): 02961/3315

Gudenhagen/Petersborn

Willi Kitzhöfer
Am Wolfsbruch 21
59929 Brilon-Petersborn
Tel. (privat): 02961/4220
Tel. (dienstl.): 02961/9706-15

Hoppecke

Friedel Koke
Parkstraße 10
59929 Brilon-Hoppecke
Tel. (privat): 02963/1504
Tel. (dienstl.): 02992/6014641

Madfeld

Manfred Rogoll
Wiesengrund 12
59929 Brilon-Madfeld
Tel. (privat): 02991/6689
Tel. (dienstl.): 02963/61301

Messinghausen

Franz-Josef Götte
Am Sticklenberg 6
59929 Brilon-Messinghausen
Tel. (privat): 02963/1377
Tel. (dienstl.): 02963/966938

Nehden

Günter Schmies
Zur Kapelle 9
59929 Brilon-Nehden
Tel. (privat): 02964/278
Tel. (dienstl.): 02964/278

Radlinghausen

Josef Kemmerling
Radlinghauser Straße 27
59929 Brilon-Radlinghausen
Tel. (privat): 02964/452

Rixen

Hubertus Frigger
Sonnenknapp 2a
59929 Brilon-Rixen
Tel. (privat): 02961/51225

Rösenbeck

August Jansen
Im Schling 22
59929 Brilon-Rösenbeck
Tel. (privat): 02963/341

Scharfenberg

Rudolf Bauer
Bernhardusstraße 40
59929 Brilon-Scharfenberg
Tel. (privat): 02961/4211
Tel. (dienstl.): 0291/55-4540

Thülen

Theo Schlömer
Bruchhausenstraße 28
59929 Brilon-Thülen
Tel. (privat): 02963/1743

Wülfte

Josef Kraft
Wülfter Straße 18
59929 Brilon-Wülfte
Tel. (privat): 02961/2828

Alles aus einer Hand – ganz in Ihrer Nähe:

- Stahlbau – Maschinenbau
- CNC Brennschneidbetrieb
- Anlagen- und Aufbereitungstechnik
- Sondermaschinenbau
- Technische Gase in Flaschen



Oststraße 20
59929 Brilon
Telefon: 0 29 61 / 83 23
Telefax: 0 29 61 / 5 11 01

Öffnungszeiten:
Montag–Freitag 7.00–16.00 Uhr
Samstag 9.00–12.00 Uhr



Gase und Service

– schnell und zuverlässig!

MESSER 

WGB

Immobilien und mehr ...

„Bei Immobilien haben wir volles Programm!“

- Haus-, Grundstücks- und
Gewerbemakler
- Partner für schlüsselfertiges Bauen
- Vermietung
- Hausverwaltung
- Finanzdienstleistungen

WGB Mainzer Wohnungs- und Gewerbebau GmbH

Fachwirte der Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft
Obere Mauer 1, 59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 97 64 30

Fax: 0 29 61 / 97 64 64

Internet: www.WGB-Mainzer.de

Rufen Sie uns einfach an!



Die Verwaltung der Stadt Brilon

Verwaltung	Tel.	Zi	Geb		Tel.	Zi	Geb		Tel.	Zi	Geb
Bürgermeister				65 Hochbau, Denkmalpflege				81 Stadtwerke Brilon			
F. Schrewe	100			Abteilungsleiter				Herr Niggemeier			
1. Beigeordneter				Herr Berndt	143	17	R	Werkleiter	410	10	S
R. Sommer	101			Herr Schmidt	144	17	R	Telefonzentrale	400	9	S
Vorzimmer											
Fr. Rarbach	102			66 Tiefbau, Gewässer und Landschaft				Bereitschafts- und			
				Abteilungsleiterin				Entstörungsdienst	0 29 61/7 94-400		
Fachbereich IV -Bauwesen- und beteiligte				Frau Plewka	145	43	R				
Stellen der Stadtverwaltung:				Herr Scheuermann	151	41	R				
				Herr Heinemann	152	41	R				
Fachbereich Bauwesen								Verwaltung			
Herr Nolte				Wohnungsbauförderung				Frau Bunse-Vorzimmer	400	9	S
Stadtbaudirektor	140	13	R	Herr Kleff	164	9	R	Herr Horstmann	431	20	S
								Frau Rohwerder	432	21	S
Vorzimmer				Denkmalschutz, Friedhöfe				Herr Hilkenbach	433	2	S
Frau Salmen	141	14	R	Herr Nürnberg	122	37	R	Herr Friederichs	434	2	S
								Frau Weber	435	6	S
Bauverwaltung				68 Regiebetrieb Bauhof				Messwarte	438		S
Abteilungsleiter				Leiter				Sitzungszimmer	404	22	S
Herr Schilling	142	15	R	Herr Balkenhol	510			Verfügungsraum	405	23	S
Frau Hillebrand, A. (66)	154	16	R					Wasserversorgung			
Frau Fischer (61)	147	31	R	Baubetrieb				Herr Becker	411	1	S
Herr Elges (66)	155	16	R	Herr Kraft	511			Werkstatt	412		S
Herr Gödde (63)	156	3	R					Filteranlage Brilon-Wald	0 29 61/28 92		
Frau Bunse, B. (63)	159	5	R	Gartenbau							
Frau Burmann (63)	162	5	R	Herr Düppe	512			Abwasserentsorgung			
Herr Stuhldreier (63)	163	8	R	Werkstatt	513			Herr Finger	420	8	S
								Herr Funke	421	4	S
61 Stadtplanung				Fachbereich II-Finzen-				Herr Hölscher	422	3	S
Abteilungsleiter				Fachbereichsleiter				Herr Dietrich	423	5	S
Herr Osthoff bis 31.12.00	150	33	R	Herr Stockebrand	310	33	A	Kläranlagen			Tel.
Herr Oswald ab 01.01.01								Brilon Ruhrverband	0 29 61/36 69		
Frau Dreschers	148	32	R	23 Liegenschaftsabteilung				Alme	0 29 64/12 48		
Herr Willecke	149	32	R	Abteilungsleiter				Madfeld	0 29 91/18 12		
				Herr Schneidermann	120	31	A	Messinghausen	0 29 63/22 24		
63 Bauordnung/Bauaufsicht				Frau Hillebrand, C.	121	32	A	Pulvermühle	0 29 61/51061		
Abteilungsleiter											
Herr Lange	160	7	R	80 Wirtschaftsförderung							
Herr Kinold	157	4	R	Abteilungsleiter							
Herr Hafke	158	4	R	Herr Hillebrand, R.	123	28	R				
Herr Reichelt	161	6	R	Frau Rahmann	124	29	R				



6. Baurecht

Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen: die vorbereitete Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan festgelegt wird, und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt. Der Stadtrat ist also für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne zuständig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Stadtgebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf. Ob die hierzu festgelegten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt werden, wird mit diesem Plan jedoch noch nicht bestimmt, sondern erst mit einem Bebauungsplanverfahren, wenn der konkrete Bedarf anfällt. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht also einerseits keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, andererseits kann jedoch ein Bebauungsplan nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bei abweichenden Ausweisungen muss zunächst der Flächennutzungsplan geändert werden. Seine generelle Neubearbeitung wird entsprechend den sich ändernden Voraussetzungen und Zielen der Stadtentwicklung etwa alle zehn Jahre erforderlich. Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in der Beteiligung der Behörden und Bürger dem nachstehend behandelten Bebauungsplanverfahren.

Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Stadtrat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch ermöglicht eine Beteiligung der Bürger bei allen Planungen. Die Mitwirkung soll zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen auch noch möglich sind.

Diese Entwürfe werden nach Bekanntgabe in der örtlichen Presse durch Text und Plangebietsskizze in der Planungsabteilung, Rathaus, 2. Obergeschoss, Zimmer 30-33, ausgestellt und den Besuchern von Fachkräften erläutert.

Diese sind verpflichtet, Meinungen und Anregungen der Bürger festzuhalten und dem Stadtrat mitzuteilen. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „Auslegung“.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Stadtrat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird dem Landkreis bzw. der Bezirksregierung angezeigt. Dabei müssen die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme beigefügt werden. Mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanes als Satzung wird dieser rechtskräftig und kann jederzeit eingesehen werden.

Für die Änderung eines Bebauungsplanes gilt ebenfalls grundsätzlich das hier aufgezeichnete Aufstellungsverfahren. Die Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundsätze der Planung nicht berührt werden oder die Änderung für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung ist. Diese vereinfachte Änderung setzt jedoch die Zustimmung der betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer voraus. In diesem Fall ist lediglich die Bekanntmachung erforderlich. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht beschäftigt sich mit der Fragestellung, ob ein Bauvorhaben in der Umgebung, in der es gebaut werden soll, zulässig ist.

Hierbei sind folgende Fälle grundsätzlich zu unterscheiden:

1. Für das Gebiet gibt es einen Bebauungsplan (§ 30 BauGB). In einem solchen Plan, der vom Rat der Stadt nach einem im Baugesetzbuch festgelegten Verfahren als Satzung und somit als Ortsrecht beschlossen wird, kann festgelegt werden, welche Art der Nutzung zulässig ist, wie die Grundstücke überbaut werden dürfen, wie groß die Häuser werden dürfen (§ 9 BauGB). Darüber hinaus sind umfangreiche weitere Festsetzungen z.B. zur Bepflanzung oder zur Freihaltung von Flächen möglich. In einen Bebauungsplan können auch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, z. B. Dachneigung, Materialien u. a., aufgenommen werden (§ 86 BauO NRW). Die im Bebauungsplan vorkommenden Zeichen sind meist am unteren Blatttrand aufgeführt, die inhaltlichen Festsetzungen, die sich hinter diesen Zeichen verbergen, sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt.



6. Baurecht

Ein Beispiel für einen Bebauungsplan und seine Festsetzungen:

WA

– § 4 BauNVO

– Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltung,

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

II

– Die Gebäude dürfen nicht mehr als 2 Vollgeschosse haben

0,4

– dies ist die Grundflächenzahl (GRZ), die die Obergrenze für die Überbauung des Grundstückes – in diesem Fall 40% der Grundstücksfläche – angibt (§ 17 BauNVO).

1,0

– diese Zahl im Kreis ist die Geschossflächenzahl (GFZ), die die Obergrenze für die Gesamtfläche aller Vollgeschosse angibt. Bei einer Grundstücksgröße von 450 m² und einer GFZ von 1,0 darf die Summe aller Wohn- und Nutzflächen einschließlich der Flächen für Mauern, Treppen, Flure etc. nicht größer sein als 450 qm (§ 17 BauNVO).

SD

– zulässig sind nur Satteldächer mit einer

Dn

– Dachneigung von weniger als 45 Grad.

— · — · — · —

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO) – das Gebäude muss auf dieser Linie errichtet werden.

— · — · — · —

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) – das Gebäude muss hinter dieser Linie errichtet werden.

Ga

– diese Fläche ist für Garagen vorgesehen. Die meisten neueren Bebauungspläne enthalten neben der zeichnerischen Darstellung umfangreiche textliche Festsetzungen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Allerdings können in Einzelfällen Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) von diesen Festsetzungen genehmigt werden. Hierfür ist ein Antrag mit entsprechender Begründung erforderlich. Die Bebauungspläne der Stadt können bei der Planungsabteilung eingesehen und auch erworben werden.

2. Für das Gebiet wurde kein Bebauungsplan aufgestellt, es handelt sich aber um einen bereits zusammenhängend bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB).

In diesen Fällen ist ein Bauvorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (z.B. Einzelhaus oder ein Haus in einer Häuserzeile) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.“

Die Beurteilung, ob dies der Fall ist oder nicht, ist immer dann besonders schwierig, wenn die Planung eines Neubaus nur teilweise oder nur geringfügig von der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung abweicht, hier muss jeder Einzelfall eingehend geprüft werden. Oftmals sind schwierige Abstimmungsgespräche zwischen Antragsteller und Bauaufsicht erforderlich.

3. Für das Gebiet wurde kein Bebauungsplan aufgestellt und es liegt außerhalb eines Bebauungszusammenhanges – im Außenbereich z.B. in einem Wald oder in einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (§ 35 BauGB).

Hier ist eine Bebauung nur in den Einzelfällen zulässig, die im Gesetz festgeschrieben sind. Im wesentlichen zählen hierzu die



6. Baurecht

Gebäude, die im Außenbereich gebaut werden sollen, weil sie zu einem dort angesiedelten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören.

4. Für das Gebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, dieser hat aber noch nicht alle Verfahrensschritte durchlaufen und ist noch nicht als Satzung beschlossen.

In diesen Fällen erfolgt die Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens in zwei Schritten. Zuerst wird es anhand des „alten“ Planungsrechts wie oben beschrieben beurteilt. Ist das Vorhaben hiernach zulässig, so wird im zweiten Schritt überprüft, ob es auch den Zielen und Festsetzungen des „neuen“ Bebauungsplanentwurfes entspricht. Ist dies auch der Fall, so wird das Vorhaben genehmigt. Widerspricht es diesen Zielen, so kann es entweder um ein Jahr zurückgestellt (§ 15 BauGB) oder aufgrund einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) abgelehnt werden. So ist sichergestellt, dass die Planungsvorstellungen einer Gemeinde nicht durch „unpassende“ Bauvorhaben beeinträchtigt werden.

Fragen zum Planungsrecht beantworten Ihnen die zuständigen Sachbearbeiter der Bauaufsichts- und der Planungsabteilung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nach § 12 BauGB

Am 01. 01. 1998 ist das neue Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18. 08. 1997 in Kraft getreten.

Durch diese Gesetzesänderung ist das in der Praxis bewährte Planungsinstrument des VEP aus § 7 BauGB-Maßnahmengesetz in das Dauerrecht des BauGB übernommen worden. Dabei wurde der VEP systemgerecht als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ ausgestaltet.

Der Gesetzgeber trägt mit der Übernahme des VEP in das Dauerrecht dem zeitigen Bedürfnis kommunaler Zusammenarbeit mit Investoren Rechnung. Der VEP ist Rechtsgrundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines in der Regel komplexen Bauvorhabens, wie etwa einer Wohnanlage oder ein Einkaufszentrum, und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Er bleibt damit auch in der neuen Form eine erstzunehmende Planungsalternative der Gemeinde, gleich, ob ein Wohnbau-, ein gewerbliches Bauvorhaben oder eine Infrastruktureinrichtung geschaffen werden soll.

