

Fachinformation für Bauwillige

Attendorn
natürlich



3. Auflage

**Visign von Viega.
Erst die schönen Details
machen ein Bad perfekt.**



Viega. Eine Idee besser! Visign Betätigungsplatten. Modernes, minimalistisches Design mit einer perfekten Spül- und Vorwandtechnik dahinter. Mehr Informationen: www.viega.de/baddesign



Herzlich willkommen in der Stadt Attendorn!

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

für bauwillige Laien ist es nicht einfach, die Anforderungen, die mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens verbunden sind, zu überschauen. Von den ersten Überlegungen bis zum ersten Tag im Eigenheim ist oft ein langer und zum Teil komplizierter Weg zurückzulegen. Daher soll Ihnen diese Informationsbroschüre mit Hinweisen und Tipps helfen, Ihr Bauvorhaben besser verwirklichen zu können.

Sie richtet sich in erster Linie an die sogenannten „Häuslebauer“, die meistens nur einmal im Leben bauen. Sie gibt nützliche Tipps rund um den Bau und erläutert rechtliche und sonstige Rahmenbedingungen, die wichtig sind und beachtet werden müssen.

Natürlich können in diesem Heft weder alle baurechtlichen Vorschriften und Vorgaben noch alle Problemstellungen und Detailfragen erörtert werden. Dafür stehen Ihnen die Mitarbeiter der Stadtverwaltung für persönliche Gespräche im Rathaus zur Verfügung.

Mit dieser Baubroschüre sollen Hinweise, Anregungen und Ratschläge gegeben werden, um den Traum vom eigenen Heim so zu verwirklichen, dass Haus und Garten sich möglichst harmonisch in die Umwelt eingliedern. Unsere Stadt liegt im Grünen, in einer vielgestaltigen Landschaft von Bergen, Wäldern, Feldern, Tälern mit Flüssen und Bächen und grünen Auen. Es sollte deshalb für jeden Attendorner eine selbstverständliche Pflicht sein, für die Erhaltung und den Schutz von Natur und Landschaft einzutreten und auch als Bauherr einen persönlichen Beitrag hierzu zu leisten.

Ich wünsche Ihrem Bauvorhaben ein gutes Gelingen!

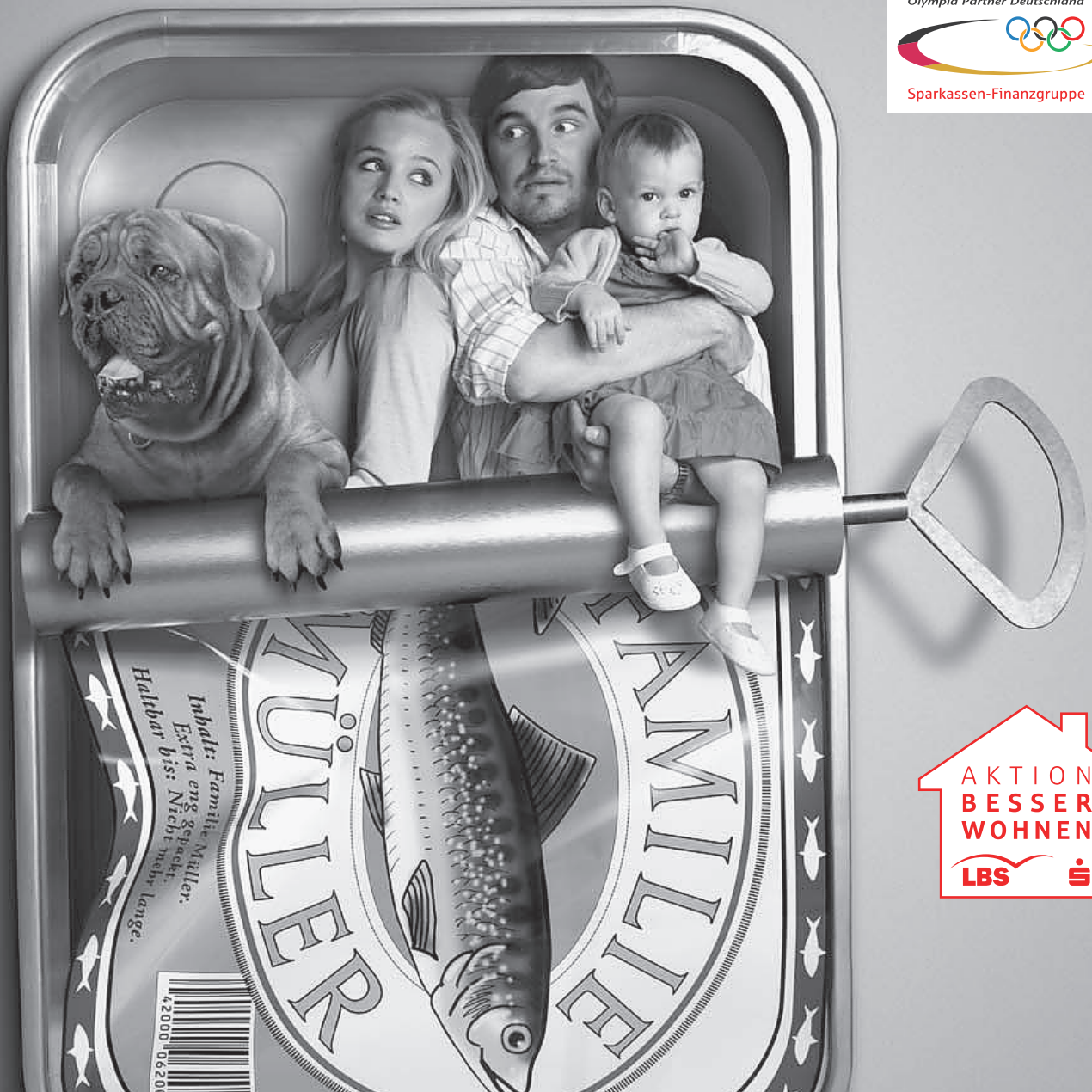


(Alfons Stumpf)
Bürgermeister

Olympia Partner Deutschland



Sparkassen-Finanzgruppe



Zu wenig Platz? Wir helfen. Sparkassen-Baufinanzierung.

Top-Konditionen. Individuelle Lösungen. Faire Beratung.

 Sparkasse
Attendorf Lennestadt Kirchhundem

Erfüllen Sie sich Ihren persönlichen Traum vom Wohnen! Egal ob Sie kaufen, bauen oder umbauen wollen: Zusammen mit unserem Partner LBS stehen wir Ihnen in allen Fragen kompetent zur Seite. Mehr Infos in Ihrer Geschäftsstelle oder unter www.sparkasse.de. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**



Grußwort	1	Bauvorschriften in Grundzügen – das öffentliche Baurecht	
		1. Bauplanungsrecht	9
Branchenverzeichnis	5	2. Bauordnungsrecht	10
Vorbemerkungen	6	Bauen im Stadtgebiet Attendorn	
		1. Zuständigkeiten	11
Impressum	6	2. Einführung in das Baurecht	11
		3. Genehmigungspflicht	11
Vom Baugrundstück zum Planentwurf		4. Bauvoranfrage/Vorbescheid	12
1. Grundstücksmarkt	7	5. Das Freistellungsverfahren nach § 67 Landesbauordnung (BauO NRW)	12
2. Grundstückskauf	7	6. Anzeigeverfahren	13
3. Erbbaurecht	7	7. Der Bauantrag und das Baugenehmigungsverfahren nach § 68 Landesbauordnung (BauO NRW)	13
4. Wohnungseigentum	8		
5. Grundstückswerte	8		
6. Nebenkosten	8		
7. Vermessungen und Liegenschaftskataster	8		

Was ist beim Planen und Bauen zu beachten?

1. Brandschutz	17
2. Gewässer- und Umweltschutz	17
3. Landschaftsschutz	20
4. Denkmalschutz	22
5. Energiesparen	23
6. Förderprogramme auf Bundes- und Landesebene	26
7. Fachbegriffe	27

STADTWERKE Attendorn GmbH
Ihr Energieversorger vor Ort!

In der Steße 14
57439 Attendorn
Fon: 0 27 22/63 83-0
Fax: 0 27 22/63 83-39

BIGGE Energie

Elektro Hippauf GmbH
Wenn's um Strom geht!

Hubert Bock
57439 Attendorn
Kölner Straße 20
Geschäft Telefon (02722) 2284
Büro Telefon (02722) 959157
Telefax (02722) 630185
E-Mail: info@hubertbock.de

ELEKTROFACHGESCHÄFT · SAT-ANLAGEN · KUNDENDIENST

Wir wünschen bei Ihrem Bauvorhaben viel Erfolg.



Klimatechnik



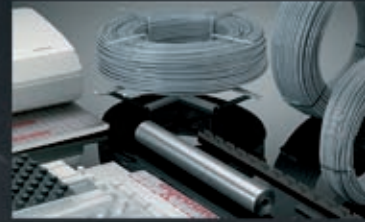
Trinkwasserleitungen



Heizkörperanbindesystem



Flächenheizungen



Systemtechnik ab dem Hausanschluss



SYSTEMTECHNIK FÜR IHR ZUHAUSE

INNOVATIVE ROHRLEITUNGSTECHNOLOGIE

aquatherm ist ein global agierendes Unternehmen, präsent in mehr als 70 Ländern und in vielen Bereichen der unangefochtene Marktführer. 460 Mitarbeiter sind im Firmenverbund beschäftigt.

Von Fußboden- und Wandheizungen, über korrosionsresistente Trinkwassernetze, Sprinklerrohr- und Klimasysteme bis zur Rasenheizung gibt es kaum einen Anwendungssektor für den aquatherm keine perfekte Lösung bietet. Die umfangreichen Komplettsysteme werden im privaten Wohnungsbau ebenso eingesetzt, wie in der Industrie und bei Großprojekten.



aquatherm



Fachinformation für Bauwillige

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.

Baddesign	U2	Heizung	4
Banken	2	Kamine und Öfen	23
Bau- und Architektenrecht	11, U3	Klimatechnik	4
Baumarkt	5	Notare	5, U3
Baustatik	7	Öfen und Kamine	23
Brandschutz	17	Öffentlich best. Vermessungsingenieur	12
Elektro-Fachgeschäft	3	Rechtsanwälte	5, 11, U3
Elektroinstallationen	3	Sachverständiger	8
Energieausweis	7	Sanitär – Heizung – Klimatechnik	4
Energieversorgung	3	Wertermittler	8
Finanzdienstleistungen	2	U = Umschlagseite	

Knauf Insulation Luftdicht-Dämmsystem LDS

Wohlfühlen unterm Dach



Mit LDS gleich dreifach gewinnen

1. Energie sparen
2. Wert steigend ausbauen
3. Wohnkomfort erhöhen



KNAUFINSULATION



Hiermit bedanke ich mich bei allen INSERENTEN für die GUTE ZUSAMMENARBEIT.

Ihre ANNE NEUSER



Raiffeisen-Markt Baustoffe

■ Drolshagen
Raiffeisen-Baustoffe
Am Eiskeller 2 · 57489 Drolshagen
Tel.: 0 27 61/9 76 46

■ Attendorf-Mecklinghausen
Raiffeisen-Baustoffe
Zum Kalkofen 18 · 57439 Attendorf
Tel.: 0 27 22/81 21



Rechtsanwalts- und Notarkanzlei
Heinz Günter Voß
Rechtsanwalt und Notar

In Bürogemeinschaft:
Winfried Hilchenbach
Rechtsanwalt

57439 Attendorf
Westwall 41
Telefon (02722) 3018
Telefax (02722) 4777

In Kooperation mit
Dr. Schreiner + Partner GbR
Anwaltskanzlei
Fachanwälte für Arbeitsrecht*
Überörtliche Sozietät

Dr. jur. Dirk Schreiner
Britta Heilf
Tore Raulfs

E-Mail
h.g.voss@freenet.de

Tätigkeitsschwerpunkte:
RA u. Notar Voß:
Erbrecht, Immobilienrecht,
Familienrecht, Gesellschaftsrecht

RA Hilchenbach:
Mietrecht, Familienrecht,
Verkehrsrecht,
Versicherungsrecht

57439 Attendorf
Niederste Straße 22
Telefon (02722) 6354-0
Telefax (02722) 6354-29

Catrin Hahnemann
Marc Wendt
Steffen Meyke*

Mit Büros in Köln, Dresden, Stuttgart, München und Hamburg.



Diese Informationsschrift will Ihnen helfen, mit den Problemen, die beim Bauen auf Sie zukommen können, besser und leichter fertig zu werden. Die Mitarbeiter/-innen des Baudezernates der Stadt Attendorn sind bemüht, Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Bauwünsche zu helfen, sofern die rechtlichen Bestimmungen dies zulassen.

