

Die Baugenehmigung



Ratgeber für Bauherren und Architekten

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

wer möchte nicht in einem eigenen Haus wohnen, das man so gebaut hat, wie man es sich immer vorgestellt und erträumt hat. Doch bevor man das erste Mal den Haustürschlüssel umdrehen kann, sind oft viele Schwierigkeiten und Hindernisse zu überwinden. Damit der Hausbau nicht zu einem Alptraum wird, der auch noch über die Fertigstellung hinaus Ihnen Ärger bereitet, versuchen wir, durch unsere Broschüre eine kleine Hilfestellung zu geben.

Unser Leitgedanke ist, die umfangreichen Rechtsvorschriften, die dem Bauwilligen im Bereich des öffentlichen Rechtes begegnen, in ihren Grundzügen zu erläutern. Ich würde mich freuen, wenn Sie unser kleiner Ratgeber einen Teil des Weges helfend begleitet.

Diese Broschüre kann nicht die unbedingt notwendigen Leistungen und Beratungen durch den Architekten ersetzen. Gerade im Hinblick auf das interne Vertrauensverhältnis Bauherr/Architekt verzichten wir bewusst, auf Bereiche des privaten Baurechts einzugehen.

Dieses Heft soll Sie zusätzlich anspornen, mit Fragen und Bitten um Hilfestellung möglichst frühzeitig zu uns zu kommen. Die Kreisverwaltung und insbesondere unsere Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen werden Ihnen in Ihren individuellen Bauwünschen beistehen und mit Ihnen kreativ nach rechtlich gangbaren Lösungswegen suchen. Gleichzeitig vergessen wir nicht unseren Anspruch, als ehrlicher und unparteiischer Mittler widerstreitender Nachbarinteressen den Grundstein für ein gutnachbarliches Zusammenleben zu legen.



Ich hoffe, mit unserer Broschüre einen praktischen Beitrag zu einem guten Gelingen Ihres Bauvorhabens und zur Reduzierung möglicher Stresssituationen zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen



Sven-Georg Adenauer

Landrat

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort.....	1
Branchenverzeichnis.....	4
Baurecht allgemein	
Eigentumsbegriff.....	6
Bauplanungsrecht.....	7
Bauordnung / Erschließung.....	11
Grundstückskauf / Genehmigungsbedürftigkeit.....	13
Die Baugenehmigung	
Rechtliche Einordnung.....	13
Verfahren / Baubeginn.....	15
Teilbaugenehmigung / Abnahmen.....	17
Gültigkeitsdauer / Absteckung / Einmessung.....	17
Gebühren / Fristen.....	19
Antragsunterlagen	
Bauantragsunterlagen.....	21
Zu verwendende Planzeichen.....	22
Verfahren	
Vereinfachtes Genehmigungsverfahren.....	23
Sonderbauten.....	27
Freistellungsverfahren.....	29
Anzeigeverfahren / Abbruch.....	33
Die digitale Baugenehmigung.....	35
Bauvoranfrage / Haustechnische Anlagen.....	37
Teilung / Abgeschlossenheitsbeschein. / Baulast.....	39
Befreiungen, Ausnahmen, Abweichungen.....	41
Planungsrecht und Baugestalt	
Der Bebauungsplan.....	44
Gestaltungssatzungen.....	47
Baugestalt.....	49
Konversionsfläche.....	63
Der unbeplante Innenbereich.....	65
Der Außenbereich.....	65
Bauordnungsrecht	
Brandschutz.....	83
Abstandflächen.....	93
Grenzgaragen / Stellplätze.....	95
Notwendige Stellplätze.....	97
Begrifflichkeiten.....	98
Aufenthaltsräume und Arbeitsstätten.....	99

Ausgewählte sonstige Vorschriften

Denkmalschutz.....	101
Natur- und Landschaftsschutz.....	102
Baustellenabfälle.....	108
Abwasser.....	111
Überschwemmungsgebiete.....	113
Immissionsschutz.....	115
Wärmeschutznachweis.....	121
Regenerative Energien.....	125
Barrierefreiheit.....	135
Einbruchssicherung.....	137
Demographische Entwicklung.....	138
Wohnungsbauförderung.....	142

Die am Bau Beteiligten

Die am Bau Beteiligten.....	146
Nachbarn / Angrenzer.....	152

Liste der baugenehmigungsfreien Vorhaben..... 155

Antragsbeispiele

Freistellungsverfahren.....	B01
Entwässerungsantrag.....	B10
Wohnhausanbau-Außenbereich.....	B14

VA-Werbeagentur und Verlag

Adam-Opel-Str. 9

33428 Harsewinkel

Tel. 0 52 47 | 40 75 09

Fax: 0 52 47 | 40 75 70

E-Mail: info@va-werbeagentur.de

Internet: www.va-werbeagentur.de



6. neu überarbeitete Auflage 2015

Bild und Text: B. Bußwinkel

Ausnahmen bezüglich Text und Bildrechte sind am oberen Seitenrand benannt.

© 2015 by Bernhard Bußwinkel

Titelblatt, Inhalt und Bilder urheberrechtlich geschützt.

Nachdruck – auch auszugsweise – nicht gestattet.

„Aus all den Steinen, die in den Weg gelegt werden, kann man schönes bauen“ (Goethe).



Dieses Zitat bleibt durchaus übertragbar auf die trotz aller „Entbürokratisierung“ weiter steigende Vorschriftendichte – nicht nur im Baurecht. Eine funktionierende und rechtssichere Anwendung öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist der beste Garant für eine gesicherte Zukunft. „Visionen brauchen Umsetzung – ohne Rechtsfrieden kein Fortschritt.“ Wir verstehen uns daher sowohl als unparteiischer Mittler bei widerstreitenden Interessen als auch als Ihr Interessensvertreter in Bauangelegenheiten. Als solcher werden wir Sie auf Ihrem Weg als Bauherr, Architekt oder betroffener Nachbar durch das sich kontinuierlich erweiternde Labyrinth der aktuellen Rechtsvorschriften lotsen. Wenn Sie weitere Fragen haben – besuchen Sie uns oder unsere Homepage www.kreis-guetersloh.de → „Bauen, Wohnen, Immissionen“

Bernhard Bußwinkel
AL Bauen, Wohnen, Immissionen
(Autor der Text- und Bildbeiträge)



Frank Scheffer
FbL Bauen und Umwelt

Eigentumsbegriff und Baugeschehen

Ein wesentliches Element jeden Baurechts und der Dynamik einer Gesellschaftsstruktur war und ist es, welche Rolle dem privaten Eigentum zuerkannt wird. Um unser Baurecht im Spannungsfeld mit den weitverbreiteten Auffassungen über die Zulässigkeit von Handlungen auf eigenem Grund und Boden besser zu verstehen, kann ein kurzer Exkurs in die Geschichte hilfreich sein: Ein Absichern des Eigentums gegen obrigkeitstaatliche Eingriffe schlug sich nieder im Grundsatz der Baufreiheit als Kerngedanke des Allgemeinen Landesrechts (ALR) für die Preußischen Staaten von 1794. Schon hier wurde der Grundsatz der Baufreiheit ergänzt durch erste Aspekte der Sozialbindung des Eigentums:

- § 65. *In der Regel ist jeder Eigentümer seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen oder ein Gebäude zu ändern wohl befugt.*
- § 66. *Doch soll zum Schaden oder Unsicherheit des gemeinen Wesens und zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze kein Bau und keine Veränderung vorgenommen werden.*

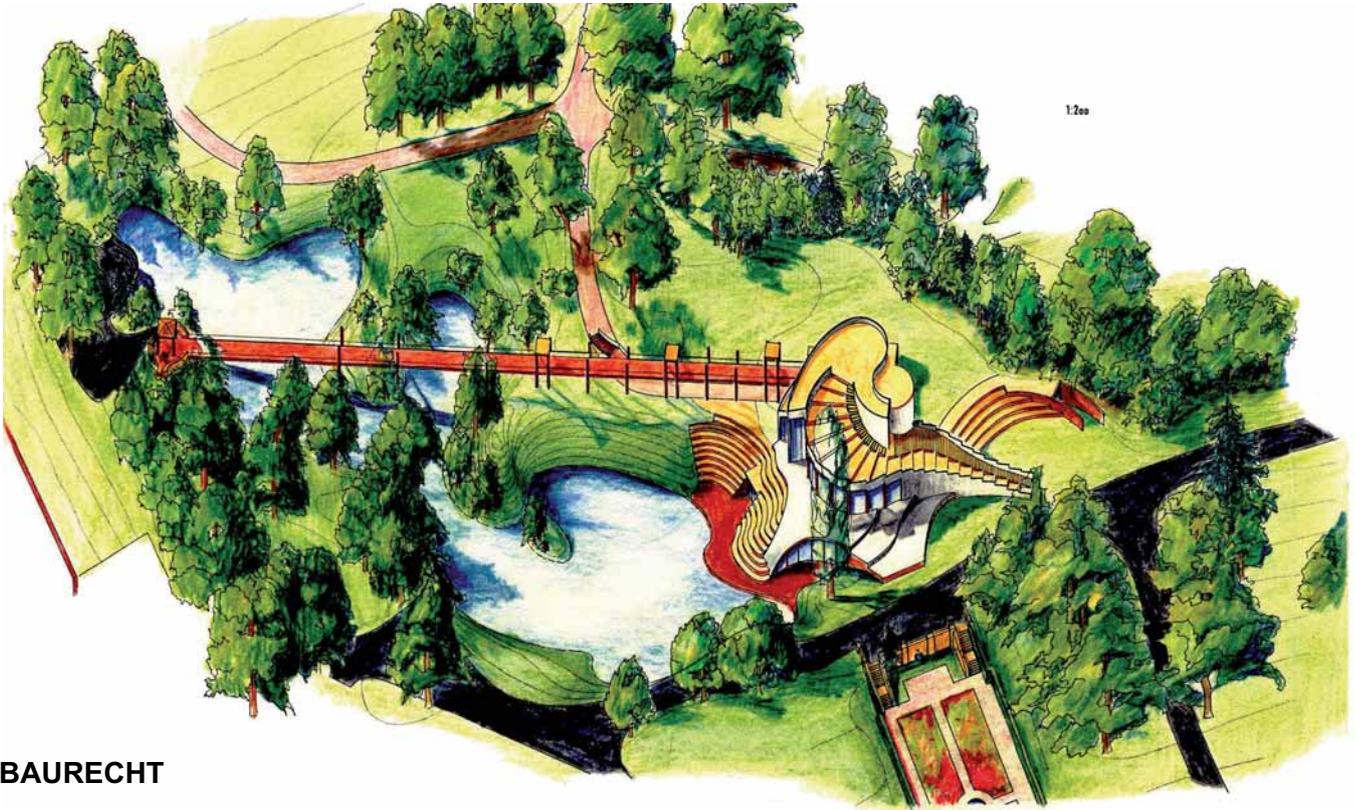
Seine restriktivste Ausprägung erfährt der Eigentumsbegriff in der Verfassungsurkunde Preußens von 1850 mit dem Grundsatz: „Eigentum ist unverletzlich“.

Im 20. Jahrhundert wird sich der Staat seiner sozialordnenden und bodenpolitischen Verantwortung bewusst. So heißt es in der Weimarer Verfassung: „Eigentum ist Verpflichtung“.

In unserem heute gültigen Grundgesetz von 1949 setzt Art. 14 GG die verfassungsrechtlichen Grenzen im Sinne einer „Sozialbindung des Eigentums“:

Art 14 GG:

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zu gleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.



BAURECHT

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

1. Bauplanungsrecht (Bundesgesetzgebung):
Es ist geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 15.07.2014 und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der jeweils gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
2. Das landesrechtliche Bauordnungsrecht:
Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 13.03.2007 (BauO NRW)

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungs- als auch

mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

Bauplanungsrecht

Das Städtebaurecht regelt, wo und was gebaut werden darf. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde (Gemeinderat). Die Gemeinde lenkt – soweit erforderlich – die städtebauliche Entwicklung über den Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne. Es gibt keinen Rechtsanspruch des Bürgers auf eine konkrete Bauleitplanung.

Flächennutzungsplan

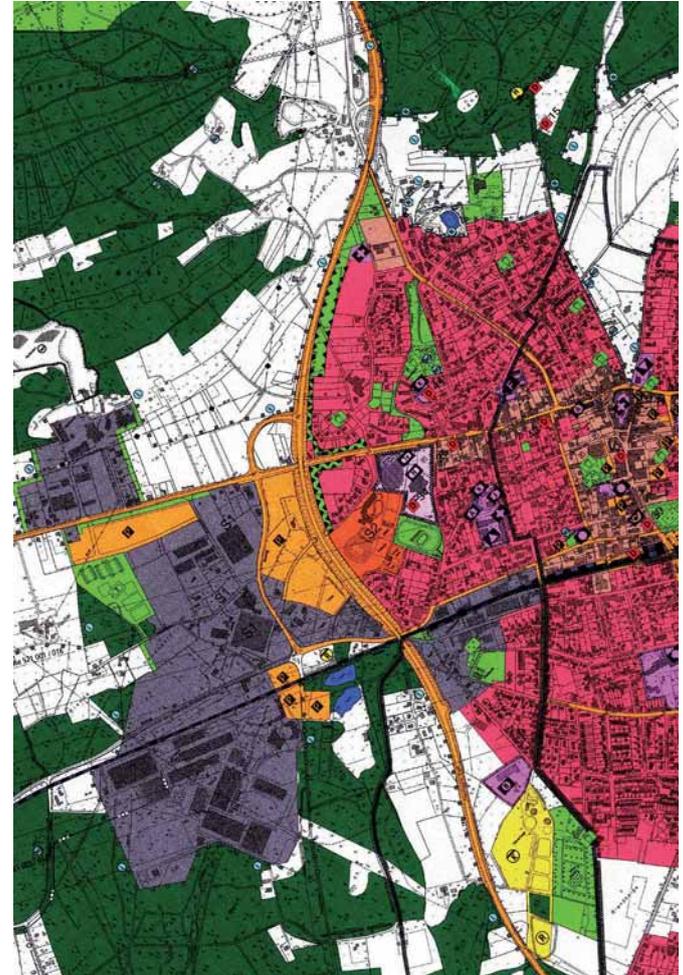
Der Flächennutzungsplan (FNP) ordnet die räumliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes. In ihm bindet sich die betreffende Gemeinde mit ihren Zielvorgaben für ihre weitere Bauleitplanung, ohne dass er schon Rechtswirkungen nach außen erzeugt. Die einzige Außenwirkung für Einzelbauvorhaben entfaltet er im Außenbereich. Der FNP ist abzustimmen mit den Zielen der Landesplanung, die ihren regionalen Niederschlag im Gebietsentwicklungsplan (GEP) auf Regierungsbezirksebene finden.

Der FNP entwickelt das Gemeindegebiet in Form von flächenbezogenen Nutzungsausweisungen:

Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft, Gemeinbedarf und Sonderstandorte.

Bebauungsplan

Um Neubaugebiete zu erschließen oder eine innerstädtische bauliche Neuordnung vorzunehmen bedarf es sowohl einer gestalterisch ordnenden Zielvorgabe als auch deren Umsetzung in Form eines rechtsverbindlichen Rahmens. Das entsprechende Instrument ist der Bebauungsplan, der aus einer Planzeichnung und textlichen Festsetzungen besteht. Dieser ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Er trifft als Ortssatzung für ein parzellenscharf erfasstes Baugebiet detaillierte Festsetzungen, die die Art der Nutzung (Gewerbe, Wohnen, ...), das Maß der Nutzung (Höhe, Geschossigkeit, ...), die bauliche Gestaltung (Dachneigung, Dremmel, ...), die überbaubaren Flächen, die Bauweise und die Erschließung allgemeinverbindlich regeln. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes unterliegt strengen Verfahrensregelungen wie der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange. Die Entscheidungsfindung des Abwägungsprozesses des Rates über vorgebrachte Anregungen und Bedenken ist schriftlich zu dokumentieren. Die Möglichkeiten der gemeindlichen städtebaulichen Steuerung werden ergänzt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planungsverfahren durch Dritte in Abstimmung mit der Stadt) und den städtebaulichen Vertrag.



**Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Halle / Westf.
(Wolters Partner / Coesfeld)**



Zielsetzung der Bauordnung

Die Bauordnung dient der Gefahrenabwehr sowie einem geregelten baulichen Miteinander. Insbesondere Leben und Gesundheit sollen durch bauliche Anlagen nicht gefährdet werden. Um diese Ziele zu erreichen, regelt das Bauordnungsrecht die Lage, die Zugänglichkeit und die Freiflächengestaltung des Bauvorhabens auf dem Grundstück sowie insbesondere seine konkrete bauliche Ausführung. Dieses gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke unabhängig davon, ob sie einem Genehmigungsverfahren unterliegen oder nicht. Neben sicherheitstechnischen Anforderungen (Brandschutz, Standsicherheit, ...), gesundheitshygienischen Anforderungen (Immissionsschutz, Belichtung, ...) und städtebaulichen Vorgaben (Abstandflächen, Stellplätze, ...) sowie ökologischen Appellen enthält die Bauordnung Verfahrensregelungen.

Bebaubarkeit

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es an nutzbare Erschließungsanlagen angeschlossen werden kann und im Bereich einer überbaubaren Fläche eines Bebauungsplanes oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Das heißt allerdings, dass nur Bauvorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen oder für den zweiten Fall sich nach ihrer baulichen Gestalt, Nutzung und Ausnutzung in die nähere Umgebung einfügen, genehmigt werden können. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, die nicht einem privilegierten (landwirtschaftlichen, ...) Betrieb dient. Von dieser grundsätzlichen Regel gibt es allerdings eng begrenzte Ausnahmen. Auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften können im Einzelfall dem konkreten Vorhaben entgegenstehen: Verstöße gegen Forderungen der Bauordnung, Belastung des Grundstücks durch Baulastflächen, Artenschutzaspekte, die

Landschaftsschutzverordnung, Überschwemmungsbereiche, Immissionsbelastungen, ...

Erschließung

Voraussetzung jeder Baugenehmigung ist, dass die Erschließung gesichert ist. Hiervon ist auszugehen, wenn erwartet werden kann, dass zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme die für eine planungsrechtliche Erschließung erforderlichen Anlagen vorhanden und benutzbar sind. Folgende Erschließungsanlagen müssen bei Nutzungsaufnahme funktionsfähig sein:

- Eine ausreichende verkehrliche Zuwegung ist gesichert, wenn das Grundstück über eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße in angemessener Breite erreichbar ist (bei Kreis-, Landes- und Bundesstraßen bedarf es außerhalb der Ortsdurchfahrt eines separaten Zustimmungsverfahrens). Müssen hierfür andere private Wegeflächen in Anspruch genommen werden, so bedarf es der Sicherung per Baulast. Bei Baubeginn muss mindestens eine Baustraße vorhanden sein.
- Der Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation der Gemeinde. Ist dieser nicht möglich, ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Kreises für die private Beseitigung des Abwassers erforderlich.
- Die Gemeinde bescheinigt der Genehmigungsbehörde weiter die Benutzbarkeit des Anschlusses an das öffentliche Trinkwassernetz oder der privaten Brunnenanlage.
- Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung.

Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht.

Grundstückskauf

Vor dem Kauf sollte die Bebaubarkeit des Grundstückes sowie dessen grundbuchlichen (Amtsgericht) oder öffentlich-rechtlichen Belastungen (untere Bauaufsicht) bzw. das Vorliegen von Altlastenverdachtsflächen (untere Abfallbehörde des Kreises) erfragt werden. Ist eine verbindliche Klärung nur im Wege der Bauvoranfrage möglich, so ist es ratsam, ein Rücktrittsrecht für den Fall eines negativen Bescheides zu vereinbaren. Auskunft über den Bodenwert geben die Geschäftsstellen des Gutachterausschusses im Kreis Gütersloh bzw. in der Stadt Gütersloh. Hier geben Bodenrichtwertkarten erste Anhaltspunkte. Darüber hinaus kann der individuelle Gebäude- oder Grundstückswert per Gutachten von einem Grundstückssachverständigen oder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt werden.

Genehmigungsbedürftigkeit

Grundsätzlich gilt, dass alle Baumaßnahmen (Errichtung, Änderung Nutzungsänderung und Abbruch) einer Baugenehmigung bedürfen. Hier unterscheiden sich das vereinfachte Genehmigungsverfahren (Regelverfahren) und das Normalverfahren (große Sonderbauten). Die §§ 65 bis 66 BauO NRW listen die baugenehmigungsfreien Vorhaben auf (s.h. Auflistung auf S. 155-157) wie z. B.:

- Änderungen der äußeren Gestalt wie Anstrich, Putz, Dachdeckung, Auswechseln von Fenstern und Türen, solange eine Gestaltungssatzung oder das Denkmalschutzgesetz nicht zum Tragen kommen.

Liegt ein Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich eines entsprechenden Bebauungsplanes, so bedarf es meist lediglich eines Freistellungsantrages an die Gemeinde (§ 67 BauO NRW). Auch genehmigungsfreie und freigestellte Vorhaben unterliegen im vollen Umfang den materiellen baurechtlichen Bestimmungen. Rechtsverstöße können Stilllegung, Beseitigungs-, Nutzungsuntersagungsverfügung und zusätzlich auch ein Bußgeld zur Folge haben. Soll ein Vorhaben abweichend von der Genehmigung ausgeführt werden, bedarf es einer Nachtragsgenehmigung unter Vorlage aller für eine Beurteilung erforderlichen Unterlagen.



DIE BAUGENEHMIGUNG

Das Baugenehmigungsverfahren dient der Sicherheit der späteren Nutzer, der Nachbarn, Passanten und Besucher. Es gibt dem Bauherrn Rechts- und Investitionssicherheit. Verfahrensziel ist nicht die Einhaltung abstrakter staatlicher Vorschriften um ihrer selbst willen, sondern die unparteiische Abklärung unterschiedlicher Rechte, Bedürfnisse und Sicherheitsanforderungen zum Wohle eines geregelten Miteinanders. Schon Konfuzius lehrte:

*„Sind die Taten nicht in Ordnung, so verderben die Sitten.
Verderben die Sitten, so ist die Justiz überfordert“.*

Rechtliche Einordnung

Die Baugenehmigung ist ein schriftlicher Bescheid, dass dem eingereichten Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (soweit sie zum Prüfumfang gehören). Zunächst wird bescheinigt, dass es am vorgesehenen Standort grundsätzlich zulässig ist. Weiterhin stellt die bauordnungsrechtliche Prüfung wiederum sicher, dass von dem Vorhaben und seiner Nutzung keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen ausgehen. Die Baugenehmigung entfaltet als feststellender und begünstigender Verwaltungsakt ihre Sicherungsfunktion unabhängig davon, ob sie zu Recht erteilt wurde. Es besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn alle rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Erst nach Erteilung darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Baugenehmigung wird entsprechend dem Gesetzestext „unbeschadet privater Rechte Dritter“ erteilt.

Verfahren

Der Bauantrag wird – anders wie im Freistellungsverfahren – direkt bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht. Zunächst prüft die Behörde die Bauvorlagen innerhalb einer Woche auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Gleichzeitig wird die Verfahrensart (vereinfachtes Genehmigungsverfahren, Normalverfahren, Bauvoranfragen, ...) bestimmt. Anschließend stellt sie fest, welche weiteren Entscheidungen, Stellungnahmen oder Gutachten anderer Stellen eingeholt werden müssen. Dieses einwöchige Vorverfahren endet mit der Eingangsbestätigung, dem Nachfordern von Unterlagen oder der Zurückweisung.

Unvollständige oder mit erheblichen Mängeln behaftete Bauvorlagen muss die Bauaufsicht unter Erhebung eines Viertels der Genehmigungsgebühr **zurückweisen**.

Die in der Vorprüfung als zu beteiligende Behörden benannten Stellen – immer zumindest die Gemeinde – werden umgehend im Sternverfahren angeschrieben. Im Außenbereich sind sinnvollerweise zu den drei Antragsausfertigungen zwei zusätzliche beizufügen. Dies schließt nicht aus, dass die beteiligte Fachbehörde im Einzelfall weitere fachspezifische Ergänzungen benötigt. Alle notwendigen Nachweise und Bescheinigungen sind mit dem Bauantrag einzureichen. Im vereinfachten Verfahren reicht es, die (un)geprüfte Statik sowie Schall- und Wärmeschutznachweis vor Baubeginn einzureichen.

Abschließend fasst die Bauaufsicht die eingegangenen Stellungnahmen mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen. Dabei hat die Bauaufsicht insbesondere in den Bereichen Immissionsschutz, Arbeitsschutz, Brandschutz oder bei der landschaftsrechtlichen Eingriffsregelung über die Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken sowie über vorgeschlagene Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Fachbehörden zu entscheiden. Bedarf es einer formellen, eigenständigen Erlaubnis, Zustimmung oder Befreiung anderer Dienststellen, so ist die Bauaufsicht an die Entscheidung dieser Fachämter gebunden (Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Straßenrecht, ...).



Baubeginn

Der Baubeginn ist gegeben mit der ersten Erdbewegung für die Baugrube oder für Fundamente. Erst die Baugenehmigung, das Vorliegen einer (geprüften) Statik und die erfolgte Anzeige der Absteckung nach Lage und Höhe bei der Gemeinde, berechtigen zur Bauausführung. Der Bauherr ist verpflichtet, den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger und freigestellter Bauvorhaben mindestens eine Woche vorher unter Angabe seiner Person der Bauaufsichtsbehörde mit seiner Unterschrift versehen zur Kenntnis zu bringen. Der Baugenehmigung liegt ein entsprechender Vordruck – Baubeginnanzeige – bei.

Die Baugenehmigung einschließlich aller Unterlagen muss auf der Baustelle ständig vorliegen. Das der Genehmigung beigefügte Baustellenschild (roter/grauer Punkt) ist dauerhaft und weithin sichtbar an der Baustelle mit der Bezeichnung des Bauvorhabens, Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters, der ausführenden Firma und des Bauherrn anzubringen. Soweit erforderlich sind geeignete Schutzmaßnahmen wie die Errichtung eines Bauzaunes zu treffen. Von Baustellen gehen oft Gefahren – insbesondere für Kinder – aus. Der Bauherr und der Unternehmer tragen deshalb eine besondere Verantwortung für die Sicherung der Baustelle. Werden im Rahmen der Bauausführung öffentliche Straßenflächen in Anspruch genommen – Lagerung, Bauzaun, ... – ist für diese Sondernutzung vorher eine Erlaubnis bei der zuständigen Straßenbaubehörde zu beantragen.

Teilbaugenehmigung

Nur unter eng umgrenzten Voraussetzungen ist es möglich, für untergeordnete Ausführungsarbeiten der beantragten Baumaßnahme eine Vorausgenehmigung als sogenannte „Teilbaugenehmigung“ zu erhalten. Damit können auf Antrag Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile und -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereiches. Mit der Teilbaugenehmigung bindet sich die Bauaufsicht bezüglich der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens. Allerdings können auch für die bereits ausgeführten Teile zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn dieses aus Sicherheitsgründen notwendig ist.



Abnahmen

Für genehmigungspflichtige Vorhaben erfolgen für den Rohbau bzw. das fertiggestellte Gebäude Bauzustandsbesichtigungen, deren Umfang im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde liegen. Die Fertigstellung des Rohbaus bzw. die abschließende Fertigstellung ist der Bauaufsicht durch den Bauherrn eine Woche vorher anzuzeigen. Entsprechende Vordrucke liegen der Baugenehmigung bei. Der Mitarbeiter der Bauaufsicht vergewissert sich dabei, ob die Beschaffenheit des Rohbaus eine Fertigstellung gestattet. Bei der Fertigstellungsbesichtigung wird geprüft, ob der Endzustand des Baues eine Benutzung erlaubt. Die entsprechenden amtlichen Bescheinigungen werden nur auf Verlangen des Bauherrn ausgestellt. Die Zustandsbesichtigungen sind gebührenpflichtig.



Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Per Bauordnung ist die Geltungsdauer von Vorbescheid (2 Jahre) und Baugenehmigung (3 Jahre) befristet. Eine Baugenehmigung erlischt, wenn nicht vor Ablauf dieser Laufzeit mit der Bauausführung begonnen wird oder danach die Bauarbeiten für länger als ein Jahr ruhen. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils um 1 Jahr verlängert werden.

Abstecken / Einmessung

Vor Baubeginn müssen Grundriss und Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein. Dabei wird durch in den Boden eingeschlagene und mit Höhenmarkierungen versehene Pflöcke auf dem Grundstück die genehmigte Gebäudegrundrissfläche, ihre Grenzabstände und ihre Höhenlage in Bezug zum Straßen- und Kanalniveau festgelegt. Vor Baubeginn ist dem örtlichen Gemeindebauamt Gelegenheit zur Überprüfung der Absteckung zu geben. In besonderen Fällen, insbesondere bei Streitfällen, welche die Lage des Gebäudes zur Eigentumsgrenze betreffen, kann es erforderlich sein, eine zu Katastervermessungen berechnete Stelle hinzuzuziehen. Nach Fertigstellung besteht eine gesetzliche Einmessungspflicht. Diese Gebäudeeinmessung muss durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder die Abteilung Liegenschaftskataster- und Vermessung des Kreises Gütersloh vorgenommen werden. Anschließend wird das betreffende Gebäude lagerichtig in die amtliche Liegenschaftskarte übernommen.

Gebühren

Auf die überwiegend festen landeseinheitlichen Gebührensätze für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. hat die Bauaufsicht keinen Einfluss. Diese Gebührensätze beziehen sich auf jährlich neu festgesetzte durchschnittliche Rohbaurichtwerte (z.Zt. 119 € / cbm für Wohngebäude).

Die Genehmigungsgebühr beträgt bei Wohngebäuden unterhalb der Hochhausgrenze grundsätzlich 6 € / 1000 € Rohbaukosten. Die Gemeinde erhebt im Freistellungsverfahren für ihre Erklärung, dass kein Genehmigungsverfahren notwendig wird, eine Gebühr von 50 €.

Für ein Einfamilienwohnhaus mit 800 cbm umbautem Raum ergibt sich (aufgerundet auf volle 500 €):

$800 \text{ cbm} \times 119 \text{ €} = 95.200 \text{ €} \approx 95.500 \text{ €}$

Daraus folgt:

6 €	Gebühr je 1.000 €	Rohbaukosten
$95,5 \times 6 \text{ €} =$	573 €	Genehmigungsgebühr

Für die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Bauüberwachungen sind für jeden Überwachungstermin bis zu 7 % der Genehmigungsgebühr, jedoch mindestens 50 € je Termin, vorgesehen. Der Höchstsatz für alle Überwachungstermine ist auf 50 % der Genehmigungsgebühr begrenzt. In unserem Fall konnten nur 2 Termine durchgeführt werden.

Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung:

Je $573 \text{ €} \times 7 / 100 = 40,11 \text{ €}$

also Mindestgebühr: 50,00 € (x 2)

Für die notwendige Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus und der abschl. Fertigstellung werden noch einmal je 15 % der Genehmigungsgebühr fällig: = 171 € (hier abgerundet)

Endbetrag:

$573 \text{ €} + 100 \text{ €} + 171 \text{ €} = 844,00 \text{ €}$

Die Prüfung der vorgelegten Statik entfällt bei 1 - 2 WE.



Bei größeren Objekten werden bei der alternativen Beauftragung der Bauaufsicht mit der Prüfung der Nachweise über die Standsicherheit, den Wärmeschutz und den Brandschutz zusätzliche Gebühren fällig. Die Grundgebühr ändert sich bei Sonderbauten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung, Zurückweisung und Zurücknahme eines Antrages. Wird eine Nachbaranhörung behördlicherseits notwendig, ist hierfür je angeschriebenen Nachbarn eine Gebühr von 150 € zu erheben.

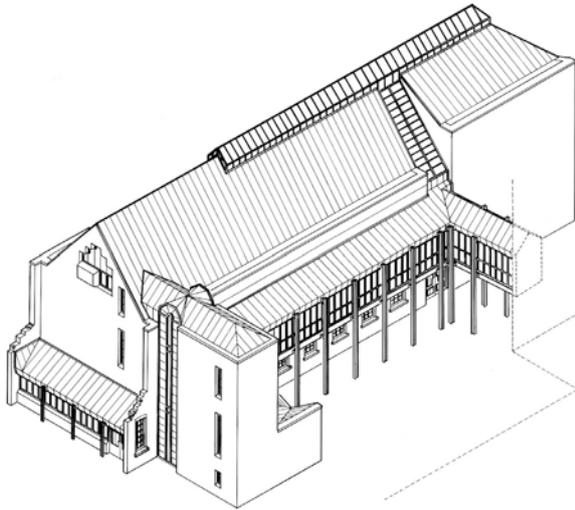
Fristen

Vorprüfung des Bauantrages auf Vollständigkeit

Der Bauantrag sollte von der Bauaufsicht innerhalb 1 Woche auf Prüffähigkeit und Vollständigkeit der Bauvorlagen geprüft sein. Fristen für die Bearbeitung beginnen erst zu laufen, wenn der Bauantrag mit allen prüffähigen Bauvorlagen bei der Baubehörde eingegangen ist.

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Für Bauten, die diesem Verfahren unterliegen, sieht der Gesetzgeber eine Bearbeitungszeit von 6 Wochen vor, wenn die Unterlagen vollständig vorliegen, im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gebaut werden soll, die Erschließung laut Bescheinigung der Gemeinde gesichert ist. Außerhalb von qualifizierten Bebauungsplänen kann die Planübereinstimmung durch einen positiven Vorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit ersetzt werden. Die Frist kann aus wichtigen Gründen (Befreiung, Behördenbeteiligung, ...) verdoppelt werden. Die Nichteinhaltung der Frist löst keine Genehmigungsfiktion aus.



Fristen (Fortsetzung)

Freistellungsverfahren

Die Bauvorlagen werden bei der Gemeinde eingereicht, wenn der Bauherr die Durchführung des Freistellungsverfahrens wählt. Erklärt die Gemeinde nicht innerhalb von 1 Monat, dass ein Genehmigungsverfahren laufen muss, so darf der Bauherr bei Vorliegen aller notwendigen Gutachten und 1 Woche nach der Baubeginnanzeige bei der Bauaufsicht mit den Bauarbeiten beginnen. Erklärt die Gemeinde, dass sie kein Genehmigungsverfahren fordert, so darf schon entsprechend früher angefangen werden.

Zustimmungen im Genehmigungsverfahren

Bedarf das Bauvorhaben der Zustimmung bzw. des Benehmens einer anderen Behörde oder des gemeindlichen Einvernehmens, so gelten diese als erteilt – Fiktion –, wenn sie nicht innerhalb von 2 Monaten unter Angabe von Gründen verweigert wurden – §§ 36 Abs. 2 BauGB und 72 Abs. 2 BauO NRW. Der Bauherr hat einen Rechtsanspruch darauf, dass die Bauaufsicht die fehlenden Unterlagen zum Zwecke der Genehmigung zurückfordert und verspätete Negativbescheide nicht aufgreift. Diese Rechtslage gilt nicht für Befreiungs- und Ausnahmetatbestände (Befreiung vom Landschaftsschutz, ...).

BAUANTRAGSUNTERLAGEN

Die Bauprüfverordnung enthält eine nach Verfahren und Bauvorhaben differenzierte Auflistung und Beschreibung der einzureichenden Bauvorlagen mit den jeweiligen Anforderungskriterien.

Zeichnungen dürfen alternativ farbig oder schwarzweiß unter Verwendung der Zeichen der BauPrüfVO erstellt werden und sind auf DIN A 4 zu falten.

Sollten Unterlagen nachgereicht oder geändert werden, so sind diese Blätter mit dem neuen Erstellungsdatum und einer Übereinstimmungserklärung des Architekten zu versehen (§ 7 BauPrüfVO). Alle Bauvorlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein, da ansonsten der Antrag zurückzuweisen ist. Zu den Bauvorlagern gehören auch ggf. einzureichende Gutachten. Den vom Bauherrn und Entwurfsverfasser unterschriebenen Antragsformularen für die unterschiedlichen Antragsverfahren sind die hier aufgeführten Unterlagen und Formulare in der angeführten Anzahl beizufügen.

Die Formulare sind im Schreibhandel, bei den Bauaufsichtsbehörden, direkt bei den Verlagen oder per Internet erhältlich unter:

www.kreis-guetersloh.de
Bauen, Wohnen, Immissionen / Bauen online

Formulare gemäß BauPrüfVO:

- Bauantrag / Vorbescheid - vereinfachtes Verfahren
- Bauantrag / Vorbescheid - Sonderbauten
- Vorlage in der Genehmigungsfreistellung
- Bauantrag / Vorbescheid - Werbeanlagen
- Antrag auf Grundstücksteilung /Negativzeugnis
- Antrag auf Abbruchgenehmigung
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung für gewerbliche Anlagen
- Betriebsbeschreibung für land- und forstw. Vorhaben
- Formblätter ... Prüfung bautechnischer Nachweise

Verwenden Sie bitte diese Zeichen

BauPrüfVO bzw. zur Darstellung der Bebauungsplanfestsetzungen: PlanZVO 90 -

a) für die Darstellung im Lageplan

Vorhandene öffentliche Verkehrsfläche		
Festgesetzte, aber noch nicht vorh. Verkehrsfl.		
Vorhandene bauliche* Nebenanlage		
Hauptanl.		
Geplante bauliche Anlage		
Zu beseitigende bauliche Anlagen		
Zu erhaltende Bäume		
Begleitzeichen für Grundstücksgrenze		
Begrenzung der Abstandflächen		
Abstandflächen		
Baulastflächen: vorhanden / geplant		
Geplante Grundstücksgrenze		
Offene / geschlossene Bauweise		
nur Einzelhäuser / nur Doppelhäuser zulässig		
nur Hausgruppen / nur E.- und D.-Häuser zulässig		
Baulinie		
Baugrenze		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Grundflächenzahl		GRZ 0,3 / 0,3
Geschossflächenzahl		GFZ 0,7 / (0,7)
Baumassenzahl		BMZ 3,0 / 3,0

* bei Nutzungsänderungen bitte entsprechenden Bereich einrahmen

Zahl der Vollgeschosse	Höchstgrenze 2	II
	zwingend 2	
	von 2 bis 3	II - III
Kleinsiedlungsgebiet	WS	
Reines Wohngebiet	WR	
Allgemeines Wohngebiet	WA	
Besondere Wohngebiete	WB	
Mischgebiet	MI	
Kerngebiet	MK	
Dorfgebiet	MD	
Gewerbegebiet	GE	
Industriegebiet	GI	
Sondergebiete	SO	

b) für die Darstellung in Grundriss und Schnitt:

Vorhandene Bauteile		
Vorgesehene Bauteile		
zu beseitigende Bauteile		

c) Bauvorlagen zur Grundstücksentwässerung:

Schmutzwasserleitung	
Regenwasserleitung	
Mischwasserleitung	



Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren (Regelverfahren / gilt nunmehr auch für kleine Sonderbauten) wird der Prüfumfang auf wenige Sachverhalte beschränkt. Den Architekten trifft hier eine hohe Verantwortlichkeit: Er haftet gegebenenfalls auch zivil- und strafrechtlich für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Unter bestimmten Voraussetzungen – s.h. Fristen – ist eine Bearbeitungsfrist von 6 Wochen vorgegeben, ohne dass deren Überschreitung Rechtsfolgen auslöst.

Anwendungsfälle

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen durchzuführen, solange sie nicht genehmigungsfrei sind, dem Freistellungsverfahren unterliegen oder als Sonderbauten verschärften Prüfanforderungen entgegen sehen. Für freigestellte Vorhaben kann vom Bauherrn die Durchführung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens beantragt (anzukreuzen) werden. Auch kann ein Freistellungsantrag aufgrund der Vorgabe der Gemeinde in ein solches Verfahren überleitet werden.

¹ nicht bei Nebenanlagen, Gewächshäusern und Bauten ohne Aufenthaltsräume

² bei Ein- und Zweifamilienhäusern bedarf es keines qualifizierten Aufstellers

³ bei Wohngebäuden geringer Höhe erfolgt diese Erklärung vom Entwurfsverfasser auf dem Antragsformular

Prüfumfang

Im vereinfachten Verfahren steht die Prüfung grundstücksbezogener Fragen im Vordergrund. Die Bauaufsicht prüft nur die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sowie Bebaubarkeit und Erschließung des Grundstücks (Wasserversorgung, Abwasseranlage, ...). Es sind nur folgende Vorschriften zu prüfen:

- Planungsrecht
- die Erschließung (und Einheit des Baugrundstückes)
- die Abstandflächen
- die Kinderspielflächen
- die Gestaltung nach § 12 BauO NRW
- notwendige Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellplätze
- örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)
- Werbeanlagen und Warenautomaten § 13 BauO NRW
- andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (Denkmalrecht, Straßenrecht, ...) soweit nicht eine gesonderte Erlaubnis vor der Baugenehmigung vorliegt.

Über Abweichungen von nicht zu prüfenden Vorschriften ist eine gesonderte Entscheidung der Bauaufsicht zu beantragen.

Bis Baubeginn einzureichende Nachweise und Bescheinigungen über:

- Prüfung bzw. Aufstellen des Nachweises des Einhaltens des Schall- und Wärmeschutzes¹ durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen²
- Eine von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüfte Statik (Nachweis)
- Bescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht³
- Lüftungsgutachten bei geschlossenen Mittelgaragen, die natürlich belüftet werden sollen sowie die Bestätigung der Annahmen aufgrund einer Messung innerhalb eines Monats nach Nutzungsaufnahme

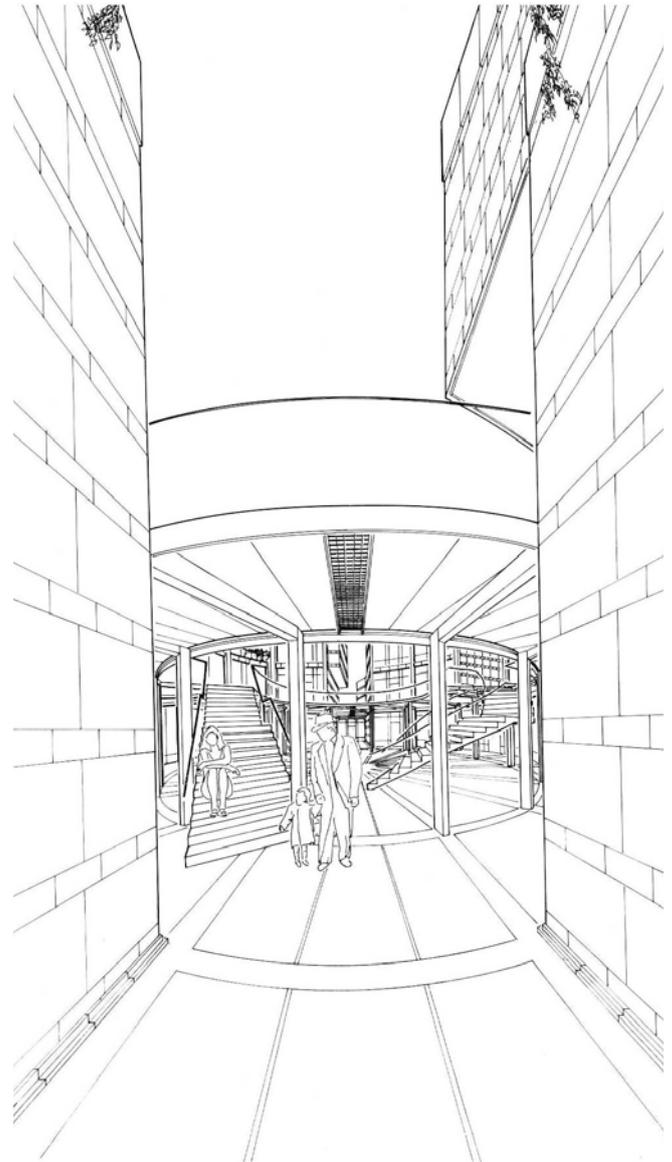
Ausnahmen:

- Die notwendigen Nachweise sind nicht von staatlich anerkannten Sachverständigen aufzustellen und bedürfen keiner Prüfung für:
 - Wohngebäude geringer Höhe mit bis zu 2 Wohnungen einschließlich ihrer Nebenanlagen
 - Freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude auch mit ihren Wohnungen (bis 2 Geschosse über Gelände; ohne Anlagen für Jauche / Flüssigmist)
 - eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche
- Nachweise sind entbehrlich für folgende Vorhaben:
 - Gewächshäuser bis 4,0 m Firsthöhe
 - Garagen und Carports bis 100 m² Nutzfläche
 - Behelfsbauten (ohne Aufenthaltsräume)
 - Wasserbecken bis 100 cbm incl. Überdachung
 - Einfriedungen
 - Aufschüttungen und Abgrabungen
 - Werbeanlagen

Leitfaden der Bauordnung ist, dass die Bauaufsicht von jeglicher Prüfpflicht eines Sachverhaltes im vereinfachten Genehmigungsverfahren entbunden ist, wenn dieser durch Sachverständigenbescheinigungen abgeklärt ist. Der Bauherr kann aber auch ersatzweise für die Vorlage von Sachverständigenbescheinigungen die Prüfung der Statik, des Schallschutzes und der Anforderungen an den baulichen Brandschutz (Antragsformular Blatt 2 Nr.10.2) auf die Bauaufsicht übertragen.

Kontrolle durch die Bauaufsicht

Werden Prüfbereiche durch die Vorlage von Gutachten staatlich anerkannter Sachverständiger ersetzt, so ist mit Beginn der Bauaufsicht zwingend der Sachverständige zu benennen, der mit der stichprobenhaften Überprüfung der Bauausführung entsprechend der notwendigen Nachweise beauftragt wurde. Die Bauaufsicht kontrolliert nur den in der Genehmigung geprüften Umfang. Dabei kann sie in diesem Verfahren auf Bauzustandsbesichtigungen verzichten. Bei Bekanntwerden von Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften trifft die Bauaufsicht nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen.



SONDERBAUTEN

Gemäß § 54 Abs. 1 BauO NRW können für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung im Einzelfall besondere Anforderungen gestellt oder Erleichterungen gestattet werden. Eine Auflistung der klassischen Sonderbauten die dem Normalverfahren unterliegen enthält § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW. In diesen Fällen ist ein Brandschutzkonzept gemäß § 69 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW vorzulegen. Die hier nicht erfassten kleinen Sonderbauten unterliegen dem vereinfachten Genehmigungsverfahren. Bei allen Sonderbauten prüft die Bauaufsicht den baulichen Brandschutz. Im Verfahren sind die Brandschutzdienststelle, bei zu erwartenden Immissionen und bei Arbeitsplätzen die zuständigen Fachbehörden zu hören.

Sonderbauten unterliegen je nach Typ der wiederkehrenden Prüfung in 3 bis 6 Jahren durch die Bauaufsicht unter Einbeziehung der Brandschutzdienststelle. Der Betreiber ist zudem verpflichtet, die technischen Anlagen und Einrichtungen gemäß PrüfVO NRW – meist – wiederkehrend durch Prüfsachverständige prüfen zu lassen.

Für Sonderbauten gilt die Sonderbauverordnung (SBauVO), die Versammlungsstätten (Teil 1), Beherbergungsstätten (Teil 2), Verkaufsstätten (Teil 3), Hochhäuser (Teil 4), Garagen (Teil 5) und Betriebsräume für elektrische Anlagen umfasst.

Versammlungsstätten

Als Versammlungsstätten im Sinne der SBauVO gelten Versammlungsräume, die einzeln oder zusammen mehr als 200 Besucher fassen. Für nicht überdachte Versammlungsorte insbesondere bei Sportstadien gelten andere Obergrenzen. Die Besucherzahl ist dabei nach den Berechnungsvorgaben zu ermitteln. Die Vorschrift gilt nicht für Gottesdiensträume, Unterrichtsräume an Schulen, Ausstellungsräume in Museen und für fliegende Bauten.

Beherbergungsstätten

Die SBauVO gilt für Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Gastbetten.

Verkaufsstätten

Als Verkaufsstätten im Sinne der SBauVO gelten Verkaufsbauwerke, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen einschließlich ihrer Bauteile eine Fläche von mehr als 2000 qm haben.

Fliegende Bauten § 79 BauO NRW

Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die in vergleichsweise kurzen Abständen aufgestellt und wieder zerlegt werden wie Bühnen, Tribünen Zelte, Fahrgeschäfte, usw.

Sie bedürfen einer Ausführungsgenehmigung (TÜV), die in einem ständig bereitzuhaltenden Prüfbuch dokumentiert wird und nach spätestens 5 Jahren zu erneuern ist. Die Anlage darf an ihrem jeweiligen Standort nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der örtlich zuständigen Bauaufsicht unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt wurde. Fliegende Bauten, die aber dazu bestimmt sind, am selben Ort auf Dauer oder wiederholt für einen längeren Zeitraum aufgestellt zu werden, wie Traglufthallen, Lagerzelte, Zelte über Tennisplätze oder Ausstellungszelte für eine Saison, gelten nicht als fliegende Bauten und unterliegen dem Baugenehmigungsverfahren.

Industriebaurichtlinie – IndBauR – i.V.m dem Rechenverfahren nach DIN 18230:

Die IndBauR ermöglicht bei Industrieobjekten größere Brandabschnitte als die in der BauO vorgesehenen 1.600 m² unter Ausarbeitung von Sicherheitskonzepten i.V.m einem rechnerischen Nachweis des Brandverhaltens des Objektes. Wesentliche Faktoren sind die die ermittelte Brandlast, der Betriebsablauf, die Größe der Brandbekämpfungsschnitte, der Entrauchungssituation, die Rettungswege, die Löschwasservorhaltung sowie sonstige technische Brandschutzmaßnahmen. Dabei sind insbesondere die Vorgaben der IndBauR bezüglich der maximalen Rettungsweglängen zu beachten.

