

BAUDEZERNAT

stadt  
sankt  
augustin

BAUBROSCHÜRE

# Tipps und Infos

# „Rund ums Bauen“

## in Sankt Augustin

Erdgas



# Leben.

erdgas



**rhenag**

*Das EnergieBündel*

Infoline 0 18 02 / 23 23 12\*, [www.rhenag.de](http://www.rhenag.de)

\*10 Cent pro Gespräch

# VORWORT

## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

seit Erscheinen der letzten Ausgabe der Baubroschüre für Sankt Augustin sind inzwischen sechs Jahre vergangen. In dieser Zeit haben sich viele rechtliche Grundlagen, die beim Bau oder Umbau eines Hauses beachtet werden müssen, zum Teil gravierend verändert.

Neu – und in seiner Vorgehensweise zumindest in unserer Region einzigartig – ist das Stadtentwicklungskonzept Sankt Augustin 2025, das im Herbst 2006 vom Rat der Stadt Sankt Augustin verabschiedet wurde. Es gibt eine strategische Antwort auf die Herausforderungen zu Beginn des neuen Jahrtausends; den demographischen Wandel, den Klimawandel, die Verknappung der fossilen Brennstoffreserven – um nur einige zu nennen. Nach zweijähriger Arbeit des Baudezernates und des Kölner Stadtplanungsbüros Haase & Beele unter Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen, Politikerinnen und Politikern wurden die Leitlinien der städtischen Entwicklung für die kommenden Jahrzehnte in einem Konzept zusammen geführt. Das Leitbild dieser strategischen Untersuchung heißt „Sankt Augustin – Wissensstadt PLUS“.

Das Stadtentwicklungskonzept basiert auf der Annahme, dass die Wohnregion Bonn-Rhein-Sieg künftig für eine im langjährigen Mittel konstant bleibende bis geringfügig steigende Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern rechnen muss. Wo andernorts Städte und Regionen zum Teil hohe Verluste von Bevölkerungsanteilen erwarten müssen, steht die Region Bonn-Rhein-Sieg vor der Aufgabe, mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung, aber geänderten Anforderungen an die Wohnumgebung, umgehen zu müssen. Einer Region mit hoher Wohnqualität, intakten Wohnumfeldern und attraktiven Naherholungsmöglichkeiten bleiben die Einwohnerinnen und Einwohner treu. Dabei darf nicht verschwiegen werden, dass der demographische Wandel der Gesellschaft auch im Rhein-Sieg-Kreis – Sankt

Augustin bildet hier keine Ausnahme – längst schon begonnen hat. Für dieses Phänomen hat das Stadtentwicklungskonzept Antworten, um die Zukunftsfähigkeit der Stadt zu gewährleisten.

Einige – für barrierefreies Bauen oder altengerechte Wohngebäude – geeignete Standorte wurden im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes festgestellt. Aber auch Möglichkeiten einer Verdichtung im Siedlungsbestand, der Umwandlung bebauter Flächen und Neubauflächen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes ermittelt.

Der Trend zum Bauen und Umbauen ist also in Sankt Augustin weiterhin ungebrochen. Darum möchten wir Ihnen häufig benutzte Begriffe aus dem Planungs- und Bauordnungsrecht und das Zusammenwirken der unterschiedlichen Planungsschritte bis zur Erteilung einer Baugenehmigung für Ihr Vorhaben erläutern.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung stehen Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung.



*Klaus Schumacher  
Bürgermeister*



*Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter*

# Unkompliziert ins Traumhaus. Mit dem VR-ImmoConcept.

„Einziehen musste ich selbst. Um meine Immobilie, die Finanzierung und die Absicherung hat sich meine Bank gekümmert.“

Alexandra Schmidt, Lehrerin, eines unserer Mitglieder.



Hotline 02241/496-0

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

**Gemeinsam mit uns in die eigenen vier Wände. Wir beraten Sie mit Brief und Siegel.**

**Sprechen Sie uns an!**

 VR-Bank  
Rhein-Sieg eG  
*Nähe ist uns wichtig.*

# INHALTSVERZEICHNIS

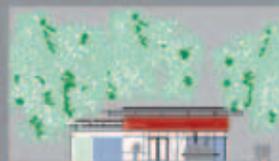
|   |   |    |     |   |    |
|---|---|----|-----|---|----|
| ■ | <b>Vorwort</b> .....                          | 1  | ■   | <b>3. Ablauf eines Genehmigungsverfahrens</b> .....     | 25 |
| ■ | <b>Impressum</b> .....                        | 4  | 3.1 | Antragsunterlagen .....                                 | 25 |
| ■ | <b>Branchenverzeichnis</b> .....              | 5  | 3.2 | Antragsbearbeitung .....                                | 25 |
| ■ | <b>1. Bauplanungsrecht</b> .....              | 8  | 3.3 | Bescheid .....  | 26 |
|   | 1.1 Flächennutzungsplan .....                 | 8  | ■   | <b>4. Bauausführung und Bauüberwachung</b> .....        | 27 |
|   | 1.2 Bebauungsplan .....                       | 8  | 4.1 | Die am Bau Beteiligten .....                            | 27 |
|   | 1.3 Vorhaben- und Erschließungsplan .....     | 10 | 4.2 | Bauüberwachung und Bauzustands-<br>besichtigung .....   | 30 |
|   | 1.4 Sonstige Bebauungspläne .....             | 10 | 4.3 | Mitteilungspflichten .....                              | 30 |
|   | 1.5 Unbeplanter Innenbereich .....            | 10 | 4.4 | Ordnungswidrigkeiten und Ordnungs-<br>verfügungen ..... | 30 |
|   | 1.6 Außenbereich .....                        | 11 | ■   | <b>5. Rechtsmittel</b> .....                            | 31 |
|   | 1.7 Vorgezogene Planreife .....               | 11 | 5.1 | Rechtsmittel gegen Bescheide .....                      | 31 |
|   | 1.8 Ausnahmen und Befreiungen .....           | 11 | 5.2 | Rechtsmittel der Nachbarn .....                         | 31 |
|   | 1.9 Planungsrechtliche Begriffe .....         | 12 | ■   | <b>6. Abgeschlossenheitsbescheinigung</b> .....         | 34 |
| ■ | <b>2. Bauordnungsrecht</b> .....              | 18 | ■   | <b>7. Barrierefreies Wohnen</b> .....                   | 35 |
|   | 2.1 Bauvoranfrage .....                       | 18 | ■   | <b>8. Dichtigkeit</b> .....                             | 37 |
|   | 2.2 Genehmigungs-Freistellungsverfahren ..... | 19 |     |   |    |
|   | 2.3 Genehmigungsverfahren .....               | 19 |     |   |    |
|   | 2.4 Genehmigungsfreie Vorhaben .....          | 19 |     |   |    |
|   | 2.5 Bauordnungsrechtliche Begriffe .....      | 20 |     |   |    |
|   | 2.6 Nutzungsänderung .....                    | 24 |     |   |    |

HEINRICH G. GEERLING

STADTPLANUNG



ARCHITEKTUR



DENKMAL



ENERGIE



Architekt Dipl.-Ing.  
Pfeilstalstrasse 123  
53757 Sankt Augustin  
Tel.: 02241 - 345027  
geerling@geerling.de

# INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| 9. Bauschäden vermeiden .....                            | 39 |
| 10. Baumschutz .....                                     | 41 |
| 11. Denkmalschutz .....                                  | 42 |
| 12. Wärmeschutz und Erneuerbare Energien ...             | 43 |
| 13. Umgang mit Ressourcen .....                          | 44 |
| 13.1 Regenwassernutzung .....                            | 44 |
| 13.2 Sonnenenergie .....                                 | 45 |
| 14. Ordnungsrecht .....                                  | 47 |
| 14.1 Sondernutzungserlaubnis .....                       | 47 |
| 14.2 Gaststätten und Gewerbe .....                       | 47 |
| 15. Adressen, Ansprechpartner<br>und Besuchszeiten ..... | 48 |

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

aus Gründen einer zügigen Lesbarkeit der Texte wurde auf die weibliche Form erwähnter Personengruppen verzichtet.

Eine Diskriminierung der Leserinnen gegenüber den Lesern geht damit nicht überein.

Alles Deutschland – alles klar!

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

Finanzagentur **ALEXANDER LAAS**

**FM HAMBURG**  
**MANNHEIMER**

HypoVereinsbank

Finanzieren – Versichern – Vorsorgen – Sparen

Tel./Fax: 02241 / 148 41 61 · Mobil: 0178 / 34 844 75

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung der Stadt Sankt Augustin (Frau Hütténes, Tel. 02241/243 246, E-Mail: [christiane.huettenes@sankt-augustin.de](mailto:christiane.huettenes@sankt-augustin.de)) entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind –auch auszugsweise– nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

Bilder und Skizzen: Stadt Sankt Augustin



mediaprint  
WEKA info verlag

WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering  
Tel. +49(0)8233 384-0  
Fax +49(0)8233 384-103  
[info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de)  
[www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

53754062/3. Auflage/2009

# BRANCHENVERZEICHNIS

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!

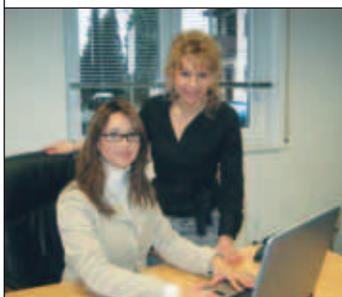
Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de).

| Branche                 | Seite  | Branche           | Seite            |
|-------------------------|--------|-------------------|------------------|
| Abfallentsorgung        | 20     | Containerdienst   | 20               |
| Abflussreinigung        | 36     | Dachdecker        | 28               |
| Abscheidertechnik       | 36     | Dichtheitsprüfung | 6, 7, 32, 36, 37 |
| Abwassertechnik         | 36     | Energieversorgung | U2               |
| Arbeitsbühnenvermietung | 29     | Erdgas            | U2               |
| Architekt               | 3, 15  |                   |                  |
| Banken                  | 2, U4  |                   |                  |
| Baufinanzierung         | 5      |                   |                  |
| Bauunternehmen          | 27, 37 |                   |                  |

Fortsetzung Seite 6

## Emsing Invest- und Finanzservice bietet unabhängige Immobilien-Finanzberatung

Die Bankenlandschaft für Immobilienfinanzierungen erlebt einen grundlegenden Wandel. Ausgelöst durch Direktbanken und freie Finanzdienstleister ist in den letzten Jahren ein verstärkter Wettbewerb um den privaten Kunden entstanden. Konditionenvergleiche und fachmännische Beratung bieten große Einspar-Möglichkeiten.



Allerdings: für den Kunden bleiben viele Fragen offen: Welche Finanzierungsform ist für mich am besten? Kann ich öffentliche Fördermittel in Anspruch nehmen? Wie kann die Darlehensrückzahlung flexibel gestaltet werden? Wie kann ich die aktuell günstigen Zinssätze langfristig sichern? Gibt es einen „Haken“ bei den günstigen Lockangeboten vieler Bausparkassen?

Die Antworten auf diese und weitere Fragen rund um die Baufinanzierung beantworten Ihnen gerne Brigitte Emsing und ihr Team.

Ganz gleich, ob Sie den Neubau oder Kauf einer Immobilie planen oder ob Sie als Eigentümer eine Anschlussfinanzierung benötigen: die Firma Emsing Invest- und Finanz-

service ermittelt aus einer Fülle von über 40 Anbietern eine günstige maßgeschneiderte Finanzierungslösung.

Auch Bauwillige mit geringen Eigenmitteln können durch Einsatz einer „Muskelhypothek“ (Eigenleistung) den Traum der eigenen 4 Wände verwirklichen.

Auch bei der Auswahl der Immobilie sind wir gern behilflich. Unser Serviceangebot reicht vom kostengünstigen Ausbauhaus bis zum schlüsselfertigen Objekt.

Fordern Sie uns. Wir beraten Sie gern!

## Günstig baufinanzieren !!!



- beste Konditionen
- keine Bearbeitungsgebühr
- über 40 Bankpartner
- Beratung öffentl. Fördermittel

Brigitte Emsing  
 Hauptstraße 6  
 53842 Troisdorf  
 Tel. : 0 22 41 - 9 45 30 78  
 Fax : 0 22 41 - 9 45 30 79  
 Mail: [info@emsing-finanzservice.de](mailto:info@emsing-finanzservice.de)  
[www.emsing-finanzservice.de](http://www.emsing-finanzservice.de)

Finanzierung auch ohne Eigenkapital möglich !!!

# BRANCHENVERZEICHNIS

| Branche                  | Seite |
|--------------------------|-------|
| Fassadenbeschichtung     | 28    |
| Fenster und Türen        | 29    |
| Finanzierungen           | 7     |
| Fliesen und Badsanierung | 29    |
| Hausanschlusssanierung   | 7     |
| Heiz- und Haustechnik    | 28    |

| Branche                          | Seite     |
|----------------------------------|-----------|
| Hubliftvermietung                | 29        |
| Ingenieur für Tragwerksplanung   | 15        |
| Ingenieur für Versorgungstechnik | 15        |
| Kanalsanierung                   | 6, 36, 37 |
| Küchen                           | 7         |
| Küchenarbeitsplatten             | 28        |
| Maler                            | 28        |
| Metallbau                        | 29        |
| Natursteinarbeiten               | 28        |
| Rechtsanwälte                    | 29, 32    |
| Regenwassernutzung               | 28        |
| Rohrreinigung                    | 7, 36     |
| Sachverständige                  | 15, 40    |
| Sanitär                          | 28        |
| Schreinerei                      | 28        |
| Steuerberater                    | 32        |
| Tiefbau                          | 29        |
| Tischlerei                       | 28        |
| Trockenbau                       | 29        |
| Vermessungsingenieur             | 17        |
| Versicherungen                   | 4, 7      |
| Wasserversorgung                 | U3        |
| Wintergärten                     | 29        |
| Wirtschaftsprüfer                | 32        |
| Wohnungsunternehmen              | 7         |

## Für ein sauberes Bild in allen Kanälen...

Wenn mal wieder gar nichts läuft, helfen wir schnell und effektiv.



**Problemlösungen rund um Rohr- und Kanal mit Kow-How und modernster Technik:**

- Dichtheitsprüfungen
- Kanalsanierung
- Grabenlose Inlinersanierung
- Sanierung im Flutungsverfahren
- Kanal-TV-Untersuchungen
- Fachbetrieb für Rückstauschutz

**Unser Team ist 24 Stunden für Sie im Einsatz. Sie erreichen uns jederzeit kostenlos unter 0800 | 27 67 235.**

**ARA – Rohrfrei**  
Ihr Profi für Rohr- und Kanaltchnik

ARA-Rohrfrei · Marktplatz 10 · 53844 Troisdorf  
Telefon: 02241 845926 · Telefax: 02241 845939  
info@ara-rohrfrei.de · www.ara-rohrfrei.de

U = Umschlagseite

**VOLKNER KANALTECHNIK**



**KANAL-TV**  
Anschluss-Sanierung  
ohne Erdarbeiten  
Dichtheitsprüfungen

**ROHR- UND  
KANAL-REINIGUNG**

Dipl. Ing. M. Volkner  **02241/1772-0**  
Telefax 02241/177-222 · [www.volkner-kanal.de](http://www.volkner-kanal.de)



## Schmidt & Hlubek GbR unabhängige Finanzberatung

- öffentliche Förderprogramme (KfW und WfA)
- auch 100% Finanzierungen möglich
- mehr als 150 Partner (DIBA, DSL, KSK...)
- individuelle Finanzierung & Versicherung

Burgstraße 28, 53757 Sankt Augustin, Fon 02241-165690  
Fax 02241-1656929, E-Mail: [direktion@rws-nrw.de](mailto:direktion@rws-nrw.de)



## Gemeinnützige Baugenossenschaft Sankt Augustin eG gegr. 1925

gut und sicher wohnen – seit über 80 Jahren im Dienst der Bürger von Sankt Augustin  
und Bonn erfolgreich tätig

Wir sind für Sie da – Büro – Kamillenweg 12 – 53757 Sankt Augustin – Tel. (0 22 41) 9 43 86-0 · Fax (0 22 41) 9 43 86-29

**alma**KÜCHEN  
▶▶▶ DIREKT VOM HERSTELLER

ohne Zwischenhandel  
zum **WERKS-PREIS**

**St. Augustin**

Marie-Curie-Str. 1  
Telefon  
(02241) 926613/14

[www.alma-kuechen.de](http://www.alma-kuechen.de)



**alma** - Pluspunkte,  
denen Sie vertrauen können:

- + Seit 37 Jahren Einbauküchen nach Maß aus eigener Herstellung
- + Alles aus einer Hand Individuelle und maßgeschneiderte Planung, Herstellung, Lieferung und Montage
- + Riesenauswahl an Küchenmodellen
- + **WERKS-PREIS:** Wir verkaufen direkt an Sie – ohne Zwischenhandel
- + 1 Tag Komplettmontage durch unsere Werksmonteure

Montag-Freitag 9.30-19.00 Uhr · Samstag 9.30-19.00 Uhr

# BAUPLANUNGSRECHT

Bauinteressenten, die nicht über entsprechende Kenntnisse des **öffentlichen Baurechts** verfügen, sehen sich beim Wunsch, ihr Bauvorhaben zu realisieren, zunächst einmal mit einer Fülle von Bestimmungen und Vorschriften konfrontiert, die kaum überschaubar scheint. Mit den folgenden Erläuterungen möchten wir Ihnen eine kurze Übersicht über das **öffentliche Baurecht** geben. Grundsätzlich unterscheidet man im Bereich des **öffentlichen Baurechts** das Planungs- und Bauordnungsrecht. Das Planungsrecht ist im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Es erklärt, „wo“ und „was“ – und in Verbindung mit einer örtlichen Bauvorschrift – zum Teil auch „wie“ gebaut werden darf. Jedes Grundstück liegt entweder im Bereich eines Bebauungsplanes, eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder im Außenbereich. Im Baugesetzbuch sind für jeden der genannten Bereiche die Voraussetzungen dargestellt, unter denen ein Bauvorhaben zulässig ist.

Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass die Gemeinden das Baugeschehen vorrangig durch Bauleitpläne regeln. Die Bauleitplanung kennt zwei Stufen:

- die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und nicht unmittelbar zu einer Bauberechtigung führt und
- die verbindliche Bauleitplanung, die sich in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen niederschlägt, die wiederum unmittelbar zu einem Baurecht führen (können). Der Rat der Stadt Sankt Augustin entscheidet über die Aufstellung und Verabschiedung der Bebauungspläne nach vorheriger Beratung in politischen Gremien und nach Durchführung eines gesetzlich vorgeschriebenen, öffentlich bekannt gegebenen Ablaufs.

## 1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan hat eine Doppelfunktion: Zum einen ist er die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung – Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zum anderen hat er die Aufgabe, die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung bzw. des Gebietsentwicklungsplanes umzusetzen. Der Flächennutzungsplan stellt in Grundzügen die städtebaulich beabsichtigten Bodennutzungen für das gesamte Gemeindegebiet dar, z. B. Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Fläche für Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf. Aus dem Flächennutzungsplan kann **kein** konkretes Baurecht abgeleitet werden – er dient in erster Linie der Selbstbindung und Entwicklung der Gemeinde.

## 1.2 Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Der Bebauungsplan ist anzusehen als das Hauptinstrument der kommunalen Bauleitplanung. Mit Hilfe der Bebauungspläne wird die bauliche oder sonstige Nutzung eines Gebietes rechtsverbindlich festgesetzt, und so werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen. Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Gemeinde- oder Stadtrat wird ein Bebauungsplanentwurf erstellt und danach einer im Baugesetzbuch festgelegten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung unterzogen. Im Rahmen der „frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ und später dann während der einmonatigen „öffentlichen Auslegung“, die beide vorher ortsüblich (für das Stadtgebiet von Sankt Augustin i.d.R. Extra-Blatt) bekannt gemacht werden, hat die Öffentlichkeit Gelegenheit, den Bebauungsplan kennen zu lernen und Anregungen zu äußern. *(Der Begriff „Öffentlichkeit“ umfasst die Einwohner einer Gemeinde, Betroffene und Vertreter von Interessengruppen wie beispielsweise die Naturschutzverbände oder die Schutzgemeinschaft Hangelarer Heide*

oder die Lärmgegner.) Die Prüfung der Anregungen kann dann auch zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes führen. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bebauungsplan als Satzung – nach Beratung und auf entsprechenden Vorschlag des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses – die dann mit der ortsüblichen Veröffentlichung rechtskräftig wird.

Die wichtigsten Festsetzungen eines Bebauungsplanes betreffen die Art und das Maß der baulichen Nutzung,

z. B. Festlegung von Wohn- oder Gewerbegebieten, der Baudichte bzw. Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowie die Bauweise (offene oder geschlossene Bebauung). In ergänzenden örtlichen Bauvorschriften kann darüber hinaus die Gestaltung von Gebäuden (z. B. Dach- oder Fassadengestaltung) oder der Außenanlagen (z. B. Einfriedungen, Gartengerätehäuser) geregelt werden. Ein weiterer zunehmend wichtigerer Bestandteil von Bebauungsplanfestsetzungen sind Festsetzungen bzgl. der Begrünung der Baugrundstücke oder entsprechender



Stadt Sankt Augustin, Stadtteil Menden (Ausschnitt)

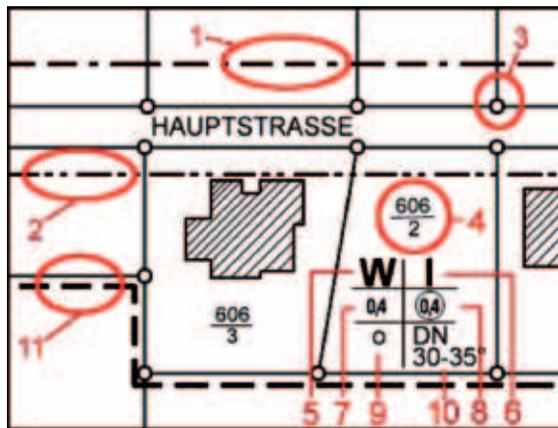
Beispiel für einen Bebauungsplan

# BAUPLANUNGSRECHT

Ausgleichsgrundstücke im Rahmen gesetzlich vorgeschriebener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Aussagen eines Bebauungsplanes sind „Festsetzungen“, die grundsätzlich parzellenscharf getroffen werden können und in der Baunutzungsverordnung definiert sind (siehe Kapitel 1.9).

Festsetzungen eines Bebauungsplanes



- 1 Baugrenze
- 2 Baulinie
- 3 Grundstücksgrenze
- 4 Flurstücksnummer
- 5 Art der baulichen Nutzung
- 6 Anzahl der Vollgeschosse
- 7 Grundflächenzahl (GRZ)
- 8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 9 Bauweise
- 10 Dachneigung
- 11 Grenze des Bebauungsplans (Geltungsbereich)

## 1.3 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)

Der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ ist ein ähnliches Planungsinstrument wie der Bebauungsplan. Er ermöglicht eine zügigere Ausweisung von Bauflächen für Bereiche, in denen komplexe oder großflächige Vorhaben eines Investors umgesetzt werden sollen.

## 1.4 Sonstige Bebauungspläne

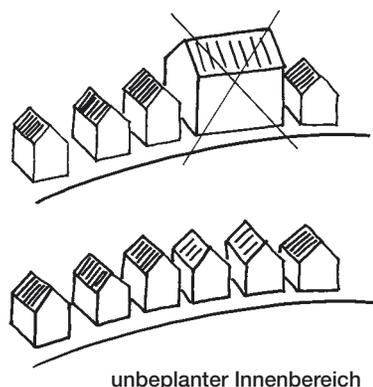
Im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem bisher unbeplanten Innenbereich kann ein sog. vereinfachtes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, wenn beispielsweise der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert wird.

Im Falle einer erneuten Nutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung von Gemeinden kann ein Bebauungsplan zur Innenentwicklung aufgestellt werden. Unter besonderen Voraussetzungen kann dieses Verfahren in beschleunigter Form und vereinfacht durchgeführt werden.

## 1.5 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Liegt das zur Bebauung vorgesehene Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so regeln sich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Bauvorhaben nach dem § 34 des Baugesetzbuches. Danach ist ein geplantes Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung muss gesichert sein, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Begriff des „sich Einfügens“ ist dabei häufig Gegenstand von unterschiedlichen Standpunkten zwischen dem Antragsteller, den Nachbarn und der Baugenehmigungsbehörde. Der Wunsch nach Überschreitung der vorgegebenen Baustrukturen ist ein häufiger Streitpunkt. Bei der Ermittlung des Beurteilungsmaßstabes über das Einfügen eines Vorhabens sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Grundstücke zu betrachten, sondern es ist ein größerer, sinnvoll – in der städtebaulichen Betrachtung – abgegrenzter Bereich für die Beurteilung heranzuziehen.



unbeplanter Innenbereich

### 1.6 Außenbereich (§ 35 BauGB)

Als Außenbereich im planungsrechtlichen Sinne werden Bereiche verstanden, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans) noch im unbeplanten Innenbereich liegen. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hinsichtlich der Erteilung eines Vorbescheides oder einer Baugenehmigung bilden dabei privilegierte land- und forstwirtschaftliche Betriebe einschließlich ihrer betrieblichen Wohngebäude und Nutzungen, die aufgrund ihrer besonderen Art nicht an

anderen Stellen möglich sind (z. B. Kläranlage, Ziegelei). Darüber hinaus können auch „sonstige Vorhaben“ im Außenbereich zugelassen werden, wenn sie „öffentliche Belange“ nicht beeinträchtigen. Zu den öffentlichen Belangen zählen in besonderem Maße Natur- und Landschaftsschutz, Gewässerschutz und die Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Hier reicht bereits eine relativ geringe Beeinträchtigung, um eine Genehmigung auszuschließen wie z. B. durch eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

### 1.7 Vorgezogene Planreife (§ 33 BauGB)

Diese Vorschrift ermöglicht die Erteilung von Vorbescheiden oder Baugenehmigungen vor Rechtskraft eines Bebauungsplanes. Mit dieser Regelung hat der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung getragen, dass das Planaufstellungsverfahren ein häufig relativ langwieriges ist. Dem Bauherrn wird somit eingeräumt, seine Bauwünsche möglichst früh zu realisieren. Die Heranziehung dieses Paragraphen bei der Genehmigung eines Vorhabens ist nur dann zulässig, wenn das Projekt grundsätzlich planungsrechtlich positiv bewertet wird und die Planungsziele widerspiegelt. Die Anwendung der „vorgezogenen Planreife“ setzt voraus, dass ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes vom Gemeinde- oder Stadtrat gefasst worden ist, der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht worden ist, die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgeschlossen sind (formelle Planreife) und zu erwarten ist, dass der Planentwurf als rechtsverbindlicher Bauleitplan zustande kommt und das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht (materielle Planreife).

### 1.8 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Neben den zuvor beschriebenen planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen gibt es noch die Mög-

# BAUPLANUNGSRECHT

lichkeit, ein ansonsten unzulässiges Vorhaben durch Ausnahme oder/und Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes doch noch zu genehmigen. Die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Grundzügen des Bebauungsplanes muss jedoch gegeben sein, das Wohl der Allgemeinheit diese Befreiung erfordern oder eine „Härte“ (unbeabsichtigte Benachteiligung) für den Antragsteller entstehen bei Nichtzulassung der Befreiung. Nachbarschützende Belange sind bei der Entscheidung über eine Befreiung ebenfalls zu würdigen.

## 1.9 Planungsrechtliche Begriffe (Baunutzungsverordnung)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine Verordnung des Bundesbauministers, in der die bauliche Nut-



Die obenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen. § 30 BauGB – Bebauungsplan, § 34 BauGB – Innenbereich, § 35 BauGB – Außenbereich

zung eines Gebietes vorgeschrieben wird. Sie enthält unter anderem Angaben über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. In den Festsetzungen eines Bebauungsplanes finden sich die Angaben über die Bebaubarkeit eines Grundstücks wieder. Die darin enthaltenen Definitionen bilden den Maßstab für die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens sowohl in einem Bebauungsplangebiet als auch im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

### 1.9.1 Art der Nutzung

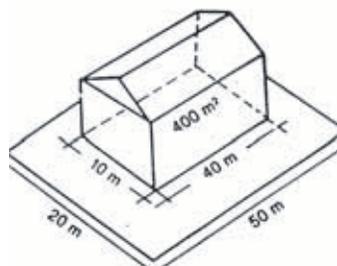
In einem Bebauungsplan muss die Art der Nutzung (z. B. reines oder allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet) festgesetzt werden. Damit wird beschrieben, welche Nutzungen in dem jeweiligen Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Es ist jedoch auch möglich, dass eine Gemeinde in Einzelfällen und in sehr beschränktem Umfang Veränderungen der Nutzungskataloge der Baunutzungsverordnung in Bebauungsplänen beschließt.

### 1.9.2 Maß der baulichen Nutzung

In einem Bebauungsplan sind auch Festsetzungen enthalten über das Maß der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung regelt die bauliche Dichte in dem jeweiligen Baugebiet. Die „Grundflächenzahl“ (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche (von Gebäuden) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Beispiel:  $GRZ = 0,4$  bei einer Grundstücksfläche von  $400 \text{ qm}$ ;  $400 \times 0,4 = 160 \text{ qm}$  dürfen von einem Gebäude überbaut werden (Versiegelung brutto), jedoch nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Definition siehe 1.9.4). Die „Geschossflächenzahl“ (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässigweise errichtet werden dürfen. Vereinfacht gesprochen handelt es sich dabei um die Sum-

me der Flächen in allen Vollgeschossen eines Gebäudes. Eine GFZ von 2,0 besagt also, dass auf dem betreffenden Grundstück – verteilt auf alle Geschosse – doppelt so viel Gebäudefläche entstehen darf wie das gesamte Baugrundstück groß ist. Beispiel: GFZ = 2,0 – Grundstücksfläche 1.000 qm;  $1000 \times 2,0 = 2.000$  qm dürfen an gesamter Brutto-Gebäudefläche errichtet werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Regel als Festsetzung in einem Bebauungsplan angegeben. Die Ermittlung der Voll- bzw. Nicht-Vollgeschossigkeit ist in der Landesbauordnung geregelt.

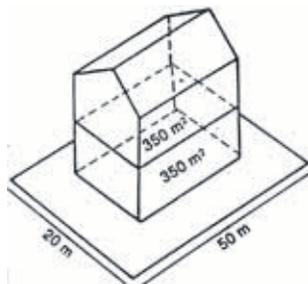
### Grundflächenzahl (GRZ)



Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wie viel qm Grundfläche eines Gebäudes je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Beispiel: 0,4 bei einem 1000 qm großen Grundstück

### Geschossflächenzahl (GFZ)



Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** gibt an, wie viel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig ist. Die Geschossfläche ist die **Summe** der Flächen aller Vollgeschosse einschließlich ihrer Umfassungswände.

Beispiel: 0,7 bei einem 1000 qm großen Grundstück

### 1.9.3 Bauweise

Bzgl. der Bauweise wird grundsätzlich unterschieden zwischen einer geschlossenen Bauweise und einer offenen Bauweise. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (z. B. freistehende Einfamilienhäuser), Doppelhäuser oder als Hausgruppe (Reihenhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 50 m) errichtet. Bei allen drei Formen darf die gesamte Front des Gebäudes nicht länger als 50 Meter sein. In diesen Fällen ist der in der Bauordnung geregelte Mindestabstand des jeweiligen Gebäudes zur Nachbargrenze einzuhalten. Es besteht auch die Möglichkeit der Festsetzung abweichender Bauweisen, z. B. die Errichtung von Gebäuden mit einseitigem Grenzabstand.



offene Bauweise: das Einzelhaus/Hausgruppe



offene Bauweise: das Doppelhaus



geschlossene Bauweise (Hausgruppe)

# BAUPLANUNGSRECHT

## 1.9.4 Überbaubare Fläche

Baugrenzen dienen der Festlegung von überbaubaren Flächen. Innerhalb einer Fläche, die durch Baugrenzen bestimmt ist („Baufenster“), darf ein Gebäude errichtet werden. Das Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten; man kann aber hinter ihr zurück bleiben. Ist dagegen eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann – abhängig von der Gesamtwirkung des Baukörpers – bei beiden Festsetzungsmöglichkeiten – zugelassen werden. Diese Regelung kann beispielsweise für die Dachüberstände genutzt werden (siehe Bebauungsplanausschnitt Seite 9).

## 1.9.5 Sonstige Festsetzungen

Häufig finden sich in Bebauungsplänen auch Festsetzungen hinsichtlich der Anlegung von Stellplätzen, Ga-

ragen, überdachten Stellplätzen und deren Zufahrten sowie deren Anrechnung bzw. Nicht-Anrechnung bei der Ermittlung der GRZ. Neben diesen Festsetzungen können Bebauungspläne Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (z. B. Kinderspielplätze, einzelne Baukörper, Bahntrassen, Landstraßen) und Festsetzungen aufgrund anderer Gesetze enthalten. Der Bebauungsplan kann aber auch genutzt werden, um neben den planungsrechtlichen noch anderweitige Festsetzungen zu treffen. Am häufigsten werden auf der Grundlage der Landesbauordnung gestalterische Vorschriften erlassen wie z. B. Bestimmungen über die Dachgestaltung, die Art der Befestigung von Parkplätzen und Wegen, Einfriedungen etc.

Mit allen Festsetzungen und sonstigen Kennzeichnungen wird ein Bebauungsplan zu einer umfassenden Informationsgrundlage für interessierte Bürger und Entscheidungsgrundlage für die Baugenehmigungsbehörde.