Anschrift für alle Dienststellen der Verwaltung:

Stadt Attendorn
Der Bürgermeister
Kölner Straße 12, 57439 Attendorn

Telefon	027 22/64-0
Telefax Bürgermeister:	027 22/64-421
Telefax Bürgerbüro:	027 22/64-400
Telefax Baudezernat:	027 22/64-327
Internet: Homepage:	www.attendorn.de
E-Mail: stadt@attendorn.de	
	Planbau@Rathaus.Attendorn.de

Öffnungszeiten der Stadtverwaltung:

Montag:	7.30–12.30 und 14.00–16.30 Uhr
Dienstag:	8.30–12.00 Uhr
Mittwoch:	7.30–12.30 und 14.00–17.30 Uhr
Donnerstag:	8.30–12.00 Uhr
Freitag:	8.30–12.00 Uhr

Öffnungszeiten des Bürgerbüros:

Montag:	7.00–17.00 Uhr
Dienstag:	7.00–12.00 Uhr
Mittwoch:	7.00–18.00 Uhr
Donnerstag:	7.00–17.00 Uhr
Freitag:	7.00–12.00 Uhr
jeden 1. und 3. Samstag:	10.00–12.00 Uhr

Beratung in Bau- und Planungsfragen:

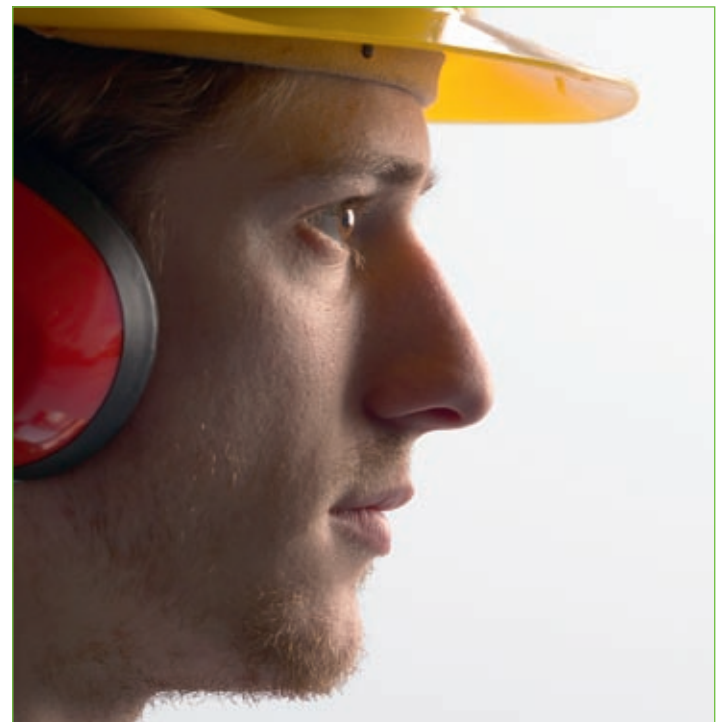
Herr Waschke	027 22/64-321
Frau Linn	027 22/64-319
Herr Müller	027 22/64-318

Auskünfte über verfügbare Baugrundstücke bei der Stadt Attendorn

Herr Gabriel	027 22/64-305
Herr Fecker	027 22/64-316

Auskünfte über Entsorgungsleitungen bei der Stadt Attendorn

Herr Rüsche	027 22/64-309
Herr Dicke	027 22/64-310



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.

Infos auch im Internet:
www.alles-deutschland.de
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

57428062/3. Auflage/2008

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

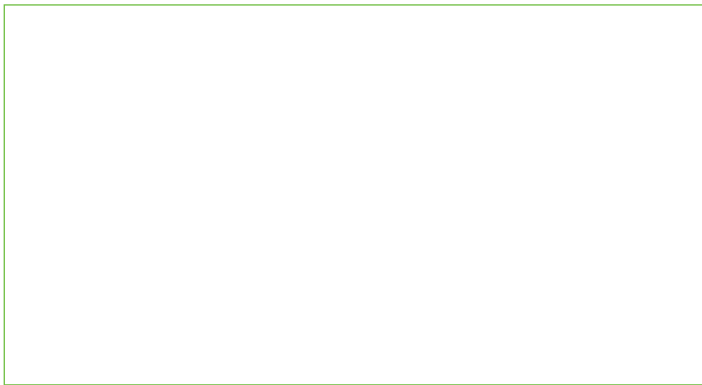


WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49(0)8233/384-0
Telefax +49(0)8233/384-103
info@weka-info.de
www.weka-info.de



1. Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsanzeigen oder durch Einschaltung von Immobilienmaklern. Daneben können auch Anfragen bei kirchlichen Institutionen zum Ziel führen. Bei der Stadt Attendorn besteht auch die Möglichkeit, sich für Baugebiete in der Stadt Attendorn auf eine Grundstücksbewerberliste setzen zu lassen. Die Lage der aktuellen Neubaugebiete „Wippeskuhlen-West“ und 1. Bauabschnitt „Drinker Schlaa“ sind in den folgenden Übersichtsplänen dargestellt: Nähere Auskünfte zur Grundstücksbewerberliste werden in Zimmer 218 des Rathauses bzw. fernmündlich unter der Rufnummer 02722/64-316 erteilt. Weiterhin befindet sich in der



*Plangebiet „Drinker Schlaa“
Ortslage Helden*

Ortslage Ennest das private Neubaugebiet „Lamfertweg“. Grundstückseigentümer oder Käufer sollten sich bei der Stadt Attendorn oder der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Olpe erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann.

2. Grundstückskauf

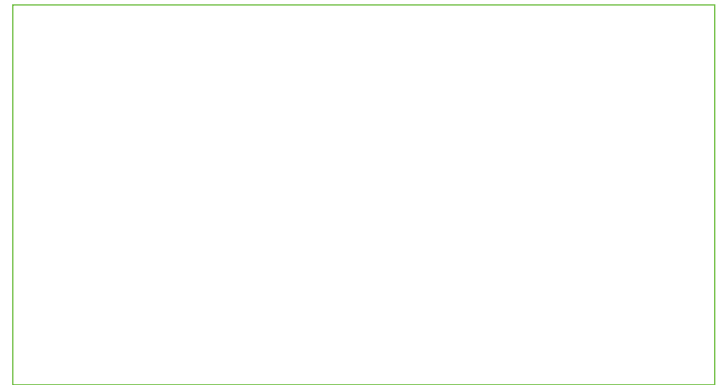
Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von Baugeschäften am Ort, von Nachbarn oder ggf. im Rahmen einer gutachterlichen Prüfung durch einen Bodengutachter. Weitere Informationen über bekannte schädliche Bodenverunreinigungen (sog. „Altlasten“) können Sie durch eine Anfrage beim Fachdienst „Umwelt“ der Kreisverwal-

Dipl.-Ing. Wolfgang Epe
Beratender Ingenieur
BÜRO FÜR BAUSTATIK
Schall- und Wärmeschutz

Niederste Straße 9
57439 Attendorn
Telefon (0 27 22) 43 46
Telefax (0 27 22) 48 30

Privat:
Am Südhang 1
57439 Attendorn
Telefon (0 27 22) 78 07

tung Olpe (www.kreis-olpe.de) erhalten. Über vorhandene öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen (Baulasten) informiert die Baugenehmigungsbehörde. Ferner sollten Sie sich über ggf. vorhandene grundstücksbezogene pri-



*Plangebiet „Wippeskuhlen-West“,
Ortslage Attendorn/Biekhofen/Kernstadt*

vatrechtliche Belastungen und Beschränkungen informieren. Lassen Sie sich vom Grundstücksveräußerer hierzu einen Grundbuchauszug neueren Datums zeigen und fragen Sie ihn nach bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen und Baulasten. Erkundigen Sie sich genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeiten gibt es zwar nirgendwo, doch kann man bei der Stadt Attendorn und bei der Genehmigungsbehörde erfahren, ob in der Nähe weitere Nutzungsänderungen zu erwarten sind. Nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches sind Grundstückskaufverträge zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich notariell zu beurkunden. Ein Notar Ihrer Wahl berät Sie über alle mit einem Kauf verbundenen Rechte und Pflichten.

3. Erbbaurecht

Vom Eigentumserwerb unterscheidet sich das Erbbaurecht grundsätzlich. Mit der Bestellung eines Erbbaurechtes erwirbt man das grundbuchlich gesicherte



Recht, ein fremdes Grundstück baulich zu nutzen. Der Grundstückseigentümer erhält hierfür eine Pacht, den sog. „Erbbauzins“. Traditionelle Anbieter von Erbbaurechten sind die Städte und Gemeinden sowie die Kirchengemeinden. Die Stadt Attendorn gewährt in begrenztem Umfang den Erbbauberechtigten ein Ankaufsrecht, welches jedoch frühestens nach fünf Jahren nach Übertragung des Erbbaurechtes geltend gemacht werden kann. Die Kosten für die erstmalige Erschließung des Grundstücks trägt in der Regel der Erbbauberechtigte.

4. Wohnungseigentum

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz können Grundstücke auch mit Eigentumswohnungen bebaut und wohnungsweise veräußert werden. Dabei wird ein der Wohnungsgröße entsprechender Miteigentumsanteil am Grundstück und am Gemeinschaftseigentum des Hauses sowie das Sondereigentumsrecht an der Wohnung und z. B. an einem Garagenplatz erworben. Auch diese Verträge sind notariell zu beurkunden.

Sachverständigenbüro für

- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Verkehrswertgutachten
- Kaufpreisfindung
- Kaufbegleitung / Baubegleitung
- Wohn- und Nutzflächenermittlung
- Bewertung von Betriebsausstattungen
- Bewertung von Schimmelpilzen in und an Gebäuden



Wolfgang Maasjost

Sachverständiger (TÜV)



- für die Erkennung, Bewertung, Sanierung von Schimmelpilzen in und an Gebäuden
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Feuchtigkeit im Hochbau

Auguste-Liese-Str. 20
57462 Olpe / Biggesee
E-Mail sv@schimmelpilz-check.de

Tel. 02761/829750
Fax 02761/ 829751
www.schimmelpilz-check.de

5. Grundstückswerte

Auskünfte über die Bodenwerte von Grundstücken erteilt der Gutachterausschuss des Kreises Olpe, der jährlich einen aktuellen Bericht über die Entwicklung des Bodenwertes herausgibt. Dort können die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte erfragt werden, die einen ersten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Man berät dort auch über durchschnittliche Preise von Eigentumswohnungen, Erbbauzinsen und andere Immobilienwertfragen.

Der individuelle augenblickliche Wert eines Grundstücks (sog. „Verkehrswert“) lässt sich durch ein Verkehrswertgutachten ermitteln, welches unter bestimmten Voraussetzungen bei einem Grundstückssachverständigen oder dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden kann. Diese Gutachten sind jedoch unverbindlich und verpflichten niemanden, zu den ermittelten Ergebnissen zu kaufen oder zu verkaufen. In jedem Falle sollte man den Verkäufer fragen, ob im genannten Preis die Erschließungsbeiträge enthalten sind.

Die Anschrift des Gutachterausschusses lautet: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Olpe, Geschäftsstelle, Westfälische Straße 75, 57462 Olpe.

Die Bodenrichtwerte sind im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de abrufbar. Allgemeines zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist unter der Adresse www.gutachterausschuss.nrw.de zu erfahren.

6. Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu. Dies sind Grunderwerbsteuer, die Notariats- und Grundbuchkosten, evtl. Vermessungsgebühren und evtl. Maklerprovisionen.

7. Vermessungen und Liegenschaftskataster

Zum Baugenehmigungsverfahren werden Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und der Liegenschaftskarte (Katasterkarte) benötigt. Diese sind bei dem Fachdienst „Kataster“ der Kreisverwaltung Olpe (www.kreis-olpe.de) zu erhalten. Bei ggf. erforderlichen Grenzvermessungen, Bauabsteckungsvermessungen und der gesetzlich vorgeschriebenen abschließenden Gebäudeeinmessung helfen die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure gerne weiter.



Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

Das **Bauplanungsrecht** und das **Bauordnungsrecht**. Das Bauplanungsrecht beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht klärt, 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.

1. Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht stellt ein wichtiges städtebauliches Steuerinstrument für die Städte und Gemeinden dar, mit dem die zukünftige Bebauungsentwicklung verbindlich festgelegt werden kann. Wann und wie dieses Planungsrecht einzusetzen ist, liegt ausschließlich in der Hand der Städte und Gemeinden, deren Planungshoheit durch das Grundgesetz garantiert ist.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan. Die Stadt Attendorn bzw. die Stadtverordnetenversammlung ist für die Beschlussfassung der Bauleitpläne zuständig. Einen individuellen Rechtsanspruch auf Bauleitplanung gibt es nicht.

a) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf. Ob die hierzu festgelegten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt werden, wird mit diesem Plan noch nicht bestimmt, sondern erst in einem Bebauungsplanverfahren, wenn der konkrete Bedarf vorliegt, festgelegt.

b) Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf mög-

lich bzw. erforderlich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt ein zuständiger Fachausschuss oder die Stadtverordnetenversammlung, sobald und soweit es für die bauliche Entwicklung erforderlich ist.

Das Baugesetzbuch sieht eine Beteiligung der Öffentlichkeit bei dieser öffentlich relevanten Planung in zwei Verfahrensschritten vor (frühzeitige Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung).

Die Mitwirkung der Öffentlichkeit soll zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen noch möglich sind. Auch die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z. B. Ver- und Entsorgung, Straßenverkehr, Naturschutz) werden zu dem Entwurf gehört. Die Stadtverordnetenversammlung prüft die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der beteiligten Behörden. Nach dem Beteiligungsverfahren wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mit der Veröffentlichung wird der Bebauungsplan rechtskräftig; er ist für alle Behörden und Einzelpersonen bindend und kann jederzeit eingesehen werden. Einen Rechtsanspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gibt es nicht.

c) Umlegung

Ist ein Bebauungsplan rechtskräftig geworden, wird zur Neuordnung des Areals häufig eine Baulandumlegung erforderlich. Durch die Umlegung erfolgt eine Neuordnung der Grundstücke, sodass für die beabsichtigte Nutzung nach Lage, Form und Größe geeignete Grundstückszuschnitte entstehen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt.

d) Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt zahlreiche Bereiche im Stadtgebiet Attendorn, 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.



