

STADT COESFELD



PLANEN • BAUEN • SANIEREN

COESFELD





Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
sehr geehrte Bauinteressent(inn)en,

zu Ihrer Entscheidung, Ihre „eigenen vier Wände“ in unserer schönen Stadt Coesfeld errichten zu wollen, beglückwünsche ich Sie.

Bevor Sie jedoch diesen Entschluss in die Tat umsetzen können, sind einige gesetzliche Vorschriften in die Planung und Ausführung Ihres Bauvorhabens einzubeziehen.

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen Informationen, Hinweise und Empfehlungen geben, die dazu beitragen sollen, die Vorbereitung und Durchführung Ihres Vorhabens zu erleichtern und die Zusammenarbeit mit den am Bau beteiligten Fachbehörden so schnell und reibungslos wie möglich zu gestalten.

Die Broschüre soll aber auch das Verständnis für unsere Kulturlandschaft und die Belange des Natur- und Umweltschutzes wecken sowie ein energie- und ressourcensparendes Bauen fördern. Ein nachhaltiger Umgang mit diesen Ressourcen ist dringender denn je, damit wir unseren Kindern und Enkelkindern diese Kulturlandschaft in einer bestmöglichen Qualität vererben können. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Sie als Bauherr(in) und müssen wir als Stadt bestehende Regelungen – die ständig an die Bedürfnisse der Zeit und die jeweiligen Entwicklungen angepasst werden – beachten.

Im Rahmen dieses Ratgebers können naturgemäß nicht alle Fragen beantwortet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Bauverwaltung und der anderen Fachämter stehen Ihnen gern mit Rat zur Seite.

Ich hoffe mit Ihnen, dass Sie Ihr Bauvorhaben bald verwirklichen können und wünsche Ihnen ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr

Heinz Öhmann
Bürgermeister

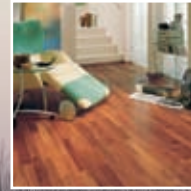


R REIDEGELD & W WILKEN

BAUNTERNEHMUNG GMBH

Münstersteinweg 11
48653 Coesfeld

Tel.: 0 25 41 - 800 79 79
Fax: 800 79 78



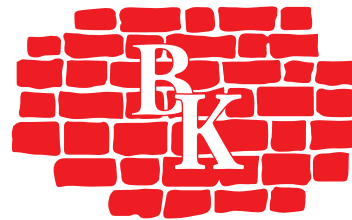
AL
AHLERS+LAMBRECHT
GmbH



Holen Sie sich ein
feines Stück Natur
ins Haus...

In unserer großen Ausstellung an exklusiven und erlesenen Parkettböden finden Sie viele individuelle Wohnideen zum Thema Landhausdielen, Parkett, Kork oder Terrassendielen. Besuchen Sie uns!

Dreischkamp 15 · 48653 Coesfeld · Tel.: 0 25 41 / 9 43 20 · www.al-parkett.de
Öffnungszeiten: Mo.-Fr. 10.00 - 18.00 Uhr, Sa. 10.00 - 13.00 Uhr



Klüsener
Bauunternehmung
GmbH & Co. KG

• **Bausanierung** •

• **Mauer- und Betonarbeiten** •

Wulferhooksweg 45 · 48653 Coesfeld-Lette
Telefon 0 25 46/79 15 · Fax 0 25 46/15 63



A. ELSBECKER GMBH
BEDACHUNGEN ALLER ART

Ziegel- & Schiefereindeckungen • Klempnerarbeiten
Flachdachabdichtungen • Fassadenverkleidungen
Kaminverkleidungen

Kranvermietung

48720 R.-Holtwick

Am Holtkebach 28 • Tel. 0 25 66/35 87 • Fax 0 25 66/3 59 54
www.dachdecker-elsbecker.de

Das Bauzentrum in Ihrer Nähe

- Baustoffe für Hoch - u. Tiefbau
- Verblender • Dachbaustoffe
- Innenausbau • Energieberatung
- Garagentore • Montageservice
- Türen • Paneele • Parkett
- Gartenbaustoffe
- Mietpark für Baumaschinen



BAUTREFF
Voss

*mehr als
Sand Zement und
dicks Steine*

Coesfeld • Dülmen • Datteln • Essen
Münster • Stadtlohn • Waltrop
www.bautreff-voss.de 01805/22887333

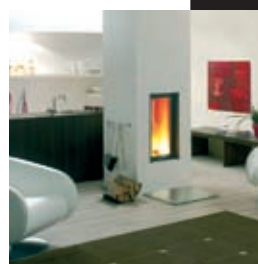
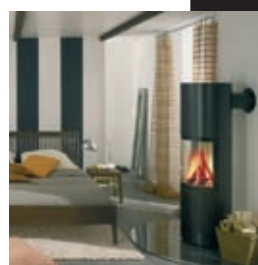
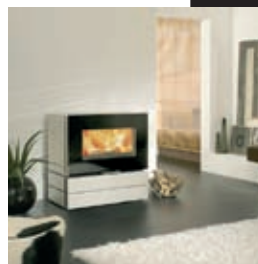