# hanne thiebes



von der ihk bonn ö.b.u.v.  
sachverständige für  
schäden an und bewertung  
von innenräumen



vom tüv rheinland  
sachverständige für die  
erkennung, bewertung  
und sanierung von  
schimmelpilzschäden  
in innenräumen

dipl.-ing. innenarchitektin hospitalstr. 30 53840 troisdorf tel. 02241.806082 info@hanne-thiebes.de

## ARCHITEKTEN UND INGENIEURE



**DIPL.-ING.  
NORBERT RHEIN  
ARCHITEKT**

Von der IHK- Bonn öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für

**SCHÄDEN AN GEBÄUDEN**

Pfarrer-Wünneberg-Straße 13 · 53840 Troisdorf

Telefon 0 22 41/7 94 94 · Telefax 80 61 55

[www.norbert-rhein.de](http://www.norbert-rhein.de)

Feuchtigkeit, Schimmel, Baukonstruktionen, Wohnungs- und Industriebau, Bauten der öffentlichen Hand, Beweissicherung der Bausubstanz, Mengen und Rechnungsüberprüfungen, Gewerkeabdeckung VOB-C



## Bayer Ingenieure

Ingenieurbüro  
Versorgungstechnik

- \* Heizungstechnik
- \* Lüftungstechnik
- \* Klimatechnik
- \* Sanitärtechnik
- \* Elektrotechnik

Marie-Curie-Str. 1  
53757 St. Augustin

Tel.: 0 22 41 / 39 18 60

Fax: 0 22 41 / 39 18 620

@-Mail: [mail@bayer-ingenieure.de](mailto:mail@bayer-ingenieure.de) // [www.bayer-ingenieure.de](http://www.bayer-ingenieure.de)

## INGENIEURBÜRO FÜR TRAGWERKSPLANUNG

**Dipl.-Ing. Karl M. Busch**

SEIT MEHR ALS **50 JAHREN**

Bonner Straße 202  
53757 Sankt Augustin

Telefon 0 22 41/92 96-0  
Telefax 0 22 41/92 96-17

E-Mail: [statikbuero-busch@web.de](mailto:statikbuero-busch@web.de)

**INDUSTRIE-  
UND WOHNUNGSBAU**

## Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

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. Auf Grund seiner Berufsordnung ist er berechtigt, auf allen Gebieten des Vermessungswesens tätig zu werden.

Er erstellt den amtlichen Lageplan für entsprechende Bauvorhaben.

Außerdem überträgt er das geplante Bauvorhaben lage- und höhenmäßig auf das Baugrundstück (Grobabsteckung für die Baugrube, Feinabsteckung auf das Schnurgerüst).

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



Vermessungsbüro  
**Dipl.-Ing. F. Amberge**  
**Dipl.-Ing. B. Alex**  
Öffentl. best. Vermessungsingenieure



Bahnhofstraße 23, 53721 Siegburg  
Telefon: (0 22 41) 6 35 48, Telefax: (0 22 41) 5 31 94  
Handy: (01 78) 59 44 515  
E-Mail: [verm.f.amberge@t-online.de](mailto:verm.f.amberge@t-online.de)

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
**Dipl. Ing. Gerhard Philipp**  
**Dipl. Ing. Robert Dieterle**  
Vermessungsbüro



Kirchstraße 23 · 53840 Troisdorf  
Telefon 0 22 41 / 97 85-10 · Fax 0 22 41 / 97 85-14  
E-Mail: [info@ing-philipp.de](mailto:info@ing-philipp.de) · [www.ing-philipp.de](http://www.ing-philipp.de)

Dipl.-Ing. **Ulrich Epp**  
Öffentlich bestellter Vermessungsing.



Ing.-Büro für Vermessung, Bodenordnung,  
Geoinformationssysteme, Wertgutachten

Kaiser-Wilhelm-Platz 12, 53721 Siegburg

Telefon: 0 22 41 / 59 29 30  
Internet: [www.messepp.de](http://www.messepp.de)

**ÖFFENTLICH BESTELLTE  
VERMESSUNGSINGENIEURE  
STELLEN SICH VOR**

— Vermessungsbüro —

**Dipl.-Ing. Werner Stegen**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Brueghelstraße 22  
53757 Sankt Augustin  
[www.wstegen.de](http://www.wstegen.de)

Telefon 0 22 41/33 57 77  
Telefax 0 22 41/34 34 81  
[vermessung@wstegen.de](http://vermessung@wstegen.de)

 Dipl.-Ing. **Peter Doerenkamp**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Oberpleis · Siegburger Str. 34 · 53639 Königswinter  
Tel.: 0 22 44/77 10 · Fax: 0 22 44/8 18 43  
[www.doerenkamp.net](http://www.doerenkamp.net) · E-Mail: [info@doerenkamp.net](mailto:info@doerenkamp.net)

**Dipl.-Ing. Klaus Bracht**  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur



Marie-Curie-Straße 1 · 53757 Sankt Augustin

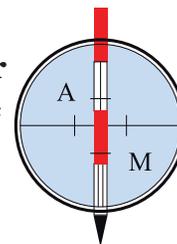
Tel. 0 22 41 / 6 51 11  
Fax 0 22 41 / 97 67 88

Mobil  
01 72 / 2 48 29 83

[bracht.vermessung@t-online.de](mailto:bracht.vermessung@t-online.de)  
[www.bracht-vermessung.de](http://www.bracht-vermessung.de)

 Vermessungsbüro  
**Dipl.-Ing. Rolf Apel**  
**Dipl.-Ing. Horst Müller**

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Larstraße 153 · 53844 Troisdorf-Sieglar  
Telefon: 0 22 41/96 45-0  
Telefax: 0 22 41/96 45-23  
Internet: [www.apel-mueller.de](http://www.apel-mueller.de)  
E-Mail: [vermessung@apel-mueller.de](mailto:vermessung@apel-mueller.de)



# BAUORDNUNGSRECHT

In den vergangenen Jahren wurde das Bauordnungsrecht mehrfach novelliert. Ziel dieser Gesetzesänderungen war u. a. die Verlagerung der Verantwortung für die Erstellung von Gebäuden auf den Bauherrn und dessen Sachverständige. Die Laufzeiten von Bauanträgen sollten reduziert werden, was wiederum über eine Reduzierung des Prüfungsinhalts von Bauanträgen bis hin zur Genehmigungsfreistellung bestimmter Vorhaben (Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplangebieten) umgesetzt werden sollte. Die zu beauftragenden Sachverständigen verursachen Mehrkosten für den Bauherren. Die (Genehmigungs-) Gebühren können auf diesem Wege mitunter verringert werden. Durch die Novellierungen der Bauordnung wird auch die Umsetzung europäischer Normen im Bereich der Bauprodukte weiter vollzogen und werden ökologische Anforderungen an Gebäude und Baugrundstücke umgesetzt.

Die Bauordnung ist ein Landesgesetz, das in Verbindung mit einer Reihe von Verordnungen Regelungen für die Bauwerkserstellung festlegt. Das Bauordnungsrecht regelt vor allem „wie“ gebaut werden darf. Es dient hauptsächlich der Gefahrenabwehr und dem geregelten nachbarschaftlichen Miteinander und gilt für alle baulichen Anlagen, unabhängig davon, ob diese ausdrücklich genehmigungspflichtig sind oder nicht. Das Bauordnungsrecht stellt Anforderungen an die Baugrundstücke und baulichen Anlagen. Daneben sind die verschiedenen Genehmigungsverfahren, die Freistellung von der Genehmigungspflicht sowie die Bauüberwachung und die Bauzustandsbesichtigungen geregelt. In der Bauordnung sind außerdem die Zuständigkeiten der am Bau Beteiligten sowie der Baugenehmigungsbehörden festgelegt und Festlegungen getroffen, in welcher Form Verstöße gegen das Bauordnungsrecht geahndet werden können (Ordnungswidrigkeiten/Bußgelder).

## 2.1 Bauvoranfrage (§ 71 BauO NRW)

Eine Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) empfiehlt sich, um einzelne wichtige Fragen hinsichtlich der Zulässigkeit eines Bauvorhabens vor dem eigentlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Häufig wird mittels einer Bauvoranfrage die Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens rechtsmittelfähig beantwortet. Auf dem Wege einer Bauvoranfrage kann ein Bauherr mit relativ geringem finanziellen Aufwand feststellen lassen, ob es sich beispielsweise bei einem Gartengrundstück um ein bebaubares Grundstück handelt oder nicht. In der Regel empfiehlt es sich, eine Bauvoranfrage von einem Architekten oder Ingenieur anfertigen zu lassen. Besteht die Absicht, bauordnungsrechtliche Fragen in einer Bauvoranfrage zu stellen, ist gemäß Bauordnung ohnehin vorgeschrieben, dass ein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser (Architekt oder Ingenieur) eingeschaltet werden muss. Dem formgebundenen schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind Bauvorlagen (Unterlagen, Zeichnungen) beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind. Wird dann ein Vorbescheid erteilt, gilt dieser für zwei Jahre. Danach kann ein Antrag auf Verlängerung um jeweils ein Jahr gestellt werden.

Der Vorbescheid stellt eine verbindliche Erklärung der Baugenehmigungsbehörde dar, an die sie im Baugenehmigungsverfahren gebunden ist. Aus Gründen einer zügigen Bearbeitung sollten die eingereichten Unterlagen vollständig und gut lesbar sein und hinsichtlich der Prüffähigkeit ausreichend bestimmt sein. Der Vorbescheid ersetzt nicht die nach Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen erforderliche Baugenehmigung und er ist noch keine Baufreigabe.

## 2.2 Genehmigungs-Freistellungsverfahren (§ 67 BauO NRW)

Die Errichtung oder Änderung – sowie unter Einschränkung auch Nutzungsänderung – von Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen (z. B. Garagen) bedürfen keiner Genehmigung, wenn sie im Geltungsbereich eines qualifizierten und rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB liegen und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht widersprechen. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein. Die Gemeinde hat nach Eingang der einzureichenden Unterlagen über den Wunsch der Errichtung einer freigestellten baulichen Anlage die Möglichkeit, innerhalb eines Monats zu erklären, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Seit dem 1.6.2000 haben Bauherren auch die Möglichkeit zwischen der Durchführung eines Freistellungsverfahrens oder eines Genehmigungsverfahrens auszuwählen, sofern das betreffende Objekt die Voraussetzungen zur Freistellung erfüllt. Sind Befreiungen oder Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder Baulasten erforderlich, verliert das Objekt unmittelbar den Status der Genehmigungsfreistellung.

In Sankt Augustin befasst sich die Baugenehmigungsbehörde (Fachdienst 6/30, Bauaufsicht) mit der Freistellung von Bauvorhaben.

## 2.3 Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)

Ist ein geplantes Bauvorhaben genehmigungspflichtig, so unterscheidet die Bauordnung des Landes NRW zwei Genehmigungsverfahren: das vereinfachte Genehmigungsverfahren und das Genehmigungsverfahren für große Sonderbauten.

### 2.3.1 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)

Das materielle Baurecht ist hier verstärkt vom Architekten/Ingenieur und weiteren Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz sowie Standsicherheit und ggf. Brandschutz sicher zu stellen. Die Sachverständigen erstellen Berechnungen, die der Baugenehmigungsbehörde vor Baubeginn vorgelegt werden müssen und bestätigen die Einhaltung der jeweils geltenden technischen und sonstigen Rechtsvorschriften. Bei Wohngebäuden geringer Höhe obliegt die Prüfung des Brandschutzes dem Entwurfsverfasser. Der Entwurfsverfasser garantiert mit Unterschrift auf dem Antragsformular, dass das beantragte Gebäude den gesetzlichen Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Bei sog. Kleinen Sonderbauten, die bei Einhaltung festgelegter Größen vereinfacht beantragt werden dürfen, prüft die Baugenehmigungsbehörde den Brandschutz.

Darüber hinaus kann – auf Antrag – der Bauherr wünschen, dass die Baugenehmigungsbehörde den Brandschutz bei Wohngebäuden mittlerer Höhe und mit mehr als zwei Wohneinheiten prüft.

### 2.3.2 Genehmigungsverfahren für Große Sonderbauten

Das Genehmigungsverfahren für Große Sonderbauten wird bei den Vorhaben durchgeführt, die nicht vereinfacht genehmigt werden dürfen. Unter diese Rubrik fallen zum Beispiel Hochhäuser über 30 Metern Höhe. Diese Gebäude unterliegen einer Gesamtprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde.

## 2.4 Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 65 BauO NRW)

### 2.4.1 Terrassenüberdachungen

Im Zuge der jüngsten Änderung der Landesbauordnung Ende 2008 wurde beschlossen, dass „Terrassenüber-

# BAUORDNUNGSRECHT

dachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m“ genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Eine Vielzahl von Fallgestaltungen ist jedoch möglich, die die Genehmigungsfreiheit wiederum einschränken wie beispielsweise eine Überschreitung der Baugrenze oder Brandschutzanforderungen an Nachbargrenzen. Es wird daher empfohlen, vor dem Beginn der Bauarbeiten an der Terrassenüberdachung rechtzeitig mit der Baugenehmigungsbehörde Kontakt aufzunehmen, um mögliche spätere Nachforderungen der Baugenehmigungsbehörde zu verhindern.

## 2.5 Bauordnungsrechtliche Begriffe

Einige häufig gebrauchte Begriffe aus der Bauordnung werden im nachfolgenden Kapitel erläutert:

### 2.5.1 Abbruchgenehmigung

Der Abbruch von baulichen Anlagen kann genehmigungspflichtig sein. Genehmigungspflichtig ist der Abriss von Gebäuden über 300 m<sup>3</sup>. Dies entspräche einem eingeschossigen Gebäude von 3 m Gebäudehöhe mit einer Grundfläche von 10 m x 10 m. Für den Abriss von Mauern oder Einfriedungen, Schwimmbekken, KFZ-Stellplätzen, Werbeanlagen oder genehmigungsfreier Anlagen wie Wärmepumpen, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen ist keine Genehmigung

erforderlich. Dennoch ist darauf zu achten, dass die Vorschriften der Bauordnung und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften beim Abriss eingehalten werden. Werden bauliche Anlagen auf Nachbargrenzen abgerissen, sollte dies sehr vorsichtig erledigt werden. Durch Erschütterungen des Untergrundes kann es – gerade bei älterer Bausubstanz – zu Schäden an den Nachbargebäuden kommen und zu unangenehmen Auseinandersetzungen privat-rechtlicher Art (Beweislast, Schadensersatz) hinsichtlich entstandener Bauschäden. Auch die vorgeschriebenen Wege zur Entsorgung der abgerissenen Bausubstanz sind vom Bauherrn einzuhalten. So dürfen beispielsweise asbesthaltige Bauteile nur von dafür zugelassenen Betrieben abgebrochen und beseitigt werden. In Fällen, in denen unklar war, ob es sich bei den Abrissmaterialien um asbesthaltige – oder andere – Umweltgifte handelt, kann das Amt für Technischen Umweltschutz beim Landrat des Rhein-Sieg-Kreises eingeschaltet werden. Wenn dies nicht im Vorfeld vom Bauherrn geklärt worden ist oder auf Veranlassung eines Nachbarn nach Beginn der Abrissarbeiten oder aber bei Feststellung unbekannter Baustoffe nicht umgehend geschieht, kann dies zu tagelangen Baustopps und ggf. auch zu einem Ordnungswidrigkeitsverfahren führen.

### 2.5.2 Abstandflächen (§ 6 BauO NRW)

Abstandflächen sind die Flächen, die vor oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind, wenn die Gebäude nicht

## JOSEF KELLER Containerdienst GmbH

Der **Entsorgungsfachbetrieb** ganz in Ihrer Nähe direkt an der A 560 und bei dem **Selbstanlieferungen** selbstverständlich sind.



- Container von 1,5 m<sup>3</sup> bis 36 m<sup>3</sup>
- Miettoilettenservice
- Genehmigte Sortieranlage
- Verkauf von: Sand, Kies, Mutterboden u.v.m.
- Annahmestelle von Privat/Gewerbe
- Entrümpelungen

An der Ziegelei 8 · 53757 Sankt Augustin · Tel.: 0 22 41 / 1 65 14-11 · Fax: 0 22 41 / 1 65 14-13  
[www.Keller-Containerdienst.de](http://www.Keller-Containerdienst.de) · E-Mail: [info@keller-containerdienst.de](mailto:info@keller-containerdienst.de)

unmittelbar aneinander gebaut werden. Die Abstandflächen dienen in erster Linie der Verhinderung der Ausbreitung von Bränden. Darüber hinaus sollen sie jedoch auch helfen, folgende nachbarliche Belange einzuhalten: Belichtung, Belüftung, Besonnung und die nachbarlichen Beziehungen (Sozialfrieden).

Die Berechnung der Abstandflächen erfolgt nach den Vorschriften der Bauordnung. Der Mindestabstand beträgt 3,00 m und ist auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen können in gewissen Maßen auch Teile der Abstandflächen übernehmen. Eine Besonderheit bzgl. der Abstandflächenregelung gilt für Garagen und überdachte Stellplätze, da diese – sofern in einem Bebauungsplan nicht anderes festgesetzt wurde – bei Einhaltung bestimmter Längen und Höhen direkt an die Nachbargrenze gebaut werden dürfen. Der rechnerisch zu ermittelnde erforderliche Abstand eines Gebäudes zur Nachbargrenze beträgt üblicherweise  $0,8 \times$  Wandhöhe des Gebäudes. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin und über eine Wandlänge von bis zu 16,00 m an jeder sonstigen Außenwand darf die Abstandfläche halbiert werden ( $0,4 \times$  Wandhöhe), beträgt aber immer mindestens 3,00 m. Bei der Bemessung der Abstandflächen werden untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Balkone, Hauseingangsüberdachungen, Erker oder Altane nicht betrachtet, sofern diese nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand treten und ihre Vorderkante von der Nachbargrenze mindestens 3,00 m entfernt ist.

