

euskirchen  
stadt mit gesicht

Bauen in  
Euskirchen

## Grußwort



*Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,*

ein Haus zu bauen, ist heute noch der Wunsch vieler Menschen. Die Stadt Euskirchen bemüht sich, ihren Bürgerinnen und Bürgern den Traum vom eigenen Heim zu ermöglichen. Als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort zwischen Eifel und Rheinschiene bietet Euskirchen ein vielfältiges Angebot an Freizeit- und Erholungsangeboten.

Bevor jedoch ein solcher Wunsch verwirklicht werden kann, sind eine Reihe von Hürden zu überwinden – dazu gehört unter anderem auch die Baugenehmigung. Unter welchen Voraussetzungen eine Baugenehmigung zu erteilen ist, regelt eine Vielzahl von Rechtsvorschriften,

deren Einhaltung bei der Planung und Durchführung des Bauvorhabens die Bauaufsichtsbehörde überwacht. Dabei versteht sich die Bauaufsichtsbehörde als Ihr Dienstleister, der dazu beiträgt, die Interessen der Bauwilligen im Dialog mit den Beteiligten umzusetzen.

Die Auswirkungen der genannten Vorschriften auf das Baugenehmigungsverfahren sind für Viele wegen der Komplexität der einzelnen Vorschriften nicht durchschaubar und erzeugen daher bei den Bauwilligen einen Informationsbedarf, dem wir mit dieser Broschüre entgegenkommen wollen.

Bauen bedeutet, in einer vorhandenen Landschaft, einer Siedlung und Nachbarschaft etwas hinzuzufügen und diese gewachsene Struktur damit zu verändern. Dabei werden immer Flächen beansprucht und Rohstoffe verbaut. Wohnbauland und Rohstoffe sind beide nicht vermehrbar. Deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit diesen Ressourcen unabdingbar, damit wir unsere Kulturlandschaft unseren Kindern und Enkeln in der noch heute vorhandenen Qualität vererben können.

Wir möchten Ihnen mit dieser Broschüre wichtige Hinweise und Informationen geben, damit

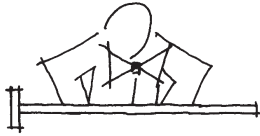
die Zusammenarbeit mit der Bauaufsichtsbehörde und den sonstigen mit dem Bau befassten Stellen gut funktioniert. Ich hoffe sehr, dass diese Broschüre dazu beiträgt, Ihr persönliches Bauziel so reibungslos wie möglich zu erreichen. Darüber hinaus soll sie Verständnis für die Qualität unserer Kulturlandschaft wecken und dazu beitragen, die Baukultur sowie das energie- und ressourcensparende Bauen zu fördern.

Ihrem Bauvorhaben wünsche ich ein gutes Gelingen.



*Dr. Uwe Friedl  
Bürgermeister*

architekt bdb



bert grafen

thomas - esser - str. 76 53879 euskirchen



bauen im bestand  neubau  denkmalschutz  gewerbe-industriebau

tel. 02251-866046 fax 02251-61786 funk 0175/5244925 www.architekt-grafen.de

**SEFRIN**

Anke Sefrin · Ulrich Sefrin · Ruth Balduin · Thomas Hänsel

**Anke Sefrin · Rechtsanwältin**

Tätigkeitsschwerpunkte:

Ehe- und Familienrecht

Opferschutz

**Ulrich Sefrin · Rechtsanwalt**

Tätigkeitsschwerpunkte:

Privates Baurecht

Arbeitsrecht

**Ruth Balduin · Rechtsanwältin**

Interessenschwerpunkte:

Strafrecht · Mietrecht

Verwaltungsrecht

**Thomas Hänsel · Rechtsanwalt**

Tätigkeitsschwerpunkte:

Erbrecht · Verkehrsrecht

Arbeitsrecht

Wilhelmstraße 13 · 53879 Euskirchen

Fon 0 22 51/5 94 48 · Fax: 0 22 51/7 38 32

E-Mail: info@sefrin.de · Internet: www.sefrin.de

# Bauherren, aufgepasst!

Sprechen Sie mit uns über unser Baufinanzierungskonzept inklusive Risikoschutz und Altersvorsorge.

**Christian Kallabis**

Franz-Sester-Str. 17, 53879 Euskirchen

Telefon 02251 62544-4, Fax -5

christian.kallabis@gerling.de

 **GERLING**

*Wir unternehmen Sicherheit.*



**Dipl. Ing. Hans-Peter Müller**

**ARCHITEKT**

**AKNW**

Planung, Konstruktion, Projektsteuerung, Controlling, Bauleitung  
Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Schubertstraße 12 • 53881 Euskirchen • Telefon: (0 22 51) 5 26 67 • Telefax: (0 22 51) 24 51





## Inhaltsverzeichnis

**Grußwort** 1

**Branchenverzeichnis** 5

**1. Kurzportrait von Euskirchen** 6

**2. Ansprechpartner im Baubereich** 7

**3. Das Baugrundstück** 9

- ▶ Auswahl des Grundstücks
- ▶ Erschließung
- ▶ Rechtliche Vorüberlegungen
- ▶ Risiko Altlasten
- ▶ Erwerb
- ▶ Grundstückswert
- ▶ Nebenkosten
- ▶ Notarkosten
- ▶ Grunderwerbssteuer
- ▶ Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung
- ▶ Sonstige Nebenkosten

**4. Das öffentliche Baurecht** 13

**4.1 Das Bauplanungsrecht** 15

- ▶ Bauleitplanung
- ▶ Flächennutzungsplan
- ▶ Bebauungsplan
- ▶ Ausnahmen und Befreiungen
- ▶ Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich
- ▶ Außenbereich

**4.2 Das Bauordnungsrecht** 21

- ▶ Allgemein
- ▶ Grenzabstand
- ▶ Die am Bau Beteiligten
- ▶ Vorbescheidsverfahren
- ▶ Bauantrag
- ▶ Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens
- ▶ Bauaufsichtliche Verfahren
- ▶ Bauanzeigeverfahren
- ▶ Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- ▶ Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)
- ▶ Teilbaugenehmigung
- ▶ Baugenehmigungsgebühren

**5. Baurechtliche Spezialthemen** 28

- ▶ Nachbarrecht
- ▶ Denkmalschutz und Denkmalpflege
- ▶ Baulast
- ▶ Teilung von Grundstücken

**6. Die Bauausführung** 33

- ▶ Energiesparen durch Wärmedämmung
- ▶ Bauen mit der Sonne

**7. Boden- und Umweltschutz** 36

- ▶ Bauen mit der Natur
- ▶ Mutterboden
- ▶ Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

# Holger Weber

Telefon 0 22 51/62 54 18 · Telefax 0 22 51/62 54 19

info@bauunternehmung-weber.com

**Maurer- und Betonbauermeister  
– Neubau – Umbau – Klinker**

Diamantstraße 16  
53881 Euskirchen

# BAUSTOFF- UND BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN

Vom-Stein-Straße 20  
53879 Euskirchen

Tel.: 0 22 51 - 1 28 39-0  
Fax.: 0 22 51 - 1 28 39-29  
E-Mail: erft-labor@t-online.de

