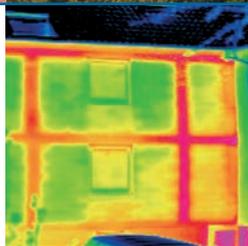


# Bauratgeber für die Stadt Geldern



[www.geldern.de](http://www.geldern.de)



**Planen  
Bauen  
Sanieren**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Grußwort des Bürgermeisters	1	Baurechtliche Spezialthemen	19
Branchenverzeichnis	2	Versicherungsschutz beim Bauen	22
Kurzportrait der Stadt Geldern	3	Die Bauausführung	23
Verwaltungsstruktur und Ansprechpartner im Baubereich	5	Boden und Umweltschutz	28
Das Baugrundstück	7	Stadtwerke Geldern – mit Energie in die Zukunft	U3
Der Nierspark – das neue Entwicklungsgebiet der Stadt Geldern	11	Impressum	U3
Das öffentliche Baurecht	12		

U = Umschlagseite

### Grotzerhorst & Scholz

Hausverwaltung und  
Dienstleistungen für das  
Baugewerbe

Ihr Partner für Ihre  
„Hausaufgaben“

Köln-Mindener Bahn 8 · 47608 Geldern  
Tel. 02831/9 36 31 55 · Fax 02831/9 36 31 56  
Groscho@gmx.de

**www.mein-profi.de**

Das Handwerker-  
portal für Bauen,  
Wohnen und  
Sanieren

DEUTSCHES INSTITUT  
FÜR SERVICE-QUALITÄT

**1. PLATZ**

Beste Beratung  
Baufinanzierung

TEST 10/2009

Im Vergleich: 14 Filialbanken

©2009 GmbH & Co. AG

n-tv

Unsere größte Auszeichnung.  
Unsere Kunden finanziell erfolgreicher machen.

Wir beraten Sie gerne persönlich in unserem Investment & FinanzCenter.



Sonja Plum  
Leiterin Investment & FinanzCenter  
Hartstr. 38, 47608 Geldern  
Telefon (02831) 9380-0 Telefax (02831) 9380-24

Deutsche Bank



## Grußwort des Bürgermeisters



### Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

ein Haus zu bauen, ist heute noch der Wunsch vieler Menschen. Bevor jedoch ein solcher Wunsch verwirklicht werden kann, ist eine Reihe von Hürden zu überwinden – dazu gehört unter anderem auch die Baugenehmigung. Unter welchen Voraussetzungen eine solche Baugenehmigung zu erteilen ist, regelt eine Vielzahl von Rechtsvorschriften.

Diese lassen sich gliedern in das Bauplanungsrecht, das Bauordnungsrecht und das sogenannte Baunebenrecht. Das Bauplanungsrecht regelt zunächst, ob überhaupt, was und wieviel gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht regelt, wie im einzelnen gebaut werden darf. Die wichtigsten Vorschriften des Bauplanungsrechtes sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Bauordnungsrecht ist in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen geregelt. Das Baunebenrecht umfasst alle sonstigen Fachgesetze, wie z. B. das Landschaftsgesetz, das Waldgesetz oder das Straßen- und Wegegesetz, die über ihre speziellen Regelungen in das Baurecht eingreifen.

Die Auswirkungen der genannten Vorschriften auf das Baugenehmigungsverfahren sind für viele wegen der Komplexität der einzelnen Vorschriften nicht mehr durchschaubar und erzeugen daher bei vielen Bauwilligen einen Informationsbedarf, dem wir mit dieser Broschüre entgegenkommen wollen. Bauen bedeutet, in einer vorhandenen Landschaft, einer Siedlung und Nachbarschaft etwas hinzuzufügen und diese gewachsene Struktur damit zu verändern. Dabei werden immer Flächen beansprucht und Rohstoffe verbaut. Wohnbauland und Rohstoffe sind beide nicht vermehrbar, und deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit diesen Ressourcen unabdingbar, damit wir unsere Kulturlandschaft unseren Kindern und Enkeln in der noch heute vorhandenen Qualität vererben können.

Dabei soll eine Vielzahl von Gesetzen und Vorschriften helfen, sowohl diese Allgemeingüter als auch die Individualrechte jedes einzelnen Bürgers in Einklang zu bringen.

Diese Gesetze bei der Bearbeitung von Bauanträgen und Bauvoranfragen anzuwenden, ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde.

Wir wollen Ihnen daher helfen und möchten Ihnen mit dieser Broschüre wichtige Hinweise und Informationen geben, damit die Zusammenarbeit mit der Bauaufsichtsbehörde und den sonstigen mit dem Bau befassten Stellen reibungslos funktioniert. Ich hoffe sehr, dass diese Broschüre dazu beiträgt, Ihr persönliches Bauziel so reibungslos wie möglich zu erreichen.

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

Ihrem Bauvorhaben wünsche ich ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr



Ulrich Janssen  
Bürgermeister

## Branchenverzeichnis

### Liebe Leserinnen, 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](http://www.alles-deutschland.de).

Branche	Seite	Branche	Seite
Abfallentsorgung	28	Finanzierungen	U2
Abfluss- und Rohrreinigung	21	Fliesen	25
Alarmanlagen	27	Hausverwaltung	U2
Architekten	6	Holzbau	23
Banken	U2, 9	Immobilien	U2
Baufinanzierung	9	Isolierungen	23
Baumarkt	2	Rechtsanwälte	12, 15
Baumaschinen	9	Sanierungen	11, 24
Bauplanung	6	Sanitär	25
Baurecht	12, 15	Schreinerei	25, 26
Baustoffhandel	2	Sicherheit	27
Bauunternehmen	24	Tischlerei	25, 26
Bedachungen	24	Vermessungsingenieure	7, 9
Betonarbeiten	11	Vermietung	2
Buntlack	26	Wohnungen	2
Containerdienst	28	Zimmerei	23
Dachdecker	24		
Dämmarbeiten	23		
Fahrzeugtechnik	9		
Fassadenfarbe	26		

U = Umschlagseite



**SLOOTEN**  
**BAUZENTRUM**

47638 Straelen, Annastraße 89 – 103  
**Baustoffe**  
Telefon (0 28 34) 9 41-0  
Telefax (0 28 34) 9 41-199

47608 Geldern, Martinistraße 50f  
**Fliesen – Sanitär – Bauelemente**  
Telefon (0 28 31) 13 33 90  
Telefax (0 28 31) 8 99 50

47608 Geldern, Martinistraße 48  
**Hagebaumarkt Geldern**  
Telefon (0 28 31) 13 33 80  
Telefax (0 28 31) 13 33 850

47608 Geldern, Martinistraße 71  
**Baustoffe**  
Telefon (0 28 31) 93 53 0  
Telefax (0 28 31) 93 53 99

41749 Süchteln, Niederstraße 1  
**Baustoffe**  
Telefon Viersen (0 21 62) 71 47  
Telefax (0 21 62) 6 77 47

- ★ **Baustoffe**
- ★ **Sanitär**
- ★ **Fliesen**
- ★ **Klinker**
- ★ **Bauelemente**
- ★ **Bedachung**

[www.slooten-baustoffe.de](http://www.slooten-baustoffe.de)



*... hier wohn' ich!*

### Preiswerte Wohnungen in:

Geldern, Straelen, Rheurdt, Issum, Kerken, Kevelaer, Weeze

Provisionsfreie Vermietung

© 02831/93090 · [www.gws-geldern.de](http://www.gws-geldern.de)

**GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.**  
Issumer Tor 32 · 47608 Geldern

## Kurzportrait der Stadt Geldern

Ausgangspunkt für das heutige Geldern war eine mittelalterliche Siedlung vor einer Burg der Grafen von Geldern. Die Burg stand an einem wichtigen Niersübergang beim heutigen Mühlenweg und wird 1237 erstmals genannt. Vor der Burg entstand zunächst nördlich, dann östlich von ihr vornehmlich im 13. Jahrhundert eine Ansiedlung, die bald mit Wällen, Mauern und Gräben geschützt wurde und städtische Rechte an sich ziehen konnte. Spätestens um 1300 war der Grundriss dieser Stadt voll ausgebildet und für die weiteren Jahrhunderte bestimmend.

Den Verlauf der knapp 1.800 m langen Stadtmauer markieren im heutigen Straßenbild die vier nach den Himmelsrichtungen benannten Wälle. Den Zugang zur mittelalterlichen Stadt vermittelten drei Tore, von denen nur noch die Straßennamen Harttor, Issumer Tor und Geldertor Zeugnis ablegen. Im späten Mittelalter bot die Burg den Herzögen von Geldern Unterkunft auf ihren Reisen durch ihr Territorium. Als Landesburg diente sie der Landesverteidigung und war Sitz eines Amtmanns, der im Amt Geldern mit den Dörfern Aldekerk, Nieukerk, Tönisberg, Rheurdt, Schaephuysen, Sevelen, Hartefeld, Kapellen, Wetten, Kevelaer, Veert und Pont erster Vertreter des Herzogs war.