Umlegung

Ist ein Bebauungsplan rechtskräftig geworden, wird zur Neuordnung des Grund und Bodens in aller Regel eine Baulandumlegung erforderlich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Parallel hierzu wird oft bereits mit dem Verlegen der Versorgungsleitungen und mit dem Straßenausbau begonnen, damit möglichst bald nach Rechtskraft des Umlegungsplanes die vorgesehene Planung verwirklicht werden kann.

Bauordnungsrecht

Die Bauordnung umfasst mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen das gesamte Bauordnungsrecht. Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt es die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig. Von diesem Grundsatz gibt es nur wenige Ausnahmen für bauliche Anlagen geringer Größe und Bedeutung.

Vor der Durchführung auch kleiner baulicher Maßnahmen sollte man bei der Bauordnungsabteilung Erkundigungen einholen, ob das geplante Objekt genehmigt werden muss oder ob es genehmigungsfrei ist. Denn die Errichtung baulicher Anlagen ohne den erforderlichen „Freibrief“ stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und wird mit einer Geldbuße geahndet.

Hierzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muss. Zur Vermeidung eventuell aufwendiger, jedoch letztendlich vergeblicher Planungsarbeiten ist es zweckmäßig, wegen bestehender Zweifel über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder auch zu bestimmten Detailfragen eine Bauvoranfrage an die Bauordnungsabteilung zu richten.

Nehmen Sie also die Bauberatung der Bauordnungsabteilung in Anspruch; die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen zur Verfügung.

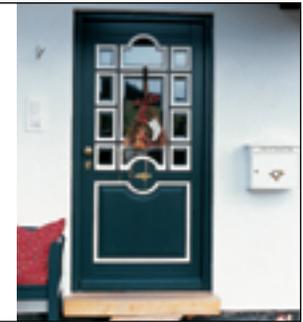
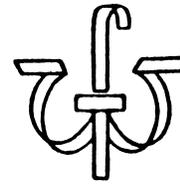


Luftbild Altstadt von Norden - Foto: Reinhard Witteler, Brilon

Theodor Wienand

Ladenausstattung - Innenausbau - Möbelwerkstätte

Olsberger Str. 48
59939 Olsberg-Wulmeringhausen
Tel.: 02962/2390 Fax: 02962/2885
E-Mail: Theodor Wienand @t-online.de



NIGGEMANN

BAUNTERNEHMUNG GMBH

Zur Hammerbrücke 26
59939 Olsberg-Bruchhausen
Telefon 0 29 62/24 05
Telefax 029 62/21 58
e-mail: Niggemann-Bau@t-online.de

Wer wir sind. Was wir leisten!

Kurzportrait:

- Gegründet 1954 von Wilhelm Niggemann
- 1991 Umwandlung in eine GmbH
- Geschäftsführer: Josef Niggemann
- 20 Mitarbeiter
- Modernster Maschinen- und Gerätepark



Leistungsspektrum:

- Hoch- und Tiefbau (Ein-/Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Industriebauten)
- Innen-/Außenputzarbeiten
- Fassaden-/Wärmedämmungen
- Alle Rohbauleistungen
- Neubau eines 9- und 8 Familien-Wohnhauses, Herrmannstraße, 59929 Brilon



Bauen Sie auf Kompetenz, Qualität und Erfahrung! Bauen Sie mit uns.

**glasbau &
verglasungs GmbH**



Alte Heeresstraße 5 Telefon: 02961/9603-0 aure@arcormail.de
59929 Brilon-Altenb. Telefax: 02961/9603-99 www.gbv-online.de

Ihre Glaserei

- ➔ Glastüren und Glasduschen
- ➔ Glasböden, -tische, -vitrinen
- ➔ Spiegel für Wohn- und Badbereich
- ➔ Bleiverglasungen
- ➔ Mattierte Gläser
- ➔ Exklusive Vordächer

**Heizung × Sanitär × Kundendienst
Bauklempnerei × Falztechnik × Solar**

Karl Becker, Friedrichstr. 22, 59929 Brilon
Tel. 0 29 61 / 33 41, Fax 0 29 61 / 5 21 83

**KARL
BECKER**
59929 Brilon, Friedrichstr. 22



7. Das Bauvorhaben

Bauvoranfrage

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1000, Baubeschreibung und Bauentwurfsskizze.

Diese Unterlagen müssen zweifach beim Bauordnungsamt eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstückes geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf. Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid liegen zwischen 100,- DM (Mindestgebühr) und 40 % der späteren Genehmigungsgebühr für einen planungsrechtlichen Vorbescheid bzw. 80 % der späteren Genehmigungsgebühr für einen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorbescheid. Die erhobenen Gebühren können bei positiver Bescheidung der Bauvoranfrage zu 50 % auf die spätere Baugenehmigungsgebühr angerechnet werden.

Bauantrag

Der Bauantrag ist schriftlich in zweifacher, bei gewerblichen Anlagen in dreifacher Ausfertigung an die Bauordnungsabteilung der Stadt zu richten.

Die vollständigen Bauvorlagen

Eine sehr wichtige Voraussetzung für ein reibungsloses und möglichst kurzes Baugenehmigungsverfahren ist die Einreichung eines Bauantrages mit vollständigen und richtig zusammengestellten Bauvorlagen. Diese Tatsache berücksichtigt der Gesetzgeber in der Bauordnung mit der Vorschrift:

„Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen“ (§ 72 (1) Satz 2 BauO NRW). Die hierdurch entstehende Verzögerung und die u. U. erheblichen Kosten können Sie sich ersparen, wenn Sie beachten: Die Mitarbeiter des Bauaufsichtsamtes müssen anhand der von Ihnen vorgelegten Unterlagen alle für die Prüfung Ihres Bauvorhabens relevanten Fragestellungen beurteilen können. Der Umfang der notwendigen Prüfung – und damit der erforderlichen Bauvorlagen – ist abhängig von dem beantragten Projekt.

Folgende Fragen sind allerdings fast immer zu stellen:

– Wer will bauen?

Name, Adresse und Telefonnummer des Antragstellers, bei juristischen Personen: wer ist vertretungsberechtigt?

– Wer ist der Entwurfsverfasser?

Name, Adresse, Telefon- und Fax-Nummer, Nachweis der Bauvorlagenberechtigung.

– Wo soll gebaut werden?

Adresse, Flur, Flurstück des Grundstücks.

– Wie ist die nähere Umgebung charakterisiert?

Auszug aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1:5000 und der Flurkarte im Maßstab 1:500.

– Wie soll auf dem Grundstück gebaut werden?

Lageplan (Maßstab 1:500) mit allen im Einzelfall erforderlichen Maßen, den Nachbargrundstücken, Nachbargebäuden und den vorhandenen Bäumen.

– Was soll gebaut werden?

Bauzeichnungen (Maßstab 1:100), d. h. Grundrisse, Schnitte, Ansichten und eine Baubeschreibung, rechnerische Nachweise zur Geschossigkeit und der Fußbodenhöhe über Gelände.

– Wie soll der Bau genutzt werden?

Eintragung der Nutzung in die Zeichnungen und – im Falle einer gewerblichen Nutzung – die Betriebsbeschreibung.

– Welches Ausmaß hat die Neubebauung oder Nutzung?

Berechnung der Quadrat- und Kubikmeter.

– Wie werden die Kraftfahrzeugstellplätze nachgewiesen?

Berechnung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze und Darstellung in den Plänen.

– Wie wird der Brandschutz gewährleistet?

Eintragung in die Pläne und in die Baubeschreibung, soweit erforderlich Gutachten.

– Was kostet die Baumaßnahme (für die Statistik)?

Angabe der Rohbau- (Neubau und Erweiterung) oder Herstellungskosten (Umbau und Nutzungsänderung).

Bitte beachten Sie:

Die Bauvorlagen müssen mit den vom Fachministerium zur neuen Bauordnung herausgegebenen Formularen eingereicht werden! Diese erhalten Sie im Rathaus bei der Bauaufsichtsabteilung, Zimmer 4.

Muster finden Sie auf den folgenden Seiten.

Antragsformular und Pläne müssen vom Antragsteller und vom Entwurfsverfasser unterschrieben werden.

mit Stahl

Ganzheitliches Bauen



Architekt: Wermer Dech, Rockenhausen

BETTEN SCHRÄMM, WINNWEILER



Industriebauten

Informieren Sie sich.

Bürogebäude

Gern senden wir Ihnen

Logistik-Center

die Industrieabroschüre.



BMS

Brilon
Delmenhorst
Detmold
Dortmund

BMS Industrie- und Verwaltungsbau GmbH Brilon
Alte Heeresstraße · 59929 Brilon · Tel. 0 29 61/9 80 - 0 · Fax 9 80 - 219
IV.Brilon@BMS-Baugruppe.de · www.BMS-Baugruppe.de

Computer-
Beratung
für alle
Bauherrn

Machen Sie
Ihren Traum wahr:

Wohnen in
den eigenen
vier Wänden.

Ein Bauvorhaben setzt richtige
Planung und Finanzierung voraus.
Unser Computer-Programm hilft
Ihnen bei der Lösung.
Wir rechnen Ihnen alles auf Heller
und Pfennig aus.

Dabei berücksichtigen wir für Sie:

- alle Landesmittel für das
Bauvorhaben
- die neuesten steuerlichen
Richtlinien
- und das komplette Wohngeld-
Gesetz

Nutzen Sie unsere Computer-Beratung.



Volksbank Brilon eG

Wir machen den Weg frei



7. Das Bauvorhaben

Das Antragsformular

Bitte beachten Sie:

Nach der jetzt gültigen Landesbauordnung besteht gem. § 67 I BauO NRW Wahlfreiheit zwischen dem Freistellungs- und dem Baugenehmigungsverfahren!

Die mit der neuen Verfahrensregelung in den vergangenen zwei Jahren gemachten Erfahrungen haben gezeigt, dass die am Bau Beteiligten nicht selten unsicher waren, ob das von Ihnen beabsichtigte Bauvorhaben tatsächlich mit dem öffentlichen Recht im Einklang stand. Dies hat in der jüngeren Vergangenheit dazu geführt, dass die Bauaufsichtsbehörden für sogenannte „freigestellte Vorhaben“ in vielen Fällen umfangreiche Beratungen durchführen mussten. Da die geschilderte Vorgehensweise zeitaufwendiger war, als ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren, hat es der Gesetzgeber für sinnvoll erachtet, den Bauherren das Wahlrecht einzuräumen.

An die untere Bauaufsichtsbehörde		Eingangsvermerk	
Stadt Glückhausen PLZ, Ort 65223 Glückhausen			
<input checked="" type="checkbox"/> Bauantrag		<input type="checkbox"/> Das Vorhaben zählt zu den Sonderbauten nach § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW (Bitte Abschnitt I ausfüllen) <input type="checkbox"/> Das Vorhaben unterliegt dem vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 68 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW) (Bitte Abschnitt II ausfüllen) <input checked="" type="checkbox"/> Für ein Vorhaben nach § 67 wird die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens beantragt (§ 67 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW) (Bitte Abschnitt II ausfüllen)	
<input type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid			
Bauherrin/Bauherr Antragstellerin/Antragsteller Name, Vorname, Firma		Bevollmächtigte/Bevollmächtigter der Bauherrin/des Bauherrn Name, Vorname, Firma	
Gustav Gänsewinkel		Gertrude Kleefeld	
Entwurfsverfasserin/ Entwurfsverfasser Name, Vorname, Firma		Max Bauwerk	
Straße, Hausnummer Im Wassertal 5 PLZ, Ort 65223 Glückhausen Telefon (mit Vorwahl) 0631/2589		Straße, Hausnummer Auf'm Feld 18 PLZ, Ort 65223 Glückhausen Telefon (mit Vorwahl) 0631/9088	
Telefax —		Telefax —	
Straße, Hausnummer Blumenweg 8 PLZ, Ort 65223 Glückhausen Telefon (mit Vorwahl) 0631/3568		Telefax 0631/35-9	
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil Glückhausen, Regenbogenallee			
Gemarkung(en) Glückhausen		Flur(e) 76	
Eigentümer Gustav Gänsewinkel		Flurstück(e) 231	
Genaue Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung) z. B. von Wohngebäuden, Gebäuden für landwirtschaftliche Betriebe oder Gewerbebetrieben mit Garagen/Stellplätzen (Anzahl)			
Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage			
Bei Nutzungsänderungen			
Bisherige Nutzung			
Beabsichtigte Nutzung			
Genaue Fragestellung zum Vorbescheid (Dem Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind. Bitte erkundigen Sie sich im Zweifelsfall bei Ihrer Bauaufsichtsbehörde, welche Bauvorlagen im einzelnen zur Klärung Ihrer konkreten Fragen vorzulegen sind.)			
Bindungen für Beurteilung des Vorhabens			
<input type="checkbox"/> Vorbescheid	Bescheid vom	erteilt von (Behörde)	Aktenzeichen
<input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung			
<input type="checkbox"/> Befreiungs-/Abweichungsbescheid			
<input type="checkbox"/> Baulast Nr.			