## GFB BAUSTOFFPRÜFSTELLE ERFT-LABOR GmbH

### Baustoffprüfstelle nach RAP - Stra anerkannt

Boden  
(RC-)Mineralgemische  
Schüttgüter Gleisbau  
bituminöse Baustoffe

### Labor-/Feldversuche

Deponie Mineralstoffe  
Recycling Bohrungen  
Sondierungen

div. Beprobungen

### Beratung / Begutachtung

Bahn-/Hoch-  
Straßen- u. Tiefbau  
Baugrund

Betonprüfstelle  
W + E



*Mein Garten – ein Ort,  
den ich mit  
allen Sinnen erlebe.*

GARTENARCHITEKTUR  
BERATUNG  
AUSFÜHRUNG



RUDOLF-DIESEL-STR. 22  
53879 EUSKIRCHEN  
TEL. 0 22 51 / 1 29 39-0  
e-Mail: gaerten-petersturm@web.de

möbus<sup>2</sup>

gmbh

fliesen · beratung · vertrieb · verlegung · service

möbus<sup>2</sup> gmbh, jupiterstraße 15, 53881 euskirchen  
telefon 02251-861682, fax 861663, mobil 0172 2945818

## Angelika Franke

Hausmeister- und Reinigungsservice  
nach Hausfrauenart



53879 Euskirchen  
Telefon: 0 22 51/5 87 99 • Telefax: 0 22 51/12 40 35

|  |                                     |   |  |                            |
|--|-------------------------------------|---|--|----------------------------|
| Hausinstallation<br>Kommunikation  | Industrieanlagen<br>Antennentechnik |  | Brandmeldeanlagen<br>Diamantbohrtechnik  | EDV-Netzwerke<br>Notdienst |
| <h2>Andreas</h2> <p>Sperlingstraße 11<br/>53881 Euskirchen-Flamersheim</p> |                                     |   | <h2>Knies</h2> <p>Meisterbetrieb<br/>email: kniesi@imail.de<br/>www.Andreas-Knies.de</p> |                            |

## Branchenverzeichnis

### Liebe Leserinnen, liebe Leser!

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

| Branche             | Seite         |
|---------------------|---------------|
| Abfluß-Rohreinigung | 31            |
| Altbausanierung     | 20            |
| Altlasten           | 4             |
| Architekturbüros    | 2, 20, 26, 27 |
| Ausbauhäuser        | 10, 20        |

| Branche             | Seite        |
|---------------------|--------------|
| Badsanierung        | 10           |
| Baufinanzierungen   | 29, 31, 35   |
| Baugrundgutachten   | 4            |
| Baugrundstücke      | U2           |
| Bauleitung          | 27           |
| Baumaschinenverleih | 31           |
| Bauplanung + Statik | 10, U4       |
| Baurecht            | 2, 13, 32    |
| Bauschlosserei      | 16           |
| Bauträger           | 12           |
| Bauunternehmungen   | 3, 5, 20, 32 |
| Container           | 31           |
| Elektroinstallation | 5            |
| Elektrotechnik      | 5, 26        |
| Energieberatung     | 27           |
| Energieversorgung   | 14           |
| Erdgas              | 14           |
| Fertighaus          | 26           |

| Branche                    | Seite      |
|----------------------------|------------|
| Finanzierung               | 2          |
| Fliesen und Natursteine    | 4, 10      |
| Garten- und Landschaftsbau | 4          |
| Gerüstbau                  | 32         |
| Geschenkartikel            | 29         |
| Glas – Porzellan           | 29         |
| Granit                     | 4          |
| Gutachten                  | 26         |
| Hausmeisterservice         | 4          |
| Heizung – Sanitär          | 29         |
| Immobilien                 | U2, 18, 19 |
| Ingenieurbüros             | 2, 27, 35  |
| Kälte- und Klimatechnik    | 26         |
| Kamine und Öfen            | 32         |
| Kanalreinigung, -Sanierung | 31         |
| Malerbetrieb               | 26         |
| Massivhaus                 | 26         |
| Metallbau                  | 16         |

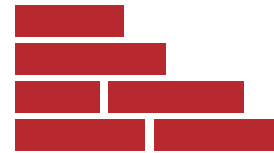
| Branche                      | Seite                     |
|------------------------------|---------------------------|
| Miettoiletten                | 31                        |
| Musterhaus                   | 20                        |
| Mutterboden                  | U3                        |
| Nutzfahrzeughandel           | 31                        |
| Parkettfußböden              | 26                        |
| Rechtsanwälte                | 2, 13, 32                 |
| Reinigungsservice            | 4                         |
| Rübenerde                    | U3                        |
| Schlüsselfertigbau           | 32                        |
| Schornsteine                 | 32                        |
| Sparkasse                    | 29                        |
| Stadtplanung                 | 20                        |
| Technische Gebäudeausrüstung | 35                        |
| Verkehrsbetriebe             | 29                        |
| Vermessungsbüros             | 8, U4                     |
| Versicherungen               | 2, 10, 12, 18, 19, 31, 35 |

U = Umschlagseite

## Esmir Korkaric

**Maurer- und Betonbauermeister  
– Neubau – Umbau – Klinker**

Telefon 0 24 82/60 62 62 · Telefax 0 24 82/60 62 63  
Kölner Straße 91 · 53940 Hellenthal





## 1. Kurzportrait von Euskirchen

### Euskirchen - Stadt mit Gesicht

Schon seit 1827 ist Euskirchen Kreisstadt und damit Zentrum einer eigenen Region. In stetiger Aufwärtsentwicklung ist die Stadt heute mit ihren rund 54.000 Einwohnern Sitz zahlreicher zentraler Institutionen für einen Versorgungsbereich von weit über 100.000 Menschen.

Ihr besonderes Gepräge erhält die Stadt durch die Mischung aus noch erhaltener Historie und ihrem modernen Einkaufsstadt-Charakter.



Alter Markt

Teile der alten Stadtmauer sowie drei der Türme, die früher zur Stadtbefestigung gehörten, stehen Seite an Seite mit moderner Architektur. Innerhalb des mittelalterlichen Stadtmauerrings erstreckt sich die Fußgängerzone mit namhaften Kaufhäusern, zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und vielen Cafés, die teilweise schon seit Generationen den guten Ruf der Stadt als Einkaufszentrum mitbegründet haben. In fußläufigen Entfernungen lädt Euskirchen zwischen dem Alten Markt und dem Bahnhof zum Bummeln, Einkaufen und Verweilen ein.

Zwei günstig gelegene Parkhäuser und viele Parkplätze machen es den motorisierten Besuchern der Kreisstadt leicht, ihre Fahrzeuge zentral abzustellen. Daneben bietet der Stadtbusverkehr die Möglichkeit, auf das Auto zu verzichten und verschafft auch Nichtmotorisierten die gewünschte Mobilität.

Als Wohnort erhält die Kreisstadt ihren Reiz durch die vermittelnde Lage zwischen der Metropole Köln und den Großstädten Bonn und Aachen einerseits und den grünen Höhenzügen der Eifel andererseits. Jedoch ist auch Euskirchen selbst landschaftlich reizvoll, schöne Ausflugsziele wie das ausgedehnte Gebiet um die Steinbach- und die Madbachtalsperre ziehen nicht nur erholungssuchende Euskirchener, sondern auch Besucher von weit her an.

