



Bauherrenratgeber *aktuell*

[Das Baugrundstück]

[Die Bauplanung]

[Die Bauausführung]

[Rechtliche Grundlagen]

[Fördermöglichkeiten & Ansprechpartner]

[Begriffe & Links]

1. Inhaltsverzeichnis

1. Inhalt	2
2. Das Baugrundstück	3
Grundstückssuche	3
Baumöglichkeiten	3
Erschließung	3
Grundstückswahl	4
Grundstücksteilung	4
Baulast	5
Grundstückswerte	5
Kauf und Nebenkosten	6
3. Die Bauplanung	7
Bauherr und Architekt	7
Wärmeschutz	7
Entwurf und Bauantrag	8
Baugenehmigung	9
Verfahren zur Baugenehmigung	9
„Vereinfachtes“ Genehmigungsverfahren	9
Freistellungsverfahren	10
Teilbaugenehmigung	11
Bauvoranfrage	11
Abbruch	12
Sonstige genehmigungspflichtige Maßnahmen	12
Regenwasserversickerung	12
Kanalanschluss	13
Denkmalschutz	13
Abgeschlossenheitsbescheinigung	13
Erlaubnis zum Fällen von Bäumen	14
Rechte und Pflichten als Bauherrin und Bauherr	14
4. Die Bauausführung	15
Bauphasen	15
Baubeginn, Abstecken	15
Abnahmen	15
Bauleitung	15
Ordnungswidrigkeiten	16
Einmessen	16
Baustellenabfälle/-entsorgung	16
Nachbarbeschwerden	16
5. Rechtliche Grundlagen für die Realisierung eines Bauvorhabens	17
Bebauungsplan	17
Gestaltungssatzung	18
Erhaltungs- und Denkmalschutzsatzungen	18
Baugebiete ohne Bebauungsplan: „Unbeplanter Innenbereich“	18
Außenbereich	18
Abstandsflächen	18
Brandschutz	19
Stellplätze	19
Landschaftsschutz/Eingriffsregelung	19
6. Im Gespräch mit Bürgermeister Klaus-Werner Jablonski	20
7. Trowista fördert Wirtschaft	21
8. Anhang: Fördermöglichkeiten und Ansprechpartner	22
Fördermöglichkeiten	22
Ansprechpartner	23
9. Anhang: Begriffserläuterungen	27
10. Anhang: Internet-Links	34

2. Das Baugrundstück

Grundstückssuche

Die meisten Baugrundstücke werden über den freien Markt verkauft. Entsprechende Angebote können Sie über Zeitungsannoncen in Erfahrung bringen. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, sich an einen Makler oder an ein Geldinstitut Ihres Vertrauens zu wenden.

In 2010 werden im Baugebiet Troisdorf-Kriegsdorf, Im Schonsfeld, weitere Baugrundstücke verkauft. Im zweiten Bauabschnitt stehen noch einige Doppelhausgrundstücke zur Verfügung, im dritten Bauabschnitt werden ca. 30 Grundstücke für freistehende Einfamilienwohnhäuser angeboten. Familien mit Kindern werden bei der Vergabe bevorzugt. Interessenten werden gebeten, sich direkt mit dem Bauordnungs- und Liegenschaftsamt der Stadt in Verbindung zu setzen.

Tipp:

Weiterführende Informationen zum Neubaugebiet in Troisdorf-Kriegsdorf erhalten Sie im Internet unter www.schonsfeld.de

Baumöglichkeiten

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst beim Amt für Stadtplanung und Geoinformation und beim städt. Bauordnungsamt erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Voraussetzungen und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann.

Für ein Grundstück ist eine Bebauung möglich, wenn

- ein Bebauungsplan besteht (Dieser bestimmt dann, was, wie und wie viel gebaut werden darf bzw. muss).
- es nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt (In diesem Fall muss sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügen, also anpassen an das, was schon durch den Bestand vorgegeben ist. Das bedeutet nicht, dass man verschiedene Extremfälle aus der Umgebung zur Begründung eigener Bauwünsche heranziehen kann).
- es als Grundstück im so genannten „Außenbereich“ einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dienen soll oder als „sonstiges“ Vorhaben dort zulässig ist. Bauvorhaben für im „Außenbereich“ zulässige Nutzungen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Zur verbindlichen Klärung von Zweifelsfällen ist es zweckmäßig, eine Bauvoranfrage beim Bauordnungs- und Liegenschaftsamt zu stellen

Erschließung

Ohne ausreichende Erschließungsanlagen, die ein neu entstehendes Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr, an Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch eines Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Fragen zum Themenkreis „Grundstückszufahrt“ beantwortet Ihnen das Städt. Amt für Gebäudemanagement, Straßen und Grünflächen. Für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, Strom und Gas, sind die Stadtwerke Troisdorf und für die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) der Abwasserbetrieb AöR der Stadt Troisdorf zuständig.