Diese Seite ist bei allen Vorhaben auszufüllen

Fortsetzung Blatt 2



7. Das Bauvorhaben

An die Gemeinde Stadt Bullerbach PLZ Ort 53781 Bullerbach		Engangsweg der Gemeinde	
Vorlage in der Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW) Weiterbehandlung als Bauantrag, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll:		Altkennzeichen	
Ja, (bitte Blatt 2 ausfüllen) <input checked="" type="checkbox"/> nein			
Bauherrin/Bauherr Antragsteller/Antragsteller		Bevollmächtigte/Bevollmächtigter der Bauherrin/des Bauherrn	
Name, Vorname, Firma Rita Ratlos		Name, Vorname, Firma Karl Ratlos	
Straße, Hausnummer Rabenstr. 35		Straße, Hausnummer Rabenstr. 35	
PLZ Ort 53781 Bullerbach		PLZ Ort 53781 Bullerbach	
Telefon (mit Vorwahl) 03708/225		Telefon (mit Vorwahl) 03708	
Telefax		Telefax	
Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser		An die Gemeinde Stadt Freudenberg PLZ Ort 33089 Freudenberg	
Name, Vorname, Firma Rudolf Malfix		Vorlage in der Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW) Weiterbehandlung als Bauantrag, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll:	
Straße, Hausnummer Traumgasse 9		Altkennzeichen	
PLZ Ort 53782 Schlummerland		Ja, (bitte Blatt 2 ausfüllen) <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Telefon (mit Vorwahl) 03701/23689		Telefon 03701	
Baugrundstück		Bauherrin/Bauherr Antragsteller/Antragsteller	
Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil Bullerbach, Taubenweg 3		Name, Vorname, Firma Irma Lustig	
Fläche (m ²) Bullerbach		Straße, Hausnummer Am Vogelplatz 6b	
Eigentümer/Eigentümerin Rita Ratlos		PLZ Ort 33089 Freudenberg	
Genauere Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung) z.B. von Wohngebäuden mit Garagen/Stellplätzen (Anzahl) Errichtung eines Einfamilienha		Telefon (mit Vorwahl) 05961/3277	
Bei Nutzungsänderungen Bisherige Nutzung		Telefon 327-8	
Bedachte Nutzung		Telefax 05961/88096	
Bauvorlagen und Unterlagen in der Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW)		Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser	
1. <input checked="" type="checkbox"/> 1-fach Lageplan		Name, Vorname, Firma Martin Zeichenmax	
2. <input checked="" type="checkbox"/> 1-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPlatzV)		Straße, Hausnummer Industriestr. 35	
3. <input checked="" type="checkbox"/> 1-fach Bauzeichnungen		PLZ Ort 33089 Freudenberg	
4. <input checked="" type="checkbox"/> 1-fach Rechnerischer Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Auftrags		Telefon (mit Vorwahl) 05961/95967	
5. <input checked="" type="checkbox"/> Erhebungsbogen für die Baustatistik		Telefax 05961/95968	
6. Erklärung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers nach § 67 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW: Ich erkläre hiermit, dass das in den beigefügten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben und die hierzu in den Bauvorlagen gemachten Angaben vollständig und richtig sind.		Baugrundstück	
		Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil Freudenberg, Spafsdorfer Str. 25	
		Gemarkung(en) Freudenberg	
		Fläche (m ²) 13	
		Flurstück(e) 271	
		Eigentümer/Eigentümerin Irma Lustig	
		Genauere Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung) z.B. von Wohngebäuden mit Garagen/Stellplätzen (Anzahl) Errichtung eines Einfamilienhauses	
		Bei Nutzungsänderungen Bisherige Nutzung	
		Bedachte Nutzung	
		Bauvorlagen und Unterlagen in der Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW)	
		1. <input checked="" type="checkbox"/> 1-fach Lageplan	
		2. <input checked="" type="checkbox"/> 1-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPlatzV)	
		3. <input checked="" type="checkbox"/> 1-fach Bauzeichnungen	
		4. <input checked="" type="checkbox"/> 1-fach Rechnerischer Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes	
		5. <input checked="" type="checkbox"/> Erhebungsbogen für die Baustatistik	
		6. Erklärung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers nach § 67 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW: Ich erkläre hiermit, dass das in den beigefügten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und die hierzu in den Bauvorlagen gemachten Angaben vollständig und richtig sind.	

Zu Nm. 1 und 2;
Siehe Hinweise auf Blatt 2.



7. Das Bauvorhaben

Amthlicher Lageplan

Der Lageplan und die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung müssen von einer Behörde, die befugt ist, Vermessungen zur Errichtung und Fortführung des Liegenschaftskatasters auszuführen, angefertigt oder von einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet werden (amtlicher Lageplan), wenn

1. es sich bei den Grenzen des Baugrundstücks nicht um festgestellte Grenzen im Sinne von § 17 Abs. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1990 (GV.NW. S. 360/SGV.NW. 7134) handelt,
2. die Grenzen des Baugrundstücks und die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Grundstücken so vermessen sind, dass für die Grenzpunkte Koordinaten in einem einheitlichen System nicht ermittelt werden können,
3. eine Baulast im Sinne von § 12 der Verordnung über bautechnische Prüfungen auf dem Baugrundstück oder auf den angrenzenden Grundstücken zugunsten der Baugrundstücke besteht oder
4. besondere Grundstücksverhältnisse, insbesondere infolge des unübersichtlichen Verlaufs der Grenzen des Baugrundstücks durch Grenzversprünge oder Grenzknicke oder wegen Grenzüberbauung vorliegen.

Änderung baulicher Anlagen

Eine Lageplan ist nicht erforderlich bei Anträgen auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Änderung baulicher Anlagen, bei denen die Außenwände und Dächer sowie die Nutzung nicht verändert werden. Jedoch ist auf einem Übersichtsplan die zu ändernde bauliche Anlage kennt-

lich zu machen, wenn sich auf dem Baugrundstück mehrere bauliche Anlagen befinden und aus den sonstigen beizufügenden Bauvorlagen nicht ersichtlich ist, welche dieser baulichen Anlagen verändert werden sollen.

Die Baubeschreibung

Die Baubeschreibung muss alle für die baurechtliche Prüfung relevanten Angaben enthalten.

Bei kleineren Gebäuden und vor allem bei Wohnbauvorhaben müssen deshalb einige Teile des Vordrucks nicht ausgefüllt werden.

Die Betriebsbeschreibung

Die Betriebsbeschreibung eines gewerblichen Bauvorhabens muss alle für die baurechtliche Prüfung und für die Beurteilung des Arbeitsschutzes relevanten Angaben enthalten.

Da der Vordruck für alle gewerblichen Nutzungen bis zum Industriebetrieb entwickelt wurde, müssen bei kleineren Vorhaben nicht alle Teile des Vordrucks ausgefüllt werden. Streichen Sie bitte diese Spalten.

Soweit erforderlich ergänzen Sie den Vordruck bitte formlos.

Zum Lageplan

Der Lageplan muss die aktuelle Situation darstellen.

Sein Maßstab beträgt im Regelfall 1:500. Er muss übersichtlich und lesbar sein, deshalb sind je nach Vorhaben und Grundstückssituation Nebenzeichnungen erforderlich.

Falls besondere Grundstücksverhältnisse dies erforderlich machen, muss der Lageplan von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt werden (§ 2 (3) BauPrüfVO).

Er muss enthalten:

Für das Baugrundstück und die angrenzenden Grundstücke einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen:

- Straßen, Hausnummern
- Flur, Flurstücke
- Grundblatt und laufende Nummer
- Eigentümer
- die vorhandenen baulichen Anlagen mit Höhenangaben
- Höhenlage des Geländes
- Straßenbreite
- Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Satzungen nach Baugesetzbuch
- Nachweis, dass die Festsetzungen von GRZ,GFZ, Geschossigkeit etc. eingehalten werden
- Flächen, auf denen eine Baulast eingetragen ist

Für das Baugrundstück:

- Grenzen
 - Umringungsmaß
 - Fläche
 - Grunddienstbarkeiten
 - Abstandflächen nach § 6 BauO NRW
 - Autostellplätze
 - Kinderspielfläche
 - Grünflächen
 - Feuerwehrebewegungsflächen
 - Wasserentnahmestellen für die Feuerwehr
 - Entwässerungsgrundleitungen
- Rechtsgrundlage: Bauprüfverordnung § 2



7. Das Bauvorhaben



Landschaft südl. von Brilon - Foto: Nolte



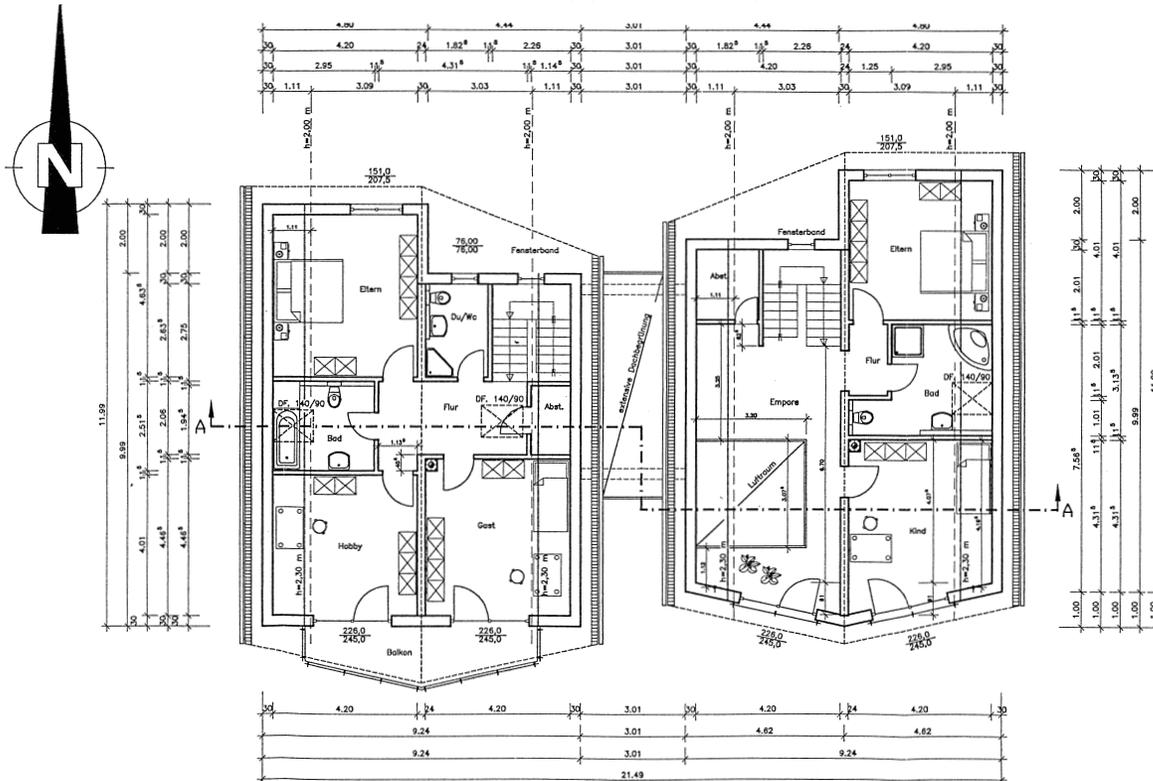
7. Das Bauvorhaben

Zu den Grundrissen:

Die Bauzeichnung der Grundrisse muss enthalten:

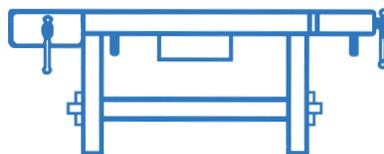
- den Maßstab (meist 1:100)
- alle erforderlichen Maße, auch die der Fenster und Türen
- das Brandverhalten der Baustoffe
- vorhandene Bauteile (schwarz)
- neue Bauteile (weiß)
- zu entfernende Bauteile
- die geplante Nutzung
- genehmigungspflichtige technische Anlagen und Einrichtungen

Rechtsgrundlage: Bauprüfverordnung § 4



Dachgeschoss

B Tischlerei Bernd Imöhl



Bau- und Möbel-Tischlerei
Individuelle Massivmöbel
Möbel für Büro und Praxis
Holztreppen in versch.
Ausführungen u.v.a.m.

Rutsche 19 · 59939 Olsberg · Telefon 02962/5978 · Telefax 02962/5997

Michael Nolte

Dachdeckermeister



Bedachungen
Naturaufschichtenarbeiten
Fassadenverkleidungen
Flachdachabdichtungen
Klempnerarbeiten
Reparaturarbeiten

Frankenweg 15 · 59929 Brilon · Tel.: 0 29 61 / 5 26 88 · Fax: 90 83 71



Dipl.-Ing. Jürgen Schmitz Bauunternehmung

59929 Brilon, Cheruskerweg 9, Tel.: 0 29 61 / 82 61, Fax: 5 25 76
JS-Brilon@t-online.de



* Div. Mauer und Putzarbeiten
Innenausbau *

PFLASTERBAU KLEIN

Aussen-Treppenanlagen-Baggerarbeiten

Material- und Kleintransporte

* Arbeiten im und ums Haus *

* Schneeräumung *

Papestraße 44 · 59929 Brilon

Tel. + Fax: 02961/908452 · Mobil: 0171/8595453



7. Das Bauvorhaben

Zu den Ansichten

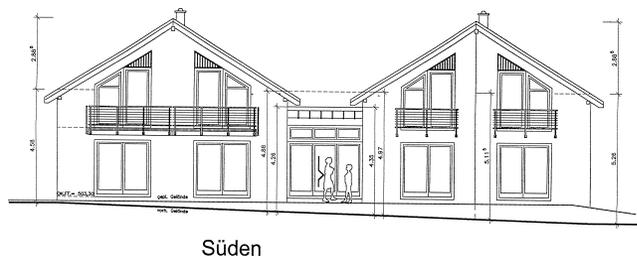
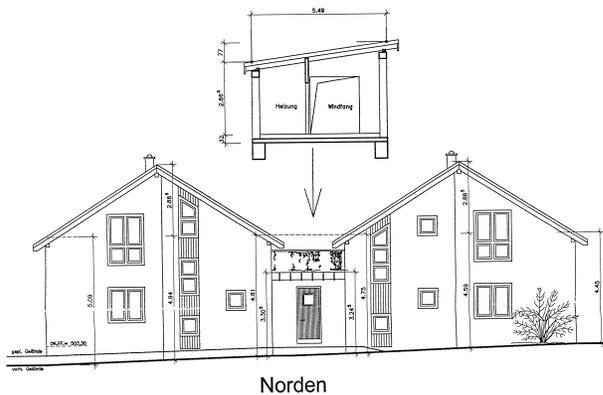
Die Bauzeichnungen der Ansichten müssen enthalten:

- den Maßstab (meist 1:100)
- das vorhandene und das geplante Gelände
- die wesentlichen Höhenmaße
- in besonderen Fällen, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens von Bedeutung ist
- die Höhen der Nachbargebäude
- die Fassaden- und Dachmaterialien (Denkmalschutz, Erhaltungssatzung, ...)