Bestimmend für das Stadtbild waren neben der Burg und den Befestigungswerken verschiedene öffentliche Gebäude sowie die Klöster mit ihren Kirchen und Kapellen. Übertreffendes Bauwerk war die Pfarrkirche Maria Magdalena aus dem 14. und frühen 15. Jahrhundert, die Graf Reinald von Geldern bereits 1306 den Karmelitern übertragen hatte. Seither diente sie gleichermaßen als Pfarr- und Klosterkirche. Von den dazugehörigen Klostergebäuden ist nur noch das heutige Pastorat in der Karmeliterstraße erhalten.

An zwei weitere Klöster erinnern nur noch die Straßennamen „An het witte Kloster“ und „Hülser-Kloster-Straße“ in der Nähe der Hartstraße. Von dem 1418 gegründeten Kloster Nazareth am Ostwall ist nur noch der Speisesaal, das Refektorium erhalten. Als letztes Kloster wird das der Kapuziner in der gleichnamigen Straße errichtet, die dazugehörige Kirche wurde 1628 geweiht und 1999 an einen Privatmann verkauft.

Die evangelische Heilig-Geist-Kirche in der Nähe des Marktes und am Beginn der Gelderstraße wurde 1740 in den Formen des preußischen Barock neu errichtet. Sie ersetzte damals die mittelalterliche Kirche des 1415 gestifteten Hospitals. Der heutige Marktplatz war bis 1945 weitgehend bebaut und in drei Plätze unterteilt. Etwa im Schnittpunkt von Issumer- und Hartstraße lag der Hauptmarkt (später „Kleiner Markt“ genannt), an dem sich seit 1477 das Rathaus erhob. Diesem gegenüber lagen das Gewandhaus und die Stadtwaage innerhalb eines Häuserblocks, der zusammen mit den anderen, die Kirche umgebenden Häu-

ser einen typisch niederrheinischen Kirchhofbezirk um das Gotteshaus bildete. Südwestlich des Rathauses lag ein im Spätmittelalter Holzmarkt genannter Platz, zur Gelderstraße hin lag der Marktplatz, der später Großer Markt genannt wurde.

Während der Stadtgrundriss innerhalb der Mauern seit dem Mittelalter zumindest bis 1945 fast völlig unverändert blieb, änderte sich das Stadtbild vor den Mauern bereits im frühen 16. Jahrhundert. Da nämlich die gotischen Stadtmauern zu schwach waren, um die neuzeitlichen, schweren Kanonen tragen zu können, errichtete man als Geschützträger vor den Mauern sogenannte Rondelle, von denen das am Mühlenturm heute noch erhalten ist. Seine Untergeschosse wurden um 1540 errichtet und 1643 zur Windmühle ausgebaut. Die Festung mit zwei Gräben und sieben Bastionen bestand bis 1764.

Zu dieser Zeit war Geldern nicht nur eine preußische Garnisons- und Festungsstadt, sondern auch Hauptstadt der westlichsten preußischen Provinz an der Maas, zu der neben dem mittelalterlichen Amt Geldern mit Kevelaer und Wetten im Norden auch die niederländischen Gebiete um Venlo und Venray sowie Straelen, Wachtendonk und Viersen gehörten.

1764 wurden die Festungswerke geschleift, als erstes Haus auf den nicht mehr benötigten Festungsanlagen wurde das noch bestehende Campsche Haus am Haagschen Weg 10 erbaut.



St. Maria-Magdalena-Kirche

Foto: Stadt Geldern

## Kurzportrait der Stadt Geldern



Gute Verkehrsanbindung

Foto: Stadt Geldern



Kokermühle

Foto: Stadt Geldern



Heiliggeistkirche Foto: Stadt Geldern

Erst nach der Eröffnung der Eisenbahnstrecke von Köln über Krefeld und Geldern nach Kleve im Jahre 1863 erhielt die Stadtentwicklung neue Impulse. Die Eröffnung der Eisenbahnstrecke von Venlo und Straelen über Geldern nach Wesel ließ die preußische Kreisstadt gar zum Eisenbahnknotenpunkt avancieren. Beide Strecken, die sich in der Nähe des Holländer Sees im rechten Winkel überkreuzten, sind insbesondere auf den Gesamtaufnahmen wie Tangenten westlich und südlich der Stadt gut zu erkennen.

Um die Wende des 19. zum 20. Jahrhundert zählte Geldern bereits knapp 6.000 Einwohner. Mit der Bebauung der Wälle um diese Zeit begann die Stadt über die mittelalterlichen Grenzen hinaus zu wachsen. Noch heute legen zahlreiche Häuser zum Teil namhafter Architekten am Westwall Zeugnis von dieser Zeit ab.

Einen großen Einschnitt in der Entwicklungsgeschichte Gelderns stellt die weitgehende Zerstörung der Stadt Ende 1944 und am 14. Februar 1945 dar. Während die Hauptkirchen restauriert wurden, sollten das Rathaus und zahlreiche Wohnhäuser im Herzen der Stadt nicht wiederaufgebaut werden; hierdurch entstand der heutige, sehr geräumige Marktplatz.

Die fünfziger Jahre stehen ganz im Zeichen des Wiederaufbaus. In dieser Periode wachsen an der Peripherie der Stadt neue Wohngebiete, in denen neben ausgebombten Familien insbesondere Flüchtlinge und Vertriebene eine neue Heimat finden. Zählte die Stadt im Januar 1946 nur 5.288 Einwohner (im Januar 1937 waren es 7.228), wurde bereits 1957 die zehntausender Marke überschritten. Mit der kommunalen Neugliederung wurden am 1. Juli 1969 die bisher selbständigen Orte Geldern, Kapellen, Pont, Veert, Vernum und Walbeck sowie die Baersdonk, der nördliche Zipfel der damaligen Gemeinde Nieuwerk, zur neuen Stadt Geldern zusammengeschlossen.

Obwohl die Stadt 1975 den Kreissitz an Kleve abgeben musste, wurde die rasante Entwicklung Gelderns keineswegs gebremst. Dies bezeugen die heutigen Neubaugebiete am Südwall entlang der neugeschaffenen Straßen Am Eiland, Am Stadtgraben und Am Bückelewall und zwischen der Weseler Straße und der Straße Köln-Mindener-Bahn im Bereich der Konrad-Adenauer- und Kurt-Schumacher-Straße sowie westlich der Weseler Straße am Havelring. Erfreulich ist, dass sich die Maßstäbe der hier verwirklichten Architektur am Menschen orientieren.



Marktplatz

Foto: Stadt Geldern

# Verwaltungsstruktur und Ansprechpartner im Baubereich

In der Stadt Geldern verteilen sich Ihre Ansprechpartner in Sachen Bauen auf mehrere Ämter bzw. Eigenbetriebe:

## Bau- und Planungsamt

**Leiter:** Peter Aengenheister      Tel. 02831 398-327

## Planungsabteilung

### Bauberatung (Bauplanungsrecht):

Paul Lambert      Tel. 02831 398-331  
 Peter Mönks      Tel. 02831 398-330

### Katastrerauskünfte:

Jürgen Spitaler      Tel. 02831 398-326

## Bauordnungsabteilung

### Bauberatung (Bauordnungsrecht):

Paul Witgens      Tel. 02831 398-337  
 Dorit Pooten      Tel. 02831 398-338  
 Agathe Wasicki      Tel. 02831 398-339

### Baulasten:

Bärbel Derrix      Tel. 02831 398-335  
 Georg Brey      Tel. 02831 398-336

### Untere Denkmalschutzbehörde:

Simone Hauch-Mange      Tel. 02831 398-340  
 Heinz Maes      Tel. 02831 398-300

## Tiefbauamt

**Leiter:** Frank Hackstein      Tel. 02831 398-314

## Erschließungsabteilung

### Auskünfte zu Grundstücksanschlüssen:

Manfred Appel      Tel. 02831 398-344

### Auskünfte über Erschließungskosten:

Werner Hasselmann      Tel. 02831 398-310

## Immobilienbetrieb

**Leiter:** Markus Sommer      Tel. 02831 398-808

### Auskünfte über städtische Grundstücke:

Angelika Haaken      Tel. 02831 398-805  
 Thomas Fehrholz      Tel. 02831 398-806

## Umweltschutzbeauftragte

Gaby Vohwinkel-Levels      Tel. 02831 398-309

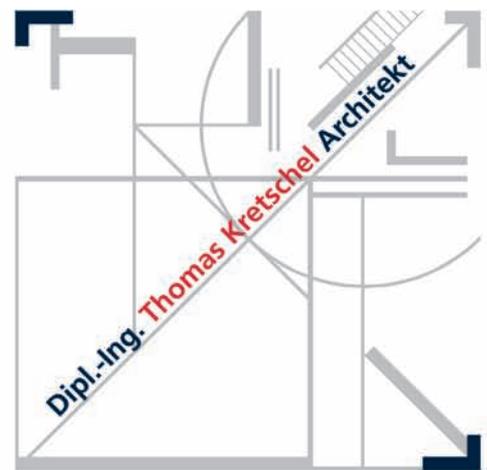
Durchwahlnummer = Zimmer-Nummer  
 E-Mail: [vorname.nachname@geldern.de](mailto:vorname.nachname@geldern.de)

Weitere Ansprechpartner finden Sie im Internet unter [www.geldern.de](http://www.geldern.de).