1 Grußwort 1	· Notarkosten 11	5.2 Das Bauordnungsrecht 14	6 Baurechtliche Spezialthemen . 18
Branchenverzeichnis 4	· Grunderwerbsteuer 11	· Allgemein 14	· Das Nachbarrecht 18
Impressum 4	· Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung 11	· Grenzabstand 14	· Denkmalschutz und Denkmalpflege 18
2 Kurzporträt der Stadt Coesfeld 6	· Sonstige Nebenkosten 11	· Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude 14	· Baulast und Baulasten- verzeichnis (§ 83 BauO NRW) . . . 19
· Beschreibung 6	5 Das öffentliche Baurecht 12	· Die am Bau Beteiligten 14	· Teilung von Grundstücken (§ 8 BauO NRW) 19
· Zum Thema: Coesfeld prägnant 6	· Das Baurecht – allgemein – 12	· Vorbescheidverfahren 15	7 Die Bauausführung 20
3 Verwaltungsstruktur und Ansprechpartner der Bauverwaltung 7	5.1 Das Bauplanungsrecht 12	· Bauantrag 15	· Energiesparen durch Wärmedämmung 20
4 Das Baugrundstück 9	· Bauleitplanung 12	· Ablauf des Baugenehmigungs- verfahrens 16	· Bauen mit der Sonne 20
· Auswahl eines Grundstücks 9	· Flächennutzungsplan 12	· Bauaufsichtliche Verfahren 16	8 Boden und Umweltschutz . . 23
· Erschließung 9	· Bebauungsplan 12	· Genehmigungsfreie Wohngebäude – Freistellungs- verfahren (§ 67 BauO NRW) 16	· Mutterboden 23
· Rechtliche Vorüberlegungen 9	· Der Grünordnungsplan 12	· Vereinfachtes Baugenehmigungs- verfahren (§ 68 BauO NRW) 17	· Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle 23
· Risiko „Altlasten“ 9	· Ausnahmen und Befreiungen . . . 12	· Normales Baugenehmigungs- verfahren (Regelverfahren) 17	Stadtwerke Coesfeld GmbH . . 24
· Erwerb 11	· Der Vorhaben- und Erschließungsplan 13	· Teilbaugenehmigung (§ 76 BauO NRW) 17	· Stadtwerke Coesfeld GmbH versorgt 24
· Grundstückswert 11	· Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich 13	· Baugenehmigungsgebühren 17	· Neubauten mit Energie und Wasser 24
· Nebenkosten 11	· Außenbereich 13	· Bauen ohne Baugenehmigung 17	

HEIZEN MIT HOLZ

Kaminöfen für Scheitholz und Pellets, luft- und wassergeführt, Kaminanlagen als Warmluft- oder Speicheranlagen, Kachelofenzentralheizungen

Wir bieten Ihnen eine kompetente Beratung und finden für Sie die richtige, individuelle Lösung.



WESTFEUER
Heizen mit Holz

Dieselstrasse 7
48653 Coesfeld

Telefon: 0 25 41 - 84 18-10
Fax: 0 25 41 - 84 18-99

E-mail: info@westfeuer.de
Internet: www.westfeuer.de



Branchenverzeichnis

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

Altbausanierung	2	Heizung/Lüftung/Sanitär	5, 21
Anhänger-Vermietung	23	Holzbau	5
Architektur	14	Immobilien	6
Asbestsanierung	21	Kaminöfen und -Anlagen	3
Baubeschläge	5	Parkett	2
Baufachmarkt	2	Pelletkaminöfen und Heizungssysteme	3
Bauklempnerei	2, 21	Planung	10
Baumaschinen-Mietservice	23	Regenerative Energie	5
Bauplan	10	Sanierung	22
Bausanierung	2	Schlüsselfertiges Bauen	8, 10
Bausparkasse	6	Solartechnik	21
Baustoffhandel	2	Stadtplanung	14
Bauträger	8, 10	Terrassendielen	2
Bauunternehmen	2	Wärmepumpen	5
Bedachungen	2	Wasserversorgung	8
Dachdecker- und Klempnerarbeiten	2, 21, 22	Werkzeuge/Maschinen	5
Dachdeckermeisterbetrieb	21	Wintergärten/Überdachungen	21
Energieversorgung	8	Zimmerei	5, 22
Fenster/Türen/Markisen	21		

U = Umschlagseite

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:

- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen

Infos auch im Internet:

www.alles-deutschland.de
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

48653162/2. Auflage/2007



WEKA info verlag gmbh
 Lechstraße 2
 D-86415 Mering
 Telefon +49 (0) 82 33 / 3 84-0
 Telefax +49 (0) 82 33 / 3 84-1 03
info@weka-info.de
www.weka-info.de



Kompetente Partner vor Ort stellen sich vor.



