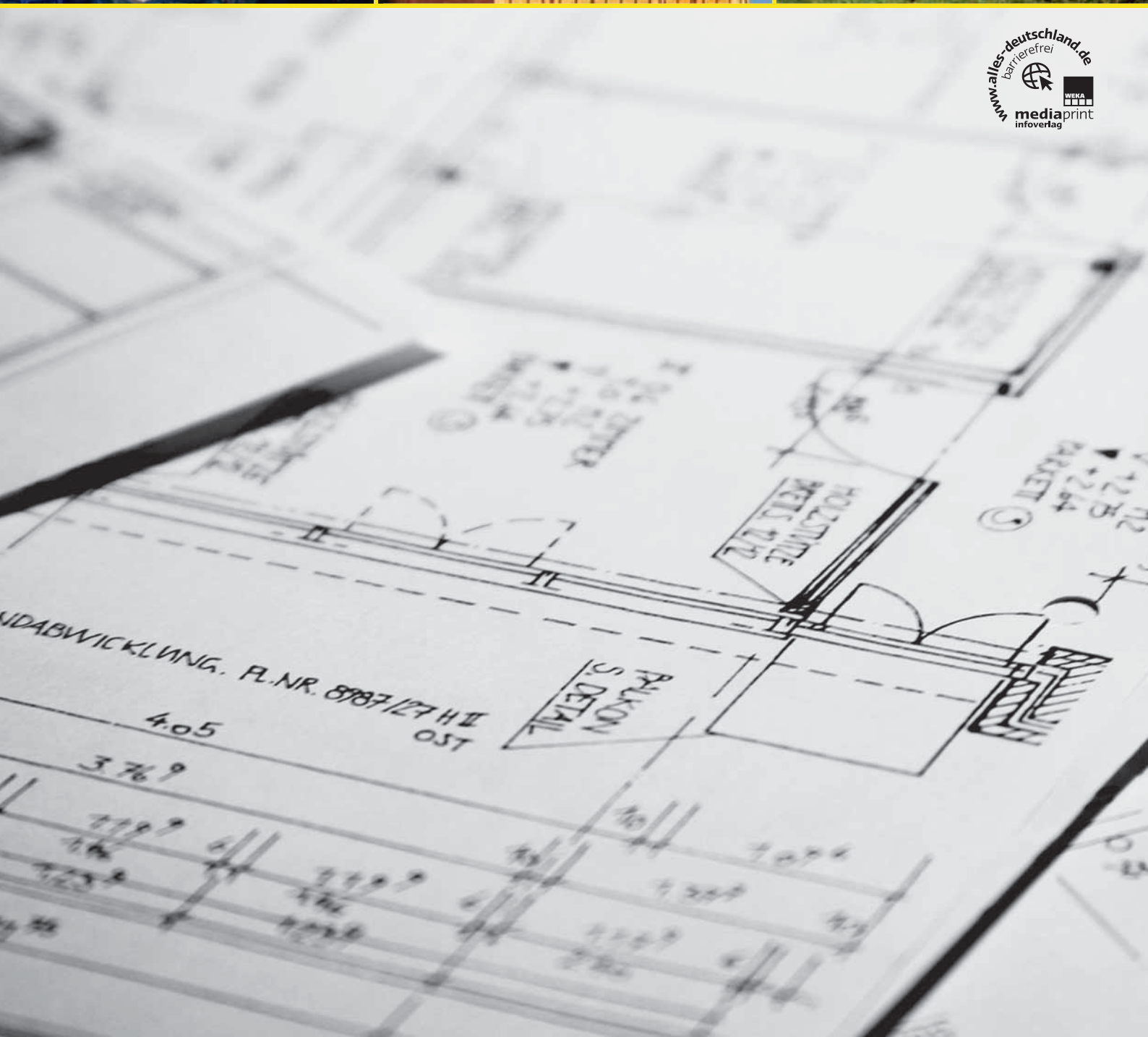




Bauen und Wohnen in der Gemeinde





All-In

Immobilien GmbH

All In Immobilien ist nunmehr seit zehn Jahre ihr vertrauter zweisprachiger Immobilienmakler in Kranenburg und der Grenzregion, aber nicht nur das:

- Wir vermitteln bei Kauf und Verkauf und beim Mieten und Vermieten von bestehende Immobilien (für privaten und auch geschäftlichen Zweck).
- Wir bauen auch ihr neues Zuhause. Unser Architekt macht Entwürfe für ihr neues Haus ganz nach ihrem persönlichen Geschmack und Wunsch. Es wird gebaut und ausgestattet von den besten Fachleuten aus der Kranenburger Region, unter der Leitung unseres Architekten.
- Wir vermitteln auch Finanzierung von bestehende Immobilien und Neubauten bei Niederländischen und Deutschen Banken.
- Wir versorgen in Zusammenarbeit mit unserem Partner auch gewünschte Versicherungen.
- Wir sind für unsere Deutschen und Niederländischen Kunden stets auf der Suche nach geeigneten Immobilien und neuen Baugrundstücken.
- Und am wichtigsten: wir betreuen unsere Kunden von den ersten ausführlichen Beratungen (vor allem wichtig für Niederländische Kunden) bis lange nach der definitive Übergabe der Wunschimmobilie.

Sie finden uns an der Grossen Strasse 24, unter nummer 02826-917268 und auf

www.huizen.de



**Sehr geehrte Leserinnen,
sehr geehrte Leser,**

Sie interessieren sich für das Thema „Bauen und Wohnen in Kranenburg“. Ob Neubau oder Altbausanierung, schlüsselfertiges Bauen oder der Umbau in Eigenleistung: In jedem Fall ergeben sich zahlreiche Fragen. Die Auswahl des Grundstückes, des Architekten, der Handwerksbetriebe, die Finanzierung, die Baugenehmigung, die baulichen Gestaltungsmöglichkeiten, die Energieversorgung, die Energieeinsparung und vieles andere mehr bewegen den zukünftigen Bauherren. Manche Bereiche, insbesondere die der Finanzierung, der Besicherung und des Baurechts, sind vielen Interessenten nicht geläufig und trüben unter Umständen im Nachhinein die Freude an den „eigenen vier Wänden“.



Mit der vorliegenden Broschüre möchten wir Sie über die wichtigsten Themen im Zusammenhang mit dem Erwerb, Bau oder Umbau einer Immobilie informieren. Darüber hinaus präsentieren sich dort zahlreiche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe aus der Region, die gerne bereit sind, Sie zu beraten und Ihnen ein individuelles Angebot zu unterbreiten.

Die manchmal recht komplizierten Regelungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Baurecht wird Ihnen Ihr Architekt gerne erläutern. Die Bauverwaltung der Gemeinde Kranenburg (Telefon: 02826 7964) steht Ihnen ebenfalls für Auskünfte im Zusammenhang mit den Vorgaben des Bebauungsplanes und der Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken zur Verfügung. Die Gemeinde Kranenburg gewährt beim Erwerb dieser Baugrundstücke Familien mit Kindern eine besondere Vergünstigung.

Bei der Realisierung Ihres Bauvorhabens wünsche ich Ihnen viel Erfolg und heiße alle, die damit auch einen Wohnortwechsel nach Kranenburg verbinden, schon jetzt herzlich willkommen.

Der Stadt Kleve danke ich im Rahmen der kommunalen Zusammenarbeit für die Überlassung umfangreicher Textpassagen.

Günter Steins
Bürgermeister



1. Grußwort.....	1	5.9 Baulast.....	14
2. Lage, Daten, Fakten zur Gemeinde Kranenburg.....	5	5.10 Vorkaufsrecht.....	14
3. Erste Schritte	6	6. Wohnbaugrundstücke aus gemeindlichem Eigentum.....	16
3.1 Kauf einer Gebrauchtimmoblie oder Neubau?	6	7. Baurecht.....	17
3.2 Schlüsselfertig oder selbst bauen ?.....	6	7.1 Baurecht allgemein.....	17
4. Baufinanzierung.....	7	7.2 Bauplanungsrecht	17
5. Baugrundstück.....	11	7.3 Flächennutzungsplan	17
5.1 Wahl des richtigen Baugrundstücks.....	11	7.4 Bebauungsplan.....	17
5.2 Grundstückskaufvertrag	13	7.5 Ausnahmen und Befreiungen	18
5.3 Grundstückspreise.....	13	7.6 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich	18
5.4 Erbbaurecht.....	14	7.7 Außenbereich	19
5.5 Nebenkosten beim Kauf eines Grundstückes.....	14	8. Bauantrag und Baugenehmigung	20
5.6 Dienstbarkeiten	14	8.1 Wie die Idee auf das Papier gelangt	20
5.7 Reallast.....	14	8.2 Hinweise zur Gestaltung	20
5.8 Grundpfandrechte	14		

Anzeige

Wohnen in Kranenburg bei Niederländern beliebt

Während in anderen Städten die Nachfrage nach Neubauten in den letzten Monaten zurückgegangen ist, erfreut sich Kranenburg weiterhin großer Beliebtheit. Insbesondere niederländische Bauherren zeigen weiterhin starkes Interesse am Bauen und Wohnen in Kranenburg. Damit setzt sich der Trend der letzten Jahre fort.

„Beweggründe für Niederländer sind die im Vergleich zu den Niederlanden immer noch günstigen Preise für Immobilien. Viele entschließen sich, Ihr Haus in den Niederlanden zu verkaufen, um sich für den Erlös ein deutlich größeres und komfortableres Heim in Kranenburg zuzulegen.“, so Dirk Wolters, Kundenberater der Firma Bau und Haus. Der Anbieter von Hausbau, Sanierungen und Maklerdiensten bietet aus diesem Grund auch spezielle Dienstleistungen für Niederländer an.

„Viele Niederländer schätzen die Nähe und gute Erreichbarkeit von Kranenburg zu den Ballungsgebieten Nimwegen und Arnheim. Das vergleichbar günstige Preisniveau überzeugt schließlich viele, nach Deutschland auszuwandern.“, meint Udo Blom, niederländischer Kundenbetreuer von Bau und Haus. „Neben den Aspekten rund um die Gestaltung der Immobilie ergeben sich für niederländische Kunden eine ganze Reihe von Fragen rund um das Auswandern: Welche Behörde regelt in Deutschland was? Welche Steuern und Abgaben sind zu zahlen? Wie sieht die Sozialversicherung aus? Gelten niederländische Förderprogramme zum Hausbau auch in Deutschland? Wir bieten unseren Kunden daher eine umfassende Beratung und Hilfestellungen zu diesen Themen.“

Das spezielle Angebot von Bau und Haus stößt auf reges Interesse. Allein in 2009 machten Niederländer mehr als 80% der Kundschaft des Unternehmens aus, nicht zuletzt aufgrund der Beratung rund um das Auswandern nach Deutschland.

Bau und Haus hat sich auch räumlich auf die Nachfrage eingerichtet: Seit 2009 haben interessierte Kunden die Möglichkeit, sich im Immobiliencenter des Unternehmens in Kranenburg, Große Str. 35, zu informieren. Viele Niederländer nutzen zuerst die Webseite www.bauundhaus.de um sich nach Angeboten zu erkundigen. Beliebt ist der anschließende Besuch des Büros, vor allem an Samstagen – auf dem Weg zum Einkaufen.



8.3 Am Bau Beteiligten.....	20	9.9 Gemeindeentwicklungskonzept Kranenburg 2020	30
8.4 Bauantrag.....	21		
8.5 Baugenehmigung.....	23		
8.6 Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens.....	24		
8.7 Einvernehmen der Gemeinde.....	24		
8.8 Genehmigungsfreie Vorhaben.....	24		
8.9 Genehmigungsfreie Wohngebäude.....	25		
8.10 Baulasten	25		
8.11 Bauvoranfrage	26		
8.12 Teilbaugenehmigung.....	26		
8.13 Baugenehmigungsgebühr	28		
8.14 Baubeginn und Bauausführung.....	28		
8.15 Bauüberwachung und Bauabnahme.....	28		
8.16 Verstöße gegen das Baurecht	28		
9. Gut zu wissen (Spezialthemen).....	29		
9.1 Hochwasserschutz.....	29		
9.2 Kampfmittel.....	29		
9.3 Nachbarrecht	29		
9.4 Abstandsflächen	29		
9.5 Hausanschluss dicht	29		
9.6 Versorgungsträger.....	29		
9.7 Schornsteinfeger.....	30		
9.8 Denkmalschutz.....	30		
		10. Energieeffizienz.....	31
		10.1 Energieeinsparverordnung	31
		10.2 Erneuerbare Energien-Wärmegesetz	31
		10.3 Bauen mit der Sonne	31
		10.4 Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen.....	32
		10.5 Energiepass	32
		10.6 Energieeffizienz beim Altbau	33
		10.7 Ermittlung des Gebäudeenergiestandards.....	33
		10.8 Schwachstellen eines Gebäude	33
		10.9 Sanierung eines Gebäudes.....	34
		10.10 Richtig Dämmen – Die Außenhülle	34
		10.11 Richtig Dämmen – Das Dach.....	35
		10.12 Richtig Dämmen – Der Keller.....	36
		10.13 Richtig Dämmen – Die Fenster und Rolläden.....	36
		10.14 Modernisierung der Haustechnik	38
		10.15 Heizungsanlage	38
		10.16 Warmwasseraufbereitung.....	40
		10.17 Fördermittel.....	42
		11. Noch Fragen ...	44

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL



IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Kranenburg. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Gemeinde 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 in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

mediaprint WEKA
info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 8233 384-0
Fax +49 (0) 8233 384-103

info@mp-infoverlag.de
www.mp-infoverlag.de
www.alles-deutschland.de
www.mediaprint.tv

Quellennachweis:

■ Bildarchiv der Gemeinde Kranenburg

47559098 / 1. Auflage / 2010

clever 2011

- Gilt sogar für den gesamten Niederrhein! ✓
- Schutz vor Preiserhöhungen ✓
- Profit bei Preissenkungen ✓
- Transparenz und Fairness ✓

Kostenkontrolle jetzt bis 31.12.2011

NEU! CleverStrom 2011

CleverStrom 2011 ganz einfach sichern:

- ☎ Telefonisch unter **0 28 21 / 777 6 2700**
- oder
- @ Im Internet: **www.stadtwerke-kleve.de**
- oder
- 🏠 Im Kundencenter: **Flutstraße 36, Kleve**

Stadtwerke Kleve GmbH
MIT ENERGIE FÜR DEN NIEDERRHEIN.



Liebe Leser! Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.alles-deutschland.de.

Architektur.....	23
Badrenovierung	32
Banken	8, U4
Bauklempnerei	35, 37
Baurecht	4
Bauschlosserei.....	37
Baustoffe	4
Baustromanschlüsse	37
Bedachungen	35, 37
Elektroinstallation	35, 37
Energieberatung.....	23

Energieversorger.....	41, 42
Erdarbeiten.....	13
Erdbewegungen.....	13, 27
Fenster.....	37
Finanzierungen.....	10, 15, 24
Gartengestaltung	4
Gerüstbau.....	35
Heizung	32, 38, 40
Immobilien.....	U2, 2, 4, 8, 12, 24, U4
Innen- und Außengeländer	37
Kanalbau.....	13
Küchen	43
Parkett	43
Passivhaus.....	23
Pflasterarbeiten	4
Photovoltaikanlagen.....	35
Planung.....	22
Rollgerüste	35
Sand	28
Sanitär	38, 40
Statik.....	23
Steuerberatung.....	6
Tiefbau.....	13, 27
Tischlerei.....	43
Transportbeton	28
Unternehmensberatung.....	6
Vermessungsingenieure.....	22
Versicherungen.....	10, 15
Wärmeschutz.....	37
Wasserversorger.....	3

U = Umschlagseite



Kersten
Gartenprojekte
Im Schlop 6 · 47559 Kranenburg

- Beratung & Planung von Außenanlagen
- Erdarbeiten
- Be- und Entwässerung von Außenanlagen
- Teichbau
- Pflasterarbeiten
- Treppenbau
- Böschungssicherung
- Holzbau
- Zaunbau
- Steine & Splitte
- Bepflanzungen
- Licht im Garten
- Fällungen & Rodungen
- Pflege

Telefon 02826 999555
Telefax 02826 999556
Mobil 0173 2187496

E-Mail kersten.galabau@gmx.de
www.kerstengalabau.de

Zukunftssicheres Wohnen im Kleverland



GEWOG KLEVE

In unserem Bestand führen wir auch Wohnungen mit altengerechter Ausstattung.

Wir informieren Sie gerne kostenlos und unverbindlich.

GEWOG Wohnungs-GmbH Telefon: 0 28 21 - 9 97 91-0
Schweinemarkt 2 · 47533 Kleve www.gewoge-kleve.de



In unseren hagebaumärkten und Bauzentren begleiten wir Sie durch Ihr ganzes Bauvorhaben, von A (wie Aushub mit Mietgeräten) bis Z (wie Zuschnitt Ihrer Gardinen):

Fenster+ Türeninkl. Montage* **Garagentore*** Fliesen* Sanitär* **Marmor + Naturstein** * Pflaster * **Dachziegel** * Verblender * **Gardinen (eigene Schneiderei)** * Teppichböden * **Holz im Garten** * Tapeten + Farben * **Mietgeräte + Mietwerkzeuge** * Gartencenter



SWERTZ
www.swertz-bauzentrum.de

Goch · Kleve · Xanten · Emmerich · Alpen



2. Lage, Daten, Fakten zur Gemeinde Kranenburg



Lage

Bundesland Nordrhein-Westfalen, Regierungsbezirk
Düsseldorf, Kreis Kleve

Verkehrsanbindung

Entfernung zur Autobahn
A 3 = 16 km, A 57 = 14 km, A 325 (NL) = 10 km
Entfernung zum Bahnhof
6 km (Kleve)
Entfernung zum Flughafen
25 km (Airport Weeze)

Geographische Lage

51 Grad 47 Min. nördliche Breite
6 Grad 0 Min. östliche Länge

Höhenlage

Höchster Punkt:
89 m über NN (Brandenberg)
Tiefster Punkt:
9 m über NN (Nähe Zylfflich)

Gemeindegrenzen

Länge der Gemeindegrenzen 49 km
davon zu den Niederlanden 29 km

Fläche

Fläche = 76,92 qkm
davon Wald = 22,19 qkm

Größte Ausdehnung

Nord-Süd 13 km
Ost-West 10 km

Länge der Straßen

Bundesstraßen 18,0 km
Kreisstraßen 26,3 km
Gemeindestraßen 156,9 km
Wirtschaftswege 38,4 km

Einwohner

Einwohner (30.09.2009) = 9.956 Einwohner
davon Niederländer = 2.509 Einwohner

Schulen und Schülerzahlen

Christophorus-Grundschule Kranenburg 188 Schüler
St.-Georg-Grundschule Nütterden 226 Schüler
Gemeinschaftshauptschule Kranenburg 212 Schüler
626 Schüler

Haushaltsvolumen

Ergebnisplan 2010 Erträge 15.172.070 €
Ergebnisplan 2010 Aufwendungen 16.526.572 €

Schuldenstand

Summe (31.12.2009) 23.834,50 €
Pro Kopf 2,40 €



Wenn Sie anfangen, sich erste Gedanken über ein neues Zuhause zu machen, werden Sie sich zunächst einige grundlegende Fragen stellen. Wie möchten Sie am liebsten wohnen? Zählen Sie zu den Menschen, die gerne für sich alleine wohnen wollen? Suchen Sie ein Zuhause für Ihre Familie? Oder möchten Sie womöglich mit einer Gruppe anderer Menschen zusammen leben? All diese Fragen müssen Sie sich beantworten, um entsprechend Ihren Bedürfnissen planen zu können.