Foto: mediaprint WEKA info verlag gmbh

- Architektur- und Ingenieurleistungen
- Denkmalschutz / Denkmalpflege
- Ökologisches Bauen
- Wohnungs- und Gewerbebau
- Haustechnische Planung
- Projektentwicklung



## Architekturbüro Kretschel

Hartfelder Markt 4 • 47608 Geldern • Tel.: 02831-13 40 444 • Fax: 02831-13 40 445 • eMail: [kretschel@t-online.de](mailto:kretschel@t-online.de) Neu ab 2011: Haagsche Allee 30, Geldern

## Der Traum von einem Denkmal

Seit 1980 regelt das Denkmalschutzgesetz in NRW den Umgang mit Denkmälern. Dabei soll die Substanz auf Dauer gewährleistet werden. Veränderungen am Baudenkmal und Änderungen der Nutzung sind nur mit Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde möglich.

Ziehen Sie vor dem Kauf eines denkmalgeschützten Objektes auf jeden Fall einen versierten Architekten zu Rate. Er analysiert für Sie den Ist-Zustand und beurteilt den baulichen Zustand unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen. Da die historische Substanz soweit wie möglich zu erhalten ist, entwickelt er geeignete Maßnahmen, die diesem Ziel nahekommen.

Bevor Sie eine klare Planungs idee haben, empfiehlt sich die Kontaktaufnahme mit der Unteren Denkmalbehörde. Bei einem Orts termin kann festgestellt werden, was unbedingt zu erhalten ist, was bleiben oder weichen kann oder zur Disposition steht. Ihr Architekt berät sie daraufhin unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse und zeigt Ihnen die Lösungen auf. Er gibt Ihnen auch erste Hinweise auf direkte und indirekte Förderungsmöglichkeiten.

Falls nicht bereits vorhanden, erstellt er eine zeichnerische Bestandsaufnahme, deren detaillierter Umfang je nach Denkmal variieren kann. Ein darauf resultierender Maßnahmeplan zeigt auf, was repariert, ergänzt, ersetzt oder neu geplant werden muss. Hierin können enthalten sein: Planung der Erschließung, Anschluss der Versorgungsunternehmen, Planung der Zuwege, Raumplanung, energetische Planung, Maßnahmen an Dachstuhl, Dach, Fassade. Hierauf folgt die Ausarbeitung des Antrages an die Untere Denkmalbehörde und eventuell an die Bauaufsichtsbehörde, wenn eine Baugenehmigung erforderlich ist.



Denkmalgeschützte Hofanlage ca. 18. Jahrhundert (Planung - Umbau und Erweiterung)

Nach Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde gilt es, die Maßnahmen ohne Abweichungen umzusetzen, damit die Untere Denkmalbehörde nach Abschluss

der Arbeiten die entsprechenden Steuerbescheinigungen auch tatsächlich ausstellen. Tritt bei den Arbeiten die Notwendigkeit einer Abweichung auf, wird Ihr Architekt diese vorab als Änderung in die Erlaubnis einfließen lassen. Geschieht dies nicht, droht neben der Streichung der Zuwendungen und Steuererleichterung auch eine Geldbuße oder ein Rückbau. Die Steuerbescheinigung erteilt die Untere Denkmalbehörde, wenn alle Arbeiten vorher abgestimmt wurden und nach Vorlage einer Kostenaufstellung, die nach Gewerken aufgelistet ist. Sie sehen, der Traum von einem Denkmal sollte gut bedacht und



bedächtig angegangen werden. Doch mit einem versierten Architekten erwacht Ihr Traum zu Leben. ■

## Das Baugrundstück

### Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zu meist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen. Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn oder alte Straßen- und Flurstücksbezeichnungen des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

### Erschließung

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

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

### Rechtliche Vorüberlegungen

#### Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

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

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zugschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.)
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet? (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauordnungsabteilung geführt.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Planungs- oder der Bauordnungsabteilung aufzunehmen und eine Bauvoranfrage einzureichen.



Foto: mediaprint WEKA info verlag gmbh

Dipl.-Ing.  
Werner Hax



Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Buchenweg 15 · 47608 Geldern  
Telefon 0 28 31 / 22 09 · Telefax 0 28 31 / 8 07 10  
E-Mail: [hax.vermessung@t-online.de](mailto:hax.vermessung@t-online.de)

## Das Baugrundstück

- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können, oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

### Risiko – Altlasten –

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt.

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

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Bei der Umweltschutzbeauftragten kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Darüber hinaus sollten Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve eingeholt werden. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.

Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht:

Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

### Erwerb

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

Bei felsigem oder moorigem Boden und / oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der Stadt Geldern, von Bauunternehmen am Ort oder von Nachbarn.

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

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

### Grundstückswert

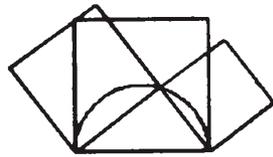
Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.



Foto: mediaprint WEKA info verlag gmbh

## Das Baugrundstück

Dipl.-Ing.  
Herbert Sieberichs



Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Wettener Str. 76      Tel.: 0 28 31/99 43 20  
47608 Geldern      Fax: 0 28 31/99 43 21

E-Mail: [h.sieberichs@t-online.de](mailto:h.sieberichs@t-online.de)



Bagger | Radlader  
Kompressoren | LKW-Aufbauten

# micbels

BAU- U. INDUSTRIEMASCHINEN

Verkauf  
Vermietung  
Service  
Finanzierung

**MICHELS GMBH & CO. KG**

Geldern / Telefon 0 28 31 · 13 10  
Bergheim / Telefon 0 22 71 · 6 07 60  
Essen / Telefon 02 01 · 833 420

[www.michels-online.de](http://www.michels-online.de)  
email: [info@michels-online.de](mailto:info@michels-online.de)



So sicher wie auf Papas Arm:  
Mit dem ImmobilienCenter geht's ganz  
entspannt in die eigenen vier Wände.

 Sparkasse  
Krefeld

ImmobilienCenter

Im ImmobilienCenter bekommen Sie den vollen Service: Vermittlung, Finanzierung, Versicherung, Bausparen – alles unter einem Dach. Ob Sie kaufen oder verkaufen möchten, ob Modernisierung, Umbau oder Kapital-Anlage: Die Immobilien-Spezialisten begleiten Sie von Anfang an. Sie sind Ihre erfahrenen Ansprechpartner, wenn's um Ihre Immobilie geht. Infos online unter [www.sparkasse-krefeld.de](http://www.sparkasse-krefeld.de). **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**

## Das Baugrundstück



Foto: mediaprint WEKA info verlag gmbh

### Nebenkosten

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

- Grunderwerbsteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- ggf. Straßen-, Kanal- und Wassergebühr
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

### Notarkosten

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

### Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt.

Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden Ihnen demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

### Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze

ze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Das Tiefbauamt der Stadt Geldern, Erschließungsabteilung, informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen.

Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So spiegeln sich breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze entsprechend in den Straßenkosten wider.

Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie von der Erschließungsabteilung des Tiefbauamtes der Stadt Geldern.

### Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten.

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

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

## Der Nierspark



Foto: Stadt Geldern

Auch von der Stadt Geldern werden Baugrundstücke für Wohnen und Gewerbe angeboten. Das derzeit größte Neubaugebiet bietet vielfältige Baumöglichkeiten in optimaler Lage:

### Der Nierspark

#### Das neue Entwicklungsgebiet der Stadt Geldern

- ein neuer Standort für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe
- zentrale Lage, 4 Minuten Fußweg bis zum Markt
- kurze Anbindung an die Bundesstraßen 9 und 58
- direkte Anbindung an den Gelderner Bahnhof
- gelegen an den landschaftlich reizvollen Niersauen
- 27 ha groß

#### Ihre Ansprechpartner

##### Markus Sommer

Betriebsleiter Immobilienbetrieb

Telefon: 02831 398-808

Telefax: 02831 398-130

E-Mail: [markus.sommer@geldern.de](mailto:markus.sommer@geldern.de)

##### Ute Stehlmann

Wirtschaftsförderin der Stadt Geldern

Telefon: 02831 398-222

Telefax: 02831 398-250

E-Mail: [ute.stehlmann@geldern.de](mailto:ute.stehlmann@geldern.de)

[www.nierspark-geldern.de](http://www.nierspark-geldern.de)



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



**Bauunternehmen**  
**DORENKAMP**  
GmbH & Co. KG

**Erd-, Maurer- u. Betonarbeiten · Sanierungen**

Am Nierspark 4 (ehemals Am Güterbahnhof 4) · 47608 Geldern  
Telefon 0 28 31-40 37 · Mobil 0171-51 908 79  
[bernd.dorenkamp@t-online.de](mailto:bernd.dorenkamp@t-online.de) · [www.bernd-dorenkamp.de](http://www.bernd-dorenkamp.de)

## Das öffentliche Baurecht

### Das Baurecht – allgemein –

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

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

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

### Das Bauplanungsrecht

#### Bauleitplanung

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

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

#### Flächennutzungsplan

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

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss regelmäßig ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

#### Bebauungsplan

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht hinweg bauen dürfen bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Stadt Geldern über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

#### Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der ein Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede. Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Stadt ab und legt sie schließlich dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

#### Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst

## Brohl und Partner Rechtsanwälte

- Peter Brohl
- Annette Kuhl
- Bernd Schmitz
- Rüdiger Knechten
- Markus Sabbagh

### Markus Sabbagh

Rechtsanwalt

Fachanwalt für  
Bau- und  
Architektenrecht

Issumer Straße 47-49  
47608 Geldern

Tel.: 02831/80075-77

E-Mail:  
[info@brohlundpartner.de](mailto:info@brohlundpartner.de)  
Internet:  
[www.brohlundpartner.de](http://www.brohlundpartner.de)

## Das öffentliche Baurecht

unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und / oder Befreiung doch noch ermöglicht werden.