Die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb solcher im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) richtet sich 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.

Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind durch Satzungen festgesetzt. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, können Sie beim Sachgebiet Planung/Bauordnung der Stadtverwaltung Attendorn erfragen.

e) Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauungen grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren. Das Bebauungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Be-

bauung nur unter bestimmten Voraussetzungen, z. B. wenn das Vorhaben zu den sog. „privilegierten Vorhaben“ zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

Auskünfte erteilen Ihnen Herr Waschke, Zimmer 222, Tel. 02722/64-321 oder Frau Linn, Zimmer 224, Tel. 02722/64-319.

2. Bauordnungsrecht

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauONRW – umfasst das gesamte Bauordnungsrecht. Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen und Einrichtungen. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver und baugestalterischer Art für Bauwerke und Baustoffe.

Außerdem bildet es die Grundlage für das Genehmigungsverfahren und die zur Wahrung von Sicherheit und Ordnung notwendigen Anforderungen.





1. Zuständigkeiten

a) Untere Bauaufsichtsbehörde, d. h. Genehmigungsbehörde für das Stadtgebiet Attendorn ist der Kreis Olpe, Westfälische Straße 75, 57462 Olpe.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde ist u. a. zuständig für:

- Baugenehmigungen,
- Befreiungen und Abweichungen,
- Versagung von Baugenehmigungen,
- Bauzustandsbescheinigungen,
- Teilungsgenehmigungen,
- Bauvoranfragen,
- Ordnungsverfügungen,
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen,
- Zwangsgeldverfahren/Ersatzvornahmen,
- Bußgeldverfahren.

Zuständige Sachbearbeiterinnen in Bezug auf die Erteilung von Genehmigungen sind:

Frau Pletz, Zimmer 1.029, Tel.: 0 27 61/81-2 96

Frau Feldmann, Zimmer 1.027, Tel.: 0 27 61/81-3 68

Leiter des Fachdienstes Bauordnung/Wohnbauförderung ist: Herr Trapp, Zimmer 1.009, Tel.: 0 27 61/81-3 63

b) Stadt Attendorn, Kölner Straße 12, 57439 Attendorn

Das Bauamt der Stadt Attendorn, Herr Müller, Tel.: 02722/64-318 erteilt Auskünfte zur Bebaubarkeit von Grundstücken hinsichtlich der Festsetzungen in Bebauungsplänen und Ortssatzungen und den Einfügenskriterien bei unbeplanten innerörtlichen Bereichen. Bauanträge sind bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.



Luftaufnahme der St.-Ursula-Schulen im Mai 1997
Stuttgarter Luftbildäusser GmbH

2. Einführung in das Baurecht

Der Wunsch nach einem eigenen Haus ist für viele Menschen ein erstrebenswertes Lebensziel. Vorbereitung, Planung, Finanzierung, Genehmigung und Durchfüh-

Auch für Verträge gibt es Architekten



privates Baurecht
Architektenrecht
Sachverständigenrecht

Martin Kuschel
Rechtsanwalt
Kölner Straße 28
57439 Attendorn

info@RA-Kuschel.eu
www.RA-Kuschel.eu

zung eines solchen Vorhabens sind nicht alltägliche Vorgänge und setzen eine Reihe von Kenntnissen voraus. Vom Gesetzgeber sind der Bauherrin/dem Bauherrn ein Anzahl von Aufgaben übertragen worden, für die er/sie verantwortlich ist. So hat die Bauherrin oder der Bauherr zur Vorbereitung und Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens in der Regel eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser, Unternehmerinnen oder Unternehmer und eine Bauleiterin oder einen Bauleiter zu beauftragen. Der Bauherrin/Dem Bauherrn obliegen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise. Bei Bauarbeiten, die in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Beauftragung von Unternehmerinnen oder Unternehmern nicht erforderlich, wenn dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Aufgabe Ihres Entwurfsverfassers ist es, neben der Erstellung des Entwurfes, auch in dieser Hinsicht Ihren Fragen nachzugehen bzw. Auskünfte von den zuständigen Behörden einzuholen. Eine detaillierte und komplette Darstellung der Rechtslage würde den Rahmen einer Informationsbroschüre sprengen. Sofern Sie zu den folgenden grundsätzlichen Ausführungen Fragen haben, stehen Ihnen die Mitarbeiter des Sachgebietes Planung/Bauordnung der Stadt Attendorn sowie der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Olpe zur Verfügung.

3. Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch baulicher Anlagen ist grundsätzlich genehmigungspflichtig, soweit nicht Genehmigungsfreiheit nach § 65 der Landesbauordnung besteht oder ein Freistellungsverfahren nach § 67 Landesbauordnung durchgeführt wird. Stehendem Bauantragsvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegen, besteht ein Anspruch auf die Baugenehmigung. Vor Durchführung auch kleinerer baulicher Maßnahme



sollten Sie sich bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das geplante Objekt genehmigt werden muss, da die Errichtung, Änderung und der Abbruch baulicher Anlagen ohne die erforderliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Hinzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme auf eigene Kosten wieder beseitigt werden muss. Zur Vermeidung evtl. aufwendiger, jedoch letztendlich vergeblicher Planungsarbeit ist es zweckmäßig, bestehende Zweifel über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens durch eine Bauvoranfrage zu klären.

4. Bauvoranfrage/Vorbescheid

Ob ein Grundstück überhaupt mit dem vorgesehenen Bauwerk bebaut werden kann, ist nicht in allen Fällen einfach zu beantworten. Eine Bauvoranfrage kann bereits vor dem Kauf eines Grundstücks gestellt werden, um die notwendige Rechtssicherheit herzustellen. Die im Vorbescheid getroffene Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde ist für ein entsprechendes Baugenehmigungsverfahren bindend und zeitsparend, da grundsätzliche Kriterien in dieser Voranfrage bereits geprüft sind. Die Bindung an einen Vorbescheid erlischt jedoch, wenn der Bauantrag wesentlich von der Bauvoranfrage abweicht. Der Vorbescheid ersetzt keinen Bauantrag und berechtigt nicht zum Baubeginn. Erst durch den Bauantrag werden die Voraussetzungen für das Bauvorhaben im Detail geklärt, insbesondere entscheidet er die bauordnungsrechtlichen Belange, wie z.B. Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe, technische Ausführung etc.. Der schriftliche Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides ist in dreifacher Ausfertigung bei der Kreisverwaltung Olpe einzureichen. Die Unterlagen richten sich nach dem Ergebnis, welches mit der Bauvoranfrage bezweckt wird. Fragen Sie dort bitte vorher nach, welche Unterlagen Sie vorlegen sollen. Ist Ihr Vorbescheid nur auf die grund-

sätzliche Bebauungsmöglichkeit auf einem Grundstück gerichtet, so reichen folgende Unterlagen aus:

- Antragsformular,
 - Auszug aus der deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5000,
 - Lageplan im Maßstab 1:250 oder 1:500,
 - Baubeschreibung mit Maßangaben für den Baukörper.
- Die Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid betragen mind. 50,00 Euro. Je nach Größe und Verwaltungsaufwand erhöhen sich diese Verwaltungsgebühren. Diese Kosten werden teilweise auf die spätere Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Der Vorbescheid hat zwei Jahre Gültigkeit.

5. Das Freistellungsverfahren nach § 67 Landesbauordnung (BauO NRW)

Paragraf 67 BauO NRW sieht vor, dass im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschl. ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen keiner Baugenehmigung bedarf, sondern bei der Stadt Attendorn angezeigt werden muss. Wohngebäude mittlerer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden mind. eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt und die dem Wohnen dienen. Die Genehmigungsfreistellung gilt auch für Nebengebäude (z. B. Abstellschuppen) und Nebenanlagen (z. B. Einfriedungen) sowie für Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Nutzfläche bis 1.000 m², wenn sie den o. g. Wohngebäuden dienen. In allen anderen Fällen ist ein Bauantrag erforderlich.

Voraussetzung des genehmigungsfreien Vorhabens ist, dass

- das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht,
- das Vorhaben den örtlichen Bauvorschriften (z. B. einer Gestaltungssatzung) nicht widerspricht und
- die Erschließung gesichert ist.

Weiterhin muss das Vorhaben allen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere denen der Landesbauordnung, entsprechen. Diesbezüglich übernehmen der Entwurfsverfasser und der Bauherr die Verantwortung. Bei den genehmigungsfreien Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen bedarf es einer Anzeige, die der Bauherr an die Stadt Attendorn als kreisangehörige Stadt zu richten hat. Die Bauvorlagen in

Dipl.-Ing. Heinrich Hartmann

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Mainzer Straße 10
57439 Attendorn

Tel.: 0 27 22 5 45 44 Fax-Nr.: 0 27 22 5 22 33
E-Mail: OEBVI.Hartmann@t-online.de



der Genehmigungsfreistellung sind aus dem Antragsvordruck, den Sie vom Sachgebiet Planung/Bauordnung der Stadt Attendorn erhalten, ersichtlich. Die erforderlichen Baupläne und Unterlagen (Bauvorlagen) sind von einem vorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu erstellen. Die Stadt Attendorn hat dann die Möglichkeit, dem Bauherrn innerhalb eines Monats nach Eingang mitzuteilen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Teilt sie ihm das nicht mit, darf einen Monat nach Eingang der Bauvorlagen bei der Stadt Attendorn mit dem Vorhaben begonnen werden. Bevor er beginnt, hat der Bauherr jedoch den Eigentümern und Erbbauberechtigten angrenzender Grundstücke mitzuteilen, dass ein genehmigungsfreies Bauvorhaben durchgeführt werden soll. Bei dem Freistellungsverfahren ist die Untere Bauaufsichtsbehörde eine Woche vor Baubeginn hierüber zu unterrichten. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde ebenfalls anzuzeigen. Weicht das Bauvorhaben auch nur von einer Vorschrift des Bebauungsplanes ab, muss das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Der Bauantrag ist dann um die Unterlagen, welche zum Baugenehmigungsverfahren gehören, zu vervollständigen und beim Kreis Olpe als Untere Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Für bauliche Anlagen, die nach der Freistellungsregelung des § 67 BauO NRW errichtet werden sollen, ist ein Merkblatt erstellt worden. Dieses erhalten Sie mit der Eingangsbestätigung nach Einreichung Ihrer Bauvorlagen oder im Vorfeld beim Sachgebiet Planung/Bauordnung der Stadt Attendorn. Ansprechpartner ist Frau Müller, Zimmer Nr. 221, Tel.: 02722/64-317.

6. Anzeigeverfahren

Für eilige Bauherren ist für die Errichtung von Kleingärten/Carports und für Nutzungsänderungen ein noch schnelleres Verfahren innerhalb von 14 Tagen möglich. Die Errichtung einer Kleingarage/eines Carports bedarf im Falle der Grenzbebauung oder der grenznahen Bebauung keiner Baugenehmigung, wenn die Einverständniserklärung des Grenznachbarn vorliegt. Das Bauvorhaben ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Durchführung des Vorhabens schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige sind die für eine Prüfung des Vorhabens erforderlichen Bauvorlagen beizufügen. Das Gleiche gilt für Nutzungsänderungen. Der Antragsteller kann auf die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens bestehen. Die Baumaßnahme/Nutzungsänderung kann aufgenommen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde

nicht innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige und der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Erklärung insbesondere wegen der notwendigen Beteiligung anderer Behörden oder aus Gründen des Immissions- oder Brandschutzes abgeben. Sie hat dann die Anzeige als Bauantrag zu behandeln.

7. Der Bauantrag und das Baugenehmigungsverfahren nach § 68 Landesbauordnung (BauO NRW)

Um eine Baugenehmigung zu erhalten, bedarf es zuvor eines Bauantrages, den der beauftragte Entwurfsverfasser so vollständig vorzubereiten hat, dass er auch genehmigungsfähig ist. Die Kenntnis der hierzu erforderlichen technischen und gesetzlichen Voraussetzungen gehört zu den vertraglichen Leistungen des Architekten. Ein vollständiger Bauantrag mit allen für seine rechtliche Beurteilung erforderlichen Unterlagen ist die Bedingung für eine zügige Bearbeitung und Genehmigung. Vorlageberechtigt für einen Bauantrag sind alle Planer gem. § 70 BauO NRW. Der Bauantrag ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Olpe einzureichen und muss in dreifacher Ausfertigung abgegeben werden.

Welche Unterlagen vorzulegen sind, richtet sich nach dem Baugesetzbuch, der Bauordnung und der Verordnung über bautechnische Prüfung (Bauprüfverordnung). Bei den nach der Bauprüfverordnung vorgeschriebenen Bauvorlagen handelt es sich im Wesentlichen um folgende Unterlagen:

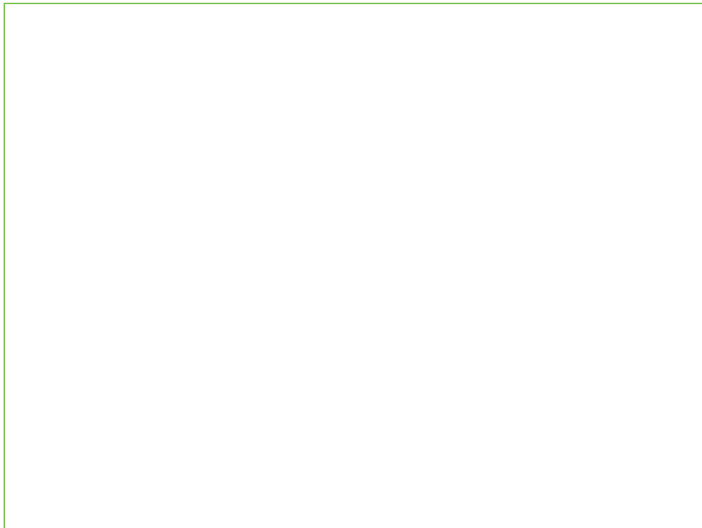
- Auszüge aus dem Katasterkartenwerk (Liegenschafts-/Flurkarte),
- Lageplan,
- Bauzeichnungen (Grundriss, Ansicht und Schnittzeichnung),
- Baubeschreibung,
- Betriebsbeschreibung,
- Berechnungen und Angaben zur Kostenermittlung.