Zimmerei seit 1958

- Fachgerechte Restauration historischer Gebäude
- Zimmererarbeiten nach Maß
- Garteninterieur Holz/Edelstahl



Geschäftsführer
Zimmerermeister
Egon Beumer
gepr. Restaurator



Innungsmittglied
im Fachverband

Handwerkerstraße 10
48720 Rosendahl-Holtwick

Telefon: 0 25 66/9 61 67
Telefax: 0 25 66/9 61 68

WILKES & PÖHLKER
HEIZUNG  SANITÄR

geprüfter Energieberater im SHK Handwerk
Wärmepumpensysteme
Brennwerttechnik Öl und Gas

48720 Rosendahl
Telefon: 0 25 47/13 14



- Beratung
- Planung
- Kundendienst
- Altbausanierung
- Wärmepumpen
- regenerative Energien

Bahnhofsallee 36 • 48653 Coesfeld-Lette

Telefon 0 25 46/93 99 93

Telefax 0 25 46/93 99 99

www.gruetering-gmbh.de

info@gruetering-gmbh.de



GmbH & Co. KG

- Baubeschläge
- Werkzeuge
- Maschinen
- Gartengeräte

Telefon (0 25 41) 84 43-0
Telefax (0 25 41) 84 43-10



E-Mail: voss-beschlaege@dsl.ecotel.de

48653 Coesfeld • Kupferstraße 34



2 Kurzporträt der Stadt Coesfeld

Beschreibung

Coesfeld ist eine liebens- und lebenswerte Stadt mit fast 37.000 Einwohnern. Die Tradition einer über 800-jährigen Geschichte verbindet sich mit dem lebendigen Flair einer modernen Einkaufsstadt. Die gelungene Symbiose von urbanem Leben mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen, kurzen Wegen und dem grünen Charme der Münsterländer Parklandschaft machen den Reiz des gehobenen Mittelzentrums aus – nicht umsonst nennt man die Stadt mit ihren Grünanlagen, der Heidelandschaft und den benachbarten Baumbergen auch die Kreisstadt im Grünen.

Doch wir haben noch viel mehr zu bieten! Kunst und Kultur haben hier ein attraktives Zuhause: das Walkenbrückentor, Wahrzeichen der Stadt, mit Stadtmuseum, das bundesweit erste Glasmuseum „Alter Hof Herding“, den Kunstverein Münsterland, das kleine, aber feine Puppen- und Spielzeugmuseum. Ein modernes Kino und das neue KonzertTheater mit 641 Plätzen (April 2007 durch die Ernsting Stiftung eröffnet) sind Highlights der „Kulturallee Osterwicker Straße“.

Wir finanzieren Ihre Wohnträume!

Neben einer agilen klassischen Konzertszene (z.B. Konzertring Coesfeld, Städt. Musikverein Coesfeld) ist auch Jazz in den letzten Jahren dank des aktiven Fördervereins Jazz in Coesfeld zu einer festen Größe im kulturellen Leben geworden. Schon seit mehr als 50 Jahren bietet die Freilichtbühne Coesfeld jedes Jahr ein anspruchsvolles Programm vom Kindertheater bis zum Musical. Bekannte Schauspieler sind aus den Reihen der Aktiven hervorgegangen, u. a. Frau Isolde Pavarotti aus der Lindenstraße alias Marianne Rogée, Schauspieler Stephan Benson (u. a. Tatort) und Ralf Benson alias Fabian Moreno aus der RTL-Serie „GZSZ“ sowie Musicalstar Carsten Lepper (u. a. Elisabeth). Wer gerne shoppen geht, ist in Coesfeld genau richtig: In den Fußgängerzonen und der Kupferpassage findet sich ein vielfältiges Angebot für jeden Geschmack.

In Coesfeld ist immer etwas los! Feiern Sie mit uns zum Beispiel die Pfingstwoche, das Stelldichein in der Coesfelder Promenade oder ein zünftiges Schützenfest! In Coesfeld können Sie im Brauhaus Stephanus selbst gebräutes Bier genießen oder im „Witten Schwan“ den typischen Münsterländer Korn. Wer es sportlich mag, kann Golfen (18-, künftig 24-Loch-Anlage), Reiten (modernes Reitsportzentrum), Schwimmen (Coebad, Frei- und Hallenbad) oder die Landschaft mit dem Fahrrad oder per pedes erkunden.

Haben wir Sie ein bisschen neugierig machen können? Der beste Eindruck ist immer der eigene: Kommen Sie nach Coesfeld, lernen Sie die Stadt und ihre netten Menschen kennen! Wir freuen uns auf Sie.

Zum Thema: Coesfeld prägnant

Die Stadt Coesfeld ist ein wichtiges Mittelzentrum im westlichen Münsterland. Vom Bahnhof Coesfeld bestehen gute und direkte Verbindungen im Stundentakt nach Münster, ins Ruhrgebiet (Dortmund, Oberhausen) und in die Niederlande nach Enschede. Das Oberzentrum Münster ist ebenso schnell zu erreichen wie die benachbarten Niederlande.

Aus der Residenz- und Festungsstadt des 17. Jahrhunderts entwickelte sich eine Industriestadt mit den Schwerpunkten Textilproduktion und Fleischverarbeitung. Den Strukturwandel in der Textilindustrie hat Coesfeld vollständig vollzogen. Neue Produktionszweige sind entstanden und so florieren das Lebensmittelgewerbe (Firma Westfleisch, Humana Milchunion), der Spezialmaschinenbau (Firma Thies, Firma Scholz, Firma Hupfer), die Möbelindustrie (Parador, Hülsta) und die Baustoffindustrie (Firmen Klostermann, Ostendorf, COELAN).