Als Industrie- und Gewerbestandort war die Stadt noch bis vor wenigen Jahrzehnten maßgeblich geprägt durch die Tuchindustrie. Heute verfügt Euskirchen über eine vielfältige, ausgewogene und gesunde Wirtschaftsstruktur. Dadurch bietet

die Stadt viele Arbeitsplätze auch für ein weites Einzugsgebiet. In den Industrie- und Gewerbegebieten der Stadt haben sich Industriebetriebe von Weltruf angesiedelt. Neuen Wirtschaftsbetrieben werden dort ebenfalls attraktive Möglichkeiten geboten. Die zentrale Lage der Stadt und die gute Verkehrsanbindung auf Straße und Schiene an das internationale Verkehrsnetz sprechen für den Zukunftsstandort Euskirchen.



Herz-Jesu-Kirche

## 2. Ansprechpartner im Baubereich

Stadt Euskirchen  
Kölner Straße 75  
53879 Euskirchen  
Tel.: 02251-14-0  
www.euskirchen.de

### Fachbereich 9 – Stadtentwicklung und Bauordnung

#### Abteilung Planung

Bauberatung und Auskünfte aus Flächen-  
nutzungsplan und Bebauungsplänen

Reiner Reuter Tel.: 14-278  
E-Mail: reuter@euskirchen.de  
Franz Schnurpfeil Tel.: 14-254  
E-Mail: fschnurpfeil@euskirchen.de

Denkmalpflege  
Corinna Relles Tel.: 14-442  
E-Mail: crelles@euskirchen.de

#### Abteilung Bauordnung

Baugenehmigungsverfahren  
Thomas Behrend Tel.: 14-417  
E-Mail: tbehrend@euskirchen.de  
Helmut Kruff Tel.: 14-368  
E-Mail: hkruff@euskirchen.de  
Lilo Langen Tel.: 14-437  
E-Mail: llangen@euskirchen.de  
Peter Menden Tel.: 14-556  
E-Mail: pmenden@euskirchen.de  
Wolfgang Schumacher Tel.: 14-418  
E-Mail: wschumacher@euskirchen.de  
Harald Wollner Tel.: 14-555  
E-Mail: hwollner@euskirchen.de

### Fachbereich 2 - Finanzen

Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge  
Kurt Lingscheidt Tel.: 14-415  
E-Mail: klingscheidt@euskirchen.de  
Detlef Müller Tel.: 14-378  
E-Mail: dmüller@euskirchen.de

### Fachbereich 8 – Tiefbau und Verkehr

Verkehrsflächen  
Sameh Nouera Tel.: 14-342  
E-Mail: snouera@euskirchen.de  
Peter Josef Jung Tel.: 14-365  
E-Mail: pjung@euskirchen

Stadtentwässerung  
Eduard Scharfen Tel.: 14-209  
E-Mail: escharfen@euskirchen.de  
Leo Pommerich Tel.: 14-218  
E-Mail: lpommerich@euskirchen.de



*Altes Rathaus Euskirchen, in dem sich das Bürgerbüro und die Stadt-Volkshochschule befinden*



## *Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure in Euskirchen stellen sich vor*

Ein weiterer Fachingenieur sollte am Bau nicht fehlen: Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur. Er ist in allen grundstücksrelevanten Angelegenheiten ein kompetenter Ansprechpartner für den Bauherrn. Als Organ des öffentlichen Vermessungswesens führt der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Katastervermessungen wie Grundstücksteilungen, Grenzvermessungen und die gesetzlich vorgeschriebene Gebäudeeinmessung durch. Aufgrund seiner Berufsordnung ist er berechtigt, auf allen Gebieten des Vermessungswesens tätig zu werden.

Er erstellt den amtlichen Lageplan und beurkundet durch sein Dienstsiegel, dass das Bauvorhaben dem geltenden Baurecht entspricht. Er überträgt das geplante Bauvorhaben lage- und höhenmäßig auf das Baugrundstück (Grobabsteckung für die Baugrube, Feinabsteckung auf das Schnurgerüst).

Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur garantiert dem Bauherren eine unabhängige Kontrolle und gibt dem Bauherren eine größtmögliche Planungssicherheit für sein Bauvorhaben.

Dipl.-Ing. **FRANZ-PETER BALTES**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Kessenicher Straße 123, 53879 Euskirchen  
Telefon (0 22 51) 5 88 86, Telefax (0 22 51) 7 45 61  
E-mail: verm-ing-baltes@t-online.de

Vermessungsbüro

**Dipl.-Ing. W. Gerhards**  
**Dipl.-Ing. A. Kluß**

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Carmanstraße 40 · 53879 Euskirchen  
Telefon (0 22 51) 27 26 und 5 27 88 · Telefax (0 22 51) 7 44 93  
E-Mail: gerhards-kluss@t-online.de · www.oebvi-gerhards-kluss.de

**VERMESSUNGSBÜRO**  
**W. LEISSE + A. HEINEN**  
**ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE**

---

DECHANT-VOGT-STR. 5 · 53879 EUSKIRCHEN  
TEL. (0 22 51) 7 26 85 · FAX (0 22 51) 7 56 95  
EMAIL: LEISSE\_HEINEN@WEB.DE

## 3. Das Baugrundstück

### Auswahl eines Grundstücks

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

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

### Erschließung

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

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

### Rechtliche Vorüberlegungen

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

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

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- ▶ Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- ▶ Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- ▶ Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- ▶ Liegt es evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles)?
- ▶ Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt

sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.

- ▶ In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- ▶ Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- ▶ Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet? (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können.)
- ▶ Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen, die die Bebauung einschränken können? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt.
- ▶ In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- ▶ Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Planungsabteilung oder der Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- ▶ Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

# Eine für alles. Alles in Einer.

Der optimale Rundum-Schutz für Einfamilienhausbesitzer, die Ihr Heim und Ihre Familie mit einem einzigen Vertrag absichern wollen. **ProHaus**. Eine für alles.

Geschäftsstellenleiter **BALG**

Dom-Esch-Straße 32 · 53881 Euskirchen · Telefon 3132

**WILHELM G. VON DANWITZ**

Leibnizstraße 31 · 53881 Euskirchen · Telefon 970219

**MARCO ENGEL**

Stotzheimer Straße 2 · 53881 Euskirchen · Telefon 98020

**H. J. JANSEN**

Euskirchen-Ringcenter · Telefon 970070

**J. SCHWALB**

Münstereifelder Straße 40 · 53879 Euskirchen  
Telefon 63548

Immer da.  
Immer nah.