Ob ggf. weitere Bauvorlagen für die Zulässigkeitsprüfung benötigt werden, ist abhängig von der Art und Lage des Vorhabens. Die Bauaufsichtsbehörde wird kurzfristig prüfen, ob der Antrag formell vollständig ist, alle Unterlagen enthält, welche Zustimmungen bzw. Genehmigungen anderer Behörden notwendig sind, welche Dienststellen ansonsten zu beteiligen und welche Sachverständigen heranzuziehen sind. Die Bauaufsichtsbehörde soll nach dem Gesetz gebührenpflichtig



den Bauantrag dann zurückweisen, wenn die Bauunterlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen. Die Bauaufsichtsbehörde kann, soweit es die Prüfung erfordert, weitere Unterlagen verlangen.

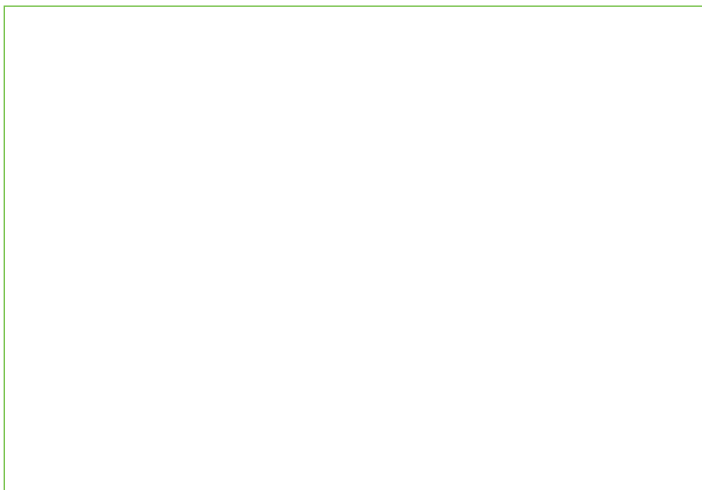
Bauzeichnungen



Nach § 4 der Bauprüfverordnung ist für Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) der Maßstab 1:100 zu verwenden.

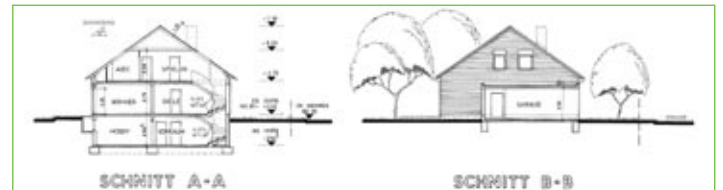
In einem Grundriss, der für alle Geschosse anzufertigen ist, müssen insbesondere angegeben und eingezeichnet werden:

- die Maße, auch die der Fenster und Türen,
- das Brandverhalten der Baustoffe,
- die vorgesehene Nutzung der Räume,
- genehmigungspflichtige technische Anlagen und Einrichtungen.



Aus den Schnitten muss insbesondere ersichtlich sein:

- alle erforderlichen Maße,
- die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ü. NN,
- die Höhenlage der Geschosse über dem Gelände,
- die lichten Raumhöhen,
- die Firsthöhe und
- die Dachneigung.



Die Bauzeichnungen der Ansichten müssen enthalten:

- die geplanten sowie die vorhandenen baulichen Anlagen,
- das vorhandene und das künftige Gelände mit Angabe seiner Höhenlage ü. NN.



Entwässerung

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Nutzung die Abwasseranlagen benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Die örtlichen Satzungen legen hier genauere Einzelheiten fest. Es ist daher dringend zu emp-



fehlen, sich vor Bauantragsstellung mit dem Tiefbauamt der Stadt Attendorn (Herr Rüsche, Tel.: 02722/64-309, Herr Dicke, Tel.: 02722/64-310) in Verbindung zu setzen und nachzufragen, welche Art der Entwässerung für das beantragte Grundstück zulässig ist. Bei Anschluss an eine Sammelkanalisation lösen sich die Fragen relativ unkompliziert. In diesen Fällen ist die Entwässerung in den Bauantragsunterlagen im Lageplan und in den Bauzeichnungen darzustellen. Ist die Abwasserbeseitigung nicht durch Kanalanschluss möglich und soll z. B. eine Kleinkläranlage hergestellt werden, ist hierzu eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Olpe zu beantragen.

Nachbarrecht

Die BauO NRW sieht nicht generell die Beteiligung der Angrenzer am Baugenehmigungsverfahren vor. Das kommt ausnahmsweise in Betracht, wenn die Bebauung nur mit der Erteilung von Abweichungen möglich ist, die öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berühren und bei der Errichtung von genehmigungsfreien Vorhaben nach § 67 BauO NRW. Die Beteiligung geschieht in der Weise, dass die Angrenzer vor der Erteilung der Abweichung bzw. vor Baubeginn benachrichtigt werden. Im Übrigen hat der Bauantrag die öffentlich-rechtlich geschützten Nachbarrechte zu beachten. Gegebenenfalls steht dem Nachbarn ein Widerspruchs- und Klagerecht zu. Es empfiehlt sich daher gerade auch im Interesse eines zügigen Verfahrens, strittige Fragen vorab gütlich zu klären.

Baugenehmigung und Verfahrenshergang

a) Der Bauantrag und seine Vorprüfung

Der Bauantrag wird beim zuständigen Bauamt zunächst auf Vollständigkeit der Unterlagen vorgeprüft. Sollte der Bauantrag nicht vollständig sein (was leider häufig der Fall ist), kann bis zur Vervollständigung der Unterlagen keine abschließende Bearbeitung erfolgen.

Nach § 72 der BauO NRW soll die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen. Mehr Bearbeitungszeit benötigen Bauanträge, bei denen Ausnahme- und Befreiungsentscheidungen von gesetzlichen Vorgaben notwendig werden bzw. Anträge, bei denen eine Reihe anderer Dienststellen und Behörden beteiligt werden müssen. Das können etwa sein: die Untere Wasserbehörde bei Abwasserbeseitigung ohne

Kanalanschluss, das Straßenbauamt bei Grundstückszufahrten, das Staatliche Umweltamt bei Fragen des Immissionsschutzes, die Untere Landschaftsbehörde hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes oder die Denkmalbehörde, wenn es sich um eine denkmalrechtliche Stellungnahme handelt. Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, fasst das Bauamt diese mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen und entscheidet über den Bauantrag.

b) Bauberatung

Die Baubehörden bemühen sich, alle Bauherren umfassend über die technischen und rechtlichen Möglichkeiten des Bauens zu unterrichten. Wie die geringe Zahl der Streitverfahren ausweist, zahlt sich eine intensive Beratung für alle Beteiligten aus. Die Stadt Attendorn ist in Zusammenarbeit mit dem Kreisbauamt sehr darum bemüht, dem Bürger eine qualifizierte und gute Bauberatung anzubieten und so dem Bauherrn zu helfen, sein Wunschhaus im Einklang mit allen Vorschriften und wenn möglich ohne Rechtsstreitverfahren zu verwirklichen.

c) Teilbaugenehmigung

Gem. § 75 BauO NRW darf vor Zugang der Baugenehmigung nicht mit der Bauausführung begonnen werden. Nur unter bestimmten Voraussetzungen ist es auf schriftlichen Antrag möglich, für Teile des Bauvorhabens eine Vorausgenehmigung als sogenannte „Teilbaugenehmigung“ (§ 76 BauO NRW) zu erhalten. Damit kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile (z. B. Fundamente) oder Bauabschnitte schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des schriftlich festgesetzten Teilbereiches.

d) Schriftform der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform. Eine Ausfertigung der eingereichten Bauvorlagen wird mit einem Genehmigungsvermerk der Bauaufsichtsbehörde beigelegt. Jedem Bescheid können Nebenbestimmungen, Bedingungen, Auflagen oder Hinweise beigelegt werden, die vom Bauherrn beachtet werden müssen.

e) Gültigkeitsdauer der Genehmigung

Die Baugenehmigung sowie die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein



Jahr unterbrochen worden ist. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Hierfür sind dann aber erneut Gebühren fällig.

f) Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen festgesetzt.

g) Baulasten/Baulastenverzeichnis

Grundstücke sind oft ungünstig geschnitten, zu klein oder ohne Zufahrtsmöglichkeit. Hier hat der Bauwilige Schwierigkeiten, sein Wunschhaus entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf dem Grundstück unterzubringen. Dennoch gibt es in vielen Fällen die Möglichkeit, zum Ziel zu kommen. Insbesondere machen oft die auf den Grundstücken nicht unterzubringenden Abstandsflächen eines Gebäudes Schwierigkeiten. Sofern auf dem Nachbargrundstück Freifläche vorhanden ist und der Nachbar bereit ist, auf seinem Grundstück die fehlende Abstandsfläche zu übernehmen, kann in das Baulastenverzeichnis eine Baulast eingetragen werden. Auf diese Weise ist es möglich, eine Baugenehmigung dennoch zu erlangen. Bei Problemen mit der Erschließung von Grundstücken sollten Sie sich individuell bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde beraten lassen. Bei Erwerb eines Grundstücks ist es ratsam, das bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Genehmigungsbehörde) geführte Baulastenverzeichnis einzusehen.

h) Bauausführung und Bauüberwachung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Der Beginn des Bauvorhabens, die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Gesamtfertigstellung müssen der Baugenehmigungsbehörde mind. eine Woche vorher schriftlich mitgeteilt werden.

Der Grundsatz, dass der Bauherr und neben ihm im Rahmen seines Wirkungskreises der Entwurfsverfasser, der Fachplaner, der Bauunternehmer und der Fachunternehmer für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich sind, ist in der BauO NRW ausdrücklich enthalten. Diese Vorschriften legen die Verantwortlichkeit der am Bau beteiligten Personen ge-

genüber der Bauaufsichtsbehörde fest. Die genehmigten Baupläne und der Bauschein müssen von Beginn der Arbeiten an auf der Baustelle vorhanden sein.

Das der Genehmigung beigefügte Baustellenkennzeichnungsschild ist mit den Anschriften des Entwurfsverfassers sowie der ausführenden Firma zu versehen und an gut sichtbarer Stelle des Baugrundstücks anzubringen. Der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist in jedem Fall der Baubeginn anzuzeigen.

Sofern eine öffentliche Straßenfläche für die Durchführung der Baumaßnahme vorübergehend in Anspruch genommen oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondernutzungserlaubnis beim Tiefbauamt der Stadt Attendorn eingeholt werden. Ansprechpartner ist Herr Rüsche, Tel.: 027 22/64-309, Zimmer 208.



Giebelansicht des historischen Rathauses zur Wasserstraße in gewagter Perspektive – Foto: Ralf Breer, Hattingen

1. Brandschutz

Bauliche Anlagen unterliegen Brandschutzbestimmungen, die vorbeugend zu berücksichtigen sind. Insbesondere Hochhäuser, Geschäftshäuser, Versammlungsstätten, Gaststätten, Büro- und Verwaltungsgebäude, Krankenhäuser, Altenheime, Schulen und bauliche Anlagen, die ganz oder teilweise für gewerbliche Betriebe bestimmt sind, unterliegen der brandschutztechnischen Beurteilung. Die evtl. daraus resultierenden Brandschutzaufgaben werden in die Baugenehmigung übernommen.

Im Einzelfall können weitere brandschutztechnische Anforderungen auch für andere Gebäude, z. B. Mehrfamilienhäuser, gestellt werden. Zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens und zur Entlastung der Baubehörde können auch staatlich anerkannte Sachverständige für Brandschutz vom Bauherrn mit der brandschutztechnischen Prüfung beauftragt werden. Dies gilt nach § 67 BauO NRW insbesondere für Wohngebäude mittlerer Höhe.

Eine Liste der staatlich anerkannten Sachverständigen kann beim Fachdienst „Bauordnung/Wohnbauförderung“ des Kreises Olpe eingesehen werden. In Fragen des Brandschutzes berät Sie Herr Kuhle, Kreis Olpe, Zimmer 1.090, Tel.: 0 27 61/81-407.

2. Gewässer- und Umweltschutz

a) Versorgung und Entsorgung

Ein besonderes Kapitel der Bauplanung und Bauausführung ist die Versorgung und Entsorgung. Sie ist Bestandteil der Erschließung des Baugrundstücks und somit eine wichtige Voraussetzung, ob ein Bauvorhaben bau- und wasserrechtlich zugelassen werden kann. Die Versorgung und Entsorgung umfasst die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung. Sie gilt im rechtlichen Sinne als gesichert, wenn auf Dauer

- eine ordnungsgemäße Wasser- und Energieversorgung besteht,
- eine umweltgerechte Abwasserbeseitigung (Kanalanschluss bzw. Grundstücksentwässerung) erfolgt,
- der Abfall durch die öffentliche Müllabfuhr beseitigt wird.