3.1 Kauf einer Gebrauchtimmoblie oder Neubau?

Anfang aller Planungen des eigenen Hauses steht die Entscheidung für das Wohnen im Eigentum und gegen das Wohnen zur Miete. Der Bau eines Hauses oder der Kauf einer Gebrauchtimmoblie ist unbestritten eine der wichtigsten Entscheidungen in Ihrem Leben und muss entsprechend überlegt und vorbereitet sein. Der Kauf einer bestehenden Immobilie hat den Vorteil, dass Sie eine gewachsene Nachbarschaft vorfinden, und so vor unliebsamen Überraschungen durch zukünftige Neubauten in Ihrer Nachbarschaft besser geschützt sind. Ältere Gebäude verfügen oft über einen ganz eigenen Charme, den ein Neubau so nicht bieten kann. Aber Vorsicht, die Kosten, die auf Sie im Laufe der Sanierung und Renovierung zukommen, sind nur bedingt kalkulierbar. Vor dem Erwerb sollten Sie sich deshalb unbedingt an einen Fachmann wenden, der sich mit Ihnen die Immobilie gründlich anschaut und mit Ihnen die Kosten für die Sanierung vorkalkuliert. Zudem ist es von großem Vorteil, wenn Sie selbst über ein gewisses Maß an handwerklichem Geschick verfügen, um spätere Kosten durch Eigenleistung minimieren zu können.

3.2 Schlüsselfertig oder selbst bauen?

Grundsätzlich müssen Sie sich darüber Gedanken machen, ob Sie selbst bauen wollen, oder ob auch der Erwerb einer schlüsselfertigen Immobilie für Sie in Frage kommt. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Der Kauf einer schlüsselfertigen Immobilie führt in aller Regel dazu, dass Sie Zeit und den sich den während der Bauphase ergebenden Aufwand (ggf. auch Ärger) ersparen. Bei einer Architektenplanung können Sie sich hingegen besser einbringen und Ihre Ideen und Vorstellungen, soweit es Ihr Budget zulässt, umsetzen. Hinzu kommt, dass oftmals energetisch und bautechnisch bessere Ergebnisse zu erzielen sind. Dies führt später zu Einsparungen bei den laufenden Nebenkosten. Auch können Sie durch das Einbringen von Eigenleistungen die Baukosten senken. Allerdings sollten Sie die Möglichkeiten Ihrer Eigenleistungen nicht überschätzen. Je mehr Eigenleistung desto länger dauert das Bauvorhaben. Dies kann wegen der bereits laufenden Finanzierungskosten teuer werden. Informieren Sie sich vor Ihrer Entscheidung möglichst umfassend.

WIRTSCHAFT • RECHT • STEUERN
KP&P

KPP Steuerberatungsgesellschaft mbH

Hoffmannallee 55
47533 Kleve

Tel.: (02821) 72 04 0
Fax: (02821) 72 04 44

www.kpp.de
info@kpp.de



4. Die Baufinanzierung

Eine sehr spannende Frage ist: Wie finanzieren Sie Ihr Bauvorhaben? Für die meisten ist ein Eigenheim inzwischen kein unerfüllbarer Wunschtraum mehr; dennoch sollten Sie bei diesem Thema Vorsicht walten lassen, denn es stehen enorm hohe Summen auf dem Spiel – da ist eine umsichtige Planung Gold wert.

Viele Bauherren geraten durch anfängliche Fehleinschätzungen gegen Ende der Bauzeit in arge finanzielle Bedrängnis, weil die Endsumme die geplante Kalkulation erheblich übersteigt. Indem Sie für eine realistische, vom Fachmann geprüfte Finanzplanung sorgen, lassen Sie es gar nicht so weit kommen.

Kassensturz – wie sieht die eigene Finanzlage aus?

Beginnen Sie mit einer Überprüfung Ihrer persönlichen Finanzen, indem Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben gegenüberstellen.

Vielleicht haben Sie ohnehin in der Vergangenheit eine Art Haushaltsbuch geführt, um einen Überblick über Ihren regelmäßigen Verbrauch zu bekommen.

Ziehen Sie nun von Ihren Einnahmen – die sich aus Gehalt, Mieteinnahmen, Kindergeld oder ähnlichem errechnen – die anfallenden Summen Ihres monatlichen Verbrauchs ab. Grundsätzlich gilt hier, möglichst großzügig zu kalkulieren, um Spielräume offen zu lassen, falls es doch mal knapp werden sollte.

Unregelmäßige Leistungen zu Ihren Gunsten, wie zum Beispiel das Urlaubsgeld, sollten Sie in der Planung außen vor lassen, da Sie sehr gut als Reserven dienen können. Denn oft werden ungeplante Kosten fällig, wenn beispielsweise die Waschmaschine den Geist aufgibt oder eine größere Reparatur am Auto anfällt.

Aus obiger Rechnung ergibt sich dann Ihre monatlich tragbare Belastung, mit der Sie anfangen können die Baufinanzierung zu planen.

Denn um eine Immobilie bezahlen zu können, reicht das Eigenkapital in den wenigsten Fällen aus und Sie werden sich um die Beschaffung von Fremdmitteln bemühen müssen.

Hinweis:

Bedenken Sie, dass sich Nebenkosten, wie beispielsweise Strom-, Wasser- und Gaskosten, mit der Größe der Nutzfläche Ihres Hauses ändern können.

Info:

Eine Versicherung gehört nach dem Hausbau oder dem Kauf einer Immobilie dazu. Denn stellen Sie sich vor: Bei Ihnen brennt es, ein Rohrbruch macht Ihre Wohnung unbewohnbar oder Hagel und Sturm beschädigen Ihr Haus. Was Sie jetzt brauchen, ist schnelle und unbürokratische Hilfe. Und dafür gibt es die Wohngebäudeversicherung. Sie stellt Ihnen die Mittel für Reparatur, Ersatz oder Wiederaufbau zur Verfügung. Gegen Feuerschäden können Sie sich mit einer Feuerrohbauversicherung schon ab Baubeginn absichern.

Beratung ist alles

Haben Sie Ihre finanzielle Situation analysiert, ergibt sich daraus der Bedarf an Fremdmitteln, den Sie über ein Kreditinstitut finanzieren müssen. Um eine „gesunde“ Finanzierung zu erzielen, sollte das Eigenkapital circa 30 Prozent des Gesamtbedarfs abdecken. Falls die Kalkulation deutlich davon abweicht, sollten Sie Ihre Finanzplanung noch einmal überdenken, damit sich keine größeren Probleme während der Bauphase einstellen. Für die Beschaffung der Fremdmittel sollten Sie sich gründlich über die aktuellen Angebote informieren. Auf dem derzeitigen Markt gibt es eine enorme Fülle an Möglichkeiten für Immobilienfinanzierungen – sei es ein Annuitätendarlehen, ein endfälliges Darlehen oder ein Kombi-Angebot.

Nutzen Sie deshalb eingehend die Beratung von kompetentem Fachpersonal der Bank Ihres Vertrauens, um einen individuellen und möglichst risikoarmen Finanzierungsplan zu gestalten. Erkundigen Sie sich auch über Angebote anderer Kreditinstitute – Banken, Sparkassen und Bausparkassen – und vergleichen Sie die Konditionen, um die für Sie günstigste Variante zu ermitteln.

Es kann auch hilfreich sein, sich mit Bekannten auszutauschen, die schon Erfahrung im Bereich Baufinanzierung gesammelt haben und über Vor- und Nachteile Auskunft geben können.

Haben Sie sich für einen geeigneten Finanzpartner entschieden, lassen Sie Ihre bisherige finanzielle Planung fachlich beurteilen und überarbeiten. Denn oft kann es zu gravierenden Fehleinschätzungen kommen, wenn anfallende Nebenkosten oder versteckte Posten übersehen werden, was die Gesamtkosten in die Höhe schnellen lässt. Auch kann die fremde Meinung helfen, unnötige Kosten aufzudecken – denn oft ist es sinnvoller, bestimmte Projekte fallen zu lassen oder später zu realisieren. Der Bau einer Garage beispielsweise kann vorübergehend verschoben werden, bis sich die finanzielle Lage wieder stabilisiert hat.

Anzeige

Der Traum vom eigenen Heim – die Finanzierung ist Vertrauenssache. Wir geben dem Vertrauen ein Gesicht.

Ich möchte eine Immobilie kaufen, bauen oder modernisieren – was kann ich mir leisten? Wie kann ich die Finanzierung optimieren? Gibt es Fördermöglichkeiten für Kauf oder Modernisierung? Wer hilft mir, diese Fördermöglichkeiten geschickt zu nutzen? Wie kann ich mich vor steigenden Zinsen schützen? An welche Versicherung muss ich bei Immobilien denken?

Diese Fragen zeigen: Bei der maßgeschneiderten Immobilienfinanzierung geht es um mehr als nur einen vermeintlich günstigen Zinssatz. Unsere Berater zeigen Ihnen Wege zur Optimierung Ihrer Finanzierung und öffnen Ihnen die Türen zu den vielfältigen öffentlichen Fördermöglichkeiten.

Und wenn Sie eine Immobilie suchen: Wir haben immer ein großes Angebot an Grundstücken und Immobilien in unserem Angebot. Sprechen Sie uns an!

Aber auch wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten, sind Sie bei uns gut aufgehoben: Angefangen mit einer kompetenten und marktgerechten Bewertung begleiten wir Verkäufer und Kaufinteressenten auf ihrem Wege bis hin zum Notar und natürlich stehen wir danach mit Rat und Tat zu Seite.

Sie wohnen in der Gemeinde Kranenburg oder ziehen hierhin? Wir sind Ihr kompetenter Ansprechpartner in allen Finanzangelegenheiten. Qualifizierte Beratung und Service vor Ort rund ums Girokonto, um Finanzierung und Geldanlage bieten Ihnen Herr Thomas Janssen und sein Team unserer Geschäftsstelle Kranenburg (Große Straße). Und für spezielle Fragestellungen können wir auf die vielfältigen Beratungs- und Produktangebote der Sparkassen-Finanzgruppe zugreifen.

Oder nutzen Sie unsere SB-Stellen für den schnellen Kontoservice in Kranenburg (Großen Haag) oder Nütterden (Beckscher Weg) – 24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche.

Einen ersten Eindruck erhalten Sie unter www.sparkasse-kleve.de – vielleicht finden Sie da ja auch schon Ihr Traumhaus.



Unser aktuelles Angebot
finden Sie unter

www.sparkasse-kleve.de

S-ImmobilienCenter:
Ihr Marktführer vor Ort.



Hagsche Straße 33, 47533 Kleve, Tel: 02821/88-555, E-Mail: immocenter@sparkasse-kleve.de



4. Die Baufinanzierung

Tipp:

Überschätzen Sie sich nicht! Die monatliche Belastung für die Tilgung Ihres Darlehens soll nicht dazu führen, dass Sie an Ihre finanziellen Grenzen gehen müssen. Dabei gilt: Je mehr Eigenkapital Sie von Anfang an zur Verfügung haben, desto niedriger ist die Summe der Rückzahlung.

Attraktive Finanzierungsmöglichkeiten

Das Bausparen stellt nach wie vor eine interessante Möglichkeit dar, Ihr Bauvorhaben zu realisieren: Es bietet eine sichere und rentable Variante für die Finanzierung, bei der Sie durch günstige Zinsen und mögliche Prämien von staatlicher Seite profitieren.

Das Prinzip Bausparen funktioniert folgendermaßen: Mit Abschluss eines Bausparvertrags wird eine bestimmte Summe festgelegt, von der Sie circa die Hälfte in der ersten Phase ansparen. Das erfolgt durch monatliche Raten, vermögenswirksame Leistungen vom Arbeitgeber oder eine einmalige Einzahlung. Während dieser Zeit erhöht sich ihr Guthaben zusätzlich durch die Verzinsung und die Unterstützungen vom Staat. Wenn das „Mindestguthaben“ erreicht ist, haben Sie Anspruch auf ein Darlehen in derselben Höhe, das Sie für den Bau Ihres Eigenheims nutzen können. Dieser Kredit wird dann ebenfalls in monatlichen Zahlungen rückbezahlt.

„Wohn-Riester“ ist eine weitere Möglichkeit der Baufinanzierung: Das Kapital, das Sie innerhalb eines Riester-Vertrags für Ihre Altersvorsorge ansparen, kann – laut dem Eigenheimrentengesetz – für die Finanzierung des Eigenheims verwendet werden und wird dann bis zum Rentenalter aus den Mieter-sparnissen wieder einbezahlt. Außerdem wird mit so genannten „Riester-Zulagen“ vom Staat die Rückzahlung eines laufenden Darlehens unterstützt.

Info:

Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) vergibt Kredite zu günstigen Zinskonditionen, die vom Staat gefördert werden. Diese Fördermittel können sowohl für den Neubau als auch die Sanierung von Altbauten – besonders wenn es sich um energiesparende Maßnahmen handelt – beantragt werden. Informationen erhalten Sie unter www.kfw.de. Erkundigen Sie sich bei Ihrem Bankberater über weitere staatliche Unterstützungsmöglichkeiten!

Tipp für junge Familien:

Beziehen Sie Ihre Familienplanung mit ein! Der Finanzierungsplan sollte so angelegt sein, dass die monatlichen Raten auch mit nur einem Gehalt bewältigt werden können, falls ein Gehalt – im Falle einer Schwangerschaft oder der darauffolgenden Erziehungszeit – ausfällt.



Die Gewinner



Mehr Geld in der Firmen- und Haushaltskasse!

Unsere gewerblichen und privaten Sachversicherungen. Jährlich bis zu **50%** niedrigere Beiträge.

Bei mehr Leistungen für's Geld. Im Schadenfall sind wir Ihr Ansprechpartner vor Ort!



Heinrich Weyers

Flexible Immobilienkredite

www.vbw20000.de

Hypothekenzins-Vergleichsrechner

Hier können Sie ein Angebot Ihrer Hausbank mit unserem Angebot vergleichen. Im direkten Vergleich sehen Sie, welchen Betrag Sie monatlich sparen können.

Hypothekenzins-Quick Check

Mit dem Zins-Quick-Check können Sie anhand weniger Daten schnell und einfach eine erste Kondition ermitteln.

Topzins

Der Rechner zeigt Ihnen die beste tagesaktuelle Kondition an.

Zins-Konditionentableau

Das Konditionentableau zeigt Ihnen die tagesaktuellen Konditionen für verschiedene Laufzeiten von 5 bis 30 Jahren.

Heinrich Weyers

Bankkaufmann
Finanz- und Versicherungsmanagement
Makler nach § 93 HGB,
§ 34 C der Gewerbeordnung (Gewo) erteilt

VBW20000

Kleiner Markt 3-5 · 47533 Kleve
Telefon: 0 28 21 - 2 00 00 + 1 23 62
Mobil: 0170 - 3 12 05 29
Fax: 0 28 21 - 1 23 94
E-Mail: weyers20000@t-online.de
Internet: www.vbw20000.de

Seit 1963 in der Finanzbranche tätig. Erfahrung zählt!



5.1 Wahl des richtigen Baugrundstücks

„Baugrund, 800 Quadratmeter, sonnige Lage“ lautet eine vielversprechende Anzeige im Immobilien Teil der Tageszeitung. Die Wahl des Grundstücks bedeutet einen wichtigen Schritt in Richtung Eigenheim. Doch hier sind einige Faktoren zu beachten, um unvorhergesehene Überraschungen später zu vermeiden. Denn die Entscheidung für einen bestimmten Standort ist nicht so einfach rückgängig zu machen wie die Wahl eines Vorhangstoffs oder der Farbe für das Sofa. Deshalb sind Information, Zeit und Geduld an dieser Stelle unabdingbar.

Da es sich um den Mittelpunkt Ihres zukünftigen Lebens handelt, sollten Sie bei der Standortsuche besonders sorgfältig vorgehen. Vorab sind einige Fragen zu klären: Soll es ruhig und abgeschieden liegen oder schnellen Zugang zum Zentrum bieten? Richtlinien liefern können hier nur die eigene finanzielle Situation und die Frage, ob Ihr Vorhaben auf diesem Stück Land zu realisieren ist. Die Bebaubarkeit können Sie über die Gemeinde im Flächennutzungs- oder Bebauungsplan in Erfahrung bringen. Beachten Sie dazu auch die folgenden Kapitel.

Wurde eine Auswahl an Objekten getroffen, sollten diese nach bestimmten Kriterien überprüft werden.