Für alle Bauzeichnungen gilt:

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 BauONRW können alle Angaben entfallen, die im bauaufsichtlichen Verfahren nicht überprüft werden müssen – insbesondere zum Brandverhalten der Baustoffe. Dies entbindet Sie nicht von der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften:

Rechtsgrundlage: Bauprüfverordnung § 4





7. Das Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und die Anforderungen an Gebäude aller Art sind in zahlreichen Vorschriften festgelegt: im Baugesetzbuch, in der Bauordnung, in der Garagen-, der Hochhaus- und anderen Sonderbauverordnungen, im Abfallrecht, in örtlichen Satzungen, in DIN-Vorschriften ...

Einige Gebäudearten – vor allem Wohngebäude – sind in Nordrhein-Westfalen seit dem 1. 1. 1996 genehmigungsfrei. Hier sind der Bauherr und die von ihm beauftragten Fachleute allein für die Einhaltung aller Vorschriften verantwortlich.

Beachten Sie jetzt:

Es besteht Wahlfreiheit zwischen dem Freistellungs- und dem Baugenehmigungsverfahren.

Bei allen anderen Gebäuden wird in einem Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsicht, anderen städtischen Ämtern und außerstädtischen Behörden geprüft, ob die Planung gegen bau- oder baunebenrechtliche Vorschriften verstößt.

Die Dauer eines Genehmigungsverfahrens hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab, z.B.:

- Sind die Antragsunterlagen vollständig und mängelfrei?
- Liegen Rechtsverstöße vor?
- Sind umfangreiche Untersuchungen – z.B. bei Altlastenverdacht – erforderlich?
- Müssen im Genehmigungsverfahren Erschließungs- oder Stellplatzfragen vertraglich geregelt werden?
- Wie lange dauert die Prüfung der Statik?

Bei all diesen Faktoren können Sie als Bauherr oder Entwurfsverfasser Einfluss auf das Verfahren nehmen. Sie können wesentlich zur Beschleunigung des Verfahrens beitragen, indem Sie alle Unterlagen schnell, vollständig und richtig einreichen.

Bauanträge geben Sie bitte an der Zentrale im Eingangsbereich des Rathauses ab.

Die Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens (§ 72 BauO NRW)

Ziel der Gesetzgebung und der Verwaltung ist es, die bauaufsichtlichen Verfahren möglichst reibungslos, zügig und für den Bürger verständlich durchzuführen. In die seit 1. 1. 1996 gültige Bauordnung wurden deshalb sehr detaillierte Festlegungen aufgenommen, wie ein Bauantrag von den Behörden zu behandeln ist:

- innerhalb einer Woche nach Eingang bei der Behörde ist zu prüfen, ob der Antrag vollständig ist.
- ebenfalls innerhalb dieser ersten Woche soll festgestellt werden, welche Ämter und Stellen im Genehmigungsverfahren beteiligt werden müssen, und
- ob und welche Sachverständigen im Verfahren herangezogen werden sollen.

Der Antragsteller erhält eine schriftliche Eingangsbestätigung. In der Eingangsbestätigung wird der Antragsteller aufgefordert, weitere Exemplare des Antrages nachzureichen, wenn dies für die gleichzeitige Beteiligung mehrerer Stellen erforderlich ist. Im Interesse eines zügigen Verfahrens sollten Sie einer solchen Nachforderung möglichst umgehend nachkommen. Eine Verpflichtung hierzu besteht allerdings nicht. Ein unvollständiger Antrag wird gebührenpflichtig zurückgewiesen.

Nur bei Mängeln, die in kürzester Zeit behoben werden können – z.B. einer fehlenden Unterschrift – werden Sie aufgefordert, dieses innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu tun. Die Bauaufsicht der Stadt möchte Ihnen hierdurch unnötigen Ärger ersparen.

Beachten Sie aber:

Unvollständige und fehlerhafte, d. h. nicht prüfbare, Anträge müssen zurückgewiesen werden, damit vollständige Bauanträge in möglichst kurzer Zeit genehmigt werden können!

Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 65 BauO NRW)

Zahlreiche kleine Gebäude oder bauliche Anlagen waren schon nach bisherigem Bauordnungsrecht genehmigungsfrei. Dieser Katalog ist mit der neuen Bauordnung noch erheblich erweitert worden. Für diese baulichen Anlagen ist keinerlei Verwaltungsverfahren erforderlich, falls die Anforderungen des Baurechts eingehalten werden. Beispiele aus dem Katalog, der insgesamt über 50 Punkte umfasst: z. Bsp. kleine untergeordnete Gebäude bis zu 30 cbm ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich, Gartenlauben in Kleingar-



7. Das Bauvorhaben

tenanlagen, Bauteile, die keinen Einfluss auf die Standsicherheit des Gebäudes haben, Lüftungsanlagen, an die keine brand-schutztechnischen Anforderungen gestellt werden müssen, Masten, Antennen und ähnliche Einrichtungen bis 10 m Höhe und 1,20 m Durchmesser, der Abbruch von Gebäuden bis 300 cbm, das Auswechseln von gleichartigen Teilen in haustechnischen Anlagen.

Genehmigungsfreie Anlagen (§ 66 BauO NRW)

Haustechnische Anlagen wie Heizungs-, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen können ohne bauaufsichtliches Verfahren errichtet werden. Der Bauherr hat sich vor der Benutzung der Anlagen von einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen (§ 67 BauONW)

Genehmigungsfrei sind:

- Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze (der Fußboden des höchstgelegenen Aufenthaltsraums liegt weniger als 22 m über Gelände),
- zu diesen Gebäuden gehörende Garagen, die kleiner sind als 100 qm,
- zu diesen Gebäuden gehörende Nebengebäude (Abstellschuppen ...) und Nebenanlagen (Gartenmauern, Terrassen ...), sofern sie:
 - im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans
 - oder
 - eines Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen
- und:
- nicht von den Festsetzungen dieses Planes abweichen
- und:
- den örtlichen Bauvorschriften (Satzungen) nicht widersprechen
- und:
- die Erschließung gesichert ist
- und:
- die Stadt nicht aus sachlichen Gründen die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens fordert.

Sachliche Gründe sind u. a. neue stadtplanerische Zielsetzungen für das Gebiet, Abstimmungsbedarf in Fragen des Denkmalschutzes, Prüferfordernisse im Bereich der Bauschutzbereiche des Flughafens, umweltrelevante Fragen und alle Zweifelsfälle aufgrund unklarer Bauvorlagen.

Beachten Sie:

Es besteht für den Antragsteller Wahlfreiheit zwischen dem Freistellungs- und dem Baugenehmigungsverfahren.

Bauanträgen für Wohnbauvorhaben im Bereich eines Bebauungsplanes, die nicht im Freistellungsverfahren behandelt werden sollen, erfordern keine Begründung. Die Bauaufsicht wird Anträge entsprechend bearbeiten.

Aufgaben des Bauherren, der ein Gebäude genehmigungsfrei erstellen will:

- Beauftragen Sie einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser; dies ist für die Errichtung und Änderung von Gebäuden unbedingt erforderlich (§ 70 (1) BauO NRW) und
- weisen Sie diesen darauf hin, dass Sie genehmigungsfrei, d. h. unter Einhaltung aller Vorschriften, bauen wollen.
- Der Entwurfsverfasser muss prüfen, ob und gegebenenfalls welche anderen behördlichen Genehmigungen (z.B. Denkmalrecht) oder Erlaubnisse (z.B. Wasserrecht) für das Bauvorhaben erforderlich sind.
- Diese müssen von Ihnen vor Baubeginn eingeholt werden, ohne diese Genehmigungen ist ein Beginn mit den Bauarbeiten nicht zulässig. Schlimmstenfalls muss ein solcher Bau stillgelegt werden! Um Unklarheiten zu vermeiden, sollten die entsprechenden



7. Das Bauvorhaben

Nachweise bereits den Bauvorlagen beigelegt werden.

- Der Entwurf muss in Form der Bauvorlagen (s. „Die vollständigen Bauvorlagen“) bei der Bauaufsichtsabteilung der Stadt eingereicht werden.

- Von dort erhalten Sie eine Eingangsbestätigung.

- Die Mitarbeiter des Bauaufsichtsamtes sichten diese Unterlagen auf offensichtliche Mängel, diese Sichtung ist aber nicht mit der Prüfung in einem Baugenehmigungsverfahren zu vergleichen.

- Sofern bei dieser Durchsicht keine groben Abweichungen vom Baurecht festgestellt wurden, haben alle Fachabteilungen bei einer wöchentlichen Besprechung die Gelegenheit, Gründe vorzutragen, die aus ihrer Sicht ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich machen (s. o.).

- Liegen solche Gründe nicht vor, so kann Ihr Bauvorhaben genehmigungsfrei errichtet werden, auf besonderen Wunsch erhalten Sie hierüber eine schriftliche Bestätigung, für die eine Gebühr von 100,- DM erhoben wird.

- Nach Ablauf einer Frist von einem Monat nach Einreichen der Unterlagen

(siehe Datum der Eingangsbestätigung) können Sie mit dem Bau beginnen, wenn Sie bis dahin kein anderslautendes Schreiben von der Bauaufsichtsabteilung erhalten haben.

- Vor Baubeginn müssen Sie die Eigentümer der Nachbargrundstücke von Ihrem Vorhaben unterrichten. Tun Sie dies im eigenen Interesse schriftlich und mit aussagekräftigen Unterlagen.

- Eine Woche vor Baubeginn müssen Sie das Bauaufsichtsamt informieren.

Die Teilbaugenehmigung (§ 76 BauO NRW)

In Einzelfällen kann, wenn Ihre Zeitplanung dies erforderlich macht, ein Baubeginn genehmigt werden, obwohl das Genehmigungsverfahren für das Gesamtprojekt noch nicht abgeschlossen ist. Selbstverständlich müssen zu diesem Zeitpunkt alle für den Teilbau relevanten Prüfungen vorgenommen sein und die Stellungnahmen der anderen Ämter hierzu vorliegen. Der Aushub der Baugrube kann z.B. genehmigt werden, auch wenn die Statik noch nicht geprüft ist, die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde muss aber – soweit aus wasserrechtlichen Gründen erforderlich – vorliegen.

In der abschließenden Genehmigung können zusätzliche Anforderungen an die bereits begonnenen Bauteile gestellt werden, dies führt dann u. U. zu einer Verzögerung und Verteuerung des Vorhabens.

Die Geltungsdauer der Genehmigung (§ 77 BauO NRW)

Die Baugenehmigung gilt zwei Jahre. Falls mit dem Bau bis dahin nicht begonnen wurde, kann sie auf Antrag um jeweils ein Jahr, auch rückwirkend, verlängert werden. Nach einer Unterbrechung der Bauarbeiten gilt die Baugenehmigung noch für ein Jahr. Auch hier besteht die Möglichkeit einer Verlängerung.

Der Abbruchantrag

Auch der Abbruch von Gebäuden ist in den meisten Fällen genehmigungspflichtig.

Genehmigungsfrei ist der Abbruch von Gebäuden bis zu 300 Kubikmeter Rauminhalt, von Mauern und Einfriedungen, von Schwimmbecken, von Stellplätzen und ähnlichen untergeordneten baulichen Anlagen oder Gebäuden – vgl. BauO NRW § 65 (3). Bei allen übrigen Gebäuden müssen Sie einen Abbruchantrag stellen.

Bei Wohngebäuden ist zusätzlich ein Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung beim Amt für Wohnungswesen der Stadt zu stellen, da bestehender Wohnraum nicht ersatzlos beseitigt werden darf. Für diese Genehmigung ist in den meisten Fällen der Nachweis zu führen, dass Ersatzwohnraum, z. B. durch den Neubau eines Wohnhauses, geschaffen wird.



7. Das Bauvorhaben

Vor Genehmigung des Abbruchs von Wohnraum wird mit dem Ausschuss für Planen und Bauen auch ein politisches Gremium beteiligt. Hier kann u. U. eine Erhaltungssatzung beschlossen und damit der Abbruch des Wohngebäudes verhindert werden.

Der Abbruch von gewerblich genutzten Gebäuden erfordert in den meisten Fällen den Nachweis, dass weder das Gebäude selbst, noch das Erdreich durch Giftstoffe verunreinigt ist. Es ist eine Nutzungsrecherche vorzulegen, die Auskunft darüber gibt, welche Materialien in dem ehemaligen Gewerbebetrieb verarbeitet wurden. Sollten Verunreinigungen vorliegen, so ist mit dem Umweltamt der Stadt, gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Amt für Arbeitsschutz, ein Entsorgungs- und Sanierungskonzept zu erarbeiten.

Der Abbruch von großen Gebäuden oder Häusern in einer Häuserzeile erfordert meist die Vorlage einer Abbruch oder Rückbaustatik.

Vor Erteilung der Abbruchgenehmigung ist der Bauaufsichtsabteilung ein Abbruchunternehmer zu benennen, der die notwendige Sachkunde und Erfahrung auf den Gebieten Standsicherheit, Immissionsschutz, Arbeitsschutz und Unfallverhütung für diese oft schwierigen und gefährlichen Arbeiten nachweisen kann. Die verschiedenen Abbruchmaterialien müssen voneinander getrennt entsorgt oder wiederverwendet werden.

Das Widerspruchs- und Klageverfahren

Jeder Bescheid der Bauaufsichtsabteilung (Genehmigung, Vorbescheid, Ablehnung) und jede Verfügung enthält am Ende eine Rechtsmittelbelehrung:

Sie können innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheids Widerspruch einlegen.

Dies muss schriftlich oder zur Niederschrift erfolgen. Es ist sinnvoll, diesen Widerspruch auch sofort zu begründen, damit die Bauaufsichtsabteilung seine Entscheidung daraufhin noch einmal überprüfen kann. Falls es hierbei nicht zu einer gemeinsamen Lösung kommt, wird Ihr Widerspruch an den Hochsauerlandkreis als zuständige Aufsichtsbehörde zur Entscheidung abgegeben. Von hier erhalten Sie einen Widerspruchsbescheid, gegen den Sie, falls erforderlich, beim Verwaltungsgericht Arnsberg klagen können.