Tipp:

Nutzen Sie auch das Angebot der kostenlosen Bauberatung des Bauordnungs- und Liegenschaftsamtes der Stadt Troisdorf. Eine Übersicht der Ansprechpartner finden Sie im Anhang.

Weitere Informationen erhalten Sie auch auf der Internetseite der Stadt Troisdorf www.troisdorf.de > Wohnen/Leben > Planen, Bauen, Wohnen

Grundstückswahl

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genau prüfen. Erkundigen Sie sich beispielsweise, wie sich die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren entwickeln wird. Eine Garantie für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nicht, doch kann man beim Amt für Stadtplanung und Geoinformation erfahren, welche städtebaulichen Planungen in absehbarer Zeit zu erwarten sind. Beim Amt für Gebäudemanagement, Straßen und Grünflächen können Sie sich informieren, ob Sie in nächster Zeit mit Beiträgen für einen Ausbau oder eine Sanierung der Straße rechnen müssen.

Eine wichtige Rolle für das Bauen spielt die Untergrundbeschaffenheit. So müssen zum Beispiel bei einem hohen Grundwasserspiegel entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen können.

Außer einem Auszug aus dem Grundbuch, der Sie über privatrechtliche Verpflichtungen (z. B. Dienstbarkeiten wie Leitungsrechte) informiert, die auf dem Grundstück liegen, ist es ratsam, auch eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen. Dieses wird beim Bauordnungs- und Liegenschaftsamt geführt und enthält die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die mit dem Grundstück verbunden sind. Dazu zählen insbesondere Baulasten zur Sicherung einer Abstandsfläche oder einer Zufahrt zugunsten der Nachbarn. Hieraus können sich Einschränkungen für die bauliche Ausnutzung Ihres Grundstücks ergeben.

Tipp:

Über aktuelle Planverfahren können Sie sich auf der Internetseite der Stadt Troisdorf informieren: www.troisdorf.de > Wohnen/ Leben > Planen, Bauen, Wohnen > Stadtplanung > Öffentlichkeitsbeteiligung.

Grundstücksteilung

Ein Baugrundstück entsteht oft dadurch, dass ein bestehendes Grundstück aufgeteilt wird. Dabei muss man zwischen verschiedenen Teilungsarten unterscheiden:

Die übliche Art der Teilung ist die Aufteilung eines Grundstücks in neue, selbstständige Grundstücke, die auch rechtlich getrennt werden. Bei Grundstücken mit vorhandener Bebauung darf dadurch kein bauordnungsrechtlich unzulässiger Zustand (z. B. fehlende Abstandsflächen für vorhandene Gebäude) entstehen. Deswegen muss für die Teilung bebauter Grundstücke eine Teilungsgenehmigung beantragt werden. Diese ist auch dann nötig, wenn ein unbebautes Grundstück im Bereich eines Bebauungsplans liegt und dort eine Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen durch eine Satzung begründet ist. Die Teilungsgenehmigung ist beim Bauordnungs- und Liegenschaftsamt zu beantragen. Die Teilungsvermessung erfolgt durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Voraussetzung für die so genannte „grundbuchliche Auflassung“ des neu geschaffenen Grundstücks ist die Zustimmung der Stadt Troisdorf, entweder durch eine Teilungsgenehmigung oder durch ein Zeugnis darüber, dass die Teilung keiner Genehmigung bedarf oder diese als erteilt gilt. Erst nach der Auflassung gilt ein Grundstück als rechtlich selbstständige Einheit.

Ein Grundstück kann auch ideell geteilt werden, wenn Sondereigentum gebildet werden soll. Dabei werden bestimmte Grundstücksteile wie Gartenbeete oder Stellplätze einzelnen Wohnungen zugewiesen. Das Grundstück bleibt als rechtliche Einheit bestehen. Die verschiedenen Eigentümer bilden eine Eigentümergemeinschaft, in der jeder ein, seinem Eigentumsanteil, der üblicherweise in Tausendstel ausgedrückt wird, entsprechendes Gewicht hat. Diese Eigentümergemeinschaft hat über alle betreffenden Dinge (Sanierungen etc.) zu entscheiden und nimmt die gemeinsamen Rechte und Pflichten aus dem Eigentum wahr (z. B. Steuern und Versicherungen etc.).



Baulast

Durch die Belastung eines oder mehrerer Grundstücke mit einer Baulast kann die Zulässigkeit eines Bauvorhabens erreicht werden, das ohne die Baulast nicht zulässig wäre. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um die Übernahme von Abstandsflächen, die Sicherung der Erschließung oder den Nachweis von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück.