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

Zum anderen können Sie einen 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. In aller Regel muss eine besondere (Grundstücks-)Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

### Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

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

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

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so höher ist eine Anpassung an diese Bebauung zu verlangen.

### Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorzuhalten.

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vor-

haben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen. Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

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

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

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

Die untenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen:

(§ 30 BauGB – Bebauungsplan; § 34 BauGB – Innenbereich; § 35 BauGB – Außenbereich)



# Das öffentliche Baurecht

## Das Bauordnungsrecht

### Allgemein

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

Im Land Nordrhein-Westfalen ist dies die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – BauO NRW – in der Fassung vom 01.03.2000. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt.

Die Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem/der Grundstückseigentümer/in oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen. Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter.

Ergänzend zur BauO NRW wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

### Grenzabstand

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

### Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude

Um eine rationelle Grundstücksbebauung zu ermöglichen, sieht die BauO NRW für Garagen- und Abstellgebäude eine Unterschreitung des vorgenannten Grenzabstandes vor.

Sie dürfen diese Gebäudearten ohne oder mit einem verringerten Grenzabstand errichten, wenn im Abstandsbereich, d. h. im 3 Meter breiten Bereich zur Grundstücksgrenze

- die Gesamtlänge der baulichen Anlage das Maß von 9 Metern je Nachbargrenze und 15 m zu allen Nachbargrenzen nicht überschreitet und
- die bauliche Anlage eine Höhe von 3 Metern nicht übersteigt.

Unabhängig davon, dass weitere Einzelheiten ggf. zu überprüfen sind, kann sich Ihr Nachbar grundsätzlich nicht gegen eine solche Grenzbebauung erfolgreich wenden. Berücksichtigen Sie bei der Planung, dass bei geneigten Dächern ohne weiteres die maximale Höhe von 3 Metern erreicht wird.

## Die am Bau Beteiligten

### (Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer)

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

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

Die Bauherrin oder der Bauherr hat für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser, eine Unternehmerin oder einen Unternehmer und eine Bauleiterin oder einen Bauleiter zu bestellen. Verfügt die Bauherrin oder der Bauherr über die in der BauO NRW an Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser oder Unternehmerin/Unternehmer gestellten Anforderungen, so dürfen sie selbst als Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser oder Unternehmerin/Unternehmer tätig werden. Die Bauherrin oder der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser und die Unternehmerin oder der Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben. Insbesondere beim Freistellungsverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren hat die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht.

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

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkenntnis und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres/seines Entwurfs verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

## Das öffentliche Baurecht

Verfügt die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so genügt es, wenn der Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt.

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

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

Jede Unternehmerin oder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihr/von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Sie oder er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

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

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

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

### Vorbescheidsverfahren

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

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung

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

Betreffen die Fragen die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben sein. Dies gilt nicht, wenn zu planungsrechtlichen Fragen ein Vorbescheid erbeten wird. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

### Bauantrag

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

Auf der Grundlage der entsprechenden Verordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Bauvorlagen erforderlich: (Checkliste)

- Antragsvordruck
- Lageplan im Maßstab 1:500
- ggf. beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte (erhältlich beim Katasteramt oder der Planungsabteilung)
- ggf. deutsche Grundkarte im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder der Planungsabteilung)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung
- Berechnung

#### Axel Peter Meuser

Fachanwalt für Arbeitsrecht

#### Manfred Drewes

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

#### Hans-Leo Koppers

Fachanwalt für Familienrecht

Fachanwalt für Steuerrecht

#### Thomas Hirtz

Fachanwalt für Verkehrsrecht

#### Annette Schulte-Linssen

Fachanwältin für Arbeitsrecht



### Bau- und Immobilienrecht

Mängel am Bau? Offene Handwerkerrechnungen? Für eine kompetente Beratung steht Ihnen in unserer Kanzlei insbesondere Rechtsanwalt Manfred Drewes – Tätigkeitsschwerpunkt Bau- und Immobilienrecht – zur Verfügung.

**Mühlenweg 13**  
47608 Geldern  
[info@stapelkamp.de](mailto:info@stapelkamp.de)

**Tel. 02831 - 93200**  
**Fax 02831 - 932050**  
[www.stapelkamp.de](http://www.stapelkamp.de)

## Das öffentliche Baurecht

- a) der bebauten Fläche
- b) der Geschossflächenzahl
- c) der Grundflächenzahl
- d) des umbauten Raumes
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis des Wärme- und Schallschutzes
- statistischer Erhebungsbogen

### Genehmigungsfreie Vorhaben

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

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

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

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

### Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur der Bauaufsichtsbehörde in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Nach Registrierung und Vorprüfung wird eine Eingangsbestätigung ausgestellt. Die/Der zuständige Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter überprüft den Antrag sofort auf Vollständigkeit.

Bitte reichen Sie 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 Bauantrages ab. Leider wird die überwiegende Zahl aller Bauanträge unvollständig eingereicht. Nur eine qualifizierte Entwurfsverfasserin oder ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen oder wird kostenpflichtig abgelehnt. Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden um Stellungnahme gebeten.

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

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

### Bauaufsichtliche Verfahren

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

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

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

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

## Das öffentliche Baurecht

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

Den bei der Gemeinde einzureichenden Bauvorlagen ist eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder 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 der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Ablauf der obigen Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, darf unverzüglich mit dem Vorhaben begonnen werden.

Sind in den oben genannten Wohngebäuden mehr als zwei Wohnungen vorhanden, müssen vor Baubeginn ein von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüfter Nachweis über die Standsicherheit (Statik) vorliegen. Das gilt auch entsprechend für Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz. Bei den Wohngebäuden mittlerer Höhe muss zusätzlich von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt werden, dass das Vorhaben die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt. Die vorstehenden Regelungen für genehmigungsfreie Wohngebäude gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze bis 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wenn sie einem genehmigungsfreien Wohngebäude dienen. Da aber für diese Objekte weitere Anforderungen gestellt sind, wird der Bauherrin oder dem Bauherrn dringend empfohlen, diese Fragen mit einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser oder mit der Bauaufsichtsbehörde abzuklären.

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 Bauaufsichtsbehörde prüft nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Baurecht. Es wird daher auch keine Baugenehmigung erteilt. Folgende Gesichtspunkte sind noch zu beachten:

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

### Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 BauO NRW durchgeführt, soweit sie nicht genehmigungsfrei sind. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird auch durchgeführt, wenn die Bauherrin oder der Bauherr dies gemäß § 67 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW beantragt.

In § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW sind die Vorhaben abschließend genannt, für die dieses Verfahren nicht gilt. Hier handelt es sich in der Regel um größere Projekte, die aufgrund Ihrer künftigen Nutzung eine umfangreiche Prüfung erfordern.

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

- mit den Vorschriften der §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches (planungsrechtliche Fragen)
- auf die Bebaubarkeit der Grundstücke (verkehrliche Erschließung, Anschluss an Ver- und Entsorgungsanlagen),
- auf die Einhaltung der Abstandflächen bzw. deren Sicherung durch Übernahme auf andere Grundstücke,
- auf die Gestaltung nicht überbauter Flächen,
- auf die Anlage ausreichender Spielflächen für Kleinkinder,
- auf die Erhaltung oder Veränderung der Geländeoberfläche,
- auf die Gestaltung der baulichen Anlagen (Verhältnis der Bau-massen und Bauteile, Verunstaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes),
- auf die Gestaltung und Anlage der Außenwerbung,
- auf die Anlage einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen und Garagen und deren Ausführung, sowie der Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.