## PROVINZIAL

Die Versicherung der Sparkassen

# Achim Jackelen



Ihr Fachbetrieb für  
**Fliesen- und  
Natursteinverlegung**

## Beratung • Verkauf • Verlegung

Stotzheimer Straße 2  
53881 Euskirchen-Stotzheim

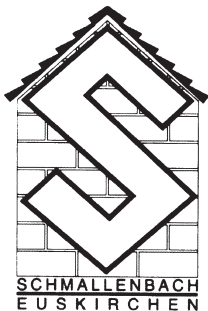
Telefon: 0 22 51/12 67 58  
Telefax: 0 22 51/12 67 59

Mobil: 01 71/5 40 21 60  
e-Mail: [Fliesen-Jackelen@t-online.de](mailto:Fliesen-Jackelen@t-online.de)

PLANUNG STATIK BAULEITUNG  
PLANUNGS- & ING. BÜRO

Dipl.-Ing. H.-D. Schmallenbach  
VDI

Falkenburger Str. 4, 53879 Euskirchen  
Telefon: (0 22 51) 77 72 84 + 7 19 77  
Fax: 5 80 00, Funk: (01 72) 2 58 36 96  
Internet: [www.info@ing-hds.com](http://www.info@ing-hds.com)  
e-mail: [info@ing-hds.com](mailto:info@ing-hds.com)



*Ihre Partner  
für Ausbau-  
häuser mit  
Großwand-  
elementen  
und  
Bausätzen*



Gesellschaft für rationale und innovative  
Bausysteme mbH

Auf der Plette 10 · 53773 Hennef

Tel.: (0 22 42) 90 19-2 15 · Fax: (0 22 42) 90 19-2 16  
Internet: [www.grib.de](http://www.grib.de) · e-Mail: [proba@grib.de](mailto:proba@grib.de)

## Risiko - Altlasten -

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen - auch finanziellen - Risikos immer bezahlt. Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Bei der Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen ha-

ben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.

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

## Erwerb

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

So müssen beispielsweise bei hohem Grundwasserspiegel entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der Stadt, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

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

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines frem-

den Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

## Grundstückswert

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

## Nebenkosten

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



Der neugestaltete Herz-Jesu-Vorplatz



Die Fußgängerzone im Bereich der Bahnhofstraße



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

## Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie ein „freies“ Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten wie aufgeführt berechnet.

Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

## Grunderwerbsteuer

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

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

## Erschließungsbeiträge für Straßen- ausbau, Kanal und Wasserver- sorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen.

Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen. Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen.

## Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten.

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

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



Einkaufspassage „Galleria“

## Lambertz Bauträger GmbH

Geschäftsführer:  
Udo Lambertz Dipl. Bau Ing.



Wilhelmstr. 10 - 12  
53879 Euskirchen

Telefon: 02251/74 0 21  
Fax: 02251/60 59 15  
Mobil: 0163/25 21 31 0

## Barmenia Versicherungen

Versicherungsbüro  
Wilhelmstrasse 10-12  
53879 Euskirchen

**Udo Lambertz**  
Versicherungsfachmann  
(BWW)

Tel. (0 22 51) 7 40 21  
Fax (0 22 51) 60 59 15  
Mobil (01 63) 2 52 13 10  
E-Mail: udo.lambertz@barmenia.de

### 4. Das öffentliche Baurecht

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- ▶ Das Bauplanungsrecht - geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) - beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
- ▶ Das Bauordnungsrecht - geregelt in der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen - klärt, wie im einzelnen gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem jeweiligen Grundstück.

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



*Matthias-Hagen-Schule an der Münstereifeler Straße*



*Amtsgericht Euskirchen an der Kölner Straße*

## Rechtsanwälte & Steuerberater

### Ralf Engels

Fachanwalt für Steuerrecht,  
Fachanwalt für Familienrecht

### Johannes Krings

Tätigkeitsschwerpunkte:  
Mietrecht,  
Werkvertragsrecht,  
privates Baurecht

### Gerhard Orth

Fachanwalt für Arbeitsrecht

### Therese Watrin

Steuerberater

---

Oststraße 7 · 53879 Euskirchen · Telefon: 0 22 51/9 42 90

An der Trift 40 · 53909 Zülpich-Enzen  
Tel. 0 22 56/9 51 27 – Steuerberatung

### Dr. Karl-Heinz Decker

Tätigkeitsschwerpunkte:  
Verwaltungsrecht  
Öffentliches Baurecht

### Edgar Decker

Tätigkeitsschwerpunkte:  
Verwaltungsrecht  
Verkehrsrecht

# ENERGIE MIT LEISTUNG



Unser tägliches Leben würde ohne Energie nicht funktionieren. Die komfortable und leistungsstarke Energie Erdgas findet in vielen Bereichen Anwendung und trägt somit wesentlich zu einem angenehmen Leben bei.

Im privaten Haushalt sorgt Erdgas für angenehme Raumtemperaturen, warmes Wasser und vieles mehr. Industrie und Gewerbe setzen es als effiziente Prozesswärme ein. Städte und Gemeinden nutzen Erdgas in ihren öffentlichen Einrichtungen wie zum Beispiel Schulen und Schwimmbädern.

In unserem Versorgungsgebiet vom Rhein bis zur belgischen Grenze, liefern wir das Erdgas über ein rund 1.900 Kilometer langes Leitungsnetz an zurzeit rund 72.000 Kunden.

In der Gemeinde Alfter und der Stadt Bornheim erledigen wir zusätzlich im Rahmen einer Kooperation mit den Wasser- und Abwasserwerken das gesamte operative Geschäft der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung.

**erdgas**

**REGIONALGAS**  
**EUSKIRCHEN**

INTERKOMMUNALE DIENSTLEISTUNGEN

## 4.1 Das Bauplanungsrecht

### Bauleitplanung

Die Stadt sorgt mit der Bauleitplanung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet.

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

### Flächennutzungsplan

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

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

### Bebauungsplan

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



*Pfarrkirche St. Martin an der Kirchstraße*

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

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

### Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und / oder Befreiung doch noch ermöglicht werden.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist. Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere Grundstückssituation die restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene



- Tore / Vordächer
- Kundendienst
- Schmiedegitter
- Fenster / Türen
- Einbruchschutz
- Überdachungen
- Messingverarbeitung
- Stahlbauten nach DIN 18800-7

Edelstahl  
Treppen  
Geländer



Rüdiger Zielke · Metallbaumeister · Schweißfachmann  
 Ernastraße 17 · 53881 Euskirchen · Fax 0 22 55 / 95 28 05  
 Telefon 0 22 55 / 95 28 04 · Mobil 01 72 / 59 46 659  
 Werkstatt 0 22 55 / 95 33 52



Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarnschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Stadt als Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

## Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt große Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden.

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

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

Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können auch durch Satzungen festgesetzt werden. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich dann nach diesen Satzungen.