- Wie weit entspricht die Infrastruktur um das gewünschte Grundstück den persönlichen Bedürfnissen? Die Nähe zum Arbeitsplatz spielt ebenso eine Rolle wie ein Hausarzt und bestimmte Fachärzte, zu denen der Weg nicht allzu weit sein sollte. Bedenken Sie auch die Entfernung zu Familie sowie Freunden.
- Was bietet das öffentliche Leben in der Umgebung? Sind Schule und Kindergarten in der näheren Umgebung? Gewisse Freizeit- und Sportangebote verschönern das Leben und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten werden benötigt.
- Wie sieht das nähere Wohnumfeld aus? Die Verkehrslage sollte nicht belastend sein, Gewerbegebiete in der Nähe sind meist unerwünscht, aber Park- und Grünanlagen erhöhen die Lebensqualität.
- Wie verhält es sich mit Umwelteinflüssen? Optimal ist, wenn die Lärmbelastung so gering wie möglich ausfällt und das Grundstück sich optimalerweise in einer sonnigen Lage befindet.

Als Grundregel ist zu beachten, dass Sie ein Grundstück mehrmals – morgens, abends, werktags, am Sonntag usw. – besichtigen sollten, um einen richtigen Eindruck davon zu bekommen. Sprechen Sie ruhig auch einmal mit den Nachbarn des jeweiligen Grundstücks. Oft können sie Ihnen ebenfalls hilfreiche Aufschlüsse geben.



Bau & Haus

Große Str. 35 - 47559 Kranenburg

Immobilien GmbH

Huisbouw



Makelaardij



Grondstukken



Advies wonen & emigratie



Op maat gemaakt pakket van uw vakman

Tel. +49 2826-999977 - info@bauundhaus.de

www.bauundhaus.de



5. Baugrundstück

Ein Grundstück ist nur dann bebaubar, wenn es an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt damit verbunden ist. Wichtig zu beachten ist, dass die Bezeichnung „Baugrundstück“ noch keine Sicherheit bietet, dass auf dem ausgewählten Grundstück tatsächlich auch ein Bauvorhaben nach Ihren individuellen Vorstellungen verwirklicht werden kann. Die Art und Weise, ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann, ergibt sich aus den Vorschriften des Baurechts. Informationen dazu erhalten Sie beim Bauamt der Gemeinde.

5.2 Grundstückskaufvertrag

Der Kauf eines Grundstückes erfolgt in drei Stufen und bedarf in jedem Fall einer notariellen Beurkundung. Als erstes schließen Sie beim Notar den Kaufvertrag ab. Zu beurkunden sind alle Vereinbarungen des Kaufvertrages. Damit sind Sie aber noch nicht der Eigentümer, sondern Sie haben lediglich ein Anrecht auf Eigentumsübertragung erworben. In einem zweiten Schritt holt der Notar die erforderlichen Bescheinigungen oder Genehmigungen ein. An dieser Stelle benötigen Sie etwas Geduld, denn dieser Vorgang kann einige Wochen in Anspruch nehmen. Um ganz sicher zu gehen, können Sie für diesen Zeitraum Ihren Anspruch auf Übertragung des Eigentums durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch sichern lassen. Da diese Eintragung aber kostenpflichtig ist, überlegen Sie sich, ob Sie eine solche Vormerkung für erforderlich halten. Nachdem der Notar sämtliche Bescheinigungen und Genehmigungen eingeholt hat, wird im dritten Schritt die Umschreibung im Grundbuch vorgenommen. Und erst mit dieser Eintragung sind Sie Eigentümer des Grundstücks geworden.

Wenn Sie eine Teilfläche aus einem Grundstück erwerben, die noch vermessen werden muss, so kann die Eintragung in das Grundbuch erst erfolgen, wenn die entsprechende Vermessung mit Teilungsgenehmigung oder Negativzeugnis von der Baugenehmigungsbehörde ausgestellt und die Bildung des neuen Flurstücks erfolgt sind. In diesen Fällen ist ein Vermessungsingenieur zu beauftragen. Lassen Sie sich im Zweifelsfall die Eigenschaft des Grundstücks als Baugrundstück im Kaufvertrag bestätigen. 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.

5.3 Grundstückspreise

Die Preise für Baugrundstücke schwanken je nach Lage und entsprechend der Nachfrage. Lagetypische Durchschnittspreise kann Ihnen die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Kreis Kleve benennen. Der Gutachterausschuss besteht aus sachkundigen ehrenamtlichen Fachleuten. Auf der Basis sämtlicher ausgewerteter Grundstücksverkäufe wird der regionale Grundstücksmarkt transparent gemacht. Dies geschieht in Form der regelmäßig zum Januar erstellten Bodenrichtwertkarte. Hier können Sie auch bei Bedarf ein Verkehrswertgutachten für ein Grundstück erstellen lassen.

Der ermittelte Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für erschlossene Baugrundstücke eines Gebiets. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Dieser Wert stellt jedoch nicht immer den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird, sondern kann lediglich ein Anhaltspunkt sein.



InfraPlus
Straßen- und Kanalbau GmbH

- **Erdbewegungen:** Herstellen von Baugruben, Sandplatten, Schottertragschichten, Vegetationstragschichten u. v. m.
- **Kanalarbeiten:** Verlegen von Regen- und Schmutzwasserleitungen, Herstellen von Mulden und Rigolen, Herstellen von Anschlüssen an den öffentlichen Kanal u. v. m.
- **Straßenbau:** Herstellen von wassergebundenen Wegedecken, Pflasterarbeiten, Erstellen von Randeinfassungen, Bordsteinabsenkungen u. v. m.

InfraPlus · Kersten & Janßen GmbH
Im Schlop 6 · 47559 Kranenburg · Tel.: 02826 918228
Fax: 02826 918295 · E-Mail: infraplus@gmx.de
Mobil: 0173 2187496 oder 0171 4152268



TIEFBAU KREBBER GMBH

- Abbruch- und Erdarbeiten
- Pflasterarbeiten
- Kanal- und Straßenbau

Telefon: 02821/47175
www.tiefbau-krebber.de



5.4 Erbbaurecht

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Doch Grund und Boden werden immer teurer. Die Alternative zum teuren Kauf eines Grundstücks ist das Erbbaurecht als Kaufform.

Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals 99 Jahre. Eigentümer des Grundstücks bleibt der Erbbaugeber. Der sogenannte Erbbauberechtigte ist hingegen Eigentümer des von ihm errichteten Gebäudes.

Das Erbbaurecht gibt dem Erbbauberechtigten hinsichtlich des Grundstücks aber eine eigentümergeähnliche Stellung mit Rechten und Pflichten. Der Erbbauberechtigte kann das Haus umbauen, vermieten, vererben und verkaufen. Zustande kommt ein Erbbaurecht durch einen notariell beurkundeten Vertrag.

Statt eines Kaufpreises werden allerdings Erbbauzinsen, jährlich 3–4 % des Grundstückswertes, bis zum Ablauf des Erbbaurechts fällig. Auch die Kosten für die erstmalige Erschließung des Grundstücks trägt in der Regel der Erbbauberechtigte. Die Gemeinde Kranenburg bietet derzeit Erbbaugrundstücke im Ortsteil Nütterden an (siehe hierzu auch Kapitel 6).

5.5 Nebenkosten beim Kauf eines Grundstückes

Beim Kauf eines Grundstücks müssen Sie auch die Nebenkosten berücksichtigen:

- Notariats- und Grundbuchkosten (etwa 1,5 % des Kaufpreises)
- Grunderwerbssteuer (3,5 % des Kaufpreises)
- Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines größeren Grundstücks eine erneute Erschließung notwendig, so können Erschließungskosten für den Straßenbau und die Entwässerung auf Sie zukommen. Ob und in welcher Höhe hier Kosten für Sie anfallen, können Sie beim Bauamt der Gemeinde erfragen.

Weitere Kosten, die entstehen können:

- Vermessung des neuen Grundstücks (2–7 % des Kaufpreises, je nach Aufwand)
- Maklerprovision (etwa 3,5 % des Kaufpreises); Maklergebühren fallen auch nach telefonischen Vermittlungen an. Wird Ihnen von mehreren Maklern das gleiche Grundstück angeboten, müssen Sie sofort darauf hinweisen, damit Ihnen nicht unter Umständen mehrere Provisionsforderungen vorgelegt werden. Es empfiehlt sich, einen schriftlichen Maklervertrag abzuschließen.

5.6 Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten gestatten dem Berechtigten, die Grundstücke in gewissen Beziehungen zu benutzen. Dienstbarkeiten sind also beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken (bei Nießbrauch auch an Sachen und Rechten), die den Grundstückseigentümer in der Benutzung seines Grundstücks oder in der Ausübung seiner Rechte beschränken.

Man unterscheidet im Wesentlichen die sogenannte Grunddienstbarkeit, den Nießbrauch, die beschränkte persönliche Dienstbarkeit, das Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht und die Baulast.

5.7 Reallasten

Die Reallast verpflichtet den Grundstückseigentümer zu wiederkehrenden Leistungen (z. B. Verpflichtung zur regelmäßigen Lieferung von Naturalien beim Altenteil).

5.8 Grundpfandrechte

Die Grundpfandrechte, also Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, sind rechtlich gesehen dingliche Verwertungsrechte.

Wegen Geldleistungen, die aus dem Grundstück zu entrichten sind, kann sich der Gläubiger aus dem Wert des Grundstücks im Wege der Zwangsvollstreckung befriedigen. Wirtschaftlich betrachtet sind die Grundpfandrechte Formen des Bodenkredits.

5.9 Baulast

Ein Grundstück kann auch mit einer s.g. Baulast belastet sein. Weitergehende Informationen finden Sie hierzu im Kapitel 7.

5.10 Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht ist das nur an Grundstücken zugelassene dingliche Recht, in einen Kaufvertrag einzutreten, der zwischen zwei anderen Personen abgeschlossen ist. Wenn Sie ein Grundstück erwerben, so wird die Gemeinde Kranenburg durch den eingeschalteten Notar darüber in Kenntnis gesetzt.

Die Gemeinde entscheidet dann, ob sie an Ihrer Stelle in den Kaufvertrag eintritt. Sie kann und wird dies aber nur dann tun können, wenn öffentliche Belange Ihrem Grundstückskauf entgegen stehen.

Wenn man ein Haus baut - Sicherheit vom ersten Spatenstich an!

Jede Baumaßnahme ist mit wirtschaftlichen Risiken verbunden. Deshalb ist neben der richtigen Finanzierung auch eine gute Absicherung erforderlich, die vor finanziellen Folgen bei auftretenden Schäden schützt. Sie ist das solide Fundament, das für die Sicherheit des Hauses und seiner Eigentümer sorgt. Wichtig ist hierbei jedoch, so erklären Experten der Provinzial Rheinland, dass der Abschluss der notwendigen Versicherungen bereits bei Baubeginn erfolgt.

So manches Bauvorhaben ist ein Vorhaben geblieben, da der Bauherr für Schäden haften musste und nicht versichert war. Wegen der zahlreichen Gefahrenquellen, die von Bauarbeiten für die Umgebung, Passanten und die am Bau beteiligten Personen ausgehen, hat der Gesetzgeber dem Bauherren Sorgfalts- und Aufsichtspflichten auferlegt, die nicht auf andere Personen übertragen werden können.

Der Bauherr ist unter anderem verantwortlich für die Verkehrssicherheit auf seinem Grundstück, für eine ausreichende Beschilderung, Beleuchtung und Absperrung der Baustelle. Er muss auch die Tätigkeiten des Architekten, des Bauunternehmers und der Bauhandwerker überwachen. Im Schadenfall tritt die Bauherren-Haftpflichtversicherung ein, sie übernimmt nicht nur die Zahlung

von Ansprüchen, sondern schützt auch vor unberechtigten Forderungen.

Naturgewalten machen vor einem Rohbau nicht halt, und die Schäden die sie anrichten, können den Bauherren finanziell stark belasten, ihn sogar ruinieren. Für Schäden, die an der Bauleistung durch höhere Gewalt oder andere unabwendbare Umstände auftreten, muss der Bauherr ebenfalls aufkommen.

Eine Bauleistungsversicherung ersetzt diese Schäden. Mit ihr sind der Bauherr und die mit der Bauausführung beauftragten Firmen durch nur einen Versicherungsvertrag während der gesamten Bauzeit in den Versicherungsschutz einbezogen. Es wird also auch Schutz vor Risiken geboten, die eigentlich den Bauunternehmer oder die Bauhandwerker betreffen. Im allgemeinen ist es aus diesen Gründen üblich, den Versicherungsbeitrag anteilig auf alle Partner umzulegen.

Ist die Bauzeit beendet, gilt es für den glücklichen Hausbesitzer den Wert des neuen Heimes zu sichern. Feuer-, Sturm-, Hagel- und Leitungswasserschäden sind die Bedrohungen, denen Häuser täglich ausgesetzt sind, und die den Besitzern häufig finanzielle Schäden zufügen. Mit einer Wohngebäudeversicherung der Provinzial Rheinland kann für solche Schäden Vorsorge getroffen werden.

www.provinzial.com



Heiner Burke



Sebastian Twardowski



Jens Eckermann



"Graag helpen wij u
in u eigen taal verder!"

Geschäftsstellenleiter **Heiner Burke**


Markt 1

47559 Kranenburg

Telefon 02826 90430

www.provinzial-burke.de

PROVINZIAL

Die Versicherung der  Sparkassen



6. Wohnbaugrundstücke aus gemeindlichem Eigentum



In den Ortsteilen Kranenburg und Nütterden werden regelmäßig Wohnbaugrundstücke aus dem Eigentum der Gemeinde Kranenburg zum Kauf angeboten. In der Regel sind diese Grundstücke für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Die Grundstücksgrößen liegen überwiegend zwischen 450 qm und 700 qm. Das Angebot richtet sich insbesondere an junge Familien mit Kindern, die bisher noch nicht über Wohneigentum verfügen. Dieser Personenkreis kommt nach den derzeit gültigen Verkaufsbedingungen in den Genuss eines deutlich reduzierten Verkaufspreises. Im Ortsteil Nütterden bietet die Gemeinde auch Erbbaugrundstücke an. Neben der Zahlung des laufenden Erbbauzinses sind die Erschließungskosten vom Erbbauberechtigten abzulösen.

Für alle Grundstücke gilt, dass innerhalb von drei Jahren ein selbstgenutztes Wohnhaus bezugsfertig zu errichten ist. Zur Absicherung dieser Forderung wird eine Rückübertragungsvormerkung zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragen. Wird das Wohnhaus nicht selbstgenutzt oder wird innerhalb von 5 Jahren nach bezugsfertiger Errichtung die Selbstnutzung des Wohnhauses aufgegeben oder das Wohnhaus verkauft, ist ein zusätzlicher Kaufpreis nachzuzahlen.

Die Nachfrage übersteigt derzeit die Anzahl der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Gemeinde Kranenburg die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Süden der Ortschaft Kranenburg beschlossen.

Über das aktuelle gemeindliche Grundstücksangebot und die aktuellen Grundstückspreise können Sie sich im Internet unter www.kranenburg.de, Rubrik „Bürger- Bauen und Wohnen“, informieren. Dort finden Sie auch einen Bewerbungsbogen. Einfach ausdrucken, ausfüllen und unterschrieben an die Gemeinde Kranenburg senden. Selbstverständlich können Sie sich auch persönlich beim Liegenschaftsamt der Gemeinde, Telefon 02826 79-69, beraten lassen.

Die Angebote der Gemeinde gelten ausschließlich für private Erwerber. Immobilienmakler, Bauträger und Projektentwickler dürfen das Angebot nicht für gewerbliche Zwecke nutzen. Es gibt keine Bindung am Makler, Architekten, Finanzinstituten oder Bauträger, so dass Sie bei der Umsetzung Ihres Vorhabens unabhängig sind.



7.1 Baurecht allgemein

Das öffentliche Baurecht umfasst die Gesamtheit der Rechtsvorschriften, die die bauliche Nutzung des Bodens regeln und unterscheidet drei grundsätzliche Bereiche. Dies sind das bundesrechtliche Bauplanungsrecht, das landesrechtliche Bauordnungsrecht sowie das sogenannte Baunebenrecht. Das Bauplanungsrecht, welches durch das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt wird, gilt im ganzen Bundesgebiet und beschäftigt sich mit dem Einfügen des Bauvorhabens in die Umgebung. Diese Bundesgesetze werden durch Bebauungspläne, die der Rat einer Kommune als Satzung beschließt, als Ortsrecht umgesetzt. Vereinfacht ausgedrückt beschäftigen sich beide Gesetze, und somit letztendlich auch der Bebauungsplan, mit der Frage, wo und was gebaut werden kann.

Das Bauordnungsrecht (in Nordrhein-Westfalen = Landesbauordnung NRW) konzentriert sich auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem jeweiligen Grundstück und regelt, wie im Einzelnen gebaut werden darf. Das Baunebenrecht umfasst die Rechtsbereiche, die mit ihren Vorschriften auch das Bauen betreffen. Hierzu zählen u.a. das Denkmalschutzrecht, das Straßenbaurecht, das Wasserrecht, das Landschaftsrecht, das Immissionsschutzrecht, das Abfallrecht oder auch örtliche Gestaltungsvorschriften.

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

7.2 Bauplanungsrecht

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Kommunen abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sorgen. Die Planungshoheit üben die Städte und Gemeinden mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus. Selbstverständlich betreibt auch die Gemeinde Kranenburg Bauleitplanung und sorgt somit für die geforderte geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Weitere wichtige Ziele der Bauleitplanung sind eine sozialgerechte Bodennutzung sowie die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Sie umfasst den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§1 BauGB). Der Gemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne. Das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne wird im Baugesetzbuch (BauGB) genau geregelt. So sieht ein Aufstellungsverfahren, aber auch ein Änderungsverfahren für Bauleitpläne eine Bür-

gerbeteiligung vor, was Ihnen die Möglichkeit bietet, sich an der baulichen Entwicklung der Gemeinde Kranenburg aktiv zu beteiligen.

7.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet, wie der Name schon sagt, den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen (z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Grünflächen, Landwirtschaft und Gemeinbedarf).