Als Verwaltungssitz des Kreises und Standort zahlreicher Bundes- und Landesbehörden ist Coesfeld zentrales Dienstleistungszentrum im Westmünsterland. Einen hohen Stellenwert genießen Bildung und Ausbildung: Neben sämtlichen klassischen Schulformen (u. a. drei Gymnasien, davon eines in privater Trägerschaft) finden sich zwei Berufskollegs, eine Nebenstelle der Fernuniversität Hagen und die Volkshochschule vor Ort.

Mit einer seit vielen Jahren niedrigen Arbeitslosenquote, einer Versorgung mit Arbeitsplätzen von rund 125 Prozent steht die Kreisstadt im Wettbewerb der Standorte gut da. Umgehungsstraßen, leistungsfähige Bundesstraßen (B 525 und B 474) und die Nähe zu den Autobahnen A 31 und A 43 gewährleisten eine gute verkehrliche Anbindung.



Immobilien- und Finanzierungskompetenz im Kreis Coesfeld

- Vermittlung von Grundstücken und Immobilien*
- Neubau
- Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Individuelle Finanzierung und Beratung
- Beantragung öffentlicher Mittel

* über unsere Tochtergesellschaft LBS Immobilien GmbH bieten wir Ihnen das größte Immobilienangebot in NRW

Gebietsleiter Hubertus Schlautmann

Coesfeld: 0 25 41/94 13-0 • Lüdinghausen: 0 25 91/ 23 92-0
Dülmen: 0 25 94/ 7 82 14-0 • www.lbsi-coesfeld.de

Wir vermitteln Zufriedenheit.



3 Verwaltungsstruktur und Ansprechpartner der Bauverwaltung

Ansprechpartner in der Bauverwaltung

Abteilung	Ansprechpartner	Telefon
Bauberatung	Hubert Feldmann	939-1309
	Martin Richter	939-1308
Bauanträge	Eike Schwering	939-1312
Bauaufsicht/Baugenehmigungen	Matthias Hallekamp	939-1305
	Norbert Vörding	939-1304
	Rudolf Waltering	939-1303

Abteilung	Ansprechpartner	Telefon
Bauaktenarchiv	Norbert Vörding	939-1304
Denkmalschutz	Hubert Feldmann	939-1309
Grundstücksmanagement	Burckhardt Erdelkamp	939-1210
Kampfmittelüberprüfung	Hubert Feldmann	939-1309

Besuchen Sie uns auch im Internet:
www.coesfeld.de/planung



4 Das Baugrundstück

Kommen Sie zu uns! Wir beraten Sie gern.

**möllers & partner**
architektur & mehr ...

individuelle planung
schlüsselfertige erstellung
neubau/umbau/anbau
transparente kalkulation
garantierte festpreise
massive bauweise
persönliche betreuung

Neutorstrasse 5, 48653 Coesfeld, Tel. 02541-95450,
www.moellers-partner.de



Bei uns werden Sie gut versorgt.

Wenn's um

Wärme

geht, heißt das in Coesfeld einfach:

Kosi!

Hier ist Kosi!



Stadtwerke
Coesfeld
Kosi Energy



4 Das Baugrundstück

Auswahl eines Grundstücks

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

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

Erschließung

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

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

Rechtliche Vorüberlegungen

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

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



Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft ein Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles)?
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)?
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Coesfeld 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 Grundstücks Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern des Fachbereichs 60 Planung, Bauordnung, Verkehr aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können, oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.
- Einige dieser Informationen finden Sie bereits im Internet. Unter der Adresse www.coesfeld.de/planung finden Sie Informationen zu Bebauungsplänen und viele weitere Hinweise.

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?

Die Gebrauchtimmoblie als Alternative zum Neubau

Selten war in der Vergangenheit der Erwerb von Gebrauchtimmobliien im Kreis Coesfeld von so günstigen Rahmenbedingungen geprägt wie jetzt. Gerade für aktive Renovierer bieten sich aktuell günstige Gelegenheiten, den Traum vom eigenen Haus zu verwirklichen.

Wer sich heute mit dem Gedanken trägt, eine Gebrauchtimmoblie zu erwerben, kann nicht nur von den immer noch attraktiven Darlehenszinsen für die Immobilienfinanzierung profitieren. Diese sind, wenn auch in dem zurückliegenden halben Jahr leicht angestiegen, immer noch günstig, verglichen zum langjährigen Mittelwert, der bei ca. 8% p.a. liegt.

Desweiteren profitiert der potentielle Immobilienkäufer auch von der aktuellen Situation auf dem Markt für Gebrauchtimmobliien. „Derzeit stehen im Kreis Coesfeld mehr als 800 Gebrauchtimmobliien von der Eigentumswohnung (ETW) bis hin zur Luxusimmoblie zum Verkauf“ erläutert Heiko Wilms, Immobilienberater in der LBS-Geschäftsleitung von Hubertus Schlautmann in Coesfeld. Der Käufer kann somit auf ein breit gefächertes Angebot zugreifen.