Freigestellte Wohngebäude

Voraussetzungen:

Wohngebäude sind von der Baugenehmigungspflicht freigestellt, wenn jede der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- es handelt sich um ein Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze, das durch die Wohnnutzung geprägt ist
- das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen, qualifizierten (oder vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes, der kein Gewerbe-, kein Industrie- und auch kein Sondergebiet ausweist und der Wohnnutzungen nicht ausschließt.
- das Vorhaben widerspricht nicht den planungsrechtlichen Festsetzungen des Planes, d.h. es ist keine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich
- die Erschließung ist gesichert;¹
- die Gemeinde hat innerhalb der 1-Monats-Frist nicht erklärt, dass das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll

Die Genehmigungsfreiheit gilt auch für Nutzungsänderungen, wenn sie im Ergebnis zu einem Wohngebäude führen, das genehmigungsfrei hätte errichtet werden dürfen. Ebenfalls genehmigungsfrei sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze bis 1000 qm Nutzfläche, wenn sie räumlich und funktional der Wohnnutzung zugeordnet sind und sich dieser unterordnen.

Bei freigestellten Wohngebäuden sind bei der Gemeinde Bauvorlagen einzureichen. Da diese keine Prüfung vornimmt bleibt der Bauherr allein zur Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften verpflichtet.



Der Bauherr kann auf dem Antragsvordruck beantragen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Ebenso kann er auf dem Antragsformular ankreuzen, dass für den Fall der Negativerklärung der Gemeinde die Unterlagen als Bauantrag an die Bauaufsicht weiter geleitet werden. Allerdings bedarf es dann zusätzlicher Bauvorlagen und Ausfertigungen entsprechend S. 2 des Vordruckes analog zum vereinfachten Genehmigungsverfahren.

Vordrucke und Merkblätter

Bei den Gemeinden und Bauaufsichtsbehörden sind folgende Unterlagen erhältlich:

- Vordruck: Freistellungsantrag (verbindlich anzuwenden)
- Vordruck: Baubeschreibung
- Baustellenschild (mit grünem Punkt)
- Merkblatt zur Gebäudeeinmessungspflicht
- Merkblatt für das Freistellungsverfahren

Formulare auch im Internet unter: www.kreis-guetersloh.de
→ Bauen, Wohnen, Immissionen → Bauen online
Insbesondere:

- Erhebungsbogen für die Baustatistik

¹ d.h., dass davon ausgegangen werden kann, dass zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme die für die planungsrechtliche Erschließung erforderlichen Anlagen vorhanden und benutzbar sind. Eine Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen des § 4 BauO NRW ist nicht erforderlich.

Verfahrensablauf

- Der Gemeinde sind die vom Architekten erstellten Bauvorlagen vorzulegen – Formular S. 1 unten.
- Die Gemeinde hat innerhalb von 1 Monat schriftlich zu erklären, wenn sie ein Baugenehmigungsverfahren für erforderlich hält. Dies beinhaltet weder eine Prüfpflicht noch eine Auskunft über die Rechtmäßigkeit des Vorhabens. Die Entscheidung liegt ausschließlich in ihrem Ermessen und bedarf keiner Begründung.

Die Nachweispflicht für den Zugang des Antrages bei der Gemeinde sowie den Fristablauf trägt der Bauherr. Nach Ablauf der Frist bzw. wenn die Gemeinde schriftlich erklärt, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss, darf 1 Woche nach Zugang der Baubeginnanzeige unter Benennung des Bauleiters und der beauftragten staatlich anerkannten Sachverständigen bei der Bauaufsicht mit den Bauarbeiten begonnen werden. Vor Baubeginn sind Grundrissfläche und Höhenlage abzustecken. Der Bauherr trägt das volle Risiko der Änderung des B-Planes vor der Gebäudeerstellung. Ist ein Bauvorhaben ohne vorheriges Freistellungsverfahren begonnen worden oder widerspricht es trotz Anzeige dem B-Plan, so ist es als „Schwarzbau“ einzustufen. Der Bauherr hat die Bauvorlagen, sämtliche notwendigen technischen Nachweise und Bescheinigungen auf der Baustelle bereitzuhalten. Die Fertigstellung ist der Bauaufsicht anzuzeigen. Alle Bauvorlagen, Nachweise und die Bescheinigung der stichprobenhaften Prüfung der Bauausführung entsprechend seiner Nachweise durch den staatlich anerkannten Sachverständigen sind vom Bauherrn bzw. Eigentümer aufzubewahren.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften aber auch von gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dachneigung, Drempel, Dachaufbauten, ...), die nicht in § 9 BauGB erfasst werden, sind in einem eigenen Genehmigungsverfahren bei der Bauaufsicht zu beantragen. Dabei gilt grundsätzlich, dass der Abweichungsantrag aber auch alle anderen ggf. notwendigen Verfahren außer-



halb der Baugenehmigungspflicht (denkmalrechtliche Erlaubnis, ...) vor Baubeginn positiv beendet sein müssen. Vor Baubeginn hat der Bauherr alle Angrenzer zu benachrichtigen, dass ein freigestelltes Vorhaben errichtet werden soll. Ein Unterlassen erhöht lediglich sein eigenes Prozessrisiko.

Wohnnutzung

Als Wohngebäude im Sinne des § 67 BauO NRW gelten Gebäude, in denen die Wohnnutzung eindeutig überwiegt (ca. 75%). Untergeordnet zulässig sind freiberufliche oder gewerbliche Nutzungen die vom Störgrad und Gefährdungspotential mit einer Wohnnutzung vereinbar und vergleichbar sind. Hierzu gehören ausdrücklich nicht: Arztlabors, Arztpraxen, das Aufstellen schwerer Lasten oder großer Feuerungsanlagen...



Anzeige von Nutzungsänderungen

Für baurechtlich reine Nutzungsänderungen ist das Genehmigungsverfahren durch ein Anzeigeverfahren ersetzt. Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet innerhalb von zwei Wochen, ob ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss. Äußert sich die Behörde innerhalb dieses Zeitraums nicht, darf die Nutzung vorgenommen werden.

Für die Einhaltung sämtlicher baurechtlicher und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften bleibt in diesem Fall der Bauherr allein verantwortlich. Gegen hieraus resultierende gravierende Gesetzesverstöße – insbesondere im Gefahren- oder Beschwerdefall – muss die Bauaufsicht bei Kenntnisnahme nach pflichtgemäßem Ermessen ordnungsbehördlich vorgehen.

Die Anzeige einer beabsichtigten Nutzungsänderung ist nur möglich bei einer geplanten Nutzungsänderung ohne genehmigungsbedürftige bauliche Änderungen, wie z. B. Veränderungen im statischen System, Änderungen der Rettungswege etc.. Insbesondere bei Nutzungsänderungen, die höhere Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes, Brandschutzes oder Veränderungen des Gebietscharakters zur Folge haben, wird in der Regel seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde ein Genehmigungsverfahren gefordert werden. Auch kann die zwingende Beteiligung von Fachbehörden die Bauaufsicht veranlassen, ein solches Verfahren einzuleiten.

Für die Entscheidung anhand der vorgelegten Bauvorlagen auf ein Genehmigungsverfahren zu bestehen oder zu verzichten wird je nach Zeitaufwand eine Gebühr von Euro 50 bis 250 erhoben, welche im Falle eines nach einer Anzeige erforderlichen Genehmigungsverfahrens auf die Genehmigungsgebühr angerechnet wird.

Abbruch

An Abbrucharbeiten müssen besonders hohe Sicherheitsanforderungen gestellt werden, da der Abbruch von baulichen Anlagen vielfach mit größeren Gefahren verbunden ist als die Errichtung. Abbrucharbeiten sind zumindest dann genehmigungsbedürftig, wenn sie an Gebäuden mit über 300 cbm umbautem Raum vorgenommen werden. Genehmigungsbedürftige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden. Dem Antrag auf Abbruchgenehmigung sind grundsätzlich die Benennung des Abbruchunternehmers, eine Beschreibung der wesentlichen Konstruktion und Kubatur des Gebäudes sowie des Abbruchvorganges (unter Angabe der Sicherheitsvorkehrungen) beizufügen. Bei genehmigungspflichtigen Abbrucharbeiten legt der Gesetzgeber besonderen Wert auf die Eignung des benannten Unternehmers, der über mehrjährige Erfahrung auf dem Gebiet des Abbruchs baulicher Anlagen verfügen muss.

Die Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde ist Voraussetzung für genehmigungsfreie Abbrucharbeiten an einem Baudenkmal. Fragen des Artenschutzes machen häufig eine Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde notwendig. Zudem ist gemäß § 5 Abs. 4 Abfallgesetz NRW die Getrennthaltungspflicht für alle anfallenden Abfälle zu beachten. Bei Industrieanlagen sowie nicht gewerblich genutzten Gebäuden über 3000 cbm bzw. auch bei Brandschäden bedarf es einer zusätzlichen abfallrechtlichen Genehmigung durch die Abteilung Umwelt des Kreises Gütersloh als untere Abfallwirtschaftsbehörde. Die Abfallsatzung des Kreises Gütersloh ist zu beachten. Ziel ist die Verringerung der Bauabfälle durch Vermeidung und weitestgehende stoffliche Verwertung.

Das digitale Antragsverfahren

Bei der Kreisverwaltung Gütersloh revolutioniert seit dem 01.01.2009 das digitale Baugenehmigungsverfahren ITeBAU die Kommunikation zwischen Antragsteller, seinem Architekten, der Behörde und den beteiligten Fachämtern. Kern des von der ITEBO GmbH Osnabrück installierten virtuellen Bauamtes ist die internetbasierte Bauplattform, auf die alle am Baugenehmigungsverfahren Beteiligten zugreifen können. Benötigt wird dazu lediglich ein PC mit Internetzugang und ein Browser.

Sobald das Bauantragsformular samt Unterschriften per Fax oder im Original bei der Bauaufsicht des Kreises Gütersloh eingereicht wird, wird ein Projektraum auf der Internetplattform für das spezielle Vorhaben geöffnet und der Architekt kann durch Hochladen der Unterlagen im PDF-Format das digitale Verfahren eröffnen. Alternativ dazu scannt die Verwaltung die noch in Papier eingereichten Unterlagen ein und lädt diese Dateien dann ebenfalls auf die Bauplattform hoch.

In dem nun nur noch virtuell erlebbaren Verfahren werden dann die Beteiligten vom Bauamt per E-Mail gebeten, mit einem entsprechenden Zugangscode die entsprechenden Bauvorlagen und den Schriftverkehr einzusehen und ihr Einverständnis, ihre fachliche Stellungnahme oder weitere Hinweise zu hinterlegen. Auch Auskünfte zum Bearbeiten liefert das Internet und es ermöglicht digitale Sofortkorrekturen die alle Beteiligten „live“ zur Kenntnis nehmen können. Durch die mit den einzelnen Ordnern verknüpften Rechte und Regeln steuert die Bauaufsicht die Kommunikation untereinander. So erfolgt der Informationsfluss strukturiert und nachvollziehbar. Analog zu einer Konferenzschaltung arbeiten alle parallel und sehen die Ergebnisse der anderen in Echtzeit.

Das Genehmigungsverfahren endet mit digitalen Grüneintragungen einschließlich des Stempels „genehmigt“ und dem elektronischen Versand. Auch die Bauüberwachung wird bereits durch digitale Informationen gesteuert.



Erkennbare Verfahrensbeschleunigung, kurzfristiges Anpassen der Bauvorlagen, hohe Transparenz, flexibles und medienbruchfreies Arbeiten sind nur einige hier nennbare Vorteile.

Seit April 2010 ist das Verfahren ergänzt durch die Möglichkeit der digitalen Signatur und eine internetgestützte Eingabemaske. Dabei ist es möglich die Antragsformulare direkt im Internet auszufüllen, elektronisch zu signieren und der Bauaufsichtsbehörde ebenfalls mit den vorher signierten Bauvorlagen einschließlich der Bevollmächtigung durch den Bauherren über das Internet hoch zu laden. Der jeweilige Antrag ist somit rechtsverbindlich unterzeichnet und die Antragsdaten werden automatisch in das Fachverfahren übernommen.

Das optimierte Bauantragsverfahren kann freiwillig in Anspruch genommen werden und bringt weitere Erleichterungen, minimiert zugleich Übertragungsfehler und schafft Rechtssicherheit. Voraussetzung hierfür ist der Besitz einer elektronischen Signaturkarte.

Ausführliche Informationen sowie die verschiedenen Antragsformulare sind auf unserer Homepage unter www.Kreis-Guetersloh.de unter der Rubrik „Bauen, Wohnen, Immissionen“ im Bereich „Bauen Online“ zu finden.

Für Fragen stehen Frau Hänseroth, Telefon 0 52 41 / 85-19 32 und Herr Höll, Telefon 0 52 41 / 85-19 06, zur Verfügung.

Weitere INFO:

www.itebo.de

ITeBAU
Das virtuelle Bauamt



Bauvoranfrage

Mit einem Vorbescheid lässt sich rechtsverbindlich klären, ob ein bestimmtes Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Der Vorbescheid gilt unabhängig von einer zwischenzeitlich veränderten Rechtslage **2 Jahre**. Er ermöglicht auch ohne Vorlage kompletter Bauunterlagen eine grundsätzliche Bebaubarkeit außerhalb von Bebauungsplänen oder bestimmte bautechnische Detailfragen zu klären. Bei Außenbereichsvorhaben oder anderen Vorhaben eines gewissen Schwierigkeitsgrades empfiehlt sich allerdings die Einschaltung eines Architekten – bei bauordnungsrechtlichen Fragestellungen ist dies vorgeschrieben.

Dem Antrag auf Vorbescheid bezüglich einer bestimmten Bebaubarkeit des Grundstückes sind 3-fach beizufügen:

- Lageplan (mit Nachbarbebauung) 1:500
- Übersichtsplan (dt. Grundkarte) 1:5000

Die weiteren Unterlagen sind von der zu klärenden Fragestellung abhängig. So können folgende Unterlagen für eine Beurteilung notwendig sein:

- Angaben zur Nutzung, der Baustoffe, der Erschließung
 - Skizze, aus der die beabsichtigte Geschosshöhe, die Zahl der Vollgeschosse, der Geländeanschnitt und die Dachgestaltung hervorgeht
- bei gewerblichen / landwirtschaftlichen Bauten zusätzlich:
- Betriebsbeschreibung (1-fach)
- bei Verstoß gegen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder zwingende Vorschriften der Bauordnung:
- Befreiungs- / Abweichungsantrag mit Begründung (ggf. mit Skizze)
 - schriftlicher Nachweis des Angrenzereinverständnisses.

Haustechnische Anlagen

Haustechnische Anlagen – Feuerungsanlagen, offene Kamine, Warmwasserheizungen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasseranlagen, Öl- und Gasbehälter... – bedürfen nach Errichtung aber vor der Inbetriebnahme einer Fachunternehmerbescheinigung über die ordnungsgemäße Bauausführung und die sichere Benutzbarkeit. Eine vorherige Aufnahme der Nutzung ist unzulässig. Diese Nachweise sind mit den Bauunterlagen aufzubewahren.

Teilung von Grundstücken

Unter Teilung versteht man die gegenüber dem Grundbuchamt abgegebene einseitige Erklärung des Eigentümers, einen Grundstücksteil grundbuchmäßig allein oder zusammen mit anderen als neues selbständiges Grundstück zu führen. Hiervon zu unterscheiden sind der reine Vermessungsvorgang, die Bildung von Sondereigentum oder die Schaffung neuer Grundstückszuschnitte in rechtlichen Sonderverfahren (Umlegung, Flurbereinigung, ...).

Voraussetzung für die grundbuchliche Auflassung des neu geschaffenen Grundstückes ist die Übernahme der Vermessung in das Kataster. Das Grundbuchamt trägt erst ein, wenn der Eigentümer die Teilung beantragt hat. Normalerweise wird die Teilung im Auftrage und unter Beifügung der Vollmacht vom Notar oder einem Vermessungsingenieur beantragt. Bei Grundstücken mit **vorhandener Bebauung** darf durch die geplante Teilung kein bauordnungsrechtlich unzulässiger Zustand (z. B. Abstandflächenverstoß) geschaffen werden. Daher bedarf die Teilung derartiger Grundstücke einer Teilungsgenehmigung gemäß § 8 BauO NRW (Bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung). Diese ist bei der Bauaufsicht zu beantragen. Über den Teilungsantrag ist innerhalb eines Monats (bei schriftlicher Verlängerung insgesamt 3 Monaten) zu entscheiden. Bei Fristüberschreitung gilt die Genehmigung als erteilt.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Das Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht die Bildung von Sondereigentum unter Auflösung der laut BGB grundsätzlichen Einheit von Gebäude und Grundstück. Man unterscheidet Wohnungseigentum, Teileigentum (Gewerbe bzw. Nebenanlage) und Gemeinschaftseigentum. So gehören in einem Wohngebäude mit Eigentumswohnungen die Außenwände, Dach und tragende Konstruktion wie auch Ver-, Entsorgungs- und Heizungsanlagen als auch allgemeine Erschließungsflächen zum gemeinschaftlichen Eigentum. Wohnungs- und Teileigentum wird durch Eintragung ins Grundbuch begründet. Voraussetzung für eine Eintragung



ist der dem Grundbuchblatt beizufügende, mit dem Prüfvermerk der Bauaufsicht versehene Aufteilungsplan und eine von der Baugenehmigungsbehörde ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Baulast

Durch Belastung eines oder mehrerer Grundstücke soll die Zulässigkeit eines Bauvorhabens erreicht werden, das ohne die Baulast nicht genehmigungsfähig wäre. In den meisten Fällen handelt es sich um die Übernahme von Abstandflächen, die Sicherung der Erschließung, den Nachweis von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück oder die Beseitigung bauordnungsrechtlicher Verstöße bei grenzüberschreitender Bebauung.

Eine Baulast ist eine einseitige öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, mit der der Grundstückseigentümer in Schriftform freiwillig erklärt, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, wozu er zunächst nicht verpflichtet wäre. Sie liegt als öffentlich-rechtliche Belastung auf dem Grundstück und bindet auch die Rechtsnachfolger. Ein Löschen der Baulast durch die Bauaufsichtsbehörde ist möglich und auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstückes zu erklären, wenn das Erfordernis für die Baulast durch rechtliche oder tatsächliche Änderungen entfallen ist. Durch Eintragung in das bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführte Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam. Die Verpflichtungserklärung wird in der Regel durch die Bauaufsichtsbehörde unterschriftsreif vorbereitet. Dem Bauantrag sollte gleich eine Bereitschaftserklärung des späteren Baulastgebers beigelegt sein.



Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen

Verstößt ein Bauvorhaben gegen die Festsetzungen eines **Bebauungsplanes**, so ist die Zulassung einer planungsrechtlichen Befreiung / Ausnahme oder einer Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen zu prüfen. Die Erteilung eines solchen Bescheides liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde – der Bauherr besitzt hier keine Anspruchsposition. Eine Ausnahme kann nur erteilt werden, wenn der Bebauungsplan den jeweiligen Ausnahmetatbestand vorsieht. Im Gegensatz zur Befreiung / Abweichung wird die Ausnahme nicht förmlich beschieden; alle bedürfen jedoch des gemeindlichen Einvernehmens. Dies gilt nicht für die generellen Regelungen im § 23 Abs. 5 BauNVO 90 zu Nebenanlagen und in den Abstandflächen zulässigen Bauten. Hier ist auch bei genehmigungsfreien und freigestellten Vorhaben ein separater Ausnahmeantrag zu stellen.¹

Befreiungen

Durch die Erteilung einer Befreiung soll in Sonderfällen eine abweichende Bebauung ermöglicht werden, ohne als Berufungsfall die Norm grundsätzlich zu durchbrechen. Wesentliches Tatbestandsmerkmal ist dabei, dass die **Grundzüge der Planung** nicht berührt sein dürfen. Ein Rückgriff auf das frühere Einzelfallerfordernis ist nur insoweit möglich, als ein grundsätzliches Durchbrechen der Festsetzungen den Plan funktionslos werden lässt. Somit wird die Überlegung, warum das Abweichen von der Norm hier und nicht an beliebiger

Stelle im Plangebiet vertretbar ist, immer von entscheidender Bedeutung sein. Weitere Bedingung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass sie unter **Würdigung nachbarlicher Belange** vertretbar erscheint. Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung sind laut Rechtsprechung durchweg nachbarschützend, während dies bei solchen zum Maß der baulichen Nutzung nicht der Fall ist – es sei denn, die Befreiung verstößt gegen das Übermaßverbot. Sind nachbarschützende Festsetzungen betroffen, empfiehlt sich eine frühzeitige Beteiligung der konkreten Angrenzender.

Liegen die oben genannten Voraussetzungen vor, so kann eine Befreiung erteilt werden, wenn zusätzlich einer der drei nachfolgenden **Befreiungsgründe** gegeben ist:

1. Die Befreiung dient dem Wohl der Allgemeinheit (z. B. *Flüchtlingsunterkünfte*, ...) oder
2. das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar oder
3. es liegt eine „unbeabsichtigte“ Härte vor – d.h., das Grundstück ist objektiv nicht entsprechend den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar – bodenwertsteigernde und persönliche Gesichtspunkte zählen nicht dazu.

Eine Befreiung kann kein Mittel sein, eine grundsätzlich fehlerhafte Planung zu korrigieren oder eine Planung städtebaulich weiter zu entwickeln. In diesen Fällen kann der Plan nur durch eine formelle Änderung korrigiert werden.

¹ s.h. auch § 74a BauO NRW

Befreiungsantrag

Betr.: Bauvorhaben A. Schenke in Conshagen, Baumallee 115

Ich beabsichtige, **unter Überschreitung** der östlichen **Baugrenze** um 3 m, ein Wohnhaus zu errichten.

Begründung:

Für das Grundstück liegt eine städtebaulich besondere Situation vor, weil im Gegensatz zum restlichen Baugebiet hier bei vergleichbarer Grundstückgröße nur eine sehr kleine überbaubare Fläche vorgesehen ist, die kaum einer Bebauung zugeführt werden kann. Weiterhin ist das Grundstück im rückwärtigen Bereich wesentlich breiter als die benachbarten Parzellen zugeschnitten. Die städtebauliche Zielvorgabe einer Bebauung dieser Bauzeile wäre hier aufgrund der atypischen Grundstückssituation in Frage gestellt. Aufgrund der besonderen Lage ist die Anzahl der potentiellen Berufungsfälle denkbar gering, so dass hier keine funktionalen Negativauswirkungen für den Bebauungsplan zu erwarten sind. Auch berührt das partielle Abweichen von der ausgewiesenen überbaubaren Fläche die Grundzüge der Planung nicht einmal ansatzweise.

Die konkrete Lage auf dem Grundstück nimmt Rücksicht auf die Nachbarbebauung, da in der vorgeschlagenen Bauweise ein größtmöglicher Abstand im Rahmen einer Anbauversion eingehalten wird. Außerdem verweise ich auf die beiliegenden Nachbarzustimmungen.

Da das Vorhaben durch diese Befreiung erst eine Bebauung gerade im Sinne der grundsätzlichen Plankonzeption ermöglicht, ist es städtebaulich vertretbar, so dass ein Befreiungsgrund im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorliegt.

(Unterschrift des Antragstellers)

Ich bin mit der vorgelegten Bauausführung einschließlich der beantragten Befreiung einverstanden:

Datum

F. Bonhage
Eigentümer Flurstück 1011

R. Mußmann
Eigentümer Flurstück 222

Gleicher Text samt Unterschriften auf Lageplan bzw. je nach Fallgestaltung auch auf Schnitt, Ansicht oder Grundriss

Bauordnungsrechtliche Abweichung

§ 73 BauO NRW

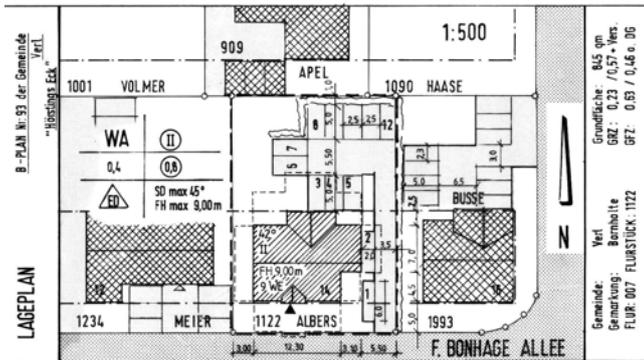
Bei einem Verstoß gegen gesetzliche Forderungen der Bauordnung oder gestalterische Festsetzungen in Satzungen können Abweichungsgründe vorliegen. Dies kann der Fall sein, wenn die konkrete Bauausführung der Anforderung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll (Sicherheitsstandard oder das vorgegebene gestalterische Leitbild), gleichwohl entspricht.

Ein schriftlicher Antrag auf Abweichung ist bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben erforderlich. Grundsätzlich ist immer eine ausführliche Begründung für eine sachgerechte und positive Entscheidung hilfreich.

Die Erteilung einer Abweichung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde mit dem Ziel eines möglichst einheitlichen Gesetzesvollzugs. Der Bauherr besitzt hier keine Anspruchsposition, es sei denn, das geplante Vorhaben dient der Einsparung von Wasser oder Energie.

Bei Abweichungen von nachbarschützenden Festsetzungen der Bauordnung schreibt diese eine Beteiligung der Angrenzer vor. Beabsichtigt die Bauaufsichtsbehörde im Falle nachbarlicher Einwendungen trotzdem eine Befreiung zu erteilen, so ist dem Nachbarn eine Durchschrift zuzustellen. Liegen allerdings Verstöße gegen die laut Bauordnung einzuhaltenden Grenzabstände vor, so ist eine einvernehmliche Lösung mit den Nachbarn trotz ausdrücklicher Benennung der Abstandflächen als Abweichungsgegenstand aufgrund der Rechtsprechung fast immer Voraussetzung für eine Genehmigung. Gegenstand einer bauordnungsrechtlichen Abweichung kann auch der Verstoß gegen eine im Bebauungsplan eingearbeitete gestalterische Vorgabe gemäß § 86 BauO NRW (Dachneigung, Drempe, Dachaufbauten, ...) sein. Hier bedarf es allerdings zwingend des gemeindlichen Einvernehmens.

Die in den §§ 29 ff BauO NRW ausdrücklich vorgesehenen **Zulässigkeitstatbestände** für hier genannte gleichwertige, aber nicht mit der gesetzlichen Grundforderung übereinstimmende Ausführungen sind unter den dort genannten Voraussetzungen als gesetzeskonform anzusehen – d.h. keine Abweichungen.



DER BEBAUUNGSPLAN – § 30 BAUGB

Dieser ist das städtebauliche Ordnungsinstrument der Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit. Ihm rechtlich gleichgestellt ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, in dem ein privater Träger die Durchführung der vom Rat beschlossenen Satzung abwickelt.

Beide Pläne unterliegen strengen Verfahrensvorschriften insbesondere im Hinblick auf die notwendigen Ratsbeschlüsse und den Abwägungsprozess bezüglich eingegangener Anregungen und Bedenken. Ein qualifizierter Bebauungsplan muss folgende **Mindestfestsetzungen** enthalten.

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Fläche
- öffentliche Verkehrsfläche

Fehlt eine dieser Festsetzungen, so spricht man von einem einfachen Bebauungsplan, bei dem die fehlenden Festsetzungen meistens nach den Grundsätzen des Einfügens in die Umgebungsbebauung oder entsprechend der Außenbereichstatbestände zu prüfen sind.

Art der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung als rechtliche Grundlage für die Festsetzungsmöglichkeiten in einem B-Plan unterscheidet 10 Baugebietsfestsetzungen: Kleinsiedlungsgebiet (WS) – reines Wohngebiet (WR) – allgemeines Wohngebiet (WA) – besonderes Wohngebiet (WB) – Dorfgebiet (MD) – Mischgebiet (MI) – Kerngebiet (MK) – Gewerbegebiet (GE) – Industriegebiet (GI) – Sondergebiet (SO)

Der dem Plan zugrunde liegenden bei seiner Verabschiedung gültigen BauNVO können die jeweils für das festgesetzte Gebiet zulässigen Nutzungen entnommen werden.

Maß der Nutzung

Mindestfestsetzungen eines qualifizierten B-Planes:

- die Grundflächenzahl (alternativ die maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlage) und
 - die Zahl der Vollgeschosse (alternativ First- bzw. Traufhöhe)
- Weiter kann die Geschossflächenzahl bzw. ggf. die Bau-massenzahl

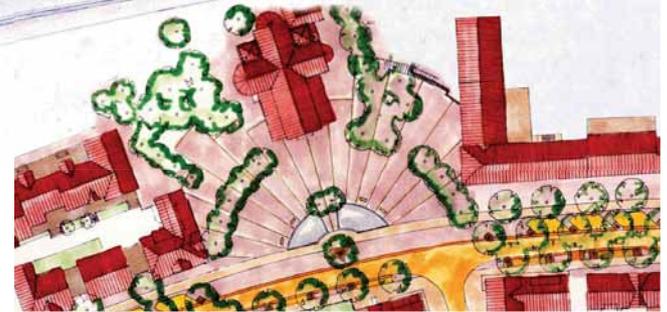
festgesetzt werden. Zusätzliche Festsetzungen zu Dachneigung, Dachgauben, Drempel... werden auf Grundlage des § 86 BauO NRW als gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan eingearbeitet oder als gemeindliche Gestaltungssatzung erlassen.

Bauweise § 22 BauNVO

Bei einer mehr als 50 m langen Gebäudeform spricht man von einer geschlossenen Bauweise. In der geschlossenen Bauweise müssen Gebäude an der Nachbargrenze unter Verzicht auf Abstandflächen gebaut werden, solange der Bebauungsplan hier eine überbaubare Fläche festsetzt bzw. eine solche sich aufgrund der Umgebungsbebauung einfügt. Außerhalb der überbaubaren Fläche leben die Abstandflächen wieder auf. In der offenen Bauweise werden Einzelgebäude, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet, solange ihre Länge 50 m nicht überschreitet. An den anbaufreien Seiten sind Abstandflächen einzuhalten.

Veränderungssperre §§ 14 ff BauGB

Über den Bebauungsplan steuert die Gemeinde die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung in ihrem Gebiet. Die Veränderungssperre dient der Gemeinde hierbei als Sicherungsinstrument, um zu unterbinden, dass während des Planaufstellungsverfahrens die dabei nunmehr verfolgte städtebauliche Zielrichtung durch Einzelbauvorhaben im Vorfeld ausgehöhlt wird.



Voraussetzung für den Erlass einer **Veränderungssperre** durch den Rat ist das Vorhandensein eines Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlusses für einen Bebauungsplan. Dabei muss der künftige Planinhalt zu einem Mindestmaß positiv konkretisiert sein – meist zumindest die Art der Nutzung. Allein das Ziel, ein bestimmtes Vorhaben zu verhindern, genügt nicht. Nach Erlass einer Veränderungssperre bedarf es zur Baugenehmigung einer ausdrücklichen Ausnahmegenehmigung durch die Gemeinde. Die Veränderungssperre gilt nicht für bereits genehmigte Bauvorhaben. Liegen die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre als Satzung vor, ist eine solche aber noch nicht beschlossen oder in Kraft getreten, so kann das Baugesuch auch **zurückgestellt** werden. Die Baugenehmigungsbehörde hat auf Antrag der Gemeinde das Genehmigungsverfahren bis zu 12 Monate auszusetzen, wobei die Dauer der Zurückstellung ausdrücklich zu benennen ist. Bei freigestellten Vorhaben wird die Zurückstellung durch eine inhaltsgleiche vorläufige Untersuchung ersetzt.

Baugenehmigung aufgrund der Planreife

Nach § 33 BauGB kann eine Baugenehmigung schon während der Aufstellung eines Bebauungsplanes erteilt werden, wenn dieser einen gewissen Stand der Planreife erreicht hat. Dieser Zustand kann aber erst nach dem Abschluss des Behördenanhörungsverfahrens und der öffentlichen Auslegung erreicht sein. Der Zweck dieses Verfahrens ist, einen Bau schon im Vorgriff zu genehmigen, wenn anhand der eingegangenen Stellungnahmen erkennbar ist, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form beschlossen werden kann. Der Bauantrag muss mit den zukünftigen Festsetzungen vollständig übereinstimmen und der Bauherr hat diese ausdrücklich anzuerkennen. § 33 BauGB bildet ausschließlich einen positiven Zulässigkeitstatbestand. Eine Ablehnung kann hierauf nicht gestützt werden.

Gestaltungssatzungen § 86 BauO NRW

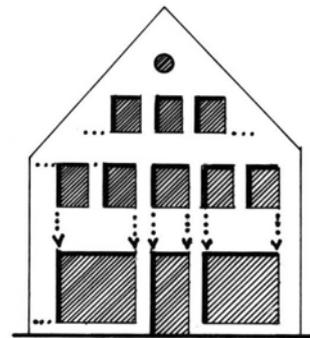
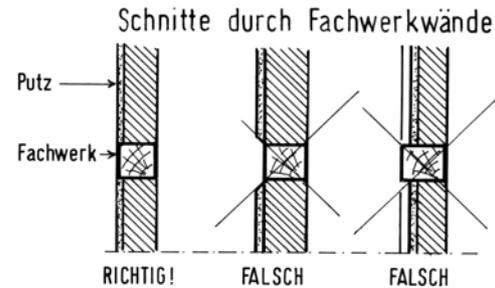
Im Kreisgebiet haben insbesondere die Städte Rheda-Wiedenbrück, Rietberg und Werther (s. h. Zeichnungen) zum Schutz ihrer historischen Innenstädte Gestaltungssatzungen erlassen. Ziel ist die Erhaltung des Stadtbildes durch teilweise sehr einschneidende gestalterische Vorschriften. Damit will man auch erreichten, verlorengegangenen Gestaltwert zurückzugewinnen. Der Geltungsbereich ist parzellenscharf festgelegt.

Folgende Gestaltelemente sind sowohl für Fachwerkbauten als auch Gebäude in massiver Bauweise in diesen Orten prägend:

- symmetrische Satteldächer mit mindestens 45°
- Dachüberstände an Traufe und Giebel
- stehende Öffnungsformate für Fenster und Türen
- stehende Fensterteilungen
- Materialbeschränkung: naturrote Tondachpfannen, heller glatter Außenputz, Holz für Fachwerk, Türen, Fenster und Verkleidungen
- enge Traufgassenabstände
- holzbündig und glatt verputzte Gefache

Mindestanforderungen an Bauvorhaben:

- Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise bzw. untergeordnet mit Mindestabständen zu Traufe und Ortgang zulässig
- Dachfenster können nur ausnahmsweise zur straßenabgewandten Seite zugelassen werden
- Dacheinschnitte sind unzulässig
- bei Grenzbebauung sind Geschosshöhen, Traufhöhen und Dachneigungen aufeinander abzustimmen
- gestalterische Anforderungen an private Freiflächen und Einzäunungen
- Begrenzung der Fläche von Werbeanlagen
- eigenleuchtende Werbung ist unzulässig.



Öffnungen aus der Konstruktion ableiten

liegend: unzulässig

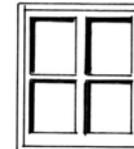
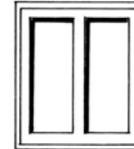


ausnahmsweise zulässig



FENSTERÖFFNUNGEN

stehendes Rechteck: zulässig



Bei Fachwerk mit Unterteilungen

Gestaltung

Das Bewusstsein, dass unsere regionale Baukultur einen Wert an sich darstellt, den es zu erhalten gilt, ist heute allgemein konsensfähig und von der jahrzehntelangen nationalsozialistischen Erblast befreit. So ist der Brutalismus der Funktionsarchitektur der 60iger Jahre einem menschlichen Architekturmaßstab gewichen ohne die Gestaltungsansätze des „internationalen Stils“ der 20iger Jahre zu verdrängen.

Der grundsätzlich von Ideologie befreiten Baukultur steht leider die gestalterische Beliebigkeit unseres Alltagsbauens gegenüber, das nicht zu einer heimeligen Gegenbewegung zu einer Festschreibung überholter Bauformen in Form der Schaffung einer Kunstlandschaft im Sinne einer „Disney-World“ führen darf. 2015 muss auch in 50 Jahren als 2015 ablesbar sein.

Der schwierige Bezug zur regionalen Identität ist nicht auf bestimmte Details oder Materialien eingrenzbare. Hier ist gute Gestalt gefragt, die in einem sensiblen Einfühlungsvermögen auf Historisches reagiert, es respektiert und neu interpretiert.

So sollte gute Architektur sich auf wenige Materialien und eine begrenzte Formsprache beschränken, die in Proportion, Materialwahl, Höhenentwicklung, Dachneigung und Fenster- und Türelementen die Maßstäblichkeit des regional ge-



prägten historischen Umfeldes aufsaugen und in neuer Form weitergeben.

Dabei ist ebenfalls auf die Gesamtwirkung des Straßenbildes oder des Ortsrandes als eine gestalterische Einheit zu achten.



Eine Stadt kann auch durch ein Gewerbegebiet „Gesicht zeigen“ – Wiedenbrücker Straße in Gütersloh



Innerstädtische Bebauung an der Kökerstraße in Gütersloh

Baukultur – was ist das?

„Baukultur“ ist kein fest definierter Begriff, der nur „ausgegraben und aufpoliert“ werden muss, um ihn für jeden verständlich weiterreichen zu können. Baugestalt muss entdeckt, erlebt und gelebt werden. Baukultur ist Dialog und somit auch ein zutiefst demokratischer Prozess. So beinhaltet dieser den Respekt vor dem bestehenden Umfeld und seiner Geschichte und ermöglicht uns mit diesem Wissen neue Wege zu suchen.

Wir müssen weg von dem Alltagsspruch: „Was den Bürger schreckt, gefällt dem Architekt“.

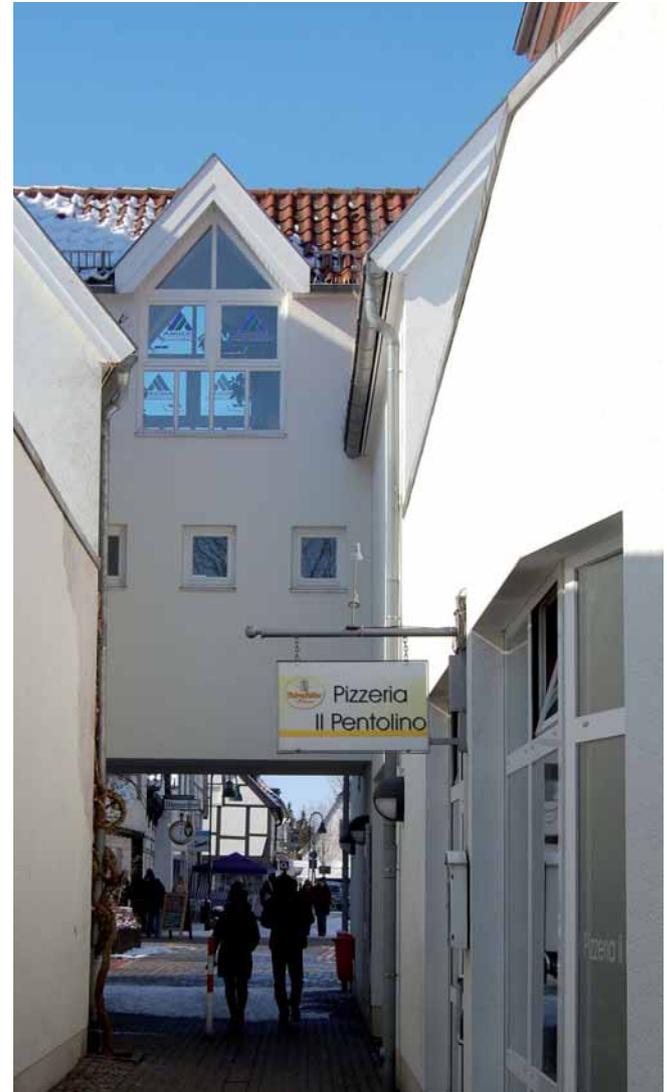
Gute Architektur und guter Städtebau trägt entscheidend dazu bei, dass wir uns wohl fühlen, dass Menschen zu uns kommen und bleiben wollen. Die Lebendigkeit und Unverwechselbarkeit unserer Städte und Dörfer ist ein entscheidender weicher Standortfaktor mit zunehmender Bedeutung auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung für unseren Wohn- und Wirtschaftsstandort. Sie ist ein Stück Lebensqualität, einer der Garanten für die nachhaltige Wertstabilität unserer Immobilien, beeinflusst durch kulturelle Wertigkeit die internationale Wettbewerbsfähigkeit und rundet zudem unser Profil als Urlaubsregion ab.



Dies setzt ein Verständnis für regionale und individuelle Einflüsse im bebauten Umfeld eines Standortes voraus. Baukultur bedeutet nicht nur gutes und zeitgemäßes Bauen, sondern auch Offenheit für Weiterentwicklung – alte Werte müssen neu erdacht und gebaut werden.

Es ist ein Spannungsbogen zwischen einem reproduzierbaren Gestaltkatalog aus positiven Gestaltelementen im bebauten regionalen Umfeld und einem mutigen Suchen nach neuen Formen unter sensibler Aufnahme und Interpretation des Ortes (hier: Alt neben Neu in Wiedenbrück).

Wie schon Aristoteles sagte: „Es gibt Städte, die sind stumm und solche, die klingen“





Entreesituation in Rheda-Wiedenbrück, Am Jägerheim

Baukultur entsteht, wenn einerseits der Respekt vor dem bestehenden Umfeld und seiner Geschichte gelebt wird und andererseits Mut aufgebracht wird, alte Werte zeitgemäß neu zu interpretieren. Dabei ist Baukultur auch Ausdruck eines konstruktiven und kreativen Dialogprozesses. Insofern handelt es sich auch um einen demokratischen Prozess der

Respekt vor dem bestehenden Umfeld und seiner Geschichte beinhaltet und mit diesem Wissen neue Wege sucht. Gerade das Gespür für den Ort, seine Unwechselbarkeit, seine Nutzungsansprüche, seine Geschichte, sein „Hier und Jetzt“ und seine Zukunft geben den Bewohnern mehr als reine Architekturästhetik.



Konsequent Neu – und doch eine Einheit – Verl, Brummelweg



Industrie mit Anspruch in Herzebrock-Clarholz; Hans-Böckler-Straße



Großzügigkeit durch konsequente Platzbildung in Gütersloh, Berliner Platz, – inzwischen Ergänzung und zusätzliche Struktur durch rückwärtige Baumkante



Architektur als Verzahnung mit dem Umfeld – Hotelanlage in Harsewinkel, Marienfeld, Klosterhof

Ziel einer nachhaltigen Gestaltoffensive muss ein wechselseitiger Agenda – Prozess sein unter aktiver Einbindung sowohl der Bürger und politischen Entscheider als auch zukunftsorientierter Planer sein.¹ So sollte Weg bereitet werden für eine breite aktive Beteiligung in Baugestaltfragen ohne aber am Ende Fachlichkeiten zu negieren. Fachleute und Verantwortliche müssen den Mut haben, sich der Diskussion zu stellen, sich mit unbequemen Fragen und Antworten auseinanderzu-

setzen ohne anspruchsvolle Entwicklungen zugunsten einer vermeintlich schnellen Akzeptanz aufzugeben.

Fazit: Wir brauchen gute Architekten – aber auch Menschen, die in der Lage sind, die Qualitäten zu erkennen, sie bewusst zu genießen und die somit dazu beitragen, die Lebendigkeit unseres Lebensumfeldes bewusst und positiv mit zu gestalten. Kurzum – es ist wichtig, den Dialog über gute Baugestalt zu führen und Herzen und Köpfe unserer Bürger zu erreichen.



Städtebauliche Straßenprägung durch ein Altenheim – Harsewinkel, Dechantsfeld / Jahnstraße

¹ s.h. Aktion beim Kreis Gütersloh 2009: www.sommer-der-baukultur-gt.com



Wir müssen weg von der Beliebigkeit der medialen Prägung die heute in unseren Köpfen verankert ist und wieder ein Verständnis entwickeln für klare Formen. Das „Gesicht“ eines Gebäudes wird geprägt durch ein harmonisches Miteinander von Türen, Fenstern, Gliederung, Dachneigung, Vorbauten, Materialwahl etc.



Historische Elemente eingebettet in zeitgenössische Architektur erzeugt Spannungsbögen und Lebendigkeit



Gütersloh Kirchplatz, Theater, Kolbe Platz



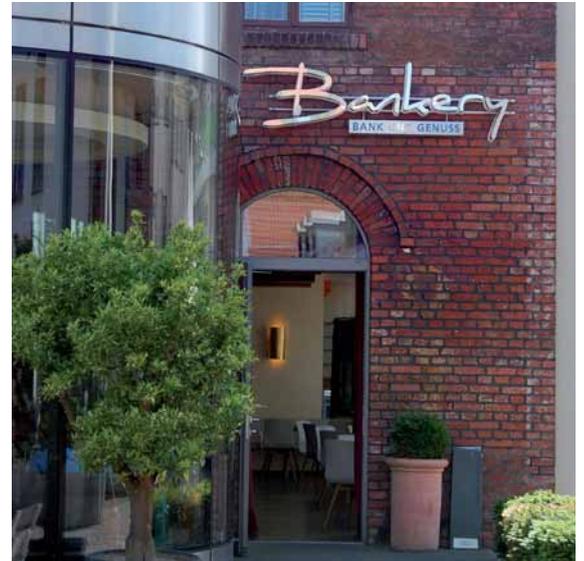
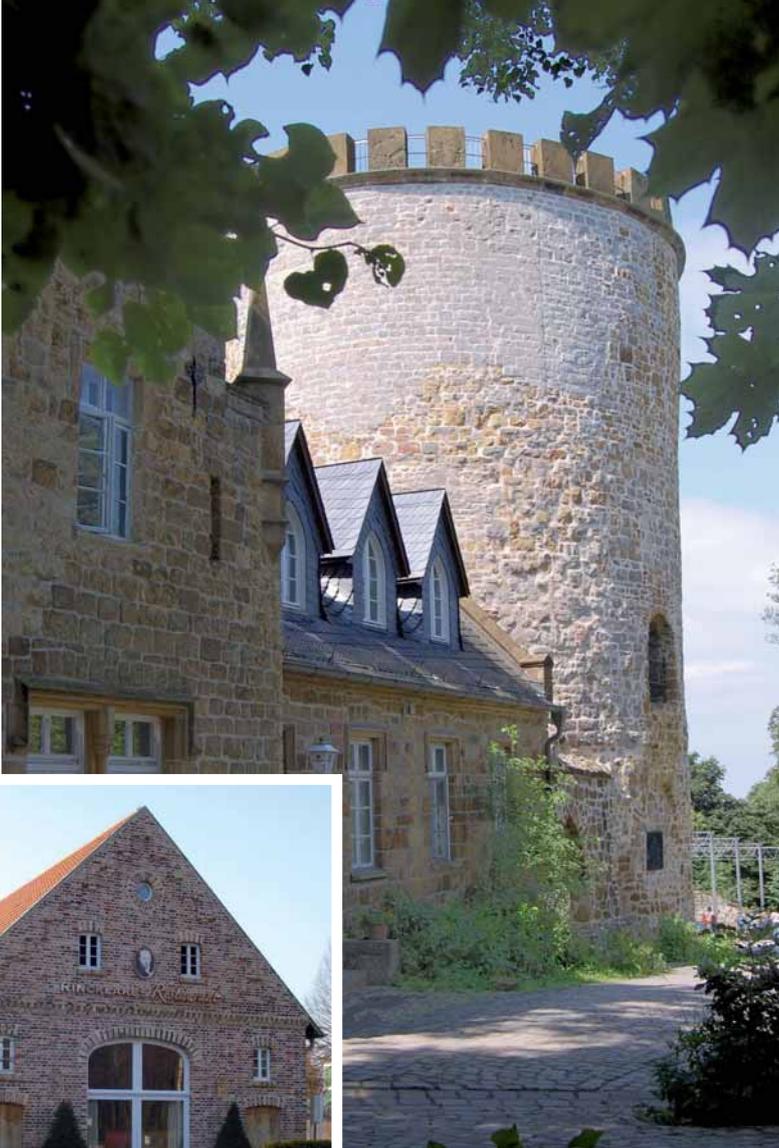
Eine Stadt lebt auch von Events – Christkindlmarkt in Wiedenbrück



Rhythmus und Maßstäblichkeit prägen Altstrukturen – wie hier im historischen Ortskern Wiedenbrück



Alt und Neu in Borgholzhausen, Steinhagen, Gütersloh und Marienfeld



Der Konversionsprozess in Gütersloh – eine Chance für die Stadt

Eine lange Tradition wird bald ihr Ende finden. Beginnend mit dem Abzug der britischen Truppen vom Flugplatz im kommenden Jahr werden nach und nach in Gütersloh, in Ostwestfalen und in ganz Nordrhein-Westfalen die hier seit 1945 stationierten Truppen der British Forces Germany ihren Standort Deutschland verlassen. Durch den Abzug werden große seit über einem halben Jahrhundert für eine militärische Nutzung reservierte Flächen frei und können anders genutzt werden.

In Gütersloh gibt es Pläne, den Flugplatz zu einem interkommunalen Gewerbegebiet auszubauen. Für die im Süden gelegenen Mansergh Barracks, die bis 1945 Nachrichtenkasernen hieß, werden ebenfalls Pläne entwickelt, die neue Chancen für den Wirtschaftsstandort Gütersloh ermöglichen.