Spätestens bei Baubeginn sind bei der Bauaufsichtsbehörde folgende (ggf. geprüfte) Unterlagen einzureichen

- Die Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz
- Ein Nachweis über die Standsicherheit
- Eine Bescheinigung darüber, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

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

Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Eingang des Antrages bei ihr zu entscheiden, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines

## Das öffentliche Baurecht

Bebauungsplanes liegt oder für das Bauvorhaben ein positiver Vorbescheid erteilt wurde; diese Frist kann aus wichtigen Gründen bis zu 6 Wochen verlängert werden.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt drei Jahre. Die Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung der Baumaßnahmen drei Jahre nach Erteilung der Genehmigung nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

### Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

Unterliegt eine Baumaßnahme weder dem Freistellungsverfahren noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Die im Bauantrag ent-

haltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt drei Jahre. Die Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung der Baumaßnahmen drei Jahre nach Erteilung der Genehmigung nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

### Teilbaugenehmigung (§ 76 BauO NRW)

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelner Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten – bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben – vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

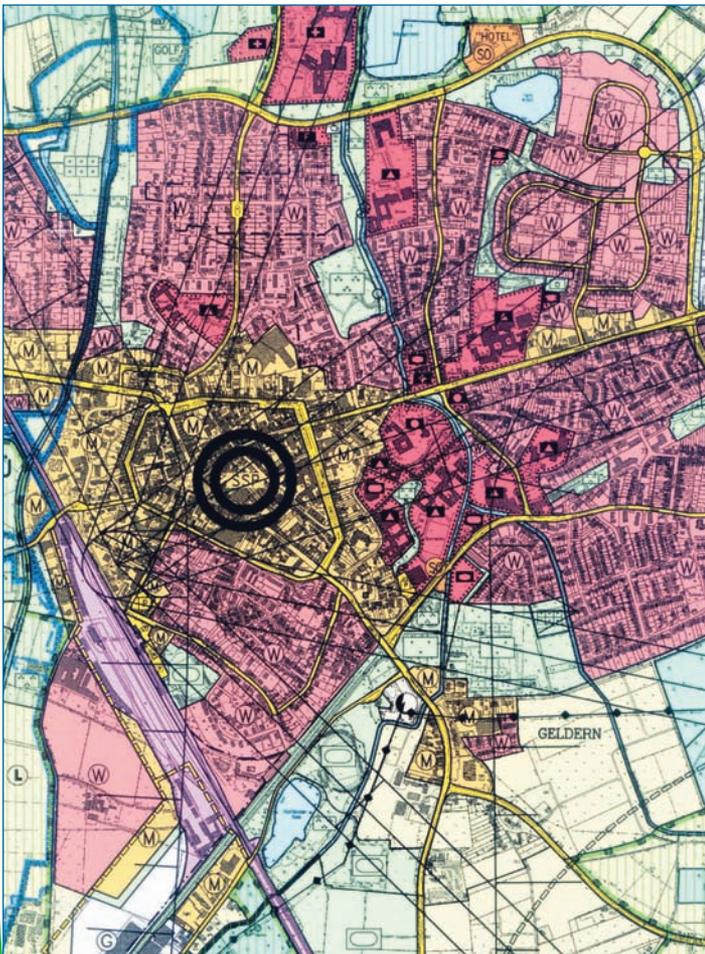
### Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung festgesetzt. Sie 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 Herstellungssumme ermittelt. Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

### Bauen ohne Baugenehmigung

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



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Geldern

## Baurechtliche Spezialthemen



Foto: mediaprint WEKA info verlag gmbh

### Das Nachbarrecht

#### Beteiligung der Nachbarn (§74 BauO NRW)

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Sie sind aufeinander angewiesen.

Ärger mit den Nachbarn kann ein 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 eine Baugenehmigung anfechten.

Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorgelegt werden. 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 evtl. erforderliche Benachrichti-

gung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen.

Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grunde keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

#### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhaltung aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zu den Baudenkmalern gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmäler und die so genannten Ensembles (Gesamtanlagen, die in einem geschichtlichen Sinnzusammenhang stehen).

Aufgabe des Landes Nordrhein-Westfalens ist es, Baudenkmäler zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Die Stadt Geldern wirkt bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege als Untere Denkmalschutzbehörde mit. Anhand einer Denkmalkartei können wir Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes

## Baurechtliche Spezialthemen

ein Baudenkmal ist. Die Untere Denkmalschutzbehörde ist auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Baudenkmalen im Stadtgebiet zuständig und berät Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmal ist genehmigungspflichtig. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung in Anspruch nehmen.

Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmalern selbst sind abstimmungsbedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalern, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert herabgesetzt werden.

Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte vorab mit der Denkmalschutzbehörde, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggf. unzulässig ist.

### Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 83 BauO NRW)

#### Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde eingetragen werden.

Ein Grundstückseigentümer – in der Regel der Nachbar – verpflichtet sich in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandflächenbaulast)
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Vereinigungsbaulast)
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

Die häufigste Art der Baulast ist die Abstandflächenbaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Gren-

ze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Baulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, lediglich wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandflächen festgelegt.

Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

#### Verfahren und Rechtsfolgen:

Die Baulast wird durch eine schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt.

Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden. Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

Mit der Eintragung in ein Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

#### Teilung von Grundstücken (§8 BauO NRW)

Die Teilung eines bebauten Grundstückes bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften der Bauordnung oder aufgrund einer hierauf erlassenen Vorschrift zuwiderlaufen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrages über die Teilung zu entscheiden. Ist ihr dies nicht möglich, so kann die Frist durch Zwischenbescheid um höchstens zwei Monate verlängert werden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb dieser Frist über sie entschieden wurde.

# Abfluss verstopft ?

## Rohrreinigung Iwan GmbH

Mitglied der Handwerkskammer Düsseldorf  
Mitglied im VDRK e. V.



- Dichtheitsprüfung gem. § 61a LWG NRW
- Rohrreparatur mit Inversionsverfahren
- Reparatur mit Kurzliner
- Absaugdienst
- Hochdruckspülen
- Kanal-TV-Untersuchung



Gewerbering 29 – 47661 Issum

☎ (0 28 35) 44 74 49

Mobil (01 77) 4 17 04 03

☎ 0800 000 66 83\*

[b.iwan@t-online.de](mailto:b.iwan@t-online.de)

[www.rohrreinigung-iwan.de](http://www.rohrreinigung-iwan.de)

\*kostenfreie Servicenummer

## Solide Hilfe

Die Firma Abfluss- und Rohrreinigung Iwan GmbH ist seit fast acht Jahren rund um die Uhr für die Kunden im Einsatz.

Wenn der Abfluss verstopft ist oder die Abwasser- oder Abflussrohre überquellen, dann hilft nur noch eine professionelle Rohrreinigung. Guter Rat kann dann schnell teuer werden, denn wie bei Schlüsseldiensten gibt es in dieser Branche einige schwarze Schafe unter den Anbietern.

Aber es gibt zum Glück auch ganz solide arbeitende Betriebe, bei denen die Kunden kompetent und zu fairen Preisen bedient werden. So wie bei der Firma Rohrreinigung Iwan GmbH in Issum. Dieser Fachbetrieb ist Mitglied der Handwerkskammer Düsseldorf sowie im Verband Deutscher Rohr- und Kanal-Technik-Unternehmen e. V. (VDRK). Die Firma Iwan GmbH bürgt mit ihrem guten Namen für Zuverlässigkeit und gute Arbeit. 2003 hat sich Bodo Iwan als gelernter Gas- und Wasserinstallateur mit langjähriger Berufserfahrung im Bereich der Rohrreinigung selbstständig gemacht.

### Qualifiziertes Team

Zum Iwan-Team gehören heute neben Bodo Iwan seine Ehefrau Anette sowie fünf qualifizierte Vollzeitkräfte, die durch ihre regelmäßige Teilnahme an gezielten Weiterbildungsmaßnahmen immer auf dem neuesten Stand der Technik sind. Seit 2006 bildet die Firma Iwan GmbH auch aus. Sie gibt ihr Wissen zurzeit an einen Lehrling und einen Jahrespraktikanten weiter, der voraussichtlich im September eine Lehre bei der Firma Iwan GmbH beginnen wird. An 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr steht das Issumer Abfluss- und Rohr-

reinigungsunternehmen den Kunden in ganz Nordrhein-Westfalen zu Diensten. Über die kostenfreie Notrufnummer 0800 000 66 83 ist das auf dem Gewerbering 27 in Issum niedergelassene Unternehmen zu jeder Tages- und Nachtzeit zu erreichen.