#### Balkon/Terrasse in der Abstandfläche



auskragender Balkon zulässig,  
wenn 3,00 m Abstand  
gemäß § 6 Abs. 7 BauONRW

aufsitzende Terrasse unzulässig,  
auch wenn 3,00 m Abstand  
zur Grenze eingehalten wird

– offene Bauweise –

#### 2.5.3 Abweichungen (§ 73 BauO NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den materiellen Anforderungen an die Bauordnung, kann die Baugenehmigungsbehörde Abweichungen zulassen. Dabei sind die Belange der angrenzenden Nachbarn jedoch zu würdigen. Der Antragsteller hat nachzuweisen, dass dem Zweck der gesetzlichen Anforderung auf eine andere geeignete Weise entsprochen wird (Kompensation).

#### 2.5.4 Aufenthaltsräume (§§ 2 und 48 BauO NRW)

Räume, die dazu bestimmt sind, dass sich Menschen darin ständig aufhalten können, werden als Aufenthaltsräume bezeichnet. Beispiele dafür sind: Wohn-, Kinder-, Schlaf- und Arbeitszimmer, Büros und Küchen. Keine Aufenthaltsräume sind dagegen Bäder, Wc's und Abstellräume. An Aufenthaltsräume werden eine Vielzahl von Anforderungen gestellt, so dass keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen für die Nutzer entstehen können. Diese Anforderungen sind z. B. eine Mindesthöhe der Räume, eine Mindestfläche von Fenstern ( $1/8$  der Grundfläche) sowie die ausreichende Anzahl und Gestaltung von Rettungswegen.

#### 2.5.5 Baulast (§ 83 BauO NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann dieser Mangel – je nach Fallkonstellation – oft durch Eintragung einer zur öffentlich-rechtlichen Baulast beseitigt werden. Häufig werden Baulasten eingetragen, wenn beispielsweise die Übernahme einer Abstandfläche auf dem benachbarten Grundstück, die Übernahme der Erschließung eines hinterliegenden Grundstücks oder die Bereitstellung von Stellplätzen auf anderen Grundstücken erforderlich ist. Aber auch die Vereinigung zweier an sich eigenständiger Grundstück (Flurstücke) begründet eine Baulast, wenn ein Gebäude auf diesen zwei Flurstücken errichtet werden soll. Wird eine Baulast notwendig, gibt es jeweils ein begünstigtes

# BAUORDNUNGSRECHT

und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer beider Grundstücke verpflichten sich mit Übernahme der Baulast verbindlich gegenüber der Baugenehmigungsbehörde, das der Genehmigung bis dahin entgegenstehende Hindernis dauerhaft zu beseitigen. Eine Baulast ist vor Erteilung einer Genehmigung anzufertigen und zu unterschreiben, da ansonsten eine Genehmigung nicht erteilt werden kann. Die Baulast wird als Urkunde ausgestellt und in das Baulastenverzeichnis, das bei der Baugenehmigungsbehörde geführt wird, eingetragen. Eine Baulast kann auch wieder gelöscht werden, jedoch nur dann, wenn sie baurechtlich nicht mehr notwendig ist, also andere Rechtsverhältnisse eingetreten sind als die zur Genehmigung gültigen. Die Planunterlagen für eine Baulast sind in der Regel als Amtliche Lagepläne zu erstellen. Lediglich bei einer Vereinigungsbaulast und einer Grenzbauverpflichtung darf eine Baulast auf Grundlage eines aktuellen Flurkartenauszuges eingetragen werden.

## 2.5.6 Brandschutz (§ 17 BauO NRW)

Dem Brandschutz sollte jeder Bauherr und Planer einen hohen Stellenwert einräumen, da es in erster Linie um die Sicherheit, Gesundheit und das Leben der Nutzer eines Gebäudes geht. Aber auch der Schutz vor Vernichtung von Gebäuden durch Brandeinwirkung ist nicht ohne Belang. Um der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch wirksam entgegen zu wirken, sind Anforderungen an das Gebäude, das Grundstück, an die einzelnen Bauteile (Wände, Decken, Dächer etc.) und die Materialien gestellt worden. Auch die Erreichbarkeit von Treppen und Fenstern zur Rettung von Menschen ist in der Bauordnung und diversen Verordnungen geregelt. Bei Wohngebäuden geringer Höhe, die entweder in der Genehmigungsfreistellung oder im vereinfachten Genehmigungsverfahren errichtet werden, gibt der Planverfasser mit seiner Unterschrift im Antragsformular eine Garantie ab über die Einhaltung des Brandschutzes. Bei Wohngebäuden mittlerer Höhe (Der Fußboden

des höchst gelegenen Aufenthaltsraumes liegt über 7,00 m über der Geländeoberfläche) ist vor Baubeginn eine Bescheinigung eines Staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes vorzulegen, in der bestätigt wird, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Bei allen sog. Kleinen Sonderbauten im vereinfachten Genehmigungsverfahren prüft die Baugenehmigungsbehörde den Brandschutz. Im Falle der sog. Großen Sonderbauten ist der Baugenehmigungsbehörde ein Brandschutzkonzept vorzulegen. Das Brandschutzkonzept ist eine zielorientierte Gesamtbewertung des baulichen und abwehrenden Brandschutzes bei Sonderbauten (§ 9 Bauprüfverordnung NRW). Es soll von einem Staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes aufgestellt werden und wird von der Baugenehmigungsbehörde geprüft.

## 2.5.7 Einfriedungen (§ 65 Abs. 1 BauO NRW)

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche und bis zu 2,00 m an privaten Nachbargrenzen dürfen ohne Genehmigung errichtet werden. Diese Regelung gilt jedoch nur dann, wenn in einer Gestaltungssatzung als Bestandteil eines Bebauungsplans resp. in nichts anderes festgesetzt wurde. Ob bei einer geplanten Maßnahme eine Gestaltungssatzung bzw. eine Einfriedungssatzung anzuwenden ist, kann nur mittels Abgleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden.

## 2.5.8 Erschließung (§ 4 BauO NRW)

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn bis zur Aufnahme der geplanten Benutzung die Erschließung (Zufahrt, Kanal und Wasserversorgung) bauordnungsrechtlich gesichert ist. Bei An- oder Umbauten von bestehenden Gebäuden und bei der Schließung von sog. Baulücken ist meist eine Erschließung vorhanden oder herstellbar. In Fällen von Neubebauung auf hinter-

liegenden Grundstücken grenzt das Vorhabengrundstück nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung muss dann gesichert werden durch Eintragung einer Zuwegungsbaulast auf dem zwischen dem Vorhabengrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstück. Diese Baulastfläche darf nicht überbaut werden.

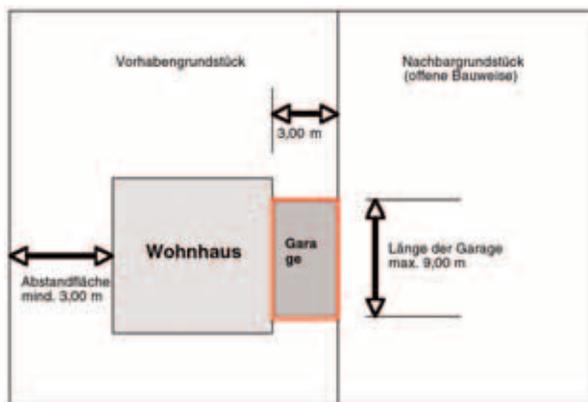
In Neubaugebieten steht häufig bei Einreichen der ersten Bauanträge oder der Unterlagen für die Errichtung genehmigungsfreier Gebäude noch nicht fest, wann die Erschließung in dem betreffenden Gebiet als gesichert gilt. Solange dieser Sachverhalt noch nicht geklärt ist, darf keine Baugenehmigung erteilt werden bzw. muss ein genehmigungsfrei eingereichtes Vorhaben ins Genehmigungsverfahren überführt und abgelehnt werden. In solchen Fällen empfiehlt sich der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn bzw. dem Bauträger, damit die Vorhaben genehmigt werden können. In einem Erschließungsvertrag ist geregelt, wie der Ausbau der Verkehrswege erfolgt, wer welche Kosten trägt und wann die Maßnahme umgesetzt wird.

### 2.5.9 Zulässige Gebäude an der Grundstücksgrenze – ohne eigene Abstandflächen (§ 6 Abs. 11 BauO NRW)

Für Garagen und überdachte Stellplätze gelten besondere Vorschriften in der Bauordnung. Sie sind nämlich – sofern nicht ausdrücklich über Festsetzung in einem Bebauungsplan eine andere Regelung getroffen worden ist – auch direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück zulässig. Dabei haben sie jedoch einige Anforderungen einzuhalten. An der Grenze sind diese Gebäude mit einer mittleren Wandhöhe bis 3,00 m über der Geländeoberfläche des Vorhabengrundstücks zulässig als Garage, überdachter Stellplatz, Gewächshaus oder Gebäude, das zu Abstellzwecken genutzt wird. Außerdem dürfen sie an einer Nachbargrenze höchstens 9,00 m lang sein; an allen Nachbargrenzen zusammen darf ihre Gesamtlänge nicht mehr als 15,00 m betragen. Auf den Dächern

von diesen Gebäuden dürfen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und (Parabol-) Antennen bis zu 1,50 m Höhe angebracht werden. Wenn ein Abstellraum oder Gewächshaus an eine Garage angefügt wird, gelten für die kompletten Anlagen auch die vorgenannten Beschränkungen hinsichtlich der Längen und Höhen an den Nachbargrenzen. Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> dürfen ohne Baugenehmigung auch an der Nachbargrenze errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für den Außenbereich. Es kann auch möglich sein, dass eine Festsetzung im Bebauungsplan existiert, nach der Gartenhäuser nur an bestimmten Stellen, gar nicht oder nur in bestimmter Ausführungsart errichtet werden dürfen.

### Zulässige Gebäude an der Grundstücksgrenze (ohne Abstandflächen)

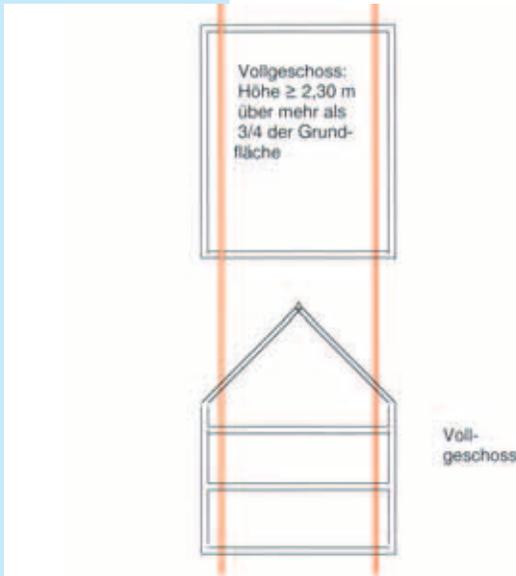


### 2.5.10 Geschosse/Vollgeschosse (§ 2 BauONRW)

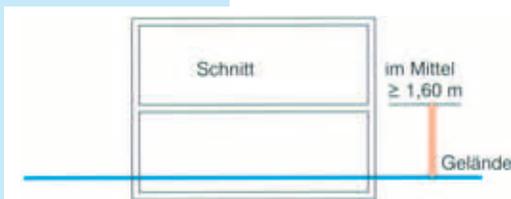
Gebäudeebenen werden als Geschosse bezeichnet. Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberkante hinausragt und die eine lichte Raumhöhe von mind. 2,30 m ausweisen, werden als Vollgeschosse bezeichnet. Dachgeschosse mit geneigter Dachfläche sind dann Vollgeschosse, wenn sie die Höhe von 2,30 m über mehr als 3/4 ihrer

# BAUORDNUNGSRECHT

Grundfläche aufweisen. Dieses Maß wird senkrecht von der Fußbodenoberkante bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen.



Dachgeschoss als Vollgeschoss



Kellergeschoss als Vollgeschoss

## 2.5.11 Rettungswege (zu § 17 BauO NRW)

Jede Nutzungseinheit ist so anzulegen, dass sie in jedem Geschoss über mindestens zwei Rettungswege verfügt. Die Rettungswege müssen unabhängig von einander erreichbar sein, wobei der erste Rettungsweg einer nicht zu ebener Erde liegenden Nutzungseinheit über mindestens eine notwendige Treppe verfügen muss. Diese Forderung soll garantieren, dass im Falle eines Bran-

des immer mindestens ein sicherer Rettungsweg zur Verfügung steht. Der zweite Rettungsweg kann in vielen Fällen ein von der Feuerwehr anleitebarer Bereich sein, der von den zu rettenden Personen sicher erreicht werden kann und den Zugang für Helfer von außen ermöglicht.

## 2.5.12 Teilungsgenehmigung (§ 8 BauO NRW)

Beabsichtigt ein Grundstückseigentümer, sein bebautes Grundstück zu teilen, so hat er dies von der Baugenehmigungsbehörde genehmigen zu lassen. Die Teilung eines noch unbebauten Grundstücks dagegen ist bauordnungsrechtlich nicht genehmigungspflichtig.

## 2.4.13 Werbeanlagen (§§ 13, 65 BauO NRW)

Werbeanlagen können teilweise genehmigungsfrei errichtet werden. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup>. Außerdem dürfen sie in Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Darüber hinaus können in Bebauungsplangebieten einschränkende Festsetzungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung von Werbeanlagen festgesetzt sein.

## 2.6 Nutzungsänderung (§ 63 BauO NRW) i.V.m. Bürokratieabbaugesetz

In der Regel bedürfen Nutzungsänderungen keiner Baugenehmigung mehr, sondern sind lediglich bei der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen. Einer (Nutzungsänderungs-) Anzeige sind die für eine Prüfung des Vorhabens erforderlichen Bauvorlagen beizufügen. Der Antragsteller kann jedoch auf die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens auch bestehen.

Die neue Nutzung darf zwei Wochen nach Eingang der Anzeige bei der Baugenehmigungsbehörde aufgenommen werden, wenn die Behörde nicht innerhalb dieser Frist erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Eine solche Erklärung kann sie insbesondere wegen der erforderlichen Beteiligung anderer Behörden oder aus Gründen des Brand- bzw. Immissionsschutzes abgeben. In diesem Fall hat die Baugenehmigungsbehörde dann die Anzeige als Bauantrag zu behandeln.

# ABLAUF EINES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS

## 3.1 Antragsunterlagen

Je nach Art des Genehmigungsverfahrens (Bauvoranfrage/ Bauantrag/Freistellung) ist zu unterscheiden, welche Unterlagen dem jeweiligen Vorgang bzw. Antrag beigelegt werden müssen, um bearbeitet werden zu können. Die Unterlagen müssen in ausreichender Anzahl, gut lesbar und zweifelsfrei sein. Die Bauprüfverordnung regelt im einzelnen, welche Unterlagen in welcher Anzahl eingereicht werden müssen bzw. welche Inhalte die Unterlagen enthalten müssen. Als Orientierung – abhängig jedoch vom Antragsgegenstand und der Antragsart – anbei nachstehende offene Aufzählung üblicher Unterlagen für ein Antragsverfahren:

- Antragsvordruck
- Lageplan (meist Maßstab 1:200 oder 1:250)
- statistischer Erhebungsbogen
- aktueller Auszug aus amtlicher Flurkarte (Maßstab 1:500)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Bauvorlagen)
- Baubeschreibung
- Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung
- Berechnung des umbauten Raumes
- Unterschrift des Architekten auf den Bauzeichnungen
- Unterschriften des Bauherrn und Architekten/Ingenieurs auf dem Antragsformular

Die Unterlagen sind bei einem freigestellten Vorhaben einfach einzureichen. Bei einer Bauvoranfrage und im Genehmigungsverfahren sind die Antragsunterlagen in mindestens dreifacher Ausfertigung einzureichen. Es wird jedoch empfohlen, ggf. weitere Ausfertigungen des eingereichten Antrages beizufügen. Dies ist besonders sinnvoll bei Vorhaben, bei denen die Möglichkeit besteht, dass mehrere Fachbehörden beteiligt werden müssen.

## 3.2 Antragsbearbeitung

Der Bauantrag oder Antrag auf Vorbescheid wird zunächst von der Baugenehmigungsbehörde auf Vollständigkeit geprüft und erhält ein Aktenzeichen. Sollten Unterlagen fehlen oder die eingereichten Unterlagen zur Beurteilung des Vorhabens nicht ausreichen, kann der Antrag nicht abschließend bearbeitet werden. Entsprechend wird mit der Eingangsbestätigung oder zu einem späteren Zeitpunkt die Nachreichung fehlender Unterlagen nachgefordert. Sind die Mängel so erheblich, dass die Aufnahme der Bearbeitung des Antrages nicht möglich ist, wird der Antrag ggf. sogar gebührenpflichtig zurückgewiesen. Sobald alle Unterlagen vorliegen, kann die Bearbeitung des Antrages beginnen. Zunächst wird der Antrag planungsrechtlich geprüft. Mit einer positiven Feststellung über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist ein erster wichtiger Schritt auf dem Weg zur Genehmigung getan.

Bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Sankt Augustin wechselt der Antrag nun von der Vorprüfstelle in die Bezirkssachbearbeitung, wo die bauordnungsrechtliche Prüfung vorgenommen wird. Es werden dann Stellungnahmen verschiedener Dienststellen eingeholt. Wenn sämtliche erforderlichen Stellungnahmen vorliegen, werden die Ergebnisse der Prüfung aller beteiligter Dienststellen unter Einbeziehung des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts zusammengefasst. Es kommt vor, dass trotz grundsätzlich positiver Bewertung eines Vorhabens zu diesem fortgeschrittenen Zeitpunkt der Bearbeitung noch weitere ergänzende Unterlagen nachgefordert werden müssen. Dabei handelt es sich nicht um eine „Verzögerung“ der Genehmigung, sondern um eine notwendige Ergänzung, um eine Genehmigung rechtssicher zu gestalten. Dann wird die Baugenehmigung erteilt. Häufig werden fachspezifische Nebenbestimmungen im Anhang zur Genehmigung aufgeführt. Die Zeichnungen werden mit einem grünen Stempel der Stadt Sankt Augustin versehen und vom zuständigen

# ABLAUF EINES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS

Bezirksingenieur unterschrieben. Nur selten werden die genehmigten Pläne auch mit Grüneintragungen versehen. Dies sind zeichnerische und schriftliche Änderungen oder Ergänzungen der eingereichten Anträge. Diese Änderungen („Grüneintragungen“ und Nebenbestimmungen) sind bei der Ausführung des Bauvorhabens zu beachten. Wesentliche Änderungen der eingereichten Planung werden in der Regel vorab mit dem Bauherrn und dem Entwurfsverfasser abgestimmt. Ggf. müssen dann die Antragsunterlagen überarbeitet und ausgetauscht werden. Muss bei der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung über die Nichteinhaltung geltender Rechtsvorschriften entschieden werden, kann dies zu einer Verlängerung der Laufzeiten eines Antrages führen. Gleiches gilt für unvollständige Pläne oder sonstige planergänzende Unterlagen sowie zusätzlich erforderliche Gutachten.

## 3.3 Bescheid

Werden alle im Genehmigungsverfahren zu prüfenden Sachverhalte im Gesamten positiv beurteilt, wird der Vorbescheid bzw. die Baugenehmigung erteilt. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre, die Baugenehmigung gilt drei Jahre. Beide Bescheide können auf Antrag wiederholt um je ein Jahr verlängert werden.

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Nur unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, für Teile des Bauvorhabens eine Teilbaugenehmigung zu erhalten. Diese Teilbaugenehmigung ist schriftlich bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen. Dabei ist genau zu beschreiben, mit welchen Bauarbeiten und in welchem Umfang bereits begonnen werden soll. Je nach Erfordernis und Vollständigkeit der Prüfungsunterlagen kann auf diesem Wege ein abschnittsweiser Baufortschritt gestattet werden. Die bautechnischen Nachweise (Wärme- und Schallschutz sowie Standsicherheit) müssen entsprechend des beabsichtigten Baufortschritts vorliegen oder vorgelegt werden.

# BAUAUSFÜHRUNG UND BAUÜBERWACHUNG

## 4.1 Die am Bau Beteiligten

Nur durch das Zusammenwirken aller am Bau Beteiligten, die nachfolgend noch einmal kurz beschrieben werden, kann ein Vorhaben verwirklicht werden. Jeder Beteiligte hat bei diesem Zusammenwirken Rechte und Pflichten. Damit dieses Zusammenwirken möglichst zur Zufriedenheit aller geschieht, ist ein kooperatives Miteinander notwendig.

### 4.1.1 Bauherr

Der Bauherr ist zunächst der Initiator eines Vorhabens und trägt die größte Verantwortung. Er beauftragt zur Erfüllung seiner Wünsche einen Architekten oder Bauingenieur und ggf. weitere Fachingenieure, Sachverständige sowie bauausführende Firmen.

### 4.1.2 Entwurfsverfasser, Bauleiter (Architekt/Bauingenieur)

Diese Personen stehen in einem vertraglichen Verhältnis zum Bauherrn als Erfüllungsgehilfen. Vertragsgrundlage zwischen dem Bauherrn und dem Architekten ist ein Werkvertrag nach BGB i.V.m. der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure). Der Architekt/Ingenieur berät und vertritt den Bauherrn – sofern er mit einer entsprechenden Vollmacht ausgestattet ist – gegenüber anderen am Bau Beteiligten und ggf. auch gegenüber der Baugenehmigungsbehörde. Er trägt die Verantwortung

für die fachgerechte und mängelfreie Erstellung des Vorhabens und für die Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

### 4.1.3 Unternehmer

Die bauausführenden Firmen werden vom Bauherrn beauftragt, das vom Architekten geplante und konstruierte Vorhaben nach den anerkannten Regeln der Technik zu erstellen. Der Unternehmer ist somit verantwortlich für die Abwicklung der Baumaßnahme und für die Sicherheit auf der Baustelle. Er wird im Rahmen eines Werkvertrages verpflichtet, ein mängelfreies Vorhaben zu erstellen und erhält dafür den vereinbarten Preis.

### 4.1.4 Sachverständige

Im Rahmen der Planung und Ausführung eines Bauvorhabens benötigt der Bauherr in der Regel weitergehende Fachingenieure, wie z. B. Vermessungsingenieure, Statiker, Sachverständige für Wärme-, Schall- und Brandschutz. Soweit der Architekt nicht über entsprechende Qualifikationen verfügt, sind die notwendigen Fachleute vom Bauherrn zu beauftragen. Welche Gutachten notwendig sind und welche staatlich anerkannten Sachverständigen einzuschalten sind, ergibt sich aus der Art des Genehmigungsverfahrens und korrespondiert mit der technischen Komplexität des Vorhabens.

Bauunternehmung  
Hoch- und Stahlbetonbau



Bau GmbH

Steinkreuzstraße 24 A · 53757 Sankt Augustin  
Tel. 0 22 41 / 33 42 91 · Fax 0 22 41 / 34 31 12

## W. BRAMBACH GmbH

BAUUNTERNEHMUNG  
HOCH-, BETON- UND  
STAHLBETONBAU



Michaelsbergstraße 8 · 53757 Sankt Augustin  
Tel.: 0 22 41/5 25 67 und 6 16 38 · Fax: 0 22 41/3 01 56 42  
E-Mail: mauerer-brambach@arcor.de



Flachdach · Steildach · Schieferdach  
Bauklempnerei · Sanierung · Isolierung · Reparatur · Notdienst

„Der Dachdecker“

**Norbert Knöll**  
Inh. Torsten Knöll  
Dachdeckermeister

Telefon 0 22 41/33 66 53  
Mobil 01 71/1 94 05 91

**DAHLHAUSEN & PETERS**  
Marmor · Granit · Agglo · Kunststein · Schiefer

**Treppen, Böden, Fensterbänke**  
**Küchenarbeitsplatten**  
**Waschtische, Kaminverkleidungen**

53757 Sankt Augustin, An der Ziegelei 75-77

Telefon: 0 22 41 / 34 28 18 + 34 28 28

Fax: 0 22 41 / 34 24 46

E-Mail: [naturstein@dahlhausen-peters.de](mailto:naturstein@dahlhausen-peters.de)

Internet: [www.naturstein-peters.de](http://www.naturstein-peters.de)



**naturstein**

**H** **EIZTECHNIK**  
**ÖLLEN**  
**AUSTECHNIK**

Heinrich-Busch-Straße 23 Telefon 0 22 41 / 5 02 57

53757 Sankt Augustin Telefax 0 22 41 / 5 66 72

E-Mail: [hoellen.haustechnik@t-online.de](mailto:hoellen.haustechnik@t-online.de)

**Heizung – Sanitär – Kundendienst**



**Büllesbach Heinrich**

Solar, Sanitär & Heizungsbauer

- Brennwert
- Erdwärme
- Solar
- Regenwasser-nutzung
- Kundendienst

Pleiser Dreieck 158  
Tel. 0 22 41-34 37 55  
53757 Sankt Augustin



**Malermeister Reitmann**

G  
M  
B  
H

- Naturwandbeschichtung
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Lackierarbeiten
- Teppichbodenverlegung
- Fassadenbeschichtung

Vom-Stein-Straße 8

53757 Sankt Augustin

Telefon 0 22 41/2 82 40

Telefax 0 22 41/20 21 57

E-Mail: [U.REITMANN@t-online.de](mailto:U.REITMANN@t-online.de)



**sehr gut** ✓

Innungsfachbetrieb  
ausgezeichnet vom Kunden  
neutral überwacht

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

**Malerwerkstatt Nußbaum**

Malermeister



- Fassadengestaltung
- Anstrich- u. Tapezierarbeiten
- moderne Raumgestaltung
- kreative Maltechniken
- Fußbodenverlegung

Pastoratsweg 1 · 53757 Sankt Augustin

Tel. 0 22 41/97 32 98 · Fax 0 22 41/9 45 29 94

[www.malerwerkstatt-nussbaum.de](http://www.malerwerkstatt-nussbaum.de)

- Möbel nach Maß
- Individuelle Küchen
- Holz- und Holz-Alufenster
- Kunststofffenster
- Haustüren · Zimmertüren

**Holz – wir machen was draus!**

53757 Sankt Augustin-Hangelar

Kölnstraße 160

Tel. 0 22 41 / 2 82 37

Fax 0 22 41 / 20 56 99



– TISCHLEREI –  
**BRZESOWSKI**  
GmbH

**Trockenbau**

Fliesen + mehr ...

**Der Handwerker**

**JÜRGEN LEHMACHER**

Tel.: 0 22 41 / 16 81 041 · Fax: 0 22 41 / 16 81 042  
Mobil: 01 77 / 24 67 393  
mail@jl-handwerker.de [www.jl-handwerker.de](http://www.jl-handwerker.de)

**L.F.**

- Haustüren
- Fenster
- Wintergarten
- Innentüren
- Rollläden
- Kundendienst
- Innenausbau
- Garagentore

Lebrato-Falkenstein · Hirschbergweg 54 · 53757 St. Augustin  
Telefon: 0 22 41 / 86 64 465 · Telefax: 0 22 41 / 86 64 466  
Mobil: 01 62 / 81 97 611 · 01 78 / 98 37 772

**JANSEN Metallbau** Kreativ. Flexibel. Kompetent.



Zum Siegblick 45 · 53757 St. Augustin-Buisdorf  
Telefon: 0 22 41 / 96 92 5-0 · Telefax: 0 22 41 / 96 92 5-22  
E-Mail: [info@jansen-metallbau.de](mailto:info@jansen-metallbau.de) · [www.jansen-metallbau.de](http://www.jansen-metallbau.de)

**Arbeitsbühnenvermietung**

**Michael Waßer GmbH & Co. KG**

Anhänger-, LKW-,  
Scheren- und  
selbstfahrende  
Arbeitsbühnen



**Waßer**

53757 Sankt Augustin · Fahrzeughalle: Am Kreuzeck 2c  
Tel.: 0 22 41 / 92 49 40 · Fax: 0 22 41 / 92 49 42

[www.hublift-wasser.de](http://www.hublift-wasser.de)

**KOMPETENTE  
HANDWERKSFIRMEN  
STELLEN SICH VOR**

**Tiefbau Fischer** GbR  
**Straßen- und Tiefbau**

Abbrucharbeiten · Entwässerungen aller Art



An der Autobahn 2  
53757 Sankt Augustin  
Tel.: (0 22 41) 6 43 40  
Fax: (0 22 41) 6 91 98  
E-Mail: [tiefbaufischer@t-online.de](mailto:tiefbaufischer@t-online.de)

- Passiver Schallschutz
- Kunststoff-Fenster
- Kunststoff-Türen
- Kunststoff-Wintergärten

**ERNST BECK**

Am Rosenhain 16 Tel. (0 22 41) 5 09 00 [www.beck-fenster.de](http://www.beck-fenster.de)  
53757 Sankt Augustin Fax (0 22 41) 5 09 10 [info@beck-fenster.de](mailto:info@beck-fenster.de)

# BAUAUSFÜHRUNG UND BAUÜBERWACHUNG

## 4.1.5 Nachbarn

Sind die Bestimmungen des öffentlichen Baurechts eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass Nachbarn in ihren Rechten nicht berührt werden, insbesondere nicht beeinträchtigt. Neben den Bestimmungen des öffentlichen Rechts sind in Sankt Augustin jedoch auch die Bestimmungen des nordrheinwestfälischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten. Die Einhaltung dieser Rechtsvorschrift liegt jedoch nicht in der Zuständigkeit der Baugenehmigungsbehörde, da es sich hierbei um Privatrecht handelt. Unabhängig von allen Gesetzen und Vorschriften sollten Bauherren ihre Nachbarn von den Bauabsichten frühzeitig in Kenntnis setzen und auf diesem Wege versuchen, ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis aufzubauen.

## 4.2 Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung (§§ 81, 82 BauO NRW)

Ein Bauvorhaben unterliegt während der Bauzeit der behördlichen Bauüberwachung. Im Regelfall überprüfen die Baukontrolleure der Baugenehmigungsbehörde spätestens anlässlich der Fertigstellung des Rohbaus die Übereinstimmung des Gesamtgebäudes mit den genehmigten Plänen. Ausnahme: Im Freistellungsverfahren findet keine Bauüberwachung statt, und Bauzustandsbesichtigungen werden ebenfalls nicht durchgeführt.

Über eine Bauzustandsbesichtigung (BZB abgekürzt, genannt: „Abnahme“) erhält der Bauherr eine Bescheinigung, deren Vorlage häufig bei einem Kreditinstitut als Nachweis für die Finanzierung verlangt wird.

## 4.3 Mitteilungspflichten

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

## 4.4 Ordnungswidrigkeiten und Ordnungsverfügungen

Abweichungen von den genehmigten Plänen stellen zum Teil Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einem Bußgeld belegt und teilweise sogar ordnungsbehördlich verfolgt werden können.

Auch eine Nutzungsuntersagung oder sogar eine Abbruchverfügung sind in solchen Fällen nicht auszuschließen, jedoch abhängig von der Schwere des Rechtsverstoßes.

Dieser Ärger ist vermeidbar.

Sollte während der Ausführung des Bauvorhabens festgestellt werden, dass Änderungen der genehmigten baulichen Anlage vonnöten sind, so sollten diese Änderungen rechtzeitig vor der Ausführung als eigenständiger Bauantrag bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht werden. Vor Genehmigung dieser Änderung darf in der geänderten Form nicht weiter gebaut werden.

# RECHTSMITTEL

## 5.1 Rechtsmittel gegen Bescheide

Angenommen, die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Sankt Augustin, hat einen Bescheid erteilt. Dies kann z. B. eine Ablehnung, eine Genehmigung mit Nebenbestimmungen, eine Ordnungsverfügung o.a.m. sein. Gegen diese Art von Bescheiden kann der Antragsteller bzw. Empfänger des Bescheides Klage beim Verwaltungsgericht in Köln einlegen. Die Klage muss innerhalb eines Monats schriftlich eingereicht oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten bei der Geschäftsstelle des Verwaltungsgerichts erklärt werden.

Jeder Bescheid gibt über den Zeitraum der „Beschwerde“ genau Auskunft mittels der Rechtsbehelfsbelehrung. Diese ist üblicherweise als letzter Absatz am Ende des Bescheides aufgeführt.

Zumeist wird vor Erstellung eines negativen Bescheides zunächst ein Schreiben zur Anhörung in der jeweiligen Angelegenheit erstellt. Hiermit soll Gelegenheit gegeben werden, sich innerhalb einer festgesetzten Frist zu der Sache zu äußern. Oft können noch Änderungen von Bauanträgen in Zusammenarbeit mit der Baugenehmigungsbehörde herbeigeführt werden, die eine Klage entbehrlich machen.

Im Falle eines eingeleiteten Ordnungswidrigkeitenverfahren, auch Bußgeldverfahren genannt, beträgt die vorgeschriebene Zeit für einen Einspruch gegen einen Bußgeldbescheid nur zwei Wochen. Der Einspruch ist bei der erlassenden Behörde einzulegen, in unserem Fall also bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Sankt Augustin.

Vor der Festsetzung eines Bußgeldes oder einer Ordnungsverfügung, erhält der Empfänger (meist der Bauherr oder Grundstückseigentümer) ein Anhörungsschreiben in der betreffenden Angelegenheit. Es besteht dann oft noch die Möglichkeit, die entstandenen Konflikte mit der Baugenehmigungsbehörde zu lösen, so dass ein Bescheid mit unangenehmem Inhalt abgewendet werden kann.

## 5.2 Rechtsmittel der Nachbarn

Nicht alle Beeinträchtigungen oder Störungen, die von einem neu errichteten oder in seiner Nutzung geänderten Gebäude ausgehen, sind als unzulässige Verletzung des Nachbarschutzes anzusehen. Beispielsweise gefällt einem Nachbarn nicht, dass überhaupt auf dem Grundstück nebenan gebaut wird. Er fühlt sich mögli-

### Dr. Zimmermann, Stremmel & Partner

Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Rechtsanwälte • Fachanwälte

#### Dr. Heinzhorst Zimmermann

Fachanwalt für Steuerrecht  
Steuerstrafrecht  
Gesellschaftsrecht

#### Günter Stremmel

Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

#### Rüdiger Fischer

Fachanwalt für Familienrecht  
Erbrecht  
Arzthaftungsrecht

#### Alexander Kindt

Verkehrsrecht  
Mietrecht  
Strafrecht

Kompetenz und Erfahrung prägen seit vielen Jahren die Tätigkeit unserer Anwaltskanzlei. Durch Spezialisierung und ständige Weiterbildung gewährleisten wir eine professionelle Bearbeitung Ihrer Rechtsangelegenheiten.