Gleichzeitig werden rund tausend Wohnungen frei, die jetzt von britischen Staatsbürgern bewohnt werden. Etwa ein Drittel davon – rund 300 Wohnungen – gehören dem Bund und werden von der 2005 gegründeten *Bundesanstalt für Immobilienaufgaben* verwaltet. Rund 700 Wohnungen sind also im Privatbesitz.

Der Handlungsbedarf, der sich aus dem Abzug der britischen Truppen und den frei werdenden Wohnungen ergibt, ist offensichtlich. Dabei ist die Struktur der zusätzlichen Wohnungen sehr unterschiedlich. Es liegt Wohnungseigentum an einzelnen Gebäuden und Einfamilienhäusern vor, wie auch Eigentum an mehreren Gebäuden sowie Eigentümergemeinschaften und Eigentum in den Händen von Wohnungsgesellschaften.

Auch die Wohnungstypen unterscheiden sich hinsichtlich Baujahr, Erhaltungszustand, Wohnform oder energetischem Standard. Die Spanne reicht von Mietwohnungen in einfachen Lagen über Wohnungen in Doppelhäusern in mittleren Lagen bis hin zu den Offiziersvillen in Dalke- und Stadtparknähe.

Die frei werdenden Wohnungen sind als Chance für die Zukunft zu sehen. Geeignete Strategien binden diese Wohnungen in den Gütersloher Wohnungsmarkt ein. Chancen stecken auch in dem schrittweisen Abzug der britischen Truppen, so dass die Wohnungen erst nach und nach zur Verfügung stehen und den Wohnungsmarkt nicht belasten. Die Strategie fügt also marktwirtschaftliche und stadtgeschichtliche wie auch sozial- und gesellschaftsverträgliche Aspekte zusammen. Es wird jetzt darauf ankommen, die neue Situation als Chance zu begreifen und mit langfristigen Strategien zu verbinden.



Der unbeplante Innenbereich – § 34 BauGB

Große historisch entwickelte Gemeindebereiche sowie größere organische Siedlungsansätze im Außenbereich von einigem Gewicht sind häufig unverplant. Dieser unbeplante Innenbereich wird durch die vorhandene Bebauung, die für sich einen Bebauungszusammenhang bilden muss, geprägt. Hinzutretende Bauten müssen sich an bestehende Strukturen anpassen – dies gilt nicht für Fragen der Baugestalt. Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbauten Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei kann ein leichtes Überschreiten des vorgefundenen Rahmens durchaus zulässig sein, sofern keine zusätzlichen bodenrechtlichen Spannungen hierdurch ausgelöst werden. Eine Ausweitung des bebauten Bereiches durch ein Verschieben der Bebauung in den Außenbereich scheidet aus.



§ 34 Abs. 2 BauGB schreibt die entsprechende Anwendung der neuesten Baunutzungsverordnung für die Art der baulichen Nutzung vor, wenn die Eigenart der näheren Umgebung, in der das Vorhaben ausgeführt werden soll, einem ihrer Gebietstypen entspricht. Für die anderen Aspekte (Höhen, GFZ, Bauweise, ...) gilt nach wie vor das Erfordernis, sich in die nähere Umgebung einzufügen.

§ 34 Abs. 3 BauGB regelt den Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde vor Kaufkraftabfluss durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in peripheren Lagen. In diesem Zusammenhang besteht für jede Gemeinde die Notwendigkeit über ein Einzelhandelskonzept die Zentralen- bzw. Nachversorgungsbereiche zu bestimmen. § 34 Abs. 4 BauGB regelt die Möglichkeiten der Gemeinden, per Satzung im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen.

Außenbereich – § 35 BauGB

Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Bei dieser einschneidenden Vorgabe hat der Bundesgesetzgeber die unterschiedlichsten Beweggründe gehabt:

- Schonung des Naturhaushaltes
- Erhalt des Landschaftsbildes zum Zwecke der Erholung
- Schutz der gemeindlichen Infrastruktur

Von diesen Einschränkungen sind privilegierte (bzw. begünstigte) Vorhaben ausgenommen. Sie sind grundsätzlich planungsrechtlich im Außenbereich zulässig, solange die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange wie Landschaftsschutz, Straßenrecht, etc. nicht entgegenstehen (bzw. nicht beeinträchtigt werden). Alle im Außenbereich zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Der Ermessensspielraum, sonstige Bauvorhaben zuzulassen, wird dadurch eng begrenzt, dass sonstige Bauvorhaben schon durch ihre Vorbildwirkung öffentliche Belange beeinträchtigen. Ist dies ausnahmsweise nicht der Fall, besteht möglicherweise ein Rechtsanspruch auf Genehmigung im Rahmen der verfassungsrechtlichen Gewährleistung des Eigentums.

Historie

Erste Ansätze eines räumlich ordnenden Gestaltungswillens sind im Preußischen Gesetz über die Gründung neuer Ansiedlungen 1904 zu finden, in dem in § 13 eine Ansiedlungsgenehmigung als Voraussetzung für eine Baugenehmigung von Wohnhäusern im Außenbereich gefordert wird.

Mit § 3 Bauregelungsverordnung sollte ab 1936 eine Zersiedlung im Reichsgebiet verhindert werden. Leitgedanke: Dem Charakter des Außenbereichs entspricht es, dass dort nur eingeschränkt gebaut werden darf.

Mit § 35 BBauG erhält dieser Leitgedanke 1960 seine ausgeprägteste Fassung: Der Außenbereich ist von ihm wegensfremder Bebauung freizuhalten.

Privilegierte Vorhaben

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Was ist Landwirtschaft

Es gibt drei Formen der Landwirtschaft:

- Haupterwerb - Privilegierung gegeben
- Nebenerwerb - Privilegierung gegeben
- Hobby - Privilegierung nicht gegeben

Neben Ackerbau und Viehzucht zählen auch der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die gewerbliche Fischzucht, Pensionsstierhaltung, ... als landwirtschaftlich privilegierte Nutzung. Voraussetzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb ist die unmittelbare Bodenertragsnutzung, bei der pflanzliche und tierische Erzeugnisse in nicht unerheblichem Maß auf eigenen Betriebsflächen gewinnbar sind. Insbesondere bei Nebenerwerbslandwirten kommt es für die baurechtliche Annahme eines privilegierten landwirtschaftlichen Betriebes darauf an, dass die Nachhaltigkeit der landwirtschaftlichen Tätigkeit hinreichend gesichert ist. Es muss sich um ein auf Dauer lebensfähiges Unternehmen handeln. Ein Indiz ist hierbei die Größe der bewirtschafteten Betriebsfläche und das Verhältnis von Eigentums- zu Pachtfläche. Ein weiteres Indiz für die Nachhaltigkeit ist die auf Dauer ausgerichtete Einkommenserzielung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit über die Eigenversorgung hinaus. Hier werden Einkünfte aus der Verpachtung von Flächen oder Gebäuden als auch aus landwirtschaftlichen Renten nicht angerechnet. Je kleiner die landwirtschaftliche Nutzfläche ist, je geringer der Kapitaleinsatz, d.h. je geringer die Zahl der Tiere und Maschinen ist, um so stärkere Bedeutung kommt dem Indiz der Gewinnerzielung zu.

Somit kommt gerade hier der Art und Bewirtschaftung des Betriebes, dem Zustand der Betriebsgebäude und -maschinen, dem Viehbesatz sowie der Investitionstätigkeit der letzten Jahre als auch der persönlichen Eignung des Betriebsführers eine besondere Bedeutung zu.



Das privilegierte Bauvorhaben

Das für eine landwirtschaftliche Nutzung beantragte Bauvorhaben muss selber dieser privilegierten Nutzung dienen, das heißt, es muss in einer tatsächlichen funktionalen Beziehung zum landwirtschaftlichen Betrieb stehen. Dabei ist nicht der behauptete Zweck, sondern seine wirkliche Funktion entscheidend. Grundsätzlich darf immer nur ein untergeordneter Teil der Betriebsfläche mit Gebäuden bebaut werden.

Handelt es sich um einen zukunftsgerichteten landwirtschaftlichen Betrieb, ist die erste Wohnung als Betriebsleiterwohnung grundsätzlich anzuerkennen.

Der ausgelaufene Nebenerwerbsbetrieb

Hier handelt es sich meist um Nutzungsänderungsbegehren in Wohnen oder Gewerbe im Rahmen des Strukturwandels in der Landwirtschaft gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Begünstigte Betriebe sind in der Praxis naturgemäß solche, die die Intensität ihrer Betriebsführung meist kontinuierlich heruntergefahren haben. Insofern erscheint es hier bei der Ermittlung der Gewinnerzielung statthaft, Aspekte aus dem Bereich der betrieblichen Abschreibung außen vor zu lassen, solange eine ernsthafte Bewirtschaftung jenseits der Hobbygrenze erkennbar vorhanden war. Bei einer bewirtschafteten Fläche von unter 2 ha wird es auch unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles schwer werden, noch von Landwirtschaft zu sprechen.

Der zukunftsgerichtete Nebenerwerbsbetrieb:

Hier handelt es sich um landwirtschaftliche Betriebe, die in den Neubau von meist betrieblicher Gebäudesubstanz investieren wollen. Der Nebenerwerbslandwirt geht der landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht ausschließlich oder überwiegend nach. Andererseits ist durch einen Gewinn von mindestens 4.000,-- € im Jahr vor Steuer die Nachhaltigkeit der Gewinnerzielung gegeben. Als Bodengrundlage wird von mindestens 4 ha (Eigentum / langfristige Pachtverträge = 9¹ bis 12 Jahre) ausgegangen. Aufgrund der derzeitigen enormen Schwierigkeiten, langfristige Verträge zu erhalten, wird ggf. auf eine ergänzende agrarstrukturelle Beurteilung der LWK zurückgegriffen. Die Baumaßnahme muss zudem der landwirtschaftlichen Betriebsführung dienen. Rohgewinn = landwirtschaftl. Umsatz - betriebliche Kosten
Gewinn vor Steuer = Rohgewinn x 0,5 (Festkostenanteil)
Bei Nebenerwerbsbetrieben im Grenzbereich zum Haupterwerb kann inflationsbereinigt gemäß Rechtsprechung ab ca. 15.000,-- € Gewinn vor Steuer der Anspruch auf ein Altenteiler Wohnhaus gegeben sein (OVG Lüneburg, Urteil v. 30.9.1990, BRS 50 NR. 89). Hier ist allerdings regelmäßig in einem Ortstermin zu ermitteln, ob sowohl Gebäude, Fahrzeugbestand und Viehbesatz als auch die beruflichen und persönlichen Gesamtumstände des Betriebsführers die Einschätzung als zukunftsorientierten Betrieb rechtfertigen.

Haupterwerbsbetriebe:

Haupterwerbsbetrieben steht für den Generationenwechsel zusätzlich ein Altenteiler Wohnhaus mit ca. 130 qm Wohnfläche zu. Die maximale Entfernung des Altenteilers von der Hofstelle wird von einer Ruf- und Sichtbeziehung zu den Stallgebäuden, den konkreten betriebsorganisatorischen Erfordernissen, der räumlich funktionalen Einbeziehung in den Arbeitsablauf aber auch die Auswirkungen des Standortes auf die natürlichen Begebenheiten des Landschaftsbildes mitbestimmt. Somit ergibt sich je nach Einzelfallsituation, dass eine räumlich-funktionale Integration in das Hofgeschehen bei einem Abstand von 50 m bis 100 m in den meisten Fällen anzuerkennen ist.

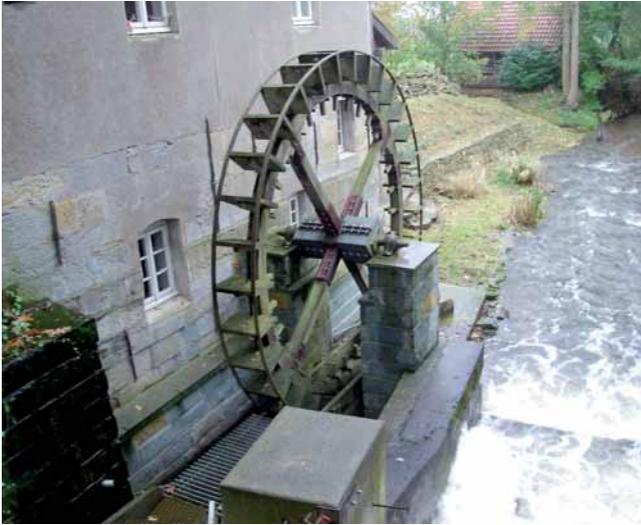
Für große Haupterwerbsbetriebe ist je nach Betriebsstruktur möglicherweise die Voraussetzung für eine betriebsgebundene Landarbeiterwohnung gegeben. Haupterwerbsbetriebe sind in der Regel mit einem Dauerbedarf von 1,5 Arbeitskräften zu veranschlagen. Hier ist allerdings die besondere familiäre Situation mit zu berücksichtigen (Ehefrau, Altbauer, ...). Für eine Arbeitskraft wird daher eine Arbeitsleistung von 2.300 Arbeitsstunden pro Jahr veranschlagt. Für eine zusätzliche landwirtschaftliche Fremdarbeitskraft (die eine betrieblich bedingte Landarbeiterwohnung im reproduktiven Bereich auf der Hofstelle erfordert) werden 1.680 Arbeitsstunden pro Jahr angesetzt. Somit wären hierfür ca. 4.000 Jahresarbeitsstunden nachzuweisen.



Gartenbaubetriebe: § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gartenbaubetriebe, die ausschließlich einer pflanzlichen Produktion / Züchtung dienen (kein Verkauf; kein Landschaftsbau;...), sind grundsätzlich privilegiert. Besitzen sie keine eigene Bodengrundlage außerhalb der Baulichkeiten (Gewächshaus), so sind sie gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB privilegiert. Ein Altenteil als auch eine spätere begünstigte Nutzungsänderung scheiden hier aus.

¹ § 2 (1) Landpachtgesetz vom 25. Juni 1952



Aufgrund besonderer Anforderungen in den Außenbereich gehörende Betriebe: §§ 35 Abs. 1 Nr. 3-7 BauGB

- Nr. 4 ... wegen herausragender **Emissionen**
 - Intensivtierhaltung solange aufgrund der Tierzahlen nicht der Schwellenwert zur UVP-Vorprüfung überschritten wird; Tierheim...
- Nr. 4 ... bei besonderen Anforderungen an die **Umgebung**:
 - Bienenhäuser; Lungenheilplätze; Sägewerke, soweit sie mit Wasser betrieben werden
- Nr. 4 ... wegen ihrer besonderen **Zweckbestimmung**:
 - Aussichtstürme; Grillplätze, soweit die Allgemeinheit Zutritt hat; Skilift; Tierpark; Jagdhütte; ...
- Nr. 3 ... die der **öffentlichen Versorgung** dienen:
 - Fernmelde-, Elektrizitäts-, Gas-, Wärme- und Wasseranlagen; Anlagen der Abwasserwirtschaft; ...
- Nr. 3 ... **ortsgebundene Betriebe**:
 - Sandgruben; Ziegelei; ...
- Nr. 5 ... **Wind- und Wasserenergieanlagen**:
- Nr. 6 ... **Biogasanlagen** bis 2,0 MW Feuerungswärmeleist.
- Nr. 8 ... **Solaranlagen** an Wand und Dach zul. Gebäude

Begünstigte Vorhaben

Im Laufe der Jahre hat der Gesetzgeber eine Reihe von Vorhaben auf der Basis eines erweiterten Bestandsschutzes begünstigt – § 35 Abs. 4 BauGB. Trotz ihrer planungsrechtlichen Zulässigkeit reicht es jedoch, wenn öffentliche Belange – Immissionsschutz, Gefährdung der Wasserwirtschaft, Straßenrecht, ... – auch nur berührt (beeinträchtigt) sind, um eine Genehmigung auszuschließen.

Diesen Vorhaben können nur folgende öff. Belange nicht entgegengehalten werden:

- Darstellung des Flächennutzungsplanes
- Darstellung eines Landschaftsplanes
- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft
- Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung



Nutzungsänderung land- und forstwirtschaftlich privilegierter Vorhaben: § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Der Gesetzgeber schafft hier zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft den rechtlichen Rahmen, bisher tatsächlich land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese erleichterte Nutzungsänderung findet nur einmal statt. Die Nutzungsänderung setzt einen substanziellen Erhalt des Gebäudes voraus. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit werden neben der Prüfung der Erschließung sowie öffentlicher Belange (s.o.) insbesondere immissionsrechtliche Belange geprüft. Gesundheitliche Beeinträchtigungen der neuen Nutzer durch Gerüche oder dadurch bedingte Einschränkungen in der Betriebsführung benachbarter Betriebe sind auszuschließen. Spezielle Voraussetzungen:

Baubestand:

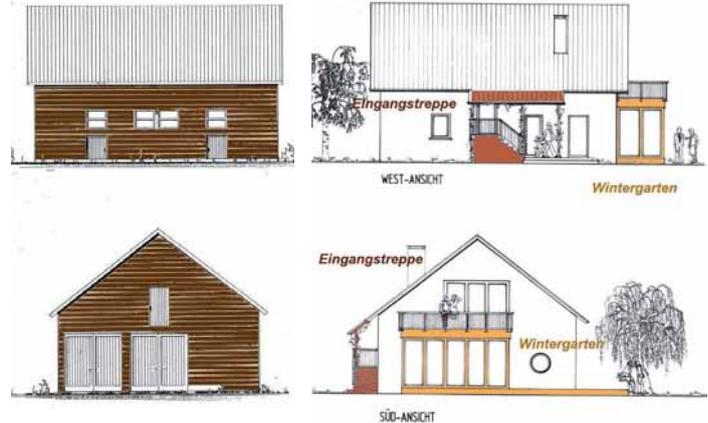
- Vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet
- Ist erhaltenswert (nicht abgängig / wirtschaftlicher Wert)
 - Die Baumaßnahmen dürfen nicht zu einem Neubau in gleicher Gestalt führen

Privilegierung des Baubestandes:

- Es handelt sich um ein legales, privilegiert genutztes land- oder forstwirtschaftliches Gebäude
- Das Gebäude muss noch durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein:
 - Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung darf nicht länger als **7 Jahre** zurückliegen – bis zum 31.12.2018 kann dieser Zeitrahmen in NRW unbegrenzt überschritten werden.
 - Eine Zwischennutzung führt zur Unzulässigkeit

Hofstelle:

- Das Gebäude steht im räumlich-funktional. Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden:
 - unmittelbare Nähe (Altenteiler) oder Bestandteil
 - keine allein stehende Scheune
 - Es muss ein landwirtschaftliches Wohngebäude vorhanden gewesen sein.



Die äußere Gestalt wird im wesentlichen gewahrt:

- Im Rahmen der Nutzungsänderung erfolgt ein innerer Umbau bei Erhalt der Außenhülle – der Kubaturerhalt ist bis auf kleine Bauteilansätze zwingend. Als solches gilt noch:
 - Herstellen neuer Öffnungen in der Außenwand
 - untergeordnete Dachaufbauten ...
 - Verklammerung

Die neue Nutzung:

- Es muss eine zweckmäßige Verwendung sein:
 - Die äußere Gebäudesubstanz genügt erkennbar den Ansprüchen der beabsichtigten Nutzung
 - Zur Zeit ist kein Anbau funktional notwendig
 - Außenlagerflächen sind nicht vorgesehen
 - Es sind höchstens drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle zu den privilegierten Wohnungen zulässig

Betriebliche Abgängigkeit:

- Es ist eine Baulast zu übernehmen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes erforderlich.



Der Wohnhausersatzbau

Die Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Wohngebäudes ist unter folgenden Voraussetzungen (§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) zulässig:

- Das bestehende Gebäude muss Mängel und Schäden aufweisen.
- Es ist an gleicher Stelle zu errichten, d. h. in unmittelbarer Nähe, ohne exponierter in der Landschaft zu liegen.
- Der Eigentümer muss hier über 2 Jahre gewohnt haben.
- Die vorgesehene Nutzung des Neubaus muss für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie sein.
- Ein Abriss des Altbaus ist sicher zu stellen.
- Im Erbfall wird die Eigennutzung des Voreigentümers dem Neueigentümer zugerechnet.

Ersatzbau aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse

Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB:

- Es muss ein zulässigerweise errichtetes Gebäude sein.
- Die Zerstörung muss auf einen Brand, ein Naturereignis oder ein anderes unabwendbares Ereignis zurückzuführen sein. Hierzu zählt kein altersbedingter Zerfall wie der Einsturz morschen Mauerwerks bei Renovierungsarbeiten oder der Zusammenbruch einer funktionslos gewordenen Ruine unter Sturmwindwirkung.
- Der Wiederaufbau muss alsbald beabsichtigt sein; d. h. er muss in der Regel innerhalb von 2 Jahren nach dem Brand oder Sturm beantragt werden.
- Der Neubau muss in Nutzung u. Größe gleichartig sein.
- Der Wiederaufbau hat an gleicher Stelle zu erfolgen.

Erweiterung zulässigerweise errichteter Wohngebäude

Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB:

- das Gebäude ist zulässigerweise errichtet
- die Wohnnutzung ist auch heute noch rechtlich zulässig
- die Erweiterung muss unter Berücksichtigung des Bestandes und der Wohnbedürfnisse angemessen sein – s. h. unten Wohnflächenobergrenzen
- bei Errichtung einer zweiten Wohnung – auch durch Neubauvolumen gilt zudem:
 - Die zusätzliche Wohnung muss wie auch die erste für den Eigenbedarf des Eigentümers und seiner Familie bestimmt sein.
 - Beide Wohnungen müssen aufgrund ihrer Grundrissgestaltung in einem solchen räumlichen Zusammenhang stehen, dass eine Teilung in zwei selbständige Gebäude nicht möglich wird.

Wohnfläche

Zur Wohnfläche einer Wohnung gehört die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Einzelräume; d.h. für Bereiche zwischen 1 m und 2 m Höhe nur zur Hälfte der Grundfläche. Gemäß § 42 II. BerechVO (heute § 2 WoFIV) sind Zubehörräume (Keller, Waschküche, Abstellraum außerhalb der Wohnung, Trockenräume, Garagen, ...), Wirtschaftsräume sowie Räume, die bauordnungsrechtlich nicht als Aufenthaltsräume geeignet sind und Geschäftsräume nicht der Wohnfläche zuzurechnen. Laut § 44 I (3) II. BerechVO können für eine Wohnung 10% als Verkehrsflächenanteil abgezogen werden; für zwei nur, wenn nicht beide Wohnungen abgeschlossen sind.¹

Wohnflächenobergrenzen

Gemäß Außenbereichserlass NRW² sind für ein Einfamilienhaus 160 qm und 250 qm für ein Zweifamilienhaus als Obergrenze anzusetzen. Ab der 5-ten Person je Wohnung erhöhen sich die Werte um jeweils 20 qm.

Diese Wohnflächenobergrenzen gelten nicht für die Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude. Zudem ist hier der Anbau einer weiteren Wohnung für den Familienbedarf grundsätzlich erst nach 7 Jahren zulässig.²

¹ abgeleitet aus Rechtsprechung zu § 39 II. WoBauG (BVerwG v. 31.5.1988 NVwZ 1989, 355) ² Gem. RdErl. MEBWV und MKULNV v. 21.11.2011



Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude

§ 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB

Die Nutzungsänderung von erhaltenswerten, „das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden“, ist, auch wenn sie aufgegeben sind, zuzulassen, wenn sie einer „zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwertes dient.“

Ein solches Gebäude muss einen erkennbaren Wechselbezug zwischen der von Menschen mitgestalteten umgebenden Kulturlandschaft und dem Bauwerk als Zeugnis seiner Zeit aufweisen. Nicht jedes Denkmal prägt die Kulturlandschaft – andererseits muss es aber nicht ein Denkmal sein.

Die Prüfung kann zweistufig vorgenommen werden:

1. Ist für dieses Objekt der Gestaltwert in der Kulturlandschaft (auch unter Berücksichtigung der Nachbargebäude) gegeben?
2. Dienen die vorgesehenen Umbaumaßnahmen für die neu beantragte Nutzung dem Erhalt des Gebäudes und des Gestaltwertes?

Während Stufe 1 auch als Voranfrage unter Angabe der beabsichtigten Nutzung abgeklärt werden kann, bedarf es für Stufe 2 umfassender bautechnischer Unterlagen von hohem Detaillierungsgrad – schließlich ist der grundsätzliche Erhalt der Substanz in Verbindung mit dem Erhalt des Gestaltwertes Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Bei der Erarbeitung der Bauvorlagen ist es gerade hier ratsam, einen Fachmann hinzuzuziehen, der nicht nur den Gestaltwert dokumentiert, sondern auch mit einer Schadenskartierung und der Beratung bautechnischer Details auf der Baustelle ein Ergebnis ohne Verlust des Bestandschutzes garantiert.

Im Kreis Gütersloh treffen sich zwei Kulturlandschaften, deren unterschiedliche historische bauliche Ausprägung in der Hauslandschaft auch dem Laien sofort ins Auge springt:



Das Ostmünsterland (s.o.) im Flachland des Altkreises Wiedenbrück und im Altkreis Halle das vom Teutoburger Wald geprägte Ravensberger Land (s.u.).





Nutzungsänderung + Ersatz landwirtschaftlicher sowie der Kulturlandschaft dienender Gebäude,

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 S. 2 i.V.m. Nr. 4 BauGB

Die Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude kann dann auch zu deren Neubau führen, „wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist.“

Hier müssen sämtliche Tatbestandsvoraussetzungen beider Rechtsgrundlagen vorliegen:

Im Bestand muss es sich um

- ein ehemals landwirtschaftliches Gebäude unter den Tatbestandsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB handeln (s.h. S.70)
- ein in seinem äußeren Erscheinungsbild dem Erhalt der Kulturlandschaft dienendes Gebäude handeln und damit die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB erfüllen (s.h. S.73)
- ein aufgrund von baulichen Mängeln nicht erhaltbares Gebäude handeln

Dabei kann der Standort des Ersatzgebäudes vom Altstandort geringfügig abweichen.

Grundsätzliche Voraussetzung ist zudem, dass keine stärkere Belastung für den Außenbereich zu erwarten ist.

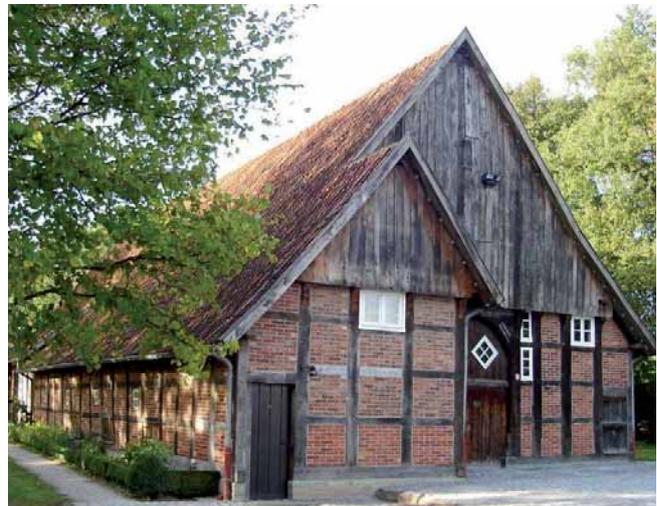
Weitere Hinweise zur Rechtsauslegung finden sich im BauGB-ÄndG 2013 – Mustererlass Fachkommission Städtebau vom 20. September 2013 auf Seite 21ff.

Aufgrund der sehr weitgehenden Rechtsfolgen ist hier von einer detaillierten Bestanderfassung im Maßstab 1:50 und präzisen Aussagen zur Materialität der sichtbaren Einzelgewerke bis hin zur Konstruktion auszugehen um später auch sicherstellen zu können, dass der Gestaltwert möglichst unter Verwendung der vorhandenen Materialien und der Wiederausbildung historische Detailpunkte erhalten werden kann.





Nur im Rahmen von Nutzungsänderungen kann ein Eindruck unserer ursprünglichen Kulturlandschaft erhalten bleiben. Ob Pension, Kaffee, Wohnhaus, Werkstatt, Schlafen im Heu oder Museum – neue Nutzungen auf alten Höfen tragen dazu bei, unsere Kulturlandschaft in ihrer Identität zu erhalten und Fortzuentwickeln. Neues muss nach Neuem aussehen – sollte sich aber in Gestalt, Gliederung und Materialwahl vom Althergebrachten inspirieren lassen.





Funktionenwandel und technischer Fortschritt ändern das Gesicht unserer Kulturlandschaft. Dabei verliert die Kulturlandschaft ihre regionale Identität durch funktional bestimmte Bauten, die sich in der BRD immer mehr gestalterisch angleichen. Dieser Beliebigkeit kann man jedoch schwerlich überlebte Gestaltvorgaben entgegensetzen ohne Gefahr zu laufen, sowohl die rechtliche Basis zu verlassen als auch eine Kunstlandschaft im Sinne einer „Disney World“ ohne Bezug zum Jahr 2015 zu rekonstruieren.





Erweiterung eines legalen Gewerbebetriebes

§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB

Voraussetzungen:

- Es gibt einen zulässigerweise errichteten Gewerbebetrieb, d. h. der Betrieb muss formell oder materiell rechtmäßig errichtet worden sein.
- Die Erweiterung muss im Verhältnis zu den vorhandenen Betriebsgebäuden angemessen sein:
Diese Beurteilung entzieht sich einer Mathematisierung. Im Regelfall ist die Angemessenheit bei einer Erweiterung von 30% bei eingehender Begründung im Einzelfall noch belegbar. Die Betriebsstruktur muss dabei nach der Erweiterung der alten funktional entsprechen. Eine Erweiterung ist unzulässig, „wenn der Betriebsinhaber bei wiederholten Betriebserweiterungen das Ziel verfolgt, ein Gesamtvorhaben, das den Rahmen des Angemessenen sprengt, in Teilakte zu zerlegen und zeitlich gestaffelt auszuführen“ – Salamtaktik. Demgegenüber ist eine Angemessenheit laut Herrn Upmeier, Vizepräsident VG Münster a.D., „gleichwohl nicht ausgeschlossen, wenn die jeweilige Erweiterung für eine gewisse Zeitdauer einen neuen Stand des Betriebsgeschehens gebildet hat ... und danach neue Gründe für eine erneute Erweiterung entstanden sind.“¹
- Eine weitere Voraussetzung ist der funktionale Zusammenhang zwischen den vorhandenen BauR 91, 725.

Außenbereichssatzungen

§ 35 Abs. 6 BauGB

Gibt es einen Siedlungsansatz von mindestens ca. 15 Wohnhäusern, der nicht durch benachbarte Hofanlagen geprägt ist und eine gewisse Geschlossenheit erkennen lässt, so kann die Gemeinde für ein klar abgegrenztes Gebiet eine Außenbereichssatzung für die Errichtung von Wohnhäusern (und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben) erlassen. Es ist ausschließlich eine innere Verdichtung möglich. Die vorhandene Infrastruktur soll genutzt werden.



¹ s.h. auch unter Nr. 4.6 Außenbereichserlass 2011 (Gem. RdErl. MEBWV und MKULNV v. 21.11.2011)



BESTANDSSCHUTZ ¹

Der Begriff des Bestandsschutzes im Baurecht wird aus der sogenannten Baufreiheit hergeleitet, die als Inhalt des Eigentums an Grund und Boden grundsätzlich die Möglichkeit zur baulichen Nutzung zählt. ¹ Er gewährt Schutz vor einer geänderten Rechtslage. Er ist nicht ausdrücklich gesetzlich geregelt. Man unterscheidet:

- **passiven (oder auch einfachen) Bestandsschutz**
Das Wesen des Bestandsschutzes aus Art 14 Abs. 1 GG liegt darin, dass es allein Aufgabe des Gesetzgebers ist, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. So kann sich nur die ursprünglich rechtmäßige Nutzung für die Dauer ihrer Ausübung gegen neue Rechtsnormen behaupten – nicht aber deren bauliche Erweiterung oder Nutzungsänderung. Voraussetzung ist entweder:
 - a) Bau und Nutzung sind genehmigt (formell legal) o.
 - b) Die Nutzung stimmt(e) mit dem materiellen Recht für einen nicht unmaßgeblichen Zeitpunkt überein (auch ohne Genehmigung / materiell legal)
- **aktiven (überwirkenden ...) Bestandsschutz**
Ein aus dem passiven Bestandsschutz abgeleiteter, weitergehender Rechtsanspruch auf begrenzte Erweiterung bzw. Veränderung der bestandsgeschützten Bausubstanz und Nutzung, „soweit seine zeitgemäß funktionsgerechte Nutzung dies erfordert“ (BVerwG, Urteil vom 17.1.1986 - 4 C 80.82 -,) ¹

Das Bundesverwaltungsgericht hat angesichts der mittlerweile umfangreichen gesetzlichen Regelungsdichte, die keinen weiteren Auslegungsbedarf mehr erkennen lässt, das Institut des aktiven Bestandsschutzes zumindest in den Fällen aufgegeben, in denen einfach-gesetzliche Regelungen vorliegen.

¹ s. h. Bernhard Boecker, BauR 5/98, S. 441 ff

Sonstige Vorhaben

Alle sonstigen Vorhaben sind zunächst planungsrechtlich unzulässig. Allerdings können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Welche öffentlichen Belange insbesondere beeinträchtigt werden können, ist beispielhaft in § 35 Abs. 3 BauGB ausgeführt.

Hiervon gibt es einige grundsätzliche, aus der Rechtsprechung entwickelte Ausnahmen:

- **Baulücke:** Die Ausfüllung einer Baulücke ist nur dann nicht als unerwünschte Verfestigung einer Splittersiedlung anzusehen, wenn sich durch die Erstellung des Gebäudes keine weiteren Baulücken in der näheren Umgebung anbieten und deshalb keine Berufungsfälle entstehen können. Dabei muss sich das hinzutretende Objekt dem Bestand deutlich unterordnen.
- Entspricht das Bauvorhaben den Vorgaben des **Flächennutzungsplanes** im Sinne einer Einzelstandortausweisung – wie z.B. den gemeindlichen Hundeübungsplatz – so kann es im Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig sein, wenn es kein weitergehendes bauleitplanerisches Erfordernis gibt, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.
- Die **Nutzungsänderung eines bestandsgeschützten** Gebäudes wirft die Frage der Genehmigungsfähigkeit erneut auf. Nach § 35 BauGB ist dabei eine Kompensation öffentlicher Belange unzulässig. Trotzdem kann die Nutzungsänderung eines bestehenden Betriebes in eine andere Betriebsform gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall genehmigungsfähig sein, wenn diese sich z. B. weniger störend verhält als der Bestand, so dass im Endergebnis durch den Austausch 1:1 keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange erkennbar wird.

BRANDSCHUTZ

Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, so dass Leben und Gesundheit von Menschen nicht gefährdet werden. Bei einem Brand muss die Rettung von Menschen und Tieren sowie ein wirksamer Löschangriff möglich sein – § 17 BauO NRW. Zur Beurteilung des baulichen Brandschutzes sind folgende Einzelanforderungen an die Planunterlagen zu stellen:

- Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Nachbarbebauung
- Feuerwehrezufahrt und -bewegungsflächen
- Löschwasserversorgung
- Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- Größe, Lage und Ausbildung der Brand- oder Rauchabschnitte
- Lage und Gestaltung der Rettungswege
- Nutzung der einzelnen Räumlichkeiten

Flucht- und Rettungspläne sowie Feuerwehreinsatzpläne gemäß DIN 14 096 dienen neben der behördlichen Überprüfung von Sicherheitsaspekten auch den Feuerwehreinsatzkräften zur Orientierung im Einsatzfall. Detaillierte Planungshinweise befinden sich unter www.bmvbs.de (unter: Arbeitshilfen / Leitfäden / Brandschutzleitfäden).

Unabhängig von der Genehmigungslage darf von baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücken keine Gefahr für Gesundheit und Leben ausgehen. Bei allen Bauvorhaben, auch wenn behördliche Prüfungen in der Bauordnung nicht vorgesehen sind, bleibt die Bauaufsichtsbehörde verpflichtet, bei Bekanntwerden von Verstößen nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um konkrete Gefahrensituationen bzw. unzumutbare Belästigungen abzuwenden.

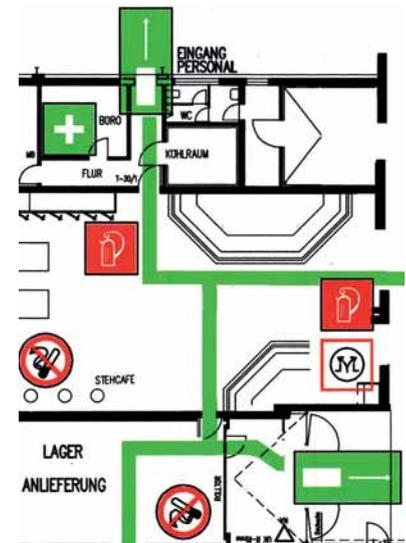
Die Bauaufsicht ist daher ermächtigt, an bestehende bauliche Anlagen Nachforderungen zu stellen, wenn dies wegen der

Sicherheit für Leben und Gesundheit erforderlich ist – §§ 61 Abs. 2 und 87 – Abs. 1 BauO NRW. Auf Nutzungsänderungen und Umbauten bestehender Gebäude sind die neuesten Gesetzesvorschriften anzuwenden, wobei in der Praxis aufgrund baulicher Vorgaben über Befreiungen und Kompensationen zu reden sein wird.

Konkrete Gefahr

Erfährt die Bauaufsichtsbehörde von einer konkreten Gefahrensituationen, so ist sie zu unmittelbarem Handeln im Sinne einer Gefahrenabwehr verpflichtet. Dabei reicht für den Nachweis einer konkreten Gefahr nicht allein das Abweichen der baulichen Anlage von aktuellen Baurechtsvorschriften, sondern hierzu muss zusätzlich ein sicherheitsrelevantes Handeln im Einzelfall zwingend erforderlich werden.

In der Regel sehen die Gerichte das Vorliegen einer konkreten Gefahr immer dann als gegeben an, wenn die nachträglichen Anforderungen den Rettungsweg für Menschen sicher machen sollen. Brandschutzingenieur, Bauaufsicht, örtliche Feuerwehr, Architekt und Bauherr stehen bei grundsätzlichen Sicherheitsaspekten in gemeinsamer Verantwortung, die nicht selten in ein Verfahren wegen fahrlässiger Tötung mündet, wenn aufgrund eines Brandes Menschen zu Schaden kommen.



Rauchentwicklung

Die größte Gefahr geht bei einem Brand vom Rauch aus, der sich in wenigen Sekunden ausbreitet. Bei jedem Brand kann das geruchlose, hochgiftige Kohlenmonoxid entstehen, das in wenigen Minuten zum Tode führt. 90 % der Brandtodesfälle sind auf Rauchvergiftungen oder Erstickung zurückzuführen. Auch wird das rauchbildende Potential der vorhandenen Brandlast fast immer unterschätzt. So wird ein 5000 cbm großes Gebäude beim Abbrennen von 10 kg PVC in nur 3 Minuten total mit Rauch und Brandgasen gefüllt. Da Hitze und Rauch nach oben steigen, hat man die größte Chance auf dem Boden kriechend der Gefahr zu entkommen. Dort können für eine kurze Zeit Temperaturen um 30° C ausreichend Atemluft und Sichtmöglichkeit erhalten bleiben, während die Temperatur in 1,80 m Höhe schon 300° C betragen kann. Ein Unterschied, der über Leben und Tod entscheidet.

Anforderungen der BauO NRW im einzelnen:

An Wände, Pfeiler, Stützen und Decken werden je nach Bauteil und Gebäude unterschiedliche Feuerwiderstandsklassen gefordert. Dabei werden an freistehende Einfamilienhäuser kaum Anforderungen gestellt. In Wohnbauten müssen Rauchmelder auch in Bestandsgebäuden bis zum 31.12.2016 angebracht bis werden.¹

Lage des Gebäudes/Abstände:

(§ 31 BauO NRW)

Parallel zu den ergänzenden, weitergehenden Abstandflächenvorschriften werden aus Sicht des Brandschutzes Mindestabstände von 2,50 m zur Nachbargrenze bzw. 5,00 m zu Gebäuden auf dem gleichen Grundstück erforderlich, wenn die Gebäude bzw. übergroßen Gebäudeabschnitte nicht untereinander durch qualifizierte Gebäudeabschlusswände geschützt werden. Öffnungen sind hier grundsätzlich unzulässig, können aber je nach Einzelfall in der Ausbildung nicht öffentlicher Fenster in F 30 bis F 90 ggf. als Abweichung zugelassen werden.

Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen:

Beurteilungsgrundlage für das Brandverhalten von konkreten Baustoffen und Bauteilen ist die DIN 4102 mit einer Klassifizierung in Baustoff- und Feuerwiderstandsklassen:

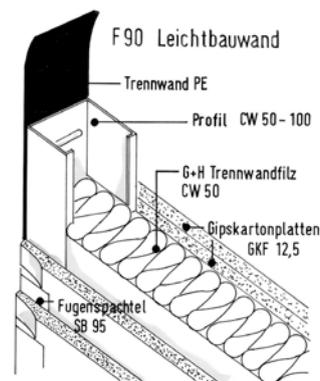
Baustoffe:	A1/A2: nicht brennbar
	B1: schwer entflammbar;
	B2: normal entflammbar
	B3: leicht entflammbar – (unzulässig)

Feuerwiderstandsklassen entsprechend einer Feuerwiderstandsdauer von mehr als 30 bis 180 Minuten:

Wände, Verglasungen, Decken, Stützen:	F 30 bis F 180
Türen, Tore:	T 30 ...
strahlungsdurchlässige Verglasungen:	G 30 ...
Lüftungskappen:	K 30 ...
Lüftungsleitungen:	L 30 ...
Außenwände – nicht tragend	W 30 ...

Bei Flurunterteilungen und Treppenraumtüren können auch Anforderungen an die Rauchdichtigkeit gestellt werden. Feuerschutz- und Rauchschutztüren (RS 1 bzw. RS 2; DIN 18095) sind selbstschließend auszubilden. Türen als notwendige Ausgänge dürfen nicht verschlossen sein.

Ausnahmsweise werden spezielle elektrische Verriegelungen gestattet. Dies gilt ebenfalls für bauaufsichtlich zugelassene Feststellanlagen, die im Brandfalle automatisch schließen.



¹ § 49 Abs. 7 BauO NRW

Feuerwiderstandsklassen der EU-Normen

Parallel zur DIN 4102 gilt die europäische Klassifizierungsnorm EN 13501 mit neuen Anforderungskombinationen und Unterklassen. Die EN 13501-2 unterscheidet folgende Grundkriterien für die Beschreibung der Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen:

- Tragfähigkeit R Résistance
- Raumabschluss E Étanchéité
- Wärmedämmkriterium I₁; I₂ Isolation

Diese Klassifizierungen werden je nach Bedarf um folgende Zusätze erweitert:

- Begrenzen Strahlungsdurchlass W Radiation
- Mechanische Stabilität M Mechanical
- Rauchschutz – Türen, ... S Smoke
- Selbstschließend – Türen, ... C Closing
- Funktionserhalt Kabel P Energievers.

- Richtung der Feuerwiderstandsdauer bei nichttragenden Außenwänden, Installationsschächten, Lüftungskappen
i → o; i ← o; i ↔ o (in – out)
- Richtung der Feuerwiderstandsdauer bei Unterdecken
a → b; a ← b; a ↔ b (above – below)
- Für vertikalen oder horizontalen Einbau klassifizierte Lüftungsleitungen und -klappen.
ve, ho (vertical, horizontal)

Feuerhemmende Klassifizierung von Doppelböden: REI 30

Die europäische Norm als DIN EN 13501-1 und DIN EN 13501-2 ist neben der nationalen Norm DIN 4102 für eine Übergangsfrist gleichwertig und alternativ anwendbar. Dabei erfolgt die Zuordnung der europäischen Klassen zu den bauaufsichtlichen

Feuerwiderstandsklassen von Bauteilen nach DIN EN 13501-2 und Zuordnung zu bauaufsichtlichen Anforderungen

Bauaufsichtliche Anforderung	Klassen nach deutscher DIN 4102-2	Tragende Bauteile ohne Raumabschluss ¹	Tragende Bauteile mit Raumabschluss ¹	Nichttragende Innenwände	Nichttragende Außenwände	Selbständige Unterdecken
feuerhemmend	F 30	R 30	REI 30	EI 30	E 30 (i→o) und EI 30-ef (i←o)	EI 30 (a↔b)
hochfeuerhemmend	F 60	R 60	REI 60	EI 60	E 60 (i→o) und EI 60-ef (i←o)	EI 60 (a↔b)
feuerbeständig	F 90	R 90	REI 90	EI 90	E 90 (i→o) und EI 90-ef (i←o)	EI 90 (a↔b)
Feuerwiderstandsfähigkeit 120 Min.	F 120	R 120	REI 120	–	–	–
Brandwand		–	REI 90-M	EI 90-M	–	–

Brandschutzanforderungen zwecks Gewährleistung des deutschen Sicherheitsniveaus gemäß Bauregelliste.¹

Die DIN EN 13501-1 kennt eine Baustoffeinstufung in die Euroklassen A1, A2, B, C, D, E und F. Ein direkter Vergleich zwischen den Baustoffklassen nach nationaler und europäischer Norm ist schwierig.

Zusätzlich können Anforderungen an die Rauchentwicklung (s = smoke, Klassen s1, s2 und s3) oder brennendes Abtropfen (d = droplets, Klassen d0, d1 und d2) von Baustoffen berücksichtigt werden. Für Bodenbeläge gibt es besondere Klasseneinteilungen (... fl = floorings).

Bei besonderen Anforderungen an die Rauchentwicklung ist die Klasse s1 einzuhalten. Wird ein Baustoff gefordert, der nicht brennend abtropfen oder abfallen darf, ist ein Baustoff der Klasse d0 zu verwenden.

¹ https://www.dibt.de/de/Geschaeftsfelder/Data/BRL_2014_2.pdf s.h. Anlage 0.1.2 der Bauregelliste A Teil 1 Stand März 2014

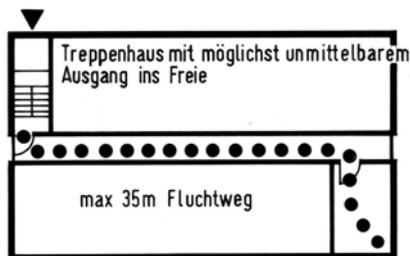
Brandwände

Brandwände müssen feuerbeständig sein, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und dürfen bei einem Brand ihre Standsicherheit nicht verlieren. Sie sollen wirksam die Ausbreitung von Feuer auf andere Gebäude oder Gebäudeteile verhindern. Brandwände sind 30 cm über Dach zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer 50 cm breiten beidseitig auskragenden feuerbeständigen Platte abzuschließen (bei Gebäuden geringer Höhe ist eine Führung bis unmittelbar unter die Dachhaut ausreichend). Es darf keine Verbindung zu brennbaren Stoffen beiderseits geben.

Zufahrten

§ 5 BauO NRW

Wohnwege, von denen nur Gebäude geringer Höhe erschlossen werden, brauchen nur befahrbar sein, wenn sie länger als 50 m sind. Dies gilt nicht, wenn Bedenken von Seiten des Brandschutzes bestehen. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein gradliniger, 1,25 m breiter Durchgang zu rückwärtig gelegenen Gebäuden anzulegen. Bei Gebäuden mittlerer Höhe und Hochhäusern oder bei sonstigen Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist eine mindestens 3 m breite Durchfahrt mit einer lichten Höhe von 3,50 m Höhe in F 90 AB zu schaffen. Bei diesen Gebäuden hat mindestens eine Außenwand je Nutzungseinheit mit anleiterbaren Öffnungen für Feuerwehrfahrzeuge auf einer befestigten Feuerwehrbewegungsfläche erreichbar zu sein.



Rettungswege

§ 17 Abs. 3 BauO NRW

Jede Nutzungseinheit muss pro Geschoss mit Aufenthaltsräumen über mindestens 2 Rettungswege verfügen, die je Ebene über einen gemeinsamen Flur führen können.

Erster Rettungsweg §§ 36 Abs. 1 und 37 BauO NRW

Der erste Rettungsweg ist in der Regel der Teil des normalen inneren Zugangs zu Aufenthaltsräumen oder Nutzungsbereichen, der als Weg aus dem Raum, Flur, Treppe und als Ausgang ins Freie durch besondere bauliche Anforderungen ein gefahrloses Verlassen der Räumlichkeit ohne Hitzeeinwirkungen und Raucheintritt für kurze Zeit sicherstellen soll. Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss einschließlich nutzbarem Dachraum muss über mindestens einen notwendigen Treppenraum zugänglich sein (Ausnahme: Gebäude mit nicht mehr als 2 WE). Jede notwendige Treppe ist derart auszubilden, dass sie sicher erreichbar ist und auf möglichst kurzem Wege einen nicht eingeeengten sicheren Ausgang ins Freie hat. Notwendige Treppenräume, die an einer Außenwand liegen, müssen in jedem Geschoss öffenbare Fenster von mindestens 0,50 qm erhalten. Bei innenliegenden notwendigen Treppenräumen – 37.42 VV – sind Rauchabzugseinrichtungen von 5% der Grundfläche, mindestens jedoch 1 qm an der obersten Stelle des Treppenraumes so anzubringen, dass sie vom Erdgeschoss und vom obersten Geschoss aus zu öffnen sind. Die Treppenraumwände sind bei Gebäuden geringer Höhe in F 90 AB ansonsten in Brandwandqualität zu erstellen. Zulässige Flurtüren innerhalb dieser Wände müssen ab Gebäuden mit mehr als 4 Wohn- und Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe rauchdicht und selbstschließend ausgebildet sein.