## Außenbereich

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

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

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

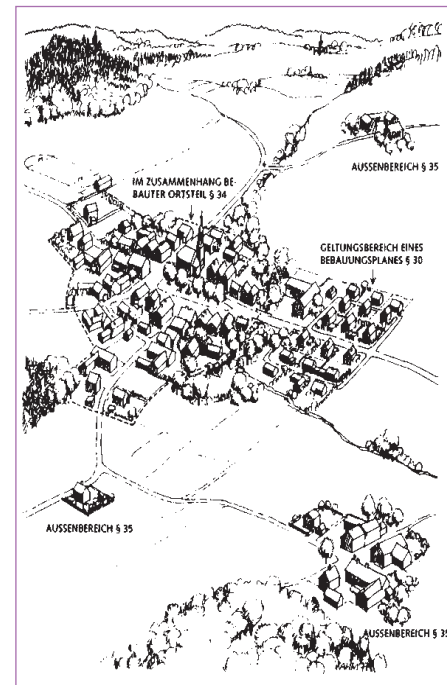
### Fazit:

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

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

- ▶ zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Die untenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen: (§ 30 BauGB - Bebauungsplan; § 34 BauGB – Innenbereich; § 35 BauGB –Außenbereich)





# embgenbroich<sup>®</sup>

finanz- & immobilien-service

wohnen sie sich glücklich! wir haben oder  
finden garantiert die richtige immobilie für Sie!

phone us: 02251 - 12 89 12

eMail: [membgenbroich@aol.com](mailto:membgenbroich@aol.com)

[www.embgenbroich-immobilien.de](http://www.embgenbroich-immobilien.de)

- grundstücke
- häuser
- wohnungen

wir stehen ihnen professionell zur seite.  
ihr embgenbroich finanz- & immobilien-serviceteam

**...immer ein Haus voraus!**



BAHNHOFSTRASSE 23



im  
finanzi  
eine

ihr komp  
in Eus

bahn  
53879

© copyright 2004 by V



lien &  
gen aus  
nd

tenzteam  
rchen

straße 23  
kirchen

stem · www.interlekt.de



## AXA Versicherung AG Service Center Euskirchen Claus Decker

Wir finanzieren Ihre Wunschimmobilie  
bis zu 100% und zu Topkonditionen.

Telefon: 02251 - 5 22 44

eMail: [claus.decker@axa.de](mailto:claus.decker@axa.de)  
[www.claus-decker.de](http://www.claus-decker.de)

- AXA Leben
- AXA Bausparen
- AXA Bank

Wir informieren und betreuen Sie kompetent.  
Ihr AXA-Team Euskirchen  
Generalagentur Claus Decker

• 53879 EUSKIRCHEN



**BAUUNTERNEHMUNG**

*Bauen mit*

**WILLI  
OBELS**

Gladiolenweg 2  
53881 Euskirchen-Roitzheim

**Telefon: 0 22 51 / 6 32 68**  
**Telefax: 0 22 51 / 86 60 84**

*www.willi-obels.de*

**SIEH AN, SIEH AN!**

ProHaus Musterhaus in Euskirchen!



Was Mitbauhäuser sind, wie Sie Eigenkapital durch Eigenleistung ersetzen und wie schnell und einfach es mit ProHaus geht, möchten wir Ihnen vor Ort erläutern – an unserem Musterhaus in Euskirchen.

**ProHaus.**  
Mitbauen. Mit Begeisterung

Infos: ProHaus Musterhaus  
Felix-Wankel-Straße 12 · 53881 Euskirchen  
Telefon 0 22 51/12 62 86 oder  
online unter [www.prohaus-euskirchen.de](http://www.prohaus-euskirchen.de)



Dipl. Ing. Horst Belter Architekt + Stadtplaner  
Jahrgang: 56  
53879 Euskirchen  
Tel.: 02251 / 9550-0  
Fax: 02251 / 9550-19

[info@horst-belter.de](mailto:info@horst-belter.de)

**HORST BELTER**  
DIPL. ING. ARCHITEKT BDB





## 4.2 Das Bauordnungsrecht

### Allgemein

Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Dabei werden vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit, den Nachbarnschutz und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt. Das Bauordnungsrecht ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt. Im Land Nordrhein-Westfalen gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft ausschließlich Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem / der Grundstückseigentümer/in oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Sie ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter.

Ergänzend zur BauO NRW wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen. Spezielle Vorschriften (z. B. Gestaltungssatzungen als örtliche Bauvorschriften) sollen sicherstellen, dass neben der Verwirklichung konkreter Einzelvorhaben mit unterschiedlichen Gestaltelementen ein homogenes Erscheinungsbild

des Siedlungsgebietes in ortstypischer Bauweise erreicht wird. Demnach tragen gut gestaltete Gebäude bei sich ändernden Marktverhältnissen auch zu einer Wertstabilität der Immobilie bei.

### Grenzabstand

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Eingangüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf maximal 2,00 m unterschreiten.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe. Auf eine Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o. a. Mindestgrenzabstand von 3 m ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

### Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude

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

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

- ▶ die Gesamtlänge der baulichen Anlage das Maß von 9 Metern nicht überschreitet und
- ▶ die bauliche Anlage eine Höhe von 3 Metern nicht übersteigt.

Unabhängig davon, dass weitere Einzelheiten ggf. zu überprüfen sind, kann sich Ihr Nachbar grundsätzlich nicht gegen eine solche Grenzbebauung erfolgreich wenden.

### Die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer)

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

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

Die Bauherrin oder der Bauherr hat für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser, eine Unternehmerin oder einen Unternehmer und eine Bauleiterin oder einen Bauleiter zu bestellen.

Verfügt die Bauherrin oder der Bauherr über die in der BauO NRW an Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser oder Unternehmerin / Unternehmer gestellten Anforderungen, so dürfen sie selbst als Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser oder Unternehmerin / Unternehmer tätig werden.



Die Bauherrin oder der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser und die Unternehmerin oder der Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben.

Insbesondere beim Anzeigeverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren hat die Architektin/der Architekt bzw. die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen.



Burg Veynau im Stadtteil Wisskirchen

Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht.

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

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

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

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

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

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

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

Die Unternehmerin oder der Unternehmer hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Bauarbeiten, bei denen es auf besondere Sicherheit, auf besondere Sachkenntnis und Erfahrung oder auf eine spezielle Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen ankommt, nachzuweisen, dass sie oder er für diese Bauarbeiten geeignet ist und über die Einrichtungen verfügt.

Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachunternehmer oder Fachleute heranzuziehen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.

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

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

### Vorbescheidsverfahren

Der Antrag auf Bauvorbescheid soll vor allem abklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann. Er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre, z. B. bei Fragen zur

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

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

### Bauantrag

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

Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für den Neubau eines Wohnhauses in der Regel mindestens folgende Unterlagen erforderlich: (Checkliste)

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

### Genehmigungsfreie Vorhaben

Der § 65 der BauO NW legt fest, welche baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung bedürfen. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde zu informieren.

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

Gleiches gilt für den § 66 BauO NW, der die sonstigen genehmigungsfreien Anlagen festlegt.



*Der Freseenturm am Distericher Torwall, Teil der in Resten vorhandenen alten Stadtbefestigung*





## Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur der Bauaufsichtsbehörde in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Mit der Registrierung wird automatisch eine Eingangbestätigung ausgestellt. Der zuständige Bezirkssachbearbeiter überprüft den Antrag sofort auf Vollständigkeit.

Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein. Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Leider werden viele Bauanträge unvollständig eingereicht. Nur eine qualifizierte Architektin/Entwurfsvorfasserin oder ein qualifizierter Architekt/Entwurfsvorfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen.

Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und Stellen um Stellungnahme gebeten.

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

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

## Bauaufsichtliche Verfahren

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

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

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

- ▶ das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,
- ▶ die Erschließung im Sinne des § 30 des Bauordnungsbuches gesichert ist und

- ▶ die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

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

Den bei der Gemeinde einzureichenden Bauvorlagen ist eine Erklärung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers beizufügen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Eingang der Bauvorlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Teilt die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Ablauf der obigen Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, darf unverzüglich mit dem Vorhaben begonnen werden.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Baurecht. Es wird daher auch keine Baugenehmigung erteilt, sondern lediglich eine Eingangsbestätigung ausgestellt.