Mit den Bauantragsunterlagen ist nachzuweisen, dass die Versorgung mit Strom und Wasser gesichert ist.

Brandschutzsysteme

Brandabschottungen für Wand- und Deckendurchführungen

Kabeldurchführung

NEU! EasyFoam® - Kabelboxen zum Einschäumen für alle Massiv- und Leichtbauwände ab 10 cm Dicke

Leerrohrabschottung

Unterflurabschottung

Rohrdurchführung

Wichmann Brandschutzsysteme GmbH & Co. KG
Siemensstrasse 7 | 57439 Attendorn
Tel.: 02722 6382-0 | Fax: 02722 6382-29
www.wichmann.biz info@wichmann.biz

Einfach sicher abschotten!

b) Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung umfasst die Bereitstellung von Trink-, Brauch- und Löschwasser in ausreichender Menge und Qualität. Im Kreis Olpe ist der größte Teil der Bevölkerung an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Der Rest bezieht sein Wasser aus privaten Wassergewinnungsanlagen (Brunnen, Quelfassungen). Das Trinkwasser wird im Kreis Olpe aus dem Grundwasser oder aus Talsperren gewonnen. Es muss in den Wasserwerken aufbereitet werden, um die vorgeschriebene Trinkwasserqualität zu erhalten. Der zuständige Amtsarzt überwacht die Trinkwasserqualität.

Bevor Sie ein Grundstück kaufen, sollten Sie sich bei der Stadt Attendorn oder Ihrem Architekten über die mögliche Wasserversorgung informieren. Dabei sollte beachtet werden, dass private Wasserbrunnen mitunter Risiken bezüglich der Versorgungssicherheit und der Qualität in sich bergen! Bevor das Haus geplant



wird, sollte man sich bei den Fachleuten über die zukünftige Wasserversorgung des Wohnhauses und nach wassersparenden Maßnahmen erkundigen! Da jeder Haushalt doppelt zahlen muss, sowohl für das verbrauchte Trinkwasser als auch für die selbe Menge entsorgten Abwassers (Entwässerungsgebühr), lohnt es sich Wasser zu sparen! Deshalb sollten unbedingt wassersparende Hausinstallationen und Armaturen eingebaut werden. Fragen Sie den Fachmann!

- Duschen statt Baden spart ca. 100 Liter Wasser und bis zu 60 Prozent Energie!
- Darüber hinaus sollten in bestehenden Wohnhäusern undichte Wasserhähne abgedichtet werden (ein Tropfen pro Sekunde bedeutet einen Wasserverlust von ca. 6.000 Litern pro Jahr).

c) Energieversorgung

Elektrische Energie benötigen wir z. B. im Haushalt für Licht oder zum Antrieb von Maschinen. Ob beim Radiohören oder Fernsehen, immer wird Strom gebraucht. Die Stromversorgungsunternehmen liefern den in Kraftwerken aus Dampf- oder Wasserkraft erzeugten Strom bis in Ihr Wohnhaus. Rund um die Uhr! Wegen des Stromanschlusses und evtl. wegen spezieller Fragen im Zusammenhang mit der Versorgung des Hauses kann man sich an das örtlich zuständige Versorgungsunternehmen wenden. Anschriften und Telefonnummern sind bei der Stadtverwaltung oder aus dem örtlichen Telefonbuch bzw. Branchenbuch zu erfahren.



Wasserfilter

d) Heizen und Warmwasserversorgung

Eine Warmwasser- und Heizanlage sollte wirtschaftlich, praktisch und sauber arbeiten. Die Wahl der Anlage richtet sich grundsätzlich nach den zur Verfügung stehenden Brennstoffen. Man kann mit fossilen Brennstoffen (Heizöl, Kohle, Holz usw.) heizen, mit Strom oder mit Gas. Schon die richtige Energiewahl beeinflusst das Ausmaß der Umweltbelastung und kann den Geldbeutel schonen. Der Einsatz zentraler Sammelheiz- und Warmwasseranlagen kann gegenüber Einzelanlagen (Öfen, Kamine, Boiler, Heizlüfter usw.) mitunter erhebliche wirtschaftliche Vorteile mit sich bringen. Erdgas z. B. belastet im Vergleich zu anderen fossilen Energien die Umwelt am wenigsten mit Schadstoffen, wie z. B. Kohlendioxid (CO_2), Schwefeldioxid (SO_2), Methan (CH_4). Die Fülle von Fragen und individuellen Lösungsmöglichkeiten verlangt eine auf den Einzelfall abgestimmte qualifizierte Beratung der Versorgungsunternehmen, der Heizungs- und Sanitär-Fachhandwerkerbetriebe oder Fachingenieurbüros.

Beachten Sie bitte auch:

- Wer einen alten Heizkessel durch einen moderneren ersetzt, spart bis zu 30 Prozent Energie! Fragen Sie beim zuständigen Versorgungsunternehmen nach deren Fördermöglichkeiten und nach steuerlichen Fördermöglichkeiten. Infos erhalten Sie auch bei der Energieagentur NRW www.ea-nrw.de
- Heizölanlagen sind unter Umständen in Trinkwasserschutzgebieten oder in Überschwemmungsgebieten an Wasserläufen problematisch und in bestimmten Fällen verboten! Fragen Sie deshalb bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Olpe) vorher nach!
- Für Heizöltanks benötigen Sie zusätzlich Raum und besondere Sicherheits- und Schutzeinrichtungen.

e) Abwasserbeseitigung

Im Haushalt fallen in der Toilette, im Bad, in der Küche, durch die Waschmaschine usw. Abwässer an. Haushaltsabwässer sind durch Koch- und Speisereste, Dusch- und Spülmittel, menschliche Ausscheidungen usw. organisch und chemisch verunreinigt. Dieses Abwasser muss umweltgerecht entsorgt werden. Neben diesem Hausabwasser sammelt sich auf dem Grundstück auf befestigten Flächen (wie z. B. auf Dach-, Wege- und Hofflächen) bei Regenwetter Niederschlagswasser an, das ebenfalls schadlos beseitigt werden muss. Wohin mit unserem Ab-

wasser? Der Regelfall ist der Kanalanschluss. Die Städte und Gemeinden betreiben eigene Kanalnetze, in welche das Haus- und Regenwasser über Hausanschlussleitungen eingeleitet wird. Am Ende des Kanalnetzes ist ein Klärwerk installiert, das die dorthin abgeleiteten Abwässer den Regeln der Technik entsprechend reinigt. Diese werden von den Kommunen oder von Abwasserverbänden betrieben. Sie unterliegen der staatlichen Gewässeraufsicht und Kontrolle durch die Wasserbehörden.

f) Grundstücksentwässerung

In Gebieten ohne Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation muss das häusliche Abwasser (Schmutzwasser) durch eine private Kleinkläranlage behandelt werden. Kleinkläranlagen können als Übergangslösung bis zur Erstellung der öffentlichen Kanalisation sowie auch als Dauerlösung in Außenbereichen dienen, die nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Attendorn nicht kanalisiert werden.

Bei Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation benötigen Sie von der Stadt Attendorn als Kanalbetreiber Angaben über die Lage und Tiefe des Kanals usw. Ansprechpartner ist das Tiefbauamt der Stadt Attendorn, Herr Rüsche, Tel.: 02722/64-309, Zimmer 208, des Rathauses.

Als technische Möglichkeiten zu örtlichen Niederschlagswasserbeseitigung stehen verschiedene Verfahren zur Verfügung:

- Rohrverrieselung,
- Muldenversickerung,
- Rigolenversickerung,
- Schachtversickerung,
- Flächenversickerung.

In Bebauungsplänen sind hierzu Regelungen getroffen worden, die sich aufgrund gutachterlicher Prüfung ergeben haben. Überprüfen Sie die Bebauungsplanfestsetzungen dahingehend oder sehen Sie sich die Begründung des Bebauungsplanes an.

Um das Reinigungsvermögen der oberen Bodenschichten auszunutzen, werden aus der Sicht des Gewässerschutzes oberflächennahe Versickerungsanlagen bevorzugt. Für den Betrieb von Kleinkläranlagen sowie zur Niederschlagswasserversickerung über bestimmte Anlagen bedarf es der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis

durch den Kreis Olpe als Untere Wasserbehörde. Einzelheiten erfahren Sie dort. Die Entscheidung, welche Anlage für das Bauvorhaben zugelassen werden kann, hängt von den örtlichen Verhältnissen, der Lage des Grundstücks, vom Anschlusswert (Hausgröße, Anzahl der Wohnungen) usw. ab. Deshalb sollte vorher der Architekt oder die Kreisverwaltung (Untere Wasserbehörde) gefragt werden. Das Niederschlagswasser ist getrennt vom Hausabwasser auf dem Grundstück zu versickern oder dem öffentlichen Kanal je nach Vorgaben der Stadt Attendorn bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzuleiten. Für den Bau und Betrieb einer Grundstückskläranlage ist eine wasserrechtliche Genehmigung und für die Einleitung in ein Gewässer eine Erlaubnis durch die Wasserbehörde erforderlich.

g) Wasserläufe

Jeder Wasserlauf kann Gefahren mit sich bringen, Hochwassergefahren, die bei anhaltenden starken Niederschlägen und bei der Schneeschmelze entstehen können. Wer an Wasserläufen baut, muss deshalb mit Überschwemmungen rechnen. An den größeren Flussgewässern sind Überschwemmungsgebiete daher behördlich festgesetzt. Wer diese Gebiete z. B. durch Bau eines Wohnhauses oder durch eine Ufermauer im Rahmen der Grundstücksabgrenzung zum Gewässer hin in Anspruch nehmen will, muss vorher eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einholen. Diese wird jedoch nur in Ausnahmefällen



Der heute als Zeughaus der Schützengesellschaft genutzte Bieketurm – Foto: Ralf Breer, Hattingen



in Aussicht gestellt. Beim Bauen an einem Gewässer muss gewährleistet sein, dass durch Nutzungen auf dem Grundstück keine Gewässerbelastungen ausgehen dürfen. Dies gilt für das Waschen von Fahrzeugen ebenso wie für die Anlegung eines Komposthaufens, der nicht zu nah am Gewässer errichtet werden sollte.

h) Altlastenbereich

Altlasten sind Abablagerungen und Altstandorte, von denen Gefahren für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit, ausgehen. Zu den Altlasten zählen stillgelegte Abfallablagerungen, alte Deponien und ehemalige Industriestandorte. Erkundigen Sie sich bitte rechtzeitig beim Fachdienst „Umwelt“ des Kreises Olpe, ob Ihr Baugrundstück von Altlasten frei ist bzw. in einer Altlastenverdachtsfläche liegt. Unter Umständen kann ein kostenpflichtiges Gutachten zur Erkundung der Altlastenverdachtsfläche notwendig werden.

i) Bauschutt und Abbruchmaterial

Bauschutt (Mauer-, Putz-, Tapetenreste, Holz, Rohrleitungen, Kunststoffe, Glas usw.) enthält mitunter umweltgefährdende Stoffe (Asbest, Bleirohre, Farbreste usw.). Deshalb klären Sie, bevor Sie ein bestehendes Wohnhaus umbauen oder abreißen, mit dem zuständigen Abfallberater der Stadt- (Herr Plückebaum, Tel.: 027 22/64-3 11) oder der Kreisverwaltung die Beseitigung der Abbruchmaterialien.

Gift im Hausmüll oder Sondermüll, wie z. B. Chemikalien, Farben, Lacke, Reinigungs- und Lösungsmittel usw., gehören weder in die Mülltonne noch ins WC oder Spülbecken, weil dies zu großen Schäden in unseren Gewässern und der Kläranlage führen kann. Dies ist nicht nur strafbar, es zieht möglicherweise auch erhebliche Schadensersatzforderungen nach sich. Feste Abfallstoffe gehören nicht in die Toilette und ins Abwasser, weil sie die Kanalisation verstopfen und die Kläranlage zusätzlich belasten. Deshalb entsorgen Sie Sondermüll in kleinen Mengen über das Schadstoffmobil.

j) Abfallentsorgung

Bereits bei der Planung des Hauses sollte daran gedacht werden, einen geeigneten (möglichst schattigen), ausreichenden Platz für die Aufstellung der verschiedenen Müllbehälter vorzusehen. Abfälle können vermieden werden, wenn für die Speisereste, Küchen- und Gartenabfälle ein eigener Komposthaufen angelegt wird.

k) Abfallarmes Bauen

Mit der Hausplanung sollten der Bauherr und sein Architekt auf Folgendes achten:

- Vor dem Bauen sollte man sich grundsätzlich mit der Wahl der Baumaterialien auseinandersetzen.
- Eine zweckmäßige Konstruktion der Bauten mit dem Ziel der Langlebigkeit und der später möglichen einfachen Aufbereitung des Abbruchmaterials bei Abriss oder Umbau.
- Verwendung von schadstoffarmen und wiederverwertbaren Baumaterialien.
- Vermeidung von Baustoffen mit unbekanntem Inhaltsstoffen durch Bevorzugung gekennzeichnete Materialien.
- Eingeschränkter Einsatz von grundwasserrelevanten Baustoffen bzw. Bauchemikalien. Die Hersteller der Baumaterialien sollten nach umweltfreundlichen Produkten gefragt werden, die häufig zum gleichen Preis-Leistungs-Verhältnis zu haben sind.
- Baustellenabfälle sollten auf der Baustelle zur Wiederverwertung sortiert und getrennt gesammelt werden, da dies Kosten einsparen hilft.
- Mineralische Bauabfälle können bei konsequenter Getrennthaltung kostengünstig bei Bauschuttrecyclinganlagen entsorgt werden (z. B. Anlage der Grevenbrücker Kalkwerke).
- Es ist strafbar und abhängig von den Abfallstoffen äußerst umweltschädlich, Baustellenabfälle zu verbrennen.