Zweiter Rettungsweg

§ 40 Abs. 4 BauO NRW

Als zweiter Rettungsweg reicht eine von der Feuerwehr anleiterbare Stelle oder ein von der notwendigen Treppe unabhängig erreichbarer, weniger geschützter zweiter Abgang aus. Öffnungen in Fenstern müssen in diesem Fall im Lichten mindestens 0,90 m × 1,20 m groß sein und dürfen nicht höher als 1,20 m über dem Fertigfußboden liegen.

Fluchtwege

Die folgenden Anforderungen gelten nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Laut Bauordnung darf der Weg von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes bis zu einem notwendigen Treppenhaus oder einem sicheren Ausgang ins Freie nicht länger als 35 m (§ 37 Abs. 2 BauO NRW) sein. Neben den baulichen Brandschutzmaßnahmen sind oftmals insbesondere bei Sonderbauten zusätzliche Maßnahmen erforderlich:

- Kennzeichnung der Rettungswege (DIN 4844)
- Sicherheitsbeleuchtung
- Feuerlösch-, Feuermelde- und Alarmeinrichtungen
- Blitzschutzanlagen
- Flucht- und Rettungswegepläne
- Brandschutzordnung
- Feuerwehreinsatzpläne

Notwendige Flure

§§ 37 Abs. 6 und 38 BauO NRW – 37.12 VV

Die Ausbildung notwendiger Flure als Fluchtweg wird in Geschossen mit mehr als 4 Wohnungen sowie für Nutzungen mit mehr als 400 qm in einem Geschoss erforderlich. Die nutzbare Breite notwendiger Flure muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. Flure von mehr als 30 m Länge sollen durch nicht abschließbare, rauchdichte und selbstschließende Türen unterteilt werden. Wandbekleidungen müssen außer in Gebäuden geringer Höhe nicht brennbar, Fußbodenbeläge mindestens schwer entflammbar sein. Die Wände sind je nach Gebäudetyp mindestens in F 30 herzustellen.

Rettungswege in Verkaufsstätten

§ 66 SBauVO

Von jedem Punkt des Verkaufsraumes muss ein mindestens 2,0 m breiter Hauptgang in 10 m und ein Ausgang ins Freie, ein notwendiger Flur oder ein notwendiger Treppenraum in 25 m erreichbar sein.

Rettungswege bei Versammlungsstätten

§§ 6 und 7 SBauVO

In jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen müssen mindestens 2 unabhängige bauliche Rettungswege, die auf öffentliche Verkehrsflächen führen, vorhanden sein. Beide Rettungswege dürfen über einen gemeinsamen Flur führen.

Die lichte Mindestbreite eines jeden Teiles von Rettungswegen muss 1,2 m je 200 darauf angewiesene Personen betragen. Der Weg von jedem Besucherplatz bis zum nächsten Ausgang darf nicht länger als 30 m sein.

Rettungswege nach Arbeitsstättenrichtlinie

ASR 2.3 (2014) Techn. Regeln für Arbeitsstätten

In gewerblich genutzten, begehbaren Räumen müssen Ausgänge grundsätzlich mindestens nach 35 m Luftlinie unmittelbar ins Freie oder in sichere Flure, andere Brandabschnitte bzw. notwendige Treppenhäuser führen.

Dieser Abstand verkürzt sich für... auf...:

- | | |
|--|------|
| – brandgefährdete Räume ohne Sprinklerung: | 25 m |
| – in giftstoffgefährdeten Räumen: | 20 m |
| – in explosionsgefährdeten Räumen: | 20 m |
| – in explosivstoffgefährdeten Räumen: | 10 m |

Industriebaurichtlinie – IndBauR –

i. V. m. dem Rechenverfahren nach DIN 18230

Von jedem Punkt eines Produktions- oder Lagerbetriebes soll ein mindestens 2,0 m breiter Hauptgang nach höchstens 15 m Entfernung erreichbar sein. In jedem Geschoss müssen zwei entgegengesetzt liegende Rettungswege erreichbar sein. Die zulässige Länge eines dieser Rettungswege ins Freie, zu einem notwendigen Treppenraum oder in einen anderen Brandabschnitt darf 35 bis 70 m nicht überschreiten. Sie ist von der Höhe des Produktions- bzw. Lagerraumes und deren Ausstattung mit sicherheitstechnischen Einrichtungen abhängig. Unter engen Maßgaben (Werkfeuerwehr, ...) können sogar Brandabschnittsgrößen von bis zu 60.000 m² / 120.000 m² (s.h.a. Leitlinie für die Automobilindustrie) vorgesehen werden.

Brandschutzkonzepte

In NRW sind für jeden großen Sonderbau (§ 68 Abs. 1 Ziffer 1 – 19 BauO NRW) Brandschutzkonzepte vorzulegen (§ 69 Abs. 1 S. 3 BauO NRW). Die Bauaufsicht kann auch die entsprechende Vorlage für kleine Sonderbauten verlangen. In NRW werden Brandschutzkonzepte von der Bauaufsicht geprüft und genehmigt.

Das Brandschutzkonzept weist nach, dass bzw. unter welchen Maßgaben das Objekt den brandschutztechnischen Anforderungen entspricht. Es soll keine konditionalen oder optionalen Beschreibungen im Sinne eines Gutachtens enthalten. Als Bauvorlage sind Brandschutzkonzepte nach dem Bestimmtheitsgrundsatz anzufertigen und vom Konzeptersteller zu unterschreiben sowie vom Entwurfsverfasser gegenzuzeichnen.

Die formalen Anforderungen konkretisiert die BauPrüfVO:

- § 1 Abs. 1 Nr. 7 Brandschutzkonzept Bauvorlage,
- § 9 Inhalt des Brandschutzkonzeptes
- § 11 Abs. 1 Brandschutzkonzept als Bauvorlage für sog. „große“ Sonderbauten

Anforderungen stichpunktartig:

- Genaue Aufgabenstellung
- Korrekte brandschutztechnische Aufnahme des Ist-Zustandes
- Für ein konkretes Objekt entwickeltes und bestimmtes Konzept
- Festlegung der Schutzziele
- Nachweis der Schutzziele
- Analyse und Beurteilung des Bestandes / Festlegung der Schutzziele
 - Gefahrenbeurteilung
 - Personengefährdung
 - Brandentstehungsgefahr
- Keine Alternativlösungen
- Keine Gutachterform / Keine Modalverben
 - Brandausbreitungsgefahr

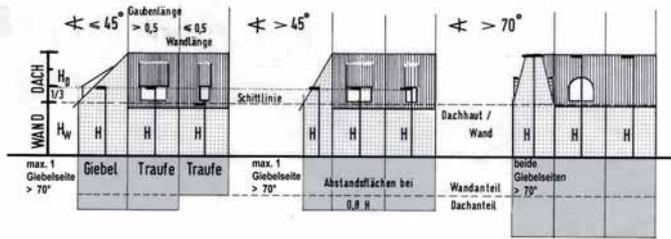
- Kulturgutgefährdung
- Umweltgefährdung

Erläuterung der Anforderungskriterien:

- Das Brandschutzkonzept ist in der Themenfolge entsprechend § 9 (2) BauPrüfVO NRW zu gliedern.
- Brandschutzkonzepten soll anhand der Risiken / Gefährdungspotentiale eine Leitlinie vorangestellt werden. Das Objekt ist bauordnungsrechtlich einzustufen. Die objektspezifischen Schutzziele sind zu benennen
- Die objektspezifischen brandschutzrechtlichen Anforderungen sind zu benennen und mit der Planung abzugleichen. Die konkrete Planung ist zu bewerten und Kompensationen zu begründen. Es ist somit der Nachweis zu führen, dass das, was gefordert ist, eingehalten wird oder die Schutzziele in gleicher Weise eingehalten werden (vgl. §§ 3, 54 und 73 BauO NRW).
- Abweichungen und Erleichterungen sind zu begründen um eine Entscheidung durch die Bauaufsicht vorzubereiten.
- Die Visualisierung anspruchsvoller Brandschutzkonzepte in Brandschutzplänen ist notwendig. Diese müssen auch die Flächen für die Feuerwehr enthalten (vgl. § 9 (2) Ziffer 1 BauPrüf VO NRW).

Die Konzeptersteller haben folgende Aspekte mit der Brandschutzdienststelle abzuklären:

- Löschwasserversorgung
- Zugänglichkeit (Feuerwehrum- und zufahrten, Zugänge ins Objekt)
- Anleitemöglichkeiten
- Löschwasser-Rückhaltung
- Brandbekämpfungsgeräte und -anlagen
- Alarmierung und Brandmeldung



ABSTANDFLÄCHEN¹

Unter Abstandflächen versteht man die Flächen, die vor Außenwänden oberirdischer Gebäude freizuhalten sind. Diese Flächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen bzw. dürfen bis zur Mitte öffentlicher Straßen, Wasser- oder Grünflächen reichen. Sie dürfen sich nicht mit den Abstandflächen von auf dem gleichen Grundstück liegenden Gebäuden überdecken. Die Abstandflächen sollen eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Aufenthaltsräumen gewährleisten. Abstandflächenregeln können durch bauplanungsrechtliche Vorgaben (geschlossene Bauweise / Baulinie) verdrängt werden.

Bemessung:

Der Mindestabstand zur Nachbargrenze oder zur nächsten Abstandfläche auf dem gleichen Grundstück beträgt 3,00 m. Dieses Mindestmaß wird ergänzt durch die durch das jeweilige Gebäude ausgelöste Abstandfläche in Abhängigkeit von Wand- und Dachhöhe (bzw. Dachneigung). Die Wandhöhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bzw. der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (meist Dachpfanne). Der realen Wandhöhe wird der wirksame Dachanteil hinzuaddiert (s.o.). Diese für jede Wand ermittelte wirksame Wandhöhe H wird im allgemeinen mit dem Faktor 0,8 multipliziert, so dass sich die Tiefe der Abstandfläche ergibt. Dieser Faktor H beträgt abweichend innerhalb von:

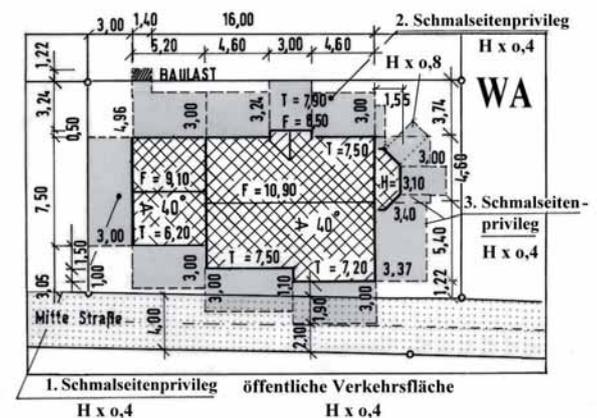
- Gewerbe- und Industriegebieten immer: 0,25
- Kerngebieten: 0,5

Zur **öffentlichen Fläche** beträgt die Tiefe der Abstandfläche grundsätzlich 0,4 H bzw. 0,25 H in Gewerbe-, Industrie- und Kerngebieten.

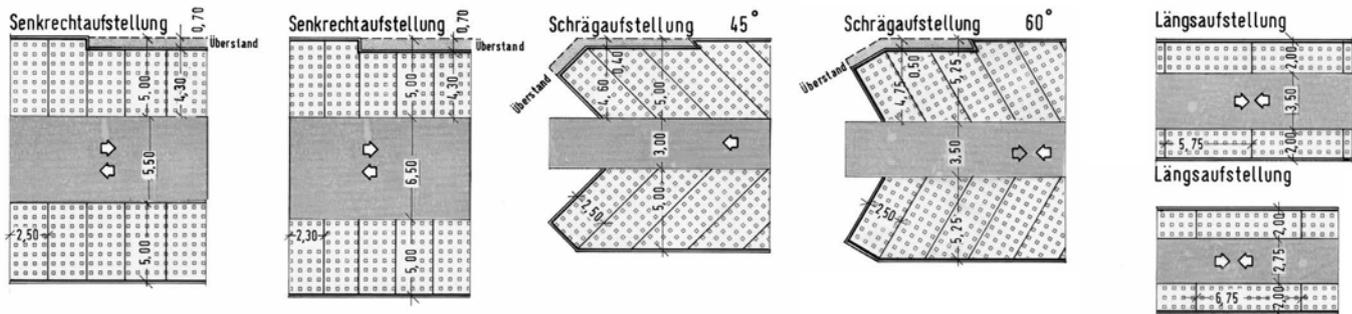
Schmalseitenprivileg: Auf einer Länge von nicht mehr als 16 m genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und jedem Gebäude auf demselben Grundstück als Tiefe der Abstandfläche 0,4 H , in Kerngebieten 0,25 H , mindestens jedoch 3,00 m.

Bei **Nutzungsänderungen** sowie geringfügigen baulichen Änderungen bestehender Gebäude (gilt nicht für Grenzgaragen) ohne Veränderung der Außenabmessungen der der Grenze zugewandten Bauteile können geringere Abstandflächen gestattet werden.

Zu **Sonderregeln** für Grenzgaragen, Carports etc. s. h. Garagen. Unterschreitungen für nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen und historische Bauweisen können zugelassen werden. Auf dem gleichen Grundstück können eingeschossige Gebäude ohne Öffnungen zum betreffenden Gebäude in dessen Abstandflächen zugelassen werden, wenn in diesem eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet bleibt. Außer Betracht bleiben ebenfalls untergeordnete Bauteile, die nicht mehr als 1,50 m vorspringen, wobei Hauseingangstreppe mindestens 1,50 m, Gesimse, Dachvorsprünge ... mindestens 2,00 m sowie auch Erker, Balkone und Altane (< 1/3 Außenwand) mindestens 3 m als Abstand zur Grenze einhalten müssen.



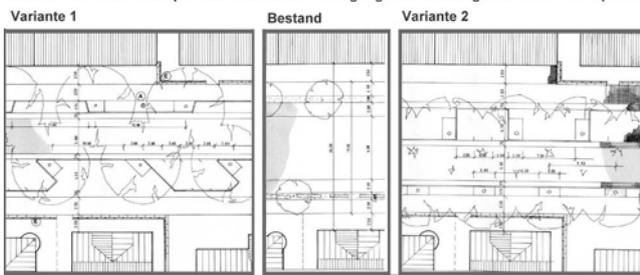
¹ s.a. Erläuterungen: <http://www.mbwsv.nrw.de/> unter Bauen/ Bauaufsicht/ weiterführende Informationen



Einige Mindestabmessungen von Einstellplätzen:

Die Werte basieren auf Überlagerung von § 122 Abs. 1 SBauVO mit der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Parkbuchten mit Schrägaufstellung sind auf die Fahrtrichtung auszurichten. Schrägaufstellungen unter 45° werden ungünstig.

Straßenrückbau unter Aspekten der Verkehrsberuhigung und der Anlage öffentlicher Stellplätze



Stellplätze

Zur funktionstüchtigen Anlage von Stellplätzen und Garagen werden Aussagen in der Sonderbauordnung und den Richtlinien für die Anlage von Straßen = RAST 06¹ (FGSV - 200) gemacht, die die Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ersetzt.

Hierbei sind oft auch Entscheidungen zwischen Einparkkomfort, Mindestanforderungen an die Funktionalität, Verkehrsberuhigungselementen und Ökonomie zu treffen.

Grenzgaragen:

An der Nachbargrenze sind Carports, Garagen, Abstellräume sowie Gewächshäuser zulässig, wenn die Grenzbebauung an einer Nachbargrenze 9,0 m nicht überschreitet. Diese Grenzobjekte dürfen zudem über einen unmittelbaren Zugang zu anderen Gebäuden verfügen.

Die mittlere Wandhöhe darf 3,0 m über Gelände nicht überschreiten. Die Höhe von Dächern über 30° sind zur 1/2 der Wandhöhe hinzuzurechnen.² Ein grenzüberschreitender Dachüberstand ist unzulässig. Auf den Dächern dieser Anlagen dürfen Parabolantennen und Solaranlagen bis 1,50 m Höhe errichtet werden.

Die gesamte Inanspruchnahme des Grenzbereiches darf insgesamt 15,0 m Länge zu allen Nachgrenzen nicht überschreiten. Diese Vorschriften sind nachbarschützend.

Die begünstigten Anlagen müssen nicht unmittelbar grenzbündig errichtet, allerdings gelten die oben genannten Ausführungen im vollem Umfang, sobald der Mindestabstand von 3,00 m unterschritten wird.

¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: www.fgsv.de bzw. Techn. Regelwerke Straßenentwurf: www.fgsv-verlag.de

² Gätke, ... Kommentar zur BauO NRW, § 6 RdNr. 290



Notwendige Stellplätze

Größere nicht überdachte Stellplatzanlagen (ab 100 qm) sowie Garagen¹ sind baugenehmigungspflichtig. Dienen sie freigestellten Wohngebäuden, werden sie von der Freistellung mit erfasst. Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt sein, dass ihre Benutzung nicht zu gesundheitlichen Schäden führt oder die Wohnqualität in der näheren Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus gestört wird. Dabei ist stets auch die vorhandene Vorbelastung oder der ungestörte Ruhebereich mit zu berücksichtigen.

Wenn durch einen Neu- und Umbau oder aufgrund einer Nutzungsänderung zusätzlicher KFZ-Verkehr zu erwarten ist, ist die Anlage von Stellplätzen oder Garagen in ausreichender Zahl und in geeigneter Beschaffenheit im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrssituation nachzuweisen.

Die somit notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung in zumutbarer Entfernung herzustellen, wobei es im zweiten Fall der Sicherung durch eine Baulast bedarf. Zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme müssen diese real vorhanden und benutzbar sein.

Ausgangslage der Einzelfallprüfung sind die der Gemeinde vorliegenden Erkenntnisse über die örtlichen Verkehrsverhältnisse wie z. B. aufgrund von Verkehrsgutachten. Liegen für die konkrete örtliche Situation keine näheren Erkenntnisse vor, so ist von den Richtzahlen der Tabelle zu Nr. 51.11 VV² zu § 51 BauO NRW auszugehen – z.B.:

Stellplatz je Nutzungseinheit / je... qm... Fläche (im Mittel):

- Büros: 1 je 35 qm Nutzfläche
- Arztpraxen: 1 je 25 qm Nutzfläche (mind. 3)
- Läden: 1 je 40 qm Verkaufsfl. (mind. 2)
- Läden über 700 qm: 1 je 20 qm Verkaufsfläche
- Wohnung: 1 je Wohneinheit

Die aus der Tabelle gegriffene und ggf. aufgrund der konkreten Nutzung angepasste Zahl ist unter Berücksichtigung der örtlichen ÖPNV-Verhältnisse zu gewichten. Bei einer überdurchschnittlich guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann die Mindestzahl der ermittelten notwendigen Stellplätze bis um 30 % reduziert werden. Diese Werte können auch durch besondere Attraktivität des Verkehrsmittels (überörtliche Anbindung / schneller als Individualverkehr durch eigene Spur) kompensiert werden.

Der Bauherr kann die Zahl der notwendigen Stellplätze für ein konkretes Vorhaben außerhalb eines Genehmigungsverfahrens von der Bauaufsicht ermitteln lassen. Für Wohngebäude geringer Höhe sowie Ferien- und Wochenendhäuser ist immer von 1 Stellplatz je Wohnung auszugehen. Beim Ausbau von Wohnungen in Dachgeschossen von Gebäuden, die vor dem 1.1.1993 errichtet wurden, brauchen Stellplätze nicht hergestellt werden, soweit dies nur unter großen Schwierigkeiten auf dem Grundstück möglich ist.

Liegt das Baugrundstück im Geltungsbereich einer Ablösesatzung, so kann der Stellplatznachweis durch einen Ablösevertrag mit der Gemeinde erfolgen, ohne dass ein besonderes Nutzungsrecht für neu geschaffene öffentliche Stellplätze damit verbunden ist.

¹ Kleingaragen brauchen nur bei der Bauaufsicht mit vollständigen Bauvorlagen angezeigt werden

² Verwaltungsvorschrift 2006 abgelaufen spiegelt aber nach wie vor die Rechtsauffassung des Ministeriums

Begrifflichkeiten

Gebäude

Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt. Bei Gebäuden mittlerer Höhe liegt die Fußbodenhöhe über 7 m und unter 22 m über Geländeoberfläche. Darüber hinausgehende Gebäude sind Hochhäuser.

Geschosse § 2 Abs. 6 BauO NRW

im Sinne der Bauordnung sind Gebäudeebenen, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über Geländeoberfläche hinausragt. Dachebenen, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Geschosse. Die Geschosshöhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke gemessen.

Ein Staffelgeschoss ist ein oberstes Geschoss, bei dem alle 4 Begrenzungswände gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses grundsätzlich mindestens 1 m zurückspringen. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberfläche mehr als 1,60 m im Mittel über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Staffelgeschoss ist dann ein Vollgeschoss, wenn es die Höhe von 2,30 m über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es die Höhe von 2,30 m über mehr als 3/4 seiner Grundfläche hat. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Schnittlinie mit Oberkante Dachhaut angesetzt.

Geschossfläche in Dachräumen

§ 44 II. BV / heute § 4 Wohnflächenverordnung

Bei der Ermittlung der Geschoss- bzw. Wohnfläche unter Dachschrägen ist die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m voll anzurechnen. Im Bereich der Dachschräge mit einer lichten Höhe von 1 m bis 2 m ist die Grundfläche zur Hälfte anzusetzen. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben außer Betracht.

Geschossflächenzahl – GFZ § 20 Abs. 2 BauNVO 90

Diese gibt per Rechenwert an, wieviel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig / vorhanden sind und dokumentiert somit den Grad der Ausnutzung. Die Geschossfläche wird anhand der Außenmaße eines Gebäudes ermittelt. Bei ihrer Ermittlung bleiben Nebenanlagen wie Balkone, Loggien, Terrassen sowie alle baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung in der Abstandfläche zulässig sind, unbeachtet. In anderen als Vollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände bei der GFZ mitzurechnen (s.h. Geschossfläche in Dachräumen). Dies gilt nicht in Bebauungsplänen, die nach dem 27.1.1990 erlassen wurden und keine andere Regelung treffen.

Grundflächenzahl – GRZ § 19 BauNVO 90

Sie gibt den Grad der Überbauung bzw. in Bebauungsplänen, die nach dem 27.1.90 in Kraft getreten sind, den Versiegelungsgrad eines Baugrundstückes an und dient der Erhaltung eines gewissen Freiflächenanteils. Die GRZ gibt das maximal zulässige Verhältnis von Fläche des Baugrundstückes zur beabsichtigten Grundfläche der baulichen Anlagen wieder. Um den Versiegelungsgrad neuerer Pläne zu ermitteln, sind Nebenanlagen, bisher vernachlässigte Gebäudeteile wie Terrassen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ mitanzurechnen. Dabei darf die festgesetzte GRZ durch diese Anlagen um 50% überschritten werden, solange die Kappungsgrenze von 0,8 nicht überschritten wird.

Bauliche Anlagen § 2 Abs. 1 BauO NRW

Dieses sind mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen. Die Verbindung mit dem Boden kann vielfältige Formen annehmen: Wälle, Wohnwagen, Abgrabungen, Lagerplätze, Spielplätze, Gerüste, Stellplätze ... Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instandzuhalten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden – § 3 Abs. 1 BauO NRW.

Aufenthaltsräume und Arbeitsstätten

Laut § 2 Abs. 7 BauO NRW sind Aufenthaltsräume als Räume definiert, „die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind...“ (Wohn-, Kinder-, Arbeits-, Schlafzimmer, Küche, ...). An Aufenthaltsräume werden konkrete Anforderungen gestellt:

Belichtung

Als notwendige Belichtungsflächen sind Fensteröffnungen in der Größe von mindestens 1/8 der Grundfläche erforderlich. Liegen die Aufenthaltsräume im Kellergeschoss, so ist ein ausreichender Sichthorizont nachzuweisen. Hierzu darf das Gelände erst 2 m vor dem für die Belichtung notwendigen Kellerfenster unter einem Winkel von nicht mehr als 45° ansteigen. In Kellergeschossen können einzelne Räume einer ansonsten ebenerdigen Wohnung sowie sonstige Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, ferner Verkaufsräume, Gaststätten, ärztliche Behandlungsräume, Sport- und Spielräume sowie ähnliche Räume ohne diese Auflagen gestattet werden.

Sichtverbindung Arbeitsräume

Die Arbeitsstätten müssen möglichst ausreichend Tageslicht erhalten und mit Einrichtungen für eine der Sicherheit und dem Gesundheitsschutz der Beschäftigten angemessenen künstlichen Beleuchtung ausgestattet sein.

Die ArbStättV 2010 enthält die Forderung einer Sichtverbindung nicht mehr. Die Regelungen zur Sichtverbindung in der weiter geltenden ASR 7/1 müssen somit nicht berücksichtigt werden. Arbeitsphysiologisch sind Sichtverbindungen nach außen weiterhin zu empfehlen, so dass die ASR 7/1 als Planungshilfe herangezogen werden kann.

Pausen- und Toilettenräume

Jede selbständige Arbeitsstätte muss über mindestens 1 Toilette sowie je nach Art der Tätigkeit oder aus gesundheitlichen Gründen über Waschgelegenheiten verfügen. Ab 10 Arbeitnehmern ist ein leicht zugänglicher Pausenraum erforderlich. Dies gilt nicht für Bürotätigkeit. Umkleide-, Wasch- und Toilettenräume

sind für Männer und Frauen getrennt einzurichten oder es ist eine getrennte Nutzung zu ermöglichen.

Lichte Höhe für Aufenthaltsräume:

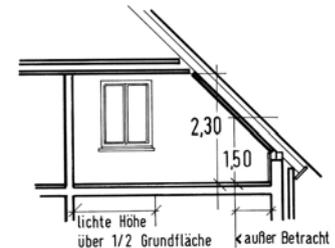
Wohnungen:

2,40 m

2,30 m abweichend für max. 2-Familienhaus zulässig

2,30 m in Dachgeschossräumen mindestens über der Hälfte der Grundfläche; Raumeile unter 1,50 m Höhe bleiben außer Betracht

2,20 m im Keller und im Dachgeschoss: bei Apartments und bei Einzelräumen



Abmessungen Arbeitsräume:

Arbeitsräume müssen eine ausreichende Grundfläche und Höhe sowie einen ausreichenden Luftraum aufweisen, so dass die Arbeitnehmer ohne Beeinträchtigung ihrer Sicherheit, ihrer Gesundheit oder ihres Wohlbefindens ihre Arbeit verrichten können (Richtlinie 89/654/EWG). In umschlossenen Arbeitsräumen muss unter Berücksichtigung der Arbeitsverfahren und der körperlichen Beanspruchung der Arbeitnehmer ausreichend gesundheitlich zuträglich Atemluft vorhanden sein.

Mit der ArbStättV 2004 wurden im Rahmen der EU-Harmonisierung auf Detailvorgaben für Raumhöhe und Grundfläche zu Gunsten einer ganzheitlichen Betrachtung des Arbeitsumfeldes gestrichen.

Als Anhaltspunkt für Planungen hier trotzdem die Angabe der alten Werte:

2,50 m

2,75 m über 50 qm

3,00 m über 100 qm

3,25 m über 2000 qm nur für Arbeitsräume

Denkmalschutz in NRW

Ein Gebäude, das als solches eine Denkmaleigenschaft hat, ist von der Gemeinde als untere Denkmalbehörde in die Denkmalliste einzutragen. Mit der Eintragung wird es zum Denkmal im rechtlichen Sinne.

Nach der Unterschutzstellung ist der Eigentümer verpflichtet, sein Gebäude denkmalgerecht zu erhalten. Jeder bauliche Eingriff in das Denkmal bis hin zum Farbanstrich oder der Fassadenänderung bedarf der Erlaubnis der Gemeinde. Mit den Arbeiten am Denkmal darf nicht vor Erteilen der denkmalrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

An den Entscheidungen der Gemeinden wirkt der Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL) – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen – fachlich mit und berät diese in allen Angelegenheiten der Denkmalpflege. Daneben steht der Kreis Gütersloh als obere Denkmalbehörde den kleineren Gemeinden beratend zur Seite.

Denkmalförderung

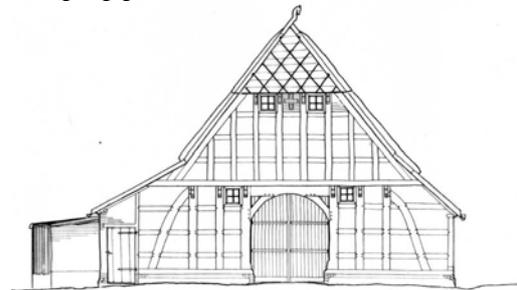
Für die Denkmalförderung, aber auch die Förderung erhaltenswerter Bausubstanz stehen Darlehensprogramme des Landes zur Verfügung. Damit werden neben der denkmalrechtlichen Sanierung auch Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung, beispielsweise zur energetischen Erneuerung und zur Reduzierung von Barrieren unterstützt. Dies mit der Folge, dass nicht mehr nur die denkmalbedingten Mehrkosten, sondern die Gesamtkosten eines Bauvorhabens gefördert werden können.

- Der Eigentümer eines selbst genutzten Denkmals mit bis zu zwei Einheiten kann 85 % der anerkannten förderfähigen Kosten, maximal 80.000 € als Darlehen erhalten. Bei darüber hinaus gehender überwiegender Wohnnutzung können 80 % der Kosten, maximal 300.000 € als Darlehen gewährt werden. In beiden Varianten wird das Darlehen für 10 Jahre mit 1,0 % verzinst (Verwaltungskostenaufwand eingeschlossen) und mit 4 % getilgt. Förderanträge sind an die Wohnungsbauförderung des Kreises Gütersloh zu richten.
- Über Hausbanken kann für Baudenkmäler mit überwiegend nicht wohnwirtschaftlicher Nutzung das Programm "NRW.BANK.Baudenkmäler" abgerufen werden. Die Finanzierung erfolgt bis zu 100 % der förderfähigen Investitions-

kosten bei 25.000 € Darlehensmindestbetrag. Zins und Tilgung werden für eine Laufzeit von 10 Jahren aktuell von der NRW.BANK festgelegt.

- Die Wohnungsbauförderung des Kreises GT bewilligt auch Darlehen für die Neuschaffung von Wohnungen in Denkmälern oder in einem Denkmalbereich liegen. In diesen Fällen sind allerdings Mietpreis- und Belegungsbindungen zu beachten.

Neben diesen Darlehensförderungen werden den Gemeinden vom Land NRW für kleinere Maßnahmen Pauschalmittel zur Verfügung gestellt.



Steuerliche Vergünstigungen

Bescheinigungen für das Erlangen von Steuervergünstigungen nach § 40 DSchG NRW werden von der unteren Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Landschaftsverband ausgestellt. Für eine steuerliche Anerkennung müssen die Maßnahmen für die Erhaltung des Gebäudes als Denkmal oder für eine sinnvolle Nutzung erforderlich sein. Dies gilt ebenfalls für nicht eingetragene historische Gebäude in Denkmalbereichen für denkmalpflegerisch bedingte Auflagen.

Folgende Begünstigungen bestehen:

- Zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmäler (§ 10 f EStG) und sonstige Baudenkmäler (§ 10 g EStG): für anerkannte Herstellungs- u. Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwendungen ist 10 Jahre lang ein Sonderausgabenabzug von je bis zu 9 % möglich.
- Zur Einkunftserzielung genutzte Baudenkmäler (§ 7 i EStG): Im Jahr der Herstellung und in den 7 folgenden Jahren können je bis zu 9 %, in den folgenden 4 Jahren je bis zu 7 % abgeschrieben werden (insg. 100 %).

Natur- und Landschaftsschutz

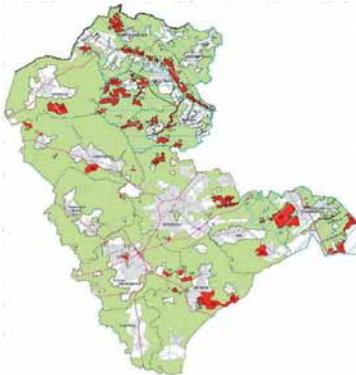
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, so dass biologische Vielfalt, Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie Schönheit und Erholungswert von Natur- und Landschaft gesichert werden. Dem dienen Schutzausweisungen in Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Landschaftsplänen oder Schutzgebieten des Netzwerks Natura 2000 auf europäischer Ebene. Dadurch bedingt gibt es im Baugenehmigungsverfahren heute umfangreiche eigenständige naturschutzrechtliche Prüfverfahren. Zu diesen gehören

- die Prüfung gemäß der Eingriffsregelung,
- die Artenschutzprüfung,
- die FFH-Verträglichkeitsprüfung,
- die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Landschaftsschutz

Im Kreis Gütersloh liegen circa 90% des Außenbereichs im Natur- und Landschaftsschutzgebiet beziehungsweise im Geltungsbereich von Landschaftsplänen. Die Kreiskarte gibt eine Übersicht über die Verteilung der Landschaftsschutzgebiete (grün) und der Naturschutzgebiete (rot).

In Natur- und Landschaftsschutzgebieten bedürfen bauliche Maßnahmen bis hin zur Anlage von Wällen einer landschaftsrechtlichen Befreiung. Diese von der Unteren Landschaftsbehörde zu erteilende Befreiung ist Voraussetzung sowohl für die Erteilung einer Baugenehmigung als auch bei baugenehmigungsfreien Vorhaben für deren Umsetzung.



Gesetzlich geschützte Biotop- (§ 30 Biotop-)

Über diese Schutzgebiete hinaus gibt es auch Flächen, die eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz haben, da sie Lebensräume, auch Biotop- genannt, für zum Teil seltene Tiere und Pflanzen darstellen. Sie sind gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) unmittelbar unter Schutz gestellt. Alle Maßnahmen und Handlungen, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung oder Zerstörung dieser Biotop- führen können, sind verboten. Die Erfassung der gesetzlich geschützten Biotop- erfolgt landesweit durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Eine solche reine Feststellung setzt sich in der Rechtswirkung auch gegenüber Rechtspositionen aufgrund von Bauleitplanung durch. Ausnahmen vom grundsätzlichen Verbot der Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotop- sind durch die Untere Landschaftsbehörde möglich, wenn das Vorhaben aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls erforderlich ist.

Eingriffsregelung

Bauvorhaben stellen unter anderem durch die zusätzliche Bodenversiegelung eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Laut § 14 BNatSchG und § 4 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) sind bei baulichen Maßnahmen im Außenbereich vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe zu kompensieren.

Gemäß § 18 BNatSchG erfolgt die Entscheidung der Bauaufsicht erfolgt im Benehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde. Wieviel Ausgleichsmaßnahmen der Bauherr erbringen muss, ist abhängig von der Größe der neu versiegelten Fläche. Zur Ermittlung der Kompensationsfläche und der Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen gibt es beim Kreis Gütersloh ein Formular¹, das der Bauherr in Zusammenarbeit mit dem Architekten ausfüllen sollte. Mögliche Kompensationsmaßnahmen sind Anpflanzungen, die neuen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt schaffen und das neue Gebäude in

¹ http://www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Fragebogen_Eingriffsregelung_Natur_Landschaft_21_10_2014_.pdf

die Landschaft einbinden, der Rückbau versiegelter Flächen, extensive Nutzungen oder Geldleistungen (Ersatzgeld), die für ökologische Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle eingesetzt werden. In Gebieten mit einem gültigen Bebauungsplan hat die Gemeinde bereits im Aufstellungsverfahren dieses Planes für den Ausgleich zu sorgen. Das können Begrünungszonen im Baugebiet oder außerhalb liegende Maßnahmen wie Aufforstungen sein. Dabei sind Flächenpools und Ökokonten effiziente Instrumente der Umsetzung und Planung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 soll ein europaweiter Schutz von besonderen Arten und Lebensräumen gewährleistet werden. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebieten wurden aufgrund europäischer Richtlinien ausgewiesen. Bestimmte Biotope oder Arten sind die wertgebenden Bestandteile, die selten sein können oder für die Deutschland eine besondere Verantwortung hat, weil ein großer Teil des geschützten europaweiten Vorkommens hier liegt. Eine Auflistung von FFH-Lebensraumtypen findet sich in Anhang 1, von geschützten Arten in Anhang 2 der FFH-Richtlinie sowie bezogen auf Vogelarten in Anhang 1 und Artikel 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie. Für weitere Arten, deren Schutz nicht durch die Ausweisung von Schutzgebieten sichergestellt werden kann, wurden spezielle Regelungen erlassen, die unter dem Artikel Artenschutzprüfung zu finden sind. Alle Informationen zu den Natura 2000-Gebieten liegen auf den Internetseiten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LA-NUV) vor.¹

Wenn ein Vorhaben innerhalb oder im Umfeld eines Natura 2000-Gebietes geplant ist, muss geprüft werden, ob es mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck des Gebietes verträglich ist. Das gilt sowohl für bauliche Vorhaben als auch städtebauliche Planungen (z.B. Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan). Eine Besonderheit ist, dass die direkten und indirekten Wirkungen aller Projekte und Pläne, die

bereits durchgeführt wurden oder die parallel geplant sind, gemeinsam zu betrachten sind. Eine Vorprüfung reicht nur dann aus, wenn erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes eindeutig auszuschließen sind. In der eigentlichen Verträglichkeitsprüfung werden die maßgeblichen Bestandteile, z.B. die FFH-Lebensraumtypen innerhalb des Gebietes betrachtet. Das LANUV hat hierzu eine Arbeitshilfe erstellt².

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein Instrument der Umweltvorsorge. Sie dient dazu, bereits im Vorfeld Beeinträchtigungen der Umwelt, die ein Vorhaben mit sich bringen kann, abzuschätzen. Werden verschiedene Varianten verglichen, kann die in der Summe verträglichste Lösung gefunden werden. Für zahlreiche Vorhaben ist die Durchführung einer UVP vorgeschrieben. In vielen Fällen wurden Schwellenwerte festgelegt, oberhalb derer eine UVP zur Pflicht wird. § 3b Abs. 2 UVPG geht bei der Ermittlung der Schwellenwerte für die Pflichtigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung von einer kumulierenden Wirkung von Vorhaben aus. So erfolgt die Prüfung ihrer ökologischen Relevanz entsprechend der Größen- oder Leistungswerte aus Anlage 1 des UVPG in Addition mit denen benachbarter Anlagen. Dabei sind bestandgeschützte Anlagenbestände (vor 03.08.1988 für Schweine / Geflügel bzw. vor 14.03.1999 für Rinder) gemäß § 3 b Abs. 3 Satz 3 UVPG abzuziehen. Als Vorstufe kann hieraus eine standortbezogene oder allgemeine Vorprüfung resultieren. Bei der Vorprüfung des Einzelfalles wird von der zuständigen Behörde überschlägig geprüft, ob das Vorhaben gemäß Kriterienliste des UVPG erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen mit sich bringt.

Wird überarbeitet

¹ <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/natura2000-meldedok/de/start>

² <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/ffh-broschuere/de/start bzw. .../ffh-arten/de/downloads>

Dabei reicht die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des geplanten Vorhabens zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, aus, um eine UVP-Pflicht auszulösen. Wird aufgrund der Vorprüfung auf eine UVP verzichtet so ist dies öffentlich bekannt zu geben. Diese Feststellung ist nicht selbständig anfechtbar. Bei einem fehlerhaften Unterlassen der Prüfung durch die Genehmigungsbehörde handelt es sich um einen Verfahrensfehler, der bei einer Nachbarklage auch bei fehlerfreier Sachentscheidung zur Begründetheit der Klage führt.¹

Wenn das Ergebnis dieser Vorprüfung nicht eindeutig belegt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind, schließt sich eine UVP an. Zu den baurechtlichen Verfahren, für die eine UVP vorgeschrieben ist, gehören z.B. große Tierställe, große Feriendörfer oder Campingplätze. Für behördliche Planungen wie LEP, GEP, FNP, Bebauungspläne und Planfeststellungsverfahren wird die Strategische Umweltprüfung (SUP) eingesetzt.

Das Ergebnis der Prüfung ist immer öffentlich.

Ermittlung der Stickstoffdeposition

Von besonderer Relevanz und Komplexität in den Auswirkungen von großen Tierhaltungsanlagen sind Immissionsbelastungen durch freigesetzte Ammoniakemissionen, die immer abzu prüfen sind. Die Folgewirkungen der Überdüngungsfolgen für die Flora durch Stickstoffdeposition sind durch den sogenannten Stickstoffleitfaden zu beurteilen, jedoch sieht dieser Leitfaden eine Prüfung erst für die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen vor.

In Zusammenarbeit mit der uLB des Kreises Gütersloh und der Forstbehörde wurde für den Schutz sensibler Ökosysteme ein weitergehendes Prüfschema entwickelt, dass die Anwendung des LAI-Leitfadens für die Fallkonstellationen auch in baurechtlichen Verfahren in kumulierender Gesamtbetrachtung vorsieht, sobald sich besondere Schutzaspekte auf der Basis des Bundesnaturschutzgesetzes ergeben (FFH-Problematik, geschützte Biotope, ...).

In diesen Fällen wird die Stickstoff-Deposition für geschützte Biotope kumulierend für den räumlich wirksamen Gesamtbestand ohne Bestandschutzaspekte ermittelt.

Der Prüfungsumfang für die UVP unterscheidet sich bei dem Thema Stickstoffdeposition nicht von der bisherigen Vorgehensweise.

Artenschutzprüfung (ASP)

Artenschutzbestimmungen gelten flächendeckend und sind in allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten. Dabei sind nicht nur die Tiere und Pflanzen selbst, sondern auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten wie Vogelnester, Fledermausquartiere geschützt. Geschützte Arten kommen auch in und an Gebäuden und auf Freiflächen im Innenbereich vor. Bei Bauvorhaben ist demnach sicherzustellen, dass geschützte Tiere durch das Projekt nicht getötet oder verletzt werden und dass deren Lebensstätten nicht zerstört werden.

Besondere Artenschutzprüfungen sind nur für die auf europäischer Ebene geschützten Arten erforderlich (FFH-Anhang 4 und EU-Vogelschutzrichtlinie). Im Wesentlichen sind das alle europäischen Vogelarten, Kröten, Frösche, Molche und Eidechsen sowie alle Fledermäuse. Die Vorkommen national geschützter Arten werden im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung berücksichtigt.

Im Baugenehmigungsverfahren prüft die zuständige Baugenehmigungsbehörde im Sinne einer überschlägigen Ermittlung ob Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bestehen können. Deuten erste Anhaltspunkte darauf hin, dass eine Betroffenheit seltener Arten nicht auszuschließen ist, wird die Untere Landschaftsbehörde beteiligt. Für eine erste Einschätzung, ob eine vertiefte Artenschutzprüfung notwendig ist, gibt es beim Kreis Gütersloh ein Formular², dass zusammen mit aussagekräftigen Fotos mit den Bauantragsunterlagen einzureichen ist. Die Untere Landschaftsbehörde hat dann ggf. Entscheidungen über artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bis hin zu Befreiungen zu treffen.

¹ Urteil OVG NRW vom 17.06.2014 - Az. 2 A 1495/13 –

² http://www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Artenschutzpruefung_ausfuellbar_speicherbar.pdf

Eine Artenschutzprüfung (ASP) lässt sich in drei Stufen unterteilen:

- **Stufe I: Vorprüfung**

Anhand der Ermittlung von Artenspektrum und Wirkfaktoren wird ermittelt, ob artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind. – bei: Ja: weiter

- **Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände**

Prüfung des Vorliegens erheblicher Störung einer lokalen Population, einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihres Lebensraumtyps sowie eines erhöhten Tötungsrisikos. Dabei werden Vermeidungsmaßnahmen einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ggf. unter Berücksichtigung eines Risikomanagements mit berücksichtigt. – verbleibt trotzdem der Verstoß gegen einen Verbotstatbestands: weiter

- **Stufe III: Ausnahmeverfahren**

Nur wenn kumulativ das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist, zumutbare Alternativen auszuschließen sind und der Erhaltungszustand der Population sich nicht verschlechtert (VRL) bzw. günstig bleibt (FFH) kann eine Ausnahme erteilt werden. Dabei müssen die ersten zwei Unterpunkte immer erfüllt sein. Sollte bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand der FFH-Population vorliegen, darf sich ersatzweise dieser nicht verschlechtern bzw. eine Verbesserung durch das Vorhaben nicht behindert werden.

Ist eine Ausnahmeerteilung für das Vorhaben aufgrund des Prüfergebnisses nicht möglich, ist bei Vorliegen einer unzumutbaren Belastung im Zusammenhang mit privaten Gründen die Möglichkeit einer Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG zu prüfen.

Weitere Informationen:

- im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“¹
- bei der zuständigen unteren Landschaftsbehörde des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt



¹ <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/start>; unter: Planungsrelevante Arten → Artengruppen)

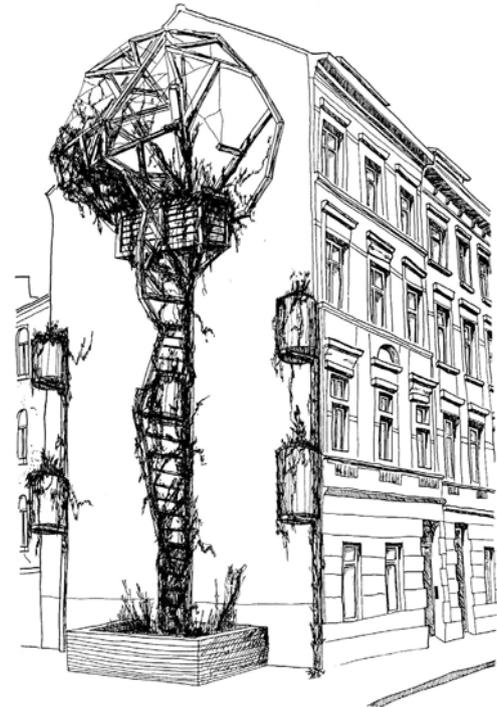
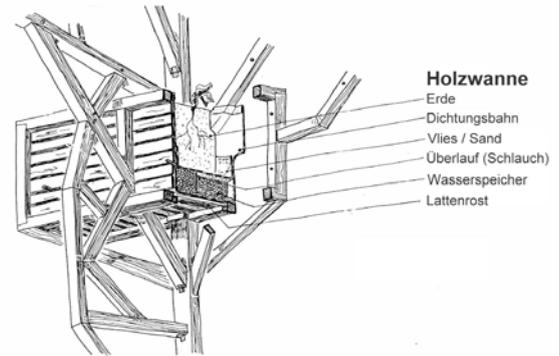
Störung der Fauna durch Licht

Nicht nur der Mensch wird durch Blendwirkungen und unerwünschte Aufhellungen Lichtimmissionen beeinträchtigt sondern auch die im hohem Maße die Tierwelt. Insbesondere Vögel und Insekten können in ihrem nächtlichen Lebensrythmus durch künstliche Lichtquellen erheblich gestört werden. Dabei sind Ausrichtung der Lichtquelle und Farbspektrum unter Berücksichtigung der Farbwiedergabeeigenschaft von besonderer Bedeutung. So bringen Disco-Himmelsstrahler bringen Zugvögel vom Kurs ab und irritieren nachtaktive Eulen und Fledermäuse. Während monochromes gelbliches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe sich für Insekten unschädlich erwiesen hat zeigen Lichtquellen mit hohen Anteilen im kurzwelligen blauen und ultravioletten Spektralbereich eine hohe Lockwirkung auf Insekten. „Warm- und neutralweißes LED-Licht lockt (...) vergleichsweise wenige Insekten an. Erst wenn die Lichtquelle einen bestimmten Helligkeitswert übersteigt, wird das Verhalten maßgebend gestört.“¹ Dabei hilft zusätzlich ein nach unten gerichteter Abstrahlwinkel. „Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind, nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern.“¹

Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen

§ 9 BauO NRW appelliert an den sparsamen Umgang mit Boden, Wasser und Energie. Dabei wird die Pflicht konkretisiert, Freiflächen bebauter Grundstücke aber auch vorhandene befestigte unbebaute Flächen über 5000 m² wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen bzw. diese entsprechend zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Soweit eine Begrünung oder Bepflanzung von Grundstücken nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, sind die baulichen Anlagen selbst zu begrünen. Diese Verpflichtung steht allerdings unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit und soweit „ihre Bauweise und Gestaltung es zulassen“. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit ist vom Antragsteller nachzuweisen.



¹ Anhang Gem. RdRI. MKULNV u. MBWSV Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung, vom 11.12.2014

Abfallentsorgung auf Baustellen

Eine saubere Baustelle – vom Ausbau bis zum Einzug

Wer seine Baustellenabfälle sauber trennt, kann viel Geld sparen. Die Beseitigung als Restmüll ist immer teurer als eine entsprechende Verwertung der einzelnen Wertstoffe. Gut verwertbar sind z. B. Bauschutt, Kartonagen, unbehandeltes Holz, sauberes Styropor und Kunststofffolien. Zusätzlich erfüllen Sie damit die gesetzliche Pflicht zur Getrennthaltung von Abfällen bei jeglichen Baumaßnahmen.

Wichtiger Hinweis: Das Verbrennen von Abfällen auf der Baustelle ist grundsätzlich verboten und wird mit einem Bußgeld geahndet!