Der Flächennutzungsplan (FNP) muss sich an den übergeordneten Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf inhaltlich anpassen. Der FNP ist lediglich behördenverbindlich und stellt nur eine grobe Übersicht dar. Man kann den Flächennutzungsplan also als ein die Kommune bindendes „planerisches Entwicklungsprogramm“ bezeichnen, das aber selbst noch keine Außenwirkung entfaltet. Somit entsteht aus dem FNP auch keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung. Der Flächennutzungsplan bietet keine Grundlage für ein gesichertes Baurecht eines einzelnen Bauherrn. Auch wenn Ihr Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, können Sie daraus nicht unmittelbar einen Rechtsanspruch auf eine Bebauung des Grundstückes herleiten.

7.4 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan (B-Plan) enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines bestimmten, räumlich abgegrenzten Gebiets innerhalb der Gemeinde. Somit regelt der B-Plan für jedermann verbindlich die Möglichkeiten der Nutzung von Grund und Boden. Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, der die Rahmenbedingungen für eine Bebauung vorgibt. Seine Inhalte bestimmen sich nach den abschließend aufgezählten Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Rat beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan allgemein rechtsverbindlich.

Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art (reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Kerngebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet usw.) und das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse) festgesetzt. Ferner werden sonstige für die städtebauliche Entwicklung relevanten Festsetzungen getroffen, z. B. die überbaubaren Grundstücksflächen, abgegrenzt durch Baugrenzen bzw. Baulinien, die Verkehrsflächen und die Grünflächen etc..



Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans können Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude, zur Nutzung der Freiflächen des Grundstücks, insbesondere zur Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Nebenanlagen oder zur Firstrichtung sein. Ferner finden sich in Bebauungsplänen Aussagen darüber, ob und welche Maßnahmen vorzunehmen sind, um die mit der Bebauung eines Grundstücks verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche Lebensgrundlagen auszugleichen (Eingriffsregelung). Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Vereinfacht ausgedrückt wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf. Bei der Bebauungsplanaufstellung sind die vielfältigen öffentlichen und privaten Interessen und Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein Bebauungsplan kann auch geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplans informieren, innerhalb welches Geltungsbereichs Sie Ihr Bauvorhaben planen, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken. Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans ein, so haben Sie einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Auf die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht kein Rechtsanspruch.

Bedenken Sie bitte, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans den Charakter einer gesetzlichen Norm darstellen und nicht dazu dienen, bauwilligen Bürgerinnen und Bürgern abstrakte Gestaltungsvorstellungen oder ein behördlich verordnetes Geschmacksmuster aufzuzwingen. Sie sind vielmehr notwendig, um bei aller individuellen Baufreiheit letztlich ein positives Gesamterscheinungsbild Ihres Wohnquartiers sicher zu stellen.

In der Gemeinde Kranenburg wurden Bebauungspläne für große Bereiche der Ortsteile Kranenburg und Nütterden erlassen. In den übrigen Ortsteilen (mit Ausnahme kleiner Gebiete in Niel und Wyler) existieren keine Bebauungspläne

7.5 Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien kann eine Ausnahme und/oder Befreiung (§ 31 BauGB) ein formal nicht zulässiges Vorhaben doch noch ermöglichen. Der Ermessensspielraum für die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung liegt in der Zuständigkeit der Baugenehmigungsbehörde.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist.

Zum anderen können Sie einen städtebaulich begründeten Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt. Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden und die beantragte Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Ferner dürfen die nachbarlichen Interessen nicht verletzt werden. In aller Regel muss deshalb eine besondere Grundstückssituation eine Befreiung rechtfertigen. Individuelle und personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant.

7.6 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt in jedem Ortsteil der Gemeinde Kranenburg bebaute Bereiche, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. In diesem Fall spricht das Bauplanungsrecht von sogenannten Innenbereichen nach § 34 BauGB. Insbesondere die Abgrenzung zum Außenbereich nach § 35 BauGB ist hierbei nicht immer einfach. So können auch größere innerörtliche Freiflächen durchaus dem Außenbereich zuzurechnen sein. Auch kleinere Ansiedlungen mit nur wenigen Häusern zählen in aller Regel nicht zu den Innenbereichen.

In diesen sogenannten Innenbereichen richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Einfügekriterien sind im Wesentlichen die Art der Nutzung (z. B. Wohnhaus im Wohngebiet), das Maß der Nutzung (Gebäudehöhe, Zahl der Geschosse, Ausnutzung des Grundstücks etc.), die Bauweise (z. B. Einzel- oder Reihenhäuser) und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (z. B. Bautiefe und Abstand von der Straße).

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Des Weiteren ist das Einvernehmen mit der Gemeinde zu erzielen. Diese darf das Einvernehmen aber nur aus städtebaulichen Gründen versagen. Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit. Je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, umso mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile hat die Gemeinde Kranenburg durch Satzungen festgesetzt. Diese Satzungen können im Rathaus der Gemeinde einsehen.



7.7 Außenbereiche

Der Außenbereich bezeichnet ein Gebiet der Gemeinde, für das kein Bebauungsplan vorliegt und das außerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt. Grundsätzlich darf im Außenbereich nicht gebaut werden (§ 35 BauGB). Er soll Erholungswert bieten und ist für land- und forstwirtschaftliche Nutzung prädestiniert.

Das Bauplanungsrecht erlaubt eine Bebauung in diesem Bereich nur, wenn Sie ein so genanntes privilegiertes Vorhaben planen und Ihnen öffentliche Interessen nicht im Wege stehen. Zu den privilegierten Bauvorhaben zählen unter anderem land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Windenergieanlagen, Biomasseanlagen und gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder sich in einem Wohngebiet nachteilig auf ihre nähere Umgebung auswirken würden. Auch solche Bauvorhaben dürfen allerdings nicht ge-

wissen öffentlichen Belangen bezüglich des Umweltschutzes, Denkmalschutzes oder der Wasserwirtschaft widersprechen. Ferner dürfen auch die Regelungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans nicht verletzt werden. Nur wenn diese beiden Bedingungen erfüllt sind, ist ein Bauvorhaben innerhalb des Außenbereichs zulässig. Wenden Sie sich im konkreten Falle direkt an die Baugenehmigungsbehörde, wenn Sie weitere Fragen haben.

Fazit:

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

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





8. Bauantrag und Baugenehmigung

8.1 Wie die Idee auf das Papier gelangt

Jedes Bauvorhaben entsteht zunächst im Kopf des Bauherren, der seine eigenen Wünsche und Vorstellungen realisieren möchte. Damit das Bauwerk am Ende auch der Idee entspricht, muss viel Entwicklungsarbeit geleistet werden: Ziel dieses Arbeitsschritts ist der Bauplan. Er dient als Vorlage für die Baufirmen und Handwerker, die das Haus dementsprechend realisieren. Wichtig ist der Bauplan auch für die Vorlage in der Gemeinde, wo anhand dessen entschieden wird, ob für das Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren nötig ist oder ob es freigestellt werden kann. Hinweise dazu können Sie der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes entnehmen. Sorgen Sie dafür, dass die Planung bis zum Baubeginn endgültig abgeschlossen ist, denn nachträgliche Änderungen sind aufwändig und meist mit erheblichen Kosten verbunden. Allgemein gilt: Je höher die Qualität der Pläne ist, um so weniger Fragen und Missverständnisse ergeben sich bei der Ausführung.

Schon bei der Planung sollten Sie die energiesparenden Aspekte berücksichtigen. Dank der weit entwickelten Technik heutzutage ist es möglich, dass Wohngebäude bis zu 70 Prozent weniger Energie verbrauchen. Hier ein kleiner Überblick über die Möglichkeiten:

- **Niedrigenergiehaus:**
Derzeit gilt das Anforderungsniveau der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV). Die EnEV begrenzt in Abhängigkeit vom Kompaktheitsgrad den spezifischen Transmissionswärmeverlust des Gebäudes und den Primärenergiebedarf.
- **Passivhaus:**
Dieser Baustandard führt derzeit zu einem enorm niedrigen Energieverbrauch. Durch die richtige Dämmung, eine luftdichte Hülle und moderne Fenster wird ein Jahresheizwärmebedarf von weniger als 15 kW/m² benötigt. Der Primärenergiebedarf, einschließlich des Haushaltsstroms muss unter 120 kWh (m²a) liegen. Der Flächenbezugswert ist die beheizte Wohnfläche.
- **KfW-Effizienzhaus 70 und 85 (EnEV 2009):**
Hier handelt es sich um ein Programm der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau). Dabei werden Neubauten mit einem Jahres-Primärenergiebedarf von 70 bzw. 85 kWh/m² im Jahr gefördert. Auch bei Sanierungen können Zuschüsse oder Darlehen abgerufen werden, wenn durch Energieeinsparmaßnahmen der Verbrauch gegenüber dem allgemeinen Standard entsprechend gesenkt wird.

Sie sollten auf keinen Fall darauf verzichten, für die Planerstellung einen Fachmann zu beauftragen. Dieser bringt das fachliche Wissen mit, er weiß, worauf geachtet werden muss und sorgt damit für einen problemlosen Ablauf der Baumaßnahmen. Dafür eignen sich Architekten, die in jedem Fall uneingeschränkt bauvorlageberechtigt sind, oder ausgebildete

Bauingenieure, die teilweise in ihrer Bauvorlageberechtigung eingeschränkt sind. Auch Entwurfsverfasser können die Planung Ihres Gebäudes in Angriff nehmen, jedoch dürfen sie nur kleine Wohnungen, die besondere Bedingungen erfüllen, planen. Ebenso sind Absolventen des Architektur- oder Bauingenieurstudiums sowie staatlich geprüfte Bautechniker und Handwerksmeister des Bau- und Zimmerfachs eingeschränkt vorlageberechtigt.

8.2 Hinweise zur Gestaltung

Das Haus ist wie die Visitenkarte des Besitzers. Auf einen Blick kann man Vorlieben und Geschmack erkennen, weshalb jeder Bauherr bemüht ist, sein Eigenheim möglichst ansprechend zu gestalten. Jedes Gebäude ist eine Einzelanfertigung und drückt die individuellen Vorstellungen des Besitzers aus – dabei sind einige Hinweise zu beachten. Früher entstanden sehr harmonische Dorfbilder, da die Auswahl an Materialien sowie die handwerklichen Techniken auf die Heimatregion beschränkt waren.

Heute können Baustoffe aus Nah und Fern bezogen werden und auch die Arbeitsweise hat sich technisch weiterentwickelt und modernisiert. Dies führt zu individuellen Bauten, die sich aber schwer ihrer Umgebung anpassen können und mehr wie Fremdkörper wirken. Die typischen Hausformen und regionale Eigenheiten gehen dabei Schritt für Schritt verloren und werden durch prunkvolle Gebäude ersetzt, die kurzlebige Modeerscheinungen verkörpern. Das soll nicht heißen, dass Sie sich absolut angleichen müssen, sondern dass sich durch etwas Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung eine gestalterische Harmonie entfalten wird. Die Einbettung in die natürlichen Gegebenheiten lässt das Haus als Teil der Landschaft wirken. Und oft wirkt ein schlicht gehaltenes Haus viel eleganter und interessanter.

Wenn Sie staatliche Wohnraumfördermittel in Anspruch nehmen wollen, darf der Brutto-Rauminhalt eines Eigenheims eine „angemessene“ Größe, die hauptsächlich nach der Haushaltsgröße bemessen wird, nicht überschreiten. Hinsichtlich der Einzelheiten sollten Sie sich im Vorfeld bei potentiellen Förderungsstellen erkundigen.

8.3 Am Bau Beteiligten

Bauherrin, Bauherr

Die Landesbauordnung legt fest, dass der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Der Bauherr hat für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen einen Entwurfsverfasser, einen Unternehmer und einen Bauleiter zu bestellen. Sind die vom Bauherrn beauftragten Personen für ihre Auf-



8. Bauantrag und Baugenehmigung

gaben nach der Sachkunde und Erfahrung nicht geeignet, so kann die Bauaufsichtsbehörde vor und während der Bauausführung verlangen, dass ungeeignete Beauftragte durch geeignete ersetzt oder Sachverständige beauftragt werden. Gleiches gilt bei der Errichtung von s.g. genehmigungsfreien Wohngebäuden. Der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde.

Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser (Architekt)

Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkenntnis und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich. Er dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Besitzt der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er dafür zu sorgen, dass geeignete Fachplaner herangezogen werden. Bauvorlageberechtigt sind im Regelfall Architekten, Innenarchitekten und Bauingenieure. Die Bauvorlageberechtigung wird durch die entsprechende Architektenkammer bzw. Ingenieurkammer-Bau bescheinigt. Sie sollten sich die Bauvorlageberechtigung sowie den Abschluss einer Haftpflichtversicherung von dem in Aussicht genommenen Entwurfsverfasser nachweisen lassen. Beendet die der Entwurfsverfasser seine Tätigkeit vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, muss der Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitteilen.

Insbesondere beim Anzeigeverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren hat der Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Er ist auch Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht.

Oft wird bei Bauherren und Bauherrinnen die Auffassung vertreten, sie könnten nur individuell und preiswert bauen, wenn sie möglich viel in die eigene Hand nehmen. Bei der Fülle an rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und gestalterischen Fragen ist aber die Gefahr groß, den Überblick zu verlieren. Durch Fehleinschätzungen und spätere Änderungen können die Baukosten erheblich steigen. Sie sollten daher auf die frühzeitige Einschaltung eines Entwurfsverfassers nicht verzichten.

Die Erfordernis der Bauvorlageberechtigung besteht immer bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden. Nicht erforderlich ist sie für die Nutzungsänderung oder den Abbruch von Gebäuden. Die Frage der Bauvorlageberechtigung stellt sich auch nicht, wenn die Bauaufsichtsbehörde bei der Errichtung „technisch einfacher“ Gebäude wie z. B. Gartenhäuser,

Carports oder Garagen hierauf verzichtet. Selbstverständlich müssen aber auch in diesem Fall die Bauvorlagen den Mindestanforderungen entsprechen.

Unternehmerin, Unternehmer

Jeder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Der Unternehmer hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Bauarbeiten, bei denen es auf besondere Sicherheit, auf besondere Sachkenntnis und Erfahrung oder auf eine spezielle Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen ankommt, nachzuweisen, dass sie oder er für diese Bauarbeiten geeignet ist und über die Einrichtungen verfügt. Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachunternehmer oder Fachleute heranzuziehen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.

Bauleiterin, Bauleiter

Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer und auf die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu achten. Die Verantwortlichkeit des Unternehmers bleibt unberührt. Der Bauleiter muss über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Verfügt er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er dafür zu sorgen, dass Fachbauleiter herangezogen werden. Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. Der Bauleiter hat die Tätigkeit der Fachbauleiter und seine Tätigkeit aufeinander abzustimmen.“

8.4 Bauantrag

Sie erhalten die Formulare und Vordrucke für Ihren Bauantrag im Bauamt der Gemeinde Kranenburg oder Sie laden sich die Unterlagen unter www.kreis-kleve.de, Rubrik „Wir für Sie“ – „Formulare“ einfach und bequem aus dem Internet auf Ihren Computer. Der Bauantrag ist bei der Gemeinde Kranenburg oder direkt bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Kleve ((Anschrift: Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve) schriftlich einzureichen. Für einen Bauantrag sind teilweise



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Diplom-Ingenieur Georg Hüttner



Nassauer Allee 84 · 47533 Kleve · Telefon: 02821 23824 · Telefax: 02821 20476 · E-Mail: vermessung.huettner@t-online.de · www.vermessungsbuero-huettner.net

HOHEITLICHE VERMESSUNGEN

DIGITALE PLANGRUNDLAGEN

GEOINFORMATION

Teilungs- und Grenzvermessungen · Gebäudeeinmessungen · Absteckungen aller Art · Nivellements · Kiesgrubenaufmasse mit Überwachungsmessungen · Erdmassenermittlungen

Amtlicher Lageplan zum Bauantrag · Plangrundlagen für Straßen- und Kanalbaumaßnahmen
Bebauungsplangrundlagen · Bestands- und Fachpläne

Beratende Tätigkeit in allen Grundstücksangelegenheiten · Gutachtertätigkeit · Beweis-sicherungs-messungen · Leitungskataster



Vermessungsbüro

Dipl.-Ing. Stephan Seiler

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Gebäudeeinmessungen
- Amtliche Lagepläne
- Absteckungsarbeiten

- Beratung in Grundstücksangelegenheiten
- Teilungs- und Grundstücksvermessungen
- Sonstige Vermessungsleistungen

Ringstraße 20
47533 Kleve

Telefon: 02821 7133730
Telefax: 02821 7133943

E-Mail: info@vermessung-seiler.de
Internet: www.vermessung-seiler.de



Vermessungsbüro

Dipl.-Ing. Heinrich Diedenhofen

Dipl.-Ing. Gerd Brauwers-Heelers

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

- Amtliche Lagepläne zum Bauantrag
- Lage- und höhenmäßige Absteckungen
- Grundstücksteilungen
- Gebäudeeinmessungen
- Grenzvermessungen

Südring 41

47574 Goch

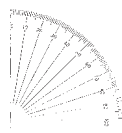
Telefon: 0 28 23 / 97 20 0

Telefax: 0 28 23 / 97 20 30

info@oebvi-diedenhofen.de

info@oebvi-brauwers.de

www.oebvidiedenhofen.de



Dipl.-Ing. Lothar Michels

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ansprechpartner für alle Grundstücks-angelegenheiten, z. B.:

- Plangrundlagen und Bestandslagepläne
- Amtliche Lagepläne zum Baugesuch
- Grundstücksteilungen
- Grenzvermessungen
- Grob- und Feinabsteckungen
- Gebäudeeinmessungen

Lindenallee 48

47533 Kleve

Telefon: 02821 26888

Telefax: 02821 18679

E-Mail: info@michels-vermessung.de

Internet: www.michels-vermessung.de



8. Bauantrag und Baugenehmigung

umfangreiche Unterlagen (Bauvorlagen) zur Beurteilung der Baumaßnahme erforderlich. Vollständige Bauvorlagen sind eine wesentliche Voraussetzung für ein reibungsloses und kurzes Baugenehmigungsverfahren. Bitte beachten Sie, dass der Bauantrag formgebunden ist und in ausreichender Anzahl (im Regelfall 3 Exemplare) bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist. Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser müssen den Bauantrag, der Entwurfsverfasser oder die Entwurfsverfasserin zudem die Bauvorlagen unterschreiben. Mindestens erforderlich sind:

- Antragsvordruck
- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Bauamt der Gemeinde Kranenburg oder Kreis Kleve, Fachbereich Technik, Abteilung Kataster und Vermessung)
- ggf. beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/ Flurkarte (erhältlich beim Bauamt der Gemeinde Kranenburg oder Kreis Kleve, Fachbereich Technik, Abteilung Kataster und Vermessung)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermessung
- Berechnung der bebauten Fläche, der Geschossfläche, der Grundflächenzahl, der Rohbau- und Gesamtbaukosten und des umbauten Raums
- Nachweis der PKW-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltung mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung
- statistischer Erhebungsbogen

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die den Antrag bearbeiten, müssen anhand der von Ihnen vorgelegten Unterlagen alle

für die Prüfung Ihrer Baumaßnahme wichtigen Fragestellungen beurteilen können. Der Umfang der notwendigen Prüfung, und damit der erforderlichen Bauvorlagen, ist abhängig von dem beantragten Projekt. Wenn die eingereichten Bauvorlagen wesentliche Mängel aufweisen, soll die Bauaufsichtsbehörde nach dem Willen des Gesetzgebers die Behandlung des Bauantrags ablehnen. Der damit verbundene Zeitverlust ist ärgerlich, deshalb sollten Sie immer vollständige Unterlagen einreichen.