3. Landschaftsschutz

a) Landschaftsbild

Früher hatte jede Landschaft ihr eigenes spezifisches Erscheinungsbild. Es entwickelte sich eine Formensprache im Wechselspiel der Bebauung mit der Umgebung, welche von den klimatischen und topografischen Bedingungen sowie von den in der Umgebung vorgefundenen Baumaterialien bestimmt war.



Üppige Blumenwiese – Foto: Ralf Breer, Hattingen

Jede Landschaft hat ihre typische Eigenart, die durch bauliche Anlagen erheblich verändert wird bzw. werden kann, deshalb ist das Erscheinungsbild einer Anlage entscheidend für die Einbindung in das Landschaftsbild.

b) Naturschutz

Eine wesentliche Aufgabe der Daseinsvorsorge ist der Schutz und die Pflege noch intakter Bereiche von Natur und Landschaft. Jedes Bauvorhaben stellt durch die Nachhaltigkeit der Baumaßnahme, und hier insbesondere der Versiegelung von Boden, einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht für immer verloren.

Durch die Versiegelung wird die Versickerung von Regenwasser und damit die Neubildung von Grundwasser verhindert. Deshalb ist es notwendig, dass einerseits das Regenwasser durch geeignete Maßnahmen auf dem Baugrundstück versickert wird und andererseits der Verlust für die Natur durch Ausgleichsmaßnahmen gemildert wird.

Es ist daher ein Bestandteil der Bebauungsplanung, dass in neuen Baugebieten für den Eingriff durch Wohnungs- und Straßenbau Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese erfolgen in der Regel als Gebote für bestimmte Anpflanzungen auf den Baugrundstücken oder durch Ausweisung öffentlicher Grünanlagen mit festgelegten Anpflanzungen.

Die Kosten sind durch die Bauherren zu tragen. Gemessen an den Gesamtbaukosten stellen die Kosten für Pflanzmaßnahmen nur eine minimale Belastung dar, zumal die Anpflanzungen als Teil der Wohnumfeldgestaltung im Prinzip immer erfolgen würde. Durch die Festsetzung wird allerdings ein mengenmäßiges Mindestmaß und vor allem eine für den Naturhaushalt wichtige Qualität erreicht.

Es ist vor allem die Forderung nach Anpflanzung heimischer standortgerechter Bäume und Sträucher, die für viele Tiere eine wichtige Nahrungsgrundlage darstellen, die einen Beitrag für den Naturschutz leisten. Mit der Vermeidung der Anpflanzung nicht heimischer Pflanzen, mit denen die heimische Tierwelt sehr häufig „nichts anfangen“ kann, leistet jeder Bauherr einen wichtigen Beitrag zum Naturschutz.

Wenn man bedenkt, welche große Fläche die Hausgärten in Deutschland einnehmen, wird klar, wie groß das Potenzial der Gärten für die Natur ist. Jeder Bauherr sollte sich daher sehr gut über die Möglichkeit einer naturgerechten Gartengestaltung informieren.

Auch Hauswände lassen sich hervorragend begrünen. Für nahezu jede Hauswand gibt es die richtige Fassadenbegrünung. Informationen dazu gibt es durch Bücher oder Zeitschriften im Buchhandel.

Gerne berät Sie auch der Umweltbeauftragte der Stadt Attendorn, Herr Plückebaum (Tel.: 02722/64-311, Zimmer 210). Mit der Anlage eines vielfältig gestalteten Gartens statt lieblosem „Abstandsgrün“ mit großer Rasenfläche und friedhofsartigem Hochgrün in Form von Nadelgehölzen hat es jeder Bauherr in der Hand, für sich selbst, vor allem aber für Kinder, einen interessanten, abwechslungsreichen Erlebnisraum zu schaffen. Mit offenen Sinnen gibt es hier das ganze Jahr über immer etwas zu entdecken. In einem solchen Garten haben z. B. auch die Vögel, für die viele Bürger Nisthilfen aufhängen, ihre Nahrungsgrundlage.

In den Anpflanzungsvorgaben wird neben heimischen Sträuchern auch die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen gefordert. Laubbäume haben neben ihren Vorteilen als Lebensraum für Tiere gegenüber Nadelbäumen einen großen Vorteil für das Grundstück und die Bausubstanz. Laubbäume geben im Sommer Schutz vor zu viel Sonne und im Winter, wenn das Laub gefallen ist, lassen Sie Licht, Wärme und Luft ans Haus, wenn dieses das besonders nötig hat. Mit dem im Herbst anfallenden Laub, über das sich manch einer ärgert, lässt sich einiges anfangen. Es ist je nach Baumart besonders gut für die Kompostierung und als Mulchmaterial geeignet oder bietet aufgehäuft Tieren eine Überwinterungsmöglichkeit.

Übrigens: Ein abwechslungsreich gestalteter Garten, in dem auch ein bestimmtes Maß an „Unkräutern“ geduldet wird, die außerdem für viele Schmetterlinge und Bienenarten von Bedeutung sind, macht dem interessierten Betrachter nicht nur viel Freude, er macht auch weniger Arbeit als ein „ordentlicher“ Garten. In einem naturnahen Garten wird sich im Lauf der Zeit auch ein Gleichgewicht von Schädlingen und Nützlingen einstellen.



Deshalb: Mit dem leichtsinnigen Einsatz von Gift zur Schädlingsbekämpfung schaden Sie diesem Gleichgewicht. Hier gilt, dass es in fast allen Fällen umweltgerechtere Möglichkeiten gibt. „Leben und leben lassen“, diese Grundeinstellung gegenüber der Natur am Haus und im Garten und auch gegenüber der Gartengestaltung des Nachbarn wird für jeden Bauherrn stets eine Grundlage für das Wohlbefinden auf seinem Grund und Boden sein.

4. Denkmalschutz

Die Erhaltung von Denkmälern ist seit Bestehen des Denkmalschutzgesetzes NRW (1980) zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Beim Denkmalschutz geht es ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit. Dies sind nicht nur historische Prunkstücke wie Kirchen und Schlösser, sondern auch Einzelgebäude wie Wohnhäuser und Handwerksbetriebe. Die zuständigen Denkmalbehörden sind verpflichtet, schutzwürdige Gebäude in die Denkmalliste einzutragen.

a) Zuständigkeiten

Untere Denkmalbehörde ist die Stadt Attendorn mit folgenden Aufgaben:

- Führung der Denkmalliste (Liste aller zu schützender Bauwerke),
- Beratung der Denkmaleigentümer in allen Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- Erteilung von Erlaubnissen nach § 9 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) für alle Bau- und Renovierungsmaßnahmen an und in einem Baudenkmal sowie in dessen näherer Umgebung,
- Ausstellung von steuerlichen Bescheinigungen für alle denkmalpflegerischen abgestimmten und mit einer Erlaubnis versehenen Maßnahmen,
- Annahme und Bearbeitung von Förderungsanträgen (s. Abschnitt „Denkmalförderung“),
- Erteilung von Bußgeldbescheiden bei Maßnahmen, die ohne Erlaubnis durchgeführt werden,
- Anordnung von Ersatzvornahmen, wenn der Denkmaleigentümer nach Sicherungsaufforderung sein Gebäude vorsätzlich weiter verfallen lässt.

In allen Denkmalangelegenheiten beraten Sie die Mitarbeiter des Sachgebietes Planung/Bauordnung der Stadtverwaltung Attendorn, Herr Müller, Tel.: 02722/64-318 und Herr Hippler, Tel.: 02722/64-322

b) Erlaubnispflicht

Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig die Substanz an, vor allem dann, wenn Gebäude mit dem zeitgemäßen Komfort ausgestattet werden sollen. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalpfleger zur Beratung hinzugezogen werden. Sind Bauteile, wie z. B. Fenster, auszuwechseln, müssen sie auf Erhaltungswürdigkeit geprüft und aufgrund des Befundes repariert oder ersetzt werden. Da Maßnahmen an einem Denkmal nach § 9 DSchG NRW erlaubnispflichtig sind, ganz gleich ob diese in, an oder in naher Umgebung eines Baudenkmals stattfinden, ist eine vorherige Beratung unabdingbar.

In allen Fragen des Denkmalschutzgesetzes und der Denkmalpflege berät Sie die Stadt Attendorn als zuständige Untere Denkmalbehörde in Zusammenarbeit mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege



Im Bereich des Spindelsburggrabens und der Vergessenen Straße präsentieren sich heute dank einer behutsam durchgeführten Stadtkernsanierung Fachwerkhäuser aus der Zeit nach 1783 – Foto: Ralf Breer, Hattingen

über die fachliche und spezifische Verfahrensweise und den richtigen Umgang mit der Bausubstanz.

c) Denkmalförderung

Nachdem ein Gebäude unter Denkmalschutz gestellt ist, übernimmt der Eigentümer die Pflicht, sein Gebäude nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu erhalten. Das führt in vielen Fällen zu Mehrkosten, die aus denkmalpflegerischen Auflagen resultieren. Diese Mehrkosten sind zuschussfähig und können steuerlich geltend gemacht werden. Um Zuschüsse und auch steuerliche Ver-

Wir präsentieren
SCAN
Dänemarks Kaminofen Nr. 1

Entdecken Sie die Auswahl und die aktuellen Neuheiten. Und schauen Sie sich unsere Angebote an, bei denen Sie sofort Feuer fangen

Ulla's Ofenstübchen
Ursula Bach
Poststraße 2
57413 Finnentrop-Serkenrode
Telefon (0 27 24) 28 85 00
Fax (0 27 24) 28 86 03
Öffnungszeiten:
Mo., Mi., Fr. 15.00–18.00 Uhr
Di. und Do. 10.00–12.00 Uhr
Sa. 10.00–15.00 Uhr

günstigungen zu erlangen, ist die denkmalpflegerische Erlaubnis nach § 9 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Voraussetzung. Bescheinigungen werden von der Unteren Denkmalbehörde ausgestellt. Bedingung ist jedoch, dass mit den Arbeiten nicht vor der schriftlichen Erlaubnis begonnen wurde. Es bestehen Förderungsmöglichkeiten aus Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gem. § 36 DSchG NRW. Für kleinere private Denkmalpflegemaßnahmen stellt die Stadt Attendorn ebenfalls Finanzierungsmittel zur Verfügung. Diese Förderungsmöglichkeiten sind dargestellt, unbeachtet der Tatsache, dass derzeit im Hinblick auf die allgemeine knappe Finanzlage der Kommunen und des Landes die Förderungsmöglichkeiten in den Haushalten nicht oder nur in ganz begrenztem Umfang zur Verfügung stehen. Ein Rechtsanspruch auf diese Mittel besteht nicht. Hinsichtlich der steuerlichen Vergünstigung ist die erhöhte steuerliche Absetzung von Erhaltungsaufwendungen und Herstellungskosten bei Baudenkmalern möglich, wenn diese zur sinnvollen Nutzung des Baudenkmalers erforderlich sind.

5. Energiesparen

Zu den wirksamsten Energiesparmaßnahmen zählen alle den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Wärmeschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle, die passive Nutzung der Sonnenenergie und der Einsatz alternativer Techniken helfen, den Energieverbrauch und auch

die Schadstoffbelastungen zu reduzieren. Maßgeblich hierfür sind die Heizungsanlagen-Verordnung (HeizAnV), die Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV), sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV). Für Interessenten steht ein kostenloser Download im Internet unter <http://www.bmvbw.de> (HeizAnV und WärmeschutzV) und <http://www.enev.de> (EnEV) zur Verfügung. Ist eine Benutzung von Erdwärme geplant, sollte vorher mit dem Tiefbauamt der Stadt Attendorn, Herr Dicke (Tel.: 02722/64-310) oder Herrn Rüsche (Tel.: 02722/64-309) Verbindung aufgenommen werden.

Nähere Informationen über die Pflichten des Betreibers von Zentralheizungen gibt Ihnen ein Fachunternehmer bzw. Ihr Schornsteinfegermeister. Wer Sonnenkollektoren oder Wärmeabsorber einbauen lässt, kann beispielsweise das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit fast ausschließlich mithilfe der erneuerbaren Energiequellen (Sonnen-, Luft-, Wasser- und Erdwärme) bereitstellen. Eine weitere Möglichkeit ist der Anbau eines Glas-Wintergartens, der nicht nur eine Wohnraumerweiterung, sondern bei Sonnenschein auch eine sogenannte Primärenergiefalle darstellt. Die im Fußboden und in der Rückwand gespeicherte Wärme kann bei richtiger Luftführung zur Temperierung der Innenräume genutzt werden.

a) Ermittlung des Gebäudeenergiestandards

Der erste Schritt zu einer energetisch und ökonomisch sinnvollen Gebäudesanierung ist die Ermittlung des



Gebäudeenergiestandards. Richtwert hierfür ist die sogenannte Energiekennzahl, die sich aus dem Jahresenergieverbrauch errechnet. Der jährliche Energieverbrauch pro Quadratmeter ist eine ähnliche Vergleichsgröße wie der Benzinverbrauch eines Autos pro 100 Kilometer.