Die Dienstleistungspalette der Firma Iwan GmbH umfasst neben der Hochdruckspülung von Rohren die Rohrreparatur mit Inversionsverfahren, Reparatur mit Kurzlinern, Sanierung in offener Bauweise sowie das Trockensaugen und Abpumpen von überfluteten Räumen. Angeboten wird zudem die Kanal-TV-Untersu-

chung, bei der der Zustand des Kanalsystems mit Hilfe von kurvengängigen Farbkameras bis zur Nennweite DN 800 und selbstfahrenden Kanal-Untersuchungskameras von DN 150 bis begehbar sowie durch den Einsatz einer Ortungs- und Leitungsverlaufsonde genau ermittelt werden kann. Die Kunden werden zur Beseitigung aller Schäden und Schwierigkeiten, die im Abwassersystem auftreten, fachmännisch beraten. Das Issumer Unternehmen bietet zudem gesetzlich vorgeschriebene Dichtheitsprüfungen nach Dichtheitsprüfung gem. § 61a LWG NRW an. Die Firma Iwan GmbH ist dafür in allen großen Städten Nordrhein-Westfalens zugelassen und registriert. Der Absaugdienst erledigt professionell die Fettabscheider- und Grubenentleerung.

Als Immobilienbesitzer sollte man sich die kostenfreie Notrufnummer 0800 000 66 83 oder die direkte Rufnummer (0 28 35) 44 74 49 bereitlegen – denn der Fall der Fälle kommt immer unangekündigt. Und dann läuft die Zeit...



## Versicherungsschutz beim Bauen



Foto: mediaprint WEKA info verlag gmbh

### Ihr Risiko muss berechenbar sein

Vom Grundstückskauf bis zum Einzug tragen Sie ein hohes finanzielles Risiko. Deshalb sollten Sie die notwendigen Schutzmaßnahmen von Anfang an einkalkulieren und Ihre Existenz nicht aufs Spiel setzen. Die Kosten betragen nur einen Bruchteil Ihrer Baukalkulation und sind sogar absetzbar.

### Sie haften schon vor dem ersten Spatenstich

Jede Baustelle ist eine Gefahrenquelle für die Umgebung und so manches Bauvorhaben musste aufgegeben werden, weil ein nicht einkalkulierter Schaden zu einer enormen finanziellen Belastung wurde. Die **Bauherren-Haftpflichtversicherung** bietet Ihnen Schutz, wenn Schadensersatzansprüche an Sie gerichtet werden. Diese Versicherung hat zwei Funktionen. Sie übernimmt die Zahlung berechtigter Ansprüche und wehrt unbegründete ab, wenn nötig auch gerichtlich. Da auch von einem noch brach liegenden Baugrundstück zahlreiche Gefahren ausgehen, empfiehlt es sich, die Bauherren-Haftpflichtversicherung frühzeitig abzuschließen.

### Schutz für alle am Bau Beteiligten

Jeder Bauherr muss damit rechnen, dass Schäden an den bereits fertig gestellten Bauabschnitten auftreten. Irrtümlich besteht

häufig die Annahme, dass nur die ausführenden Unternehmen Risiken und Gefahren während der Bauzeit am Bauprojekt tragen müssen.

Bauvertraglich ist jedoch geregelt, dass der Bauherr für Schäden durch höhere Gewalt und andere für die Unternehmen unabwendbare Umstände eintreten muss. Das kann die Finanzierung erschweren.

Durch den Abschluss der **Bauleistungsversicherung** schalten Sie dieses Risiko aus. Versichert sind alle für den Bau Ihres Hauses erforderlichen Bauleistungen, Baustoffe und Bauteile. Versicherungsschutz besteht sowohl für den Bauherren als auch für die Unternehmen. Die Kosten des Vertragsabschlusses belasten Sie nicht, weil diese auf alle am Bau Beteiligten umgelegt werden können.

### Ein Sturm macht vor keinem Neubau halt

Noch vor Ihrem Einzug können Feuer, Leitungswasser oder Sturm erheblichen Schäden verursachen. Sie komplettieren den Schutz Ihres Bauvorhabens, indem Sie rechtzeitig eine **Wohngebäudeversicherung** abschließen. Hierin ist im Normalfall 12 Monate lang eine beitragsfreie Rohbauversicherung enthalten.

## Die Bauausführung

### Energetische Sanierung

In der heutigen Zeit spielt es eine große Rolle, ein Wohnhaus so zu renovieren, dass es mit möglichst geringem Energieaufwand betrieben werden kann. Sogar per Gesetz – nämlich durch die Energieeinsparverordnung – wird vorgeschrieben, energiesparende Maßnahmen einzuleiten. Bei einer Sanierung richtet sich deshalb das Hauptaugenmerk auf die Dämmung, damit so wenig Heizenergie wie möglich verschwendet wird. Dabei kann bei alten Häusern, die oft Unmengen von Heizenergie schlucken, der Verbrauch auf drei bis vier Liter im Jahr pro Quadratmeter gesenkt werden. Eine funktionstüchtige Wärmedämmung ist die größte Energieeinsparmöglichkeit: Sie sorgt nicht nur für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, sondern auch für eine intakte Wärmeregulierung. Die Dämmung muss dabei dafür sorgen, dass die Wärme im Winter gespeichert wird und im Sommer abgehalten wird. Außerdem soll sie extreme Wärmeschwankungen und das Eindringen von Feuchtigkeit verhindern.

Dafür gibt es verschiedene Methoden der **Außendämmung**, wie zum Beispiel ein Wärmedämmverbundsystem, bei dem die massive Außenwand aus Stein oder Ziegel zusätzlich mit einer Wärmedämmung – zum Beispiel in Form von Dämmstoffplatten – ausgestattet wird, oder auch eine dreischalige Außenwand, die in einem Zwischenraum der Massivwand über eine Kerndämmung verfügt. Hochwirksam ist auch eine so genannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt.

Auch die **Kellerdecke** sollte gut gedämmt sein, um aufsteigende Kälte abzuhalten und somit kalte Füße zu vermeiden.

Dabei sollten Sie sich auch immer nach den örtlichen Gegebenheiten richten, wie zum Beispiel der Höhe von Tür- und Fensterrahmen.

Die **Fenster** sind ein weiterer wichtiger Faktor für eine effektive Wärmedämmung, da eine luftdichte Gebäudehülle unbedingt garantiert sein muss, um Energie einzusparen. Dafür gibt es eine Fülle an technisch hochentwickelten Modellen, die zur Wärmespeicherung beitragen.

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das **Dach** nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Die Sanierung und Modernisierung eines Wohngebäudes – besonders energiesparende Maßnahmen – werden von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) mit zinsgünstigen Krediten gefördert.

#### ► Tipp:

Die DBU (Deutsche Bundesstiftung Umwelt) hat in Zusammenarbeit mit Handwerkern, Architekten, Verbraucherzentralen sowie verschiedenen Banken die Kampagne „Haus sanieren – profitieren“ gestartet. Ein geschulter Fachmann kommt zu Ihrer Wunschimmobilie und prüft kostenlos und unverbindlich deren Zustand. Bei diesem „Energie-Check“ erhalten Sie wertvolle Hinweise für die Verbesserung der Dämmung, der Fenster und Heizsysteme, wodurch sich der Mehrwert Ihres Gebäudes steigert.

Gute Beratung – professionelle Ausführung



**Zimmerei - Holzbau  
Dachdeckerei**

Martinstraße 58  
47608 Geldern-Veert

Telefon (02831) 59 70  
Telefax (02831) 9 81 68

Mail [klein.zimmerei@t-online.de](mailto:klein.zimmerei@t-online.de)  
Internet [www.klein-zimmerei.de](http://www.klein-zimmerei.de)



- Dachstühle
- Bedachungen
- Holzhäuser
- Flachdächer
- Überdachungen
- Klempnerarbeiten
- Carports
- Reparaturdienst
- Dachgauben
- Dachflächenfenster
- Pergolen
- Wärmedämmung
- Kranverleih
- Dachsanierung

## GIB - GREB GbR

### Isolierungen & Blecharbeiten Brandschutz nach DIN

Isolierungen im Wärme-Kälte-Schallschutzbereich  
Blecharbeiten nach Maß, in allen Blecharten

**T E L. 02831 / 87 8 97**

**FAX 02831 / 1321851**

[www.gibgreb@t-online.de](mailto:www.gibgreb@t-online.de)

47608 Geldern - Walbeck

An der Seidenweberei 35

**Isolierungen für Industrie, Gartenbau und für  
private Heizungsanlagen in Alt- + Neubauten**

## Die Bauausführung

### Wohnraum lebendig gestalten

Bei der Innenraumausstattung können Sie sich vollkommen ausleben, Ihren persönlichen Stil zeigen und Kreativität beweisen. Denn im Inneren Ihres Hauses sollen in erster Linie Sie und Ihre Familie sich wohlfühlen. Jedoch muss auch darauf geachtet werden, dass neben der Optik auch die Funktionalität der Einrichtung nicht hinten anstehen darf. Die Ausstattung des Hau-



Foto: mediaprint WEKA info verlag gmbh

ses sollte sich ganz nach dem Bedarf seiner Bewohner richten, damit sie sich dort gerne aufhalten und sich mit ihrem Zuhause identifizieren können.