8.5 Baugenehmigung

Für alle baulichen Vorhaben, und darunter versteht man die Errichtung, die bauliche Änderung, die Nutzungsänderung oder den Abbruch einer baulichen Anlage, gilt zunächst grundsätzlich die Genehmigungspflicht. Es bedarf also einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Baugenehmigung), soweit nicht Ausnahmen greifen. Die Baugenehmigung ist schriftlich zu erteilen, wenn die beantragte Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Sie gilt auch für die Rechtsnachfolger des Bauherren bzw. der Bauherrin.

Mit der Baugenehmigung werden Ihnen eine Reihe von Rechten und Pflichten auferlegt. Auch wenn Sie im Baustress mit vielen anderen Dingen beschäftigt sein sollten, lesen Sie bitte die Baugenehmigung mit ihren zahlreichen Nebenbestimmungen und Hinweisen genau durch. Durch die Nebenbestimmungen und Auflagen sind oftmals geringfügige Korrekturen vorgenommen worden, oder es ist festgelegt worden, dass vor Baubeginn noch etwas zu erledigen ist. Als Bauherr sind Sie für die Einhaltung der Nebenbestimmungen verantwortlich. Die Hinweise in der Baugenehmigung enthalten Hilfestellungen, die in der Bauphase zu beachten sind. Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren



ARCHITEKTUR – UND INGENIEURBÜRO BRAAM GbR

- ARCHITEKTUR
- STATIK
- BAULEITUNG
- SCHALL- & WÄRMESCHUTZ
- ENERGIEBERATUNG
- WERTGUTACHTEN







Große Straße 61
47559 Kranenburg

Telefon 02826 / 92 120
Telefax 02826 / 92 130
braam-ing@t-online.de
www.braam-ing.de



*Angenehm,
Passivhaus*

**Architektur
Generalplanung
Projektentwicklung
Energieberatung
Sanierung
Passivhaus
Schlüsselfertiges Bauen**

REPPCO

Architektin Dipl.-Ing. Ch. Behrens

Mitglied der IG Passivhaus · REPPCO GmbH
Großer Markt 6 · 47533 Kleve · Fon 0 28 21/72 60 30 · www.reppco.de



8. Bauantrag und Baugenehmigung

mit der Ausführung der Baumaßnahme begonnen oder wenn die Ausführung für länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag mehrmals um jeweils ein Jahr verlängert werden. Dieser Antrag ist vor Ablauf der Dreijahresfrist zu stellen.

Die Baugenehmigung bezieht sich nur auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Verstöße gegen das Privatrecht, z. B. ob das Vorhaben auch privatrechtlich durchführbar ist, werden in diesem Verfahren grundsätzlich nicht geprüft. Bestehende private Rechte Dritter, z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Ihrem Baugrundstück, die dem Bauvorhaben entgegen stehen könnten, bleiben unberührt. Die Baugenehmigung ist ein wichtiges Dokument, bitte bewahren Sie dieses vollständig auf.

Zuständige Baugenehmigungsbehörde für das Gebiet der Gemeinde Kranenburg ist der Landrat des Kreises Kleve (Anschrift: Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve, Tel. 02821/85-418). Bauanträge sind im Regelfall über die Gemeinde an die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

8.6 Der Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Kleve in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Nach Registrierung und Vorprüfung wird eine Eingangsbestätigung ausgestellt, in der Sie auch den Namen und die Telefonnummer sowie die E-Mail-Adresse des für Sie zuständigen Sachbearbeiters finden. Der zuständige Sachbearbeiter überprüft den Antrag sofort auf Vollständigkeit, Prüffähigkeit und

grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Bauplanungsrecht (Vorprüfung). Anschließend stellt der Sachbearbeiter fest, welche weiteren Entscheidungen, Stellungnahmen oder Gutachten anderer Stellen bzw. Fachbehörden eingeholt werden müssen. Nach der Vorprüfung werden, falls erforderlich, zusätzliche Unterlagen, Mehrausfertigungen für das Beteiligungsverfahren oder weitere erforderliche Angaben seitens der Baugenehmigungsbehörde bei Ihnen angefordert.

Bitte reichen Sie deshalb in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein. Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen. Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrags ab. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen. Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und sonstigen Stellen um Stellungnahme gebeten. Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nichts entgegen steht, wird Ihnen die Baugenehmigung erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung. Der Baugenehmigungsbescheid ergeht im Regelfall mit Auflagen und Hinweisen. Die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurück gegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Bestandteil der Baugenehmigung.

8.7 Einvernehmen der Gemeinde

Die Gemeinde muss am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden, um die gemeindliche Planungshoheit sicherzustellen. Gemäß § 36 BauGB entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig. Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat.

8.8 Genehmigungsfreie Vorhaben

Der § 65 der BauO NRW legt fest, welche baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung bedürfen. In den Absätzen 1 bis 3 sind diese Anlagen abschließend

Seit
1984



Ihr Immobilienpartner am Niederrhein

Helmut den Brok

Haus- und Grundstücksmakler



Vermittlung von:

- Baugrundstücken
- Mietobjekten
- Ein- und Mehrfamilienhäusern
- Eigentumswohnungen
- Landwirtschaftlichen Objekten

Tel.: 0 28 21 - 2 45 76

Georgsweg 6, 47559 Kranenburg-Nütterden

Internet: www.hdb-immobilien.de
Email: Info@hdb-immobilien.de



8. Bauantrag und Baugenehmigung

aufgeführt. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren. Die Entscheidung über die Genehmigungsfreiheit trifft nämlich nicht der Bauherr im eigenen Ermessen sondern die Bauaufsichtsbehörde. Zu beachten ist aber, dass trotz der Genehmigungsfreiheit die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung eingehalten werden müssen, so z. B. die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder z. B. der Gestaltungssatzungen. Hier müssen Sie sich in eigener Verantwortung mit den einschlägigen Bestimmungen vertraut machen und diese beim Bau natürlich auch beachten. Gleiches gilt für den § 66 BauO NRW, der die sonstigen genehmigungsfreien Anlagen festlegt. In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung auch einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, so z. B. bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutzgebiet aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes.

8.9 Genehmigungsfreie Wohngebäude

Die überwiegende Zahl von Einfamilienhäusern in den Wohnbaugebieten der Gemeinde Kranenburg werden im Wege der s.g. Genehmigungsfreistellung errichtet. Grundlage ist der § 67 BauO NRW. Demnach bedürfen die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe (Definition siehe § 2 Abs. 3 BauO NW) einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keiner Baugenehmigung, wenn

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

Auch der Bauherr kann beantragen, dass für obige Vorhaben das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Den bei der Gemeinde einzureichenden Bauvorlagen ist eine Erklärung des Entwurfsverfassers beizufügen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Eingang der Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Teilt die Gemeinde dem Bauherrn vor Ablauf der obigen Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, darf unverzüglich mit dem Vorhaben begonnen werden. Die vorgenannte Mitteilung ist gebührenpflichtig (Verwaltungsgebühr derzeit 56,00€).

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

Der Baubeginn und die Bauausführung können untersagt werden, wenn eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit besteht, insbesondere, wenn die erforderlichen Unterlagen nicht vorliegen, das Vorhaben oder die Bauausführung öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht oder die Voraussetzungen für eine Baufreistellung nicht vorliegen.

Die Gemeinde prüft nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Baurecht. Es wird daher auch keine Baugenehmigung erteilt, sondern lediglich eine Eingangsbestätigung gegen eine geringe Gebühr (siehe oben) ausgestellt.

Folgende Gesichtspunkte sind noch zu beachten:

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

8.10 Die Baulast

Die Erteilung Ihrer Baugenehmigung setzt voraus, dass Ihr Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde eingetragen werden. Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung der Übernahme eines Grenzabstands auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast), die Baulast zur Sicherung der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Vereinigungsbaulast) sowie die Sicherung der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

Die Baulast wird durch eine schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt. Bei bestehendem Erbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar öffentlich beglaubigt oder von der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden. Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Ein-



8. Bauantrag und Baugenehmigung

tragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid. Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstücks eine Anfrage nach bestehenden Baulasten. Denn wer ein öffentliches oder ein direktes privates Interesse darlegt, kann das Baulastenverzeichnis einsehen oder schriftliche Auskunft über mögliche Belastungen anfordern.

8.11 Bauvoranfrage

Nicht immer lässt sich zweifelsfrei klären, ob ein bestimmtes Grundstück überhaupt bzw. nach den Vorstellungen des Bauherrn bebaut werden kann. Diese Frage spielt oft schon beim Kauf eines Grundstücks eine wichtige Rolle. Bei derartigen Zweifeln hilft eine Bauvoranfrage, also ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids. Dabei werden einzelne Fragen zu einem Bauvorhaben einer Vorprüfung unterzogen. Der schriftlichen Anfrage sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind. Ist z. B. die Bebaubarkeit eines Grundstücks mit einem Wohnhaus zu prüfen, wäre der Anfrage ein Auszug aus der Liegenschaftskarte beizufügen, in dem das Wohnhaus an der geplanten Stelle eingetragen ist. Der Lageplan muss alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Angaben enthalten, insbesondere die Lage zur Nordrichtung, die Bezeichnung des Baugrundstücks, seine rechtmäßigen Grenzen, seine Umringmaße und seinen Flächeninhalt, seine Höhe über NN, vorhandene bauliche Anlagen sowie die geplanten baulichen Anlagen unter Angabe der Außenmaße, der Dachform, der Grenzabstände und der PKW-Stellplätze sofern erforderlich. Die Kartengrundlage erhalten

Sie bei der Gemeinde oder beim Kreis Kleve, Fachbereich Technik, Abteilung Kataster und Vermessung. Die Bauvorlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein. Dies gilt nur dann nicht, wenn mit der Bauvoranfrage lediglich die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks planungsrechtlich geprüft werden soll.

Der Bauvorbescheid ist grundsätzlich zwei Jahre gültig. Er kann auf Antrag mehrmals um jeweils ein Jahr verlängert werden. Anders als die Teilbaugenehmigung berechtigt der Bauvorbescheid nicht zu einem Baubeginn. Die Bearbeitung eines Antrags auf Vorbescheid ist gebührenpflichtig. Die Verwaltungsgebühr ist abhängig von den Rohbau- bzw. Herstellungskosten des Objektes.

8.12 Teilbaugenehmigung

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Bei größeren Projekten und zur schnelleren Umsetzung eines Bauvorhabens kann der Beginn der Bauarbeiten, sofern ein Bauantrag schon gestellt worden ist, für die Baugrube oder Erdarbeiten und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf Antrag zugelassen werden (§ 76 BauO NRW). Voraussetzung ist, dass nach dem Stand der Prüfung gegen eine Teilausführung keine Bedenken bestehen. Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten, bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben, vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen, um so Zeit und Kosten zu sparen.





Im Hammereisen 12 • 47559 Kranenburg • Tel 02826 - 91453 • Fax 914555

www.siebers-tiefbau.de



Recycling

Tief- & Straßenbau

Transport und Entsorgung

Pflasterarbeiten

Sand- und Kieslieferung

Kleinkläranlagen

Landschaftspflege

Abbruch und Rückbau

Baumrodungen

Entwässerungs- und Kanalbau



hier sind Sie richtig.....

Es stehen Aufgaben an im Tiefbau, Kanalbau oder im Straßenbau? - kein Problem. Wir heben Baugruben in allen Größen aus. Wobei Vermessung und Nivelierung durch ein modernes lasergesteuertes Messgerät erfolgen. Ferner sorgen wir für die Beseitigung der ausgehobenen Erdmassen. Auch die, zur weiteren Bearbeitung, nötigen Rohstoffe transportieren wir für Sie zu Ihrer Baustelle und führen dort den Baugrubenaushub, Einbau von Sauberkeitsschichten aus Splitt oder Mineralgemisch, Aushub von Fundamenten und Gastankgruben, Verfüllung von Arbeitsräumen / Geländeplanierung etc. durch.

Für qualifizierten Kanal- und Tiefbau sowie komplette Baulanderschließungen und schlüsselfertige Stadtentwässerung bieten wir angepasste Verfahren und Geräte auf dem neusten Stand der Technik, die auch bei problematischen Bodenverhältnissen, Effizienz und zuverlässige Qualität gewährleisten.

Auch im Kanalsanierungsbereich sowie deren Instandsetzung sind wir stark. Rohrbrüche, defekte Verbindungen sowie Absackungen umfassen unser tägliches Aufgabenfeld. Schnelle Präsenz, gründliche Vorbereitung sowie natürlich hochqualitative Ausführung sind unsere höchste Priorität.

Unsere erfahrenen Teams sind ausgestattet mit modernen Großgeräten und Verbausystemen sowie auch kleinen Baumaschinen und Geräten - auch wenn es mal eng wird. Wir verarbeiten moderne Bauteile aus organischen Werkstoffen PVC / PE-HD / GFK sowie auch anorganischen Werkstoffen Beton / Steinzeug.

Neben dem Neubau der herkömmlichen Straßenbefestigung in bituminöser Bauweise bieten wir auch das komplette Programm der Oberflächengestaltung in den verschiedensten Pflastervarianten, u. a. mit Natursteinpflaster, an.



8. Bauantrag und Baugenehmigung

8.13 Baugenehmigungsgebühren

Sowohl für eine Baugenehmigung oder auch eine Teilbaugenehmigung, als auch für die weitere Überwachung der Baumaßnahme, die erforderliche Prüfung, Zuschlägen für die Fachbehörden und Auslagen erhebt die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Kleve Baugenehmigungsgebühren. Diese errechnen sich in Nordrhein-Westfalen nach landeseinheitlichen festgelegten Richtwerten Landesgebührengesetz in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung. Auch die Rücknahme oder die Ablehnung eines Bauantrages sind gebührenpflichtig. Die Gebühren richten sich bei Neubauvorhaben grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, vorgibt. Bei Änderungen von Gebäuden werden die Gebühren auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelt.

8.14 Baubeginn und Bauausführung

Vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. der Bestätigung der Gemeinde hinsichtlich der gesicherten Erschließung sowie der Nichtbeantragung der vorläufigen Untersagung im Freistellungsverfahren darf mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen werden. Sie darf außerdem nur so durchgeführt werden, wie sie genehmigt worden ist, bzw. muss bei Anzeigepflicht dem Entwurf entsprechen. Die Baugenehmigung und die Bauvorlagen müssen während der Ausführung von Bauarbeiten an der Baustelle vorliegen. Beim Anzeigeverfahren muss der Entwurf an der Baustelle vorgelegt werden können.

8.15 Bauüberwachung und Bauabnahme

Die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Kleve überwacht, soweit erforderlich, die Durchführung von Bauvorhaben. Die Bau-

aufsichtsbehörde kann in der Baugenehmigung, der Teilbaugenehmigung, aber auch noch während der Durchführung der Baumaßnahme die Abnahme bestimmter Bauteile oder Bauarbeiten, der baulichen Anlage nach Vollendung der tragenden Teile, der Schornsteine, der Brandwände und der Dachkonstruktion (Rohbauabnahme) und der baulichen Anlagen nach der Fertigstellung (Schlussabnahme) anordnen. Der Bauherr hat in diesen Fällen rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahmen gegeben sind. Im Fall der Errichtung eines genehmigungsfreien Vorhabens oder Wohngebäudes findet keine Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde statt.

8.16 Verstöße gegen das Baurecht

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. In jedem Fall wird aber ein nachträgliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerks.

Nicht nur der „Schwarzbau“ an sich, also Bauen ohne Genehmigung, sondern auch Abweichungen von dem genehmigten Bauvorhaben stellen einen Baurechtsverstoß dar. Die Behörde kann deshalb die Einstellung rechtswidriger oder die Ausführung erforderlicher Arbeiten verlangen, die Verwendung bestimmter Bauprodukte untersagen, die Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen anordnen oder die Benutzung von baulichen Anlagen untersagen, insbesondere Wohnungen für unbewohnbar erklären.

Widersprechen bauliche Anlagen dem öffentlichen Baurecht, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind.

THEO KUYPERS KIESBAGGEREI GMBH

TRANSPORTBETON
Sicherheit in jeder Form

MEHRKAMMER-SILOM  RTEL
Baustoff mit Zukunft



Transportbeton

Büro: Spyckstraße 200 · 47533 Kleve-Rindern

Telefon: 02821 3424 · Telefax: 02821 30840

E-Mail: info@kuypers-kleve.de · www.kuypers-kleve.de

Werk: Spyckstraße 180 · 47533 Kleve-Rindern



Kies und Sand



9.1 Hochwasserschutz

Große Bereiche des Gemeindegebietes liegen im Hochwassereinzugsbereich des Rheins. In diesen Bereichen sind Bauwerksgründungen (insbesondere Keller) auftriebssicher auszuführen. Auf die DIN 18195 wird hingewiesen. Nähere Informationen erhalten Sie im Rathaus oder bei der für Sie zuständigen Deichschau (Wasser- und Bodenverband).