Neubaugebiet Henri-Dunzats-Straße



Folgende Gesichtspunkte sind noch zu beachten:

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

## Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)

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

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

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

- ▶ mit den planungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches
- ▶ auf die Bebaubarkeit der Grundstücke (verkehrliche Erschließung, Anschluss an Ver- und Entsorgungsanlagen),

- ▶ auf die Einhaltung der Abstandsflächen bzw. deren Sicherung durch Übernahme auf andere Grundstücke,
- ▶ auf die Gestaltung nicht überbauter Flächen, auf die Anlage ausreichender Spielflächen für Kleinkinder, auf die Erhaltung oder Veränderung der Geländeoberfläche
- ▶ auf die Gestaltung der baulichen Anlagen (Verunstaltung der Baumasse, des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes),
- ▶ auf die Gestaltung und Anlage der Außenwerbung,
- ▶ auf die Anlage einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen und Garagen und deren Ausführung, sowie der Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.

Spätestens bei Baubeginn sind bei der Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen einzureichen

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

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

In Bebauungsplangebietern oder wenn ein Vorbescheid vorliegt, sind vollständige Bauanträge innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Eingang des Antrages zu entscheiden; diese Frist kann aus wichtigen Gründen bis zu 6 Wochen verlängert werden.

## Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

Unterliegt eine Baumaßnahme weder der Freistellung noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren oder dem Bauanzeigeverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

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

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

## Teilbaugenehmigung (§ 76 BauO NRW)

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Ist ein



Ihr Spezialist für Einfamilienhäuser  
in der Region Köln / Bonn

Königsstraße 24, 53111 Bonn  
Tel.: 0228 – 403 77 99 Fax: 403 77 98  
[haeuser-vertrieb@email.de](mailto:haeuser-vertrieb@email.de)



Freistehende Einfamilien- &  
Doppelhäuser in Massiv-  
& Fertigbauweise

**ab 95.900,- Euro**

- wir beraten Sie gerne-  
provisionsfreie  
Grundstücksvermittlung  
[www.haeuser-vertrieb.de](http://www.haeuser-vertrieb.de)  
- wir suchen ständig Grundstücke -

## Malermeister

  
**Christoph Poth**  


In den Seebenden 33a  
53879 Euskirchen  
Tel. 02251/921833  
Fax 02251/921832  
mobil 0177/737 16 41  
email [christoph.poth@t-online.de](mailto:christoph.poth@t-online.de)



# PARKETT WOLFF

Elchstraße 55  
53881 Euskirchen

Beratung  
Sanierung  
Verlegung  
Renovierung  
Verkauf  
Reparatur

Inh. B. Wolff  
Meisterbetrieb

Telefon: 0 22 51 - 5 60 62 · Telefax: 0 22 51 - 5 60 62  
eMail: [frank-j-wolff@t-online.de](mailto:frank-j-wolff@t-online.de)



GmbH

KÄLTE-, KLIMA-, ELEKTROTECHNIK

- Planung
- Montage
- Wartung
- Service
- Entsorgung

53879 Euskirchen  
☎ 0 22 51 - 8 99 87  
0 22 51 - 8 95 46

Bergerstrasse 83  
e-Mail: [cktgmbh@t-online.de](mailto:cktgmbh@t-online.de)  
Internet: [www.ckt-gmbh.com](http://www.ckt-gmbh.com)

Dipl. Ing. Peter M. Dürholt

Architekt + Stadtplaner AKNW/SRL

Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke

Asselbornstr. 27 • 53879 Euskirchen

Fon: 02251 702290

Fax: 02251 702299

ARCHITEKTUR • BAUBERATUNG  
WERTERMITTLUNGEN • GUTACHTEN

[duerholt@eifel-net.net](mailto:duerholt@eifel-net.net) • [www.proplanconsult.de](http://www.proplanconsult.de)



Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelner Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden, wenn die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens als Ganzes gegeben ist.

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

## Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Gebührengesetz in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung festgesetzt. Sie

richten sich grundsätzlich neben dem Brutto-rauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung - unabhängig von den Angaben des Bauherrn - vorgibt.

Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

## Bauen ohne Baugenehmigung

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



Fachwerkhaus im Stadtteil Niederkastenholz

bauleitung ● planung ▲ statik

dipl.ing. arthur packy

hinter den gärten 1a • 53881 euskirchen  
tel. 0 22 51/8 95 56 • fax 0 22 51/86 01 38



## Franz Trevisan

Dipl.-Ing. Architekt AKNW+BDB

Telefon: 0 22 51 - 8 05 09

Telefax: 0 22 51 - 8 05 05

Funk: 01 71 - 3 17 87 04

e-Mail: FranzTrevisan@web.de

- Neubau – Umbau
- Altbausanierung
- Anbau und Bauleitung
- Schall- u. Wärmeschutz
- Energieberatung
- Wertgutachten

Dechant-Wolfgarten-Straße 5 – 53881 Euskirchen



## 5. Baurechtliche Spezialthemen

### Nachbarrecht

Die Beteiligung der Nachbarn zu einem Bauvorhaben ist in § 74 BauO NW geregelt.

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Nachbarn sind aufeinander angewiesen. Zerstrittene Nachbarn können sich auf vielfältige Art das Leben schwer machen.

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allem der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten.

Durch die Neufassung der Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, ist es in der

Regel zweckmäßig, vor Einreichung des Bauantrages den Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorzulegen. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen.

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

### Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Aufgabe des Landes Nordrhein-Westfalens ist es, Baudenkmäler zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Die Städte wirken bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege als Denkmalschutzbehörde mit. Anhand einer Denkmalliste können sie Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal sind. Sie sind auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen

an Baudenkmalen im Stadtgebiet zuständig und beraten Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

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

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

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

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

#### Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen

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

## Service-Punkt für Punkt.

### Wir bieten Ihnen:

- kostenloser Stadtfahrplan
- VRS-Fahrpläne als Taschenbuch und auf CD
- Fahrplanauskunft einschl. Ausdruck
- Stadtbus- und VRS-Fahrscheine
- Konzert- und Veranstaltungstickets, KombiTickets
- Anwohnerparkausweise
- Dauermietkarten für die SVE-Parkhäuser

**JETZT NEU !!!**  
**TREFFPUNKT MOBILITÄT**  
 Mobilisierung für den Kreis Euskirchen  
**IM TREFFPUNKT SVE**

**Köln:Ticket**



**ZIKKURAT**

**BONNTICKET**

Wir sind für Sie da:  
 montags - freitags von 7.00 - 19.00 Uhr  
 und samstags von 8.00 - 14.00 Uhr

### Noch Fragen?

Unsere Service-Nummer: (02251) 14 14 0  
 Unsere Service-Nummer zu den Tickets: (02251) 14 14 120  
 Fahrplan und Tarifauskunft  
 Die schlaue Nummer: (01803) 504030 (9 Cent/Min.)