### Der Bodenbelag

Zunächst müssen in den Räumen Böden verlegt werden. Aus den verschiedenen Materialien sollten Sie sich das geeignetste für den jeweiligen Raum auswählen. Die Bedürfnisse unterscheiden sich von Wohnraum zu Wohnraum – im Schlafzimmer werden andere Bodenbeläge benötigt als im Badezimmer. Hier eine kleine Auflistung der gängigen Bodenmaterialien:

- Natürlich, pflegeleicht und einfach zu verlegen sind klassische Holzböden. Wählen können Sie zwischen den verschiedenen Holzarten und Verarbeitungstechniken. Für alle gilt: Es muss ein trockener Untergrund und ein Schutz gegen aufsteigende Nässe vorhanden sein.
- Laminatböden halten extremen Belastungen locker stand und ähneln rein optisch einem Holzboden sehr stark. Für Nassräume sind beide Varianten nicht geeignet.
- Teppichböden bewirken eine gemütliche Atmosphäre und sind angenehm an den Füßen. Achten Sie jedoch darauf, dass der Teppich robust und pflegeleicht ist.
- Fliesen sind eine sehr beliebte Variante für den Bodenbelag – vor allem im Bad. Ihr größter Vorteil ist die einfache und unkomplizierte Reinigung. Sie sind auch als rutschhemmende Fliesen erhältlich – unterteilt in Abriebgruppen von 1 bis 5. Rutschsicherheit ist auch eine Eigenschaft von Feinsteinzeug, das ebenso gerne im Bad verlegt wird.

## P.M. Bedachungs-GmbH

Mehr als nur ein Dachdecker

Als **Meisterbetrieb** im Dachdecker- und Klempnerbereich führen wir für Sie fachgerecht und kompetent aus:

- Steildachsanieuerung
- Flachdachsanieuerung
- Fassadensanieuerung
- Metallarbeiten
- Dachreparaturen
- Dachwartungen

Gottlieb-Daimler-Str. 3 · 47608 Geldern  
Tel. 02831-94575 · Fax 02831-94574  
[pm.bedachungs-gmbh@t-online.de](mailto:pm.bedachungs-gmbh@t-online.de)

Mitglied der Dachdeckerinnung · Velux geschulter Betrieb

# HERMKENS

## BAUNTERNEHMUNG

*Komplettlösungen aus einer Hand!*

- ERD-, MAURER-,
- SANIERUNG
- BETONARBEITEN
- RENOVIERUNG
- UMBAU
- REPARATURARBEITEN

Otto-Hahn-Straße 7 · 47608 Geldern

**Telefon** (0 28 31) 30 15 · **Telefax** (0 28 31) 9 86 56

**Internet** [www.hermkens.de](http://www.hermkens.de) · **E-Mail** [info@hermkens.de](mailto:info@hermkens.de)

## Die Bauausführung

- PVC-Böden überzeugen durch Langlebigkeit, Strapazierfähigkeit und Hygiene. Es gibt sie in vielen Farben und Mustern – sogar in Parkett-Optik.

### Farbe bekennen

Bei der Innenraumgestaltung spielt auch das Aussehen der Wände eine bedeutende Rolle. Dabei können Sie ruhig einmal in den Farbtopf fassen, denn bunte Akzente lockern die Wohnatmosphäre auf, können beruhigend oder auch anregend wirken. Eine Möglichkeit ist das Tapezieren der Zimmer, wobei Ihnen verschiedene Sorten wie die Rauhfaser-, Muster- oder Schilftapete zur Verfügung stehen. Viele Hersteller bieten auch Tapeten mit Motiven oder Mustern an, die sich zum Beispiel gut für ein Kinderzimmer eignen. Die andere Möglichkeit ist das Streichen der Räume und auch hier gibt es eine Fülle an verschiedenen Techniken: die Wisch-, Wickel-, Spachtel-, Tupf-, Lasur- oder Schabloniertechnik. Versuchen Sie es doch einmal mit einer kreativen Alternative zur weißen Wand. Doch wie immer gilt: Weniger ist oft mehr. Sie sollten es nicht mit zu vielen verschiedenen Farben und Mustern übertreiben, denn das überfordert unser Auge. Versuchen Sie mit dezenten, aufeinander abgestimmten Akzenten eine interessante, aber angenehme Umgebung zu schaffen. Empfehlenswert ist es auch, sich vorher ein Musterstück zu beschaffen, um sich die tatsächliche Wirkung besser vorstellen zu können. Bei der Wahl der Farbe sollten Sie auf Qualität setzen, denn sie soll ja sowohl umweltfreundlich und gesund als auch hochwertig und deckend sein.



Foto: mediaprint WEKA info verlag gmbh

### ► Tipp:

Gönnen Sie sich Ihre persönliche Wellness-Oase in den eigenen vier Wänden: Eine Sauna fördert die Gesundheit und sorgt zugleich für mehr Entspannung. Überlegen Sie, ob sich in Ihrem Haus noch ungenutzter Raum befindet und lassen Sie sich von einem Fachmann zu diesem Thema beraten.



**Fliesen van den Bongard GmbH**

Fliesen · Marmor · Sanitär · Parkett · Laminat  
 Tapeten · Schalungsverleih · Türen · Zierleisten · Farben  
 – über 1.000 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche –  
 Marktweg 35 · 47608 Geldern  
 Telefon (0 28 31) 41 31 · Telefax (0 28 31) 9 86 35  
 E-Mail: [info@fliesen-vandenbongard.de](mailto:info@fliesen-vandenbongard.de) · Internet: [www.fliesen-vandenbongard.de](http://www.fliesen-vandenbongard.de)

**TISCHLEREI FERDINAND JANßEN**

- Bau- und Möbelschreinerei
- Fenster und Türen
- Treppen
- Innenausbau
- Individueller Möbelbau

Twistedener Straße 41      Tel. 0 28 32/97 66 60  
 47608 Geldern-Lüllingen      Fax 0 28 32/97 66 61

## Die Bauausführung

### ► Tipps zur Gestaltung der Wohnräume:

- Möbel müssen nicht immer an der Wand aufgestellt werden. Als Raumteiler können sie das Zimmer gelungen gliedern.
- Den Reiz einer Wohnung machen meist die Kleinigkeiten aus, mit denen Akzente gesetzt werden: Pflanzen, Bilder, Fotos oder Vorhänge.
- Spielen Sie mit dem Licht! Die richtigen Lampen, Strahler und Leuchten setzen die Einrichtung gekonnt in Szene. Wie wäre es zur Abwechslung mal mit indirekter Beleuchtung?
- Blumen und Grünpflanzen lockern die Atmosphäre auf und verhelfen zu einem gesunden Raumklima.

### Erholung und Hygiene – das Badezimmer

Im Badezimmer steht Ihnen wieder eine Vielzahl von Möglichkeiten offen. Neben der Grundausstattung – Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette – können Sie das Inventar, soweit es Ihr Geldbeutel erlaubt, beliebig erweitern. Ein wichtiges Anliegen sollte hier sein, möglichst wassersparende Geräte einzubauen: Die Technik hat beispielsweise Sparduschköpfe, Spartasten für das WC oder sparsame Armaturen entwickelt, die den Verbrauch um bis zu 70 Prozent senken können. Zu beachten sind auch die Vorschriften zur Installation von Elektrogeräten in Nassräumen. In bestimmten Bereichen, wie rund um

Badewanne und Dusche, dürfen überhaupt keine elektrischen Installationen getätigt werden.

Und bei den Lampen muss zusätzlich darauf geachtet werden, dass sie spritzwassergeschützt und vom TÜV geprüft sind.

### Gemütlichkeit und Wohlfühlen:

#### Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer

Das Wohnzimmer ist – wie schon der Name sagt – das Zentrum im Haus. Dort hält sich die Familie gemeinsam auf, weshalb hier besonders viel Wert auf ein gemütliches Flair gelegt werden sollte. Nützlich ist eine Verbindung auf die Terrasse und zum Garten.

Auch im Schlaf- und Kinderzimmer sollte Behaglichkeit zu spüren sein. Denn dort erholen und entspannen wir uns in der Nacht. Dementsprechend angenehm sollte auch das Raumklima sein. Im Idealfall ist die Temperatur angemessen, aber nicht zu hoch und die Luft frisch und ausreichend vorhanden. Außerdem ist ein guter Schallschutz von Vorteil, um möglichst viel Ruhe zu gewährleisten. Hier kann jeder seinen persönlichen Bereich ganz nach seinem Geschmack einrichten.

Besonders in den Kinderzimmern ist es ratsam, die Einrichtung möglichst bedarfsgerecht auszusuchen – sie muss ja auch mit dem Bewohner mitwachsen: Kleinkinder haben ein großes Spielbedürfnis, mit der Einschulung sollte im Zimmer ein Platz zum Lernen geschaffen werden und ab dem Teenageralter nehmen die Kids die Gestaltung ihres Wohnbereichs, der ab sofort zur Privatsphäre wird, sehr wahrscheinlich selbst in die Hand.

## Farben Fischer

*Service in Farbe*



Wir mischen Ihnen jeden Wunschfarbton als Wandfarbe, Fassadenfarbe, Buntlack, Autolack etc. In nur wenigen Minuten !!!