9.2 Kampfmittel

Im gesamten Gemeindegebiet ist mit Kampfmittelvorkommen aus dem zweiten Weltkrieg zu rechnen. Bodenarbeiten sind daher mit gebotener Sorgfalt durchzuführen und Vorkommen zu melden. Grundsätzlich sollten Sie sich vor Baubeginn beim Ordnungsamt der Gemeinde Kranenburg, Tel.: 02826 79-31, über den Untersuchungsstand Ihres Grundstückes informieren. Für Rückfragen steht auch der Kampfmittelräumdienst Rheinland unter der Rufnummer 0211 580986-0 zur Verfügung.

9.3 Nachbarrecht

Die Beteiligung der Nachbarn zu einem Bauvorhaben ist in § 74 BauO NW geregelt. Ärger mit Ihrem Nachbarn kann Ihr Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allem der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar Ihre Baugenehmigung anfechten. Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollten Sie Ihren Nachbar rechtzeitig über Ihre Baupläne informieren. Wird für die Erteilung Ihrer Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, ist es in der Regel zweckmäßig, vor Einreichung des Bauantrags den Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder dem betroffenen Grundstückseigentümer zur Unterschrift vorzulegen. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine eventuell erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Baugenehmigungsbehörde kann entfallen. Ist der Nachbar mit Ihrem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grund keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

9.4 Abstandsflächen

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens drei Meter Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrund-

stückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Eingangsüberdachungen sind teilweise geringere Abstände zulässig. Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe. Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da Vielfach der o.a. Mindestgrenzabstand von drei Metern ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten. Um eine rationelle Grundstücksbebauung zu ermöglichen, erlaubt die BauO NRW für Garagen- und Abstellgebäude (bis 9 m Länge) eine Unterschreitung des vorgenannten Grenzabstandes bzw. eine Grenzbebauung. Berücksichtigen Sie bei der Planung, dass die maximale Höhe der Grenzwand drei Metern beträgt. Sollten Sie die Errichtung eines Nebengebäudes mit einer Höhe von mehr als drei Metern begehren, kann der betroffene Nachbar unter Umständen zu Lasten seines Grundstückes eine Baulast übernehmen.

9.5 Hausanschlussleitung dicht?

Gemäß § 61a Abs. 3 des Landeswassergesetzes NRW muss der Grundstückseigentümer die im Erdreich oder unzugänglich verlegten Abwasserleitungen für Schmutz- und Mischwasser nach der Errichtung oder Änderung von Sachkundigen auf Dichtheit überprüfen lassen. Der Dichtheitsnachweis ist aufzubewahren und der Gemeinde Kranenburg auf Verlangen vorzulegen. Bei bestehenden Abwasserleitungen ist die Dichtheitsprüfung bis spätestens 31. Dezember 2015 durchzuführen. Für weitergehende Auskünfte steht das Tiefbauamt der Gemeinde Kranenburg, Telefon: 02826 79-61, zur Verfügung.

9.6 Versorgungsträger für die Gemeinde Kranenburg

Wasser:

Stadtwerke Kleve GmbH, Flutstraße 36, 47533 Kleve
Telefon: 02821 5930, Fax: 02821 593161

Gas:

Energieversorgung Kranenburg GmbH,
Klever Straße 26, 47574 Goch
Telefon: 02823 93100, Fax: 02823 9310139

Strom:

RWE AG, Wöhrmannstraße 17, 47546 Kalkar
Telefon: 01802 304050, Fax: 01805 650650

Telefon:

Deutsche Telekom AG, Huissener Straße 5, 47533 Kleve
Telefon: 0800 3301000, Fax: 02821 580139



9.7 Schornsteinfeger

Die Aufgabe des Schornsteinfegers ist die Reinigung und Überprüfung von Schornsteinen und Abgasanlagen sowie die Überprüfung von Feuerstätten wie z.B. Heizungen und Durchlaufwasserheizern. Zuständig für das Gebiet der Gemeinde Kranenburg sind:

Josef Gietemann, Serntstraße 11, 47533 Kleve
Telefon: 02821 18315, Fax: 02821 8914971
Mobil: 0172 2611615

Robert Thönnissen, Im Heidfeld 29, 47574 Goch
Telefon: 02827 5158, Fax: 02827 1237
Mobil: 0171 2735565

Rainer Dekkers, Heideweg 1, 47551 Bedburg-Hau
Telefon: 02821 69628, Fax: 02821 69658
Mobil: 0151 54725225

Weitergehende Auskünfte erhalten Sie auch im Internet unter „www.schornsteinfeger-duesseldorf.de“.

9.8 Denkmalschutz

Die Gemeinde Kranenburg ist als Untere Denkmalbehörde zuständig für die Belange des Denkmalschutzes und damit erster Ansprechpartner für Sie, wenn Sie Fragen haben rund um das Thema Denkmalschutz. Darüber hinaus ist die Gemeinde Kranenburg als Untere Denkmalbehörde nach dem Denkmalschutzgesetz verpflichtet, „Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen“, die nach fachlich fundierter Auffassung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege Denkmaleigenschaften besitzen, in die Denkmalliste einzutragen. Sie als Eigentümer oder Eigentümerin eines Gebäudes mit Denkmaleigenschaften sowie die Nutzungsberechtigten der betreffenden Objekte werden hierzu angehört. Ist ein Gebäude erst einmal als Denkmal eingetragen, ergeben sich nach dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz für den oder die Eigentümer/in eine Reihe von Pflichten. Hierzu gehören:

- Denkmäler sind im Rahmen der Zumutbarkeit instand zu halten und vor Gefährdungen zu schützen.
- Denkmäler sind so zu nutzen, dass ihr Erhalt auf Dauer gesichert ist.
- Veränderungen von Denkmälern bedürfen der Genehmigung bzw. denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Neben dem Denkmalschutz für bestehende Gebäude und sonstige Denkmäler ist auch deren Umgebung zu schützen. Das heißt, wer in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern bauliche Anlagen er-

richten, verändern oder beseitigen möchte, benötigt hierzu eine Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wenn durch das Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen umfasst die Baugenehmigung auch die denkmalrechtliche Erlaubnis, wenn nicht ausdrücklich eine gesonderte Erlaubnis beantragt wird.

Als Eigentümer eines Denkmals müssen Sie nicht nur Nachteile in Kauf nehmen. Neben dem individuellen Charme eines denkmalgeschützten Gebäudes, mit seiner besonderen Eigenart sowie seiner Geschichte, gibt es finanzielle Hilfen für Eigentümer von Denkmälern in Form von Fördermitteln oder steuerlichen Vergünstigungen.

Für den historischen Ortskern von Kranenburg wurde im Jahre 1991 eine Denkmalbereichssatzung erlassen. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen alle baulichen Maßnahmen (also auch Maßnahmen an Gebäuden, die kein Denkmal sind) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Sollten Sie bei den Erdarbeiten auf Ihrem Grundstück auf Bodendenkmäler stoßen, so müssen Sie dies unverzüglich der Gemeinde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, Tel.: 0228 98340, melden. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte ist (zunächst) in unverändertem Zustand zu erhalten.

9.9 Gemeindeentwicklungskonzept „Kranenburg 2020“

Im Dezember 2009 hat der Rat der Gemeinde Kranenburg den Masterplan „Grenzregio Nimwegen-Kleve“ und das Gemeindeentwicklungskonzept „Kranenburg 2020“ beschlossen. Das Gemeindeentwicklungskonzept 2020 behandelt die Themenfelder:

- 1.) Wohnbauentwicklung und Bevölkerungsentwicklung
- 2.) Gewerbeflächen und Infrastruktur
- 3.) Freizeit und Tourismus
- 4.) Schule, Bildung und Integration

Das Gemeindeentwicklungskonzept stellt keine Planung im baurechtlichem Sinne dar. Vielmehr handelt es sich um eine auf politischer Ebene beschlossene langfristige Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Kranenburg. Ob, wann und im welchem Rahmen eine Umsetzung erfolgt, hängt von weiteren politischen Beschlüssen sowie von der Zustimmung der dann zu beteiligenden Behörden ab.

Der Masterplan und das Entwicklungskonzept ist auf der Internetseite der Gemeinde unter www.kranenburg.de, Rubrik „Bürger“ abrufbar.



10.1 Energieeinsparverordnung

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2002 und 2007 wurden erstmals Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in Kilowatt pro Quadratmeter und Jahr, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird. Diese Größe stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes mit deren Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen.

Nachdem mit der EnEV 2007 im Wesentlichen Regelungen für Energieausweise für Bestandsgebäude eingeführt worden sind, wird nun mit der EnEV 2009 das Anforderungsniveau an Neubau und Bestände in einem ersten Schritt verschärft. Das Ziel ist es, den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um rund 30 Prozent zu senken. Damit soll die Senkung der CO₂-Emissionen in Deutschland einhergehen.

Ebenfalls ab Januar 2009 müssen Hausbesitzer bei Neubauten einen Teil ihrer Wärme aus Erneuerbaren Energien produzieren – also mit Solarwärmanlagen, Wärmepumpen oder Biomasseheizungen (EEWärmeG). Hausbesitzer können zwischen verschiedenen Systemen wählen: zum Beispiel Holzpellettheizungen oder thermische Solaranlagen in Kombination mit normalen Heizungen oder Wärmepumpen. Wer keine Erneuerbaren Energien nutzen will, muss alternativ sein Haus deutlich besser dämmen, als es die Energieeinsparverordnung vorschreibt, um dadurch einen geringeren Energiebedarf zu erreichen (siehe auch Kapitel 10.2).

Die wichtigsten Änderungen der EnEV 2009 im Überblick:

- die energetischen Anforderungen an Außenbauteile, insbesondere in punkto Wärmedämmung, wurden verschärft
- die primärenergetischen Anforderungen bei Neubau und Sanierung wurden verschärft: Die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss um 30 Prozent erhöht werden
- auch die oberste Geschossdecke muss unter bestimmten Voraussetzungen gedämmt werden
- Nachtstromspeicherheizungen in Mehrfamilienhäusern werden stufenweise außer Betrieb genommen.

10.2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Zum 01.01.2009 ist das Erneuerbar-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in Kraft getreten. Ziel des Gesetzes ist es, den

Anteil erneuerbarer Energien im Wärmebereich bis 2020 von derzeit sechs auf dann 14 % zu erhöhen. Dies soll mittels Regelungen gelingen, die bei Neubauten mit einer Nutzfläche von mehr als 50 qm den Einsatz entsprechender Anlagen verpflichtend vorschreiben. Konkret erkennt das Gesetz als erneuerbare Energien

- Solare Strahlungsenergie
- Biomasse
- Geothermie (Erdwärme) und
- Umweltwärme

an. Das Gesetz schreibt vor, dass jeder Eigentümer eines neuen Gebäudes seinen Wärmebedarf mit einem bestimmten Anteil mit regenerativen Energiequellen decken muss und zwar:

Bei solarer Strahlungsenergie	= mindestens 15 %
bei Biogas	= mindestens 30 %
In allen anderen Fällen	= mindestens 50 %

Ausnahmen von dieser Verpflichtung sind in § 4 Abs. 1 Ziffer 1 bis 10 EEWärmeG genannt. Der § 7 des Gesetzes enthält Ersatzmaßnahmen, bei deren Anwendung die Verpflichtung zur anteiligen Nutzung erneuerbarer Energien als erfüllt gilt. Hierzu gehört z.B. die Nutzung von Abwärme oder eine erhöhte Wärmedämmung. Bitte informieren Sie sich rechtzeitig bei Ihrer Architektin oder Ihrem Architekten.

10.3 Bauen mit der Sonne

Hinter diesem Grundsatz steckt die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Wenn Sie bei der Planung eines Hauses auf konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches achten, profitieren Sie doppelt davon: Erstens können Sie viele Heizkosten sparen und zweites tragen helle Wohnräume deutlich zu Ihrem eigenen Wohlbefinden bei.

Vor allem die tiefstehende Wintersonne können Sie durch große und gut gedämmte Fensterflächen oder Glasvorbauten für sich nutzen – ohne aktiv etwas dafür tun zu müssen! Achten Sie dabei allerdings auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer.

Es empfiehlt sich außerdem der Einbau moderner Heizungsanlagen, wie zum Beispiel einer Flächenheizung, die sich schnell und bedarfsgerecht dem vorhandenen Sonnenangebot anpassen kann und somit viel Energie spart. Der Energieverbrauch eines Hauses sinkt enorm, wenn das Haus entsprechend ausgerichtet ist und wenn es sich bei dem Gebäude um eine kompakte Form handelt. „Kompakt“ bedeutet: Die Außenfläche ist relativ klein im Verhältnis zum Rauminnen und es gibt deshalb sehr wenig Energie nach draußen ab.



10.4 Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen

Eine weitere Möglichkeit, die Sonne als Energielieferant zu nutzen, ist die Erzeugung von Strom mit Hilfe von Photovoltaikanlagen. Obwohl sich diese visuell kaum von Solarkollektoren (siehe Thema: Heizung) unterscheiden lassen, folgen Sie physikalisch einem völlig anderen Konzept. Bei diesem Prinzip wird innerhalb der Solarzelle die Strahlungsenergie der Sonne in elektrische Energie umgewandelt.

Der Besitzer speist den hier produzierten Strom in das öffentliche Stromnetz ein und wird dafür vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen bezahlt. Laut dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), das den Anteil der erneuerbaren Energien in Deutschland erhöhen soll, hat der Stromlieferant innerhalb der nächsten 20 Jahre Anspruch auf diese Einspeisevergütung. Erfahrungsgemäß sind die Anschaffungskosten einer solchen Anlage nach circa zehn Jahren amortisiert und der Besitzer profitiert dann vom reinen Gewinn. Natürlich ist der Ertrag einer Photovoltaikanlage – gleich wie bei den Solarkollektoren – abhängig von der Ausrichtung, der Dachneigung und der Einstrahlungsintensität.

10.5 Energiepass

Die Energiepass-Pflicht regelt, dass bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Zertifikat über den Energiebedarf vorgelegt werden muss. So sollen Verbraucher (Käufer oder Mieter einer Immobilie) objektiv informiert werden. Außerdem ermöglicht der Energiepass den Vergleich des Energiebedarfs verschiedener Objekte und wird so zum maßgeblichen Entscheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl.

Der Energiepass gilt für das gesamte Gebäude und ist zehn Jahre gültig. Kernstück des Energiepasses ist der Energiekennwert, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird.

Nach ihm werden die Gebäude eingeordnet. Mit der Änderung der EnEV ist ab Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude der Nachweis eines Energieausweises vorgeschrieben. Ausnahmeregelungen existieren für Zwangsversteigerungen und denkmalgeschützte Häuser.

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten, den Bedarfsausweis und den Verbrauchsausweis. Der Bedarfsausweis ist sehr ausführlich und basiert auf einer technischen Analyse des Gebäudes.

Dafür nimmt der Energieausweisaussteller den energetischen Zustand von Dach, Wänden, Fenstern und Heizung genau unter die Lupe. Ob jemand viel heizt oder wenig, spielt für die Bewertung des Gebäudes im Energieausweis keine Rolle.

Grundlage für den einfachen Verbrauchsausweis sind dagegen die Heizkostenabrechnungen der Bewohner aus den letzten drei Jahren.

Das Ergebnis im Verbrauchsausweis ist deshalb auch vom individuellen Heizverhalten der Bewohner abhängig. Beide Energieausweisvarianten enthalten Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen, mit denen Sie den Energieverbrauch im Gebäude senken können.

Ob Bedarfs- oder Verbrauchsausweis – Eigentümer sollten auf die Qualität des angebotenen Energieausweises und auf die Beratungsleistung des Ausstellers achten.



Ihr neues Traumbad
mit allen Sinnen genießen!

Wir planen, gestalten und bauen
Ihr persönliches Wohlfühlbad fix
und fertig für Sie ein. Ohne
Schmutz und Ärger!
Auch beraten wir sie gerne zu
Ihrer neuen Energiesparheizung.

Gestalten sie ihr Traumbad online:
www.vervoorts.de

Vervoorts

Klever Straße 34
47559 Kranenburg
Tel. 028 26-91 550





10.6 Energieeffizienz beim Altbau

Die meisten Häuser in der Bundesrepublik wurden in einer Zeit gebaut, als Energieverbrauch und Umwelt kein Thema waren. Dies gilt natürlich auch für die Gemeinde Kranenburg. Sofern noch keine Wärmeschutzsanierung vorgenommen wurde, lässt sich hier viel Energie einsparen, denn ältere Gebäude produzieren oftmals hohe Heizkosten, haben mitunter ein unbehagliches Raumklima und belasten Umwelt und Geldbeutel. Die meisten Hauseigentümer ahnen nicht, wie leicht und rentabel sie mit den heutigen technischen Möglichkeiten das Wohnklima optimieren, Heizkosten sparen und damit ihre Nebenkosten senken könnten. Oft reichen bereits einfache Maßnahmen, um die Energiekosten spürbar zu senken und gleichzeitig auch noch einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

In Zeiten, in denen die Energiekosten eine immer größer werdende finanzielle Belastung darstellen, sollte jede/r Hauseigentümer/in sich Gedanken über diese oft verborgenen Einsparpotenziale machen. Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise „harmlosen“ Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung erforderlich, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit mitunter erheblich. In diesem Fall bietet es sich an, die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes zu kombinieren. Durch die richtige Kombination von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen können Sie Ihre Heizkosten und damit Ihren Energieverbrauch um 60 bis 70 Prozent reduzieren.

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Schiefe Wände, rissige Mauern, durchhängende Decken oder mürbe Fundamente sind die häufigsten Schadensbilder. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzu gezogen werden. Durch wohlüberlegte Investitionen können erheblich Energiekosten gespart werden.