Der Widerspruch eines Nachbarn gegen eine Baugenehmigung wird in einem entsprechenden Verfahren bearbeitet. Ein Nachbarwiderspruch hat keine aufschiebende Wirkung, d. h. bis zu einer Entscheidung darf mit dem Bau begonnen werden.

Möchte der Nachbar die Bauarbeiten verhindern, muss er bei der Bauaufsicht einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruches stellen. Ist Eile geboten kann er dieses auch bei dem Verwaltungsgericht Arnsberg tun.

Zuständigkeit politischer Gremien

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung wird in Brilon der Ausschuss für Planen und Bauen beteiligt. Die genauen Kriterien für die Zuständigkeit sind in § 3 der Zuständigkeitsordnung für die Stadt Brilon festgelegt, sofern kein Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt wurde oder falls von einem rechtswirksamen Bebauungsplan abgewichen werden soll.

Generell gilt:

Bauvorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung werden dem Ausschuss für Planen und Bauen vorgestellt.

Die Beteiligung der politischen Gremien erfolgt durch die Bauaufsichtsabteilung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Falls Sie im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens hierzu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an die zuständigen Sachbearbeiter in der Bauaufsichtsabteilung.



7. Das Bauvorhaben

Entwässerungsantrag

Der Antrag für die gesamte Entwässerung der geplanten baulichen Anlage einschließlich der Anschlüsse an die örtlichen Abwasserkanäle ist an die Stadtwerke zu richten. Ihm sind beizufügen:

- Lageplan Maßstab 1:500/1000 mit allen zur Beurteilung wichtigen Eintragungen,
- Grundrisse der einzelnen Gebäude vom Kellergeschoß sowie der übrigen Geschosse mit Darstellung der Entwässerungsgegenstände und Leitungen,
- Schnitte durch Grund- und Anschlußleitungen,
- Berechnung der bebauten und zu entwässernden sonstigen Flächen.



Neubauten in der Altstadt - Foto: Nolte

Planung, Erstellung, Umgestaltung und Pflege aller Garten- und Landschaftsanlagen

- Pflanzungen
- Pflasterarbeiten aus Natur- und Kunststein
- Treppen- und Mauerbau



Meisterbetrieb

- Teichbau
- Baum-, Strauch- und Heckenschnitt
- Fassadenbegrünung

Niedere Str. 25 • 59929 Brilon • Tel.: (0 29 61) 48 71 • Fax: (0 29 61) 74 31 12 • Mobiltel.: (0171) 7 55 48 71



8. Das Baugrundstück

Auswahl des Baugrundstückes

Die Auswahl eines Baugrundstückes ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen. Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb oder einer Anpachtung das Grundstück so genau wie möglich kennenlernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstückes hilfreiche Aufschlüsse geben.

Bei der Auswahl des Grundstückes sollten Sie folgenden Fragen besondere Beachtung schenken:

- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin? Denken Sie in diesem Zusammenhang auch an die Fahrtkosten und den Zeitaufwand.
 - Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage und -größe, des Zuschnittes sowie der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück?
 - Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft ein etwaiger Bebauungsplan oder eine etwaige örtliche Bauvorschrift?
 - Welche Auflagen bestehen von Seiten der Baubehörden, falls ein Bebauungsplan nicht vorliegt? Es ist zu empfehlen, schon vor dem Grundstückskauf einen Architekten zu Rate zu ziehen. Dieser kann die für das betreffende Grundstück in Frage kommenden Bebauungsmöglichkeiten klären.
 - Wie sieht es mit der Baureifmachung und der Erschließung des Grundstückes aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrundes und die Grundwasserverhältnisse feststellen?
- In der Regel ist eine Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung erforderlich.
- Sind in der Nähe des Baugrundstückes Fluss- oder Bachläufe vorhanden, die möglicherweise bei Hochwasserführung Beeinträchtigungen verursachen können und von denen festgelegte Abstände einzuhalten sind?
 - Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
 - Welche Störungen sind zu erwarten?
- Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, Straßen in der Nähe des Baugrundstückes können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Oder sind durch ehemalige Bergbautätigkeiten Bergsenkungen zu erwarten und führen diese zu Beeinträchtigungen? Auskünfte hierüber erteilt das Bergamt Recklinghausen.
- Wie steht es mit im Grundbuch eingetragenen Belastungen des Grundstückes (z. B. Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)?
 - Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei den Bauaufsichtsbehörden geführt.

Erschließung

Die Bebauung eines Grundstückes ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Unter Erschließung sind die Zufahrts- und Zugangswege, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung zu verstehen. Sofern Ihr Grundstück an einer vorhandenen öffentlichen Straße liegt, können Sie in Brilon in den meisten Fällen davon ausgehen, dass diese Bedingungen erfüllt sind. Liegt Ihr Grundstück an einer Privatstraße, im Hintergelände, d. h. hinter anderen Grundstücken, oder in den Randgebieten der Stadt, so sollten Sie sich möglichst frühzeitig beim Bauverwaltungsamt, Herrn Schilling, Telefon 79 41 42, erkundigen.

Die Erschließungsanlagen müssen spätestens bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes fertiggestellt sein. Falls diese noch nicht vorhanden sind und erst für die Baumaßnahme hergestellt werden sollen, so ist eine zeitliche Abstimmung der verschiedenen Maßnahmen unbedingt erforderlich.

An die Zugänge und Zufahrten zum Grundstück werden im § 5 der Bauordnung Mindestanforderungen gestellt, um die Benutzbarkeit durch die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sicherzustellen.



8. Das Baugrundstück

Bauvoranfrage – Rechtssicherheit durch verbindlichen Vorbescheid

Ob ein Grundstück überhaupt oder nach Ihren Vorstellungen bebaut werden kann, ist nicht immer eindeutig aus einem Bebauungsplan oder aus der örtlichen Situation heraus erkennbar; insbesondere bei Grundstücken in Ortsrandlagen oder auch bei Grundstücken im Innenbereich der Ortsteile, wenn Ihre Bauvorstellungen von dem sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Rahmen abweichen.

Eine sichere Möglichkeit, diese Zweifel schon vor dem Grundstückskauf auszuräumen, bietet die sog. Bauvoranfrage, mit der auch ohne ausgearbeitete Entwurfsplanung planungs- und bauordnungsrechtliche Fragen zur Prüfung gestellt werden können. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet im Rahmen des gestellten Antrages verbindlich durch einen Bauvorbescheid über die angefragten Punkte. Die Bauvoranfrage verursacht weniger Gebühren als ein kompletter Bauantrag. Die Gebühren können später bis zur Hälfte auf die Gebühren für die vor Baubeginn einzuholende Baugenehmigung angerechnet werden.

Bauplanungsrechtliche Teilungsgenehmigung

Ist für unbebaute Grundstücke entfallen

Durch die ab 1. 1. 98 geltende neue Regelung des § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch entfällt die Teilungsgenehmigung für unbebaute Grundstücke. Aufgrund der ersatzlosen Streichung des § 21 Baugesetzbuch entfällt aber auch die Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung. Eigentümer und Grundstückserwerber verfügen deshalb nicht mehr über die Zusage, dass ein evtl. Bauvorhaben im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht an Gründen scheitert, die bereits Prüfgegenstand im Teilungsgenehmigungsverfahren waren. Besteht ein entsprechendes Schutzbedürfnis, können Sie bei der Bauaufsichtsabteilung eine Bauvoranfrage einreichen.

Die Ausstellung des für die Grundbucheintragung notwendigen Negativattestes erfolgt durch die Bauaufsichtsabteilung. Dies gilt für die Negativzeugnisse gem. § 20 II BauGB bei planungsrechtlichen Teilungsbegehren wie auch für die Atteste gem. §§ 22 VI und 172 I Nr. 3 BauGB bei Gründung von Wohn- und Teileigentum nach dem WEG.

Die Teilungsgenehmigungspflicht für bebaute Grundstücke gem. § 8 BauO NRW hat nach wie vor Bestand.



Neues und neues Altes - Foto: Nolte

Baulast – Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen

Müsste aufgrund der Größe oder Lage des von Ihnen ausgewählten Baugrundstücks die Baugenehmigung für Ihr Vorhaben beispielsweise nur deshalb versagt werden, weil baurechtliche Vorschriften, z. B. über die Grenzabstände oder die Zugänglichkeit des Baugrundstücks oder die notwendigen Einstellplätze, nicht eingehalten werden, besteht die Möglichkeit, mit Hilfe einer sogenannten Baulast dennoch zu einer Baugenehmigung zu kommen. Die häufigste Art der Baulast ist die Abstandsbaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden, wenn der Nachbar durch die Erklärung einer Baulast sicherstellt, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der Baulastgrenze halten. Es wird also im Einvernehmen mit Ihrem Nachbarn eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt. Die Baulast wird durch eine schriftliche oder zu Protokoll gegebene Erklärung des jeweiligen Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt. Die Unterschrift muss entweder von einem Notar öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.

Mit der Eintragung in ein Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern des Erklärenden.



8. Das Baugrundstück

Grundstückskaufpreis

Die Preise für Bauland schwanken entsprechend der Nachfrage regional und lokal sehr stark. Beim Preisvergleich können daher nur die Werte ähnlich gelegener Grundstücke in Frage kommen. Fragen Sie bei der Stadt, Herrn Schneidermann-Liegenschaften, oder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Hochsauerlandkreis nach den sog. Bodenrichtwerten. Ein weiterer Anhaltspunkt können Preisspiegel über Grundstückswerte sein, die vom „Ring Deutscher Makler“ oder anderen Vereinigungen herausgegeben werden.

Beachten Sie bei der Beurteilung des Grundstückspreises, ob eine Ablösung von Lasten oder Grundpfandrechten hinzukommen kann. Die Einsicht in das Grundbuch ist dringend anzuraten.

Ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor sind die Erschließungskosten. Klären Sie daher bei der Stadt, ob die Erschließungskosten bereits voll bezahlt sind bzw. in welcher Höhe Erschließungskosten anfallen werden.

Falls Sie sich bei der Grundstücksbeschaffung eines Maklers bedienen wollen, sollten Sie folgende Punkte beachten:

- Bei erfolgreicher Vermittlung kann der Makler auch dann eine Provision verlangen, wenn die Vermittlung lediglich telefonisch erfolgt ist.
- Schließen Sie einen schriftlichen Maklervertrag ab.
- Wird Ihnen von mehreren Maklern dasselbe Grundstück angeboten, müssen Sie sofort darauf hinweisen. Es kann sonst passieren, dass mehrere Provisionsforderungen bei erfolgtem Kauf auf Sie zukommen.

Grundstückserwerb

Der Erwerb eines Grundstückes bedarf der notariellen Beurkundung. Zu beurkunden sind alle Vereinbarungen des Kaufvertrages. Der Grundstückserwerb erfolgt in drei Stufen:

- Zuerst erfolgt der notarielle Abschluss des Kaufvertrages mit der sog. Auflassung. Das ist die notarielle Einigungserklärung von Verkäufer und Käufer über den Eigentumsübergang. Im Grundbuch sollte eine Auflassungsvormerkung zum Schutz des Käufers eingetragen werden. Mit diesem Abschluss sind Sie noch nicht Grundstückseigentümer, sondern haben zunächst lediglich einen Anspruch auf Eigentumsübertragung.
- Sodann werden vom Notar die evtl. erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen eingeholt.
- Schließlich wird die Eintragung der Eigentumsänderung in das Grundbuch vorgenommen. Erst mit dieser Grundbucheintragung sind Sie tatsächlicher Eigentümer des Grundstücks.

Der Kaufpreis sollte grundsätzlich erst nach Eintragung der Auflassungsvormerkung und Rechtswirksamkeit des Vertrages fällig sein. Befragen Sie den Notar beim Abschluss des Kaufvertrages ausdrücklich nach evtl. bestehenden Vorkaufsrechten Dritter.

Falls Sie eine noch zu vermessende Teilfläche aus einem größeren Grundstück erwerben wollen, ist eine Teilungsgenehmigung erforderlich. Die Teilungsgenehmigung kann auch vor Abschluss des Kaufvertrages eingeholt werden. Die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch kann erst nach der Vermessung und Bildung eines neuen Flurstücks erfolgen.

Erbbaurecht – bauen ohne eigenen Grund und Boden

Das Erbbaurecht bietet Ihnen die Möglichkeit, auch dann zu bauen, wenn Sie nicht Eigentümer eines Grundstücks sind. Mit dem Erwerb eines Erbbaurechts erhalten Sie das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Grundstück baulich zu nutzen – in der Regel auf Dauer von 99 Jahren. Dabei bleibt das Grundstück im Eigentum des Ausgebers des Erbbaurechts, während Sie als Erbbauberechtigter Eigentümer des aufstehenden Gebäudes sind. Auch der Erbbauvertrag bedarf der notariellen Beurkundung.

Mit dem Erwerb des Erbbaurechts entgehen Sie zunächst den hohen Anschaffungskosten für ein Grundstück. Dafür bezahlen Sie aber die Erbbauzinsen bis zum Ablauf des Erbbaurechts.



Einblick - Foto: Nolte

AUFGABE ZUKUNFT:

WFG

WESTFÄLISCHE FERNGAS-AG

WFG-Gasversorgung
Strackestraße 17
59929 Brilon
Telefon: (0 29 61) 89 93
<http://www.wfg-ag.de>

WIR SIND DABEI!