Stadtverkehr Euskirchen GmbH

Service-center treffpunkt sve

Oststr. 1-5 - 53879 Euskirchen

<http://www.sve.de>

[stadtverkehr-euskirchen@t-online.de](mailto:stadtverkehr-euskirchen@t-online.de)



## AMBIENTE

Schönes für Küche, Tisch und Tafel

**erlesenes Tafelgeschirr** z. B. von Villeroy & Boch, Hutschenreuther  
**stilvolle Gläsergarnituren** z. B. von Spiegelau, Nachtmann usw.  
**geschmackvolle Küchen-Accessoires** von WMF  
**Gestaltung von Hochzeitstischen**

Spiegelstraße 15 – hinter dem Kaufhof  
 53879 Euskirchen • Telefon 0 22 51/62 57 76



# Ohlenhardt

## FACHHANDEL Heizung · Sanitär



An der Eisenkaul 29  
 53881 Euskirchen-Stotzheim  
 Telefon 0 22 51 / 6 35 43  
 Telefax 0 22 51 / 6 20 71

E-mail: [Iris.Ohlenhardt@t-online.de](mailto:Iris.Ohlenhardt@t-online.de)  
 Internet: [www.Ohlenhardt.de](http://www.Ohlenhardt.de)



Mit uns bleibt dieses Traumhaus  
 nicht das einzige.

Kreissparkasse  
 Euskirchen

Warum nicht wahr machen, wovon man schon als Kind geträumt hat? Mit unserem Immobilienservice stehen wir Ihnen bei der Suche, Planung, Finanzierung und Absicherung kompetent zur Seite. Gemeinsam mit unserem Partner LBS werden die eigenen vier Wände auch wirklich zu Ihrem Traumhaus. Mehr Informationen unter [www.kreissparkasse-euskirchen.de](http://www.kreissparkasse-euskirchen.de).  
**Wenn's um Geld geht - Kreissparkasse Euskirchen.**



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

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

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

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

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Baulast, dass bauliche Anlagen auf seinem

Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, lediglich wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt. Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

### Verfahren und Rechtsfolgen:

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

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

Mit der Eintragung in ein Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber

den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

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

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

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

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



**Baumaschinen  
Schalungen  
Baukrane  
Anhänger  
Vermietung und Verkauf**

Rudolf-Diesel-Straße 2 · 53919 Weilerswist · Telefon: (0 22 54) 83 01 30 · Internet: [www.euro-mietpark.de](http://www.euro-mietpark.de)

[sita-deutschland.de](http://sita-deutschland.de)

## Container und mehr ...

- Baustellenabfälle
- Gewerbeabfälle
- Sonderabfälle
- Miettoiletten

**Sita Wagner GmbH**

Schneppenheimer Weg 1  
53881 Euskirchen  
Tel.: 02251/7908-21  
Fax.: 02251/7908-45



**DEVK Beratungsstelle  
Carlo Flaschentreher**  
Versicherungskaufmann  
Münstereifeler Straße 31  
53879 Euskirchen  
Telefon: 02251 866402  
Mobil: 0171 1411937  
[Carlo.Flaschentreher@ad.devk.de](mailto:Carlo.Flaschentreher@ad.devk.de)

**BAUFINANZIERUNG UND WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG.  
ALLES AUS EINER HAND – ALLES VON DER DEVK.**

DEVK. Persönlich, preiswert, nah.

**DEVK**  
VERSICHERUNGEN

**Berthold**  
**POÉTES**  
**Kanaltechnik**

*Wir schauen in die Röhre*  
**02251/51067**

- **Rohrreinigung**
- **Kanal-TV-Ortung**
- **Kanaldichtheitsprüfung**
- **Rohrinnensanierung**
- **Wartung**



## Wählen Sie den richtigen Schornstein!



Einen Zug für den Heizungskessel...

...und einen Zug fürs Kaminfeuer!

### **ISOMIT**

Schornsteine

- Wir beraten Sie.
- Wir planen für Sie.
- Wir bauen für Sie.

### **LENZ+ DÜRRENBURG**

50858 Köln-Marsdorf Tel. 0 22 34/18 51-0  
Max-Planck-Straße 28 Fax 0 22 34/18 51-33  
[www.ld-koeln.de](http://www.ld-koeln.de)



Schillerstraße 24  
53879 Euskirchen

☎ **0 22 51/86 08 02**  
Fax 0 22 51/86 08 03

Internet: [www.Geruestbau.Hartung.de](http://www.Geruestbau.Hartung.de)  
E-mail: [info@Geruestbau-Hartung.de](mailto:info@Geruestbau-Hartung.de)



## Winand Wisskirchen

Seit 1926

- Hochbau
- Tiefbau
- Industriebau
- Schlüsselfertigbau
- Bauwerkserhaltung
- Sanierung
- Um- und Erweiterungsbau

### Winand Wisskirchen GmbH & Co. KG

Kölner Straße 97 53879 Euskirchen  
Tel.: (02251) 27 03 / 28 70 Fax: (02251) 7 37 86  
95727-0 • Postfach 1289 • 53862 Euskirchen

ANWALTSBÜRO  
**DOHM und HAYE**

**HERBERT DOHM**  
RECHTSANWALT

geprüfter Spezialist für Baurecht · Deutsche Anwalt Akademie

Gerberstraße 1 · 53879 Euskirchen  
Telefon: 0 22 51/30 68 & 5 73 92 · Telefax: 0 22 51/5 73 92  
[www.dohm-haye.de](http://www.dohm-haye.de) · [office@dohm-haye.de](mailto:office@dohm-haye.de)



## 6. Die Bauausführung

### Energiesparen durch Wärmedämmung

Die Güte des Wärmeschutzes der wärmeübertragenden Außenbauteile ist die mit Abstand wichtigste Größe für den Energieverbrauch eines Gebäudes. Neben der wärmedämmenden Gebäudehülle fließen jedoch auch die wärmeerzeugenden Anlagen und Bauteile (z.B. Heizung) in die Energiebilanzierung mit ein.

### Außenwände sehr gut dämmen

Wichtig ist, dass alle wärmetechnisch relevanten Bauteile gewisse Mindestanforderungen erfüllen müssen und die Gesamtenergiebilanz den zulässigen Höchstwert nicht überschreitet. Für die energetische Qualität spielt es keine entscheidende Rolle, ob Außenwände leicht oder schwer ausgebildet werden.

### Fehlervermeidung bei der Dachdämmung

In der Vergangenheit und oftmals auch heute noch werden bei den Dämmkonstruktionen geeigneter Dächer erhebliche Fehler gemacht, die zu einem unbehaglichen Raumklima und einem hohen Energieverbrauch führen, der vom theoretisch berechneten Wärmebedarf erheblich abweicht. Die wärmetechnische Neubausanierung erst wenige Jahre alter Häuser ist leider kein Einzelfall.

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

niedrigen Energieverbrauch. Hier ist besonders das Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke zu beachten, so dass die Verlegung von Leitungen und das Herstellen von Durchbrüchen nicht zum Verlust der Luftdichtigkeit führt. Die Konsequenz sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere Emission von CO<sub>2</sub>.