Tipps zur ordnungsgemäßen Abfallsortierung:

- Das Trennen der Abfälle auf der Baustelle erspart teures und mühsames Nachsortieren!
- Lassen Sie die Abfallentsorgung auf der Baustelle durch den Architekten oder den Unternehmer planen und organisieren.
- Es ist zweckmäßig, alle beauftragten Handwerker vertraglich zur Sortierung und ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfälle zu verpflichten.
- Grünabfälle können zum Kompostwerk (Tel.: 0 52 41 . 9 22 90) in Gütersloh oder zum Entsorgungspunkt Nord in Halle gebracht werden.
- Bodenaushub kann kostenlos über die NRW Bodenbörse vermittelt werden.
Im Internet unter www.alois-nrw.de
- Nicht verwertbarer Bauschutt, nicht vermittelbarer Boden sowie Asbestzementabfälle (nach Voranmeldung) können zur Boden- und Bauschuttdeponie in Borgholzhausen gebracht werden. Tel.: 0 54 25 . 15 05

- Kleinere Mengen an Bauschutt sowie sonstige Abfälle zur Beseitigung können Sie zu den Recyclinghöfen und dem Entsorgungspunkt Nord in Halle bringen.
Tel.: Entsorgungspunkt Nord: 0 52 01 . 66 55 84
- Sonderabfälle, z.B. nicht ausgehärtete Lacke oder Lösemittel, können über das Schadstoffmobil entsorgt werden. Die maximale Menge beträgt 25 kg bzw. 30 l pro Abfallstoff.
Tel.: 0 52 41 . 85 - 27 37 Alexander.Bruns@geg-gt.de Termine im Internet unter: www.geg-gt.de.

Weitere Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen finden Sie in der Broschüre „Abfallentsorgung auf Baustellen“, die Sie kostenlos bei Ihren Bauämtern oder bei der GEG erhalten. Zum Downloaden im Internet auf den Seiten der GEG.



Gesellschaft zur Entsorgung von
Abfällen Kreis Gütersloh mbH Am
Reckenberg 4
33378 Rheda-Wiedenbrück



Entsorgungsverbund
Westfalen GmbH
– Gewerbeabfallberatung für die
Kreise Warendorf und Gütersloh –

Bei Fragen wenden Sie sich an die
ECOWEST Gewerbeabfallberatung:
Tel.: 0 25 24 . 93 07- 451 Juergen.Boehme@ecowest.de



Deponie Borgholzhausen

Abwasserbeseitigung

Wasserrechtlich notwendige Angaben im Bauantrag:

- Wie sollen die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer entsorgt werden?
- Wie soll das Gebäude mit Wärme versorgt werden?
- Auf welche Weise wird die Trink- und Brauchwasserversorgung sichergestellt?
- Werden wassergefährdende Stoffe gelagert?

Anfallende Schmutzwässer

Die ordnungsgemäße Entsorgung der in einem Bauprojekt anfallenden Schmutzwässer muss sichergestellt sein. Im Regelfall haben die Kommunen die in ihrem Gebiet befindlichen Baugrundstücke durch öffentliche Kanäle erschlossen.

In den Einzelfällen, in denen ein Anschluss an einen solchen kommunalen Kanal nicht möglich ist, haben die Eigentümer der Baugrundstücke die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung über private Abwasseranlagen sicherzustellen. Die Errichtung und der Betrieb solcher Abwasseranlagen unterliegen der Erlaubnispflicht nach dem Wasserrecht. Neben dem Bauantrag sind in diesen Fällen der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Gütersloh die entsprechenden Erlaubnisanträge zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die auf einem Baugrundstück zu verlegenden Schmutzwasserkanäle und Abwasseranlagen sind – zur Vermeidung von Belastungen des Bodens und des Grundwassers durch undichte Kanäle – vor ihrer Inbetriebnahme durch ein sachkundiges Unternehmen auf Dichtheit prüfen zu lassen. Der Nachweis der Dichtheit der Schmutzwasseranlagen ist dem Bauordnungsamt und auf Verlangen der Kommune vorzulegen.

Anfallendes Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Entsorgung des auf den befestigten Flächen eines Baugrundstückes anfallenden Niederschlagswassers muss sichergestellt sein.

Im Regelfall halten die Kommunen hierfür öffentliche Ableitungskanäle vor. Die Grundeigentümer sind dann grundsätzlich

verpflichtet, sich an diese Kanäle anzuschließen. In bestimmten Fällen verlangen die Kommunen, dass die Grundeigentümer das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser über hierfür geeignete Anlagen selbst beseitigen (Einspeisung in das Grundwasser). Die Frage, ob ein Baugrundstück an eine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen ist, muss der Grundeigentümer mit der jeweiligen Kommune klären. Soweit eine private Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich wird, ist hierfür die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen. Der Antrag ist bei der Kommune abzugeben, die diesen mit einer Stellungnahme an die Wasserbehörde zur Entscheidung weiterleitet.

Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe unterliegt den Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Soll die Wärmeversorgung eines Gebäudes über eine sogenannte Heizölanlage sichergestellt werden, sind zur Vermeidung von Umwelt- und Gebäudeschäden bestimmte gesetzliche Regeln einzuhalten. Die bauliche Ordnungsmäßigkeit der Anlage ist der zuständigen Wasserbehörde durch einen zugelassenen Fachbetrieb bzw. durch einen entsprechenden Sachverständigen zu bescheinigen.

Die Anforderungen an Anlagen mit anderen wassergefährdenden Stoffen sind mit der zuständigen Wasserbehörde vor Baubeginn abzuklären.

Private Grundwasserentnahmen

Im Kreis Gütersloh dürfen Grundeigentümer z. B. für die Bewässerung eines Wohngartens ohne wasserrechtliche Erlaubnis das Grundwasser nutzen. Ein Anspruch des Grundeigentümers auf eine bestimmte Beschaffenheit/Eignung des Grundwassers besteht nicht. Diese Eigenwasserversorgungsanlagen dürfen mit einer Trink- und Brauchwasserversorgungsanlage nicht verbunden werden!

Soweit ein zur Bebauung anstehendes Grundstück nicht über eine öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen ist, oder die Kommune nicht den Anschluss an diese Leitung fordert, kann der Grundeigentümer für den eigenen Trink- und Brauchwasserbedarf im Regelfall ohne eine wasserrechtliche Erlaubnis das auf dem Grundstück anstehende Grundwasser für seine Versorgung nutzen.

Das Wasser muss in seiner Qualität den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entsprechen und ist regelmäßig auf seine Eignung zu untersuchen. Das Gesundheitsamt des Kreises Gütersloh unterrichtet den Betreiber über die Häufigkeit und den Umfang der Wasseruntersuchungen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Grundwasserförderungen, die einem anderen Zweck dienen oder über den Umfang einer Eigenwasserversorgung hinausgehen, bedürfen der Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde. Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge sind der Wasserbehörde vor Errichtung der Anlagen zur Gewässerbenutzung vorzulegen.

Erdwärme- / Grundwasserwärmenutzungsanlagen

Soll die Wärmeversorgung eines Gebäudes durch eine in das Erdreich eingebundene Wärmepumpenanlage (Erdkollektoren, Tiefenbohrung) sichergestellt werden, ist hierfür der zuständigen Wasserbehörde der entsprechende Erlaubnisantrag zur Prüfung vorzulegen. Mit der Errichtung der Anlage darf erst nach Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

Dichtheitsprüfung alter Schmutzwasserkanäle

Werden im Rahmen eines Bauvorhabens bestehende private Schmutzwasserkanäle erweitert bzw. erneuert, ist deren Dichtheit durch ein sachkundiges Unternehmen feststellen zu lassen. Der Nachweis der Dichtheit ist dem Bauordnungsamt und auf Verlangen der Kommune vorzulegen. Über erforderliche Dichtheitsprüftermine vorhandener Kanäle, die nicht erweitert oder erneuert werden, erhalten die Grundstückseigentümer eine entsprechende Benachrichtigung durch die Kommunen.

Das Bauen in und an Gewässern

Im Landeswassergesetz NRW ist festgehalten, dass die Errichtung von baulichen Anlagen in oder auch unmittelbar an einem Gewässer einer gesonderten Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde bedarf. Im Rahmen eines solchen Genehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die bauliche Anlage die erforderliche Gewässerunterhaltung behindern kann bzw. Überschwemmungsgebietsfestsetzungen verstößt. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nur im absoluten Ausnahmefall die Errichtung baulicher Anlagen als Befreiung für ein Einzelvorhaben statthaft. Dies setzt voraus, dass die bauliche Anlage auch im Hochwasserfall kein Abflusshindernis darstellt, und der Retentionsraum, in dem im Hochwasserfall das Wasser zurückgehalten wird, nicht verkleinert wird.



Weitergehende Informationen zu den o. a. Punkten erhalten Sie bei der Wasserbehörde des Kreises Gütersloh



Bauen in Überschwemmungsgebieten

Gerade die prägnanten Hochwasserereignisse der letzten Jahre haben die Bedeutung des Themas für unser bebautes Umfeld verdeutlicht. Bauen in Überschwemmungsgebieten ist daher von einer besonderen Brisanz. Oberstes Ziel ist die Vermeidung einer Behinderung des Hochwasserabflusses um Schäden für Leib und Leben, Umwelt und Vermögenswerte zu minimieren.

Bei Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten, sind neben den baurechtlichen Bestimmungen daher auch die Bestimmungen des Wasserrechts zu beachten.

Für den Kreis Gütersloh wurden die Überschwemmungsgebiete durch die Bezirksregierung Detmold (BR DT) neu ermittelt und werden sukzessive festgesetzt. Innerhalb der Überschwemmungsgebiete gilt gemäß § 78 Abs. 1 WHG zunächst ein absolutes Bauverbot. Dies schlägt nicht nur im Außenbereich durch sondern auch im gesamten innerstädtischen Bereich und durchbricht selbst Baurechte aufgrund von Bauleitplanung. Von dieser restriktiven Regelung hat der Gesetzgeber für Bauleitplanung und für Einzelbauvorhaben eng begrenzte Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen.

Bei der Errichtung einer baulichen Anlage oder deren Erweiterung kann die untere Wasserbehörde (UWB / Kreis GT) oder, bei den sog. Zaunanlagen nach dem BImSchG, die obere Wasserbehörde (BR DT) eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG erteilen, wenn im Einzelfall das Vorhaben kumulativ alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt:

- die Hochwasserrückhaltung wird nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird zeitgleich ausgeglichen,
- Wasserstand und Abfluss des ursächlichen Fließgewässers werden bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,

- bestehender Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt
- die Bauausführung erfolgt hochwasserangepasst

Dem formlosen Antrag auf Genehmigung sind beizufügen:

- Erläuterungen und Berechnungen zum Vorhaben,
- Übersichtskarte,
- Lageplan (Eintrag festgesetztes / neu ermitteltes Überschwemmungsgebietes mit Darstellung des Ausgleichs),
- Ermittlung des verloren gehenden Retentionsraums,
- Volumenberechnung des Ausgleichs,
- Querschnittsskizze des Ausgleichs,
- Aussagen / Nachweis zur Nichtbeeinträchtigung des HW-Abflusses

Prüfung pot. Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses:

- Abstromdaten des HQ100 im Vorhabenbereich bei der BR DT erfragen
- Je nach Lage im Abstrombereich kann eine hydraulische Berechnung zwecks Nachweises der Nicht-Beeinträchtigung zielführend sein

Ermittlung verloren gehenden Retentionsraumvolumens:

- Wasserspiegelhöhen des HQ100 im Vorhabenbereich bei der BR DT erfragen
- Geländehöhen ermitteln oder von der BR DT einholen

Möglichkeiten des Ausgleichs prüfen

- Ausgleich im Vorhabenbereich am Gewässer schaffen *wenn nicht möglich*
- ggf. Maßnahmen der Kommune:
 - Sammelausgleich durch Stadt für mehrere Vorhaben
 - **oder** Planung technischen Hochwasserschutzes wie Hochwasserrückhaltebecken

Immissionsschutz

Gesundheit und Wohlbefinden werden maßgeblich beeinflusst durch die Sicherung individueller Ruhebereiche sowie durch den Schutz vor unzumutbaren Gerüchen, gefährlichen Schadstoffen, belästigenden Erschütterungen, Strahlen und ähnlichen Einwirkungen.

Während für uns die Belastung am Arbeitsplatz sowie durch benachbarte Gewerbebetriebe in den letzten 100 Jahren grundsätzlich kontrollierbarer geworden ist, nimmt die Bedeutung von Freizeit- und Verkehrslärm stetig zu. Auch die Bedeutung von Geruchs-, Schattenwurfs- und Lichtimmissionsbelastungen steigt weiter an.

Je nach Blickwinkel und Ansatzpunkt unterscheidet man hierbei zwei Rechtsmaterien:

- Bauteilmindestanforderungen im Hochbau (DIN 4109)
- Immissionsschutz

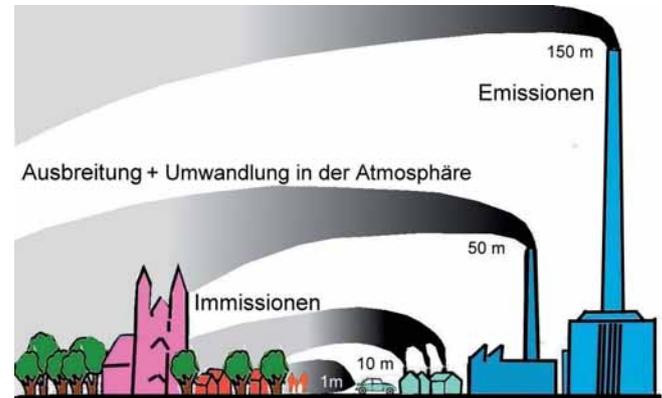
DIN 4109

Durch Mindestanforderungen an Bauteile zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden werden bestimmte Grundqualitäten vorgeben. Dabei geht es insbesondere um den Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Schallübertragungen aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich.

Die DIN 4109 enthält konkrete Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung einzelner Bauteile und ordnet entsprechende Dämmwerte bestimmten Bauausführungen zu.

Der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz

Als Emissionen werden am Entstehungsort vorzufindende Störpotentiale bezeichnet – ihre Einwirkung auf empfindliche Standorte und Nutzungen im Umfeld nennt man Immissionen. Der anlagenbezogene Immissionsschutz enthält vor allem Regelungen für industrielle und gewerbliche Anlagen aller Art. Er dient dem Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser etc. vor schädlichen Umwelteinwirkungen und ist wesentlicher Bestandteil des Umweltrechtes. Ziel ist es insbesondere, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, indem emittierende Gewerbebetriebe .



strengen Auflagen im Genehmigungsverfahren als auch Kontrollen während des Betriebsablaufes unterworfen werden. Dabei dient das Immissionsschutzrecht insbesondere dem Schutz von Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen von gewerblichen Anlagen in Form von:

- Luftverunreinigungen (Rauch, Staub, Gase, Gerüche),
- Geräuschen,
- Erschütterungen,
- Lichtimmissionen,
- Wärme,
- Strahlen und ähnlichen Erscheinungen

Diesen Anlagen werden auch betriebsbedingtes Verhalten von Besuchern sowie der Zu- und Abfahrts- oder Zulieferverkehr zugeordnet. Für privat verursachte Lärmbeeinträchtigungen oder für solche von Gaststätten sowie für kleine Feuerungsanlagen zum Beheizen von Wohn- und Geschäftshäusern ist das örtliche Ordnungsamt zuständig.

Maßgebliche Vorschrift für den Immissionsschutz ist das BImSchG. Entsprechende Grenzwerte für Lärm werden in der TA-Lärm, der Freizeitlärmrichtlinie, der 18. BImSchV (Sportlärm) bzw. zur Luftreinhaltung in der TA Luft und zu Gerüchen in der GIRL vorgegeben.

Zuständigkeit / Verfahren

Erster Ansprechpartner ist die untere Immissionsschutzbehörde bei den Kreisen¹ bzw. kreisfreien Städten (s. h. § 14 LImSchG).



Lärmmessung vor Ort

Ihre Aufgaben:

- Durchführung von Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Anzeigeverfahren nach BImSchG
- Ausnahmegenehmigungen vom Verbot zur Nachtarbeit (in der Regel für den Baustellenbetrieb)
- Stellungnahmen zu Baugesuchen
- Stellungnahmen in Bauleitplanverfahren
- Beratung vor Antragstellung
- Überwachung von Gewerbebetrieben hinsichtlich ihrer betrieblichen Emissionen und Immissionen

Nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen sind in der 4. BImSchV aufgeführt. Diese Anlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt durch die untere oder obere Immissionsschutzbehörde (Bezirksregierungen). Eine detaillierte Zuordnung wie z.B. die Zuständigkeit der Bezirksregierungen für Störfallanlagen ergibt sich aus der ZustVU des Landes NRW.

Hier nicht aufgeführte Vorhaben werden im normalen Baugenehmigungsverfahren von der unteren Bauaufsicht unter Beteiligung der Umweltschutzbehörde genehmigt. Im Zweifelsfall wenden Sie sich an ihre örtliche Bauaufsicht. Die Behörden werden fachlich unterstützt durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV), das als Landesoberbehörde dem MKULNV unmittelbar unterstellt ist.

Überwachungstätigkeiten werden durch die Immissionsschutzbehörde wahrgenommen. Hierbei geht es oft um ein anlassbezogenes Tätigwerden aufgrund von Geruchs-, Lärm- oder Lichtbeeinträchtigungen, aber auch um Überprüfungen von Amts wegen (Regelüberwachung) aufgrund der §§ 52 und 52a BImSchG.

¹ Beim Kreis Gütersloh: Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen

Lärm

Insbesondere die immer noch steigende Verkehrsdichte führt dazu, dass Lärm heute die größte und am meisten präsenente Umweltbelastung in unserem Alltag darstellt.

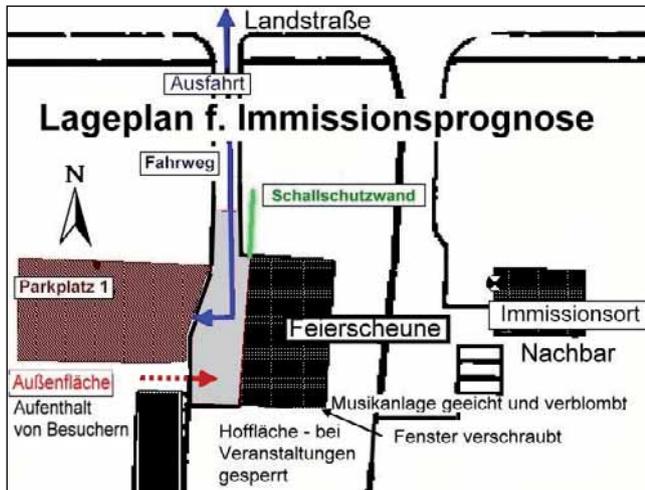
Grundregelwerk zur Beurteilung von anlagenbezogenen Lärmbelastungen ist die TA-Lärm. Je nach Lärmquelle gibt es Regelwerke für Sportlärm (18. BImSchV), für Freizeitlärm (Freizeitlärmerrlass NRW), Straßenlärm (16. BIm-SchV), Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung (DIN 18 005), Baustellenlärm (VV Baulärm) und Großkaliberschießen (Bundeswehr: Lärmmanagementrichtlinie – LMR).

Grundsätzlich ist der Schutzgrad eines Gebäudes von seiner genehmigten Nutzung und der städtebaulichen Zuordnung seines Umfeldes abhängig. Dabei wird grundsätzlich zwischen Tag- und Nachtwerten unterschieden. Je nach Gebiet und Richtlinie gibt es auch relevante Ruhezeiten mit Zwischenwerten. Bei den angegebenen Richtwerten wird der gemessene Lärmwert in seiner Einwirkungsdauer in Bezug auf den relevanten Beurteilungszeitraum (Tag / Nacht / Ruhezeit) umgerechnet. So kann Lärm während der Tageszeit auf bis zu maximal 16 Stunden Beurteilungszeitraum logarithmisch verteilt / gemittelt werden. An dem zu beurteilenden Immissionsort ist nachzuweisen, dass der einwirkende Lärm der betrachteten Anlage zusammen mit der Vorbelastung den Richtwert nicht überschreitet.

Gebiet	tagsüber	nachts*	Richtwerte gemäß TA Lärm
Industriegebiet	70 dB(A)	70 dB(A)	
Gewerbegebiet	65 dB(A)	50 dB(A)	
Mischgebiet, MD, MK	60 dB(A)	45 dB(A)	
Allg. Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)	
Reines Wohngebiet	50 dB(A)	35 dB(A)	
Kurgebiet u. ä.	45 dB(A)	35 dB(A)	

* Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6:00 Uhr
(Nachtzeit nach VV Baulärm von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.



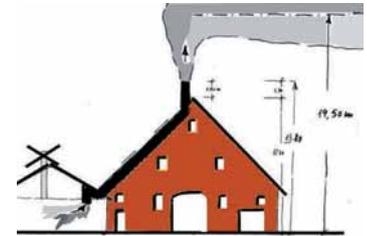
Für Geräusche von Außengastronomie wie im obigen Beispiel ist die Freizeitlärmrichtlinie anzuwenden.

Gerüche

Geruchsimmissionen werden oft als besonders störend empfunden. Sie sind technisch nicht messbar und daher gewissen Toleranzgrenzen ausgesetzt. Dies zeigt sich schon bei der Überprüfung von Geruchssituationen durch Probanden, deren Geruchssinn auf eine durchschnittliche Empfindlichkeit untersucht wurde. Dabei ist nicht die Geruchsintensität oder -qualität von Bedeutung, sondern die bloße Wahrnehmbarkeit eines Geruches. Das Thema ist im landwirtschaftlichen Umfeld von besonderer Bedeutung. Hier gibt es je nach Geruchsquelle bzw. Ausgangslage unterschiedliche Abstandsermittlungen:

- VDI 3894, Blatt 1 und 2: Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen
- Erlass des MUNLV vom 13.07.2007: Abstände für Rinder- und Kälberhaltung
- Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) vom 10.09.2008

Wenn die Behörde mit anderen Hilfsmitteln – dazu gehören insbesondere die oben angeführten VDI-Richtlinien oder die Abstandsregelung nach Nr. 5.4.7.1 TA Luft im landwirtschaftlichen Bereich sowie Methoden des Konfliktmanagements – zu der Überzeugung gelangt, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichergestellt ist, so ist nicht zwingend die Ermittlung der Kenngrößen nach Nr. 4 der GIRL erforderlich. Die Anwendung bleibt Problemfällen bzw. Ausgangslagen vorbehalten die über die oben beschriebenen Abstandsregelungen nicht greifbar sind.¹ Überschreiten die prognostizierten oder festgestellten Werte die maximal zulässigen geruchssintensiven Jahresstunden des zu beurteilenden Immissionsortes so sind zunächst anlagentechnische oder bauliche Lösungen wie eine Ablufführung vorzusehen. Ist dies nicht zielführend ist der Nutzungsrahmen zurückzuführen.



Max. Immissionswerte in ... (Anteil an den Jahresstunden):

WR / WA / MI / MK	GE / GI	Dorfgebiete*
10 %	15 %	15 %

* nur für Geruchsimmissionen verursacht durch landw. Tierhaltungsanlagen

Im Außenbereich sind im Einzelfall bei Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben bis zu 25 % der Jahresstunden hinzunehmen.

Bewertung verschiedener Tierarten gemäß GIRL 2008:

Tierspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor „f“
Mastgeflügel (Puten, Hähnchen)	1,5
Mastschweine, Sauen (bis zu ca. 5.000 Mastschweine)	0,75
Milchkühe mit Jungtieren (einschließlich Mastbullen + Kälber in geringem Umfang)	0,5

¹ http://igsvtu.lanuv.nrw.de/vtu/datei.app?USER_ID=0&DATEI=haupt.vm&PRACHE=de&P_VTU_SYSID=002-31 unter 6.0 - TA-Luft Allg. VV

Ammoniakbelastungen / Stickstoffdeposition

Der größte Verursacher erhöhter Stickstoffeinträge (Stickstoffdepositionen) sind die Abbauprodukte tierischen Harnstoffs aus der Landwirtschaft. Die dabei entstehenden Ammoniakemissionen können sowohl durch Ausbringen von Gülle auf die Ackerflächen als auch durch Deposition von Stickstoff aus der Luft zu zusätzlicher Belastung des Standortumfeldes in Form von Gesundheits-, Boden- und Pflanzenbelastungen führen.

Bei der Bewertung der Ammoniakemissionen sind grundsätzlich zwei Wirkpfade zu unterscheiden:

- Ammoniak (NH₃) als Schadgas in der Luft, das empfindliche Pflanzen direkt schädigt¹
- Stickstoffdeposition (Stickstoffanreicherung):
Ammoniak, das sich in empfindlichen Biotopen niederschlägt und hier zu einer Bodenversauerung und Eutrophierung des Standortes führen kann²

Beim Bau landwirtschaftlicher Anlagen (insbesondere Rinderställe), die dem Verfahren nach dem BImSchG unterliegen, muss daher die Stickstoffdeposition gemäß Nr. 4.8 der TA Luft geprüft werden. Dies erfolgt zunächst durch Ermittlung des Mindestabstandes in Relation zur Ammoniakemission nach Anhang 1 Abb. 4 der TA Luft. Ziel ist der Schutz empfindlicher Pflanzen und Ökosysteme vor Schädigung.

Wird der Schutzabstand gemäß Abstandtabelle der TA Luft bzw. gemäß „Handlungsempfehlungen für die Beurteilung von Ammoniakemissionen im Rahmen von Genehmigungsverfahren für Tierhaltungsanlagen in NRW“¹ zu den der Genehmigungsbehörde bekannten stickstoff-empfindlichen Ökosystemen unterschritten, so soll ergänzend geprüft werden. Im FIS-System NRW³ sind alle stickstoffempfindlichen Biotope aufgeführt.

Für die Wirkung des Ammoniak über die Luft kann davon ausgegangen werden, dass eine Schädigung empfindlicher Pflanzen ausgeschlossen werden kann, wenn ein Grenzwert von 10 µg NH₃ / m³ Luft nicht überschritten wird. Im Kreis Gütersloh

geht man von einer durchschnittlichen Vorbelastung von 7 µg NH₃ / m³ Luft aus, so dass die Zusatzbelastung maximal 3 µg NH₃ / m³ Luft betragen darf.

Für die Beurteilung der Stickstoffdeposition wurde bundesweit ein Bewertungsverfahren (Stickstoff-Leitfaden / s.h. unten) eingeführt, das grundsätzlich Critical Loads festlegt. Der Critical Load eines Biotops sagt aus, wie viel Stickstoff-Eintrag langfristig toleriert werden kann, ohne dass die Pflanzen geschädigt werden oder z.B. eine Bodenversauerung hervorgerufen wird. Er wird ermittelt durch:

- Quantifizierung der Empfindlichkeit des Ökosystems
 - Ermittlung der Vorbelastung
 - Ermittlung der Zusatzbelastung
 - Ableitung eines Beurteilungswertes für N-Deposition
 - Vergleich der Gesamtbelastung mit dem Beurteilungswert
- Grundproblem der Anwendung im Bereich des Kreises Gütersloh ist eine starke Vorbelastung, die fast jeden Rechengang zu Negativwerten führt. Daher ist darauf zu achten, ob das Rechenverfahren im speziellen Fall anwendbar ist.

„Der Stickstoff-Leitfaden der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 01.03.2012 ist ein Hilfsmittel zur Umsetzung der Sonderfallprüfung gemäß Nr. 4.8 TA Luft. Das FFH-Recht ist in Bezug auf die von ihm zu schützenden Belange das deutlich „schärfere“ Instrument, der Leitfaden muss nach einer erfolgten FFH-Verträglichkeits-Prüfung insoweit nicht mehr angewandt werden.“⁴

Er gilt zunächst nur für genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Er dient aber auch als Erkenntnisquelle bei der Betroffenheit sensibler Biotope. „Die Anwendung des Leitfadens setzt voraus, dass bei der Behörde konkrete, zu qualifizierende Anhaltspunkte vorliegen, die eine Prüfung nach der Nr. 4.8 TA Luft überhaupt erforderlich machen. Die TA Luft benennt beispielhaft als einen Anhaltspunkt die Überschreitung von 2 GV/ha Landkreisfläche.“⁴

Für den Kreis Gütersloh wurde auf Basis der Viehzählung 2010 IT.NRW eine GV von 1,0 bis 1,5 GV/ha ermittelt.

¹ <http://www.lanuv.nrw.de/landwirtschaft/ausbreitung/ausbreitung.htm>

² <http://www.lanuv.nrw.de/landwirtschaft/nitratt/stickstoffimboden.htm>

³ <http://www.lanuv.nrw.de/service/infosysteme.htm>

⁴ Erlass MUNLV 27.04.2010 – V—38819/N-Dep-Ke

Regelüberwachung

In § 52a BImSchG sind Vor-Ort-Besichtigungen für IED-Anlagen in ein- bis dreijährigem Turnus einschließlich der Veröffentlichung der Begehrungsberichte vorgeschrieben. Diese Regelung war aufgrund einer EU-Richtlinie – „Industrial Emissions Directive“ in nationales Recht umzusetzen. Im Kreis Gütersloh handelt es sich bei diesen Anlagen überwiegend um große Stallanlagen und Lebensmittelbetriebe. Eine Einstufung ergibt sich wie bei den sonstigen Anlagen nach dem BImSchG aus der 4. BImSchV (Anhang 1 – hier Buchstabe „E“). Per Erlass hat das Land NRW die-se Vorgabe auf genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß BImSchG und baurechtliche Anlagen mit einer hohen Umweltrelevanz ausgedehnt. Für diese Begehungen wird eine Gebühr erhoben.

Der Kreis Gütersloh hat eigenverantwortlich gemäß ermittelter Umweltrelevanz und Risikobetrachtung einen Umweltplan mit den der Überwachungspflicht unterliegenden Betriebstypen im Mai 2013 verabschiedet und nimmt diese Aufgabe pflichtgemäß wahr. Der Plan gilt für sämtliche umweltrelevanten Anlagen im Kreisgebiet, soweit sie nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Detmold als obere Immissionsschutzbehörde fallen.

Bei der Aufstellung eines Inspektionsplanes ist die Umweltrelevanz der verschiedenen Anlagen anhand von standortbezogenen, anlagenbezogenen und betreiberbezogenen Kriterien zu beurteilen. Die standortbezogenen Kriterien berücksichtigen u. a. mögliche Risiken für sensible Nutzungen im Umfeld, die Lage zu Wohn- und Schutzgebieten und weitere Aspekte aus Sicht des Natur-, Gewässer- und Bodenschutzes. Bei den anlagenbezogenen Kriterien liegt ein besonderes Augenmerk auf Art (Gefährlichkeit) und Menge der emittierten Stoffe und deren Wirkverhalten.

Darauf aufbauend wurden angemessene Regelüberwachungsintervalle festgelegt die einer kontinuierlichen Evaluation unterzogen werden. Der Umweltplan des Kreises Gütersloh sieht für IED-Anlagen einen gesetzeskonformen Prüfturnus von maximal 3 Jahren sowie Überwachungen für weitere



Betriebe entsprechend der Landeserlasse in Intervallen von 1 bis 10 Jahren vor.

Beim Kreis Gütersloh wurden für die Planung der Umweltspektionen im Wesentlichen folgende Kriterien berücksichtigt:

- IED-Anlage
- Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen
- Branchenzugehörigkeit
- Betriebe mit wiederkehrenden Emissionsmessungen
- Gefährlichkeitsgrad der Abfälle
- gewässer-und grundwasserrelevante Anlagen

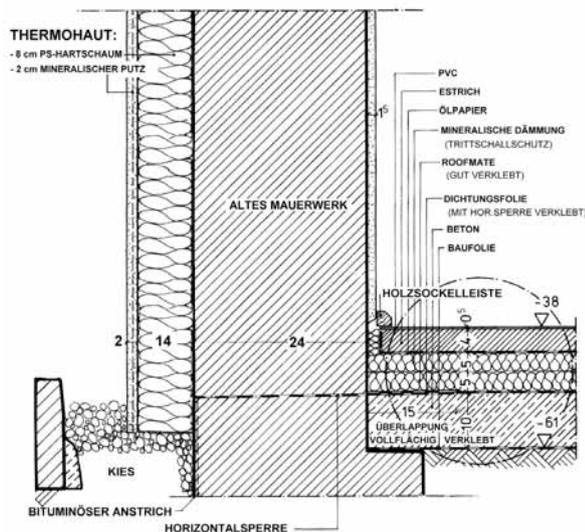
Die untere Immissionsschutzbehörde führt diese medienübergreifenden Inspektionen federführend unter sachgerechter Beteiligung der im Einzelfall für eine Umweltbewertung notwendigen Fachbehörden durch.

Im Nachgang zu den Terminen werden Inspektionsberichte verfasst. Diese Berichte sollen kurz und allgemeinverständlich eine Bewertung der Mängellage und die Benennung des Veranlassenden wiedergeben.

Seit Jahreswende werden diese Berichte auf die Homepage des Kreises eingestellt, nachdem das OVG Münster in einem Beschluss einen entsprechenden Erlass des MKULNV bestätigt hat. Die Mängeldokumentation im Internet ist entsprechend der erfolgten Mängelbeseitigung zeitnah anzupassen.

Wärmeschutznachweis

Basis für aktuelle rechtliche Energieeinsparanforderungen an die Gebäudesubstanz im EU-Raum und der damit erzielbaren CO² Einsparung ist die Novelle der EU-Gebäuderichtlinie 2010/31/EU (energy performance of buildings directive / EPBD). Diese sieht als Gebäudegrundanforderung ab dem 31.12.2020: Niedrigstenergiegebäude – „nearly zero-energy buildings.“ Sie ist in den Mitgliedsstaaten zu beachten und umzusetzen. In der BRD werden an alle mit Hilfe von Energie beheizten und gekühlten Gebäude bauliche und anlagentechnische Energieeinsparanforderungen aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der Fassung vom 21.11.2013¹ gestellt. Die Verordnung ist auf Basis des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG 2013) erlassen, das alle Anforderungen dem Gebot der Wirtschaftlichkeit unterordnet. Gleichzeitig gelten auch die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG 2014). Die EnEV 2014 ist zum 1. Mai 2014 verbindlich anzuwenden. Dabei treten die qualitativen Anforderungsverschärfungen an die Energieeinsparqualitäten überwiegend erst in der zweiten Stufe, d. h. zum 01. Januar 2016 in Kraft.



Schon ab 2014 sind Energieausweise mit zentraler Registrierungsnummer des DIBt für Neubauten bzw. für grundlegende Sanierungen mit Energiebilanzierung unter Verwendung angepasster Skalierungsbänder zu erstellen. Der Primärenergiekennwert ist nun bei allen Ausweisen anzugeben. Die Anforderungen an den Primärenergiebedarf von Nichtwohngebäuden steigen bereits um 12,5 % im Vorgriff.

Heizkessel sind nach Ablauf des 30. Betriebsjahres außer Betrieb zu nehmen. Die Nachrüstungsvorschriften für die oberste Geschossdecken wurden neu gefasst.

Gleichzeitig wird ein vereinfachtes Modellgebäudeverfahren („EnEV easy“ – § 3 (5) EnEV 2013) angeboten.

Ab 2016 werden die Anforderungen an den Primärenergiebedarf um 25 % und an die Mindestqualität der Gebäudehülle von Wohngebäuden sowie an die maximalen mittleren U-Werte bei Nichtwohngebäuden je um 20 % verschärft.

Der Primärenergiefaktor für Strom wird 2014 und 2016 gesenkt (auf dann i.d.R. 1,8).

Anwendungsbereich der EnEV

Die EnEV beschränkt den Primärenergiebedarf in Gebäuden, den wir zum Heizen, Wassererwärmen, Lüften und Beleuchten (Nichtwohngebäude) benötigen sowie den Wärmeverlust durch die Gebäudehülle. Das EEWärmeG fordert zusätzlich einen Teil der hierfür benötigten Energie über erneuerbare Energiequellen oder anerkannte Ersatzmaßnahmen zu decken.

Die Anforderungen der EnEV 2014 gelten für jede bauliche Maßnahme oder Erweiterung der beheizten Nutzfläche. Dies gilt nicht für Ställe, Gewächshäuser, unterirdische Gebäude, Zelte, Kirchen, temporär genutzte Wochenend- und Ferienhäuser, nutzungsbedingt niedrig temperierte (unter 12°C) und nicht regelmäßig geheizte Gebäude.

Ebenfalls ist die EnEV nicht anzuwenden für reine Nutzungsänderungen ohne bauliche Änderung am Gebäude (jenseits der Bagatellgrenze) oder des beheizten Volumens. Wird 10 % der gesamten Fläche eines bestimmten Außenbauteils der Gebäudehülle energetisch verändert, müssen die Anforderungen der EnEV nicht berücksichtigt werden, solange der energetische Zustand nicht verschlechtert wird.

¹ http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/enev_2007/gesamt.pdf

Definition Energiebedarfe

Nutzenergiebedarf	=	Heizung, Kühlung, Warmwasser
Endenergiebedarf	=	Nutzenergiebedarf + Verluste – solare und interne Gewinne
Verluste aus	=	Transmission, Lüftung, (Licht) Trinkwassererwärmung, fehlender Luftdichtheit, Anlagenbetrieb, ...
Transmission	=	Energieverlust an die Außenluft aufgrund ermittelter Dämmwerte der Gebäudehülle
UW / UF (W/m ² K)	=	Wärmedurchgangskoeffizienten, Energiedurchlassgrad des Bauteils
Primärenergiebedarf	=	Endenergiebedarf x Primärenergiefaktor Energieträger (kWh/m ² x a)

Anforderungsstruktur

Hauptanforderung: Jahresprimärenergiebedarf Q_p

Nebenanforderungen:

- spezifischer Transmissionswärmeverlust H_T , Indikator für energet. Qualität der Gebäudehülle
- sommerlicher Wärmeschutz
- Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 Teil 2 (Schimmelvermeidung)
- Mittelwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten (\bar{U} -Wert / in W/m²K) bei Nichtwohngebäuden

Änderungen im Bestand

An Altbauten sind nur dann keine Anforderungen aus der EnEV zu stellen, wenn Gebäudehülle und Anlagentechnik unverändert bleiben. Bei wesentlichen Änderungen an Außenbauteilen (über 10%) reicht es, wenn die Anforderungen an die Wärmedurchgangskoeffizienten für Bestandsbauteile (Bauteilverfahren) eingehalten werden, solange damit verbundene Erweiterungen und Anbauten bis 50 m² beheizter Grundfläche verbleiben. Alternativ ist nachzuweisen, dass der Jahresprimärenergiebedarf des Referenzgebäudes um maximal 40 % überschritten wird. Für Altgebäude gibt es zudem Nachrüstpflichten für Altheizungen (älter als 30 Jahre), das Dämmen von Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen sowie das nachträgliche Dämmen von obersten Geschossdecken. Die Einhaltung der anlagentechnischen Vorgaben überprüft der Bezirksschonsteinfeger, der bei Nichtabstellen der Mängel die Bauaufsicht informiert.

Referenzverfahren

Für beheizte Neubauten bzw. bei einer Erweiterung der beheizten Nutzfläche über 50 m² wird der Primärenergiebedarfskennwert als Obergrenze des Gebäude spezifischen Jahresprimärenergiebedarfs Q_p im Referenzgebäudeverfahren unter primärenergetischer Bewertung der eingesetzten Energieträger für Heizung und Strom ermittelt. Dabei werden die konkreten Anforderungen, Bewertungen und Verbräuche für Bauteile, Gebäudegeometrie und technischer Bauausführung des geplanten Objektes bestimmten Ausführungsarten gemäß Tabellen zugeordnet. Dies sind konkrete Angaben über U-Werte der Außenbauteile, Wärmebrückenzuschlag, Bemessungswert für Luftdichtheit der Gebäudehülle, Berücksichtigungsregeln für den Sonnenschutz, technische Ausstattung von Heizung, Warmwasserzubereitung und Lüftung (ohne vorgesehene Kühlung). Weiter zu berücksichtigen sind Randbedingungen wie Verschattung, solare Wärmegevinne, Gebäudeautomation und Teilbeheizung. Der einzuhaltende Höchstwert des spezifischen Transmissionswärmeverlustes ist objektspezifisch dem Tabellenwert des zuordbaren Haustyps zu entnehmen. Wesentliche zu ermittelnde Werte sind die wärmeabgebende Umfassungsfläche A , das beheizte Gebäudevolumen V_e und die beheizte Gebäudenutzfläche A_n^1 .

Analog gelten bei Nichtwohngebäuden für die gesamte Wärme übertragende Umfassungsfläche \bar{U} -Höchstwerte. Die Anforderungen an einzelne Außenbauteile wie Wand, Dach, Fenster etc. werden bei Nichtwohngebäuden nach den folgenden Eigenschaften unterschieden:

- opak (nicht lichtdurchlässig)
- transparent
- Vorhangfassaden
- Glasdächer; Lichtkuppeln, Lichtbänder

EnEV easy

Bei ungekühlten Wohnhäusern kann der Nachweis ohne das übliche Rechenverfahren erbracht werden, wenn der die Jahres-Primärenergiebedarf des zuordbaren Referenzhauses und die Anforderungen an Gebäudehülle und sommerlichen Wärmeschutz eingehalten werden. Das Modellgebäudeverfahren erfordert dann die Einhaltung spezifischer Kriterien der im Bundesanzeiger durch das BMVBS benannten Gebäudegruppen.

¹ $A_n = 0,32 \text{ m}^{-1} \times V_e$ bei Raumhöhe $\geq 2,50 \text{ m}$ und $\leq 3,00 \text{ m}$

Ein Wärmeschutznachweis ist bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden im Anwendungsbereich der EnEV als Bauvorlage den Genehmigungs- bzw. Freistellungunterlagen beizufügen. Er ist mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz (i.d.R. Ihr Architekt) zu erstellen oder zu prüfen. Über die ermittelten rechnerischen Nachweise des Wärmebedarfs hat der Sachverständige einen Wärmebedarfsausweis aufzustellen, der vor Baubeginn grundsätzlich der Bauaufsicht (außerhalb von Genehmigungsverfahren dem Bauherrn) vorzulegen ist. Gleichzeitig ist ein Sachverständiger zu benennen, der mit den stichprobenhaften Kontrollen beauftragt wurde.

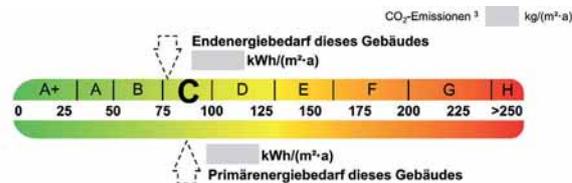
Der Wärmeschutznachweis besteht aus:

1. Erklärung des Architekten
2. Nachweis des klimabedingten Feuchte- und Wärmeschutzes durch Vergleich der Gebäudekennwerte mit den einzuhaltenden Kenngrößen bezüglich Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust
3. Energieausweis als Dokument wesentlicher Werte
4. Bescheinigung der stichprobenhaften Überprüfung der Bauausführung durch den staatlich anerkannten Sachverständigen über eine Ausführung entsprechend dem Nachweis (außer bei Ein- und Zweifamilienhäusern)

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis¹ dient der Information über die energetische Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes ohne daraus Handlungspflichten abzuleiten (anders beim Wärmebedarfsnachweis). Die Vorlage eines Energieausweises ist verpflichtend beim Neubau, der Vermietung oder dem Verkauf von Gebäuden. In Immobilienanzeigen sind bestimmte Pflichtangaben aus diesem zu übernehmen. Die Ausstellberechtigung bei bestehenden Gebäuden als Dokumentation zum Zwecke des Verkaufs, der Vermietung oder des Aushanges ist in der EnEV geregelt. Es gibt Formulare in den Grundversionen für Wohngebäude und für Nichtwohngebäude. Zudem kann unter bestimmten Umständen die Ausstellung als Bedarfsausweis durch einen Verbrauchsausweis variiert werden. Die EnEV 2014 zielt auf eine Verminderung von CO₂-Ausstoß und Energieverbräuchen ab.

Während der bedarfsorientierte Ausweis auch umfassend Auskunft über den Gebäudezustand und die Effizienz der Anlagen zur Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung gibt, beschränkt sich der verbrauchsorientierte Pass ausschließlich auf die Feststellung des ermittelten Energieverbrauchs allerdings seit 2014 ergänzt um Primärenergie-Kennwerte. Nutzer eines Gebäudes sollen in die Lage versetzt werden, unter Berücksichtigung des individuellen Lüftungsverhaltens die Jahresenergieabrechnung mit der rechnerischen Prognose vergleichen zu können. Der verbrauchsorientierten Ermittlung (mit egalisiertem Nutzerverhalten) stehen gebäudebezogene Qualitätskennzahlen für den Energieverbrauch (Gebäudezustand, Öl- oder Gasverbrauch, Wärmedämmung, Klimazone, sowie Sanierungshinweise) gegenüber. Grundlage ist somit der berechnete Bedarf oder der gemessene Energieverbrauch in drei aufeinander folgenden Abrechnungsperioden. Der ermittelte Energieverbrauch bzw. -bedarf eines Gebäudes ist anhand eines Farbbandes mit fließendem Farbwechsel für jedermann verständlich darzustellen. Die Gebäude werden dabei in den neuen Ausweisen anhand ihrer Energiekennwerte in neun Effizienzklassen von A+ (grün / niedriger Energiebedarf) bis H (rot / hoher) eingeteilt.



Ausdrücklich sollen auch gezielt Verbesserungsvorschläge dem Energieausweis zu entnehmen sein.

Der bedarfsorientierte Energiepass besteht aus fünf Teilen:

1. Allgemeine Gebäudedaten und Art der Bewertung
2. Darstellung des Primär- und Endenergiebedarfs kennwerte sowie der entspr. Anforderungswerte
3. Angaben zum EEWärmeG
4. Erläuterungen
5. Modernisierungsempfehlungen

Der Energiepass ist 10 Jahre gültig.

¹ <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieausweise/>

Pflicht zum Einsatz erneuerbarer Energien¹

Das „Bundesgesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich“² (EEWärmeG 2014) verpflichtet jeden Bauherrn bei Neubauten Teile des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien zu decken. Dabei wird die Wahl gelassen zwischen dem Einsatz von erneuerbarer Energien, Umweltwärmeanlagen und Ersatzmaßnahmen (Abwärmenutzung, KWK-Anlagen, Anschluss an ein Fernwärmenetz und verstärkte Dämmung). Beim Ansatz erhöhter Dämmung sind die Höchstwerte der Energieeinsparverordnung (EnEV) für den Jahresprimärenergiebedarf und den maximalen Transmissionswärmeverlust um mindestens 15 % zu unterschreiten. Das Gesetz schreibt je nach eingesetzter Energiequelle unterschiedliche Mindestprozentsätze bezüglich des Wärmebedarfsdeckungsgrades vor. So gilt der Nachweis von 15 % eingesetzter Strahlungsenergie als erbracht, wenn pro m² beheizter Gebäudenutzfläche 0,03 m² (0,04 m²)³ Solarkollektorfläche vorgesehen sind. Es besteht eine enge fachliche Verflechtung zwischen dem EEWärmeG und der EnEV. Die Kriterien für den Nachweis nach dem EEWärmeG sind zugleich in den Energieausweis als Parameter einzuarbeiten. Wesentliche Überprüfungsaufgaben nach dem EEWärmeG übernehmen in NRW jene Sachkundige, die nach § 21 EnEV zur Ausstellung eines Energieausweises berechtigt sind. Eine entsprechende Bescheinigung ist spätestens 3 Monate nach Inbetriebnahme der Heizung einzuholen und bei stichprobenhaften Kontrollen der zuständigen Behörde (Stadt / Kreis) vorzulegen. Ausnahmen aufgrund technischer Unmöglichkeit sind bei der Behörde unter Vorlage der Sachverständigenstellungnahme zu beantragen. Gleichzeitig stellt der Bund in begrenztem Umfang Fördermittel zur Verfügung.⁴

Das EnEG (Erneuerbare Energien Gesetz)

Das EnEG⁵ legt als Bundesgesetz Förderumfang, Förderbedingungen sowie Entgelte durch die Stromversorger für den Einsatz regenerativer Energien fest und wird über Novellierungen kontinuierlich fortgeschrieben.

Erneuerbare Energien sind natürliche Energiequellen, die – wie die Sonneneinstrahlung – nach menschlichen Maßstäben nicht versiegen werden oder aber als Biomasse bzw. als Energiequellen pflanzlichen Ursprungs nachproduzierbar sind. Zu ihnen gehören:

Geothermie, Energie aus Biomasse, solare Strahlungsenergie, Umweltwärme, Windenergie und Wasserkraft
Die Fördermittel des Bundes werden als zinsgünstige Förderkredite von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vergeben. Die Hausbank des Gebäudeeigentümers wickelt die Kreditvergabe ab.⁶



Unabhängige Energieberatung nutzen

Was alles beim energiesparenden Neubau oder bei der Sanierung eines Gebäudes rechtlich notwendig oder möglich ist – das ist für den Laien oft nicht erkennbar. Daher empfiehlt es sich, zu Beginn der Planungen eine/n unabhängige/n Energieberater/ in zu Rate zu ziehen.

Das Projekt ALTBAU/NEU, das der Kreis Gütersloh 2008 mit den Kommunen, der Handwerkerschaft und weiteren Akteuren gestartet hat, setzt genau hier an. Die kreisweite Initiative bringt Sanierungswillige und Sanierungsfachleute zusammen. Hausbesitzer erhalten attraktive Energieberatungsangebote. Die Internetplattform www.alt-bau-neu.de/kreis-guetersloh ergänzt das Beratungsangebot mit aktuellen Fachinformationen rund um die Altbausanierung. Diese Plattform ermöglicht die gezielte Suche nach lokalen Dienstleistern, wie z. B. Energieberatern, nach Fachthemen und Orten. Hinweise zu aktuellen regionalen Veranstaltungen und Aktionen sowie eine Rubrik mit den aktuellen überregionalen und lokalen Förderprogrammen runden das Angebot ab.