Kaiserstraße 20 · 53721 Siegburg  
Telefon 02241-93830.0 · Telefax 02241/93830.50  
mail@z-s-p.de · www.z-s-p.de

# Steuerberater – Wirtschaftsprüfer QUABECK & PARTNER GbR

Südstraße 27 · 53757 Sankt Augustin  
Telefon: (0 22 41) 9 44 93 - 0 · Telefax: (0 22 41) 9 44 93 - 20

Über unsere Kanzlei erhalten Sie Informationen im Internet unter [www.quabeck-partner.de](http://www.quabeck-partner.de)

## Christiane Heilen

Rechtsanwältin  
Mediatorin

Kölstraße 82  
53757 Sankt Augustin  
Tel. (0 22 41) 933 93 20  
Fax (0 22 41) 933 93 29  
Email [RAin.heilen@t-online.de](mailto:RAin.heilen@t-online.de)



## Anwaltskanzlei Lenders

**Dirk Lenders**  
Rechtsanwalt



**Silke Wentland-Lenders**  
Rechtsanwältin & Mediatorin

HAUS FRIEDE  
Hennefer Straße 10  
53757 Sankt Augustin  
Tel. (0 22 41) 14 66 80  
Fax (0 22 41) 14 66 808

Wir beraten und vertreten Sie gerne in folgenden Rechtsbereichen:

- \* öffentliches und privates Baurecht
- \* Arbeitsrecht/öffentliches Dienstrecht
- \* Familienrecht
- \* Mediation – die außergerichtliche Vermittlung bei Konflikten – und Konfliktmanagement im öffentlichen Recht, Arbeitsrecht und Familienrecht

Lernen Sie uns doch unverbindlich kennen!

Wir und unser Team erwarten Sie und freuen uns auf Ihren Besuch.

# RECHTSMITTEL

cherweise in seiner persönlichen Lebensgestaltung beeinträchtigt, fürchtet um seine Ruhe, fühlt sich beobachtet, weil das neue Haus auf dem Nachbargrundstück Fenster in Richtung seines Grundstücks aufweist u.v.m. Um solchen Streitthemen frühzeitig zu begegnen, sollten sich Grundstückseigentümer oder -käufer bzw. -interessenten erkundigen, welche Bebauungsmöglichkeiten in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft bestehen oder geplant sind. Auskunft hierüber geben die Mitarbeiter der Baugenehmigungsbehörde und des Planungsamtes (Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren) der Stadt Sankt Augustin.

Nachbar schützender Charakter kann beispielsweise von Festsetzungen eines Bebauungsplans über die zulässigen Nutzungen ausgehen. In besonderem Maße Nachbar schützend sind die Abstandflächen nach Bauordnungsrecht. Damit soll neben der Vermeidung der Brandübertragung von einem Gebäude auf das Nachbarhaus ein respektable Sozialabstand für die Bewohner hergestellt werden und die Belüftung und Besonnung aller Gebäude gewährleistet werden. Die Einhaltung der Abstandflächenvorschriften nach der Bauordnung genießt daher eine hohe Bedeutung. Nicht selten sind bereits Baustellenstilllegungen und/oder auch (Teil-)Abrisse von erstellten Gebäudeteilen unumgänglich, wenn die Abstandflächen eines Gebäudes zur Nachbargrenze nicht gewahrt werden.

Gewährung von Nachbarschutz:

Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass ein Nachbar mit der erteilten Genehmigung nicht einverstanden ist. Nachbarn haben daher ein eigenständiges Recht, Klage gegen eine – dem Nachbarn erteilte – Genehmigung einzulegen. Jedoch hat diese Klage gegen eine Baugenehmigung keine aufschiebende Wirkung. Das heißt, zunächst kann die Baugenehmigung weiter umgesetzt werden. Einen baldigen Baustopp kann ein Nachbar nur auf dem Wege der Beantragung der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes beim Verwaltungsgericht in Köln erwirken. Die rechtlich bestimmten Fristen für die Einlegung einer Nachbarklage sind mitunter länger als einen Monat, d.h. abhängig von der Kenntniserlangung des Nachbarn eines – vermuteten – entstehenden oder bereits entstandenen baurechtlichen Missstandes.

Die frühzeitige Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes, der mit der Materie des Verwaltungsrechts – insbesondere aber des öffentlichen Baurechts – vertraut ist, ist in einem solchen Fall empfehlenswert.

- ▶ Verwaltungsgericht Köln  
Appellhofplatz  
50667 Köln  
Telefon: 0221/2066 0  
Telefax: 0221/2066 457  
E-Mail: [poststelle@vg-koeln.nrw.de](mailto:poststelle@vg-koeln.nrw.de)

# ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

## 6. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) regelt die Möglichkeiten der eigentumsrechtlichen Aufteilung von Gebäuden. Wohnungseigentum stellt dabei ein Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung dar. Daneben gibt es auch Sondereigentum an nicht Wohnzwecken dienenden abgeschlossenen Raumeinheiten, z. B. Geschäfts- oder Praxiseinheiten. Diese werden als Teileigentum bezeichnet. Bei beiden Arten des Sondereigentums treten immer auch Miteigentumsanteile auf, die sich auf das Grundstück beziehen. Außerdem besteht Miteigentum auch an den Teilen, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen. Garagenstellplätze, die durch dauerhafte Markierungen abgegrenzt sind, können Teile eines Sondereigentums darstellen. Sondereigentum wird entweder mittels vertraglicher Einräumung von Sondereigentum oder Teilung durch den Eigentümer gebildet. Um aus einem Gebäude mit mehreren Nutzungseinheiten verschiedene einzelne Nutzungseinheiten als Wohnungs- bzw. Teileigentum zu bilden, wird zunächst eine Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigt.

Die Ausstellung dieser Bescheinigung muss vom Eigentümer bei der Baugenehmigungsbehörde beantragt werden und wird dort auch ausgestellt. Sie wird dann vom Antragsteller an das für die Bewilligung von Wohnungs- bzw. Teileigentum zuständige Grundbuchamt beim Amtsgericht weiter geleitet. Dort wird dann das Sondereigentum im Grundbuch eingetragen. Für die Erstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach WEG sind folgende Unterlagen in mindestens zweifacher Ausfertigung erforderlich:

- Lageplan bzw. Auszug aus der Flurkarte mit vollständiger Angabe der aktuellen Katasterbezeichnung im Maßstab 1:500

- Grundrisszeichnungen aller Geschosse einschließlich Speicher/Spitzboden mit Angabe der Nutzungsart im Maßstab 1:100, in denen alle zu demselben Sondereigentum gehörenden Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer gekennzeichnet sind
- Schnittzeichnungen im Maßstab 1:100
- Ansichtszeichnungen im Maßstab 1:100

Folgende Kriterien gelten u. a. für die Anerkennung als Wohnungs- oder Teileigentum:

- Einheit mit Küche/Kochgelegenheit, Wasserversorgung, WC, Ausguss
- Abgeschlossenheit der Wohnung oder der nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume; Trennung von anderen Einheiten durch Wände und Decken, abschließbarer Zugang

Vorgefertigte Formulare für die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung werden von der Baugenehmigungsbehörde in Sankt Augustin vorgehalten.

Sollte beabsichtigt sein, eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits vor der Errichtung eines Gebäudes einzuholen, darf die Abgeschlossenheit nur dann bescheinigt werden, wenn die bauaufsichtliche Genehmigung des Objektes – auf Grundlage der eingereichten Bauzeichnungen – erteilt werden dürfte.

▶ Ansprechpartner für Fragen zum Thema Abgeschlossenheitsbescheinigung ist:

Herr Schellberg

Telefon: 02241/243 280

Rathaus, Zi. 213

E-Mail: [norbert.schellberg@sankt-augustin.de](mailto:norbert.schellberg@sankt-augustin.de)

# BARRIEREFREIES WOHNEN

## 7. Barrierefreies Wohnen

So lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben, das wünschen sich die meisten Menschen. Viele Wohnungen und Häuser werden jedoch den Bedürfnissen des Alters nicht gerecht. Dabei kann schon das Anbringen eines Haltegriffs im Bad eine kleine Maßnahme mit großer Wirkung sein. Bei der altersgemäßen bzw. behindertengerechten Umgestaltung der Wohnung können die Mitarbeiterinnen der AWO Wohnberatung umfassende Beratung und Begleitung anbieten. Zum Tätigkeitsspektrum gehören die Beratung zu Hilfsmitteln, Ausstattungsveränderungen und Umbaumaßnahmen. Oft sind schon Türverbreiterungen, der Einbau von Rampen oder ein Umbau des Badezimmers – z. B. mit einer barrierefreien Dusche – notwendige Schritte, um die bisherige häusliche Umgebung beibehalten zu können. Besonders empfehlenswert ist natürlich, bauliche Änderungen vor Eintritt eines Bedarfsfalls sorgsam zu planen.

Die Wohnberatungsstelle gibt umfassende Hilfen, wie man sein Zuhause sicher, praktisch und bequem einrichten kann oder wie die persönliche Pflege erleichtert werden kann. Auch wenn auf Grund einer Demenzerkrankung Änderungen im Wohnumfeld notwendig werden, können sich Betroffene an die Beratungsstelle der AWO wenden.



Vor dem Umbau

Die Schaffung von Orientierungshilfen oder der Einsatz von Sicherungsmaßnahmen kann ein längeres Verbleiben in der eigenen häuslichen Umgebung sicherstellen, die Selbstständigkeit erhalten bzw. verbessern und pflegende Angehörige entlasten.

Wenn außerdem Leistungen der Pflegeversicherung bezogen werden, kann für Wohnumfeldverbesserungen ein Zuschuss von bis zu 2.557,- Euro bei der Pflegekasse beantragt werden, beispielsweise die Herstellung eines barrierefreien Bades.

Die Beraterinnen (Sozialarbeiterin/Innenarchitektin) der AWO informieren über Zuschüsse, unterstützen bei der Antragsstellung, prüfen Kostenvoranschläge und begleiten Umbaumaßnahmen vom ersten bis zum letzten Schritt. Termine für eine individuelle Beratung vor Ort können telefonisch vereinbart werden.

Wohnberatung wird vom Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW, dem Rhein-Sieg-Kreis und den Pflegekassen gefördert und kostenfrei angeboten.

- ▶ AWO Wohnberatung  
Schumannstraße 4  
53721 Siegburg  
Telefon: 02241/866857 20  
Telefax: 02241/866857 17  
E-Mail: [wohnberatung@awo-bnsu.de](mailto:wohnberatung@awo-bnsu.de)



Nach dem Umbau



Sankt Augustin ☎ (02241) 9 95 17 77  
Zentrale Bonn ☎ (0228) 46 18 18  
Zentrale Rufnummer ☎ (0800) 2 46 18 18  
aus dem Festnetz gebührenfrei!  
Internet: [www.ARS-GmbH.de](http://www.ARS-GmbH.de)

Rohr- und  
Kanalreinigung  
Kanal-TV-Untersuchung  
Dichtheitsprüfungen  
Kanal-Verlaufsortung

**Abfluss zu? • Tag + Nacht**

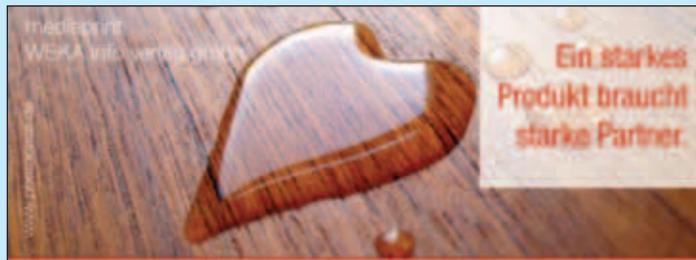
Zugelassener Sachkundige für die Durchführung von Dichtheitsprüfungen, gemäß § 45 BauO NRW, im Stadtgebiet Sankt Augustin



Abscheidertechnik  
Dichtheitsprüfungen  
Sanierungen  
Kanal-TV  
Verstopfungs-beseitigung  
Planung & Beratung

ATEC  
Frank Bergzog  
Waldstraße 8 · 53757 Sankt Augustin  
Tel. 0 22 41 / 8 460 858  
Fax 0 22 41 / 8 460 859  
Mobil 01 73 / 747 44 10  
[ATEC-Bergzog@t-online.de](mailto:ATEC-Bergzog@t-online.de)

Umweltschutz muss nicht teuer sein!



[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

# rohrmaXX®

☎ gebührenfrei!  
**0800 - 256 0000**

Abfluss - Kanal - Rohrreinigung - Dichtheitsprüfung

**“Kanalrohrinnensanierung mit System u. Garantie”**

**Fräsarbeiten • Hochdruck • Dichtheitsprüfung • Ortung • Kanal-Color-TV**

**Keine Sonn-, Feiertags-, Nacht- und Schmutzzuschläge rund um die Uhr**



Mitglied der  
Handwerkskammer u.  
Güteschutz Kanalbau

# DICHTIGKEIT

## 8. Dichtheitsprüfung für private Abwasser-Leitungen (Landeswassergesetz)

Jedes Haus oder Gebäude braucht zumindest eine Regenentwässerung und – soweit das Gebäude bewohnt ist – auch eine Schmutzwasserentwässerung und betreibt somit eine Abwasseranlage. In der Satzung der Stadt Sankt Augustin über die Entwässerung von Grundstücken werden die technischen Anforderungen zu der Abwasseranlage geregelt.

Private Abwasseranlagen sind so anzuordnen, herzustellen und instand zuhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können. Abwasseranlagen müssen geschlossen und dicht sein.

In den letzten Jahren war verstärkt festzustellen, dass sowohl öffentliche als auch private Abwasseranlagen diesem technischen Grundsatz nicht immer entsprechen. Auf der einen Seite ist in die Sanierung von Abwasserleitungen von Seiten der öffentlichen Hand schon seit vielen Jahren investiert worden. Auf der anderen Seite hat sich in derselben Zeit das Problembewusstsein über die Dichtheit von Abwasseranlagen bei den privaten Grundstückseigentümern kaum weiter entwickelt. Dies hat den Landesgesetzgeber schließlich bewogen, mit der Schaffung des § 61a LWG NRW (Landeswassergesetz), dieser Diskrepanz entgegenzuwirken. Mit dem neuen § 61a LWG NRW wird nun der wasserwirtschaftlichen Relevanz der Dichtheit von Grundstücksentwässerungsanlagen und ihrer Bedeutung für den Umweltschutz Rechnung getragen.

**WIR SIND IMMER FÜR SIE DA**

**Problemlösungen rund um Rohr- und Kanal mit Know-How und modernster Technik:**

- Dichtheitsprüfungen
- Kanalsanierung
- Grabenlose Inlinersanierung
- Sanierung im Flutungsverfahren
- Kanal-TV-Untersuchungen
- Fachbetrieb für Rückstauschutz

**Unser Team ist 24 Stunden für Sie im Einsatz.**

**Sie erreichen uns jederzeit kostenlos unter**

**0800 | 27 67 235.**



Wenn mal wieder gar nichts läuft, helfen wir schnell und effektiv

**ARA – Rohrfrei**  
Ihr Profi für Rohr- und Kanalarbeit.

ARA-Rohrfrei · Marktplatz 10 · 53844 Troisdorf  
Telefon: 02241 845926 · Telefax: 02241 845939  
info@ara-rohrfrei.de · www.ara-rohrfrei.de

Lösungen im - und vor dem Haus  
**Wir machen Ihre Abwasserleitung dicht!**



Ihr Handwerksfachbetrieb für Sanierungen im  
• **Kanal- & Straßenbau** • **Maurer- & Betonbau**

[clausen.bau@netcologne.de](mailto:clausen.bau@netcologne.de)

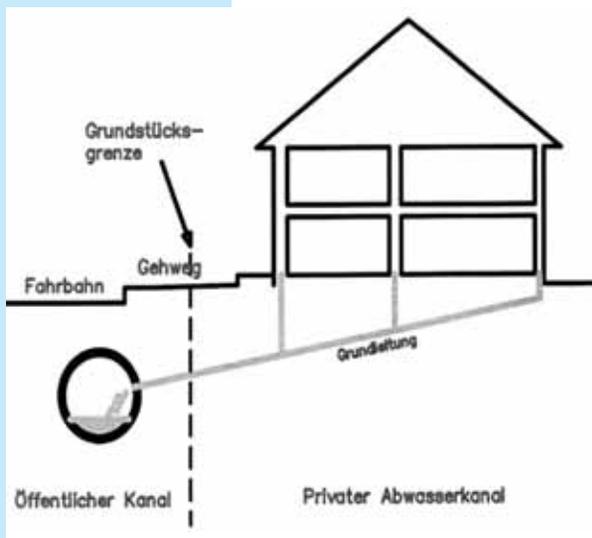
Steinkreuzstr. 30 · 53757 St. Augustin

**Tel. 0 22 41/251 42 00**

**Fax 16 98 56**

# DICHTIGKEIT

Für Neubauten gilt, dass bei allen in der Erde verlegten Leitungen (erdverlegt) direkt nach Fertigstellung der Leitungen eine Dichtheitsprüfung durchgeführt werden muss. Bei Altbauten und bestehenden Gebäuden muss die Dichtheitsprüfung spätestens bis zum 31.12.2015 durchgeführt werden. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber den Städten allerdings die Auflage erteilt, Konzepte zu entwickeln, um die Umsetzung der Dichtheitsprüfungen über die nächsten Jahre gleichmäßig zu verteilen. Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in der Entwässerungssatzung Festlegungen über eine vorgezogene



Dichtheitsprüfung getroffen. Die Satzung regelt unter anderem, bis zu welchem Zeitpunkt alle erdverlegten Abwasserleitungen auf Dichtheit überprüft werden müssen. Diese Verpflichtung gilt für alle privaten Grundstückseigentümer gleichermaßen.