Aber unter Umständen können sich mögliche Bauschäden noch gravierender auswirken, denn wo kalte Luft eindringt, kann bei anderer Strömungsrichtung warme, feuchtigkeitsbeladene Luft nach außen gelangen. Bei dem Durchgang durch die Dämmung wird im Winter der Taupunkt unterschritten und es kommt zu Kondenswasseranfall innerhalb der Konstruktion, was bei entsprechenden Mengen zu Bauschäden führt.

### Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von 1,3 W/m<sup>2</sup> für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischiebenglas sind vermehrt anzutreffen.

Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

### Konsequente Dämmung von Kellern

Zu beachten ist auch hier eine wärmebrückenfreie Konstruktion, die durch das Weiterführen der

Wanddämmung deutlich unter die unterste Geschossdecke erreicht werden kann.

### Bauen mit der Sonne

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

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

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

Immer mehr Architekten machen sich mit den Prinzipien des solaren und energiesparenden Bauens vertraut.

### Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumberei-



ches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden.

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

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

### Zentrale Warmwasserbereitung

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

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

### Solare Warmwasserbereitung

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

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

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

### Strom aus der Sonne

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

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Euskirchen.

Bei der Erstellung der Broschüre wurde sorgfältig recherchiert. Dennoch kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernommen werden. Haftungsansprüche sind ausgeschlossen.

Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre richten Sie bitte an die Stadtverwaltung oder den Verlag.

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte

urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.

53879062 / 1. Auflage / 2005

Redaktioneller Teil: Stadt Euskirchen  
Petra Denny, Berthold Rothe  
Titellayout: Gerd Ophoves

Fotos: Bildarchiv Euskirchen (3 St.)  
Kirsten u. Gerd Ophoves (9 St.)  
Petra Denny (1 St.)

Titelbilder: ???

**INFOS AUCH IM INTERNET:**  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.alles-austria.at](http://www.alles-austria.at)  
[www.sen-info.de](http://www.sen-info.de)  
[www.klinikinfo.de](http://www.klinikinfo.de)  
[www.zukunftschancen.de](http://www.zukunftschancen.de)



Kompetenz aus  
einer Hand

### WEKA info verlag gmbh

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



## Berufsunfähigkeit.

Eine Berufsunfähigkeit kann Karrierehoffnungen und Lebenspläne in Frage stellen. – Wir geben Ihnen und Ihrer Familie Sicherheit in jeder Lebenssituation. **INFORMER informiert.**  
[www.informer-gmbh.de](http://www.informer-gmbh.de)

**INFORMER.GmbH**  
Versicherungsmakler



# Informer

Versicherungsmakler GmbH

**Oststraße 1-5**

**53879 Euskirchen**

**Telefon: 0 22 51/7 02 56-0**

**Telefax: 0 22 51/7 02 56-20**

**info@informer-gmbh.de**

**www.informer-gmbh.de**

# INGENIEURBÜRO JOSEF NIEHSEN

INHABER: DIPL.-ING. (FH) WALTER PLOENES VDI

INGENIEURBÜRO FÜR TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG  
HEIZUNGS - LÜFTUNGS - KLIMA - SANITÄR - ELEKTROANLAGEN



## Beratung – Planung – Bauleitung

Kommerner Straße 204  
53879 Euskirchen

Telefon: 02251 650440

Telefax: 02251 6504429

Email: [info@tga-niehsen.de](mailto:info@tga-niehsen.de)

Beratender Ingenieur  
Staatlich anerkannter  
Sachverständiger  
für Schall- und Wärmeschutz



**Ingenieurkammer-Bau**  
Nordrhein-Westfalen



## 7. Boden- und Umweltschutz

### Bauen mit der Natur

Jedes Bauen belastet, verändert und verbraucht ein Stück Natur. Ökologisches Bauen heißt, das Gleichgewicht ökologischer Kreisläufe zu beachten, ohne die Belastungsgrenzen der Natur zu überschreiten. Gebäude und Siedlungen sollen möglichst schonend, die gegebenen natürlichen Verhältnisse nutzend, in die Landschaft oder vorhandene Bebauung eingefügt werden. Dabei ist sparsam mit dem vorhandenen Grund und Boden und den natürlichen Mineralien umzugehen. Bauabfälle sind sachgemäß zu entsorgen. Das Gebäude sollte Luft, Wasser und Boden nicht belasten und möglichst wenig Energie verbrauchen. Es sollte, schon zur gesundheitlichen Vorsorge der Bewohner, aus möglichst natürlichen Materialien gebaut werden, die auch bei Renovierungen, Austausch und Abriss nicht zu Abfallproblemen führen.

### Mutterboden

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden.

### Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen.

Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen.

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

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

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

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

Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.

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

Asbesthaltige Abfälle unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten.

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



**Pfeifer & Langen**

# BetaTerr

## -Euskirchener Rübenerde-

### Von rheinischen Äckern - Für Ihren Garten !

**++ bester Ackerboden ++ universaler Bodenverbesserer ++  
++ Mutterbodenersatz (optimal in Mischung mit Kompost und Sand) ++**



#### **Bewährte Einsatzbereiche:**

- Neuanlage von Hausgärten
- Gartenumgestaltung
- Anpflanzungen
- Rasenaussaat



BetaTerr ist leicht zu verarbeiten, da sie garantiert frei von Steinen und ähnlichen Fremdkörpern ist.

Durch den Nährstoffreichtum und die hohe Fruchtbarkeit ist BetaTerr eine Aufwertung für jeden Garten.

**Wir informieren und beraten Sie gerne:**



**Pfeifer & Langen  
Bonner Str. 2  
53879 Euskirchen  
Tel. 02251 / 7 06 - 28**



**Präzise gemessen.  
Solide geplant.  
Effizient und flexibel verwirklicht.  
Sie verdienen Qualität.  
Mit neuen Ideen.**

### **Präzise Grundlagen**

- Lagepläne und Absteckungen
- Kanal- und Leitungskataster
- Straßenkataster
- Topographische Geländeaufnahmen
- Bestandspläne
- Gebäudeaufmaße

### **Planen und Konstruieren**

- Straßenbauplanung
- Kanalplanung
- Kreisverkehre
- Park- und Sportplätze
- Ingenieurbauwerke

### **Dienstleistung und Beratung**

- Bauleitung
- Verkehrsgutachten
- Massenermittlungen und Abrechnungen
- Datenbankerstellung und -bereinigung
- Digitale Geländemodelle

Euskirchen · Telefon 02251 – 14 70 05 · Fax 02251 – 14 70 06 · Mobil 0172 – 259 46 97 · info@kjh-plan.de · www.kjh-plan.de

**HÜLLBROCK+PARTNER**

PLANUNGS- UND VERMESSUNGSBÜRO

## Wir entwickeln Baugrundstücke im Kreis Euskirchen

voll erschlossen

in bester Lage

vermessen

ohne Courtage



Was wir heute tun, entscheidet darüber  
wie die Welt morgen aussieht.

Maria v. Ebner Eschbach

**F&S concept Projektentwicklungsgesellschaft**

Malmedyer Str. 28 • 53879 Euskirchen • Tel.: 02251 / 14 88 77 • Fax: 14 84 74

**[www.DieProjektentwickler.de](http://www.DieProjektentwickler.de)**