MUSTERHAUS- UND WERKS BESICHTIGUNG

Montags bis freitags: 10 bis 16 Uhr Sonntags: 14 bis 17 Uhr



- Kurze Bauzeit
- Individuelle Planung
- Handwerkliche Ausführung
- Alles aus einer Hand:
inkl. Keller oder Bodenplatte
- Grundstücksservice
- Finanzierung und Antrag
über öffentliche Mittel
- Garantien nach BGB

Sparen Sie mehr als die Hälfte der
Heizkosten gegenüber einem
konventionell
gebauten Haus

* Jedes Haus auch
als Passivhaus

Ein Leben
lang mit
geringeren
Niedrigen
Energiekosten
ca. 100 DM monatlich
Heizkosten
sparen



Besuchen Sie uns im Internet:
www.sauerland-fertighaus.de

SAUERLAND FERTIGHAUS

Remmeswiese 36 · 59955 Winterberg · Tel. (0 29 81) 92 20-0 · Fax 92 20-25

KÖMMERLING

Systemgeber für Kunststoff-Fenster

„DIESE FENSTER
SIND SO GUT,
DA FLIPPEN SIE
EINFACH AUS!“

Carls-Aue
Fenster und Haustüren nach Maß

Carls-Aue Fenster- und
Bauelemente Werk GmbH & Co.KG
Im Westfeld 5
59939 Olsberg-Assinghausen
Telefon (0 29 62) 9 84-2 50
Telefax (0 29 62) 9 84-2 02
E-mail: verkauf@Carls-Aue.de
Internet: www.Carls-Aue.de



9. Bauplanung und Bauausführung

Planungskonzept – gut geplant ist halb gebaut

Ob Sie ein vorhandenes Gebäude umbauen oder einen Neubau auf einem unbebauten Grundstück errichten wollen, eine sorgfältige Planung ist Voraussetzung für ein zufriedenstellendes Ergebnis. Zunächst kommt es darauf an, die Vorgaben für die Bauplanung zu entwickeln. Um die erforderliche Größe des Hauses festzulegen, sollte ein Raumprogramm mit allen gewünschten Räumen und der jeweiligen Mindest- und Höchstfläche aufgestellt werden. Berücksichtigen Sie dabei auch, dass sich die Wünsche und Bedürfnisse, aber auch die finanziellen Möglichkeiten ändern können. Es kann durchaus sinnvoll sein, ein Haus so zu konzipieren, dass es geänderten Anforderungen durch Erweiterbarkeit oder Abteilbarkeit gerecht werden kann. Spätestens dann, wenn Sie sich Klarheit über das Bau- und Raumprogramm, über Ihre Vorstellungen und über den Kostenrahmen verschafft haben, ist es an der Zeit, sich den Architekten Ihres Hauses zu suchen. Der Architekt hat eine zentrale Stellung bei der Planung und Durchführung Ihres Bauvorhabens. Sie können ihn daher nicht sorgsam genug auswählen. Suchen Sie sich einen Architekten aus, der

- berufliche Erfahrung besitzt (Bauplanung ist Erfahrungssache),
- von zufriedenen Bauherren empfohlen wird,
- die Baufirmen in der Nähe Ihres Baugrundstückes kennt,
- bereit ist, Ihnen seine Entwürfe von vergleichbaren Bauprojekten zu zeigen,

Wichtig für Sie ist, dass der Partner, dem Sie die Planung ihres Hauses anvertrauen wollen, nicht nur in allen Baufragen kompetent ist, sondern auch die Planvorlageberechtigung für das baurechtliche Genehmigungsverfahren besitzt. Nach der Bauordnung sind dies in erster Linie alle in die Architektenlisten der Architektenkammern eingetragenen Architekten.

Architektenvertrag

Die Beauftragung eines Architekten sollte in jedem Fall schriftlich erfolgen. Die Leistungen und die Gebühren sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) festgelegt. In welchem Umfang die Beauftragung des Architekten erfolgen soll, ist grundsätzlich in Ihr Ermessen gestellt. Bedenken Sie jedoch dabei, dass der Erfolg der Baumaßnahme am besten gewährleistet ist, wenn die gesamte Architektenleistung als einheitliches Ganzes vereinbart wird.

Die HOAI gliedert diese Leistung wie folgt:

1. Grundlagenermittlung

Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung (u. a. auch Beratung über die Einschaltung weiterer an der Planung zu beteiligender Fachleute, z. B. Statiker)

Honoraranteil: 3 %

2. Vorplanung

Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe (u. a. Kostenschätzung)

Honoraranteil: 7 %

3. Entwurfsplanung

Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe (u. a. Kostenberechnung)

Honoraranteil: 11 %

4. Genehmigungsplanung

Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für die erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen

Honoraranteil: 6 %

5. Ausführungsplanung

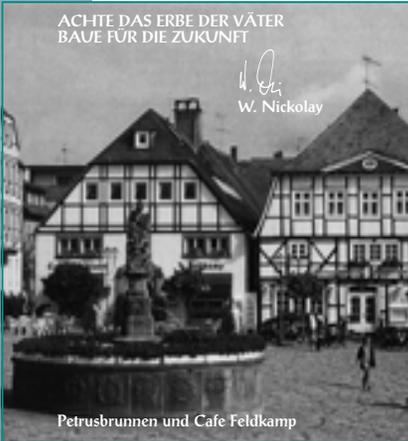
Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung (u. a. Erstellung der Werkpläne mit Detaillierung des Gesamtvorhabens, evtl. unter Hinzuziehung der Sonderfachleute für Statik, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektroanlagen)

Honoraranteil: 25 %

6. Vorbereitung der Vergabe

Ermitteln der Mengen und Aufstellen von Leistungsverzeichnissen

Honoraranteil: 10 %



Architektur- und Ingenieurbüro

NICKOLAY



NRW. 2424
HES. 5856

Brilon - 0 29 61 / 9 61 40 - Willingen - 0 56 32 / 64 50

Planung heißt: Dialog zwischen Bauherrn und Planer.
Nur so sind Innovationen und neue Ideen möglich.

IBK₉₉

Ingenieurbüro Technische Gebäudeausrüstung

BECKER - KÖLZER VDI

Mitglied Ingenieurkammer Bau NW

Beratende Ingenieure Planung - Bauleitung



Rochusstraße 29 • Tel.: 02961/9639-300
59929 Brilon • Fax: 02961/9639-305
www.IBK99.de

- Heizung
- Sanitär/Solar
- Klima
- Schwimmbad
- Industrietechnik
- Elektrotechnik
- Energietechnik
- Gebäudesystemtechnik
- Beleuchtungstechnik
- Blitzschutz



9. Bauplanung und Bauausführung

7. Mitwirkung bei der Vergabe
Kostenermittlung und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe (u. a. auch Kostenanschlag und Vorbereiten der Bauverträge)
Honoraranteil: 4 %

8. Objektüberwachung
Überwachen der Ausführung des Objektes (u. a. auch Erstellen eines Zeitplanes, Kostenkontrolle, Abnahme der Bauleistungen, Rechnungsprüfung, Kostenfeststellung)
Honoraranteil: 31 %

9. Objektbetreuung und Dokumentation
Überwachen der Beseitigung von Mängeln und Dokumentation des Gesamtergebnisses
Honoraranteil: 3 %

Das Honorar des Architekten errechnet sich im einzelnen aus den sog. anrechenbaren Kosten, den vertraglich festgelegten Leistungen und der jeweiligen Honorarzone, die vom Schwierigkeitsgrad der Baumaßnahme abhängt. So beträgt z. B. das Gesamthonorar für die vorgenannten Leistungsphasen 1–9 für ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit anrechenbaren Kosten von 250.000 DM rd. 25.000 DM zuzüglich Nebenkosten und Umsatzsteuer.

Der Architektenvertrag sollte mindestens die folgenden drei Punkte regeln:

– Leistungsumfang des Architekten

Die vom Architekten zu erbringenden Leistungen sind im Vertrag genau festzulegen. Es empfiehlt sich, im Vertrag die Baumaßnahme genau zu bezeichnen, evtl. auch unter Anführung des Raumprogramms sowie des Kostenrahmens.

– Höhe des Honorars

Die HOAI sieht einen Honorarraum für die Architektengebühren mit Mindest- und Höchstsätzen vor. Innerhalb dieses Rahmens können Sie nach Festlegung der Honorarzone, der das Gebäude aufgrund seines Schwierigkeitsgrades angehört, einen Honorarsatz vereinbaren. Zum Architektenhonorar treten die Nebenkosten (pauschal oder auf Einzelnachweis) sowie die Umsatzsteuer hinzu. Wenn während der Ausführung des Bauvorhabens zusätzliche Architektenleistungen notwendig werden, sollten Sie das Honorar für diese zusätzlichen Leistungen vor Ausführung schriftlich festlegen.

– Umfang der Haftung

Mit der Bauvorlage muss der Architekt einen gesetzlich geregelten Haftpflichtversicherungsnachweis der Baugenehmigungsbehörde vorlegen.

ARCHITEKTEN BDA ROSENBAUM

DIPL. ING. DIETER UND MICHAEL ROSENBAUM

[GBR]

FRIEDRICHSTR. 11A 59929 BRILON TEL: (02961) 96340 FAX: 963410 E-MAIL: buero@rosenbaum.de

PLANUNG - BAULEITUNG - STATIK - HAUSTECHNIK - OBJEKTSTEUERUNG

Jostmeier Müller Stein

Heiner Jostmeier
Steuerberater

Bertram Müller
Dipl.-Kfm.
Steuerberater

Franz-Josef Stein
Steuerberater

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

BETRIEBSWIRTSCHAFT

- Betriebswirtschaftliche Unternehmensberatung
- Existenzgründungen
- Rechtsformwahl
- betriebl. Umstrukturierungen
- Finanzierungs- und Investitionsberatung
- Unternehmensnachfolge

STEUERBERATUNG

- Erstellung von Jahresabschlüssen
- betriebliche und private Steuererklärungen
- Finanz- und Lohnbuchhaltung
- Einspruchsverfahren
- Finanzgerichtsverfahren
- Betriebsprüfungen
- Schenkung- und Erbschaftsteuerrecht

UNSER SPEZIELLES FACHGEBIET

- Die grüne Branche
- Garten und Landschaftsbau
- Baumschulen
- Blumeneinzelhandel
- Gärtnereien
- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft

Margarethenstraße 5 • 59929 Brilon-Madfeld | Tel. (02991) 9602-0 Fax -20 • E-Mail: J-M-S@t-online.de
Internet: <http://www.Steuerkanzleien.de/jms>



10. Finanzierungsplanung

Baukosten sind kalkulierbar

Um den Rahmen für die mit dem Bauen verbundenen Ausgaben festzulegen, ist es notwendig, sich frühzeitig ein Bild über die zu erwartenden Baukosten und deren Finanzierung zu machen.

Solange für Ihr Bauvorhaben noch keine konkrete Planung vorliegt, ist bei der Schätzung der Baukosten Vorsicht geboten. Um Fehlplanungen vorzubeugen und um den voraussichtlichen Finanzierungsbedarf richtig zu ermitteln, ist eine lückenlose und möglichst detaillierte Erfassung aller Kostenansätze auf der Grundlage einer Entwurfsplanung unerlässlich.

Falls Sie einen Architekten mit der Erstellung des Entwurfes beauftragt haben, sollten Sie von ihm eine Kostenberechnung nach DIN 276 verlangen, die zu den Grundleistungen der Entwurfsplanung gehört.

In der DIN 276 sind die einzelnen Kostenansätze in 7 Kostengruppen unterteilt. Die Aufstellung vermittelt Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Kostenansätze. Die genannten Kostenerfahrungswerte basieren auf dem Preisniveau 1993 und können je nach regionaler Lage des Bauvorhabens und Bauentwurfs bis zu 10 % nach oben oder unten differieren.

Als Hilfe für die Beurteilung der Kosten und für die Auswirkungen von Planungsentscheidungen werden folgende Beispiele angeführt:

- Die Kosten verändern sich nicht unbedingt im gleichen Maße wie die Wohnungsgröße; so sind z. B. bei sonst gleichen Voraussetzungen die Kosten für eine 120 qm große Wohnung nicht unbedingt 20 % höher als die einer 100 qm großen Wohnung.
- Bei gleicher Wohnfläche können die Gebäudekosten eines zweigeschossigen Hauses geringer sein als die eines eingeschossigen Hauses.
- Die Kosten je cbm Bruttorauminhalt für ein eingeschossiges voll unterkellertes Haus mit einem nicht ausgebauten Satteldach sind geringer als für ein zweigeschossiges Haus mit Flachdach und teilweiser Unterkellerung.
- Kompakte Hausformen sparen Baukosten und auch Heizenergie. Der Anteil der Außenwandflächen ist um so geringer, je mehr sich der Grundriss der Form eines Quadrates nähert. Über einfachen Baukörpern lassen sich kostengünstigere Dachformen entwickeln.
- Ob ein Verzicht auf Kellerraum tatsächlich die erhoffte Kostenersparnis bringt, hängt von den Gelände- und Bodenverhältnissen ab, da bei einem wirtschaftlichen Vergleich mit einem nicht unterkellerten Haus die frostfreie Fundamentierung gegengerechnet werden muss.

Planen und Bauen sind in die Zukunft gerichtete Tätigkeiten. Über den Erfolg und die tatsächlich anfallenden Kosten kann erst nach Abschluss des Bauvorhabens Endgültiges gesagt werden. Darin liegt ein unvermeidbares Risiko, das auszuschalten Geld kostet, denn niemand kann das Risiko für Sie umsonst tragen. Daher stehen Kostengarantien im Bauwesen auch immer zusätzliche Kosten gegenüber. Das sollten Sie bedenken, wenn z. B. ein Bauträger oder Generalunternehmer die Kosten Ihnen gegenüber garantiert.

Finanzierung der Gesamtkosten

– Balanceakt zwischen Eigen- und Fremdmitteln

Zur Erstellung einer Finanzierungsplanung auf der Grundlage der ermittelten Gesamtkosten Ihres Bauvorhabens sollten Sie sich eines Fachmannes bedienen. Der Bedarf an Fremdmitteln – also Darlehen – wird festgestellt, in dem Sie das Eigenkapital und den geschätzten Wert der Selbsthilfe (Sach- und Arbeitsleistungen) von den Gesamtkosten abziehen. Ohne Eigenmittel geht es in aller Regel nicht. Je höher der Eigenmittelanteil ist, desto solider ist die Baufinanzierung. Im Normalfall ist ein Eigenmittelanteil von mindestens 20 % der Gesamtkosten notwendig. Eine bewährte Finanzierungsregel lautet:

je 1/3 Eigenmittel,

je 1/3 Bauspardarlehen,

je 1/3 Hypothekendarlehen.