Eine Baulast ist eine Verpflichtung gegenüber dem Bauordnungs- und Liegenschaftsamt, mit der der Grundstückseigentümer erklärt, auf seinem Grundstück etwas zu Gunsten des Nachbargrundstücks zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, wozu er bislang nicht verpflichtet ist, also z. B. eine Überfahrt zu erlauben. Die Baulast bindet auch die Rechtsnachfolger. Durch Eintragung in das beim Bauordnungs- und Liegenschaftsamt geführte Baulastenverzeichnis wird sie wirksam. Die in diesem Zusammenhang erforderliche Verpflichtungserklärung wird grundsätzlich durch das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt unterschriftsreif vorbereitet. Dem Bauantrag sollte gleich eine Bereitschaftserklärung des späteren Baulastgebers beigelegt sein.

Ein Löschen der Baulast durch das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt ist möglich und auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstückes zu erklären, wenn das Erfordernis für die Baulast durch rechtliche oder tatsächliche Änderungen entfallen ist.

Grundstückswerte

Auskünfte über Grundstückswerte erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, der bei der Kreisverwaltung in Siegburg seinen Sitz hat. Sie können dort Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten Anhalt für Grundstückspreise bieten. Diese Werte stellen jedoch nicht immer den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

Darüber hinaus enthält der jährlich vom Gutachterausschuss herausgegebene Grundstücksmarktbericht weitere Informationen über die Preise in den Vorjahren für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen.

Der Gutachterausschuss erstellt auch Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken und Immobilien. Solche Gutachten werden aber auch von privaten Gutachtern gefertigt, die öffentlich als Sachverständige bestellt und vereidigt worden sind.

Tipp:

Eine kostenlose Information über die Bodenrichtwerte sowie allgemeine Angaben zum Grundstücksmarkt können Sie über das Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen www.boris.nrw.de erhalten.



Kauf und Nebenkosten

Im Regelfall wird ein unbebautes oder bebautes Grundstück gekauft und der Kaufpreis vollständig finanziert und bezahlt. Daneben besteht die Möglichkeit, ein fremdes Grundstück im Rahmen des Erbbaurechts baulich zu nutzen. Herausgeber des Erbbaurechts, welches ein grundbuchgesichertes Recht darstellt, sind in der Praxis die Kirchen und die Kommunen. Die Nutzungsdauer ist meistens auf 99 Jahre angelegt. Als Gegenleistung dafür, dass Sie auf einem nicht eigenen Grundstück ein eigenes Haus bauen respektive nutzen dürfen, ist ein Erbbauzins zu leisten.

Bitte beachten Sie, dass bei einem Grundstückskauf nicht nur der Kaufpreis und ggf. die Erbbauzinsen (bei einem Erbbaurechtsgrundstück) zu zahlen sind.

Zusätzlich fallen weitere Kosten an. Hierzu zählen vor allem die Grunderwerbssteuer (Finanzamt Siegburg), die Notarkosten (Ihr Notar), die Grundbuchkosten des Grundbuchamts Siegburg (erhoben durch die Gerichtskasse Bonn) und Kosten für die Erteilung eines so genannten Negativattestes, worin Ihnen das Städt. Bauordnungs- und Liegenschaftsamt bescheinigt, dass die Stadt von einem ihr ggf. zustehenden Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen wird. Benötigen Sie für die Bebauung Ihres Grundstücks eine Baugenehmigung, ist hierfür eine Verwaltungsgebühr (Stadt Troisdorf) zu zahlen. Darüber hinaus ist nicht ausgeschlossen und vom Einzelfall abhängig, dass Sie beispielsweise noch Erschließungsbeiträge, Vermessungsgebühren oder eine Käufercourtage zu entrichten haben:

Erschließungsbeiträge

Ist Ihr Grundstück noch nicht im rechtlichen Sinn erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines großen, bereits erschlossenen Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen Sie die noch anfallenden Erschließungsbeiträge in Ihrer Finanzplanung berücksichtigen. Für diesbezügliche Rückfragen stehen Ihnen das Städt. Amt für Umweltschutz, Erschließungsbeiträge und Friedhofsverwaltung und der Abwasserbetrieb AöR der Stadt Troisdorf gerne Rede und Antwort.

Vermessungsgebühren

Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, schlagen die Vermessungsgebühren mit bis zu 2,5 % des Kaufpreises zu Buche. Auskunft hierzu kann Ihnen das Katasteramt des Rhein-Sieg-Kreises geben.

Käufercourtage

Haben Sie ein Haus oder Grundstück über einen Makler, eine Bausparkasse oder ein Geldinstitut erworben, fällt in der Regel die Käufercourtage an. Diese beträgt zur Zeit 3,57 %.