¹ <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/>; www.dena.de

² http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/eeew_rmeg/gesamt.pdf ³ bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen

⁴ <http://www.bafa.de/s.h.Energiewende> ⁵ <http://www.erneuerbare-energien.de/s.h.Gesetze> ⁶ <http://www.kfw.de>

Wärmepumpen (Geothermie)

Da die Temperatur im Erdboden ab 5 bis 10 m Tiefe sich fast konstant dem mittleren Jahresdurchschnitt in Deutschland von 8° bis 10 ° Celsius nähert, können Wärmepumpen im Rahmen der oberflächennahen Geothermie zur direkten Nutzung des Temperaturunterschiedes eingesetzt werden. So befördern sie im Winter über Wärmeleitung Wärmeenergie aus dem Erdreich oder dem Grundwasser und geben diese auf einem höheren Temperaturniveau an einen Heizkreislauf ab. Gleichzeitig wird allerdings Energie zugeführt, da die Pumpen meist mit Strom gespeist werden.

Erdwärmesonden als vertikale Bohrungen kommen in der Regel auf eine Bohrtiefe zwischen 50 bis 100 m. Mit Hilfe einer Umwälzpumpe wird eine Trägerflüssigkeit, die kälter als die Bodentemperatur ist, durch gebündelte Kunstrohrsysteme geschickt. Die große Oberfläche ermöglicht eine Erwärmung bis auf Bodentemperatur. Über einen Wärmetauscher wird der Flüssigkeit die aufgenommene Wärme durch Verdampfungskühlung entzogen.

Erdwärmekollektoren sind Erdwärmetauscher, die in 1 bis 1,50 m Tiefe horizontal in flächigen Schleifen verlegt werden. Sie bedingen einen geringeren Investitionsaufwand und benötigen eine entsprechende Grundstücksfreifläche (Garten) in annähernd doppelter Größe der zu beheizenden Wohnfläche. Da sie stärker Oberflächeneinflüsse wie Sonneneinstrahlung und Wärmeabgabe über Luft und Regen nutzen sind sie stärker von Witterungseinflüssen abhängig und weniger effektiv.

Beim Einsatz von Wärmepumpen sollte aus Effektivitätsgründen über große Flächenheizkörper (Fußboden- bzw. Wandheizungssysteme) geheizt werden, da hier der Unterschied zwischen Heiz- und Wärmequelle aufgrund der geringen Vorlauftemperatur am geringsten ist.

Auch wenn in der Regel der kein Grundwasser entnommen wird bedarf der Entzug von Erdwärme einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. In Wasserschutzgebieten können sie unzulässig sein.

¹ <http://www.geothermie.de/>

Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen heben die Wärme von Außenluft oder Abluft von dem niedrigen Temperaturniveau der Umgebung auf ein höheres Temperaturniveau an und nutzen so das höhere Niveau zu Heizzwecken. Die durch einen Ventilator angesaugte Außenluft wird über einen Kältemittelverdampfer geleitet. Das Kältemittel wird durch die Temperatur der eingeleiteten Umgebungsluft zum Verdampfen gebracht wird. Durch Verdichten des Dampfes erfolgt wiederum eine Verflüssigung, bei der die aufgenommene Umweltwärme bei einem höheren Temperaturniveau an den Heizkreislauf abgegeben wird.

Eine Luftwärmepumpe besteht im Wesentlichen aus einem Verdampfer, einem Verdichter (Kompressor), einem Verflüssiger (Kondensator) und einem Expansionsventil (Drossel) zum Entspannen des Kältemittels. Zum Systembetrieb wird meist elektrischer Strom eingesetzt.

Zur Beheizung von Gebäuden werden im unteren Leistungsreich überwiegend Elektro-Kompressions-Wärmepumpen verwendet, bei höheren Leistungen auch Gasmotorwärmepumpen.

Lärmproblematik

Luftwärmepumpen werden als Anlagen nach § 3 Abs. 5 BImSchG nach der TA Lärm beurteilt, deren Immissionsrichtwerte zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen grundsätzlich einzuhalten sind. Luftwärmepumpen werden insbesondere bei kalter Witterung, auch in der sensiblen Nachtzeit laufen. Hauptschallquellen sind der Ventilator, der Kompressor, die Rohrleitungen, Luftkanäle sowie schwingende Verkleidungsbleche. Der Stand der Schallschutztechnik der Anlagen liegt bei einem Schallleistungspegel von etwa 50 dB(A), wobei die meisten Anlagen lauter sind. Um Lärmbeschwerden aus der Nachbarschaft zu vermeiden ist ein eingehauster Anlagenstandort mit schallgedämmten Zu- und Abluftöffnungen zielführend. Ist dies nicht möglich sollte ein größt möglicher Abstand von sensiblen Bereichen des Nachbarn gehalten werden. Eine Orientierung zur Straße statt zu inneren Ruhebereichen hin wäre ein weiterer Weg der Konfliktvermeidung. Auch kann ein weicher Untergrund als Aufstellort den Lärmpegel weiter mindern.

Biogasanlagen

Biogasanlagen sind Anlagen in denen gutabbaubare Bio-masse vergärt wird um aus dem erzeugten Biogas elektrische Energie und Wärme zu erzeugen. Zur Anlage zählen alle dem Betrieb dienenden Einrichtungen und Bauten wie Gärbehälter, Gasspeicher, Güllelager, Maschinenraum, BHKWs, Gasreinigung, Infrastruktur zur Einspeisung etc. Sie sind im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bis zu einer Feuerungswärmeleistung von maximal 2,0 MW¹ bzw. einer Rohgaskapazität des erzeugten Biogas von bis 2,3 Millionen Normkubikmeter pro Jahr privilegiert. Dabei ist auch Energie hinzuzurechnen, die in Form von Wärme oder Gas an externe Verbraucher oder Blockkraftheizwerke weiter geleitet wird. Pro Hofstelle ist nur eine Anlage zulässig.² Die Anlagen sind nicht selbstständig privilegiert sondern müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hofstelle stehen, aus deren Nahumfeld die Biomasse überwiegend zu beziehen ist. Gleiches gilt für Erzeugergemeinschaften, bei denen der Hauptbetrieb mehr als 50 % der eingesetzten Biomasse einbringt und dieser gleichzeitig als Gesellschafter mit mindestens 50 % an der Gemeinschaft beteiligt ist (früher 20%)³.

Es werden grundsätzlich zwei Anlagentypen unterschieden:

- NAWARO (nachwachsende Rohstoffe; meist Mais, ...)
- Cofermenter (Einsatz von: erlaubten tierischen Nebenprodukten – kein Fleisch! –, Abfällen, die im Anhang 2 der Bioabfallverordnung genannt sind z.B Abfällen aus der Lebensmittelindustrie, pflanzlichen Speiseresten, ... unter Maßgabe strenger Hygieneanforderungen)

Bei beiden Anlagentypen kann Gülle von Nutztieren als hofeigenes Wirtschaftsgut aber auch Fremdgülle eingesetzt werden. Jedes eingebrachte Substrat muss genehmigt sein. Ab 1 MW Feuerungsleistung / 10 t/d eingebrachter nicht gefährlicher Abfälle bzw. 1,2 Mill. cbm Rohgas/a unterliegt die Genehmigung von Biogasanlagen einem Verfahren nach dem BImSchG bei der unteren Immissionsschutzbehörde (Kreis Gütersloh). Ab dem Einsatz von 1 t oder mehr gefährlicher Abfälle, einer Feuerungswärmeleistung der BHKW von über 50 MW bzw. einem möglichen Gasvolumenpotential von 10.000 kg in der Gesamtanlage (Störfallanlage) ist die Bezirksregierung zuständig.



Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)

Die Kraft-Wärme-Kopplung ist eine hoch effiziente Lösung zur Energieerzeugung im industriellen Bereich oder der öffentlichen Energieversorgung um mit der Erzeugung von Strom zeitgleich die Abwärme zu Heiz-, Kühl- oder Prozessdampfzwecken zu nutzen. Gleichzeitig wird die CO₂-Belastung um ein Drittel reduziert. Im gewerblichen Bereich können auch Kältemaschinen im Rahmen der umweltfreundlichen und effizienten Adsorptionskühlung mit Wärme statt mit Strom angetrieben werden. Zudem wird in zentralen Kraftwerken über Turbinen Strom erzeugt und die Abwärme in Form von heißem Wasser über Fernwärmeleitungen zur Versorgung der Privathaushalte mit Heizung und Wasser geleitet. Bei kleineren Einheiten für private Haushalte kann diese dezentrale Energieumwandlung ohne Übertragungs- und Verteilungsverluste als Mini-KWK ebenfalls zu einem Optimum führen. Hier werden überwiegend Erdgas oder Diesel zur Verbrennung in Blockkraftheizwerken (Motoren oder kleine Gasturbinen) mit einem Wirkungsgrad von bis zu 90 % eingesetzt. Der Strom wird selbst genutzt und der Überschuss ans Netz weitergegeben. Mit der Abwärme wird das Gebäude beheizt und die zentrale Warmwasserversorgung gespeist. Für Spitzenwärmebedarfe im Winter stehen Zusatzbrenner mit entsprechend verringerter Leistung (oder Altkessel im Teillastbetrieb) zur Verfügung. Ein Wärmespeicher ermöglicht eine bedarfsgerechte Optimierung. Zudem verfügen moderne KWK-Anlagen über selbstanpassende Systeme, die Strom produzieren, wenn er benötigt wird.

¹ MW Feuerungswärmeleistung entspricht bei einem durchschnittlichen Wirkungsgrad von 0,35 einer elektrischen Leistung von 350 MWe

² Ein Überschreiten dieser Kapazitätsgrenzen ist nur durch Bauleitplanung möglich.

³ Ziffer 3.6 des gemeinsamen Runderlasses MEBVV und MKULNV v. 21.11.2011 (Außenbereichserlass)

Brennstoffzellen

Während in der Regel bei KWKs noch Verbrennungsmotoren eingesetzt werden, die einen gewissen Wartungsaufwand haben, steht die wartungs-, geräusch- und abgasarme Brennstoffzelle noch vor ihrem entwicklungstechnischen Durchbruch zum Masseneinsatz. Die Brennstoffzelle arbeitet nicht mit der Abwärme des Verbrennungsvorganges als Zwischenschritt sondern wandelt den Energieträger durch elektrochemische Reaktionen direkt in Strom um.

Solaranlagen

Für den privaten Gebrauch im hiesigen Umfeld unterscheidet man Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

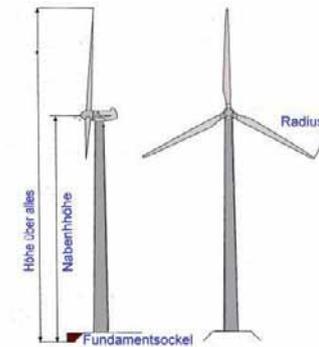
- Thermische Solaranlagen werden in erster Linie zur Warmwassererwärmung und bzw. zur (meist ergänzenden) Raumheizung eingesetzt.
- Photovoltaikanlagen wandeln durch hauchdünne halbleitende Schichten Sonneneinstrahlung direkt in elektrische Energie um. Der erzeugte Gleichstrom wird meist mit Hilfe von Wechselrichtern in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Es erfolgt eine Förderung¹ über günstige KfW-Kredite² sowie über sinkende aber noch interessante Einspeisevergütungen gemäß des EEG 2014.

Solarenergieanlagen sind nach § 65 Abs. 1 Nr. 44a BauO NRW auf Dächern und an Außenwandflächen legal errichteter Gebäude genehmigungsfrei. Gleiches gilt für solche Anlagen in unmittelbarer Umgebung zum Gebäude als untergeordnete Nebenanlage. Die Genehmigungsfähigkeit selbständiger Photovoltaikanlagen im Außenbereich ohne diese Unter- und Zuordnung dürfte im Regelfall nicht gegeben sein. Unabhängig davon können denkmal- oder landschaftsrechtliche Vorschriften einer Anbringung im Einzelfall entgegenstehen. Die statische Aufnahmefähigkeit des Daches und das Vermeiden von Blendwirkungen sind insbesondere zu berücksichtigen. Solaranlagen auf Grenzgaragen (h_{max} = 1,50 m)³ dürfen zudem nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnehmen.⁴

Je nach Anlage kann vor dem Wechselrichter bzw. vor der Gleichstrom(DC)-Freischaltstelle eine hohe Gleichstromspannung anliegen, die im Brandfall nicht abgeschaltet werden kann, da bei Lichteinfall weiter Strom erzeugt wird.

Maßnahmen zur Gefahrenabwehr beim Löschvorgang:

- Rettungswege sind vor Beeinträchtigung zu schützen
- ggf. PV-Module mit jeweils 15 cm Abstand verlegen
- Feuerwehr an der Planung beteiligen / Hinweisschild



Windkraftanlagen

Windenergieanlagen (WEA) sind als selbständige Anlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB grundsätzlich privilegiert zulässig, soweit eine Gemeinde keine Vorrang- oder Restriktionsflächen gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ausgewiesen hat. Im Regelfall wird jedoch die Anlage auf im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen Konzentrationszonen verwiesen werden, was eine anderweitige Genehmigung im gesamten Gemeindegebiet ausschließt.⁵ Im FNP kann eine Höhenbegrenzung ausgewiesen sein. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind alle öffentlichen Belange abzu prüfen.

WEA sind ab einer Gesamthöhe von mehr als 50 m genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG (Anhang 4.BImSchV – Ziff. 1.6 Spalte 2). Sofern eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich wird (spätestens ab drei Anlagen in engen räumlichen Zusammenhang = Windfarm) ist zu prüfen, ob ein förmliches Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden muss.⁶ Die Änderung der Betriebsweise, wie eine Erhöhung der Leistung oder eine Änderung der Betriebszeiten bedarf der Genehmigung. Der Wechsel eines WEA-Typs ist als Neugenehmigung einzustufen. Die immissionsrelevanten Hauptkomponenten einer Windkraftanlage wie Rotorblätter, Motor und Getriebe unterscheiden sich je nach Hersteller und Typ, so dass schon das Auswechseln einer dieser Komponenten durch einen anderen Typ der Genehmigungspflicht unterliegt.

¹ <http://www.solarförderung.de> ² <http://www.kfw-foerderbank.de>

³ § 6 Abs. 11 BauO NRW ⁴ Niederschrift über die Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im November und Dezember 2009

⁵ Gemeinsamer RdErl MWEbWV und MUKLNV vom 11.07.2011; (Windenergie-Erlass) ⁶ § 3c UVPG bzw. ab 20 Anlagen grundsätzlich



Zu prüfende wesentliche Aspekte sind:

- Planungsrechtliche Zulässigkeit des Standortes
- Schallausbreitung der Anlage (mit Gutachten)
- Schattenwurf (mit Gutachten; ggf. mit Abschaltzeiten)
- Optisch bedrängende Wirkung (unter Abstand 3 x Höhe)
- Infraschall
- Verträglichkeit aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes / Abstände zu FFH - und Vogelschutzgebieten
- Beeinträchtigungen aus Sicht des Artenschutzes
- Abstandflächenrecht (Radius $H = \text{Gesamthöhe} \times 0,5 \text{ m}$)
- Störung des Luftverkehrs (ab 100 m Höhe Kennzeichnungspflicht)
- Störung von Richtfunkverbindungen
- Standfestigkeit
- sonstige Gefahren wie Eiswurf
- etc.

Für das Genehmigungsverfahren an Standorten auf den selten streubebauungsfreien Flächen unseres Bundeslandes nehmen die Aspekte des Planungsrechtes und des Schallschutzes den ersten Stellenwert ein. Bei den Darstellungen im FNP sind dabei meist schon die ersten Konflikte unter Berücksichtigung der harten Tabuzonen abgearbeitet.

Repowering

Hierbei sollen in der Regel Altanlagen durch leistungsstärkere und meist leisere und ruhiger drehende Neuanlagen ersetzt werden. Da beim Repowering wesentliche Hauptkomponenten der Anlage ausgetauscht werden ist hier grundsätzlich die Genehmigungspflicht ausgelöst. Damit entfällt allerdings der Bestandschutz, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen neu abzuarbeiten sind. Nur in besonderen Einzelfällen kann dabei ein Standort außerhalb einer Vorrangzone zum Tragen kommen. Hier benennt das OVG Lüneburg Ausgangslagen in einem konkreten Fall, die dazu führen können, dass der zwingende Verweis auf die Konzentrationszone als Regelfall gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB im Einzelfall durchaus zu begründbaren Ausnahmen führen kann („Regel-Ausnahme-Fall“).¹

¹ OVG Lüneburg, Urteil vom 15.05.2009 – 12 LC 55/07

Barrierefreies Bauen und Wohnen

Jeder Mensch hat ein Recht auf ein menschenwürdiges Dasein und auf eine freie Entfaltung seiner Persönlichkeit. Für eine Verwirklichung dieser Grundrechte sowie für eine Teilhabe aller Menschen am gesellschaftlichen Leben ist die eigene, persönliche Mobilität eine grundlegende und wesentliche Voraussetzung. Gerade aber Menschen mit Behinderungen sowie ältere Menschen erfahren tagtäglich in ihrem Wohn- und Lebensumfeld Einschränkungen in ihrer persönlichen Mobilität. Insofern ist es ein gesellschaftliches Anliegen, gerade für Menschen mit Behinderungen sowie ältere Menschen ein Umfeld möglichst ohne diese Einschränkungen und Barrieren zu schaffen. Der Architektur und Gestaltung von Gebäuden und Wohnungen kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Zielgruppe

Barrieren und Hindernisse sind in unserem Alltag für viele Menschen in unterschiedlicher Weise erleb- und fühlbar. Es ist nicht nur der typischerweise in diesem Zusammenhang gern betrachtete Rollstuhlfahrer, der gerade innerhalb von Gebäuden solche Barrieren und Hindernisse erfährt. Dieselben Probleme hat die Mutter mit dem Kinderwagen oder der ältere Mensch mit dem Rollator. Der seh- oder hörbeeinträchtigte Mensch erfährt andere Barrieren und Hindernisse wie der Sportler, der verletzungsbedingt mit Gips und Gehhilfen unterwegs ist. Das Kleinkind hat beim Treppensteigen möglicherweise dieselben Probleme wie der ältere Mensch.

Was ist Barrierefreiheit?

Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind (§ 4 BGG).

Forderungen der Bauordnung NRW

Die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen enthält insbesondere in § 55 Anforderungen an die Barrierefreiheit baulicher Anlagen. Grundforderung ist, dass bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucherkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderung, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Bauliche Anlagen, die diese Anforderungen erfüllen müssen, sind beispielsweise Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens, Sport- und Freizeitstätten, Einrichtungen des Gesundheitswesens, Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude sowie Verkaufs- und Gaststätten. Ergänzend gilt für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen, dass mindestens die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen (§ 49 Abs. 2 BauO NRW).

Gleichzeitig gilt, dass wenn eine bauliche Anlage überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen genutzt wird, die gesamte Anlage und die gesamten Einrichtungen barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können müssen.

Gemäß Bauordnung müssen die vorgenannten Anlagen mindestens einen stufenlosen Eingang mit definierter Mindestbreite haben sowie über einen Toilettenraum verfügen, der auch für Rollstuhlfahrer geeignet ist. Daneben dürfen sie nur Rampen sowie Treppen mit definierten Anforderungen bezüglich Neigung, Handlauf, etc. aufweisen.

Wie die gesetzliche Anforderung nach Barrierefreiheit weiterhin zu erfüllen ist, richtet sich gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, zu denen auch die einschlägigen Normen wie insbesondere die DIN 18040 Barrierefreies Bauen Teil1 für öffentlich zugängliche Gebäude und Teil 2 für Wohnungen. Die genannten DIN-Vorschriften sind somit bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen i.S.d. §§ 55 Abs. 3 und 49 Abs. 2 BauO NRW zu berücksichtigen.

Weitergehende per Internet bestellbare Broschüren s.u.

Schutz vor Einbruch – frühe Planung spart Geld!

Im Gegensatz zum Brandschutz ist der Einbruchschutz in Deutschland nicht gesetzlich geregelt, d.h., jeder Bürger muss sich um den Einbau von Sicherheitstechnik selbst kümmern. Die Polizei des Kreises Gütersloh steht Ihnen als Mitglied in dem Netzwerk „Zuhause sicher“ dabei mit Rat und Tat zur Seite.

Die Sicherheitsberatung der Polizei ist kostenlos und verpflichtet zu nichts.

Nutzen Sie dieses Angebot. Wir empfehlen dringend sich mit Ihren Neubau- oder Umbauplänen frühzeitig an die Polizei zu wenden. Anhand der Bauplanzeichnungen wird im Rahmen der polizeilichen Sicherheitsberatung auf Schwachstellen hingewiesen, an denen auf jeden Fall einbruchhemmende Produkte eingebaut werden sollten. Hilfreiche Tipps für eine richtige Nachrüstung vorhandener Fenster und Türen erhalten Sie ebenfalls bei der Polizei. Umgesetzte Sicherheitsvorschläge werden sogar mit der „Polizeiplakette“ ausgezeichnet. An einer gut sichtbaren Stelle angebracht, hat sie nach polizeilichen Erfahrungswerten eine abschreckende Wirkung auf Einbrecher. Verschiedene Versicherungen gewähren bei Erteilung der „Polizeiplakette“ Nachlässe.

Dieses Netzwerk, bestehend aus besonders qualifizierten Partnern von Handwerk, Architekten und der Polizei, ist auf europäischer Ebene ausgezeichnet worden und hat den Landespreis Innere Sicherheit 2006 erhalten. Schirmherr ist der Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen.



Wir würden uns freuen, wenn Sie einen Beratungstermin mit uns vereinbaren.

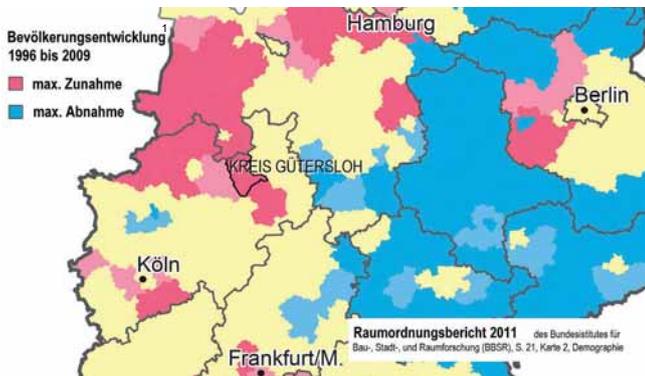
Kreispolizeibehörde Gütersloh
KK Kriminalprävention / Opferschutz
Herzebrocker Straße 142
33334 Gütersloh

Kriminalhauptkommissar Dirk Struckmeier
Tel. : 0 52 41-8 69 18 78
dirk.struckmeier@polizei.nrw.de



Demographische Entwicklung

Während die globale Bevölkerungsexplosion weiter voranschreitet, wird die BRD zunehmend mit den tiefgreifenden Auswirkungen einer rasant fortschreitenden Überalterung der Gesellschaft und einem daraus folgenden Schrumpfungsprozess konfrontiert. Dabei wird der natürliche fast flächendeckende Geburtenrückgang überlagert von je nach regionaler Lage unterschiedlich ausgeprägten Zu- und Abwanderungsbewegungen. Der ostdeutsche ländliche Raum (mit Ausnahme des Großraumes Berlin) und das Ruhrgebiet sind laut Raumordnungsbericht 2011 des BBSR weiterhin von gravierendem Bevölkerungsrückgang betroffen. Der hier erkennbare demographische Wandel gehört zu den größten Zukunftsherausforderungen unserer Gesellschaft. Die teilweise ernstesten Auswirkungen dieser Entwicklungstendenzen basieren auf der Aufarbeitung der erfassten Strukturdaten und den daraus abgeleiteten mittelfristigen (2025 BBSR / 2030 IT.NRW) Prognosen. Diese Zukunftsszenarien fordern uns heute zum weitsichtigen gesellschaftlichen Gestalten heraus.



Die demographische Problemlage wird bestimmt durch drei Grundfaktoren:

1. zu geringe Geburtenraten (1,4 Kinder pro Frau in NRW – notwendig zum Bestandserhalt 2,1)
2. eine Lebenserwartung auf höchstem Niveau
3. Wanderungsbewegungen

Regionale Entwicklungen:

Der Raumordnungsbericht des Bundes aus dem Jahr 2011 zeigt eine Abkehr vom strikten West- Ostgefälle bezüglich gravierender Demographieprobleme und zeigt eine qualitative Differenzierung bezüglich grundsätzlichen Wanderungstendenzen zu eher städtischen Standorten und wirtschaftsstarken Kreisen. Schon auf der Landesebene in NRW sind selbst im unterregionalen Bereich stark unterschiedliche Entwicklungstendenzen zu erwarten. Während laut IT.NRW² die Bevölkerungsentwicklung von 2011 auf 2030 in den Städten Münster mit + 16,8 % und Bonn mit 11,5 % klares Wachstum aufzeigt und in den Kreisen Gütersloh mit + 0,1 % und Paderborn mit + 1,8 % und der Stadt Bielefeld mit – 1,8 % eine stabile Ausgangslage zu erwarten ist sieht die Bilanz für die Kreise Höxter mit – 16 % und Lippe mit – 9,7 % deutlich negativer aus.

Die dieser Bilanz zugrunde liegenden sich überlagernden Zahlen der natürlichen Bevölkerungsbilanz (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) und den Wanderungsbewegungen zeigen wiederum ein differenziertes Bild.³ Tendenziell nähern sich ländlicher Raum und städtisch geprägte Bereiche an. Während für den Zukunftshorizont 2030 die Ruhrgebietsstädte noch eine klare Negativbilanz im Geburtenüberschuss ausweisen liegen Bonn, Münster, Köln und Düsseldorf klar vor dem Kreis Paderborn mit + 0,1 % als einzigem Kreis mit einem Geburtenüberschuss (Kreis Gütersloh – 3,2 %). Die Zu- und Abwanderungsbewegungen geben ein Abbild der Attraktivität der Standorte aufgrund der örtlichen Lebensbedingungen wie Arbeitsmarktangebot, sozialer Infrastruktur und kulturellem Angebot. Hierbei ist besonders auffällig, dass die Abwanderung der Bevölkerungsgruppe der 18- bis 25-Jährigen vom ländlichen Bereich in die Großstädte kontinuierlich zunimmt. Ab dem 30ten Lebensjahr kehrt sich die Tendenz – trotz grundsätzlicher Trendwende zur Großstadt – immer langsamer um. Für den Bereich der erwerbstätigen Bevölkerung ist bis 2030 im Kreis Gütersloh ein Rückgang um 6,9 auf 57,5 % zu erwarten (NRW – 11%)⁴. Im gleichen Zeitraum im Kreis Gütersloh von einer Zunahme der Rentner um 41,5 % auf 26 % der Bevölkerung auszugehen (NRW + 27,7 %)

¹ Raumordnungsbericht 2011 des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR im BBR), S. 21, Karte 2

² Stat. Analysen u. Studien NRW, Band 72 ³ Stat. Analysen u Studien NRW, Band 79, IT.NRW ⁴ <https://www.it.nrw.de/kommunalprofil/105754.pdf>

Umbruch in der Gesellschaftsstruktur:

Unsere Gesellschaft wird zukünftig davon geprägt werden, dass der geringe heutige Kinderanteil selber wieder weniger Kinder bekommt und somit der Anteil alter Menschen kontinuierlich steigt. Aufgrund höherer Geburtenraten und wieder steigende Zuzüge wird der Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund zunehmen. Unsere alternde Gesellschaft braucht schon aufgrund des bei stabiler Wirtschaftslage erkennbaren zukünftigen Arbeitskräftemangels und der ständig steigenden Bedarfe im Pflegebereich einen deutlichen Zuzug. Unser soziales Umfeld wird bunter werden. Hier können wir den Paradigmenwechsel in den USA vom Schmelztiegel zur Salatschüssel verfolgen – d. h., unterschiedliche ethnische Gruppen leben nebeneinander und tolerieren sich weitgehend. Dies fördert und erfordert zugleich eine gesellschaftliche Öffnung. Verbindendes Element ist allerdings die Sprache des neuen Heimatlandes. Neben weiteren notwendigen gesellschaftlichen Anpassungen aufgrund der regional schrumpfenden und gleichzeitig überalternden Gesamtbevölkerung muss unsere Gesellschaft durch aktive Familienförderung präventiv gegenzusteuern.

Umschichtung der Wohn- und Arbeitsstandorte:

Während sich tendenziell West-Ost- und Nord-Südgefälle im Sinne stärkerer regionaler und urbaner Differenzierungen überlagern bleibt das Ziel der Schaffung gleichwertiger regionaler Lebensverhältnisse in weiter Ferne. Insbesondere Arbeitsmarktbedingungen aber auch Migrationsprobleme sind Grund für regional unterschiedliche Entwicklungen aufgrund großer Zu- und Abwanderungsbewegungen insbesondere aus dem Ruhrgebiet ins Umland der kreisfreien Städte. Andererseits gewinnen funktionierende Innenstadtbereiche an Attraktivität nicht nur für junge mobile Menschen sondern auch zunehmend für weniger mobile Bevölkerungsschichten wie Alte, sozial Schwache, Arbeitslose und Alleinerziehende. Die auch raumordnerisch gewünschte Innenverdichtung führt zur Infrastrukturstärkung und der Verringerung des Flächenverbrauches.

Unternutzung technischer städt. Infrastruktur

Zusammenfassend sind unsere gesellschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt durch eine stark alternde Gesellschaft,

einen geringeren jungen Bevölkerungsanteil, Vereinzelung der Bevölkerung in kleinen Haushalten und eine Internationalisierung. Daneben zeigt der Raumordnungsbericht 2011 ein buntes Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen auf. Dies hat entscheidenden Einfluss auf die staatliche Daseinsvorsorge, deren Hauptträger unsere Städte und Gemeinden sind. Müllabfuhr, Strom- und Gasnetze, Wasserversorgung, Kanalisation, Schulen und Kindergärten, Freizeit- und Kultureinrichtungen, der ÖPNV etc. werden in peripheren Bereichen und unattraktiven Standorten nicht mehr im vollen Umfang ausgelastet, können aber auch nicht runtergefahren werden. Dadurch entsteht Druck zur Nachverdichtung, Ausweitung des Nutzerrahmens, Teilstilllegungen, Neueregelung der Versorgungsdichte oder aber höhere Kosten. Die sich hier abzeichnende Verschiebung der Nachfrage führt zur städtebaulichen Notwendigkeit des Umdenkens im Bereich der Daseinsvorsorge im Sinne eines „Umbaus statt Zuwachs“. Der Raumordnungsbericht sieht daher Reformbedarf beim raumordnerischen „Zentrale-Orte-System“ zu einem „Versorgungsnetz“ für die Bündelung sozialer Infrastruktur insbesondere auf der Ebene der Mittelzentren. Hier ist ein Flächenangebot in akzeptabler Erreichbarkeit zu gewährleisten, d. h., die gegenläufigen Ziele der Flächenabdeckung mit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit in Einklang zu bringen. Dabei wird die Schwerpunktbildung von den Aspekten Bildung, Gesundheit, Pflege und effektivem Internet geprägt.¹

Steigende Bedarfe für die soziale Infrastruktur

Die gesellschaftliche Überalterung führt zu einer hohen Nachfrage nach selbstbestimmtem Wohnen im Alter verbunden mit einer hohen Versorgungssicherheit. Eine räumliche Nähe zum Krankenhaus oder Altenheim werden ebenso gefragt wie ambulante Versorgungs- und Betreuungsdienste. Dies überlagert sich in der vorhergehend erläuterten raumordnerischen Hierarchie mit dem Leitbild der „dezentralen Konzentration“, durch die eine tragfähige soziale Infrastruktur in einem ausgewogenen Verhältnis von Dezentralität (Erreichbarkeit) und Konzentration (Tragfähigkeit) geschaffen werden soll.

¹ s.h. Raumordnungsbericht 2011 des BBSR, S. 32 ff

Auswirkungen auf die Stadtstruktur:

Der Wohnungsmarkt wird im Rahmen der demographischen Umschichtung von höheren Leerständen schlechter Standorte und großer Wohnungen geprägt sein. Eine zentrale Lage, ein ausgewogenes soziales Umfeld, gute Erreichbarkeit und die Nähe zu Alten- und Krankenhäusern garantieren einen Werterhalt. Hieraus folgt baulich das Leitbild der kompakten Stadt mit einem funktionsfähigen und attraktiven Zentrum.

Der Stadtumbau wird sich an der vorhandenen technischen Infrastruktur und der Kostenminimierung beim Betreiben von „Restnetzen“ orientieren müssen. Dies führt zwangsweise zur Entdichtung der städtischen Randzonen in deren Folgenutzung großräumige Grün- und Freizeitbereiche von außen in das innen verdichtete und aufgewertete Stadtgefüge geführt werden. Gleichzeitig wird eine ortsnahe Verknüpfung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit Individualverkehre reduzieren. Dieser positive Zentralisierungseffekt wird dadurch beschleunigt, dass die Masse der Bevölkerung als Rentner tendenziell zunehmend aus finanziellen Gründen und aufgrund des steigenden Alters auf den eigenen PKW verzichten wird.

Hier liegen die Chancen der Stadt der kurzen Wege, die nur durch zentrale Bündelung Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen im Nahbereich vorhalten kann. Die Rückkehr einer ausgewogenen Einzelhandelsversorgung in zentrale Lagen ist umso vordringlicher. Priorität des Stadtumbaus sind Investitionen in den Bestand unter zentrenbezogene Schwerpunktbildungen sowie in einen barrierefreien und kommunikationsfördernden öffentlichen Stadtraum. Konzeptionell bedarf es des Aufbaus eines Indikatorenfrühwarnsystems für Entwicklungen mit räumlichen Auswirkungen als Grundlage für Planungsentscheidungen auf der Gemeindeebene.

Die städtebauliche Steuerung auf Landesebene wird die Prämisse der zentralörtlichen Gliederung stärker an regionalen und örtlichen Stärken und Bedürfnissen auszurichten haben. So wird es je nach örtlichen Gegebenheiten in dynamischen Bereichen durchaus auch zukünftig klare Bedarfe an Flächenverbrauch geben. Dem stehen andererseits große Entsiegelungs- und Renaturierungsbereiche gerade im bebauten Umfeld gegenüber.

Schon das Zusammenwachsen auf europäischer Ebene erfordert zunehmend regionales (interkommunales) Denken zur Bündelung der Kräfte.

Reaktion der Wohnungsbaupolitik des Landes

Um den unterschiedlichen Entwicklungen der regionalen Wohnungsmärkte Rechnung zu tragen, hat das Land NRW 2009 erstmalig im Miet- und Eigentumsmarkt für die Städte und Gemeinden verschiedene Kosten- und Bedarfsniveaus zur Bestimmung des Fördermaßes entwickelt und alle 3 Jahre aktualisiert. Während derzeit keine Gemeinde im Kreis Gütersloh im Mietbedarfsniveau mit niedrig eingestuft ist, sind bei der Eigenheimförderung aktuell Borgholzhausen, Halle, Steinhagen, Vermold und Werther entsprechend eingestuft. In diesen Orten scheidet eine Neubauförderung aus, es sei denn, die Gemeinde hat sich strategisch mit ihrem Wohnungsmarkt beschäftigt und ein kommunales Handlungskonzept erstellt. Ein weiteres wichtiges Wohnraumförderungsziel in NRW ist derzeit, dem sich mit der Alterung der Bevölkerung verschärfenden Defizit an barrierefreien Wohnungen entgegenzuwirken. Dadurch soll eine selbständige Lebensführung unterstützt werden, so dass ein langfristiges Verbleiben in den eigenen vier Wänden auch im Bedarfsfall einer ambulanten Betreuung möglich ist. Ziel sind daher barrierefreie Wohnungen in zentralen Lagen umgeben von einer guten Infrastruktur.

Entwicklung des Wohnungsmarktes

Entgegen dem Landestrend wird für den Kreis Gütersloh laut IT.NRW bis zum Jahre 2030 sich weiter abschwächende positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Gleichzeitig wird die zunehmende Alterung der Bevölkerung und das negative Geburtensaldo Auswirkungen auf das Leben und Wohnen im Kreis haben. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen möglichst in zentralen Lagen wird zunehmen. Der Rückgang der Altersgruppe der „klassischen Häuslebauer“ wird auf eine ansteigende Zahl gebrauchter Eigenheime treffen. Dies wird sowohl Auswirkungen auf die Neubautätigkeit als auch auf den Gebrauchtimmobiliemarkt haben, wo mit sinkenden Preisen für Ein- und Zweifamilienhäusern in nicht zentralen Lagen zu rechnen ist. Von diesen demografischen Veränderungen werden die kleineren, ländlich strukturierten Kommunen als erste betroffen sein.

Wohnungsbauförderung

Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt weiterhin mit dem für die Jahre 2014 – 2017 aufgelegten Wohnraumförderungsprogramm die Neuschaffung und Modernisierung von Wohnraum, indem zinslose bzw. zinsgünstige Darlehen vergeben werden.

1. Eigentumsförderung

Ziel dieser Förderung ist es, Familien mit Kindern oder behinderten Angehörigen in die eigenen vier Wänden zu bringen.

Was wird gefördert?

Der Bau, Ersterwerb und Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung.

Wer wird gefördert?

Haushalte mit mindestens einem Kind oder einer schwerbehinderten Person unterhalb der Einkommensgrenzen.

Im Jahr 2015 beträgt die Einkommensgrenze für einen Zweipersonenhaushalt 21.710 €. Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person kommen 4.980 € hinzu, handelt es sich dabei um ein Kind zusätzlich 640 €. Für einen Dreipersonenhaushalt mit Kind beträgt damit die Einkommensgrenze 27.330 € (mögliches Jahres-Bruttoeinkommen: 42.409 €).¹

Zur Ermittlung des Einkommens werden vom Jahres-Bruttoeinkommen (Angestellte) die Werbungskosten sowie pauschal 34 % abgezogen. Ggf. sind weitere Abzugsbeträge möglich.

Wie wird gefördert?

Die Höhe des Baudarlehens ist abhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder Erwerb handelt. Als weitere Faktoren spielen der Bauort und die Zahl der Kinder eine Rolle.

Die Grundpauschale beträgt beim Neubau je nach Gemeinde im Kreis Gütersloh 43.000 € oder 63.000 €. In einigen Gemeinden ist eine Förderung nur in Härtefällen möglich.

Für jedes Kind werden 10.000 € zusätzlich gewährt. Beim Erwerb eines Objekts, das den Standard der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt oder dessen Endenergiebedarf laut Energiebedarfsausweis 150 kWh/(m²a) nicht überschreitet werden 70 % und bei einem älteren, energetisch anzupassendem Objekt 80 % dieser Beträge als Darlehen gewährt.

Hinzu kommt sowohl beim Neubau als auch beim Erwerb ein Starterdarlehen von 10.000 €. Ein barrierefreies Neubauobjekt wird mit 10.000 € zusätzlich gefördert.

Wie sind die Darlehenskonditionen?

Das Baudarlehen ist für die ersten 5 Jahre mit 0,5 % zu verzinsen. Um Fehlförderungen zu vermeiden, erfolgt im 5-Jahres-Rhythmus eine Einkommensüberprüfung. Ist das Einkommen dann deutlich höher als zum Zeitpunkt der Förderung, werden die Zinsen angehoben. Ansonsten verbleibt es bei dem ermäßigten Zinssatz.

Die Tilgung des Annuitätendarlehens beträgt beim Neubau 1 % (auf Antrag 2 %), beim Erwerb 2 % und beim Starterdarlehen 5%. Daneben werden ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % des bewilligten Darlehens erhoben.

2. Mietwohnraumförderung

Ziel dieser Förderung ist es, auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt anbieten zu können.

Was wird gefördert?

Die Neuschaffung von Mietwohnungen und -häusern durch Neubau oder Ausbau, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung bestehender Gebäude.

Wer wird gefördert?

Private Investoren und Wohnungsunternehmen, die sich für einen Zeitraum von 15, 20 oder 25 Jahre verpflichten, den geschaffenen Wohnraum zu einem festgelegten Mietpreis den Haushalten zur Verfügung zu stellen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Der Mietpreis beträgt im Kreis Gütersloh je nach Gemeinde 4,65 €/m² oder 5,25 €/m².

Wie wird gefördert?

Die Darlehenshöhe ist abhängig von Bauort und Größe der Wohnung. Im Kreis Gütersloh wird je nach Gemeinde beim Neubau eine Grundpauschale von 1.300 € oder 1.500 € je geschaffenen m² Wohnfläche gewährt. Hinzu kommen ggf. Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen, für Aufzüge, Passivhausstandard, Standortaufbereitung, etc.

¹ Zur überschlägigen Ermittlung im Internet: www.nrwbank.de/foerderberater/index.htm

Wie sind die Darlehensbedingungen?

Das Darlehen ist für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung mit 0,5 % zu verzinsen. In einigen Gemeinden ist es für die ersten 10 Jahre sogar zinslos. Die Tilgung beträgt jährlich 1 % (Annuitätendarlehen). Für die Zusatzdarlehen wird ein Tilgungsnachlass bis zu 50 % gewährt. Daneben sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % des bewilligten Darlehens zu zahlen.

3. Schwerbehindertenförderung

Die Förderung soll Menschen mit Behinderungen das selbständige Wohnen und Leben ermöglichen bzw. erleichtern.

Was wird gefördert?

Gefördert werden zusätzliche Baumaßnahmen im Zusammenhang mit Neuschaffung, Erwerb oder Nachrüstung von Eigenheimen, selbst genutzten Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen, die wegen der Art der Behinderung erforderlich sind. Hierunter fallen z. B. Rampen, Hebeanlagen, behindertengerechte Küchen, Bäder, etc.

Wer wird gefördert?

Menschen mit mindestens 50 % Behinderung.

Wie wird gefördert?

40.000 € für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt und 20.000 € für Haushalte mit nicht mehr als 40 % Überschreitung.

Wie sind die Darlehensbedingungen?

Wird das Darlehen im Zusammenhang mit einer Förderung von Mietwohnungen oder Eigentumsmaßnahmen gewährt, gelten die dortigen Darlehensbedingungen. Handelt es sich alleine um die Schwerbehindertenförderung ist das Darlehen mit 0,5 % zu verzinsen. Die Tilgung beträgt 4 % jährlich (Annuitätendarlehen).

Daneben sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % des bewilligten Darlehens zu zahlen.

4. Abbau von Barrieren in bestehendem Wohnraum

Mit diesem Förderprogramm soll der vorhandene Wohnungsbestand an die Erfordernisse des demografischen Wandels angepasst werden. Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen sollen baulich so umgestaltet werden, dass sie möglichst barrierefrei von allen Altersgruppen genutzt werden können. Insbesondere ältere und pflegebedürftige Menschen erhalten so die Möglichkeit langfristig in ihren Wohnungen, aber auch in der für sie gewohnten Umgebung zu verbleiben. Diese Fördermöglichkeit ist nicht an Einkommensgrenzen gebunden und führt nicht zu einer Sozialbindung der Wohnung.

Was wird gefördert?

Gefördert werden alle noch nicht begonnen baulichen Maßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem dazugehörigen Grundstück, die dazu beitragen, nachhaltig und bewohnerorientiert Barrieren zu reduzieren. Dies erfolgt u. a. durch:

- barrierefreie Umgestaltung des Bades durch Einbau einer bodengleichen Dusche, Grundrissveränderungen zur Schaffung notwendiger Bewegungsflächen sowie weiterer Ausstattungsverbesserungen,
- barrierefreie Umgestaltung der Küchen,
- Grundrissveränderungen zur Schaffung notwendiger Bewegungsflächen in Wohn- u. Schlafräumen, Fluren,
- Einbau neuer, verbreiteter Türen,
- barrierefreier Umbau eines vorhandenen oder Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse,
- Grundrissänderungen zur Schaffung von barrierearmen Wohnflächen (auch Anbau einzelner Räume),
- Bau eines neuen, barrierefreien Erschließungssystems,
- Herstellung der Barrierefreiheit auf Wegen, Freiflächen u. Stellplätzen,
- erstmaliger Einbau/Anbau eines Aufzuges,
- Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch und zur Verbesserung der Gebäudesicherheit.

Wer wird gefördert?

Fördermittel für den barrierefreien Umbau von bestehenden Wohnungen können alle Wohnungseigentümer oder Erbbauberechtigte unabhängig von ihrem Einkommen in Anspruch nehmen.

Wie wird gefördert?

Mit einem zinsgünstigen Baudarlehen von maximal 25.000 € pro Wohnung, höchstens jedoch 80 % der anerkannten Bau- u. Baunebenkosten in Mietwohnungen und 85 % in selbst genutztem Wohneigentum. Bei der Errichtung eines neuen barrierefreien Erschließungssystems und beim erstmaligen Einbau eines Aufzugs können Zusatzdarlehen gewährt werden. Eine Kombination mit dem Programm zur Verbesserung der Energieeffizienz ist möglich.

Wie sind die Darlehensbedingungen?

Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt für 10 Jahre 0,5 % jährlich. Das Darlehen ist mit 2 % jährlich zu tilgen (Annuitätendarlehen). Daneben sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % des bewilligten Darlehens zu zahlen.

5. Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand

Ziel dieser Förderung ist es, die Energieeffizienz am vorhandenen preisgebundenen Sozialwohnungsbestand zu verbessern. Hiervon können Eigenheimbesitzer und Mieter in gleicher Weise profitieren, da sich durch den geringeren Energieverbrauch die Nebenkosten reduzieren.

Was wird gefördert?

Gefördert werden noch nicht begonnene bauliche Maßnahmen (Modernisierung), die zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz und damit zur Senkung der Nebenkosten im Sozialwohnungsbestand sowie zu einer verstärkten CO₂-Einsparung beitragen. Förderfähig sind beispielsweise Wärmedämmmaßnahmen an Außenwänden, der Kellerdecke, des Daches oder der obersten Geschossdecke, der Einbau von Fenstern und Fenstertüren oder der Einbau von Lüftungsanlagen. Die geförderten Maßnahmen müssen die Anforderungen der EnEV erfüllen.

Vorrangig werden Maßnahmen gefördert, die ein Sachverständiger in dem im Verfahren vorzulegenden Energieausweis empfiehlt.

Wer wird gefördert?

Eigentümer von geförderten Eigentumsmaßnahmen oder von geförderten Mietwohnungen, bei denen vor dem 01.01.1995 der Bauantrag gestellt oder die Bauanzeige getätigt wurde. Bei der Förderung von Eigentumsmaßnahmen gelten Einkommensgrenzen, bei der Förderung von Mietwohnungen Mietpreis- u. Belegungsbindungen.

Wie wird gefördert?

Das Darlehen beträgt bis zu 40.000 € pro Wohnung, höchstens jedoch 80 % der anerkannten Bau- u. Baunebenkosten in Mietwohnungen und 85 % in selbst genutztem Wohneigentum.

Wie sind die Darlehensbedingungen?

Der Zins für das gewährte Darlehen beträgt wahlweise für 15 oder 20 Jahre 0,5 % jährlich (bei Mietwohnungen begrenzt auf die Dauer der laufenden öffentlich-rechtlichen Bindungen). Das Darlehen ist mit 2 % jährlich zu tilgen (Annuitätendarlehen). Ein Tilgungsnachlass in Höhe von 20 % der anerkannten Gesamtkosten ist möglich. Daneben sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % des bewilligten Darlehens zu zahlen.

Wo werden Fördermittel beantragen?

Anträge sind beim Kreis Gütersloh als zuständige Bewilligungsbehörde zu stellen. Vor einer förmlichen Antragstellung ist ein persönliches Beratungsgespräch sinnvoll.

Wann werden Fördermittel beantragt?

Bevor mit der Baumaßnahme begonnen wird. Der vorzeitige Beginn schließt eine spätere Förderung aus.

Wo gibt es weitere Informationen?

<http://www.mbwsv.nrw.de>

unter Wohnen/Wohnraumförderung

<http://www.nrwbank.de/de/wohnraumportal/index.html>

DIE AM BAU BETEILIGTEN

Die am Bau Beteiligten sind vorrangig – bzw. im Freistellungsverfahren allein – dafür verantwortlich, dass das Vorhaben dem Recht entsprechend ausgeführt wird.

Unternehmer

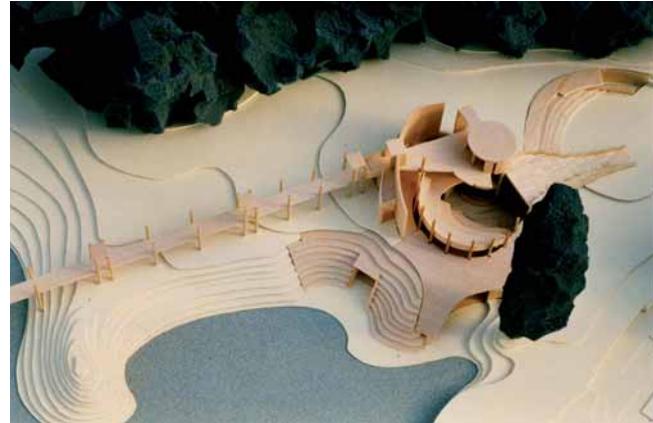
Der Unternehmer ist vom Bauherrn beauftragt, das Bauvorhaben nach den Bauvorlagen des Architekten zu erstellen. Dabei hat er die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die Bestimmungen des Arbeitsschutzes einzuhalten und die notwendigen Sicherungsmaßnahmen auf der Baustelle zu treffen. Die Bauaufsicht kann bei Bauarbeiten mit höheren Sicherheitsanforderungen den Nachweis der Befähigung verlangen.