10.7 Ermittlung des Gebäudeenergiestandards

Der erste Schritt zu einer energetisch und ökonomisch sinnvollen Gebäudesanierung ist die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards. Richtwert hierfür ist die sogenannte Energiekennzahl, die sich aus dem Jahresenergieverbrauch errechnet. Die Energiekennzahl können Sie ganz leicht selbst berechnen. Der Jahresheizenergieverbrauch wird durch die beheizte Wohnfläche dividiert. Ist in dem Energieverbrauch die Warmwasserbereitung mit enthalten, so werden pauschal 1.000 kWh für jede im Haushalt lebende Person vor der Division abgezogen. Den Energieverbrauch, am besten sind

gemittelte Werte über die letzten Jahre, können Sie den Rechnungen Ihres Energieversorgers oder Ihrer Heizkostenabrechnung entnehmen. Bei eigenen Ablesungen am Gaszähler oder an der Messanzeige des Öltanks kann der Verbrauch umgerechnet werden. Hierbei entspricht ein Liter Öl ca. einem Kubikmeter Erdgas, was wiederum ungefähr 10 kWh entspricht. Vergleichen Sie nun Ihre persönliche Energiekennzahl mit den Werten in der nachfolgenden Tabelle:

Energiekennzahl kWh/m ² a	Bewertung	Gebäudetyp
bis 20	Optimal	Passivhaus
20–50	Sehr gut	gutes Niedrigenergiehaus
50–80	Gut	Energieeinsparverordnung
80–120	Befriedigend	Wärmeschutzverordnung 1995
120–160	Verbesserungswürdig	Wärmeschutzverordnung 1984
160–200	Mangelhaft	Sanierungsbedarf
über 200	Ungenügend	Dringender Sanierungsbedarf

10.8 Schwachstellen der Gebäude

Dach, Fassade und Fenster sind meist die ersten Ansatzpunkte, wenn es um die energetische Sanierung geht. Dabei gibt es je nach Baujahr einer Immobilie notorische Schwachpunkte, die erhebliche Auswirkungen auf den Energieverbrauch und das Raumklima haben:

Gründerzeit (1890-1930er):

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

50er-Jahre:

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

60er-Jahre:

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

70er-Jahre:

Wärmedämmputzfassaden von schlechter Qualität, elastische Fugen spröde.

80/90er-Jahre:

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



Neben dem Baujahr spielt natürlich auch der allgemeine Erhaltungszustand eines Hauses eine große Rolle, der wiederum eng mit Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in der Vergangenheit zusammen hängt. Als Faustregel für jedes Gebäude gilt, dass alle 5 bis 15 Jahre die Außenanstriche an den Fassaden erneuert werden sollten. Alle 15 bis 30 Jahre erneuerungsbedürftig sind Plattenverkleidungen, außerdem sollten Außenbauteile und Fugenmassen abgedichtet werden. Nach 30 bis 50 Jahren sind Dacheindeckungen und Dachanschlüsse, Außenwandputz und Außenwandbekleidung zu erneuern.

10.9 Sanierung eines Gebäudes

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

Es gibt anorganische und organische Dämmstoffe, wobei sich die organischen noch in künstliche wie zum Beispiel Polyurethan-Hartschaum (PUR) und natürliche Stoffe wie Holzwolle untergliedern. Dämmstoffe haben ein geringes Gewicht, dadurch aber gleichzeitig auch eine relativ geringe Wärmespeicherfähigkeit. Zu einem behaglichen Raumklima gehört jedoch neben der Dämmung auch eine gute Wärmespeicherkapazität, um die tageszeitlich-, witterungs- oder nutzungsbedingten Temperaturschwankungen auszugleichen. Diese Aufgabe erfüllen schwere, dichte Baustoffe wie zum Beispiel Betondecken oder Ziegelwände.

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

10.10 Richtig dämmen – Die Außenhülle

Die Außenhülle des Hauses ist dem Wetter gnadenlos ausgesetzt. Klar, dass hier im Laufe der Zeit die Farben verblassen und der Putz spröde und schmutzig wird. Wer denkt, mit ein paar Eimern Farbe und einigen Säcken Außenputz sei das Problem gelöst, hat auf Jahrzehnte hinaus die Chance einer dauerhaften energiesparenden Lösung verspielt. Sanieren Sie gleich richtig, und verpassen Sie Ihrer alten Fassade eine Wärmedämmung.

Die Energieeinsparverordnung zwingt Sie zudem zum nachträglichen Dämmen, wenn Sie den Außenputz erneuern. Aber auch wenn die Fassadenoberfläche noch ganz passabel aussieht, sollten Sie an der ungedämmten Außenhaut einen Wärmeschutz anbringen. Mit einem Wärmemantel für das Haus senken Sie Ihre jährlichen Heizkosten um sage und schreibe bis zu 60 Prozent. Warm „einpacken“ können Sie Ihr Haus auf verschiedene Weise. Beim Wärmedämmverbundsystem werden beispielsweise Dämmstoffplatten mit Hilfe eines speziellen Klebemörtels direkt auf den Außenputz geklebt. Darüber wird eine Armierungsschicht fixiert, die Temperaturschwankungen ausgleicht und als Grundlage für den Außenputz dient.

Eine andere nachträgliche Dämmmöglichkeit ist die Vorhangsfassade. Durch die konstruktive Trennung der Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz ist sie ein hochwirksames System. Auf eine Vorbehandlung der renovierungsbedürftigen Wand kann meistens verzichtet werden. Bei der vorgehängten Fassade wird von außen nach innen unterschieden. Es beginnt mit der sogenannten Bekleidung (Wetterschale). Es folgt die Hinterlüftung (Luftschicht), dann die Wärmedämmung und zuletzt die an der Hauswand verankerte Unterkonstruktion (Latten- oder Metallkonstruktion). Die Dämmschicht wird so in die Unterkonstruktion eingebracht, dass zwischen Dämmung und Außenhaut ein 2 bis 4 cm breiter Luftraum bleibt. Dieser Spalt genügt, um Feuchtigkeit schnell abtrocknen zu lassen oder abzuführen.

Lüftungsschlitze an den Ober- und Unterseiten der Vorhangsfassade (VHF) begünstigen diesen Effekt. Die VHF hat zwei Vorteile: Sie ist schnell montiert und hält lange, in der Regel mehr als 30 Jahre. Einige Experten sprechen vom „System mit der geringsten Schadenshäufigkeit“. Grundsätzlich eignet sich die vorgehängte hinterlüftete Fassade für jeden Sanierungstyp. Die Unterkonstruktion (Holz oder Aluminium) kann an jeder Wand befestigt werden, auch an solchen, die als nur schwach belastbar eingeschätzt werden. Allerdings ist die VHF teurer als ein Wärmedämm-Verbundsystem.

Bei denkmalgeschützten Fassaden darf häufig keine Dämmung von außen aufgebracht werden. Als einzige Möglichkeit bleibt damit nur die Dämmung von innen. Wichtig ist hier



10. Energieeffizienz

das sorgfältige Anbringen einer Dampfsperre, um Feuchteschäden zu vermeiden. Aus diesem Grund sollte die Innendämmung nur von Fachleuten ausgeführt werden.

10.11 Richtig dämmen – Das Dach

Neben der Außenwand bietet auch die nachträgliche Dachdämmung erhebliches Energieeinsparpotenzial. Zudem ist in der Energieeinsparverordnung vorgegeben, dass beim Dachauf- oder -umbau und bei einer neuen Dacheindeckung ein U-Wert von 0,3 W/m²K einzuhalten ist. Hierzu gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Idealerweise wird die Dämmschicht als Außenhaut rund um das Gebäude angebracht. Auf das Dach übersetzt bedeutet dies eine sogenannte Aufsparrendämmung. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung. Hierfür gibt es spezielle Systeme aus Hart-

schaum-Platten und Hartschaumformelementen sowie aus Mineralwolle. Bei diesem System werden auf den verschalten Dachflächen in regelmäßigen Abständen druckfeste Mineralwollstreifen aufgenagelt. Die Zwischenräume werden dann mit Mineralwollmatten gefüllt, so dass die gesamte Dachfläche mit einer durchgehenden Dämmschicht abgedeckt ist.

Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung. Beim nachträglichen Ausbau aber wird man sich trotz der Vorteile nur selten für diese Dämmart entscheiden. Denn oft ist diese Außendämmung von Dächern nicht möglich oder mit einem zu großem Aufwand verbunden. In diesem Fall hilft nur die zweitbeste Lösung weiter, nämlich die Dämmung von innen. Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll. Die Dämmung zwischen den Sparren ist dabei das am häufigsten ausgeführte Dachdämmverfahren. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit

24-Stunden-Notdienst



Elektro-Eck Pruys

www.elektro-pruys.de

- Elektroinstallation
- Elektrogeräte
- HiFi / TV / Sat
- Photovoltaikanlagen
- Beleuchtungstechnik
- Einbauküchen
- Telekommunikation
- Beschallungstechnik

Hoffmannallee 34
47533 Kleve
elektro@pruys.de

Tel. 0 28 21 / 2 32 72
Fax 0 28 21 / 2 09 40
Mobil 0172 / 9 72 25 61

JÖRG MATENAER
DACHDECKERMEISTER

- Bedachungen
- Flachdachbau
- Fassadenbau
- Bauklempnerei

Römerstr. 56a
47559 Kranenburg-Nütterden
Telefon 02826 1300
info@matenaer-bedachungen.de

Gerüstbau WYBIEREK

MITGLIEDSBETRIEB
im



GmbH und Co. KG

Ossenpaß 11b · 47623 Kevelaer · Telefon: 02832 979709 · www.gerueste-kevelaer.de

Stützpunkthändler
der Firma

LAYHER

Rollgerüste
Verkauf und Vermietung



einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz bis zu 30 Prozent verschlechtern.

Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen, wird zunehmend die Vollsparrendämmung eingesetzt. Hierbei wird die gesamte Sparrentiefe mit Dämmstoff verfüllt. Dabei empfiehlt sich ein Dämmstoff mit faseriger Struktur wie beispielsweise Mineralwolle. So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden. Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen keine schalldämmende Wirkung, ganz im Gegenteil. Unter bestimmten Voraussetzungen verschlechtern sie sogar die Schalldämmeigenschaften einer Wand.

Dämmt man Dachräume auf der Innenseite, entsteht ein Problem. Gelangt warme Luft aus dem Wohnraum in den Bereich hinter der Dämmung, kühlt sie ab und es kommt zur Tauwasserbildung. Die allmähliche Durchfeuchtung des Baukörpers und der Dämmschicht sind die Folge. Diesem Effekt begegnet man durch den Einbau einer Dampfsperre vor der Dämmung.

Ist der Dachraum nicht ausgebaut, aber frei zugänglich, besteht seit Einführung der Energieeinsparverordnung eine Nachrüstverpflichtung. Liegt der U-Wert über $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$, muss der Dachraum gedämmt werden. Diese Verpflichtung besteht nicht bei Häusern mit bis zu zwei Wohnungen, sofern eine der Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt wird. In diesem Fall muss nur im Falle eines Eigentümerwechsels nachträglich gedämmt werden.

10.12 Richtig dämmen – Der Keller

Beheizte Keller müssen wärmegeklärt sein. Dies verlangt die neue Energie-Einsparverordnung (EnEV). Das spart nicht nur Heizenergie. Die höheren Oberflächentemperaturen der Wände und Kellersohle sorgen zusätzlich für Behaglichkeit und verhindern Schwitzwasser. Auf die Dämmung der Kelleraußenwände und -böden zu verzichten, kann fatale Folgen haben, denn wie auf einem kalten Glas kann sich auch auf kalten Bauteilen die Luftfeuchtigkeit niederschlagen. Schimmelpilze setzen sich fest, es entsteht der typisch modrige Geruch schimmelsporenbelasteter Raumluft. Als Wärmedämmung genügt bei Kalksandstein- und Betonwänden bereits eine ca. 8 cm bis 10 cm dicke Perimeterdämmung. Das gleiche gilt für die Kellersohle. Kellerwände aus wärmedämmenden Leichtbetonsteinen oder Wärmedämmziegeln kommen zwar ohne weitere Dämmung aus, sollten aber eine ca. 4 cm dicke Perimeterdämmung als Schutz der Kellerabdichtung erhalten.

Ein anderes Problem können schlecht gedämmte Kellerdecken darstellen. Spätestens beim Spielen mit Kleinkindern auf dem Wohnzimmerfußboden fällt in schlecht gedämmten

Gebäuden die Fußkälte auf. Weil die Kellerdecke häufig gar nicht oder nur gering gegenüber dem nicht beheizten Keller gedämmt ist, entstehen relativ niedrige Temperaturen an der Fußbodenoberfläche. Eine Kellerdeckendämmung kann hier Abhilfe schaffen. Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite. Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen. Wenn möglich, sollten 8 bis 12 cm Dämmstoff eingeplant werden. Installationsleitungen (z. B. Wasser, Heizung, Elektro) bedürfen einer besonderen Beachtung. Deckenleuchten müssen eventuell neu befestigt und deren Anschlüsse verlängert werden. Es besteht auch die Möglichkeit, erst eine Unterkonstruktion mit Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausblasen zu lassen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite (Kappen- oder Gewölbedecken) an.

Wird eine Kellerdeckendämmung zusammen mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckenniveau heruntergezogen werden (sog. Perimeterdämmung mit wasserabweisenden Platten), um Wärmebrücken zu vermeiden. Insbesondere bei durchgehenden Kellerdecken aus Beton besteht aufgrund des Wärmebrückeneffekts die Gefahr von Bauschäden und Schimmelbildung.

10.13 Richtig dämmen – Fenster und Rollläden

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen wie durch zweifach verglaste Fenster. Im Verhältnis zu den Investitionskosten sind moderne Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen. Heute gibt es komfortable und intelligente Lösungen, die Wärmeverluste zu reduzieren. Neben der Qualität des Glases spielen auch die Konstruktion der Rahmen und der Einbau der Fenster eine wichtige Rolle bei der Einsparung von Heizenergie. Bei der Wärmedämmung ist somit das Gesamtfenster zu betrachten und nicht nur die Verglasung. Die Rahmenkonstruktion hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wärmedämmung. Um eine hohe Dämmung zu erzielen, ist es wichtig, den Fensterrahmen mit der Wärmedämmung der angrenzenden Wand abzudecken. Besonders gute Dämmeigenschaften werden erzielt, wenn die Wärmedämmung bis zum Glas reicht. Ferner ist auf eine gute Abdichtung der Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk zu achten. Hier ist wesentlich, dass sie von außen luft- und wasserdicht ist. Als Rahmenmaterialien werden Aluminium, Kunststoff und Holz verwendet. Holz zeichnet sich durch gute Wärmedämmeigenschaften und eine geringe Wärmedehnung aus.

Werner Derksen
Elektromeister
Elektrofachbetrieb Derksen

Uhlandstraße 22
 47559 Kranenburg
 Tel.: 02826 92077
 Fax.: 02826 92078
 Mobil: 0171 5235469
 elektro.derksen@t-online.de
 www.elektro-derksen.de

Elektroinstallation
Baustromverteiler
Kommunikation-
und SAT-Anlagen

Mit uns erhalten Sie Ihren individuellen Flyer mit Fachinformationen

NEU

Informationen unter:
 mediaprint
 WEKA info verlag gmbh
 Lechstraße 2
 86415 Mering
 Tel. 08233 384-270
 Fax 08233 384-243

WEKA info verlag
 mediaprint

SWENNE
BEDACHUNGS-GMBH

★ **Bedachungen**
 ★ **Bauklempnerei**
 ★ **Fassadenbau**
 ★ **Trapezblechverarbeitung**
 ★ **Wärmedämmung**

Meisterhaft
 Deutsche Bauwirtschaft ★★★★★

R. Swenne
 Dachdeckermeister
 Riswickter Straße 33
 47533 Kleve

Telefon: 02821 91494
 Telefax: 02821 93625
 E-Mail: swenne-kleve@t-online.de
www.bedachungen-swenne.de



weru
 Fenster und Türen fürs Leben

Das Hochleistungsfenster der Zukunft!
Weru-Thermico

NEU
 FASERVERSTÄRKTER
 HIGH-TECH WERKSTOFF
 MADE IN GERMANY

sparsam
 sicher
 stabil

Tauschen Sie jetzt Ihre alten Fenster gegen neue Weru-Thermico-Hochleistungsfenster aus und profitieren Sie von: weniger Heizkosten, höherer Sicherheit, mehr Tageslicht!

SCHWERS
Fenster und Türen Studio
 Schwers e. K. · Gocher Landstraße 135 · 47551 Bedburg-Hau
 Telefon 02821 29939 · Telefax 02821 895422 · dieter.schwers@online.de

METALLBAU
SCHOEMAKERS

- Innen- und Aussengeländer
- Komplette Balkonanlage
- Treppen und Überdachungen in Stahl und Edelstahl
- ... und vieles mehr

47559 Kranenburg-Nütterden
 Im Hammereisen 15
Privat:
 Im Hammereisen 19
Telefon
 02826 5797
Telefax
 02826 8240



Zu beachten sind beim Kauf von Fenstern die g- und U-Werte: Der g-Wert misst den Energiedurchlass von außen nach innen in Prozent. Je höher der g-Wert liegt, desto mehr Sonneneinstrahlung wird über die Verglasung als Strahlungswärme nach innen abgegeben. Ein hoher g-Wert bedeutet hohen Wärmegewinn. Für ein ideal strahlungsdurchlässiges Fenster beträgt der g-Wert 1,00 oder 100 %. Bei Normalglas liegen die Werte bei 0,7 bis 0,9.

Mit der Messung des U-Wertes wird der Wärmeverlust von innen nach außen bestimmt, und zwar pro m² und pro Stunde bei 1 ° Temperaturunterschied. Leitfähige Werkstoffe (Metalle) haben einen ungünstigeren, d.h. höheren U-Wert als isolierende. Mit anderen Worten:

- Je niedriger der U-Wert, um so geringer der Wärmeverlust.
- Je kleiner der U-Wert, desto besser die Dämmung.
- Je besser die Fenster, desto weniger Geld verheizen Sie.

Eine weitere Schwachstelle in der Außenwand stellen die Rollladenkästen dar. Hier können durch den nachträglichen Einbau von Dämmstoffen Energieverluste reduziert und Zugluft ins Rauminnere vermieden werden.

10.14 Modernisierung der Haustechnik

Neben der Sanierung der Gebäudehülle können auch durch die Modernisierung der Haustechnik erhebliche Einspareffekte erzielt werden. Private Haushalte verbrauchen knapp 30 Prozent der gesamten Energie. Davon entfallen 77 Prozent auf die Raumheizung und etwa 12 Prozent auf die Warmwas-

serbereitung. Während bei Neubauten der durchschnittliche Heizwärmebedarf heute deutlich unter 10 Liter Heizöl pro m² und Jahr liegt, verbraucht der durchschnittliche Altbäudebestand mehr als das Doppelte!