Energiekennzahl selbst berechnen

Die Energiekennzahl kann leicht selbst berechnet werden: Der Jahresheizenergieverbrauch wird durch die beheizte Wohnfläche dividiert. Ist im Energieverbrauch die Warmwasserbereitung mit enthalten, so werden pauschal 1.000 kWh für jede im Haushalt lebende Person vor der Division abgezogen. Der Energieverbrauch – am besten sind gemittelte Werte über die letzten Jahre – kann den Rechnungen des Energieversorgers oder der Heizkostenabrechnung entnommen werden. Bei eigenen Ablesungen am Gaszähler oder an der Messanzeige des Öltanks kann der Verbrauch umgerechnet werden: 1 Liter Öl = ~1 Kubikmeter Erdgas = ~10 kWh. Vergleichen Sie nun Ihre persönliche Energiekennzahl mit den Werten in der Tabelle 3. Der durchschnittliche Heizenergieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr beträgt im Gebäudebestand zwischen 220 bis 280 kWh/m² und Jahr, in Neubauten etwa 100 kWh/m² und in Niedrigenergiehäusern zwischen 30 und 70 kWh/m² und Jahr.

Tabelle 3:

Altbauten – doppelter Heizenergieverbrauch im Vergleich zu Neubauten

Energiekennzahl kWh/m ² a	Bewertung	Gebäudetyp
Bis 20	optimal	Passivhaus
20–50	sehr gut	gutes Niedrigenergiehaus
50–80	gut	Energieeinsparverordnung
80–120	befriedigend	Wärmeschutzverordnung '95
120–160	verbesserungswürdig	Wärmeschutzverordnung '84
160–200	mangelhaft	Sanierungsbedarf
Über 200	ungenügend	dringender Sanierungsbedarf

Gesetzliche Bestimmungen

Im Rahmen der Energieeinspar-Verordnung (EnEV) hat der Gesetzgeber klare Regelungen für den bestehenden Wohnbaubestand vorgegeben. Diese gelten regelmäßig bei Neueinbau, Austausch oder Änderung von

Bauteilen (wie Dach, Fassade, Fenster etc.) – also dann, wenn ohnehin Baumaßnahmen durchgeführt werden. Nach der Modernisierung sind bestimmte Mindestanforderungen einzuhalten. Als Alternative wurde eine 40-Prozent-Regel eingeführt: Wenn das Gebäude insgesamt den zulässigen Jahresprimärenergiebedarf eines vergleichbaren Neubaus um nicht mehr als 40 Prozent überschreitet, gelten die Bauteilanforderungen insgesamt als erfüllt. Dies ist in einer ganzheitlichen Bilanzrechnung nachzuweisen und kann in einem Energiebedarfsausweis dokumentiert werden. Bei umfassenden Modernisierungen empfiehlt sich das ohnehin.

Die wichtigsten Nachrüstpflichten

Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden, mussten bis zum 31. Dezember 2006 außer Betrieb genommen werden. Wurde der Brenner des Heizkessels nach dem 1. Januar 1996 erneuert oder wurde der Kessel anderweitig so ertüchtigt, dass er die geltenden Abgasverlustgrenzwerte einhält, verlängert sich die Austauschfrist bis zum 31. Dezember 2008. Nicht gedämmte Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die in unbeheizten Räumen (z. B. dem Keller) liegen, mussten bis zum 31. Dezember 2006 nachträglich gedämmt werden. Nicht begehbare, aber zugängliche Geschossdecken mussten bis zum 31. Dezember 2006 nachträglich gedämmt werden. Für selbst genutzte Ein- und Zwei-Familien-Häuser gelten besondere Fristen. Hier muss spätestens zwei Jahre nach Eigentümerwechsel „nachgerüstet“ werden.

b) Energieberater für den Gebäude-Energie-Pass

Wenn Sie einen Energieberater für die Ausstellung eines Energiepasses für Ihr Haus brauchen, haben Sie die Möglichkeit, dies über die Datenbank der Deutschen Energieagentur (dena) zu erlangen: www.deutsche-energie-agentur.de bzw. www.gebaeudeenergiepass.de

Der Energiepass, eine Belastung für Immobilienbesitzer und die Wohnungswirtschaft oder die Chance zur nachhaltigen Instandhaltung*

Wer sich für den Kauf oder das Mieten einer Immobilie entscheidet, den erwarten zunächst die Erwerbs- oder Mietkosten, im zweiten Schritt aber auch die Nebenkosten. Diese werden im Zuge ständig steigender Energiepreise immer höher. Kosten in mit einer Kaltmiete vergleichbaren Höhe sind keine Seltenheit mehr. Circa 60 Prozent

hiervon nehmen dabei die Heizkosten ein. Neben den enormen Heizkosten belastet ein hoher Energieverbrauch in Form fossiler Brennstoffe die Umwelt. So sind die Privathaushalte der Industrienationen zu ca. 50 Prozent für den Ausstoß der Treibhausgase verantwortlich. In Anbetracht dieser Tatsache wurde im Rahmen eines Weltgipfels 1992 in Rio die Stabilisation der Treibhausgase weltweit in einer Klimaschutzkonvention beschlossen. Erste rechtsverbindliche Zusagen wurden daraufhin 1997 in Kyoto durch viele Industrienationen getroffen. Man verpflichtete sich, basierend auf dem Basisjahr 1990, den Ausstoß der Treibhausgase bis 2008/2012 um 5,2 % zu reduzieren. Die EU erhöhte diesen Wert auf 8 %, Deutschland auf 21 %. Die Grundlage zur Einführung des Energiepasses war somit gegeben. Vor diesem Hintergrund wurde der Energiepass im Jahr 2002 in der EU-Gebäude-Richtlinie sowie im gleichen Jahr in der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) verankert. Im Jahr 2004 wurde die Einführung des Energiepasses in einem bundesweiten Feldversuch auf freiwilliger Basis erprobt. Hierbei wurden Mehrfamilienhäuser wie auch Einfamilienhäuser der Jahre 1918–1995 betrachtet. Anhand des auf Grundlage der Gebäudedaten zu erwartenden Energieverbrauches wurde eine Einteilung nach einem genormten Verfahren in Effizienzklassen vorgenommen. Ein sehr geringer Verbrauch entsprach der Klasse A, ein sehr hoher Verbrauch der Klasse I. Maßgeblich für die Ermittlung der Effizienzklasse sind die, den Energieverbrauch beeinflussenden Komponenten eines Gebäudes. Hierzu zählen die Gebäudehülle (Wände, Fenster, Kellerdecke, Dach, Türen), die Anlagentechnik und ihre Energieverluste, der CO₂-Ausstoß und der Endenergiebedarf. Während sich die Anlagentechnik bei Wohngebäuden oftmals auf die Heizungsanlage beschränkt, kommen bei gewerblich genutzten Gebäuden komplexe Anlagen (Lüftung- oder Klimaanlage, Beleuchtung etc.) hinzu.

Die vom Energiepassaussteller aufgenommenen Daten werden im Energiepass für eine spätere Überprüfbarkeit dokumentiert. Darüber hinaus beinhaltet der Energiepass Erläuterungen und Begriffserklärungen, um Verbrauchern die Thematik verständlich zu machen. Hinzu kommen individuell auf das betrachtete Gebäude abgestimmte Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung der Energieeffizienzklasse. Der Verbraucher erhält somit wichtige und nützliche Informationen, an welchen Stellen er sein Gebäude energetisch wie wirtschaftlich sa-

nieren kann. Die Gültigkeit eines Energiepasses beträgt zehn Jahre. Ausnahme bildet eine vorzeitige Sanierung mehrerer, die Energiebilanz beeinflussender Gebäudeteile oder eine wesentliche Erweiterung. Der Energiepass wird grundsätzlich für ein gesamtes Gebäude erstellt. Berechtigt zur Erstellung von Energiepasses sind u. a. die bauvorlageberechtigten Architekten und Ingenieure oder s. g. „Vor-Ort-Energieberater“. Handwerksmeister mit Zusatzqualifikation stehen hierzu ebenfalls zur Verfügung. Alle Aussteller sind auf der Homepage der „dena“ (Deutsche Energieagentur) gelistet. Sanierungsverpflichtungen lassen sich aus dem Energiepass nicht ableiten. Die Einführung bewirkt jedoch eine verbindliche Einteilung der Gebäude in Energie- und Effizienzklassen und damit einen standardisierten Qualitätsnachweis bei Verkauf oder Vermietung. Dies ermöglicht Immobilienbesitzern bei entsprechender Gebäudequalität einen Marktvorteil und beugt besonders in Ballungsgebieten Vorurteilen auf Grund der Lage in bestimmten Stadtteilen vor. Immobilienbesitzer mit schlechterer Bausubstanz erhalten durch den Energiepass und den Kontakt zu dem Fachmann wichtige und nützliche Informationen für die nächste Investition an ihrem Gebäude.

Sanieren und Energiesparen schont

Umwelt und Geldbeutel

Energiesparende Baumaßnahmen sind eine Investition in die Zukunft

Die meisten Häuser in der Bundesrepublik wurden in einer Zeit gebaut, als Energieverbrauch und Umwelt kein Thema waren. Sie verursachen hohe Heizkosten, haben oft ein unbehagliches Raumklima und belasten Umwelt und Geldbeutel. Die meisten Hauseigentümer ahnen oft nicht, wie leicht und rentabel sie mit den heutigen Möglichkeiten das Wohnklima optimieren und Heizkosten sparen könnten.

EU-Richtlinie zur Gebäude-Energie-Effizienz

Käufer oder Mieter erfahren oft wenig über den Energiebedarf, wenn sie eine Immobilie beziehen. In Zukunft muss jeder Gebäudeeigentümer beim Verkauf seiner Immobilie oder bei einem Mieterwechsel einen Gebäude-Energiepass vorlegen. Denn dann gilt die neue EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden auch in Deutschland. Bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes muss dann ein Zertifikat über den Energiebedarf vorliegen. Für einen Hausbesitzer ist diese Verpflichtung ein Anreiz, eigene



Gebäude energetisch auf dem neuesten Energiestandard zu halten. Dieser Energiepass informiert Verbraucher objektiv. Jeder Interessent kann den Energiebedarf von Häusern bundesweit vergleichen; Mieter und Verbraucher können einfach ablesen, ob sie mit eher „hohen“ oder „niedrigen“ Energiekosten rechnen müssen. Der Energiepass ermöglicht den Vergleich verschiedener Objekte und wird so maßgebliches Argument bei der Wohnungs- oder Hauswahl. Sparsame und fachgerecht sanierte Gebäude haben künftig klare Wettbewerbsvorteile.

Wichtige Sanierungstipps

Eigentümern zeigen die in den Energiepass integrierten „Modernisierungstipps“, mit welchen Sanierungsmaßnahmen die beste Energieklasse erreicht werden kann. Wohnungsunternehmer erhalten wertvolle Informationen für das Instandsetzen und Modernisieren sowie den Verkauf von Objekten.

Bis zu 70 Prozent weniger Energieverbrauch

So können durch die richtige Kombination von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen Heizkosten und Energieverbrauch um 60–70 Prozent reduziert werden. Im Vordergrund jeder Maßnahme stehen dabei die angenehme Behaglichkeit und ein Wohlfühlklima für alle Bewohner.

„Geld-zurück-Garantie“

Die Frage nach der Amortisation schließt die danach beginnende Gewinnzone ein und zeigt, dass Energiesparmaßnahmen durch die Heizkostenentlastung eine eingebaute „Geld-zurück-Garantie“ haben. Gerade im Hinblick auf das reduzierte Einkommen im Alter wird die Bedeutung der heute notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zur späteren Heizkostenentlastung konsequent aufgezeigt. Die beste Geldanlage ist Ihr Haus. Durch wohlüberlegte Investitionen können erheblich Energiekosten gespart werden. Rechnen Sie doch mal, ob Ihr Geld ins Haus investiert nicht viel mehr Nutzen abwirft als auf der Bank. Warten Sie mit der Modernisierung nicht bis zum Ende der gesetzlichen Fristen. Dann sind die Handwerksbetriebe überfordert und können nur noch in Eile und unter Zeitdruck arbeiten. Nein – machen Sie es gleich!

Staatliche Förderung

Wer sich entschließt, zur Tat zu schreiten, wird in seinem Vorhaben, Energie zu sparen, auch vom Staat un-

terstützt. Zuschüsse zur Energiesparberatung gibt es auf Bundes- und Landesebene. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet gleich mehrere zinsgünstige Darlehen und Förderprogramme an, darunter unter anderem das Programm zur Kohlendioxid-Gebäude-sanierung – ein Kompaktpaket aus Heizungsmodernisierung, Wärmedämmung und Fenstererneuerung – und das Programm zur CO₂-Minderung, das gezielte Einzelmaßnahmen innerhalb der Programme „Wohnraum modernisieren“ und „ökologisch Bauen“ fördert.

6. Förderprogramme auf Bundes- und Landesebene

Bei Ihrem Vorhaben, ein älteres Gebäude umfassend zu sanieren und damit den Energieverbrauch deutlich zu senken, können Sie zahlreiche Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene in Anspruch nehmen. Da die Konditionen der einzelnen Förderprogramme sich ständig ändern, ist es ratsam, sich entweder im Internet über die aktuellen Entwicklungen zu informieren oder die in dieser Broschüre genannten Energieberatungsstellen zu befragen. Zu den wichtigsten Förderprogrammen auf Bundesebene zählen die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Programme der KfW werden ständig aktualisiert:

Telefon: 0 69/74 31-0

Telefax: 0 69/74 31-29 44

Internet: www.kfw.de

Weitere detaillierte Informationen erhalten Sie direkt bei der Info-Hotline der KfW-Förderbank: 01 80/33 55 77 oder im Internet unter www.kfw-foerderbank.de oder bei den kommunalen Auskunftsstellen.