Auch kann festgestellt werden, dass vermehrt Häuser aus den 50er und 60er Jahren zur Vermittlung angeboten werden. „Diese Häuser sind besonders für Renovierer mit begrenztem finanziellen Spielraum interessant, weil der Kaufpreis sich häufig noch im fünfstelligen Bereich bewegt. Neben dem Kaufpreis ist aber auch die Lage dieser Immobilien oft von Vorteil. Diese Häuser befinden sich vielfach in gewachsenem Wohnumfeld mit guter Infrastruktur“, so der Immobilienberater.



*individuell
und preiswert*

Energiesparhäuser
mit Festpreisgarantie

Einfamilienhaus
Doppelhaus
Reihenhaus

Umbauten
Anbauten
Renovierungen

Gesellschaft für schlüsselfertiges
Bauen mbH

48653 Coesfeld
Tel.: 0 25 41 / 97 07 47
Fax: 0 25 41 / 7 10 96
www.qbqualitaetsbau.de



Wir bauen Ihren Traum
vom Eigenheim.

Individuell geplant
und auf Ihre Wünsche
zugeschnitten.

Schlüsselfertig oder
als Ausbauhaus.

BAUPLAN

ANDY WEILING COESFELD

Bauplan Coesfeld – Wir sind für Sie da

Für viele Bauherrn ist der Bau des eigenen Heims eine der größten Herausforderungen Ihres Lebens. Bauplan Coesfeld macht es Ihnen einfacher. Wir sorgen durch unsere Fachkompetenz für einen reibungslosen und kostenorientierten Bauablauf, und zwar für private und gewerbliche Nutzer.

Vom Dachgeschossausbau über den Neubau eines Wohnhauses bis zu großen Gewerbeobjekten kümmern wir uns um alles „rund ums bauen“.

Unabhängig, kundenorientiert und schnell, das sind unsere Stärken. Als Fachmann an der Seite des Bauherrn kontrollieren wir die beteiligten Firmen, decken Mängel auf und schonen so das Budget und die Nerven unserer Kunden.

„Profis arbeiten gerne mit Profis“, unter diesem Motto arbeiten wir auch mit Immobilien-, Planungs- und Architekturbüros zusammen. Für die Bereiche Entwurfs-, Bauantrags- und Ausführungsplanung sowie 3D-Animationen stehen wir unseren Kunden mit unserer langjährigen Erfahrung projektbezogen zur Seite.

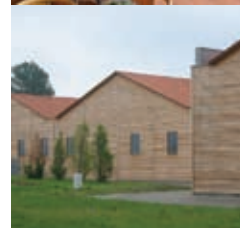
BAUPLAN

ANDY WEILING COESFELD

MEERKUHLE 28
48653 COESFELD

T 02541 . 926 558
F 02541 . 926 559
M 0170 . 41 20 157

E info@bauplan-coesfeld.de
I www.bauplan-coesfeld.de





4 Das Baugrundstück

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Beim Kreis Coesfeld kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.

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

Erwerb

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

Bei felsigem oder moorigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es 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 des Kreises Coesfeld (www.boris.de). 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.

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 Prozent 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 Prozent 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 eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Beim Fachbereich 70 Bauen und Umwelt der Stadt Coesfeld können Sie hierzu Informationen erhalten. 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 können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Straßenkosten verteuern. Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie direkt beim Abwasserwerk der Stadt Coesfeld.

Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten.

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

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



5 Das öffentliche Baurecht

Das Baurecht – allgemein –

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

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

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

5.1 Das Bauplanungsrecht

Bauleitplanung

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

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z.B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und 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 grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

Bebauungsplan

Der Rat der Stadt Coesfeld 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 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 Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken. In Coesfeld finden Sie die Bebauungspläne auch im Internet unter www.coesfeld.de/planung.

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 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (GOP) ist der Beitrag der Landschaftsplanung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zum Bebauungsplan. Im GOP werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert.

Die Aufgabe der Grünordnungsplanung besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Grundlage dafür ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- die weitgehende Erhaltung von Grün-, Knick- und Baumbestand
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen
- die Minimierung der Negativwirkungen der geplanten Bebauung
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung
- die Begrünung der Straßenräume
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebietes.

Der GOP wird parallel zum Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem Planungsamt erarbeitet.

Die Belange betroffener Bürger, relevanter Träger öffentlicher Belange und kommunaler Ämter können im Rahmen der Beteiligung artikuliert werden und finden so Eingang in die Planung.

Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst 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 schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.



5 Das öffentliche Baurecht

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 uns als Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan

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

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine 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, umso mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich frei gehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den sogenannten privilegierten Vorhaben 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 Darstellungen des Flächennutzungsplanes,
- die Darstellungen des Landschaftsplanes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft,
- das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines 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)



5 Das öffentliche Baurecht

5.2 Das Bauordnungsrecht

Allgemein

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

Im Land Nordrhein-Westfalen ist dies die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – BauO NRW – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 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.

Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherrn und der Grundstückseigentümerin/dem Grundstückseigentümer 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 Meter Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Eingangsüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf maximal 2,00 Meter 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 Meter hohen Gebäude haben Sie 4 Meter Grenzabstand einzuhalten. Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o. a. Mindestgrenzabstand von 3 Metern ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Architekt/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 alle 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 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

Bauherrin, Bauherr (§ 57 BauO NRW)

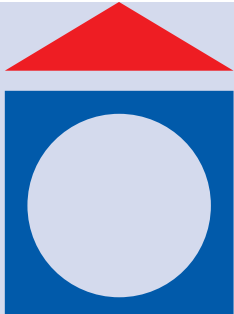
Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass die Bauherrin oder der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die von ihr oder von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.

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.

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 den Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf (Widerspruch) gegen ein Bauvorhaben, das im Freistellungsverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser (§ 58 BauO NRW)

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

<p>ARCHITEKTUR STADTPLANUNG BAUWERKSPLANUNG WOHNBAUTEN GEWERBEBAUTEN BARRIEREFREI INSTANDSETZUNGEN DENKMALPFLEGE ENERGIEBERATUNG</p>		<p>Architekturbüro Gerold Thume Dipl.-Ing. Architekt BDB</p> <p>Druffels Weg 5 48653 Coesfeld info@architekt-thume.de www.architekt-thume.de Fon: 02541 - 981230 Fax: 02541 - 981231</p>
---	---	---



5 Das öffentliche Baurecht

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

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

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.

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 jeder 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, sodass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwendig und zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

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

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

Bauantrag

Der Bauantrag ist schriftlich mit allen für seine Bearbeitung sowie für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) in ausreichender Anzahl bei der Bauaufsichtsbehörde 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 Bauprüfverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich: (Checkliste)

- Antragsvordruck
- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder öffentlichem Vermessungsbüro)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung
- Berechnung
 - a) der bebauten Fläche
 - b) der Geschossflächenzahl
 - c) der Grundflächenzahl
 - d) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
 - e) des umbauten Raumes
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung
- statistischer Erhebungsbogen

Genehmigungsfreie Vorhaben

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

Zu beachten ist aber, dass trotz der Genehmigungsfreiheit die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung eingehalten werden müssen, so



5 Das öffentliche Baurecht

z.B. die erforderlichen Abstandflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder z.B. einer Gestaltungssatzung.

In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach der 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.

Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur der Bauaufsichtsbehörde in einem EDV-gestützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Mit der Registrierung wird automatisch eine Eingangsbestätigung ausgestellt. Der zuständige Sachbearbeiter überprüft den Antrag sofort auf Vollständigkeit und grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Bauplanungsrecht. 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. Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und Stellen um Stellungnahme gebeten. Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

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

Bauaufsichtliche Verfahren

Um die Verfahrensdauer von der Einreichung der Antragsunterlagen bis zur Erteilung der Baugenehmigung so kurz wie möglich und nötig zu gestalten, ist für bestimmte Bauvorhaben der Prüfumfang reduziert und in 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 das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

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

Den bei der Gemeinde einzureichenden Bauvorlagen ist eine Erklärung 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, muss 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 1000 m² Nutzfläche, wenn sie einem genehmigungsfreien Wohngebäude dienen. Da aber an diese Objekte weitere Anforderungen gestellt werden, wird der Bauherrin oder dem Bauherrn dringend empfohlen, diese Fragen mit einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser oder mit der Genehmigungsbehörde 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 Genehmigungsfreistellung nicht vorliegen.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Baurecht. Es wird daher auch keine Baugenehmigung erteilt.



5 Das öffentliche Baurecht

Folgende Gesichtspunkte sind noch zu beachten:

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

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)

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

In § 68 Abs. 1 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 (Verunstaltung der Baumasse, des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes),
- auf die Gestaltung und Anlage der Außenwerbung,
- auf die Anlage einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen und Garagen und deren Ausführung sowie der Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.

Spätestens bei Baubeginn sind bei der Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen einzureichen:

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

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

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

Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

Unterliegt eine Baumaßnahme weder der Freistellung 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 enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

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

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

Teilbaugenehmigung (§ 76 BauO NRW)

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

Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten – bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben – vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich grundsätzlich neben dem Bruttoflächeninhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl – unabhängig von den Angaben des Bauherrn – vorgibt.

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.



6 Baurechtliche Spezialthemen

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. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwerzumachen.

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.

Durch die Neufassung der Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben – wie bisher schon bei Wohnbauten – keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht so weit 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 vorlegt 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 Benachrichtigung 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 wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zu den





6 Baurechtliche Spezialthemen

Baudenkmalern gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmäler und die sogenannten Ensembles (Gesamtanlagen, die in einem geschichtlichen Sinnzusammenhang stehen).

Aufgabe des Landes Nordrhein-Westfalens ist es, Baudenkmalern zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Anhand einer Denkmalkartei kann Ihnen die Untere Denkmalbehörde der Stadt Coesfeld Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal sind. Sie 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 Baudenkmals 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 aus Landes- bzw. Kreismitteln 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 Baugrundstückes 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 (Erschließungsbaulast).

Die häufigste Art der Baulast ist die Abstandflächenbaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstückes nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden. Dies ist allerdings nur dann

möglich, wenn sich der Nachbar durch die Erklärung einer Baulast verpflichtet, 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 Erschließungsbaulast 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 Baulastbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines 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 dieser Bauordnung oder aufgrund der Bauordnung erlassenen Vorschriften 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.