Bei den landeswasserrechtlichen und kommunalen Regelungen wurde ein besonderes Augenmerk auf die Entwässerungsanlagen innerhalb der Wasserschutzzo-

nen gerichtet. Deshalb hat die Satzung der Stadt Sankt Augustin über die vorgezogene Dichtheitsprüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen in Verbindung mit dem § 61a LWG NRW für folgende Teile der Stadt besondere Regelungen getroffen: Meindorf, Menden, Konrad-Adenauer-Straße 52-66, Im Erlengrund, Auf dem Niederberg, Jagdweg und Alte Marktstraße. Bei bebauten Grundstücken, die in diesen Bereichen liegen, sind Dichtheitsprüfungen bis spätestens 31.12.2009 durchzuführen. Diese Frist gilt unabhängig vom Herstellungsjahr der Grundstücksentwässerung. Für den übrigen Bereich des Stadtteils Hangelar gilt die Verpflichtung bis zum 31.12.2010. Für andere Stadtteile werden die Termine später in der Satzung festgeschrieben.

Damit bei der Durchführung von Dichtheitsprüfungen eine vorgegebene Qualität gesichert werden kann, wurde vom Gesetzgeber die Möglichkeit eingeräumt, Qualitätsanforderungen für die Firmen festzulegen, die die Dichtheit von Abwasserleitungen prüfen – respektive (wieder-)herstellen – dürfen.

Im Fachbereich Tiefbau der Stadt Sankt Augustin ist eine Firmenliste über zertifizierte Unternehmen zur Durchführung von Dichtheitsprüfungen erhältlich. **Es wird darauf hingewiesen, dass nur von diesen Firmen durchgeführte Dichtheitsprüfungen anerkannt werden.** Diese Liste kann auf der Internetseite der Stadt Sankt Augustin eingesehen werden oder auf Wunsch kostenfrei zugesandt werden.

- ▶ Ansprechpartner für Fragen der Dichtheitsprüfung sind:  
Frau Schwamborn  
Telefon: 02241/243 500  
Rathaus, Zi. 317  
E-Mail: [gitta.schwamborn@sankt-augustin.de](mailto:gitta.schwamborn@sankt-augustin.de)

Herr Flory  
Telefon: 02241/243 245  
Rathaus, Zi. 317  
E-Mail: [michael.flory@sankt-augustin.de](mailto:michael.flory@sankt-augustin.de)

# BAUSCHÄDEN VERMEIDEN

## 9. Bauschäden vermeiden

**Damit Bauschäden gar nicht erst entstehen!**

**Sachverständige für Schäden an Gebäuden und Innenräumen beraten und begleiten private Bauherren.**

Wer ein neues Haus bauen oder ein bestehendes umbauen möchte, wird mit einer Vielzahl von technischen Details konfrontiert. Der Bauherr – meistens Laie in bautechnischer Hinsicht – kann diese oftmals nicht umfassend einschätzen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Baumaßnahme von einem Generalunternehmer oder Bauträger durchgeführt werden soll.

Steigende Baukosten, hohe Anforderungen an die Bauqualität und die immer knapper werdende Zeit machen es daher in zunehmendem Maße erforderlich, einen Sachverständigen zur Unterstützung hinzuzuziehen. Nur so kann der bauunkundige Laie sicher sein, dass die Baumaßnahme auch nach seinen Vorstellungen durchgeführt wird.



Plankontrolle



Kostenschätzung

Schon im Vorfeld, also bei der Durchsicht von Baubeschreibungen und Exposees kann der Sachverständige wichtige Hinweise geben und konkrete Fragen zur Ausführung stellen. Formulierungen wie: „tapezierfertige Oberflächen“ oder „hochwertiges Parkett“, bedürfen unbedingt einer genauen Material- und Oberflächenangabe.

Damit Bauherren die ihnen vorgelegten Pläne auch wirklich verstehen können, ist ein intensives Beratungsgespräch mit Erläuterungen zu wichtigen Ausführungsdetails, z. B. zur Abdichtung der im Erdreich befindlichen Bauteile oder zu Wärmedämmmaßnahmen, unerlässlich.

Um größtmögliche Sicherheit hinsichtlich der Ausführungsqualität der Arbeiten zu erhalten, ist die Hinzuziehung einer neutralen Kontrollinstanz sinnvoll. Dies leistet der Sachverständige in Form einer **baubegleitenden Qua-**

# BAUSCHÄDEN VERMEIDEN

**Qualitätsüberwachung (BQÜ).** Es werden nach festgelegten Terminen stichprobenartige Kontrollen durch den Sachverständigen vor Ort durchgeführt. Hierbei findet eine Überprüfung der komplexesten und erfahrungsgemäß schadensträchtigsten Details am Bau statt. Bei Feststellung von Ausführungsmängeln, werden Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt und Hilfestellungen bei der Korrespondenz mit den Unternehmern gegeben.

Beim **Kauf einer neuen oder älteren Immobilie** ist die Begleitung eines Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung eine – im wahrsten Sinne des Wortes – wertvolle Hilfe. Werden Mängel, Schäden oder erforderliche Werterhaltungsmaßnahmen vor Vertragsabschluss nicht erkannt oder der Zustand des Gebäudes falsch eingeschätzt, können nicht vorhergesehene Reparatur- oder Sanierungskosten das Budget deutlich überschreiten. Der Sachverständige stellt durch Augenschein oder gezielte Untersuchungen den tatsächlichen Gebäudezustand fest und kann danach notwendige Maßnahmen mit Kosten beziffern.



Checkliste zur baubegleitenden Qualitätsüberwachung

**KNÄUPER & STENGLE**  
BAUSACHVERSTÄNDIGE

*inspizieren - beraten - korrigieren*

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>IHK Bezirk Köln</b><br/>Bergstr. 219<br/>51519 Odenthal<br/>T 0 21 74 - 74 75 90</p> | <p><b>IHK Bezirk Düsseldorf</b><br/>Benrather Schloßallee 62<br/>40597 Düsseldorf<br/>T 02 11 - 68 78 24 21</p> | <p><b>IHK Bezirk Bonn/Rhein-Sieg</b><br/>Kölnstr. 118<br/>53111 Bonn<br/>T 02 28 - 18 49 96 50</p> |
|--|---|--|

öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige für Gebäude- u. Innenraumschäden  
Baubegleitende Qualitätsüberwachung (BQÜ) • Schimmelschäden • Wertermittlung  
[info@bausachverstaendige.eu](mailto:info@bausachverstaendige.eu) [www.bausachverstaendige.eu](http://www.bausachverstaendige.eu)

**Knäuper & Stengle Bausachverständige** sind öffentlich bestellt und vereidigt für Bau- und Innenraumschäden. Sie wurden von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts auf besondere Sachkunde und persönliche Eignung geprüft.

Unser Team unterstützt Sie mit sechs Mitarbeitern gerne bei allen Fragen rund um die Immobilie. Mit der Erfahrung aus 30 Jahren Baupraxis und über 1.500 für Privatkunden und Gerichte erstatteten Gutachten, sind wir für Sie in den Regionen Bonn/Rhein-Sieg, Köln, Leverkusen, Düsseldorf und darüber hinaus tätig.

Unter [www.bausachverstaendige.eu](http://www.bausachverstaendige.eu) erhalten Sie weitere Informationen, auch über aktuelle Themen.

# BAUMSCHUTZ

## 10. Baumschutz

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 20.06.2001 eine Baumschutzsatzung beschlossen. An dieser Stelle wird in verkürzter Form der für Bauherren wichtigste Teil dieser Satzung wiedergegeben:

Generell sind Laubbäume und Eiben mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr sowie Nadelbäume außer Eiben mit einem Stammumfang von 150 cm und mehr geschützt. Der Stammumfang wird in 1,00 m über dem Boden, gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Umfänge in 1,00 m Höhe mindestens 100 cm bzw. 150 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 40 cm aufweist. Geschützte Bäume dürfen nicht zerstört, entfernt, geschädigt oder in ihrem Erscheinungsbild wesentlich verändert werden. Als Schädigung gelten insbesondere Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenverdichtun-

gen im Wurzelbereich. Wird eine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid beantragt, oder werden Bauvorlagen für ein genehmigungsfreies Vorhaben eingereicht, so sind im Lageplan alle auf dem Grundstück vorhandenen geschützten Bäume einzutragen. Das gilt auch für Bäume auf Nachbargrundstücken, sofern die Krone sich über das Baugrundstück erstreckt. Müssen bei der Verwirklichung von Vorhaben geschützte Bäume entfernt, zerstört, geschädigt oder in ihrem Erscheinungsbild wesentlich verändert werden, so ist den Bauvorlagen ein Ausnahmeantrag beizufügen. Die Entscheidung über die beantragte Ausnahme ergeht im bauaufsichtlichen Verfahren; sie kann mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. Forderung einer Ersatzpflanzung) verbunden sein.

- ▶ Ansprechpartnerin für Fragen zum Thema Baumschutz ist:  
Frau Rump  
Telefon: 02241/243 281  
Rathaus, Zi. 301  
E-Mail: [c.rump@sankt-augustin.de](mailto:c.rump@sankt-augustin.de)

# DENKMALSCHUTZ

## 11. Denkmalschutz

Am 1.7.1980 trat das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen, kurz: Denkmalschutzgesetz (DSchGNRW), in Kraft. Aufgrund dieser gesetzlichen Regelung entstehen rechtliche Beziehungen zwischen dem Eigentümer eines Denkmals und der für die Umsetzung des Denkmalschutzgesetzes zuständigen Behörde. Diese ist für das Gebiet der Stadt Sankt Augustin die Untere Denkmalbehörde (UDB) im Fachdienst Planung und Liegenschaften (FD 6/10).

Alle Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Jede Veränderung muss der UDB angezeigt werden. Der Begriff „Veränderung“ ist eng gefasst und umfasst jede Tätigkeit, die den bestehenden Zustand ändert. Dies gilt auch, wenn der bestehende Zustand nicht historisch original ist oder wenn er auf nicht rechtmäßige Weise zustande gekommen ist. Eine Erlaubnis ist bei Veränderungen eines Denkmals nur dann entbehrlich, wenn es sich um einfache Renovierungsarbeiten oder Reparaturen handelt. Daher sollten schon im Planungsstadium ein Architekt und/oder Denkmalschützer zu Rate gezogen werden.

Rechte und Pflichten der Eigentümer von Denkmälern:

### a) Rechte:

- Information und Beratung
- Zuschüsse und Förderungsmöglichkeiten
- Steuerliche Vergünstigungen
- Anspruch auf Übernahme des Denkmals durch die Stadt, wenn die Pflicht zur Erhaltung wirtschaftlich unzumutbar ist

### b) Pflichten:

- Instandhaltungs- und Nutzungspflicht
- Anzeige eines Eigentümerwechsels
- Auskunftspflicht
- Gewährung des Betretungsrechts
- Einholen einer Erlaubnis bei der UDB vor Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals oder eines ortsfesten Bodendenkmals und vor Verbringen derselben an einen anderen Ort

Aufgaben der Unteren Denkmalbehörde:

- Führen der Denkmalliste (Die Liste ist öffentlich und kann während der allgemeinen Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Sankt Augustin bei der UDB eingesehen werden.)
- Erteilung von Genehmigungen gem. § 9 DSchG NW
- Beratung bei Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen
- Beratung zu Förderungsmaßnahmen und Hilfe beim Ausfüllen der Anträge
- Antragstelle für Zuschüsse aus Mitteln des Landes und der Pauschalzuweisung
- Ausstellen von Bescheinigungen zur Vorlage beim Finanzamt

### ► Ansprechpartner für Fragen zum Denkmalschutz ist:

Herr Simon

Telefon: 02241/243 267

Rathaus, Zi. 206

E-Mail: [werner.simon@sankt-augustin.de](mailto:werner.simon@sankt-augustin.de)

# WÄRMESCHUTZ UND ERNEUERBARE ENERGIEN

## 12. Wärmeschutz und Erneuerbare Energien

Am 1.1.2009 ist das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in Kraft getreten. Der Gesetzgeber verfolgt mit dem EEWärmeG das Ziel, den Anteil erneuerbarer Energien bei der Warmwasserbereitung und Beheizung von Gebäuden zu erhöhen.

Diese Vorgaben sollen sich positiv auf die Klimabilanz des Landes auswirken und gleichzeitig einen zusätzlichen Investitionsschub für die Bau- und Energieeffizienzbranche bewirken. Zudem verringert sich damit die Abhängigkeit von Importen fossiler Brennstoffe wie Erdöl, Kohle und Gas.

Das EEWärmeG schreibt vor, dass die Eigentümer von Neubauten, die ihren Bauantrag ab dem 1.1.2009 eingereicht haben, einen Mindestanteil des Wärmeenergiebedarfs für die Beheizung des Gebäudes und die Warmwasserbereitung anteilig mit erneuerbaren Energien decken müssen.

Bauherren haben dabei die Möglichkeit zwischen Solaranlagen zur Warmwasserbereitung oder Heizungsunterstützung, einer Holzpellettheizung, Wärmepumpen oder einem Blockheizkraftwerk (BHKW) auszuwählen. Das neue Gesetz gilt für die meisten Wohn- und Nichtwohngebäude.

In Folge der neuen Regelung soll sich bis zum Jahr 2020 der Anteil regenerativer Energiequellen bei der Bereitstellung thermischer Energie für neue Gebäude auf 14 Prozent erhöhen. Die Anforderungen des EEWärmeG lassen sich alternativ durch den Einsatz von Nah- und Fernwärme mit einem Anteil von 50 Prozent aus erneuerbaren Energien, Abwärme und/oder Kraft-Wärme-Kopplung, ein BHKW oder einen verbesserten Wärmeschutz der Gebäudehülle erfüllen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird auch in Zukunft finanziell gefördert. Als Förderinstrument hat die Bundesregierung das Marktanreizprogramm bereit gestellt, das ab dem Jahr 2009 jährlich über Fördermittel von bis zu 500 Millionen Euro verfügt. Das bedeutet mehr Planungssicherheit für Investoren.

Das Gesetz soll zudem den Ausbau von Wärmenetzen erleichtern. Es sieht vor, dass Kommunen auch im Interesse des Klimaschutzes den Anschluss und die Nutzung eines solchen Netzes vorschreiben können.

Nach Aussage der Landesregierung wird Nordrhein-Westfalen das neue EEWärmeG konsequent umsetzen und es gleichzeitig zum Anlass nehmen, die Aktivierung der immensen Potentiale im Gebäudebestand durch geeignete Maßnahmen zu erreichen.

# UMGANG MIT RESSOURCEN

## 13. Umgang mit Ressourcen

Bei der Planung eines Gebäudes spielen immer mehr Aspekte eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen wie Wasser und Energie eine Rolle. Eine frühzeitige Berücksichtigung dieser Güter schont langfristig neben der Umwelt auch den Geldbeutel des Bauherrn.

### 13.1 Regenwassernutzung

Als das wichtigste (Über-)Lebensmittel für Pflanzen, Tiere und Menschen gleichermaßen wird Wasser zunehmend zum kostbaren Gut. Stetig steigende Preise für Frisch- und Abwasser sowie für die Wasseraufbereitung zeigen, dass unsere Wasservorräte durch Absinken der Grundwasserspiegel immer knapper werden. In Sankt Augustin fallen pro Jahr etwa 600-700 mm Niederschlag. Ungenutzt verschwindet allerdings ein Großteil des Wassers in den Abwasserkanälen. Bei geeignetem Untergrund ist eine Verrieselung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorgeschrieben. Allein durch den Einsatz moderner, wassersparender Armaturen und Haushaltsgeräte in Kombination mit wassersparendem Verbrauchsverhalten kann jeder seinen durchschnittlichen täglichen Trinkwasserbedarf von 130 l auf 100 l pro Tag senken. Einsparungen um insgesamt fast die Hälfte erzielt ein Haushalt mit dem Einbau einer modernen Anlage zur direkten Nutzung des Regenwassers. Nicht nur die Trinkwasserkosten werden eingespart. Regenwassernutzung ist ein aktiver Beitrag zum Hochwasserschutz und zur Verminderung der Kosten beim Bau von Trinkwasserbrunnen. Darüber hinaus entlastet diese dezentrale Regenrückhaltung die Kanäle und Kläranlagen von kurzfristig anfallenden großen Regenwassermengen. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt in Feuchtgebieten und Tümpeln kann sich dank stabil gehaltener Grundwasserpegel entfalten. Bedachter Umgang mit dem kostbaren Nass gewinnt heute sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich zunehmend an Bedeutung. Eine ideale Alternative zum kostbaren Trinkwasser ist

Regenwasser in den Bereichen Toilettenspülung und Gartenbewässerung. Bei rein privater Eigennutzung ist auch der Betrieb einer Waschmaschine mit Regenwasser möglich. Fundierte Studien in den letzten Jahren konnten hygienische Bedenken ausräumen. Zudem schont das weiche Regenwasser Wäsche und Waschmaschine. Das Prinzip einer Regenwassernutzungsanlage ist dabei denkbar einfach:

- Vom Dach abfließendes Regenwasser gelangt über die Fallrohre und eine Filtereinrichtung in einen Sammel-tank.
- Eine Pumpe fördert das so gesammelte Regenwasser über ein gesondertes Leitungssystem zu den Bedarfsstellen.
- In Trockenperioden sorgt das moderne Hauswasserwerk automatisch für die Nachspeisung mit Trinkwasser.
- Für Regenperioden wird ein Überlauf – möglichst als Versickerung im Garten (je nach Bodenbeschaffenheit) vorgesehen.