Programm des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA):

Telefon: 0 61 96/9 08-4 00

Telefax: 0 61 96/9 08-8 00

Internet: www.bafa.de

Eine Liste der vor Ort beratenden Ingenieure erhalten Sie im Internet unter www.bafa.de/1/de/aufgaben/energie.htm oder über die Info-Hotline des BAFA.

Förderdatenbank der Deutschen Energie-Agentur

Daneben gibt es noch zahlreiche weitere Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene.



Fachinformation für Bauwillige

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

Deutsche Energie-Agentur

Chausseestraße 128 a, 10115 Berlin

Info-Telefon: 0 80 00/7 367 34 (täglich rund um die Uhr)

Internet: www.dena.de

Regenerative Energien:

Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes NRW (MWME), für REN-Breitenförderung zuständig seit 01.09.2005: Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie in NRW, Dezernat 85, Postfach 10 25 45, 44025 Dortmund.

Antragsvordrucke und Informationen

Telefon: 01 80/3 10 01 10

E-Mail-Adresse: info@CallNRW.de

Internet: www.ren-breitenfoerderung.nrw.de oder

www.mwme.nrw.de

Biomasse:

Im Rahmen der Holzabsatzförderrichtlinie (Hafö) für automatisch beschickte Holzfeuerungsanlagen:

Internet: www.forst.nrw.de

Zuschüsse für Dämmung mit nachwachsenden Rohstoffen (Flachs, Hanf, ...)

Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe e. V. (FNR)

Hofplatz 1, 18276 Gülzow, Telefon: 0 38 43/69 30-0

Bioenergieberatung

Telefon: 0 38 43/69 30-1 99

Telefax: 0 38 43/69 30-1 02

E-Mail: info@fnr.de

Internet: www.fnr.de

Weitere Informationsangebote im Internet:

www.thema-energie.de

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

www.initiative-energie-effizienz.de

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

www.solarwaerme-plus.info

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

www.energiefoerderung.info

Informationen zu Maßnahmen zur Energieeinsparung und Nutzung Erneuerbarer Energien, Geld von EU, Bund, Ländern, Gemeinden und Energieversorgern.

7. Fachbegriffe

Abgasverluste

Der Abgasverlust entspricht dem Anteil der Feuerungsleistung, der mit dem Abgas den Heizkessel verlässt. Er tritt somit nur auf, wenn der Brenner in Betrieb ist. Der Abgasverlust kann nicht unmittelbar gemessen werden, lässt sich jedoch aus drei Messwerten, nämlich dem Kohlendioxid bzw. Sauerstoffgehalt des Abgases, der Abgastemperatur und der Verbrennungslufttemperatur sowie aus jeweils zwei brennstoffabhängigen Beiwerten berechnen. Die drei Messwerte und der daraus berechnete Abgasverlust Ihres Heizkessels können dem Messprotokoll des Schornsteinfegers entnommen werden.

Blower-Door-Test

Der „Blower-Door-Test“ ist eine Dichtigkeitsprüfung für Gebäude, um die Luftdurchlässigkeit der Gebäudehülle zu bestimmen. Dabei wird an die Stelle der Außentüre ein Rahmen mit Gebläse eingebaut. Das Gebläse saugt die im Gebäude befindliche Luft heraus. Während dieses Vorgangs wird gemessen, wie viel Luft bei entsprechendem Unterdruck in das Gebäude einströmt. Mithilfe des Gebäudevolumens wird die Luftdurchlässigkeit errechnet. Für die Durchführung des Blower-Door-Tests ist es erforderlich, dass das Gebäude inklusive Fenster und Türen fertiggestellt ist, wobei der Innenausbau jedoch noch nicht erfolgt sein darf. Dadurch lassen sich mit entsprechenden Messgeräten und Verfahren (z. B. Theaternebel) bei bestehendem Unterdruck Leckagen feststellen.

Brennwert und Heizwert (Ho und Hu)

Bei den Brennstoffen, die Wasserstoff enthalten (z. B. Heizöl oder Erdgas) und daher in den Verbrennungsprodukten auch Wasserdampf enthalten, unterscheidet man den Brennwert Ho (früher oberer Heizwert genannt) und den Heizwert Hu (früher unterer Heizwert genannt), je



nachdem ob man die Verdampfungswärme des Wassers in den Verbrennungsabgasen berücksichtigt oder nicht. Der Brennwert ist um den Betrag der Verdampfungswärme des in den Abgasen enthaltenen Wassers größer als der Heizwert.

Dampfbremse und Dampfsperre

Durch Baufolien soll verhindert werden, dass Wasserdampf in Bauteile eindringt, dort kondensiert und Feuchteschäden verursacht. Denn feuchtes Dämmmaterial ist wirkungslos! Die Dampfsperre wird dann raumseitig auf die Dämmung aufgebracht. Eine absolut lückenlose Verlegung ist dabei unerlässlich. Als Materialien sind Polyäthylenfolien, Aluminiumfolien, Kraftpapiere, Wachspapier etc. im Handel erhältlich.

Diffusionsoffen

Baufolien und Konstruktionen, die Wasserdampf entweichen lassen. (Also das Gegenteil von einer Dampfsperre, s. o.). Für eine Sparrenvoldämmung werden außen diffusionsoffene Folien oder Platten verwendet.

Energieeinsparverordnung

Die EnEV führt die ausgelaufene Verordnungen zu Wärmeschutz (Wärmeschutz: Wärmeschutzverordnung – WSVO) und Anlagentechnik (Heizungsanlagenverordnung – HeizAnIV) zusammen. Die EnEV erfüllt die politische Vorgabe, den Energieverbrauch von Neubauten um 25 Prozent zu reduzieren. Um den Energieverbrauch von Gebäuden zu reduzieren, ist dabei eine Betrachtung der Einheit Versorgungstechnik und Gebäude unter besonderer Berücksichtigung von Warmwasserbereitung, Lüftungswärmeverlusten, Gebäudedichtheit und konstruktiven Wärmebrücken nötig.

Energiekennzahl

Kennzahl, die bei durchschnittlicher Beheizung der Wohnung vom Haustyp und vom Wärmedämmstandard des Gebäudes abhängt. Emission Ausstoß von Luftverunreinigungen, Stoffen, Gerüchen, Lärm, Erschütterungen, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen aus einer Anlage in die Umgebung.

Heizwärmebedarf

Der Heizenergiebedarf ist der zusätzlich zu den Wärmegewinnen (solare und interne Wärmegewinne) erforderliche Wärmebedarf, um ein Gebäude auf einer gewünschten Innentemperatur zu halten.

Holzpellets

Holzpellets sind Presslinge aus unbehandelten Holzresten (Hobelspäne, Sägespäne, u. a.), die in der Säge- und Holzverarbeitenden Industrie anfallen. Die Holzreste werden getrocknet je nach Ausgangsfeuchte), zerkleinert und unter hohem Druck gepresst. Der genormte Brennstoff hat einen Durchmesser von 6 bis 10 mm und eine Länge von 15 bis 30 mm.

Jahresnutzungsgrad

Während sich der Wirkungsgrad auf einen momentanen Zustand einer Anlage zur Umwandlung von Energie (z. B. ein Heizkessel) bezieht, betrachtet der Nutzungsgrad die Effizienz einer Anlage, einschließlich aller Verluste, über einen Zeitraum, z. B. den eines Jahres.

Perimeterdämmung

Außenliegende Wärmedämmung der Außenwand unterhalb der Kellerdecke, die oft bis in den Erdboden hinein reicht.

Taupunkt

Temperatur (bei 100-prozentiger Luftfeuchte), bei deren Unterschreitung sich Wasserdampf in Form von Tauwasser (Kondensat) in oder auf Bauteilen niederschlägt.

Thermografie

Durch eine Infrarot-Thermografie wird eine wärmetechnische Beurteilung eines Gebäudes ermöglicht. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die Wärmeverluste des Hauses gelegt. Die Infrarot-Thermografie wandelt die von einem Gebäude ausgehende infrarote Strahlung in farbige Thermogramme (Bilder) um, in denen bestimmte Farben eines Gebäudes oder eines Gebäudeteiles bestimmten Temperaturen zugeordnet werden. So entsteht ein Abbild der Oberflächentemperatur eines betrachteten Gebäudeteils oder eines Gebäudes. Einerseits werden die Mängel aufgezeigt, wo die Wärme am Gebäude entweicht, andererseits werden gut gedämmte Gebäudeteile oder Gebäude ebenfalls sichtbar.

Transmissionswärmeverluste

Transmissionswärmeverluste sind Wärmeverluste, die durch das Abwandern von Wärme aus beheizten Räumen durch Wände, Fenster usw. hindurch nach außen entstehen.

U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient)

Der U-Wert (früher k-Wert), heißt vollständig Umkehrwert und gibt den Wärmedurchgang durch ein Bauteil an, d. h. wie viel Wärme unter bestimmten Bedingungen durch ein Bauteil gelangt. Je kleiner der U-Wert, desto besser die wärmedämmenden Eigenschaften des Bauteils.

Wärmebrücke

Als Wärmebrücke bezeichnet man eine örtlich begrenzte Fläche eines Außenbauteils (z. B. einen Betonpfeiler innerhalb einer Wandkonstruktion), durch die in der Heizperiode mehr Wärme abfließt als durch eine ungestörte Fläche.

Als geometrische Wärmebrücken werden Bauteile bezeichnet, deren innere wärmeaufnehmende Fläche sehr viel kleiner ist als die äußere wärmeabgebende Fläche.

Das ist z. B. im Kantenbereich von Außenwänden eines Gebäudes der Fall.

Wärmedämmverbundsystem

Eine Konstruktion, bei der Dämmstoffe außen auf die Außenwände aufgeklebt und/oder gedübelt und direkt verputzt werden.

Wärmeleitfähigkeitsgruppe (WLG)

Die EnEV schreibt sehr exakte U-Werte vor, die z. B. für das Bauteil Außenwand eingehalten werden müssen. In der Praxis sind die verschiedenen Dämmstoffe sogenannten Wärmeleitfähigkeitsgruppen zugeordnet. Diese Stoffangaben werden herangezogen, um den U-Wert zu bestimmen (WLG 035 bedeutet, dass der zugehörige Baustoff eine Wärmeleitfähigkeit von $0,035 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$ hat).

Fachanwälte für das öffentliche und private Baurecht

Schmitz, Färber und Höffer RECHTSANWÄLTE - NOTARE - GbR-

Postfach 2 10 · 57426 Attendorn

Josef Schmitz

Rechtsanwalt und Notar,
Mitglied der ARGE Baurecht,
Mitglied der Deutschen
Gesellschaft für Baurecht

Tätigkeitsschwerpunkte

- Bau- und Architektenrecht
- Erbrecht
- Werkvertragsrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Grundstücksrecht

Peter Färber

Rechtsanwalt und Notar,
zugleich Fachanwalt
für Arbeitsrecht

Tätigkeitsschwerpunkte

- Arbeitsrecht
- Verkehrsrecht
- Strafrecht
- Versicherungsrecht
- Ordnungswidrigkeiten

Thomas Höffer

Rechtsanwalt,
zugleich Fachanwalt
für Familienrecht und
Sozialrecht

Tätigkeitsschwerpunkte

- Familienrecht
- Sozialrecht
- Mietrecht
- allgemeines Kaufrecht
- Vertragsrecht

Finnentropen Straße 23 · 57439 Attendorn

Telefon (0 27 22) 9 36 20 · Telefax (0 27 22) 95 95 56

E-Mail: RAe.J.Schmitz@t-online.de

Bürozeiten:

Montag bis Freitag 8.00 bis 12.30 und 14.30 bis 18.00 Uhr

KANZLEI GEENE, DR. SANGERMANN UND KOLLEGEN

FINNENTROPER STRASSE 15, 57439 ATTENDORN
TELEFON 02722/9568-0, FAX 02722/9568-10

GERHARD GEENE Rechtsanwalt und Notar a.D.

Tätigkeitsschwerpunkte:
Allgemeines Zivilrecht
Arzthaftungsrecht

DR. JUR. HUBERTUS SANGERMANN Rechtsanwalt und Notar Fachanwalt für Arbeitsrecht

weitere Tätigkeitsschwerpunkte:
Erbrecht, Gesellschaftsrecht, Grundstücks- und Immobilienrecht,
Recht der Unternehmensnachfolge, Handelsrecht

HARALD KRÖNING Rechtsanwalt Fachanwalt für Verwaltungsrecht

weitere Tätigkeitsschwerpunkte:
Öffentliches Baurecht, Strafrecht, Miet- und Pachtrecht,
Verkehrsrecht, Sozial- und Rentenversicherungsrecht

JENS SONDERKAMP Rechtsanwalt Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Fachanwalt für Familienrecht

weitere Tätigkeitsschwerpunkte:
Arbeitsrecht, Jagd- und Forstrecht, Versicherungsrecht, Haftpflichtrecht

RECHTSANWÄLTIN PETRA FREY

Interessenschwerpunkte:
Allgemeines Zivilrecht, Internethaftung, Kaufrecht,
Verbraucherschutzrecht, Mahn- und Vollstreckungsrecht




Attendorn
natürlich