Arnold Steiger GmbH

Steuerberatungsgesellschaft

Steuerliche Gestaltungsberatung im unternehmerischen und privaten Bereich bei

- Unternehmensgründungen
- Rechtsformwahl u. Rechtsformwechsel
- Unternehmensnachfolge
- Investitionsentscheidungen
- Baufinanzierungen
- Schenkungen und Erbregelungen

Steuererklärungen, Finanz- und Personalbuchhaltung sowie Jahresabschlüsse, u.a. Tätigkeiten in diesem Zusammenhang

- Prüfung von Steuerbescheiden
- Unterstützung bei Außenprüfungen (Betriebsprüfungen)
- Führung außergerichtlicher Rechtsbehelfe bei Finanzbehörden
- Vertretung vor Finanzgerichten in Steuerangelegenheiten und bei Steuerstrafverfahren und Bußgeldsachen

In der Helle 23a • 59929 Brilon • Telefon: (02961) 9715-0 • Telefax: (02961) 971524

Bernd Schlüter & Partner GmbH

Für Ihren wirtschaftlichen Erfolg brauchen Sie einen kompetenten Berater.

Wir sind Ihr Ansprechpartner für:

- steuerliche und betriebswirtschaftliche Fragen
- Finanz- und Lohnbuchhaltungen
- Unternehmensberatungen und -umwandlungen
- Unternehmensnachfolgeberatungen
- Existenzgründungs- und Existenzaufbauberatungen
- Finanzierungsberatungen
- Vermögensberatungen
- Steuerstrafrecht



Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Bahnhofstraße 18
59929 Brilon
☎ (0 29 61) 97 05 0

Hauptstraße 75
59939 Olsberg
☎ (0 29 62) 97 05 0



10. Finanzierungsplanung

Eigenmittel

Grundsätzlich gilt, dass Eigenmittel soweit wie möglich, d. h. bis auf den unverzichtbaren „Notgroschen“ eingesetzt werden sollten. Bei der Einschätzung der Selbsthilfe ist es oberstes Gebot, realistisch zu bleiben. Folgende Eigenmittel kommen in Betracht:

- bezahltes oder teilweise bezahltes Baugrundstück
- Barmittel
- Bank- und Bausparkassenguthaben
- Wertpapiere
- vorhandenes oder bezahltes Baumaterial
- Selbsthilfeleistungen.

Fremdmittel

Fremdfinanzierung und monatliche Belastung stehen in einem untrennbaren Zusammenhang. Die Höhe der für Sie tragbaren Belastung setzt der Fremdfinanzierung Grenzen. Folgende Fremdmittel kommen in Betracht:

- Bauspardarlehen

Bausparkassen bieten zinsgünstige Darlehen mit einer Festzinsgarantie für die gesamte Laufzeit. Bei erst teilweise angesparten oder noch nicht zugeteilten Bausparverträgen besteht die Möglichkeit der Zwischenfinanzierung. Dabei gewährt die Bausparkasse ein tilgungsfreies Darlehen in Höhe der Bausparsumme. Die Tilgung erfolgt in einer Summe, wenn der Bausparvertrag zugeteilt wird. Darüber hinaus gibt es auch die Möglichkeit, einen Bausparvertrag vorfinanzieren zu lassen.

- Arbeitgebendarlehen
- Verwandtendarlehen
- Hypotheken- und Bankendarlehen

Sie werden von Hypothekenbanken, Sparkassen, Geschäfts- und Genossenschaftsbanken ausgegeben. Neben den Zinsen ist eine Tilgung von üblicherweise 1 oder 2 % jährlich zu zahlen. Die Tilgung verringert die Restschuld, auf welche die Zinsen berechnet werden. Bei gleichbleibenden Raten wird der Tilgungsanteil daher ständig höher. Die Restschuld verringert sich anfangs langsam und später schneller. Eine Tilgungsfreiheit ist durch die Abtretung eines Bausparvertrages oder einer Lebensversicherung möglich. Die Laufzeit von Hypothekendarlehen ist verhältnismäßig lang: z. B. bei 9 % Zins und 1 % Tilgung etwa 26 Jahre. Die Kosten eines Hypothekendarlehens werden durch den Zinssatz und den Auszahlungskurs bestimmt. Die Zinssätze sind je nach Festschreibungsdauer des Zinssatzes und nach Auszahlungskurs unterschiedlich.

Der Effektivzins errechnet sich aus Zinssatz, Auszahlungskurs, Laufzeit und Bearbeitungsgebühren und gibt den tatsächlichen „Preis“ des Darlehens auf 1 Jahr bezogen wieder. Bruttodarlehen nennt man die Summe, die Sie verzinsen und zurückzahlen müssen. Nettodarlehen ist der Betrag, den Sie tatsächlich ausgezahlt erhalten. Die Differenz ist das Disagio. Eine schwierige Frage ist, ob Sie einen Festzinssatz auf 10, 5, 3 oder 2 Jahre oder gar einen variablen Satz wählen sollten. Wenn der Zinstrend des Kapitalmarktes nach unten weist, sollten Sie sich nur kurzfristig festlegen. Im anderen Fall sollten Sie eine langfristige Zinssatzsicherheit anstreben.

- Lebensversicherungsdarlehen

Lebensversicherungsgesellschaften, aber auch Banken oder Sparkassen gewähren ein tilgungsfreies Darlehen, das in einer Summe mit dem von der Lebensversicherung ausgezahlten Betrag getilgt wird. Dazu ist der Abschluss einer Lebensversicherung auf den Todes- und Erlebensfall Voraussetzung. Anstelle der Tilgung ist neben den Zinsen der Beitrag für die Lebensversicherung zu zahlen.

– Darlehensanträge sollten Sie erst stellen, wenn der Zeitpunkt des Baubeginns abzusehen ist, denn die Kreditinstitute sind berechtigt, nach Zusage der Geldmittel Bereitstellungszinsen in Rechnung zu stellen. Die einzelnen Darlehen sollten Sie in Ihren Finanzierungsplan erst dann fest einkalkulieren, wenn entsprechende verbindliche Zusagen oder Bewilligungsbescheide vorliegen. Das gilt insbesondere für öffentliche Baudarlehen, denn eine Bewilligung setzt eine gesicherte Finanzierung voraus.



10. Finanzierungsplanung

Finanzielle Hilfen des Staates

Folgende staatliche Hilfen werden für den Bau oder Kauf von neuen, aber auch von gebrauchten Familieneigenheimen oder Eigentumswohnungen, die zur Eigennutzung vorgesehen sind, und für die Schaffung von Mietwohnungen gewährt:

– Wohnungsbauförderungsmittel

Im ersten Förderungsweg des sozialen Wohnungsbaus erhalten Familien mit Kindern sowie Schwerbehinderte, deren Wohnverhältnisse unzureichend sind, ein öffentliches Baudarlehen. Daneben kann ein Aufwendungsdarlehen in Höhe von 26.400,- DM bewilligt werden. Dieses Darlehen kommt jedoch erst nach Wegfall der Eigenheimzulage (steuerliche Vergünstigung des Finanzamtes) zur Auszahlung. Die Eigenheimzulage läuft 8 Jahre lang. Förderungsberechtigt sind nur solche Haushalte, deren Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet.

Im Rahmen einer vertraglich vereinbarten Förderung können Bauherren Fördermittel für den Neubau von Gebäuden mit Mietwohnungen und die Schaffung von Mietwohnungen durch Ausbau oder Erweiterung bestehender Gebäude erhalten. Es werden dabei öffentliche Baudarlehen gewährt. Die Wohnungen dürfen während der Laufzeit der Darlehen nur an Berechtigte und unter Einhaltung vorgegebener Mietobergrenzen vermietet werden.

Auch für Modernisierungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen kann staatliche Hilfe in Anspruch genommen werden. Für diese Förderung ist jedoch ein Mindestalter der Gebäude vorgeschrieben, an denen eine solche Maßnahme durchgeführt werden soll.

Auskünfte über die staatliche Förderung bei Neubauten, Ausbau und Erweiterung sowie bei der Modernisierung und Energieeinsparung bei bestehenden Gebäuden erteilt die Bewilligungsbehörde. In diesem Fall ist das der Hochsauerlandkreis, Wohnungsbauförderungsamt, 59929 Brilon, Heinrich-Jansen-Weg 14, Telefon 02961/940.

Auch Herr Kleff beim Wohnungsbauförderungsamt der Stadt Brilon, Telefon 02961/794-164, ist Ihnen gerne behilflich.

Über steuerliche Vergünstigungen im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau erteilt das Finanzamt Brilon und die Steuerberater Auskunft.

– Wohngeld als Lastenzuschuss

Als Eigentümer eines selbstgenutzten Eigenheimes oder einer selbstgenutzten Eigentumswohnung haben Sie Anspruch auf die Bewilligung eines Lastenzuschusses nach dem Wohngeldgesetz, wenn die finanzielle Belastung das nach den Familienverhältnissen für Sie tragbare Maß übersteigt. Die Höhe richtet sich u. a. nach der Anzahl der Familienmitglieder, dem monatlichen Einkommen und der zu berücksichtigenden monatlichen Belastung. Anträge und Anfragen sind an die für Sie zuständige Wohngeldstelle zu richten.

Auskunft über Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz erhalten Sie bei der Wohngeldstelle der Stadtverwaltung Brilon, 02961/7940.

Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung

Die Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung hat den Zweck, die laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung von Steuerergünstigungen, Zuschüssen und von evtl. erzielbaren Einnahmen aus Mieten zu ermitteln. Sie zeigt auf, ob das Bauvorhaben für Sie tragbar ist.

In der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung sind zur Berechnung der laufenden Aufwendungen folgende Baunutzungskosten zu berücksichtigen:

1. Kapitalkosten

Aufwand an Zinsen und Tilgungsbeiträgen sowie Verwaltungskosten für das Fremdkapital, Erbbauzins

2. Abschreibung

Wertverlust durch Alterung und Abnutzung, der bei Wohngebäuden rechnerisch 1 % pro Jahr beträgt



**Immobilien Beratung
und Management GmbH**

**Immobilien-
Potentiale
erkennen,
sichern,
realisieren**



Steigende Qualitätsanforderungen an Bauprojekte und die wachsende Komplexität der Aufgabenbereiche machen es vielen Bauherren immer schwieriger, die Ziele ihres Vorhabens innerhalb eines veranschlagten Kosten- und Zeitrahmens zu verwirklichen und für den Betrieb die Wirtschaftlichkeit sicher zu stellen.

IBUMA - Leistungsbausteine für den Wohnungsmarkt

- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Betriebskostenoptimierung
- Markt- und Standortanalysen
- Vermietungs- und Vertriebsstudien
- Immobiliencontrolling
- Privatisierungsberatung
- Finanzierungsplanung & Beratung
- Investitionsberatung
- Konzepte zur Bestandsoptimierung
- Projektmanagement
- Marketing für Wohnimmobilien
- Mietspiegelanalyse
- Wohnungspolitische Konzepte

IBUMA - Leistungsbausteine für die Stadtentwicklung

- Standort- und Strukturanalysen für den Wohnungsbau, Gewerbe und Infrastrukturmaßnahmen auf der Basis fundierter Marktanalysen und Bedarfsermittlungen
- Lösungskonzepte für städtebauliche Einzelprobleme, wie Revitalisierung von Brachen und Problemgebieten
- Vitalisierungskonzepte und Projektmanagement für Großwohnsiedlungen
- Vorbereitende Untersuchungen für Stadterneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Ausarbeitung flächen- und projektbezogener Konzepte
- Machbarkeits- und Verträglichkeitsstudien im Vorfeld von Planungsmaßnahmen und Bauleitverfahren
- Sozialstudien und betreuende Beratung für Bewohner und Gewerbetreibende

**Gemeinsam die
Ziele erreichen**



Noch Fragen ?



In der Klanke 1; 59929 Brilon; Telefon: 02961/3414
Telefax: 02961/3309; e-Mail: ibuma@ibuma.de



10. Finanzierungsplanung

3. Verwaltungskosten

4. Betriebskosten

Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Wasserertertsorgung, Zentralheizungsbetriebskosten, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Müllabfuhrgebühren, Versicherungsbeiträge

5. Bauunterhaltungskosten

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Die tatsächlich anfallenden Betriebskosten sind im voraus nicht exakt zu ermitteln und unterliegen laufenden Veränderungen. Bei einer überschlägigen Ermittlung können Sie von Ihren derzeitigen Kosten, bezogen auf Ihre derzeitige Wohnfläche, ausgehen. Der Ansatz in der Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung beträgt 3,- DM je qm Wohnfläche und Monat. Bauunterhaltungskosten werden in den ersten 10 Jahren nur in geringem Maße anfallen. Gleichwohl wird in einer Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung ein Betrag von 13,- DM je qm Wohnfläche jährlich angesetzt.

Wichtig bei Bau von Eigenheimen:

Die Förderung ist nur zulässig, wenn die Belastung nicht die wirtschaftliche Existenzgrundlage gefährdet. Nach Abzug der Belastung und sonstiger Zahlungsverpflichtungen sollen zum Lebensunterhalt monatlich unter Berücksichtigung des Kindergeldes und eines voraussichtlichen Lastenzuschusses nach dem Wohngeldgesetz mindestens verbleiben:

- 1.250,- DM für einen Einpersonenhaushalt,
- 1.600,- DM für einen Zweipersonenhaushalt,
- 400,- DM für jede weitere Person.

Zu den Einkünften werden laufende Zahlungen von Verwandten oder sonstigen Dritten, die nicht auf einer dauerhaften Rechtspflicht beruhen, sowie Steuervorteile aus dem zu fördernden Wohneigentum nicht gerechnet.