Bauleiter

Bei allen Bauvorhaben hat im Interesse des Bauherrn ein Bauleiter koordinierend und kontrollierend mitzuwirken. Dies ist gerade bei kleineren Bauvorhaben von besonderer Bedeutung. Der Bauaufsicht ist mindestens 1 Woche vor Baubeginn (auch bei freigestellten Vorhaben) der Name des Bauleiters mitzuteilen.

Bauherr

Der Bauherr ist zunächst allumfassend verantwortlich und hat den Architekten und den Bauunternehmer zu beauftragen. Er ist erster Ansprechpartner für die Baugenehmigungsbehörde und hat ihr die notwendigen Nachweise, Anzeigen und Bescheinigungen zu übersenden. Der Bauherr teilt bei Vorhaben im Freistellungsverfahren den Angrenzern vor Baubeginn mit, dass ein freigestelltes Gebäude errichtet wird, gegen das die Gemeinde keine Einwendungserklärung abgegeben hat. Die einzuholenden Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen hat er auf der Baustelle bereitzuhalten und anschließend aufzubewahren. Der Bauherr trägt die notwendigen Sachverständigenkosten.



Ideen müssen reifen



Entwurfsverfasser

Er transferiert die Bauidee in eine gestalterische Form. Als Fachmann für die Bauausführung ist er andererseits im Rahmen seiner vertraglichen Verpflichtungen über den allgemeinen Prüfrahmen der Bauordnung und des öffentlichen Baurechts hinaus zur Beachtung einer Vielzahl von allgemein anerkannten Regeln der Technik verpflichtet. Vertragsgrundlage zwischen Bauherrn und Architekten ist ein Werkvertrag gemäß BGB bzw. VOB, aufgrund dessen er sich verpflichtet, das Bauvorhaben ordnungsgemäß, regelgerecht und in der vereinbarten Art und Qualität zu errichten. Der Architekt bedarf sowohl im Genehmigungs- als auch im Freistellungsverfahren der Bauvorlageberechtigung. Er haftet als Entwurfsverfasser für die Übereinstimmung der Bauvorlagen mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Auch die Prüfung der Baugenehmigungsbehörde entbindet ihn nicht von seiner grundsätzlichen Haftung.

Zum Entwurfsverfasser

Architektenliste

Um eine umfassende Auswahl der in ihrer Heimatgemeinde tätigen vorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu erhalten, können Sie per Internet das Mitgliedsverzeichnis der Architektenkammer NRW unter <http://www.aknw.de> (Reiter oben „Architektenliste“) bzw. der Ingenieurkammer-Bau NRW unter <http://www.ikbaunrw.de> (unter „Service / Ingenieursuche / Bauvorlageberechtigte Ing.“) einsehen. Diese Listen sind bis auf Altbescheinigungen abschließend. Die Kammern bieten zudem einen umfassenden Einblick in das Baugeschehen betreffende aktuelle Rechtsvorschriften.

Bauvorlageberechtigung § 70 BauO NRW

Grundsätzliche Voraussetzung für die Durchführung eines Freistellungsverfahrens bzw. eines Genehmigungsverfahrens ist, dass die Planunterlagen von einem vorlageberechtigten Entwurfsverfasser erstellt und unterschrieben wurden. Dieser ist für die Richtigkeit der Bauvorlagen verantwortlich und haftbar. Die Bauvorlageberechtigung wird durch die Architektenkammer NRW, die Ingenieurkammer Bau NRW oder bei Altbescheinigungen auch durch Nachweis der Anerkennung durch Bauaufsichtsbehörden nachgewiesen (Formblatt zu 70.371 VV zur BauO). Ausgenommen von der Unterschriftspflicht durch Bauvorlageberechtigte sind: Kleingaragen, Behelfsbauten, untergeordnete Gebäude, die nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sind und ausschließlich planungsrechtliche Bauvoranfragen.

Berufshaftpflichtversicherung

Ein im Baugenehmigungsverfahren mit der Vorlageberechtigung vorzulegender Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung entfällt. Ein entsprechender Nachweis wird über das Bundeskammergesetz durch die Mitgliedschaft in der Architektenkammer oder der Ingenieurkammer Bau geregelt. Der Bauherr sollte sich im eigenen Interesse vergewissern, dass die von ihm beauftragten Personen für den Schadensfall ausreichend haftpflichtversichert sind.



STAATLICH ANERKANNTE SACHVERSTÄNDIGE

Wesentlicher Bestandteil des Freistellungsverfahrens bei Wohngebäuden ist das Vorliegen der durch staatlich anerkannte Sachverständige erstellten Nachweise und Bescheinigungen. Werden vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren Bescheinigungen eines staatlich anerkannten Sachverständigen eingereicht, so entfällt für den dabei abgedeckten Prüfumfang (außer bei Sonderbauten) die Prüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Folgerichtig ist die Bauaufsicht für diese Teilaspekte von einer eventuellen Haftungspflicht befreit. Sie kann zudem ihrerseits die Vorlage entsprechender Gutachten verlangen.

Es gibt staatlich anerkannte Sachverständige für:

- Standsicherheit
- baulichen Brandschutz
- Schall- und Wärmeschutz
- Erd- und Grundbau

Der staatlich anerkannte Sachverständige steht dafür ein, dass die betreffenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden und haftet dem Bauherrn gegenüber privatrechtlich für alle Folgen.

Er unterliegt der Berufsaufsicht entweder der Architektenkammer oder der Ingenieurkammer-Bau, die auch die Anerkennung aussprechen. Als Selbständiger ist er verpflichtet, seine Tätigkeit unparteiisch und gewissenhaft gemäß den baurechtlichen Vorschriften auszuüben. Die Anerkennung kann insbesondere bei wiederholten oder gröblichen Pflichtverletzungen widerrufen werden.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung müssen – außer bei Sonderbauten – Bescheinigungen der staatlich anerkannten Sachverständigen vorliegen, dass das Gebäude entsprechend den erstellten Nachweisen aufgrund eigener stichprobenhafter Überprüfungen errichtet wurde. Stellt er im Rahmen seines Prüfauftrages im weiteren Baufortschritt fest, dass gravierende Sicherheitsmängel vorliegen, ... die nicht behoben werden, so kann er aus Eigenschutz gezwungen sein, die Bauaufsicht davon zu unterrichten.

Bei der Prüfung von Sonderbauten kann die bauaufsichtliche Prüfung allerdings nicht durch die Vorlage von Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger für Brandschutz ersetzt werden (§ 72 Abs. 6 BauO NRW).



Es besteht bei klassischen Sonderbauten eine grundsätzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Brandschutzkonzeptes mit den Bauvorlagen (§ 69 Abs. 1 S. 2 BauO NRW). Das Brandschutzkonzept soll von einem staatlich anerkannten Sachverständigen erstellt werden (§ 58 Abs. 3 BauO NRW). In 58.3 VV ist ein weiterer Personenkreis genannt, der diesen bei der Erstellung von Brandschutzkonzepten gleichgestellt ist.

Der staatlich anerkannte Sachverständige für Brandschutz trifft feststellende und wertende Aussagen zum baulichen Brandschutz, während der brandschutztechnische Nachweis der Brennbarkeit der Baustoffe sowie der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile vom Statiker erfolgt.

Zur Bescheinigung gehören neben den geprüften Bauvorlagen der Prüfbericht der für den abwehrenden Brandschutz zuständigen Brandschutzdienststelle. Der Sachverständige ist verpflichtet, den Forderungen der Feuerwehr bzw. des Brandschutzingenieurs beim Kreis hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes zu entsprechen.



Aufgaben der Bauaufsicht

Voraussetzung für alle großen Kulturleistungen war und ist der innere Rechtsfrieden mit einem Mindestmaß an freier Entfaltung und Sicherheit. Um ein komplexes individuelles Nutzungs- und Baugeschehen zu koordinieren und zum Vorteil aller zu bündeln bedarf es des lenkenden Handelns einer überparteilichen „Institution“, die ausschließlich dem Wohl der Allgemeinheit verpflichtet ist.

Die Bauaufsicht hat die Aufgabe, im Genehmigungsverfahren die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu überwachen.

Vordringliche und nicht verzichtbare Aufgabe ist ihr Prüfen und Tätigwerden im Rahmen der originären Gefahrenabwehr. Zur sachgerechten Aufgabenerledigung ist die Bauaufsicht ausdrücklich ermächtigt, das Grundstück, das Gebäude bzw. sogar die Wohnung zu betreten. Bei Vorliegen eines Gefahrenverdachts bleibt sie auch im Freistellungsverfahren berechtigt und ggf. sogar verpflichtet, ordnungsbehördlich – d.h. sogar bis hin zur Abrissverfügung – einzuschreiten.

Daher sind jederzeit alle notwendigen Unterlagen auf der Baustelle zur Einsicht bereitzuhalten.

Für das Tätigwerden der Bauaufsicht gilt andererseits losgelöst von einem Genehmigungsverfahren das Opportunitätsprinzip, d.h. sie hat ein gewisses Ermessen in ihrer sachgerechten Entscheidung, ob sie einer Beschwerde oder einem Hinweis auf eine Gefahrensituation nachgeht.

Entsprechen bestehende bauliche Anlagen unabhängig davon, dass sie so genehmigt wurden oder genehmigungsfrei waren, nicht den Vorschriften der Bauordnung, so können im Einzelfall Nachforderungen gestellt werden. Eine solche Nachforderung ist aber nur möglich, wenn im konkreten Fall unvorhersehbare Gefahren für Leben und Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen abgewendet werden müssen – § 87 Abs. 1 und § 61 Abs. 2 BauO NRW.

Kommt es zu einem Schaden, haftet zunächst immer der Architekt oder der Bauherr. Gemäß § 839 BGB haftet die Behörde nur nachrangig (subsidiäre Haftung).

Da im Freistellungsverfahren dem Nachbarn nur die Möglichkeit der Akteneinsichtnahme bei der Gemeinde – ohne rechtliche Wertung durch diese – gegeben ist, verbleibt ihm im berechtigten Beschwerdefall nur die Möglichkeit, die Bauaufsicht unter Angabe von Gründen zum Einschreiten zu bewegen. Die Behörde kann allerdings in diesem Fall – insbesondere bei fehlender Gefahrensituation oder bei kei-nem offensichtlichen Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften – auch auf den Zivilrechtsweg verweisen. Die Stellung eines Eilantrages beim zuständigen Verwaltungsgericht Minden (für OWL) auf Baustop bleibt ihm unbenommen.

Der Rechtsanspruch auf gerichtliches oder behördliches Einschreiten setzt hier wie auch im Genehmigungsverfahren voraus, dass ein Gesetzesverstoß vorliegt und dieser nachbarliche Belange mehr als geringfügig berührt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbarn ist nicht allein darin zu sehen, dass das benachbarte gewerbliche Vorhaben gegen nicht nachbarschützende öffentliche Belange verstößt – BVerwG U. v. 28.10.1993, DVBl. 15.6.94, 697.

Nachbarschutz

„Auf gute Nachbarschaft“

– diesen Wunsch hegt jeder Mensch, der sich örtlich verändert oder in dessen unmittelbarem Wohnumfeld sich Veränderungen abzeichnen. Damit es wirklich eine gute, dauerhaft stabile aber auch belastbare Nachbarschaft wird, müssen sich Grundstücks- und Wohnungseigentümer sowie -nutzer über die eigenen Rechte aber auch Pflichten im Klaren sein. Bei den heute üblichen kleineren Grundstücken sowie bei dem kleinräumigen Nebeneinander von Industrie, Gewerbe, Handel, Landwirtschaft und Wohnen sind nachbarschaftliche Konflikte denkbar – aber auch vermeidbar!

Bedenken Sie sowohl als Bauherr als auch als Nachbar: Sich vertragen ist besser als klagen. Insofern sollte auch bei unterschiedlichsten Positionen und Interessenlagen immer eine einvernehmliche Lösung oder zumindest gütliche Einigung angestrebt und erzielt werden. So entsteht eine Nachbarschaft der gegenseitigen Akzeptanz und Toleranz, deren soziale und auch wirtschaftliche Bedeutung nicht unterschätzt werden sollte.

Zielgruppe – Wer ist Nachbar?

Der Begriff des Nachbarn ist im öffentlichen Baurecht nicht abschließend definiert. Auf jeden Fall sind die benachbarten Grundstückseigentümer Nachbarn. Die gemeinsame Grundstücksgrenze ist Anknüpfungspunkt für Rechte und Pflichten sowie förmliche Verfahrensbeteiligungen. Aber auch der Grundstückseigentümer, der nicht unmittelbar angrenzt, wird insbesondere durch bauplanungs- sowie immissionsschutzrechtliche Bestimmungen geschützt.

Beispiel: Der Betrieb einer Windenergieanlage darf bestimmte Lärmwerte auch bei Wohngebäuden, die oft mehrere hundert Meter von der Anlage entfernt sind, nicht überschreiten. Der Kreis der Nachbarn ist insofern abhängig von dem konkreten Bauvorhaben und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umgebung.

Das öffentliche Baurecht regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und ist somit grundstücks- und nicht

personenbezogen. Inhaber der Nachbarschutzposition ist daher grundsätzlich der Eigentümer oder der Erbbauberechtigte, nicht aber Mieter, Pächter, Käufer oder Vorkaufsberechtigter. So kann nur der Vermieter und nicht der Mieter die Verletzung von Nachbarrechten rechtlich geltend machen.

Nachbarschützende Vorschriften

Das öffentliche Baurecht enthält verschiedene Elemente, die dem Schutz des Nachbarn dienen. Sowohl das Bauplanungs- als auch das Bauordnungsrecht enthalten verschiedene Bestimmungen, in denen der Gesetzgeber Regelungen zum Schutz des Nachbarn getroffen hat bzw. denen die Rechtsprechung nachbarschützende Wirkung zuspricht. Dies gilt in gleichem Maße auch für den Bereich des Immissionsschutzrechts. Von hohem nachbarrechtlichem Schutzanspruch sind insbesondere die Regelungen zum Abstandsflächenrecht in der Bauordnung. Insofern besteht ein Beziehungsgeflecht zwischen Bauaufsichtsbehörde, Bauherr und Nachbar. Die Bauaufsichtsbehörde ist dabei von Amts wegen verpflichtet, bei ihrer Entscheidungsfindung die Rechte, die dem Schutz des Nachbarn dienen, zu berücksichtigen – auf der anderen Seite berücksichtigt sie in gleichem Maße die Rechte und Rechtsansprüche des Bauherrn.

Da nicht jeder Schutzaspekt des konkreten Einzelfalles durch Tatbestände einer gesetzlichen Regelung greifbar ist, hat die Rechtsprechung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entwickelt, welches im Einzelfall den Nachbarn vor unzumutbaren Beeinträchtigungen schützt. Wichtig ist, dass das Rücksichtnahmegebot gegenseitig wirkt: Der Nachbar kann umso mehr an Rücksichtnahme verlangen, je empfindlicher und schutzwürdiger seine Stellung im jeweiligen Einzelfall ist; umgekehrt braucht der Bauherr umso weniger Rücksicht zu nehmen, je verständlicher und unabweisbarer die von ihm mit seinem Bauvorhaben verfolgten Interessen sind.



Geltendmachung von Nachbarrechten

Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Einhaltung von öffentlichen Baunachbarrechten grundsätzlich von sich aus. Wenn Sie zweifeln, ob und ggf. welche Nachbarrechte Ihnen im Einzelfall zukommen, wenden Sie sich unmittelbar an die Bauaufsichtsbehörde oder an Ihren Architekten oder Rechtsanwalt. Dabei sollte immer ein Gespräch unter Nachbarn im Sinne einer einvernehmlichen Lösung Vorrang haben; dies kann im Einzelfall auch unter Mitwirkung der Bauaufsichtsbehörde erfolgen. Nur durch offene und intensive Kommunikation lassen sich Transparenz und Akzeptanz für ein Bauvorhaben erreichen. Sofern diese Kommunikation bereits während der Planungsphase eines Bauvorhabens erfolgt, ist oftmals ein Interessenausgleich auch ohne Mehraufwand möglich. Bauherrn und Nachbarn sollten dies beherzigen.

Sofern keine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann, kommt für die Geltendmachung von öffentlichen Baunachbarrechten die Klage beim Verwaltungsgericht in Betracht. Wichtig ist, dass aus nachbarlicher Sicht zeitnah gehandelt wird. Es verstößt gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn ein Nachbar mit der Geltendmachung seines Abwehranspruches bewusst so lange wartet, bis das Bauvorhaben weitgehend fertiggestellt ist, damit der Bauherr einen möglichst hohen Schaden erleidet. Vor diesem Hintergrund sollte der Nachbar seine Abwehrrechte möglichst frühzeitig in das behördliche Verfahren einbringen um rechtzeitig etwaige Abwehrrechte geltend machen zu können.

Neben öffentlichen Baunachbarrechten wird das nachbarschaftliche Verhältnis durch verschiedene Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB –, hier vor allem in den §§ 903 bis 924 und 1004 BGB, konkretisiert. Daneben gilt in Nordrhein-Westfalen das Nachbarrechtsgesetz, welches insbesondere zu den häufig strittigen Themen Einfriedigungen und Pflanzabständen wichtige Regelungen enthält. Die Geltendmachung von privatrechtlichen Nachbaransprüchen erfolgt auf dem Zivilrechtsweg und hat gegebenenfalls unter anwaltlicher Hilfe direkt gegenüber dem Nachbarn zu erfolgen.

GENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN

§§ 65 und 66 sowie 1 Abs. 2 BauO NRW

Abbruch von Gebäuden bis 300 cbm umbautem Raum bzw. von genehmigungsfrei errichteten baulichen Anlagen – nicht aber bei freigestellten

Abbruch – s. h. auch Beseitigung“

Abgrabungen – selbständige – bis 2,00 m Höhe und Tiefe; im Außenbereich nur, wenn die Abgrabungen nicht mehr als 400 qm Grundfläche haben

Abstellplätze – s. h. „Ausstellungsplätze“

Abstellplätze, Beseitigung

Abwasseranlagen, das Auswechseln gleichwertiger Teile

Abwasseranlagen, sie bedürfen vor Inbetriebnahme einer Fachunternehmerbescheinigung

Abwasserbehandlungsanlagen ohne Gebäude; zusätzlich bedürfen sie einer wasserrechtlichen Erlaubnis oder Genehmigung

Änderung von Bauteilen, die die Standsicherheit nicht berühren.

Änderung der äußeren Gestalt durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, Solaranlagen, durch Einbau oder Austausch von Fenstern, Türen, Austausch von Umwehrungen sowie durch Außenwandbekleidung und Verblendung; dies gilt nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung. Denkmalgeschützte Gebäude unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Anlagen, bauliche:

- die einer Genehmigung nach § 7 Atomgesetz bedürfen²
- für den **Bergbau** / keine Gebäude²
- für das **Fernmeldewesen** und die öffentlichen Versorgung bis 20 qm Grundfl. und 4 m Höhe (Trafo-, Pump-, Schaltstation, ...)
- der **Gartengestaltung** wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen
- an, in und außerhalb von **Gewässern**, die deren Funktion, Benutzung und Erhaltung dienen
- **Instandhaltung**
- für **Sport- und Spielflächen**, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste – ausgenommen Tribünen
- die für höchstens drei Monate auf **genehmigten Messe-** und Ausstellungsgeländen errichtet sind (keine fliegende Bauten)
- die ausschließlich zur Lagerung von **Sprengstoff** dienen
- die zu **Straßenfesten**, Märkten und ähnlichen Veranstaltungen nur für kurze Zeit aufgestellt werden (keine fliegenden Bauten)
- **unbedeutende bauliche**... und Einrichtungen, wie Teppichstangen, Markisen, nicht überdachte Terrassen sowie Kleintierställe bis 5 cbm

¹ bedarf der Unternehmer- bzw. Sachverständigenbescheinigung vor Benutzung

- für den **öffentlichen Verkehr** / keine Gebäude

Anstrich – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt“

Antennenanlagen bis zu 10,00 m Höhe – s. h. Parabolantennen!

Antennenträger, ortsveränderliche, nur vorübergehend aufgestellt

Aufschüttungen – selbständige – s. h. „Abgrabungen“

Ausstellungsplätze bis zu 300 qm Fläche außer in Wohngebieten und im Außenbereich

Aufzüge - außer bei Sonderbauten

Außenwandverkleidungen – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt“

Austausch von Fenstern, Türen, Umwehrungen und Balkonbrüstungen; bei Änderung der äußeren Gestalt nur in Gebieten, für die keine örtliche Gestaltungssatzung besteht – Denkmalrechtliche Be-lange sind in einem eigenständigen Verfahren abzuklären.

Auswechseln von Belägen auf Sport- und Spielstätten

Auswechseln von gleichwertigen Teilen haustechnischer Anlagen

Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte – für die Dauer der Bauzeit

Bauteile:

- **nichttragende oder nichtaussteifende** innerhalb baulicher Anlagen. Dies gilt nicht für Wände, Decken und Türen von notwendigen Fluren als Rettungswege
- **Balkonbrüstungsverkleidungen**
- **geringfügige Änderung** tragender oder aussteifender ..., die die Standsicherheit nicht berührt, innerhalb von Gebäuden: z.B. Stemmen senkrechter Schlitze u. Durchbrüche für Leitungen
- **nicht geringfügige Änderung** tragender oder aussteifender..., die die Standsicherheit nicht berührt, innerhalb von Gebäuden, wenn ein Sachkundiger dem Bauherrn die Ungefährlichkeit schriftlich bescheinigt.

Behälter¹ und Flachsilos bis 50 cbm und bis 3 m Höhe. Das gilt auch für ortsfeste Behältern für brennbare oder schädliche Flüssigkeiten bis 50 cbm und für verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase bis 5 cbm ; ausgenommen: offene Anlagen für Jauche und Flüssigmist

Behälter, **Beseitigung** von ortsfesten Behältern bis zu 300 cbm Fassungsvermögen

Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe für kurze Zeit dienen.

Bekleidungen – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt“

Beläge, Auswechseln von, auf Sport- und Spielstätten

Beseitigung von genehmigungsfreien Anlagen nach § 66 BauO NRW, die bei ihrer Errichtung einer Fachunternehmerbescheinigung bedurften

Beseitigung von:

- Gebäuden bis zu 300 cbm
- luftgetragenen Überdachungen
- ortsfesten Behältern

²Genehmigungsverfahren außerhalb der Bauordnung

Beseitigung von:

- Mauern und Einfriedungen
- Schwimmbecken
- Regalen
- Stellplätzen für KFZ und Fahrräder
- Lager- und Abstellplätzen
- Camping- und Wochenendplätzen
- Werbeanlagen
- Feuerungsanlagen

Blitzschutzanlagen

Blockheizkraftwerk¹, soweit in Serie hergestellt (nur Aggregat)

Brennstoffzellen¹, in Serie (nur Aggregat nicht die Einhausung)

Brücken und Durchlässe bis zu 5,00 m lichte Weite

Brunnen

Dacheindeckung – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt“

Denkmale – Reiterstandbild, ...

Einfriedungen bis zu 2,00 m, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,00 m Höhe, im Außenbereich nur bei Grundstücken, die bebaut sind oder deren Bebauung genehmigt ist

Einfriedungen, offene, für landschaftliche Betriebsgrundstücke

Energieleitungen einschließlich ihrer Masten und Unterstützungen

Fahrgastunterstände für den ÖPNV und den Schulverkehr

Fahrradabstellplätze, überdachte / nicht überdachte, bis 100 qm

Fahnenmasten

Fahrzeuga Wagen

Fenster, Einbau und Austausch – s. h. „Austausch von...“

Feuerungsanlagen¹ Auswechseln von gleichw. Teilen, s. h. „Schornsteinanlagen“

Feuerungsanlagen, Beseitigung von

Feuerungsanlagen¹ – vor Ingebrauchnahme ist Fachunternehmerbescheinigung sowie eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers über die ordnungsgemäßen Zustand und Eignung von Schornstein und angeschlossener Feuerungsanlage einzuholen

Flutlichtanlagen bis zu 10,00 m Höhe über Geländeoberfläche

Füllanlagen für KFZ an Tankstellen

Gartenlauben in Kleingartenanlagen laut Bundeskleingartengesetz

Gebäude bis zu 4,00 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem land- und forstwirtschaftlichem Betrieb dienen

Gebäude bis zu 30 cbm umbautem Raum ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten; im Außenbereich nur, wenn sie einem privilegierten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen; dies gilt nicht für Garagen und Verkaufs- und Ausstellungsstände

Gerüste und Hilfsmittel zur statischen Sicherung v. Bauzuständen

Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten bis zu 5,00 m Firsthöhe

und max. 1.600 m², die einem landschaftlichen Betrieb dienen

Grabsteine und Grabdenkmale auf Friedhöfen

Haustechnische Anlagen, – aber: Fachunternehmerbescheinigung

Heizungsanlagen: s. h. „Wärmeverteilungsanlagen“

Hochsitze

Installationsschächte und -kanäle, die keine Gebäudetrennwände und – außer in Gebäuden geringer Höhe – keine Geschosse überbrücken; aber: Fachunternehmerbescheinigung notwendig

Instandhaltung baulicher und anderer Anlagen / Einrichtungen

Kamine, s. h. „Feuerungsanlagen“

Kleinkläranlagen, s. h. „Abwasserbehandlungsanlagen“

Kleintierställe bis 5 cbm

Klettergerüste, s. h. „Sportplätze“

Kräne

Lagerhallen als Bestandteil von Baustelleneinrichtungen

Lagerplätze, s. h. „Ausstellungsplätze“

Lagerplätze, unbefestigte, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, für die Lagerung privilegierter Produkte

Landungsstege

Leitungen und Masten für den Energietransport / keine Gebäude

Lüftungsanlagen¹, Auswechseln von gleichartigen Teilen,

Lüftungsanlagen¹, s. h. „Installationsschächte und -kanäle“,

Märkte, s. h. „Anlagen, bauliche, die zu Straßenfesten...“

Markisen

Masten für Energieleitungen

Messestände: bauliche Anlagen, die für höchstens 3 Monate auf genehmigtem Messe- oder Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten

Nutzungsänderungen, wenn die Errichtung oder Änderung der Anlage für die neue Nutzung genehmigungsfrei wäre

Parabolantennen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 1,20 m und bis zu einer Höhe von 10,00 m

Pergolen, s. h. „Anlagen, bauliche, die der Gartengestaltung dienen“ bzw. „Sport- und Spielplätze“

Raumlufttechnische Anlagen, s. h. „Installationsschächte und -kanäle“, aber: Fachunternehmerbescheinigung notwendig

Regale bis 7,50 m Höhe einer Lagerhöhe (Oberkante Lagergut)

Rohrleitungen für den Ferntransport incl. unterirdischer Anlagen

Seilbahnen, Unterstützungen von ...

Skulpturen und Brunnenanlagen

Solarenergieanlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen legaler Gebäude oder als untergeordnete Nebenanlage.

aber: Gestaltungssatzung / B-Plan beachten

¹ bedarf der Unternehmer- bzw. Sachverständigenbescheinigung vor Benutzung

Schornsteinanlagen, Errichtung und Änderung bedarf der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters, dass sich der Schornstein in ordnungsgemäßem Zustand befindet und für die angeschlossene Feuerungsanlage geeignet ist (Nr. 66 + 43.7 VV)

Schutzhallen als Bestandteil von **Baustelleneinrichtungen**

Schutzhütten für Wanderer

Signalhochbauten der Landesvermessung

Sicherung, statische... von Bauzuständen durch Gerüste und Hilfseinrichtungen

Spielgeräte, s. h. „Anlagen, bauliche, für Sport- und Spielflächen“

Sportplätze, hier nur bauliche Kleinanlagen wie Klettergerüste, Pergolen, Tore für Ballspiele auf ansonsten genehmigten Plätzen

Sportgeräte, s. h. „Anlagen, bauliche, für...“

Sport- und Spielplätze, Auswechseln von Belägen

Sprungschancen und Sprungtürme bis zu 10,00 m Höhe

Stege, Landungs-

Stellplätze, nicht überdachte, für Pkw und Motorräder bis zu insgesamt 100 qm

Stellplätze für Fahrräder, überdachte oder nicht überdachte, bis zu insgesamt 100 qm

Stellplätze für Kfz, Beseitigung von

Straßenfeststände und -buden, s. h. „Anlagen, bauliche zu...“

Ställe, Kleintierställe bis 5 cbm

Stützmauern bis zu 2,00 m Höhe über Geländeoberfläche

Teppichstangen

Terrassen nicht überdachte, als unbedeutende bauliche Anlage aber: Abstandsflächenrecht beachten (ab 1 m über gew. Boden)

Terrassen, überdachte, bis 30 m² und bis 3 m Tiefe

Tore für Ballspiele bei Spiel- und Sportstätten

Türen, Einbau und Austausch – s. h. „Austausch von Fenstern, ...“

Unterkünfte als Bestandteil von **Baustelleneinrichtungen**

Unterstände für den ÖPNV oder die Schülerbeförderung

Verfugung – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt“

Vermessungsbauten als Signalhochbauten d. Landesvermessung

Verblendung – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt“

Verputz – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt“

Versorgungsanlagen, – s. h. „baul. Anlagen für das Fernmelde...“

Waagen, Fahrzeug-

Wallanlagen – selbständige – s. h. „Ausgrabungen“

Warenautomaten – aber Zulässigkeit gem. B-Plan und § 13 BauO NRW beachten

Wärmepumpen¹

Wasserheizungsanlagen¹ – s. h. „Wärmeverteilungsanlagen“

Wärmeverteilungsanlagen¹ bei Wasserheizungsanlagen ein schließlich der Wärmeerzeuger (s. h. aber „Feuerungsanlagen“);

Wärmerückgewinnungsanlagen¹, Einrichtungen der

Wärmeluftheizungen, die keine Gebäudetrennwand und – außer in Gebäuden geringer Höhe – keine Geschosse überbrücken; aber: Fachunternehmerbescheinigung auch bei Anlagen mit Wärmerückgewinnung in Wohnungen oder ähnl. Nutzungseinheiten notwendig

Warmwasserversorgungsanlagen¹ s. h. „Wasserversorgungsanl.“

Wartehäuschen – s. h. Fahrgastunterstände

Wasserbecken bis zu 100 cbm außer im Außenbereich

Wasserversorgungsanlagen¹ einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihrer Wärmeerzeuger;

Weidehütte – s. h. Gebäude bis 4 m

Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,00 qm (aber: Denkmalschutz / Gestaltungssatzung / Bundesstraße ..)

Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten GE-, GI- oder SO-Gebiet an der Stätte der Leistung

Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, an und in abgegrenzten Versammlungsstätten, sowie auf Ausstellungs- und Messegeländen, soweit sie nicht nach außen wirken

Werbeanlagen im Bereich einer Gestaltungssatzung mit Festsetzungen zu Art, Größe und Anbringungsort und kein Verstoß vorliegt

Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, insbesondere für Ausverkäufe und Schlußverkäufe an der Stätte der Leistung, jedoch nur für die Dauer der Veranstaltung

Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung vorübergehend an-gebracht oder aufgestellt sind, soweit sie nicht fest mit dem Boden oder anderen baulichen Anlagen verbunden sind

aber: – Lage an qualifizierten Straßen
– (B-Plan / noch Ortsdurchfahrt)

Windkraftanlagen als Kleinwindanlagen bis 10 m Höhe außer im WR/ WA/WB/MI

Werbeanlagen, Beseitigung von

Wochenendhäuser auf durch Baugenehmigung rechtlich abgesicherten Wochenendhausplätzen; ansonsten s. h. Freistellung auf S. 14)

Zapfsäulen von Tankstellen (nicht aber die Fahrbahnfläche davor)

Zelte solange fliegende Bauten², aber Ausführungsgegenehmigung, erforderl. (Prüfbuch) solange nicht < 5 m Höhe ohne Besucher sowie < 75 m²; ggf. Gebrauchsabnahme erf.

Zugänge und Zufahrten außer solchen für den Feuerwehreinsatz; aber: Lage an qualifizierten Straßen (B-Plan / noch Ortsdurchfahrt)



¹ bedarf der Unternehmer- bzw. Sachverständigenbescheinigung vor Benutzung

² darf nicht länger als 3 Monate am Standort verbleiben

An die Gemeinde Super-Musterrück Rathausplatz 5 PLZ, Ort 33378 Super-Musterrück		Eingangsvermerk der Gemeinde	
Vorlage in der Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW) Weiterbehandlung als Bauantrag, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll: <input checked="" type="checkbox"/> ja, (bitte Blatt 2 ausfüllen) <input type="checkbox"/> nein		Märkzeichen	
Bauherrin/Bauherr Antragstellerin/Antragsteller Name, Vorname, Firma Musterwinkel, Johanna und Ludger		Bevollmächtigte/Bevollmächtigter der Bauherrin/des Bauherrn Name, Vorname, Firma ---	
Straße, Hausnummer Haardstr. 500		Straße, Hausnummer	
PLZ, Ort 33378 Super-Musterrück		PLZ, Ort	
Telefon (mit Vorwahl)	Telefax	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax
05242 / 56007	05242/56008		
Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser Name, Vorname, Firma Musterwinkel, Franziska / Mitgliedsnummer Architektenkammer (AK NW): A-1277Z (zu Bl. 2 Nr. 9)			
Straße, Hausnummer Brennwiesenweg 700			
PLZ, Ort 33378 Super-Musterrück			
Telefon (mit Vorwahl)	Telefax		
05242 / 560815	05242 / 560819		
Baugrundstück Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil 33378 Super-Musterrück, Brennwiesenweg 7c			
Gemarkung(s)	Flur(n)	Flurstück(e)	
Musterrück	19	282	
Eigentümer/Eigentümerin Musterwinkel, Johanna und Ludger			
Genaue Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung) z.B. von Wohngebäuden mit Garagen/Stellplätzen (Anzahl) Errichtung eines freistehenden Einfamilienwohnhauses mit Garage und 4 Stellplätzen			
Bei Nutzungsänderungen Bisherige Nutzung			
Beabsichtigte Nutzung			
Bauvorlagen und Unterlagen in der Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW)			
1. <input checked="" type="checkbox"/> 1 – fachen Lageplan	2. <input checked="" type="checkbox"/> 3 – fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüfVO)		Zu Nrn. 1 und 2; Siehe Hinweise auf Blatt 2.
3. <input checked="" type="checkbox"/> 1 – fach Bauzeichnungen	4. <input checked="" type="checkbox"/> 1 – fach Rechnerischer Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes		
5. <input checked="" type="checkbox"/> Erhebungsbogen für die Baustatistik	6. Erklärung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers nach § 67 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW: Ich erkläre hiermit, dass das in den beigefügten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und die hierzu in den Bauvorlagen gemachten Angaben vollständig und richtig sind.		
Fortsetzung Blatt 2			

Diese Prüfungen entfallen beim Einfamilienwohnhaus!

Bei der Gemeinde oder Bauaufsicht erhältlich

Bauvorlagen, Unterlagen und Nachweise bei Vorhaben, die als Bauantrag weiterbehandelt werden sollen (Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW)		Zu Nrn. 1 und 2; Siehe Hinweise auf diesem Blatt.	
Nur beifügen, wenn als Bauantrag weiterbehandelt werden soll.			
1. <input type="checkbox"/>	3 – fach	Lageplan	
2. <input type="checkbox"/>	3 – fach	Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 2 Abs. 3 BauPrüfVO)	
3. <input type="checkbox"/>	3 – fach	Bauzeichnungen	
4. <input type="checkbox"/>	3 – fach	Rechnerischer Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche	
5. <input type="checkbox"/>	3 – fach	Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck	
6. <input type="checkbox"/>	2 – fach	bei Gebäuden; Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277	
7. <input type="checkbox"/>	bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind; Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer:		€
8. <input type="checkbox"/>	Ich beantrage gemäß § 68 Abs. 5 BauO NRW, dass		
	<input type="checkbox"/>	der Nachweis der Standsicherheit (§ 8 Abs. 1 BauPrüfVO) einschl. des statisch-konstruktiven Brandschutzes – 3-fach beifügt –	
	<input type="checkbox"/>	der Nachweis des Schallschutzes (§ 8 Abs. 4 BauPrüfVO) – 3-fach beifügt –	
	<input type="checkbox"/>	die Anforderungen an den baulichen Brandschutz entsprechend den Angaben in den Bauvorlagen (nicht bei Wohngebäuden geringer Höhe)	
von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden.			
9. <input type="checkbox"/>	Nachweis der Bauvorlageberechtigung, soweit erforderlich		
10. <input checked="" type="checkbox"/>	Erhebungsbogen für die Baustatistik		
11. Erklärung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers nach § 68 Abs. 6 BauO NRW (nur bei Wohngebäuden geringer Höhe) Ich erkläre hiermit, dass das in den beigefügten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und die hierzu in den Bauvorlagen gemachten Angaben vollständig und richtig sind.			
Mir ist bekannt, dass die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag gebührenpflichtig zurückweisen wird, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind und erhebliche Mängel aufweisen (§ 72 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW).			
Ort, Datum Super-Musterrück, 15.06.2000	Ort, Datum	Ort, Datum Super-Musterrück, 10.06.2000	
<i>J. Musterrück</i>	<i>C. Musterrück</i>	<i>F. Musterwinkel</i>	
Unterschrift Bauherrin/Bauherr	Unterschrift Bevollmächtigter	Unterschrift Entwurfsverfasserin	
Änderung baulicher Anlagen		Hinweise	
Ein Lageplan ist nicht erforderlich bei Anträgen auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Änderung baulicher Anlagen, bei denen die Außenwände und Dächer, sowie die Nutzung nicht verändert wird. Jedoch ist auf einem Übersichtsplan die zu ändernde bauliche Anlage kenntlich zu machen, wenn sich auf dem Baugrundstück mehrere bauliche Anlagen befinden und aus den sonstigen beizufügenden Bauvorlagen nicht ersichtlich ist, welche dieser baulichen Anlagen verändert werden sollen.			
Besondere Lagepläne			
Der Lageplan muss von einem Katasteramt angefertigt oder von einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet werden (amtlicher Lageplan), wenn			
1. es sich bei den Grenzen des zu teilenden Grundstücks nicht um festgestellte Grenzen im Sinne von § 17 Abs. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1990 (GV. NW. S. 360/SGV. NW. 7134) handelt,			
2. die Grenzen des zu teilenden Grundstücks und die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Grundstücken so vermessen sind, dass für die Grenzpunkte Koordinaten in einem einheitlichen System nicht ermittelt werden können,			
3. auf dem Baugrundstück oder von angrenzenden Grundstücken her Grenzüberbauungen vorliegen,			
4. eine Baulast im Sinne von § 18 der Verordnung über bautechnische Prüfungen auf dem zu teilenden Grundstück oder auf den angrenzenden Grundstücken zugunsten der Baugrundstücke besteht.			
Der Lageplan ist von einer Vermessungsingenieurin/einem Vermessungsingenieur, die oder der Mitglied einer Ingenieurkammer sein muss, anzufertigen, wenn besondere Grundstücksverhältnisse, insbesondere infolge des unübersichtlichen Verlaufs der Grenzen des zu teilenden Grundstücks durch Grenzvorparprie oder Grenzknicken vorliegen und die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht gegeben sind.			

Keine Kostengabe, da es sich um ein Gebäude handelt

Immer Unterschriften Bauherrin(n) und Entwurfsverfasserin(n)

Anlagen:

zu 1:

Lageplan 1 : 500

zu 2:

Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung

Nachweis des Einhaltens der festgesetzten GRZ:

Grundstücksfläche:	622 qm
zulässige Grundflächenzahl laut B-Plan:	0,35
zulässige Grundfläche = 0,35 x 622 qm =	217,7 qm
GFZ: nicht festgesetzt laut B-Plan	-

Grundfläche Wohnhaus:

Grundfläche allseitig umschlossen und überdacht:	
12,41 m x 10,54 m + 0,50 m x 4,60 m + 1,62 m x 4,48 m =	140,43 qm
überdachter Freisitz 1,775 m x 4,20 m =	7,45 qm
	147,89 qm

Stellplätze:

Garage:	5,115 m x 7,86 m =	40,2 qm
	1,92 m x 7,86 m : 2 =	7,5 qm
		97,7 qm

Terrassen / Zufahrten = Pflasterflächen (s.h. EG):

P1: 14 m x 1,6 m + 4,5 m x 1,00 m + 1,5 m x 2,0 m =	29,9 qm
P4: 1,0 m x 5,1 m =	5,1 qm
P3: 2,30 m x 4,00 m =	14,3 qm
P2: 2 m x 1,2 m + 0,5 x 0,5 m =	2,7 qm
	52 qm

Summe Nebenanlagen / § 19 BauNVO 90: 149,7 qm

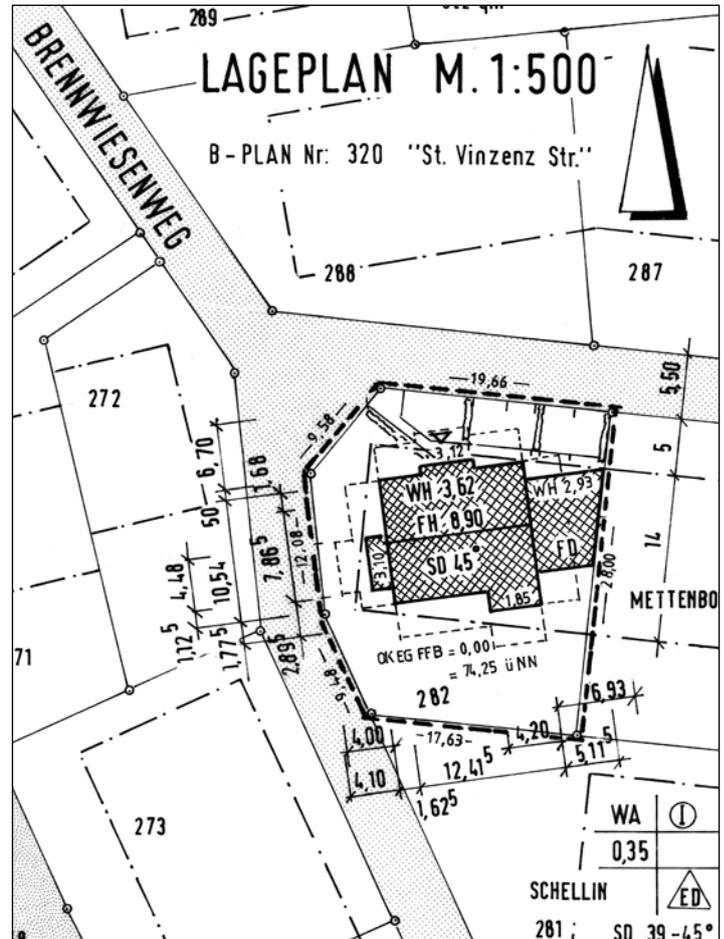
zulässige Überschreitung gemäß § 19 BauNVO 90:

149,7 qm + 149,7 qm =	299,4 qm
299,4 qm - 217,7 qm = Überschreitung:	81,7 qm
zul. max. 50 % = 217,7 qm x 0,5 =	108,9 qm

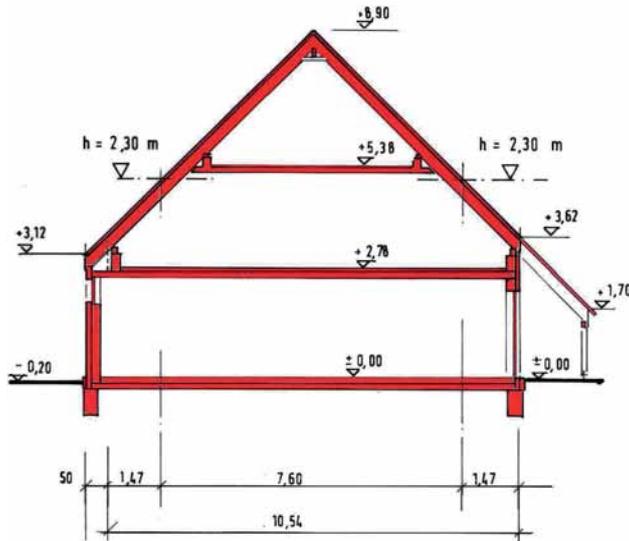
79,9 qm < 108,9 qm

299,4 qm : 622 qm = 0,48 < 0,8

Die zulässige Grundflächenzahl (d.h. hier der zulässige Versiegelungsgrad) ist nicht überschritten. Zudem könnten die Stellplatzflächen aufgrund der geringen Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens durch die Verwendung von Rasengittersteinen ggf. außer Ansatz bleiben. Auch wird die Kappungsgrenze von 0,8 eingehalten.



Anlagen:



- zu 1:
- zu 2:
- zu 3:

Ergänzung zum Lageplan: Abstandflächen

Nachweis der Geschossigkeit

Rechn. Nachweis der Höhe des höchstgl. Fußbodens

Berechnung der Vollgeschossigkeit:

Grundfläche Dachgeschoss:

12,41 m x 10,54 m + 0,50 m x 4,60 m = 133,15 qm
 75 % von 133,15 qm = 99,86 qm
 Die Fläche mit einer lichten Höhe von 2,30 m im Dachgeschoss darf 99,86 qm nicht überschreiten.

Gemessene Höhe 2,30 m (Schnittpunkt mit der Dachhaut) im DG auf 7,60 m Breite:

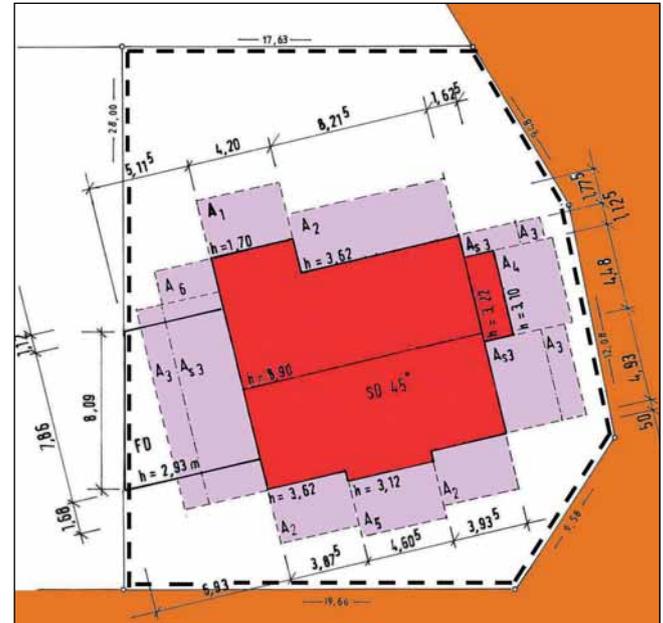
7,60 m x 12,415 m = 94,35 qm
 94,35 qm < 99,86 qm

Beim Dachgeschoss handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss.

Das Gebäude ist eingeschossig.

Nachweis der Fußbodenhöhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes gemäß § 2 Abs. 3 BauO NRW über Geländeoberfläche:

Höhe des höchstgelegenen Raumes: + Sockel = + 5,58 m;
 Höhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes: + 2,78 m;
 d.h. höchstgelegener Aufenthaltsraum gemäß § 48 BauO NRW - s.h. Zeichnung: d. h **max. 2,98 m über Gelände**



Abstandflächenberechnung / Ergänzung zum Lageplan:

- A1: 1,70 m x 0,8 = 1,36 m < 3,00 m
- A2: 3,62 m x 0,8 = 2,90 m < 3,00 m
- A3: (3,62 m + (8,90 m - 3,62 m) : 3) x 0,8 = 4,30 m
- A4: 3,10 m x 0,8 = 2,48 m < 3,00 m
- A5: 3,12 m x 0,8 = 2,50 m < 3,00 m
- A6: (3,62 m - 1,70 m) x 0,8 = 1,53 m < 3,00 m

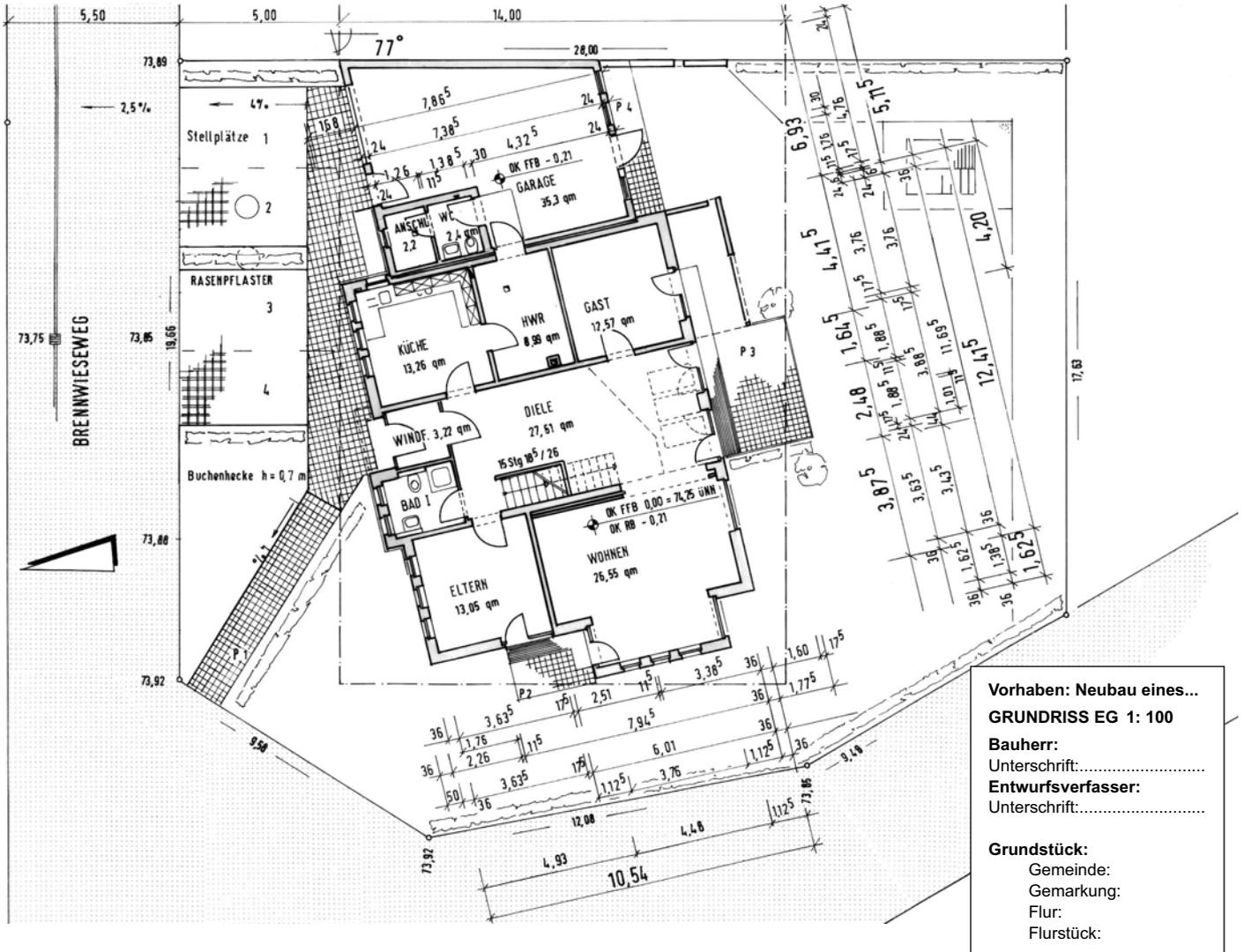
Auf einer Länge von maximal 16 m genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze eine reduzierte Abstandfläche mit 0,4 H in Wohn- und Mischgebieten – **Schmalseitenprivileg** – allerdings mindestens 3,00 m.