Unsere Öffnungszeiten:  
Mo.-Fr.: 07.30h – 12.30h u. 14.00h – 18.00h  
Sa.: 08.30h – 12.00h



Farben Fischer, Marktweg 15, 47608 Geldern, 02831/974747  
[www.fischer-farben.de](http://www.fischer-farben.de)



**Gute Fachbetriebe  
überzeugen  
durch gute Beratung  
und  
professionelle  
Ausführung**

**WERNER  
LUYVEN**  
TISCHLER

SERVICE & MONTAGE  
RUND UMS HOLZ  
MÖBEL EXKLUSIV

Grenzweg 45  
47608 Geldern-Walbeck  
Fax 02831 9749863  
Mobil 0172 5336519  
E-Mail [luyvenw@web.de](mailto:luyvenw@web.de)

## Ihr intelligenteres, sichereres Zuhause ist nur noch ein paar Schritte entfernt - Sintony 60

### Willkommen Zuhause!

Es gibt kaum ein besseres Gefühl als zu wissen, dass Ihre Liebsten und Ihr Zuhause sicher sind. Stellen Sie sich einmal vor, Sie könnten mit einer einzigen Anlage gleichzeitig die Sicherheit und den Komfort Ihres Zuhauses verbessern...Unmöglich?

Dann sollten Sie sich einmal mit Sintony® IC60 bekannt machen.

Diese multifunktionale Alarmanlage wurde von Siemens speziell für die Nutzung in privaten Haushalten entwickelt und kombiniert ein intelligentes Einbruchmeldesystem, umfassende Sicherheit und Komfort. Die elegante Zentraleinheit und das Bedienteil bilden das Herzstück des Systems: SMS-Warnungen, Meldungen über Wasserlecks, Aufkommen von Rauch und sogar Beleuchtungsregelungen sind nur einige der zahlreichen Funktionen von Sintony® IC60. Wo auch immer Sie sich gerade aufhalten, Ihr Zuhause und Ihre Liebsten sind immer in sicheren Händen. Einfach und zuverlässig.

### Sicherheit trifft Design

Die Zentraleinheit und das Bedienteil lassen sich durch verschiedenfarbige Farbfolien speziell auf Ihren Geschmack und die Inneneinrichtung Ihres Zuhauses anpassen. Auch die Fernbedienungen sind in mehreren Farben erhältlich.

### Sicherheit zu Hause mit dem gewissen „Extra“

Sintony® IC60 hilft nicht nur bei der Verhinderung und Erkennung von Einbruchversuchen, sondern bietet auch eine sofortige Benachrichtigung über Sicherheitsrisiken wie Brände oder auslaufendes Wasser, sodass der Schaden für Ihr Zuhause so gering wie möglich gehalten werden kann.

### Zuverlässigkeit und Komfort

Die Alarmanlage Sintony® IC60 verbindet modernste Technologie mit überaus zuverlässigen Einbruchmeldefunktionen. Vielfältige Systemeinstellungen, fortschrittliche Kommunikationstechnologien und das breite Angebot an Einbruchmeldern erlauben die Einrichtung eines Sicherheitssystems, das speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist und das Risiko von Fehlalarmen so weit wie möglich ausschließt.

### Highlights

- Individuell anpassbares Design durch breite Auswahl an eleganten Farben
- Medizinische Notfallfunktion Zuhause-Funktion für ein sicheres Gefühl im Eigenheim
- Kinder-Heimkehrfunktion
- Bewegungsmelder mit Haustierererkennung
- Rauch-, Wasser- und Gasmelder sorgen für zusätzlichen Schutz
- Vielseitige Komfortfunktionen (Garagentor, Licht, Heizung, uvm.)
- Fernbedienbar über Telefon
- Direkte Sprachausgabe am Telefon (Audioverifikation)

Ihr Partner:

# Kahlen Electronic

Inhaber Dirk Kahlen

Ihr Fachbetrieb für Elektroniklösungen,  
Einbruch-, Brand-, Videomeldetetechnik

Dirk Kahlen  
Köln-Mindener-Bahn 27  
47608 Geldern  
Tel.: 02831 / 1333990  
Mobil: 0160 / 93972877  
[dirkkahlen@kahlen.org](mailto:dirkkahlen@kahlen.org)  
[www.kahlen.org](http://www.kahlen.org)



**SIEMENS**

Bilderquelle: Siemens AG

## Boden und Umweltschutz

### Mutterboden

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3,0 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden o. ä. abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

### Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen. Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen.

Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

### Bodenaushub

Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden.

### Bauschutt

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.

### Verwertbare Baustellenabfälle

Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen: Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

### Nichtverwertbare Baustellenabfälle

Nichtverwertbare brennbare Baustellenabfälle, z. B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen sind der ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### Schadstoffhaltige Abfälle

Als Sonderabfall sind beispielsweise zu entsorgen Abbeizer, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist, wird damit auch zu Sonderabfall.

### Asbesthaltige Abfälle

Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten. Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben. Diese Unternehmen sind mit den Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen.

Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.



**WINKELS**  
Containerdienst

Ihr Ansprech-Partner für alle Ab-Fälle

Walbecker Straße 325 • 47623 Kevelaer  
Telefon: 02832/4811 • Fax: 02832/2795  
winkels@online.de • containerdienst-winkels.de

- **Container von 4 – 40 cbm z. B. für Bau- und Abbruchabfälle**
- **Lieferung von: Komposterde, Sand, Schotter usw.**
- **Asbestentsorgung**
- **Transporte**

# Stadtwerke Geldern – mit Energie in die Zukunft

## „Strom, Wasser, Gas und mehr als das“

ist der Leitsatz der Stadtwerke Geldern, der auch in Zukunft Gültigkeit haben wird.

Das kommunale Unternehmen schreibt **KUNDENNÄHE** groß und lebt sie auch:

### Im Kundenzentrum

Gleich hinter dem Verwaltungsgebäude am Markt 25 werden Sie kostenlos zur sinnvollen Verwendung von Energie und Trinkwasser beraten. Zahlreiche Anregungen zu Einsparmöglichkeiten, Informationen über neue Technologien und Förderprogramme können einen Besuch finanziell lohnenswert machen. Ausstellungsgeräte, Exponate und diverse Broschüren veranschaulichen die Beratung, die natürlich auch bei Ihnen zu Hause gemacht werden kann.

Sämtliche An-, Ab- und Ummeldungen werden schnell und unbürokratisch erledigt. Die gesamte Terminierung und Abwicklung von neuen Hausanschlüssen und Zählerinstallationen wird organisiert. Freundliche Mitarbeiter nehmen selbstverständlich auch Kritik oder Anregungen entgegen.

Barzahler finden im Kundenzentrum die Möglichkeit, Rechnungen und Abschläge direkt zu bezahlen.

Sie treffen unsere fachkundigen Mitarbeiter im Kundenzentrum montags bis donnerstags von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr. Zu diesen Zeiten sind wir für Sie auch unter der kostenlosen Telefon-Nummer: 0800 9333000 erreichbar.

### Im Internet:

Unter [www.swgeldern.de](http://www.swgeldern.de) finden sich neben zahlreichen Informationen auch interaktive Funktionen. So kann man sich elek-

tronisch bei den Stadtwerken an- oder abmelden und Zählerstände durchgeben.

### Beim Serviceteam:

Das technische Serviceteam der Stadtwerke Geldern sorgt rund um die Uhr für eine reibungslose Versorgung mit Strom, Erdgas und Trinkwasser. Vom Standort im Gewerbegebiet an der Siemensstraße starten unsere Fachleute mit speziell ausgerüsteten Einsatzfahrzeugen. Da der Einbau und Austausch von Gas- und Wasserzählern oder Reparaturen im Hausanschlussbereich zu ihren Routineaufgaben gehört, kennen sie sich im gesamten Versorgungsgebiet bestens aus.

### Bei Störungen im Bereich Gas und Wasser

gilt die Telefonnummer: 02831 933330.

### Bei Störungen in der Stromversorgung

gilt die Telefonnummer: 02831 9200.

### Und darüber hinaus:

Durch die Eröffnung des Ökokontos gehen die Stadtwerke Geldern GmbH gemeinsam mit dem Kreis Kleve und der Stadt Geldern neue Wege im Bereich des Grundwasserschutzes.

Die Partner ermöglichen mit diesem Konzept die Entstehung eines einzigartig großen Biotops in der Nähe des Hartefelder Wasserwerks und sichern die Qualität der Trinkwasserversorgung auf lange Sicht.

Darüber hinaus engagieren sich die Stadtwerke mit Überzeugung kulturell und sozial in ihrem Versorgungsgebiet.

**Es gilt eben: „Strom, Wasser Gas und mehr als das“.**

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Geldern. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Stadt Geldern 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.

Fotos:  
Stadt Geldern,  
mediaprint WEKA info verlag gmbh

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL



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](http://www.mp-infoverlag.de)  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.mediaprint.tv](http://www.mediaprint.tv)

47608037 / 3. Auflage / 2010

# Planen Bauen Sanieren