Bei einem Neubau machen die Kosten des Bauwerks, auch als „reine Baukosten“ bezeichnet, in der Regel den Hauptanteil der Gesamtkosten aus. Um die Kosten des Bauwerks annäherungsweise zu schätzen, kann man von folgenden Erfahrungswerten beim Bau eines Wohnhauses ausgehen:

Standard	Bruttoraum- inhalt (cbm)		Kosten- richtzahlen		Bauwerkskosten
einfach	_____ cbm	x	350–400 DM/cbm	=	_____ DM
normal	_____ cbm	x	380–450 DM/cbm	=	_____ DM
gehoben	_____ cbm	x	420–500 DM/cbm	=	_____ DM



10. Finanzierungsplanung

Kosten von Hochbauten DIN 276			
100 Grundstück	110 Grundstückswert	_____	DM
	120 Grundstücksnebenkosten	_____	DM
	130 Freimachen (z. B. Abfindungen, Entschädigungen)	_____	DM
200 Herrichten und Erschließen	210 Herrichten (z. B. Roden v. Bewuchs, Abbruch v. Gebäuden)	_____	DM
	220 Öffentliche Erschließung	_____	DM
	230 Nichtöffentliche Erschließung	_____	DM
	240 Ausgleichsabgaben	_____	DM
300 Bauwerk – Baukonstruktionen	310 Baugrube	_____	DM
	320 Gründung	_____	DM
	330 Außenwände	_____	DM
	340 Innenwände	_____	DM
	350 Decken	_____	DM
	360 Dächer	_____	DM
	370 Baukonstruktive Einbauten	_____	DM
400 Bauwerk – Technische Anlagen	410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	_____	DM
	420 Wärmeversorgungsanlagen	_____	DM
	430 Lufttechnische Anlagen	_____	DM
	440 Starkstromanlagen	_____	DM
	450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	_____	DM
	460 Förderanlagen	_____	DM
	470 Nutzungsspezifische Anlagen	_____	DM
	480 Gebäudeautomation	_____	DM
500 Außenanlagen	510 Geländeflächen	_____	DM
	520 Befestigte Flächen	_____	DM
	530 Baukonstruktionen in Außenanlagen	_____	DM
	540 Technische Anlagen in Außenanlagen	_____	DM
	550 Einbauten in Außenanlagen	_____	DM
600 Ausstattung und Kunstwerke	610 Ausstattung (z. B. Mobiliar, Vorhänge)	_____	DM
	620 Kunstwerke	_____	DM
700 Baunebenkosten	710 Bauherrenaufgaben	_____	DM
	720 Vorbereitung der Objektplanung	_____	DM
	730 Architekten- und Ingenieurleistungen	_____	DM
	740 Gutachten und Beratung (z. B. Gründungsgutachten)	_____	DM
	750 Kunst	_____	DM
	760 Finanzierung (Kosten vor Fertigstellung)	_____	DM
	770 Allgemeine Baunebenkosten (z. B. Genehmigungsgebühren, Richtfest)	_____	DM
Gesamtkosten		_____	DM

Hermann Rüther, Steuerberater



Steuerliche Gestaltungsberatung im unternehmerischen und privaten Bereich bei

- Unternehmensgründungen
- Rechtsformwahl u. Rechtsformwechsel
- Unternehmensnachfolge
- Investitionsentscheidungen
- Baufinanzierungen
- Schenkungen und Erbregelungen
- Betriebswirtschaftliche Analyse
- Umstellung auf den Euro



Steuererklärungen, Finanz- und Personalbuchhaltung sowie Jahresabschlüsse, u.a. Tätigkeiten in diesem Zusammenhang

- Prüfung von Steuerbescheiden
- Verhandlung mit Behörden
- Unterstützung bei Außenprüfungen (Betriebsprüfungen)
- Führung außergerichtlicher Rechtsbehelfe bei Finanzbehörden
- Vertretung vor Finanzgerichten
- Unterstützung bei Steuerstrafverfahren und in Bußgeldsachen

Möhnestr. 16 • 59919 Brilon
Telefon 0 29 61 / 97 89-0 • Fax 0 29 61 / 97 89 10



11. Preiswert Bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher liebgewonnenen Idee Abschied nehmen.

Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten.

Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherren ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung läßt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.
2. Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschosdecken und das Dach.
3. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.
4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Besondere Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.
5. Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.
6. Manche Bauherren setzen ihren Spartift zuerst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, dass Sie im nachhinein keinen Keller mehr bauen können. Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.

LOTHARGÖDDE GmbH Schmiede - Schlosserei



Privat
Telefon (02962) 3765

- Treppen- und Geländerbau
- Schweißfachbetrieb

Zur Hammerbrücke 2
59939 Olsberg-Bruchhausen
Telefon (02962) 86945
Telefax (02962) 86946

Schmücker

HOLZVERARBEITUNG
FÜR DIE
MÖBELINDUSTRIE



ALLES IM GRIFF!

Alte Heeresstraße 13
59929 Brilon-Altenbüren

Telefon (02961) 8017
Telefax (02961) 51595

Elektro Schütte



Elektrofachgeschäft

Elektroinstallationen

Steinweg 14 · 59929 Brilon · Telefon: 02961/3555 · Fax: 02961/51955

RAUMGESTALTUNG

Thomas Meschede

Franziskusstraße 3 · Brilon
Tel.: (02961) 3284

Meisterbetrieb



Traumhaft
Klar, frisch und
dennoch
behaglich:
Der neue
Landhausstil.



12. Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Renovierung

Oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher.

Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes.

Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt um so mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei den zuständigen Behörden einzusehen.

Der Denkmalschutz

Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden.

Für Denkmaleigentümer stellt sich die Frage, wie sie die Mittel für die Sanierung ihres Objektes aufbringen. Hier helfen Zuschüsse aus Mitteln der Bundesländer, wie auch der Landkreise und Gemeinden. Man muss sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache mit dem zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden wenden. Neben Zuschüssen des Bundes, des Bundeslandes, des Landkreises oder der Gemeinde können auch steuerliche Vergünstigungen durch erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalern in Anspruch genommen werden.

Baubiologisch bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind.

Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

1. Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
2. Chemische Substanzen in Baustoffen (z. B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)
3. Strahlenexposition aus Baustoffen, z. B. Radon und seine Folgeprodukte.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der



12. Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem „Profi“ vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet.

Bauen mit Naturstoffen

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegelsteinen gebaut und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.

Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit der Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten; nutzen Sie die Möglichkeiten z. B. mit dem Bau eines Wintergartens.



Renoviertes „Kaffeemühlenhaus“
Foto: Nolte



- Entwurf und Ausführung



WERNER FASTABEND

**INNENARCHITEKTUR
HOCHBAU
DESIGN**

Bruchstraße 6A
D-59929 Brilon-Madfeld
Telefon: 0 29 91 / 96 04 - 0
Telefax: 0 29 91 / 96 04 - 22



13. Umweltschutz

Berücksichtigung des Umweltschutzes

Ökologisches Bauen

Ein Haus unter ökologischen Gesichtspunkten zu planen, zu errichten und zu nutzen heißt, sich mit folgenden Fragestellungen intensiv zu beschäftigen:

- Wie kann die Umweltbelastung durch den Bau und die Benutzung eines Hauses möglichst gering gehalten werden?
- Wie kann das Haus möglichst günstig für die Gesundheit und das Wohlbefinden seiner Bewohner gebaut werden?

Bereits in der Planungsphase sollte geprüft werden, ob je nach Art der Baumaßnahme und der örtlichen Verhältnisse folgende Kriterien berücksichtigt werden können:

- verträgliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld und die natürliche Landschaft
- Sammlung und Nutzung von Regenwasser
- Einbau wassersparender Armaturen und Sanitäreinrichtungen
- Vorrang des Versickerns von Oberflächenwasser vor dessen Ableitung
- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen
- Nutzung regenerierbarer Energiequellen
- optimaler Wärmeschutz und Verwendung effizienter Heizungstechnik.

Beim Bau und bei der Nutzung eines Hauses werden einerseits Rohstoffe, Energie und Wasser benötigt, andererseits Rückstände (z. B. Bauschutt) und Emissionen (z. B. Rauchgas der Heizungsanlage) erzeugt. Seit Anfang der 70er Jahre, als die Energiepreise sprunghaft angestiegen sind, ist das Bemühen um Energieeinsparung bei der Benutzung der Häuser in den Vordergrund getreten. Ein rationaler Umgang mit Energie ist ohne Einschränkung unserer Lebensqualität möglich und entlastet vor allem unsere Umwelt von Schadstoffen und Abwärme. Der weitaus größte Anteil am Energiebedarf eines Wohnhauses entfällt auf die Raumheizung. Eine energiebewusste Planung wird daher darauf ausgerichtet sein, den Wärmebedarf eines Hauses zu minimieren.

Die Wärmeverluste wachsen naturgemäß mit der Größe der Außenflächen des Gebäudes und der Temperaturdifferenz zwischen drinnen und draußen. Sie sollten daher ein möglichst kompaktes Haus anstreben. Neben einem guten Wärmeschutz bei den Außenwänden, den Fenstern, beim Dach und beim Keller spielt vor allem eine richtig bemessene und betriebene Heizungs- und Regelanlage eine große Rolle.

Beim Einsatz neuer Techniken zur Energieeinsparung sind besondere Kenntnisse erforderlich, um wirtschaftliche und betriebssichere Lösungen zu erreichen. Erkundigungen sind bei den Fachbetrieben einzuholen.

ICR

Idee • Concept • Realisation
von Immobilienvorhaben GmbH

Vorstellung des Gewerbeparks Brilon-Bremecketal

Ansässige Firmen:

ABB Transformatoren
ABB Kondensatoren
HBS Hoppecke Batterie Systeme
u. Speditionsunternehmen

Gesamtgröße:

30.000 qm Hallenflächen
2.000 qm Büroflächen
50.000 qm Freiflächen

24 h Pförtner Wachdienst

Weitere Firmen sind willkommen!

Bayenthalgürtel 15, 50968 Köln
Telefon: 02 21 / 9 34 87 71,
e-mail: icr.gmbh@netcologne.de

KLICK @ gehabt!

Wenn Sie mal wirklich schnell und
direkt eine Auskunft brauchen, können
Sie sich zu den Klicklichen zählen.

Unter www.weka-cityline.de finden

Sie ausführliche Informationen über

Städte und Gemeinden, detaillierte

Branchenverzeichnisse und aktuelle

Links zum **Online-Shopping**.

Suchen Sie nicht länger, zum Klick

gibt's **WEKA Cityline!**



www.weka-cityline.de



WEKA Informationsschriften- und
Werbefachverlage GmbH
Lechstraße 2 • 86415 Mering
Telefon 08233/384-0 • Fax 08233/384-103
E-Mail info@weka-cityline.de



14. Stadtentwicklung

Bebauungsplan, Ort, Nr.

Name	Grundstücke	Größe			
Brilon-Stadt Vorüberlegung zu einem Bebauungsplan - Größe und Anzahl der Grundstücke noch offen Nr. 71, Derkerborn-Kalvarienberg			Altenbüren Nr. 3 b, Kreuzberg-Alte Heeresstraße	ca. 17	ca. 450–850 qm
Brilon-Stadt Nr. 42 d, Teilbereich Rixener Straße-Nordring	ca. 15	ca. 500–900 qm	Altenbüren Nr. 4 a, Erweiterung Johannesstraße Johannesstraße	ca. 25	ca. 400–1100 qm
Madfeld* Nr. 8, Erweiterung Egge*	ca. 26	ca. 500–800 qm	Bontkirchen Nr. 6, Am Hohlweg	ca. 20	ca. 600–800 qm



14. Stadtentwicklung

Gudenhagen-Petersborn* Nr. 1, Gudenhagener Poppenberg	ca. 22	ca. 400–700 qm	Thülen Nr. 3, Spansfeld	ca. 18–20 neue ca. 500–900 qm Grundstücke
Hoppecke* Nr. 5, Erweiterung Wohn- gebiet auf der Wankel	ca. 26	ca. 400–800 qm	* noch im Aufstellungsverfahren (Stand:01.09.2000) In fast jedem Bebauungsplangebiet stehen Grundstücke im Eigentum der Stadt Brilon. Interessenten können bei dem Leiter der Liegenschaftsabteilung, Herrn Schneidermann, Amtshaus, Bahnhofstraße 33, 59929 Brilon, Telefon 0 29 61/79 41 20, Informationen über freie Grundstücke, Preis und Konditionen bekommen. Seitens der Verwaltung wird insbesondere auf die Grundstücke „An der Längere“ hingewiesen, die alle an einem Südhang gelegen sind und einen freien Blick auf die idyllische Ortslage von Messinghausen bieten.	
Messinghausen* Nr. 5, An der Längere	ca. 12	ca. 600–1000 qm	<u>Gewerbe- und Industrieaufläachen sind in der Beplanung</u> 1. Interkommunales GE Brilon/Olsberg 2. Gewerbegebiet am Nehdener Weg 3. Gewerbe- und Industriegebiet in Brilon-Wald	

Planen Sie schon heute für morgen

Das gibt's alles bei uns.

T · · D1 ·
T · · Online ·
T · · ISDN ·

Neu



Riesenauswahl

zum Thema Handys
und Zubehör!

Jetzt den
Anschluss nicht
verpassen ...

T · · ISDN ·

... bei uns
beantragen!



Alles,

vom schnurlosen bis zum
analogen Telefon!



Ihr kompetenter Mobilfunkpartner:

siKOM Brumberg

Sicherheits- und Kommunikationstechnik

Bahnhofstraße 37

59929 Brilon

Tel.: 02961-2048 Fax: 02961-2931

DT Deutsche
Telekom
Partner

Zukunft wird aus
Ideen gemacht.

T · · D1 ·

Stein Krämer GmbH

Ideen aus Stein

Grabmale- Treppen
Fensterbänke - Fassaden- Böden
Waschtische - Küchenarbeitsplatten

59929 Brilon - Keffelkerstraße 36 - Tel.: 02961 / 3007 - Fax: 02961 / 51200
www.stein-kraemer.de eMail info@stein-kraemer.de

TRÄUME BRAUCHEN VERTRAUEN

Deshalb sind wir immer in Ihrer Nähe, wenn Sie sich trauen, Ihren Traum vom Hausbau, Umbau oder Ausbau wahrzumachen.

Wir stehen Ihnen zur Seite mit viel Erfahrung, allem, was Sie an Material und Leistung brauchen sowie einer Menge mehr: Service.

Träumen Sie ruhig – wir sorgen immer wieder für ein traumhaftes Erwachen!

mobau Handel + Technik GmbH
Keffelker Straße 42 · 59929 Brilon · Tel. (0 29 61) 97 43-0 · Fax (0 29 61) 83 65
Ihr Partner für modernes Bauen – wir freuen uns auf Sie!