Voraussetzung für die sinnvolle und kostengünstige energetische Sanierung ist ein möglichst breites Wissen über die verfügbaren Einspartechniken und deren spezifische Wirksamkeit und Kosten. Bei der Sanierung sollte noch genauer als beim Neubau jedes Projekt individuell geprüft werden, um ein energetisch und wirtschaftlich optimales Ergebnis zu erreichen.

Die Kosteneffizienz von Haustechnikmaßnahmen hängt sehr stark von der individuellen Einbindung in das Gesamtkonzept ab. Die Sanierung alter Heizungsanlagen führt fast immer zu deutlichen Einsparungen von 10 bis 30 Prozent. Die Verbesserung von Regelungen kann Effekte von fünf bis zehn Prozent (in Einzelfällen bis 20 Prozent) Einsparung bringen, ist aber allein nicht ausreichend für effiziente Verbesserungen. Lüftungsanlagen mit oder ohne Wärmerückgewinnung reduzieren den Energieverbrauch und gewährleisten eine hervorragende Raumlufthygiene. Ebenso entschärfen oder vermeiden sie das Problem der Schimmelpilzbildung.

10.15 Heizungsanlage

Im Zuge der Sanierung der Heizungsanlage kann auch ein Wechsel zu einem anderen Energieträger (Heizöl, Erdgas, Holzpellets, Sonnenenergie, Wärmepumpen etc.) aus ökologischer und ökonomischer Sicht sinnvoll sein.



**Franz Jacobs
Ulrich Nienhuys**
HYGIENIK- UND WÄRMETECHNIK GMBH

SANITÄRE INSTALLATION – HEIZUNG – LÜFTUNG – KLIMA – SOLAR –
SCHWIMMBAD – WÄRMEPUMPEN – BHKW (BLOCKHEIZKRAFTWERK)

Wij spreken ook Nederlands

www.jacobsnienhuys.de
info@jacobsnienhuys.de
Telefon 02821 6812
Telefax 02821 69081

Jacobs/Nienhuys
Hygiene- und Wärmetechnik GmbH
Alte Bahn 86
47551 Bedburg-Hau



Heizöl

Gerade in älteren Gebäuden finden sich oft Ölheizungsanlagen. Diese zumeist älteren Anlagen sind oftmals überdimensioniert, arbeiten mit zu hohen Heiztemperaturen und mit einem schlechten Wirkungsgrad in Folge zu hoher Abstrahl- und Stillstandsverluste. Eine Sanierung lohnt sich auf jeden Fall. Durch die verbesserte Verbrennungstechnik gelangen kaum noch Schadstoffe in die Umwelt. Nach dem Einbau eines neuen Heizkessels kann der Wirkungsgrad, je nach Anlagekonzept, um über 20 Prozent erhöht werden. Eine Sanierung umfasst im Normalfall den Ersatz des alten Heizkessels, des Ölbrenners und eventuell der Warmwassererwärmung. Auch der Kamin ist im Normalfall infolge der Sanierung der Anlage und den dadurch veränderten Betriebsbedingungen anzupassen. Als Ersatz für die alte Brenner- und Kesselanlage stehen moderne, energiesparende Kompaktwärmezentralen in konventioneller Bauart oder mit Kondensationskessel zur Verfügung. Die neue Kesselanlage kann im Sanierungsfall an den bestehenden Tank und meist auch an die vorhandenen Ölleitungen angeschlossen werden.

Erdgas

Eine Kosten-Nutzen-Analyse im Vergleich zu einer mit Öl betriebenen Anlage hängt sehr stark von den jeweiligen Anbieterpreisen ab und ist daher für jeden Einzelfall gesondert zu berechnen. Aus ökologischer Sicht ist als wesentlicher Pluspunkt die umweltfreundliche Verbrennung hervorzuheben.

Heizen mit Strom

Zwar sind die anfänglichen Investitionskosten bei Nachtstromheizungen niedriger als bei anderen Heizungssystemen. Die hohen Verbrauchskosten heben diesen Kostenvorteil je-

doch schnell wieder auf. Hinzu kommt, dass diese Anlagen auch aus ökologischer Sicht nicht empfehlenswert sind und deshalb ausgetauscht werden sollten.

Holzpellet-Heizanlage

Eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Alternative stellen Holzpellet-Heizanlagen dar. Eine Pellet-Heizanlage (gepresstes Sägemehl ohne Zusatzstoffe) entspricht einer Holzheizung mit dem Komfort einer Ölheizung. Den günstigen Betriebskosten stehen derzeit noch die relativ hohen Investitionskosten gegenüber.

Wärmepumpen

Es gibt verschiedene Wärmepumpentypen, je nachdem, ob man die Wärme des Grundwassers, der Erde oder der Luft nutzen möchte.

Eine Wasser/Wasser-Wärmepumpe nutzt die Wärme des Grundwassers. Zwei Brunnen – ein Saug- und ein Schluckbrunnen – sind dafür nötig; außerdem muss Grundwasser in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung stehen.

Eine Sole/Wasser-Wärmepumpe (Erdwärmepumpe) arbeitet mit horizontal verlegten Kollektoren oder einer vertikalen Erdwärmesonde, die mittels einer Tiefenbohrung ins Erdreich gebracht wird. Sie entzieht dem Erdboden die Wärme mit einem Wasser-Frostschutzmittel-Gemisch (der Sole).

Eine Luft/Wasser-Wärmepumpe entzieht die benötigte Wärme der Umgebungsluft oder der Abluft des Gebäudes selbst. Der Aufwand für die Wärmequellen-Erschließung ist hier besonders gering. Der Stromverbrauch liegt jedoch wegen der





10. Energieeffizienz

niedrigen Temperaturen in der Heizperiode und der damit verbundenen niedrigeren Effektivität etwas höher als bei erdgekoppelten Wärmepumpen. Mit einem „Sommer-Bypass“ lassen sich Wärmepumpen im Sommer zum Kühlen eines Hauses nutzen.

Kachel- und Kaminöfen

Sie liefern ein angenehmes und heimeliges Raumklima wie keine andere Wärmequelle. Das Geheimnis: Anders als andere Heizgeräte erwärmt ein Kachelofen nicht in erster Linie die Raumluft, sondern gibt die Wärmeenergie als milde Strahlungswärme ab. Genau das sorgt für das angenehme Klima. Die Strahlungswärme des Ofens sorgt dafür, dass die Luftfeuchtigkeit im optimalen Bereich bleibt und dass weniger Staub als bei herkömmlichen Heizkörpern aufgewirbelt wird. Dank moderner Technologie können Kachel- oder Kaminöfen heute als Wärmezentralen für ein ganzes Haus eingesetzt werden. Möglich ist auch die Erwärmung durch Warmwasser oder über die Fernheizung.

Bitte beachten Sie, dass seit dem 22.03.2010 eine neue Verordnung für kleinere und mittlere Feuerungsanlagen gilt. Diese Verordnung sieht zur Feinstaubreduzierung strengere Auflagen für Feuerungsanlagen vor, die mit festen Brennstoffen, wie Holz, Pellets oder Kohle befeuert werden. Hierzu gehört auch der Kaminofen in Ihrem Wohnzimmer. Diese s.g. Einzelfeuerungsanlagen dürfen nur betrieben werden, wenn durch eine Typprüfung des Herstellers die Einhaltung vorgegebener Emissionsgrenzwerte und Mindestwirkungsgrade belegt werden kann. Grundöfen (hierzu gehören Kachelöfen) sind mit nachgeschalteten Einrichtungen zur Staubminderung auszustatten. Offene Kamine dürfen nur noch gelegentlich genutzt werden. Für bestehende Einzelraumfeuerungsanlagen sind abhängig vom Baujahr Übergangsfristen bis 2014, 2017,

2020 oder 2024 vorgesehen. Für weitergehende Informationen wenden Sie sich bitte an den für Sie zuständigen Bezirksschornsteinfeger.

10.16 Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung hat nach der Raumheizung mit acht Prozent den zweitgrößten Anteil am Endenergieverbrauch der privaten Haushalte. Der Warmwasserverbrauch im Haushalt hängt stark von den individuellen Gewohnheiten des Einzelnen ab. So kann der tägliche Verbrauch an 40 °C warmem Wasser pro Person zwischen 10 und 150 Litern betragen. Damit greifen bei der Warmwasserbereitung Umweltschutz und Energiesparen direkt ineinander. Wer weniger kostbares Trinkwasser zum Duschen, Waschen oder Spülen verbraucht, benötigt auch weniger Energie. Im Durchschnitt werden in Deutschland rund 35 Liter pro Person und Tag verbraucht.

Zentrale Warmwasserbereitung

Warmwasser kann entweder dezentral in unmittelbarer Nähe der Zapfstelle (Waschbecken oder Dusche) oder zentral bereitgestellt werden. Bei der zentralen Warmwasserbereitung wird das Wasser zunächst in einem zentralen Speicher auf 45 bis 60 °C erwärmt und dann von dort an die Zapfstellen verteilt. Wird warmes Wasser angefordert, steht meist noch ausgekühltes Wasser in der Warmwasserleitung. Bei Bedarf muss daher zunächst solange gezapft werden, bis warmes Wasser vom Speicher an die Zapfstelle nachgeflossen ist und dort zur Verfügung steht. Nach dem Zapfen bleibt warmes Wasser in der Leitung stehen und kühlt aus. Die so entstehenden Wärmeverluste werden als Verteilungsverluste bezeichnet. Um diese Wärmeverluste möglichst gering zu halten, schreibt die




Sanitär- und Heizungstechnik
Wärmepumpentechnik
Kundendienst
Reparaturen
Solaranlagen

van-den-Bergh-Str. 4 a 47533 Kleve-Kellen
Telefon 02821 9064 Telefax 02821 98467
info@hermsen-gmbh.de





Heizungsanlagen-Verordnung auch für das Warmwassernetz grundsätzlich eine Isolierung der Rohrleitungen vor. Im Keller sind diese Rohrleitungen oft frei zugänglich. Es besteht daher die Möglichkeit, diese nachträglich kostengünstig durch Eigenleistung zu isolieren. Mit einer fachmännischen Isolierung garantiert die zentrale Warmwasserbereitung neben einem hohen Maß an Komfort auch niedrige Verbrauchskosten.

Dezentrale Warmwasserbereitung

Für selten genutzte, entfernt liegende Zapfstellen (z. B. Gäste-WC) kann es energetisch günstiger sein, diese von der zentralen Versorgung abzukoppeln und mit einem elektrisch beheizten Kleinspeicher (Speichervolumen 5 bis 10 Liter) auszustatten. Sollen mehrere unmittelbar benachbarte Zapfstellen (z. B. Waschbecken, Dusche und Spülbecken) versorgt werden, können platzsparende elektrische oder gasbeheizte Durchlauferhitzer und Vorratswasserheizer sowie mit Nachtstrom elektrisch beheizte Speicher mit einem Volumen von 80 bis 150 Litern eingebaut werden. Elektrisch beheizte Durchlauferhitzer benötigen allerdings hohe Leistungen. Ihr Anschluss an das Stromnetz muss deshalb vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen genehmigt werden. Vollelektronische Geräte garantieren dabei gleich bleibende Zapftemperaturen und sind daher auch zum Duschen geeignet.

Alle dezentralen Systeme haben den Vorteil, dass die einzelnen Wärmeerzeuger gezielt zu- beziehungsweise abgeschaltet werden können und dass die Warmwassertemperatur individuell an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden kann.

Warmwasser-Wärmepumpe

Vorteilhaft ist auch der Einsatz einer Warmwasser-Wärmepumpe. Sie setzt erwärmte Umgebungsluft, z. B. die Abwärme der Heizung, zur Brauchwassererwärmung ein. Dadurch wird Energie eingespart – die Wärmepumpe leistet so einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz. Der Energieverbrauch von Warmwasser-Wärmepumpen ist gering. Nur rund ein Drittel der zur Wassererwärmung benötigten Energie kommt aus dem elektrischen Netz. Positive Nebeneffekte der Warmwasser-Wärmepumpe sind die Kellerentfeuchtung und die Raumabkühlung. Warmwasser-Wärmepumpen sind als Kompaktgeräte für die Innenaufstellung konzipiert. Ein nachträglicher Einbau, beispielsweise im Altbau, ist problemlos möglich.

Solarkollektoren

Mit Solarkollektoren wird durch die Sonneneinstrahlung Wasser erwärmt, das für den Warmwasserbedarf im Haushalt genutzt wird oder auch die Heizung im Gebäude unterstützen kann. Vor allem die Brauchwarmwasserbereitung ist ein sinnvoller Einsatzbereich. Die Kollektoren sollten mit Südausrichtung und unter einem Neigungswinkel zwischen 20° und 60° gegen die Horizontale montiert werden. Bei sinnvoller Auslegung (z. B. 6 Quadratmeter Kollektorfläche für einen Vierpersonen-Haushalt) decken solche solarthermischen Sys-

„SO 'NE WÄRMEPUMPE
ARBEITET JA EFFIZIENTER
ALS MEINE GANZE
ABTEILUNG ZUSAMMEN.“

Alles zum Thema Modernisierung für Ihr Zuhause und viele weitere Infos jetzt auf www.energiwelt.de



VORWEG GEHEN



teme bis zu 60 Prozent des jährlichen Brauchwarmwasser-Wärmebedarfs. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis 2m² Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet werden. Der Primärenergieverbrauch zur Warmwasserbereitung lässt sich auf etwa die Hälfte reduzieren. Damit ist die solarthermisch unterstützte Warmwasserbereitung das mit Abstand umweltfreundlichste System.

10.17 Fördermittel

Wer sich entschließt, zur Tat zu schreiten, wird in seinem Vorhaben, Energie zu sparen, vom Staat unterstützt. Zuschüsse zur Energiesparberatung gibt es auf Bundes- und Landesebene. Zu den wichtigsten Förderprogrammen auf Bundesebene zählen die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW, Internet: „www.kfw.de“) und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA, Internet: „bafa.de“).

Daneben gibt es noch zahlreiche weitere Förderprogramme auf Bundes- und Landesebene.

Einen umfassenden Überblick können Sie sich mit Hilfe der Förderdatenbank der Deutschen Energie Agentur im Internet verschaffen. Oder Sie wenden sich direkt an die kostenlose Energie-Hotline der Dena:

Deutsche Energie Agentur

Chausseestraße 128a
10115 Berlin, Internet: „www.dena.de“

Info-Telefon

08000 736734
(täglich rund um die Uhr)

Im Internet können Sie sich ebenfalls umfassend Informieren. Nachfolgend ein Überblick über die Informationsangebote:

www.ea-nrw.de

Die EnergieagenturNRW informiert umfangreich über Energieeffizienz und erneuerbare Energien sowie über Fördermöglichkeiten.

www.thema-energie.de

Energie-Spartipps für Haus und Wohnung, Finanzierungsinfos sowie Fakten zur Sonnenenergie und anderen erneuerbaren Energien.

www.initiativeenergieeffizienz.de

Tipps und praktische Informationen rund um die effiziente Stromnutzung im Haushalt.

www.solarwaerme-plus.info

Fakten und Ratschläge zur Warmwasserbereitung durch Solarwärme für Hausbesitzer und Handwerker.

**Energieversorgung
Kranenburg GmbH**



Klewer Straße 26 – 28 · 47574 Goch · Tel. 02823 9310-0

ROZYN

Holz
ist
Natur!



ROZYN

Parkett- & Tischlermeister
Einfach gute Fußböden

Parkett · Linoleum
Textil- & Kunststoffböden

Bauschreinerei
Möbelschreinerei

Klever Str. 54 · 47559 Kranenburg
Tel. 02826 92283 · Fax 02826 92285

www.rozyn.de



Parkett ist
Natur!

parket- & meubelmakerij
kwaliteits vloerbedekking

parket · linoleum
harde- en zachte vloerbedekking

meubelmakerij

Klever Str. 54 · 47559 Kranenburg
Tel. 02826 92283 · Fax 02826 92285

www.rozyn.de

www.alles-deutschland.de

alles deutschland

ihre küche ...

www.ihrekueche.net



jouw keuken ...

www.jouwkeuken.net

küchen für das leben... keukens voor het leven...

ihre küche... | Klever Straße 44 | 47559 Kranenburg
Telefon +49 (0) 28 26 | 91 78 21 | Telefax 91 78 22
eMail: info@ihrekueche.net | www.ihrekueche.net



Tolle Stadt – starker Auftritt



werbemittel



kartografie



internet



publikationen

Attraktiv, erfolgreich, bürgernah und kundenorientiert – so präsentieren Sie sich mit professioneller Unterstützung durch die mediaprint WEKA info verlag gmbh **in Print, Online, Kartografie und Werbemittel**. Wir rücken Menschen, Macher und Möglichkeiten Ihrer Stadt ins rechte Licht. Mit einer einheitlichen

Kommunikationsstrategie, die sich durch alle Veröffentlichungen wie ein roter Faden zieht, geht Ihr Marketing-Konzept auf. Durch den speziell auf Ihren Bedarf abgestimmten Produkt-Mix von einem Full-Service-Dienstleister mit 40-jähriger bundesweiter Erfahrung und Kompetenz wird Ihre Außenwirkung perfektioniert.

mediaprint WEKA info verlag gmbh // lechstraße 2 // 86415 mering //
telefon 08233 384-0 // **fax** 08233 384-103 // **e-mail** info@mp-infoverlag.de //
internet www.mp-infoverlag.de



mediaprint
infoverlag

Finanzierung nach Maß!

Wir machen den Weg frei für Ihren Traum vom Eigenheim...
...mit traumhaften Konditionen von der **Volksbank Kleverland!**



Bauen oder Kaufen?

Wir finden die Immobilie, die zu Ihnen passt...
...immer auf dem richtigen Weg mit dem **VOBA Immobilien-Center!**

**Ihr kompetentes Team
in allen Finanzierungs- und immobilienangelegenheiten:**



Tel. +49 (2821) 80 80
www.volksbank-kleverland.de



Tel. +49 (2821) 808-105
www.voba-immobiliencenter.de