7 Die Bauausführung

Energiesparen durch Wärmedämmung

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

Dämmung der Außenwände

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

Fehlervermeidung bei der Dachdämmung

In der Vergangenheit und oftmals auch heute noch werden bei den Dämmkonstruktionen geneigter Dächer erhebliche Fehler gemacht, die zu einem unbehaglichen Raumklima und einem hohen Energieverbrauch führen, der vom theoretisch berechneten Wärmebedarf erheblich abweicht. Die wärmetechnische Neubausanierung erst wenige Jahre alter Häuser ist leider kein Einzelfall. Der Zielwert bei der Dachdämmung ist ein k-Wert von $0,15 \text{ W/m}^2 \text{ K}$, der durch eine mittlere Dämmschichtdicke von 25 bis 30 Zentimeter erreicht werden kann. Doch die Dämmschichtdicke alleine garantiert diesen Zielwert noch nicht.

Eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine sorgfältige und lückenlose Ausführung der außenliegenden Winddichtung und der innenliegenden Luftdichtung ist unverzichtbar für einen niedrigen Energieverbrauch. Hier ist

besonders das Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke zu beachten, sodass die Verlegung von Leitungen und das Herstellen von Durchbrüchen nicht zum Verlust der Luftdichtigkeit führen.

Die Konsequenz sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere Emission von CO_2 . Aber unter Umständen können sich mögliche Bauschäden noch gravierender auswirken, denn wo kalte Luft eindringt, kann bei anderer Strömungsrichtung warme, feuchtigkeitsbeladene Luft nach außen gelangen. Bei dem Durchgang durch die Dämmung wird im Winter der Taupunkt unterschritten und es kommt zu Kondenswasserausfall innerhalb der Konstruktion, was bei entsprechenden Mengen zu Bauschäden führt.

Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von $1,3 \text{ W/m}^2$ für das Glas ist bereits mit der Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischiebenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu k-Werten von $0,6 \text{ W/m}^2$ ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich. Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

Konsequente Dämmung von Kellern

Dämmschichtdicken von 12 bis 15 Zentimeter erreichen einen Ziel-k-Wert von $0,3 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. Zu beachten ist auch hier eine wärmebrückenfreie Konstruktion, die durch das Weiterführen der Wanddämmung deutlich unter die unterste Geschossdecke erreicht werden kann.

Bauen mit der Sonne

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

Die tief stehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmedämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD – Transparente Wärmedämmung) genutzt.

Der Bauherr oder der Architekt muss auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten. Die Heizungsanlage muss schnell regelbar sein, um sich dem Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können.

Immer mehr Architekten machen sich mit den Prinzipien des solaren und energiesparenden Bauens vertraut, leider sind es noch nicht alle.

Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven





7 Die Bauausführung

WINTERGÄRTEN + SERVICE Mike Bökenkröger

Raiffeisenstr. 13
48653 Coesfeld
G.-Gebiet Dreischkamp



Tel. 02541/80 1399
Mobil: 01 71/4 71 1845
Fax: 02541/84 2474

www.wintergaerten-boekenkroeger.de

Wintergärten – Überdachungen – Markisen – Insektenschutz –
Klimatechnik – Reinigung – Wartung – Reparatur und mehr

Hermann Brocks Sanitär • Heizung Solartechnik

www.brocks-haustechnik.de

Wulferhooksweg 43

48653 Coesfeld-Lette

Tel. 0 25 46/2 83 • Fax 15 17



- Zink- und Kupferverarbeitung
- Kamin- und Fassadenverkleidungen
- Dachrinnenmontage
- Ziegel- und Schiefereindeckungen
- Flachdachabdichtungen
- Sturmschäden-Notdienst
- Einbau von Dachfenstern
- Dachsanierung

Ralf Kram Tel.: 0 25 41/92 62 44
Feldweg 1 e Fax: 0 25 41/92 62 44
48653 Coesfeld Mobil: 01 77/2 75 53 68

UHLING & WIESKUS Heizung – Sanitär

An der Klinke 8 • 48653 Coesfeld

Tel. 0 25 41/84 21 08

www.uhwies.de

Kundendienst Abflußreinigung Badsanierung

Regenwassernutzung Solarenergie

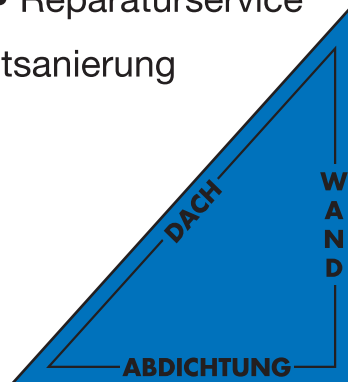
M. Wittenberg GmbH

Dachdecker-Meisterbetrieb

- Dachsanierung
- Dachausbau • Reparaturservice
- Asbestsanierung



Tel.: 0 25 41/8 25 50
Fax: 0 25 41/7 25 04
Burenstock 7
48653 COESFELD



KUNST & HOEING – Heizung & Sanitär

- Solaranlagen
- Altbausanierung
- Rohrreinigung
- Rohrbrucharbeiten
- Bad-Modernisierung
- Service und Wartung

Lübbesmeyerweg 5 Fon: 0 25 41/93 88 82
48653 Coesfeld Fax: 0 25 41/93 88 85

E-Mail: kunst-hoeing@t-online.de

www.kunst-hoeing.de



7 Die Bauausführung

Solarenergie erreicht werden. Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode.

Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Dreischeiben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.

Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit der zentralen Heizungsanlage erfolgen. Um gerade in den Übergangszeiten und im Sommer die Betriebsverluste des Kessels gering zu halten, sollten ausreichend große Warmwasserspeicher verwendet werden, die möglichst nur ein zweimaliges Laden pro Tag erforderlich machen.

In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, dass das zum Wärmeerzeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

Solare Warmwasserbereitung

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

Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 Prozent des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis 2 m² Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben.

Sollte der Bau einer Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, so sollten auf jeden Fall schon die Leitungen mitverlegt werden. Auch der Warmwasserspeicher sollte groß genug und leicht nachrüstbar sein.

Strom aus der Sonne

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



Kompetenz in Ihrer Nähe

*Ihr komplettes Dach
aus einer Hand!*

Horstmöller

Zimmerei • Dachdeckerei

- ✓ Carports
- ✓ Terrassen
- ✓ Fachwerkbau
- ✓ Lohnabbund
- ✓ Dachstühle
- ✓ Dacheindeckung
- ✓ Altbausanierung
- ✓ Ausbauten

Stripperhook 16 - 48653 Coesfeld - Lette
Tel: 02546 / 328 - Fax: 02546 / 423

www.zimmerei-horstmoeller.de



8 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 Meter und einer Höhe bis zu 1,30 Meter 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 Müllverbrennungsanlage 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.



MietSERVICE Wulf

Vermietung von Baumaschinen und Anhängern

- Minibagger: 1,5 t bis 5 t auch mit Abbruchhammer
- Radlader: 1,5 t bis 5,5 t
- Rüttelplatten
- Motorhacke
- Steinknacke
- diverse Anhänger



Ihr zuverlässiger Partner:

H. Wulf, MietSERVICE
Geitendorf 27
48720 Rosendahl

Tel.: 0 25 45/6 26
Mobil: 0171/2 05 69 13



Stadtwerke Coesfeld GmbH

Stadtwerke Coesfeld GmbH versorgt Neubauten mit Energie und Wasser

Die Stadtwerke Coesfeld GmbH schließt Ihr neues Haus an das Versorgungsnetz für Strom, Erdgas und Wasser an. Dabei kümmern sich die Stadtwerke auf Ihren Wunsch und in Absprache mit der T-Com auch um den Anschluss ans Telefonfestnetz.

Ganz wichtig: Kommen Sie vor Baubeginn zu den Stadtwerken, um mit unseren Beratern den günstigsten Anschlusspunkt für Erdgas, Strom, Wasser und Telefon frühzeitig festzulegen. So planen Sie von vornherein richtig. Ganz besonders bei Häusern ohne Kellergeschoss kann die spätere Behebung von Planungsfehlern viel Geld kosten.

Die Anmeldeformulare zur Trinkwasser, Erdgas- und Stromversorgung erhalten Sie direkt bei den Stadtwerken. Für Angebotserstellung und Abwicklung fügen Sie den ausgefüllten und unterschriebenen Formularen bitte folgende Unterlagen bei:

- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:500
- Grundriss vom Kellergeschoss bzw. vom Erdgeschoss (bei Häusern ohne Keller)

Die Anschlussarbeiten werden zeitnah und nach Terminabsprache mit den Bauherren ausgeführt. Sämtliche Versorgungsleitungen werden dabei an einem Punkt durch eine sogenannte Mehrspartenhauseinführung ins Gebäude geführt.

Um auch für Sie den Verwaltungskosten gering zu halten, erhalten Sie mit dem Angebot auch die Rechnung. Sie wird allerdings erst nach Fertigstellung der Versorgungsanschlüsse fällig. Die Kosten sind abhängig von den Wohneinheiten und der maßgeblichen Anschluss- und Straßenfrontlänge.

Nutzen Sie das kostenlose Informationsangebot der Stadtwerke! Wir beraten Sie auf Wunsch auch gern über Möglichkeiten, durch moderne Erdgas- und Solartechnik Energie zu sparen.

Mehr Informationen:

Martin Sommer
Telefon 02541/929-253

Stadtwerke Coesfeld GmbH
Dülmener Straße 80
48653 Coesfeld

www.stadtwerke-coesfeld.de



**Ihre Stadt. Ihr Leben.
Ihre Seite.**

www.alles-deutschland.de

Konzerte, Ausstellungen, Sportveranstaltungen, Restaurants **Alle** Biergärten, Bringdienste, Sportstudios, Kartbahnen **Infos** Schwimmbäder, Saunen **über** Vereine, Hotels, Campingplätze, Ferienwohnungen **Ihre** Museen, Theater, Stadtpläne **Stadt** Wetter, Routenplaner, Radarfallen, Fabrikverkäufe, Immobilien, Branchenverzeichnis, Jobs ...



WWW.COESFELD.DE



PLANEN • BAUEN • SANIEREN