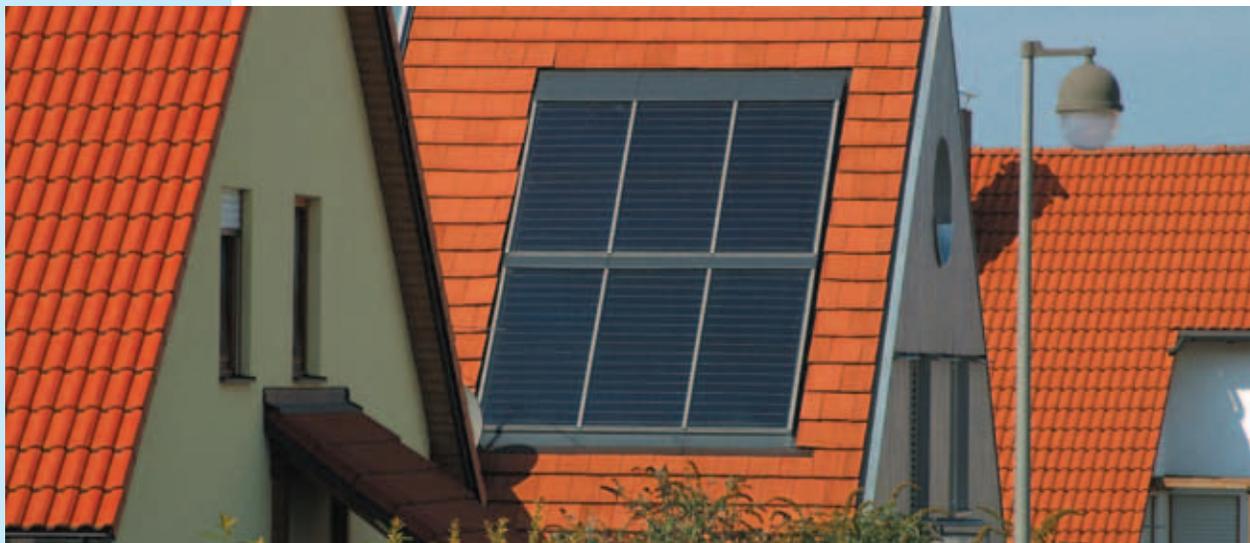
Bei einem Neubau bieten sich als Wasserspeicher Erdtanks aus Beton oder Recyclingkunststoff (PE) an. Bei nachträglicher Installation lässt sich ein Kunststofftank im Keller unterbringen. Das Volumen eines Tanks berechnet sich nach der Größe der Auffangfläche, der Niederschlagsmenge und dem Brauchwasserbedarf. Überschlägig kann man von etwa 1.000 l Speichervolumen pro Person ausgehen. Wegen der Säure des Regenwassers sollten die Regenwasserleitungen aus Kunststoff (PE) und nicht aus Kupfer o.ä. (Korrosion!) bestehen. Die vollständige Trennung vom Trinkwassernetz und eine Kennzeichnung aller Regenwasser führenden Leitungen und Armaturen ist dabei gesetzlich vorgeschrieben. Zusätzliche Wasserzähler müssen zur exakten Ermittlung der anfallenden Schmutzwassermengen eingebaut werden. Regenwassernutzungsanlagen sind heute als moderne Komplettanlagen beim Fachhändler erhältlich. Neben den Einsparungen bei den Trinkwasser- und den Niederschlagswassergebüh-

ren machen öffentliche Förderprogramme den Einbau der Anlagen wirtschaftlich attraktiv. Eine Amortisation wird nach etwa 10-15 Jahren erreicht. Die Errichtung und der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei. Für die Art und Gestaltung der Versickerung des Wassers aus dem Speicher-Überlauf ist vorab eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Diese Erlaubnis erteilt für den Bereich der Stadt Sankt Augustin der Landrat des Rhein-Sieg-Kreises. Der Wasserversorger ist abschließend formlos über die Inbetriebnahme der Anlage zu informieren. Ab dem 01.11.2002 muss der Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage auch dem Gesundheitsamt des Rhein-Sieg-Kreises angezeigt werden.

### 13.2 Sonnenenergie

Auf 40 bis 60 Jahre schätzen Experten heute die Reichweite der bekannten Lagerstätten fossiler Brennstoffe wie

Kohle, Öl und Gas. Nicht nur die Endlichkeit der Vorräte, sondern auch die Emissionen des Treibhausgases Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) sprechen gegen eine uneingeschränkte Nutzung dieser konventionellen Energieträger. Als Alternative steht uns mit der Sonnenstrahlung eine unerschöpfliche und besonders klimafreundliche Energiequelle zur Verfügung, die jeder für sich nutzen kann. In nur zwei Tagen strahlt die Sonne mehr Energie auf unsere Erde aus als in allen Öl- und Kohlevorkommen der Erde gespeichert ist. Bevor die Entscheidung für die Nutzung dieser erneuerbaren Energiequelle fällt, ist eine kritische Prüfung des Wohnumfeldes auf „Energiefresser“ ratsam. Der Einsatz sparsamer Haushaltsgeräte und Energiesparlampen sowie eine perfekte Wärmedämmung sind ökologisch gesehen ebenso viel wert und außerdem wirtschaftlich sinnvoll. Grundsätzlich bieten sich zwei Nutzungsmöglichkeiten für Sonnenenergie an: Stromerzeugung (Fotovoltaik) zum einen sowie Warmwasserbereitung und/oder Unterstützung der Gebäudeheizung (Solarthermie) zum anderen.



# UMGANG MIT RESSOURCEN

## *Solarstrom – Fotovoltaik:*

Auf dem Dach oder an der Fassade montierte Solarmodule fangen das Sonnenlicht ein. Ein Generator wandelt die gewonnene Energie direkt in elektrischen Strom um. Für die Umformung des solaren Gleichstromes in Netzwechselstrom sorgt ein Wechselrichter. Bei Bedarf kann der selbst erzeugte Strom sofort im Haushalt genutzt werden. Bei erhöhtem Energiebedarf lässt sich problemlos Strom aus dem Netz beziehen. Den eigenen Solarstrom komplett ins Netz einzuspeisen ist besonders sinnvoll, denn das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verpflichtet alle Energieversorger zur festgelegten Vergütung für jede ins Netz eingespeiste Kilowattstunde Solarstrom und schafft so Voraussetzungen für einen annähernd wirtschaftlichen Betrieb einer Fotovoltaik-Anlage. Entsprechende Zähler sichern eine korrekte Abrechnung. Die typische netzgekoppelte Solarstromanlage für ein Einfamilienhaus (vier Personen) sollte eine Leistung von 2 bis 3 kW (Kilowatt) erbringen, was einer Kollektorfläche von 20-30 m<sup>2</sup> entspricht. Mit ihr kann rund die Hälfte des Strombedarfs gedeckt werden.

## *Solarwärme – Solarthermie:*

An der schwarzen Oberfläche der Kollektoren und Absorber wird die Sonnenstrahlung in Wärme umgewandelt. Eine Trägersubstanz (Wasser-Glykolkemisch) leitet sie über einen Kreislauf mit Wärmetauscher in einen perfekt isolierten Wärmespeicher. Solare Wärme, die nicht sofort verbraucht wird, wird hier bis zur späteren Nutzung gespeichert. Die Regelung des Kreislaufs stellen Messeinrichtungen und eine Pumpe sicher. Im Sommer reicht die gewonnene Sonnenwärme meist für den gesamten Warmwasserbedarf; die Heizung kann komplett abgeschaltet werden. Zur Gewährleistung einer konstanten Brauchwassertemperatur wird – vor allem im Winter – konventionell zugeheizt. 50 bis 80 % des Jahres-Energiebedarfs kann ein Vier-Personen-Haushalt mit Hilfe von Solarwärme für die Warmwasserbereitung einsparen (6 m<sup>2</sup> Flachkollektor, 400 l Speicher). Ebenso sind für die zusätzliche solare Unterstützung der Raum-

heizung moderne Komplettanlagen im Handel erhältlich. Insgesamt 20 bis 30 % der Energie für Heizung und Warmwasser lassen sich mit diesem System einsparen. Nicht nur bei klarem Sonnenschein, sondern auch bei bewölktem Himmel funktioniert die Energieumwandlung.

Die Errichtung einer Solaranlage bedarf i.d.R. keiner Baugenehmigung. Handelt es sich um denkmalgeschützte Häuser, wird jedoch eine Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde erforderlich. Solarkollektoren lassen sich problemlos nicht nur auf dem Haus oder Garagendach, sondern auch als Terrassenüberdachung oder an der Fassade montieren. Für optimale Solarerträge sind ein Anstellwinkel der Module von 30° bis 40° sowie Süd- ausrichtung erforderlich.

Beschattung sollte möglichst ausgeschlossen werden (Tagesverlauf beachten). Verschiedene Ständer-Systeme ermöglichen eine Aufdach- oder eine Indach-Montage. Ggf. muss die Statik der Dachkonstruktion vor der Montage auf ihre Eignung hin überprüft werden. Die Vielfalt der Fördermöglichkeiten (Zuschüsse und verbilligte Darlehen) aus Bundes- und Landesmitteln machen die Nutzung der Solartechnik zusätzlich wirtschaftlich attraktiv.

Ausführliche Informationen, aktuelle Förderanträge, Checklisten, Anbieterverzeichnisse sowie Adressen von Sankt Augustiner Haushalten, die im Einsatz Regenwassernutzungsanlage und/oder Solaranlagen zeigen und bereit sind, ihre Erfahrungen weiter zu geben, sind beim Büro für Natur- und Umweltschutz der Stadt Sankt Augustin erhältlich.

- ▶ Ansprechpartner für Fragen zur Regenwasser- und Sonnenenergienutzung ist:  
Herr Kasper  
Telefon: 02241/243 407 oder 243 269  
Rathaus, Zi. EG, Büro für Natur- und Umweltschutz  
E-Mail: [umweltbuero@sankt-augustin.de](mailto:umweltbuero@sankt-augustin.de)

# ORDNUNGSRECHT

## 14. Ordnungsrecht

### 14.1 Sondernutzungserlaubnis

Wenn während der Bauzeit öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden soll, ist eine Sondernutzungserlaubnis beim Fachbereich 7 (Tiefbau) zu beantragen.

▶ Ansprechpartner beim Bauhof der Stadt Sankt Augustin:  
Bauhof, Zentrale  
Telefon: 02241/243 365  
Am Bauhof (Menden)

### 14.2 Gaststätten und Gewerbe

Besteht die Absicht, eine Gaststätte zu eröffnen oder ein Gewerbe anzumelden, sollte Kontakt mit dem Fachbereich 1 (Ordnung und Recht) aufgenommen werden.

▶ Ansprechpartner:  
Frau Ernst  
Telefon: 02241/243 285  
Zi. N 2  
E-Mail: [dagmar.ernst@sankt-augustin.de](mailto:dagmar.ernst@sankt-augustin.de)  
oder  
Herr Brambach  
Telefon: 02241/243 314  
Zi. N 3  
E-Mail: [frank.brambach@sankt-augustin.de](mailto:frank.brambach@sankt-augustin.de)

# ADRESSEN, ANSPRECHPARTNER UND BESUCHSZEITEN

## **Stadtverwaltung Sankt Augustin**

Der Bürgermeister  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin  
Telefon: 02241/243 0  
Telefax: 02241/243 430

## **Stadt Sankt Augustin**

### **Erster Beigeordneter**

Rathaus, 4. Obergeschoss  
Herr Rainer Gleß  
Zi. 413  
Telefon: 02241/243 235  
Telefax: 02241/243 510  
E-Mail: [rainer.gless@sankt-augustin.de](mailto:rainer.gless@sankt-augustin.de)

## **Stadt Sankt Augustin**

### **Baugenehmigungsbehörde – Fachdienst 6/30, Bauaufsicht**

Rathaus, 2. Obergeschoss

Fachdienstleitung  
Herr Trübenbach  
Zi. 121  
Telefon: 02241/243 275  
E-Mail: [uwe.truebenbach@sankt-augustin.de](mailto:uwe.truebenbach@sankt-augustin.de)

Planungsrechtliche Vorprüfung  
Herr Pieper  
Zi. 210  
Telefon: 02241/243 273  
E-Mail: [gebhard.pieper@sankt-augustin.de](mailto:gebhard.pieper@sankt-augustin.de)

## **Stadt Sankt Augustin**

### **Fachdienst Planung und Liegenschaften**

Rathaus, 2. Obergeschoss  
Fachdienstleitung  
Herr Heidelmeier  
Zi. 201  
Telefon: 02241/243 266  
E-Mail: [roland.heidelmeier@sankt-augustin.de](mailto:roland.heidelmeier@sankt-augustin.de)

## **Stadt Sankt Augustin**

### **Zentrale Vergabestelle**

Rathaus, Erdgeschoss  
Erschließungsverträge  
Herr Otto  
Zi. 14  
Telefon: 02241/243 306  
E-Mail: [juergen.otto@sankt-augustin.de](mailto:juergen.otto@sankt-augustin.de)

## **Rhein-Sieg-Kreis**

### **Der Landrat**

Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg  
Telefon: 02241/13 0  
Telefax: 02241/13 2179

## **Besuchszeiten des Rathauses Sankt Augustin**

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Montag bis Freitag | 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr  |
| Montagnachmittag   | 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr |

## WAHNBACHTALSPERRENVERBAND

Gut, dass wir im Rhein-Sieg-Kreis wohnen,  
des weichen Wassers wegen!



WAHNBACHTALSPERRENVERBAND  
**WTV**  
[www.wahnbach.de](http://www.wahnbach.de)

### Frisches, weiches Trinkwasser

Dass Wasser nicht gleich Wasser ist, lässt sich schmecken, fühlen und messen.

Wahre Teekenner wissen es seit langem:

Weiches Wasser ist unentbehrlich für ein vollendetes Geschmackserlebnis und auch Kaffeefreunde haben es zu schätzen gelernt, dass weiches Wasser die Aromastoffe optimal löst. Außerdem verhindert weiches Wasser eine Verkalkung der Haushaltsgeräte und Wasserleitungen, es bedeutet weniger Kalkflecken, Trübungen und Schmutzränder!

Der Wahnachtalsperrenverband gewinnt Rohwasser in den Grundwassergewinnungsgebieten Untere Sieg und Hennefer Siegbogen sowie der Wahnachtalsperre als Hauptressource. Das abgegebene Trinkwasser für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahr und ca. 800 000 Menschen kann im ganzen Versorgungsgebiet als **"weich"** qualifiziert werden.

Wahnachtalsperrenverband · Siegelsknippen · 53721 Siegburg  
Tel.: (0 22 41)128-102 od. 128 311, E-Mail: [info@wahnbach.de](mailto:info@wahnbach.de)

**WVG**



**WASSERVERSORGUNGSGESELLSCHAFT mbH  
SANKT AUGUSTIN**

53757 Sankt Augustin, Mendener Straße 23  
E-Mail: [service@wvg-sanktaugustin.de](mailto:service@wvg-sanktaugustin.de)

Telefon: 0 22 41 / 2 33 – 0

Telefax: 0 22 41 / 2 33 – 50

Besuchszeiten:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Montag                  | von 07:30 – 12:00 Uhr<br>und von 12:45 – 17:00 Uhr |
| Dienstag bis Donnerstag | von 07:30 – 12:00 Uhr<br>und von 12:45 – 16:30 Uhr |
| Freitag                 | von 07:30 – 13:00 Uhr                              |



**Wir sind für Sie da!  
Entstörungsdienst rund um die Uhr!**



## EnergiepassPlus.

Unser Plus für Sie: Energiekosten sparen – mit Energieberatung und Energieausweis durch zertifizierten Sachverständigen.

 Kreissparkasse  
Köln

Wir bieten Ihnen den Energieausweis und zusätzlich eine Energie- und Finanzierungsberatung für planvolles Modernisieren. Sie erfahren, welche Energiekosten Sie einsparen können und wie hoch die Umbaukosten sind. Anschließend erstellen wir mit Ihnen ein optimales Finanzierungskonzept. Zusätzlich bieten wir durch neutrale Sachverständige: Bauabnahmen, das Siegel „Qualitätsimmobilie“ sowie Bauschadensanalysen für Ihre Immobilie – unser Plus zu Ihrer Bauqualität. Wir beraten Sie gerne. **Wenn's um Geld geht – ☎ Kreissparkasse Köln.**