Es bedarf weder der Inanspruchnahme des Schmalseitenprivilegs noch der Abstandflächenreduzierung bis zur Mitte der Verkehrsfläche mit 0,4 H.

Die notwendigen Grenzabstände sind nachgewiesen.

Anlagen:

zu 3: Bauzeichnungen
Grundriss Erdgeschoss 1 : 100

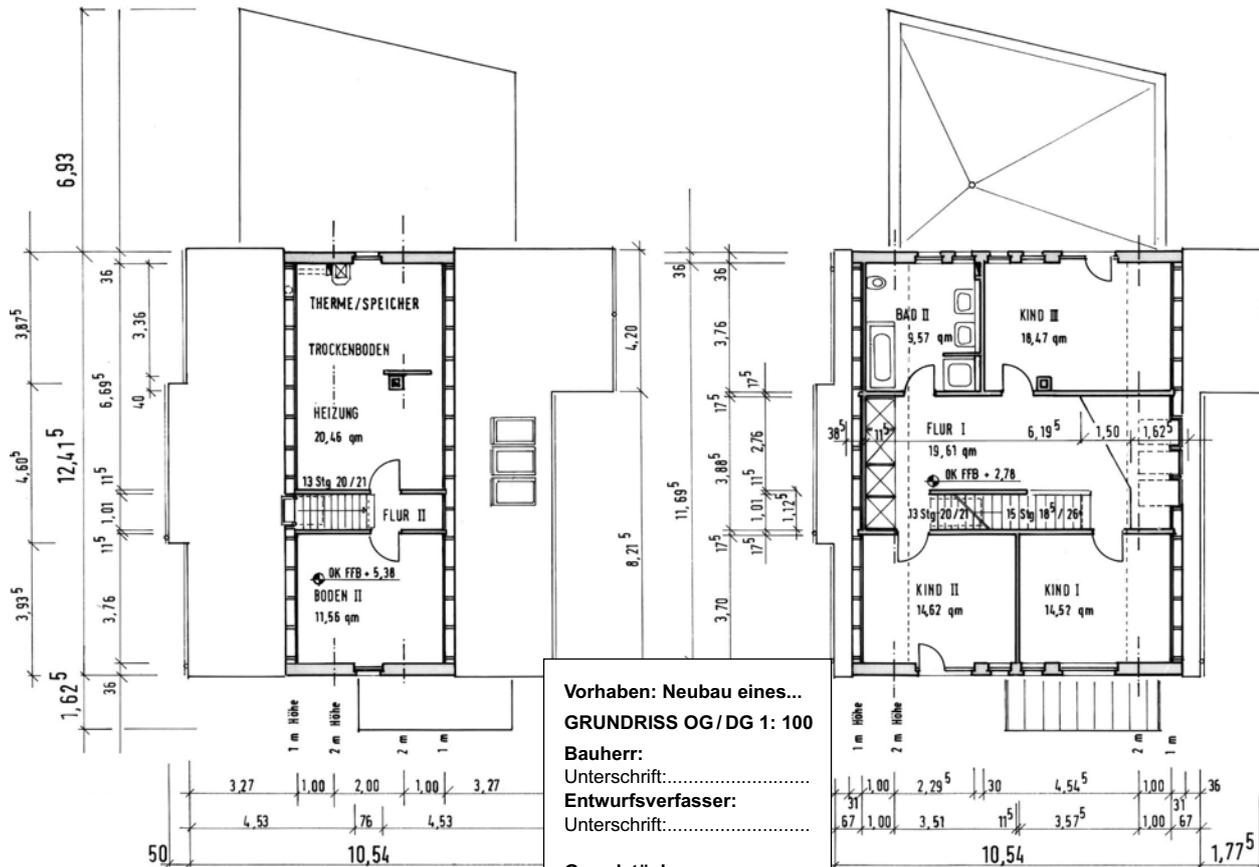


Anlagen:

zu 3:

Bauzeichnungen
Grundriss OG / DG

1 : 100



Vorhaben: Neubau eines...
GRUNDRISS OG / DG 1: 100

Bauherr:
Unterschrift:.....
Entwurfsverfasser:
Unterschrift:.....

Grundstück:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:

Anlagen:

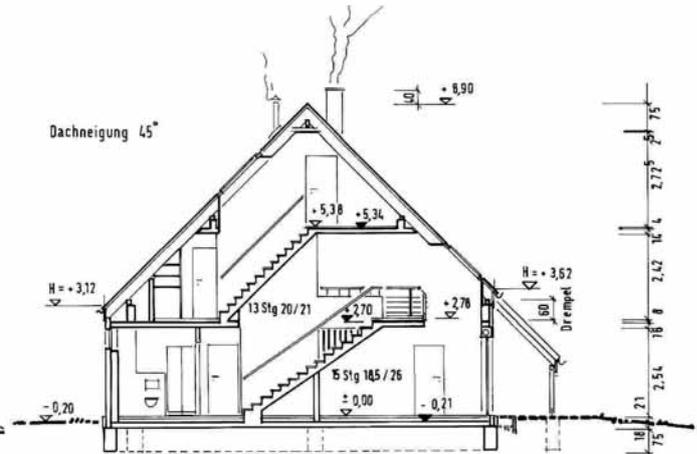
zu 3:

Bauzeichnungen
Ansichten / Schnitt

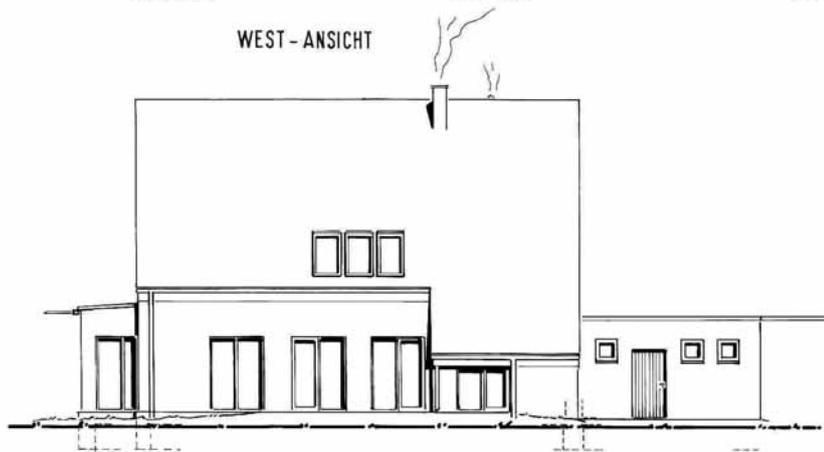
1 : 100



WEST - ANSICHT



SCHNITT A-A



SÜD - ANSICHT

Vorhaben: Neubau eines...

ANSICHTEN 1: 100

SCHNITT 1: 100

Bauherr:

Unterschrift:.....

Entwurfsverfasser:

Unterschrift:.....

Grundstück:

Gemeinde:

Gemarkung:

Flur:

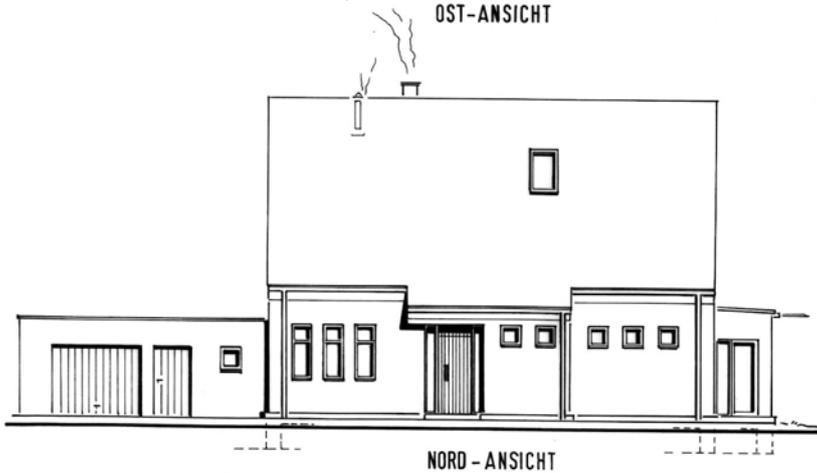
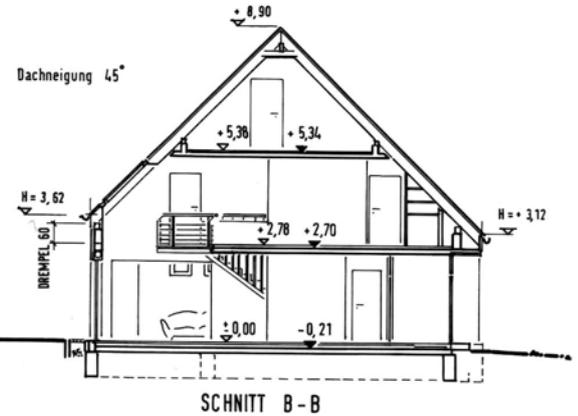
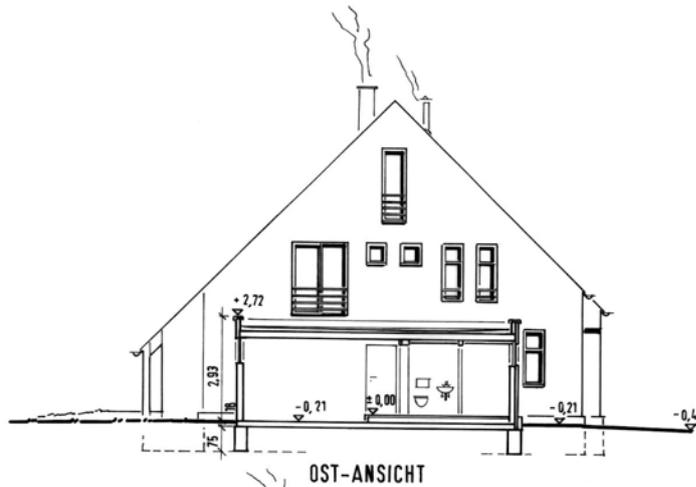
Flurstück:

Anlagen:

zu 3:

Bauzeichnungen
Ansichten / Schnitt

1 : 100



Vorhaben: Neubau eines...

ANSICHTEN 1: 100

SCHNITT 1: 100

Bauherr:

Unterschrift:.....

Entwurfsverfasser:

Unterschrift:.....

Grundstück:

Gemeinde:

Gemarkung:

Flur:

Flurstück:



Das fertige Haus

Gleichzeitig mit einer guten Außendämmung wurde auf ein hohes Speichervolumen (massive Decken / dicke Mauerwerkswände) Wert gelegt, was der Raumqualität auch im Sommer zu gute kommt. Wärmeschutztechnische Aspekte wurden zusätzlich zur Materialwahl auch bei der Planung konzeptionell berücksichtigt:

- Nord- / Südausrichtung des Baukörpers
- Südorientierung der Hauptlichtquellen
- Minimierung der Öffnungen nach Norden

Brennwerttherme mit 160 l Speicher (auch effektive Unterhaltskosten bei 5-Personenhaushalt)



Die funktionelle Einbeziehung der Verkehrsflächen in die Wohnnutzung gelingt durch eine lichtdurchflutete, zentrale Aufenthaltsdiele mit offener Anbindung ans Wohnzimmer (durch Schiebetür abtrennbar).

Ein hoher Wandflächenanteil wird erreicht durch überwiegend nördlich und westlich orientierte hochliegende kleine Fenster sowie der Treppenabtrennung durch Wandscheiben vom Restraum.



Der Hauswirtschaftstrakt dient als Schmutz- und Funktionsschleuse zwischen Küche und Garage. Dieser Funktionsbereich wird ergänzt durch die in die Garage integrierte Schmutztoilette mit hinterliegendem Hausanschlussraum.

Der überdachte Freisitz ist sparsam gehalten aber hoch effektiv.

Die großen Kinderzimmer werden ergänzt durch zusätzliche Spielflächen durch die Multinutzung der Verkehrsflächen auf der Galerie, im Dachboden und in der Garage. Es ergeben sich zusätzliche Betätigungsfelder – dunkle Kellerräume entfallen.



Gebäude:

- Ohne Unterkellerung, kein Dachüberstand
- keine Dachaufbauten, einfache Form
- 45 °-Satteldach mit Betonpfannen
- Kalksandstein / Wärmedämmung mit Putz
- Brennwerttherme + Speicher im Spitzboden

BRI: gemäß DIN 277: 903 cbm
Garage: 135 cbm

Wohnfläche gemäß II. BV: 161,45 qm

Lageplan 1 : 500

Ergänzung zu Blatt 1 - zwingend

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr.: 15 BauPrüfVO muss der in allen Verfahren einzureichende Lageplan die Entwässerungsgrundleitungen bis zum öffentlichen Kanal oder die Lage der Kleinkläranlage mit den Abwasserleitungen enthalten.

Der Inhalt des Lageplanes ist gesondert darzustellen, wenn der Lageplan sonst unübersichtlich würde (§ 3 Abs. 4 Bau-PrüfVO) – s.h. auch gesonderte Darstellung der Abstandflächen auf Blatt B03.

Bauvorhaben:

Einfamilienhaus mit Garage
Brennwiesenweg
33378 Musterstadt

Gemarkung : Musterbrück
Flur : 19
Flurstück : 282

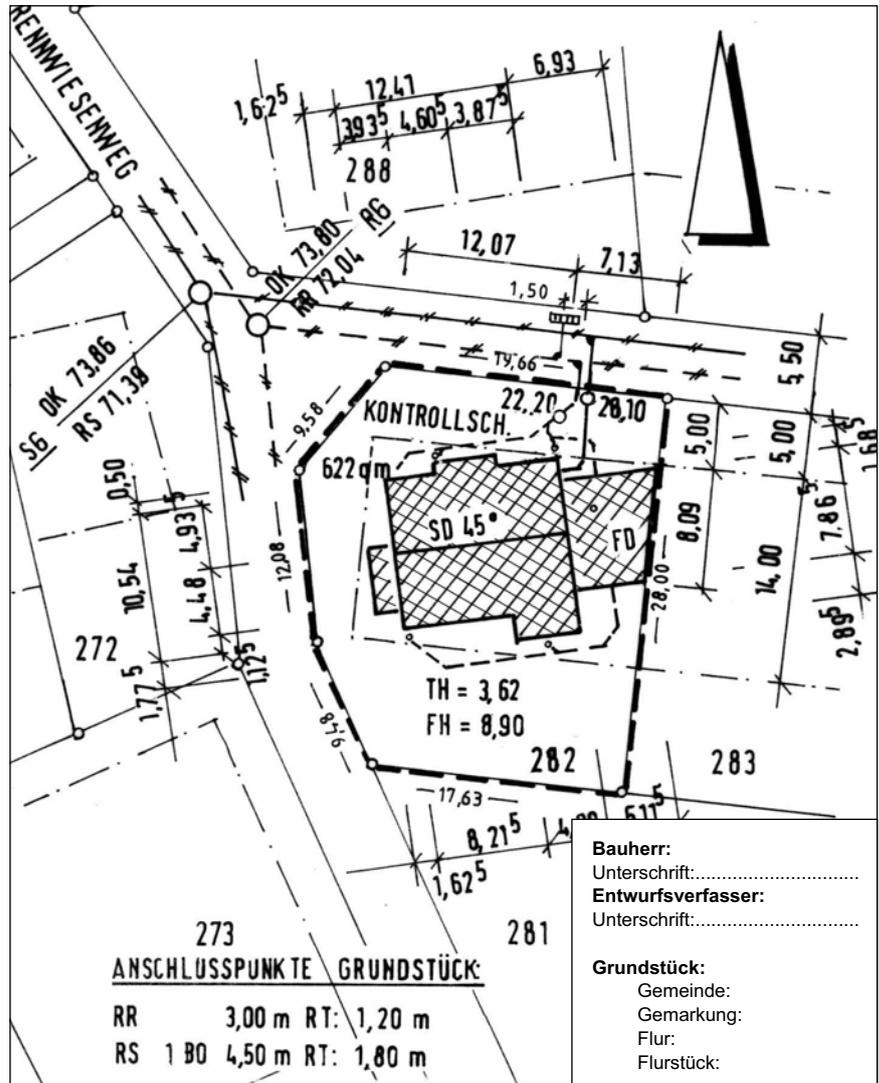
Bauherren:

Johanna und Ludger Musterwinkel
Haardstr. 500
33378 Super-Musterbrück

Unterschrift:

Entwurfsverfasser:

AK NW Nr.
Franziska Musterwinkel
Brennwiesenweg
33378 Super-Musterbrück



Schnitt 1 : 100

Vorlage nicht zwingend / dient zur Klarstellung der vorhandenen Höhen

Die Entwässerungsleitungen – **hier Trennsystem** – werden getrennt für Schmutz- und Regenwasser verlegt und im nordöstlichen Grundstücksbereich (Bereich Garagenzufahrt) an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

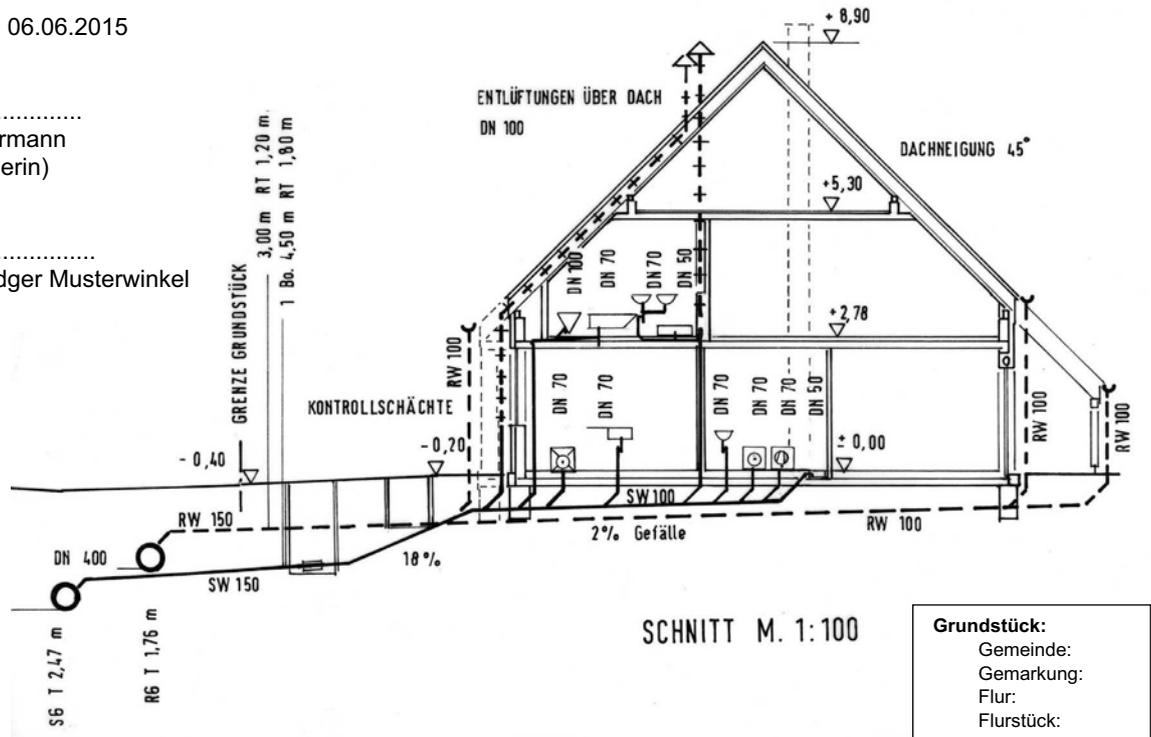
Die Regenwasserleitungen werden von den Fallrohren bis zum Kontrollschacht in PVC DN 100 verlegt.
Die Zuleitung vom Kontrollschacht bis zum Straßenkanal erfolgt in Tonrohr DN 150.

Die Schmutzwasserleitungen werden von den Fallrohren bis zum Kontrollschacht ebenfalls in PVC DN 100 ausgeführt und über Dach entlüftet. Der Anschluss vom Kontrollschacht zum Schmutzwasser-Straßenkanal erfolgt in Tonrohr DN 150.
Alles Weitere ist den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen.

Musterstadt, den 06.06.2015

.....
Franziska Mustermann
(Entwurfsverfasserin)

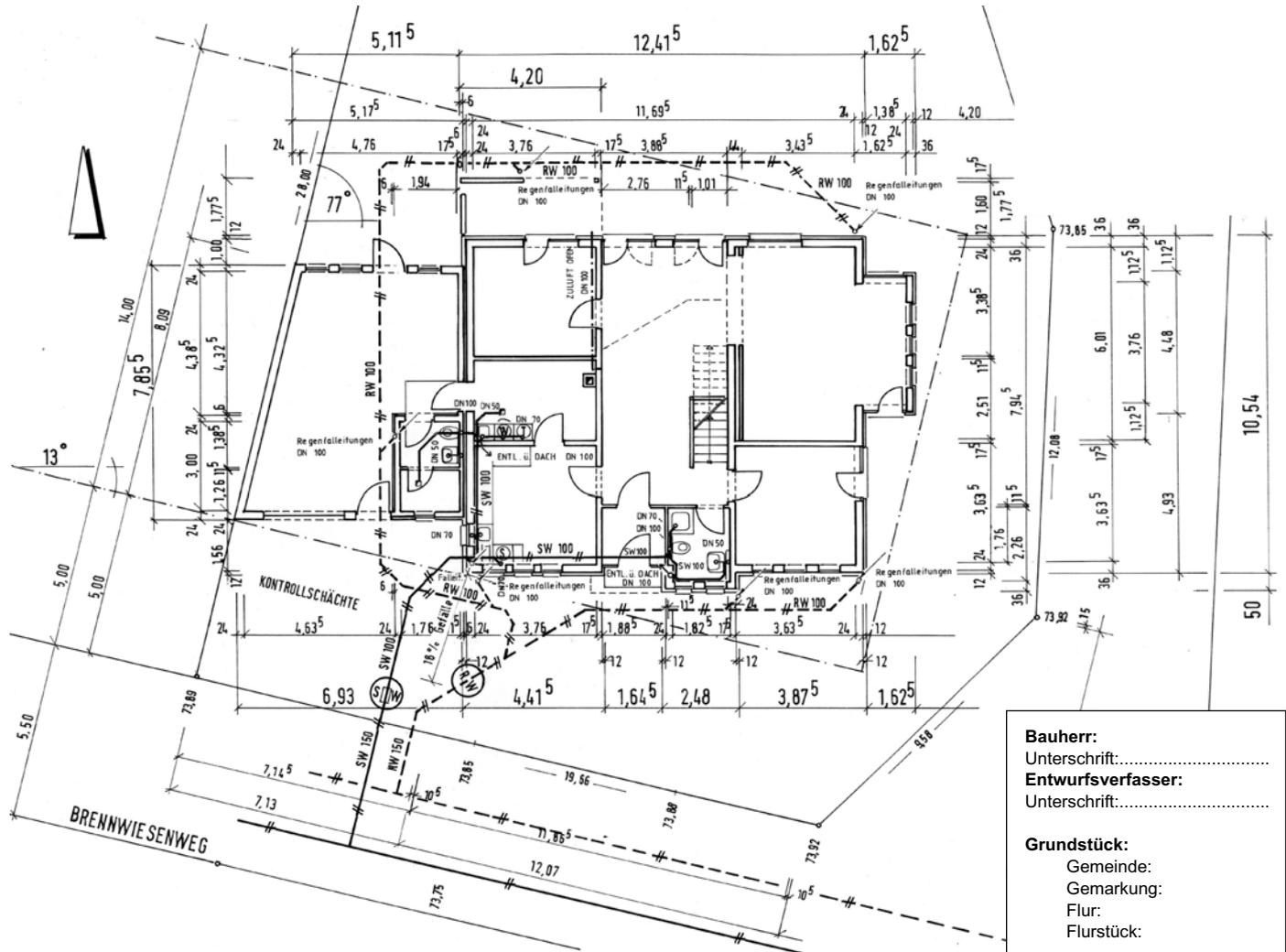
.....
Johanna und Ludger Musterwinkel
(Bauherrn)



Grundleitungen EG

1 : 100

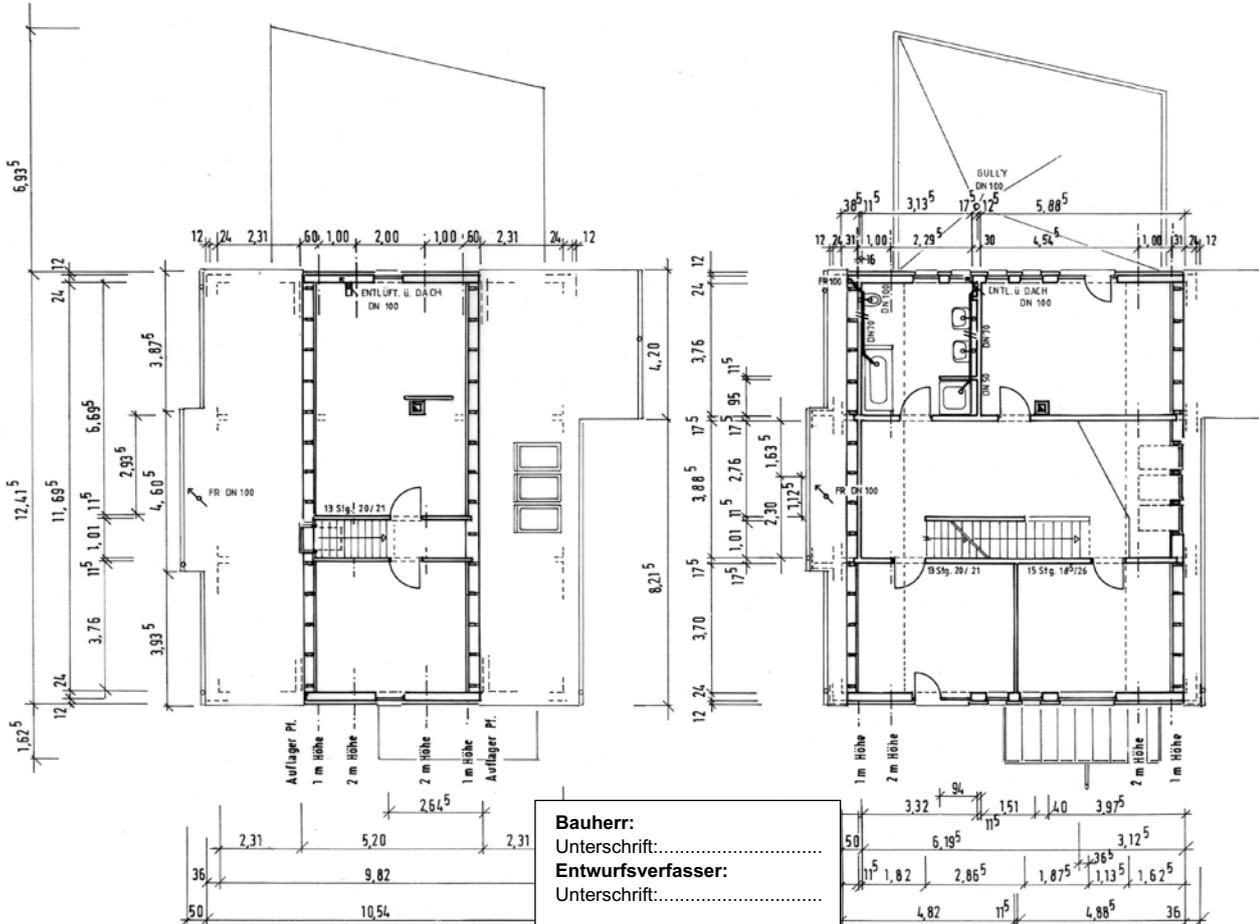
freiwillig

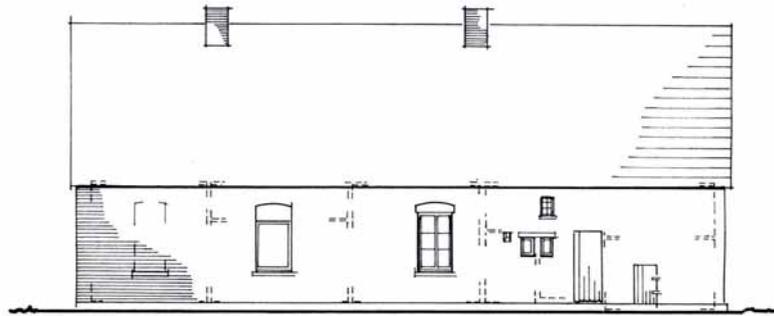


Entwässerungsleitungen OG / DG

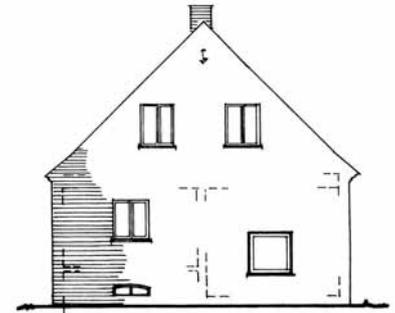
1 : 100

nur für die Bauausführung

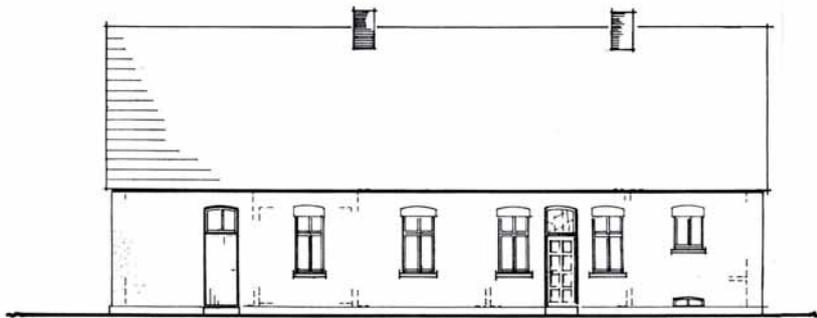




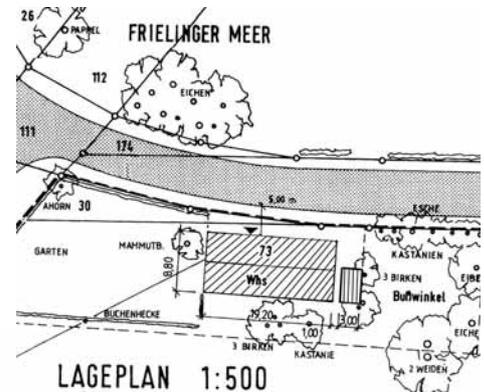
SÜD-ANSICHT



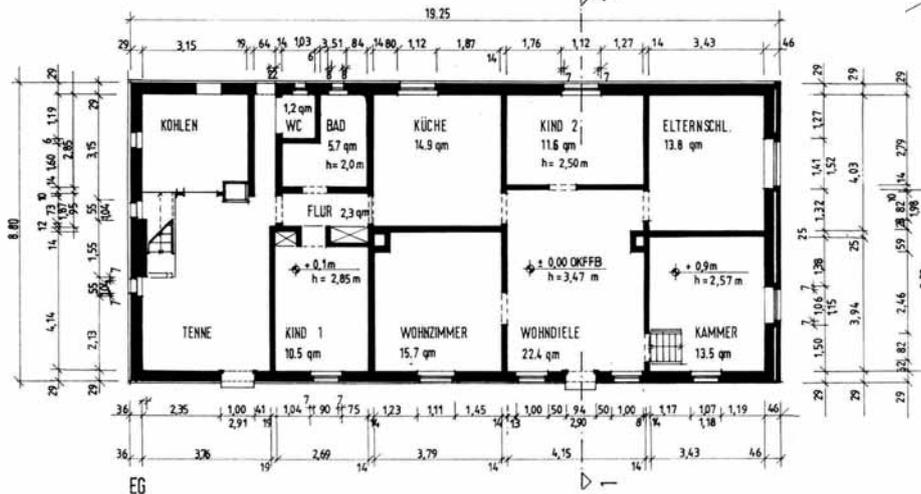
WEST-ANSICHT



NORD-ANSICHT



LAGEPLAN 1:500



Vorhaben:
Wohnhausumbau + Anbau

Bestandsplan

ANSICHTEN 1: 100

GRUNDRISS 1: 100

LAGEPLAN

Bauherr:

Unterschrift:.....

Entwurfsverfasser:

Unterschrift:.....

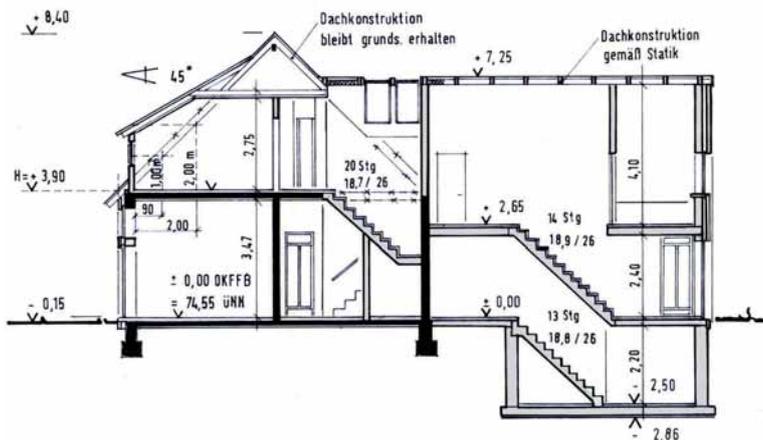
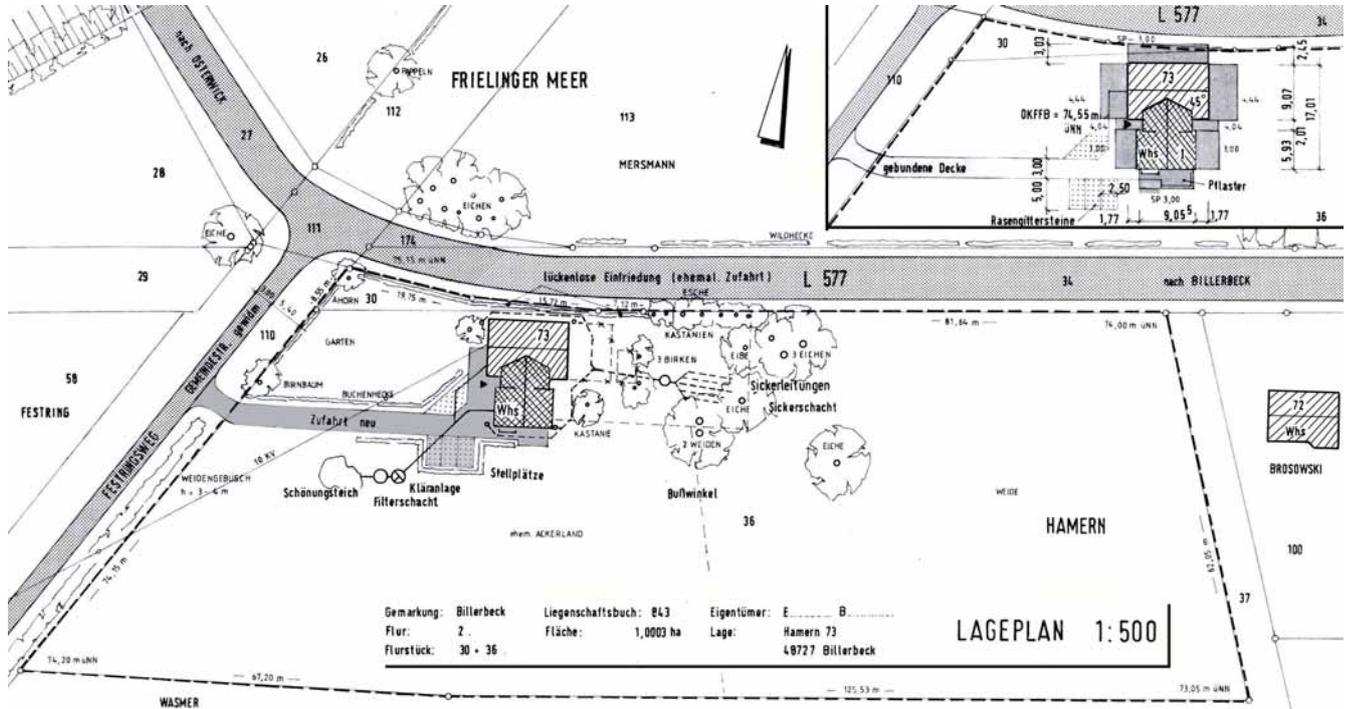
Grundstück:

Gemeinde:

Gemarkung:

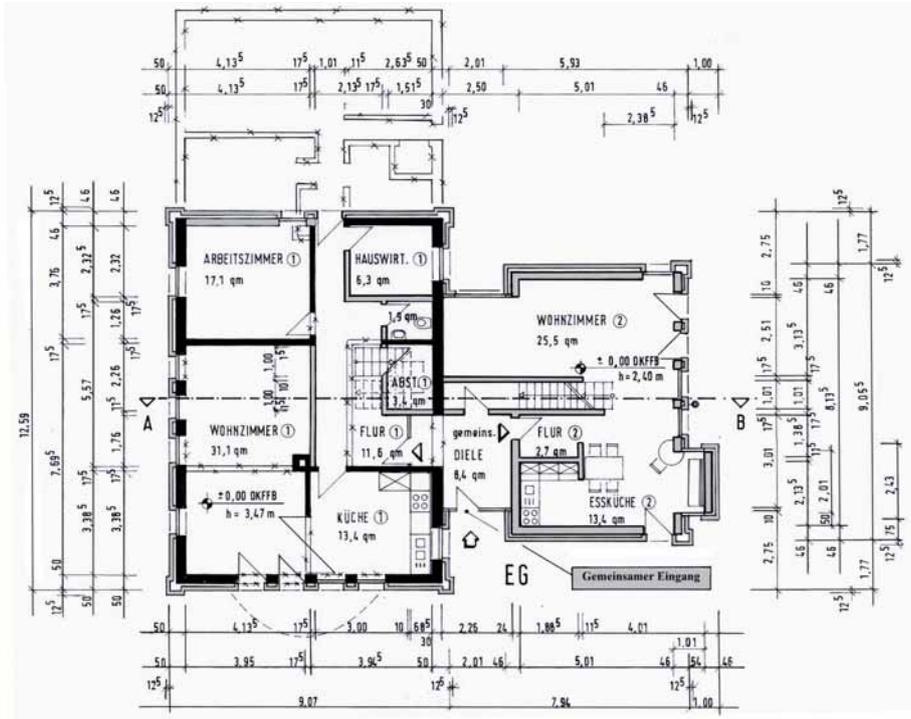
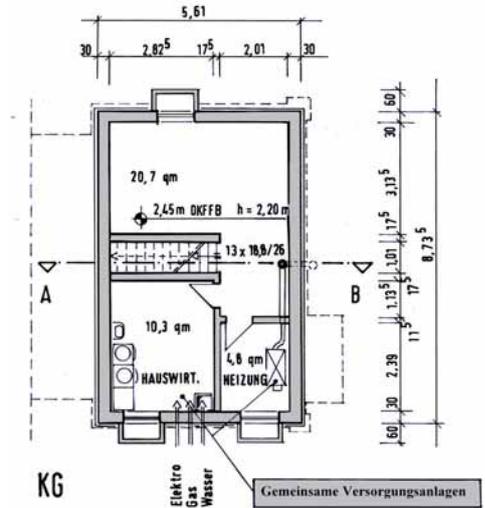
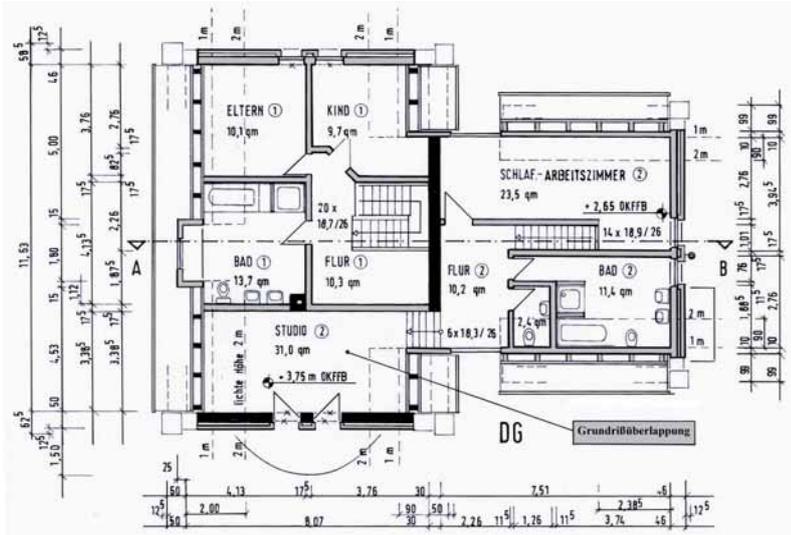
Flur:

Flurstück:



Weitere Unterlagen:

- Vordrucke (Antragstellung / Baubeschreibung)
- Deutsche Grundkarte 1:5000
- Aktueller Flurkartenauszug
- Berechnung
 - Wohn- und Nutzfläche
 - Umbauter Raum
 - Abstandflächen
- Angaben zur Familiensituation:
 - Personenzahl
 - Eigentümer
 - Bisherige und zukünftige Eigennutzung
- Angaben zur Erschließung
 - Entwässerungsantrag / Kanalanschluss
 - Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche
- Angabe von imitierenden Betrieben im Umfeld



Vorhaben:
Wohnhausumbau + Anbau

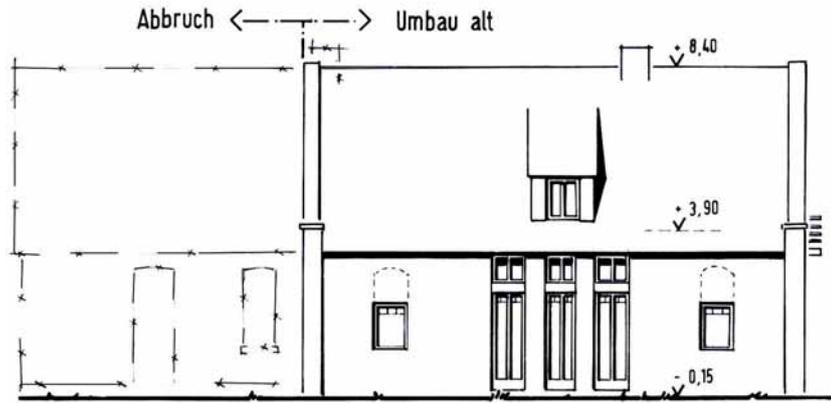
Planung

GRUNDRISS 1: 100

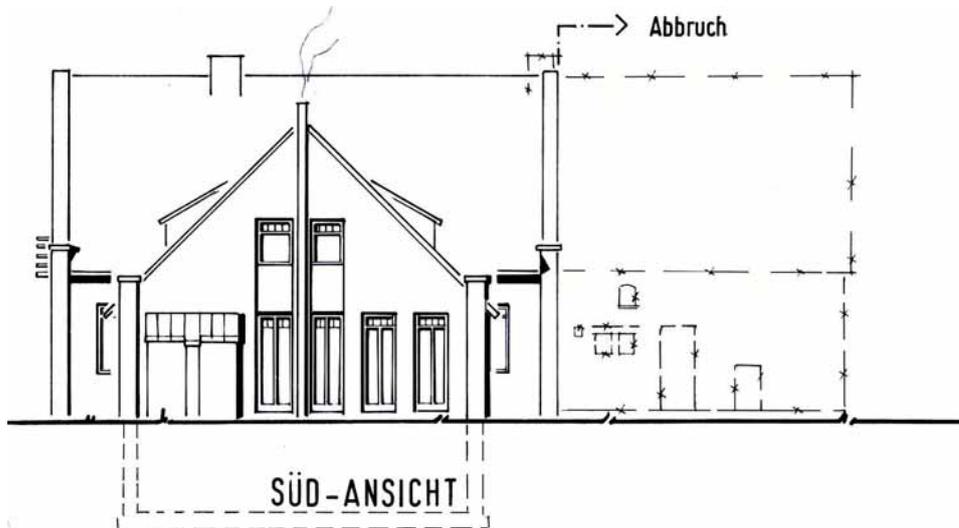
Bauherr:
 Unterschrift:.....

Entwurfsverfasser:
 Unterschrift:.....

Grundstück:
 Gemeinde:
 Gemarkung:
 Flur:



NORD-ANSICHT



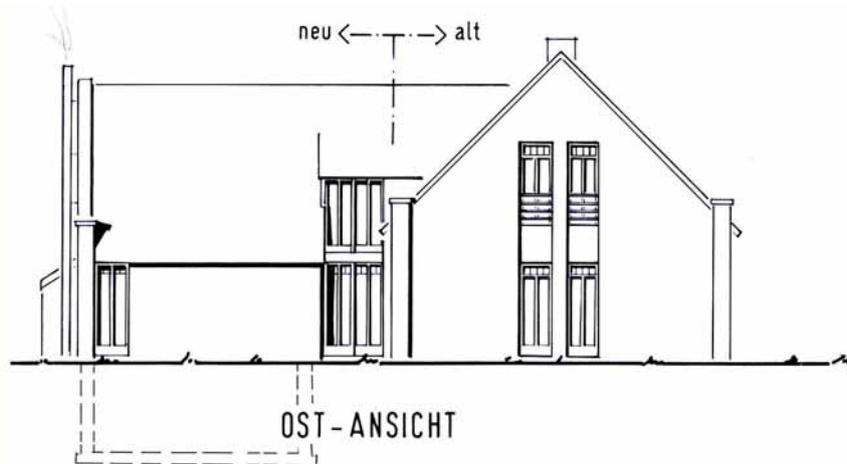
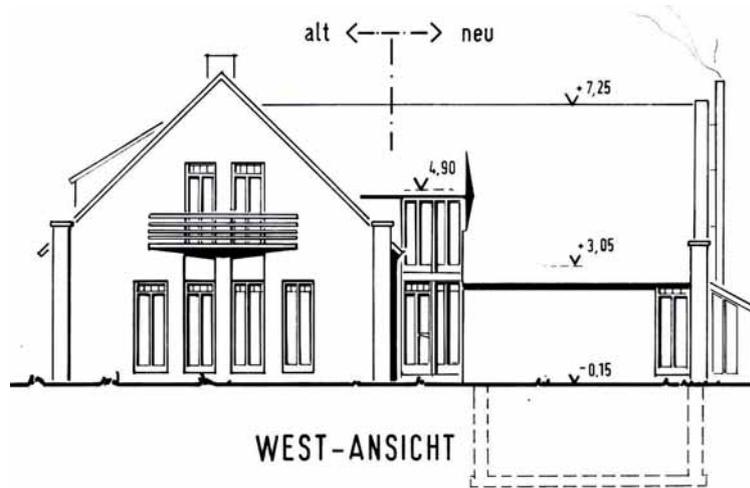
SÜD-ANSICHT

Vorhaben:
Wohnhausumbau + Anbau

Planung
ANSICHTEN 1: 100

Grundstück: Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:

Bauherr:
Unterschrift:.....
Entwurfsverfasser:
Unterschrift:.....



Vorhaben:
Wohnhausumbau + Anbau

Planung
ANSICHTEN 1: 100

Grundstück: Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:

Bauherr:
Unterschrift:.....
Entwurfsverfasser:
Unterschrift:.....