Notar- und Grundbuchkosten

Die Notar- und Grundbuchkosten betragen je nach Objekt höchstens 3,0 % des Kaufpreises, unabhängig davon, ob Sie ein Baugrundstück oder ein bereits bestehendes oder noch zu bauendes Haus (Bauträgermodell) kaufen.

Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer beträgt 3,5 % des Kaufpreises. Sie wird, soweit dieser im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie nur vom Grundstückswert die Steuern.



3. Die Bauplanung

Bauherr und Architekt

Bei der Planung und Ausführung Ihres Bauvorhabens werden Sie als Bauherrin und Bauherr mit einer Fülle von Fragen, Entscheidungen und Schwierigkeiten konfrontiert. Oft wird die Meinung vertreten, dass nur dann individuell und preiswert gebaut werden kann, wenn möglichst viel in die eigene Hand genommen wird. Bei der Fülle an rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und auch gestalterischen Fragen laufen Sie jedoch schnell Gefahr, den Überblick zu verlieren. Fehleinschätzungen und kostenintensive Korrekturen sind die Folge.

In der Regel sollten Sie deshalb auf die frühzeitige Einschaltung eines Architekten/ einer Architektin nicht verzichten. Die gezielte Planung, Vergabe und Abwicklung des Projekts kann sich trotz des Honorars für den Architekten unter dem Strich rechnen. Dabei ist zu bedenken, ob Sie eine Planung und Ausführungsüberwachung aus einer Hand möchten oder ob die Planung und Bauleitung getrennt werden. Ersteres sichert eine durchgehende Umsetzung Ihrer Wünsche vom Entwurf bis zur Realisierung, während die zweite Lösung bei komplexeren Gebäuden die Einbindung von Spezialisten ermöglicht.

Zur Erstellung des Bauantrags benötigen Sie einen Architekten oder eine Architektin, der bzw. die „bauvorlageberechtigt“ ist (www.aknw.de). Sie sollten sich die Bauvorlageberechtigung und den Abschluss einer Haftpflichtversicherung von dem in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieuren nachweisen lassen. Nicht jeder darf sich Architekt/in nennen. Auskunft über Architekten in Ihrer Gegend kann – neben dem Branchenbuch – die Architektenkammer geben, wo alle Architekt/innen registriert sind. Bauvorlageberechtigte Bauingenieure werden bei der Ingenieurkammer Bau geführt (www.ikbaunrw.de). Der schnellste Weg zum richtigen Planer führt oft auch über Bekannte oder über bereits fertig gestellte Gebäude in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit ist, sich unverbindlich

mit einem Architekten zu einem Gespräch zu verabreden und sich dessen Arbeiten zeigen zu lassen.

Oft ist beim Kontakt mit Planern unklar, ab wann es zu einer Beauftragung und damit zu einem Honoraranspruch kommt. Da ein Architektenvertrag mündlich oder schriftlich geschlossen werden kann, sollten sich Architekt/in und Bauherr/in frühzeitig über Art und Umfang der gewünschten Leistungen klar sein.

An sich ist bereits die Bitte des Bauherrn, „Vorschläge“ zur Bebauung eines Grundstücks zu machen, ein Auftrag, der nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) honoriert werden muss. Deshalb ist es sinnvoll, eine schriftliche Vereinbarung zu treffen, um spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden. Die Architektenverbände und -kammern geben einen Einheits-Architektenvertrag und einen Vor-

planungsvertrag heraus, die natürlich unverbindlich sind, Ihnen aber als Anhalt dienen können.

Wärmeschutz

Hinsichtlich des Wärmeschutzes spielen die so genannten Passivhäuser, die sich äußerlich nicht von den konventionell errichteten Gebäuden unterscheiden, eine besondere Rolle. Ihre Besonderheit besteht in der Nutzung passiv vorhandener Wärme (z.B. Sonneneinstrahlung, Körperwärme, Lampen) in Verbindung mit einer guten Wärmedämmung, speziellen Fenstern und Fensterrahmen und Lüftung mit Wärmerückgewinnung, die 80 % der Wärme aus der verbrauchten Luft zurückholt, aber die Versorgung mit frischer Luft nicht vernachlässigt. Passivhäuser haben ein hohes Energieeinsparpotential. Nähere Informationen erteilt auf Nachfrage die EnergieAgentur.NRW (www.energieagentur.nrw.de).

Bislang richteten sich die Anforderungen, die an den Wärmeschutz gestellt wurden, nach dem Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden – Energieeinsparungsgesetz (EnEG) sowie der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 02.12.2004 (BGBl. I S. 3146). Die EU-Richtlinie 2002/91/EG vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden machte eine Novellierung dieser Vorschriften erforderlich.

Die überarbeitete Fassung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) wurde am 01.09.2005 (BGBl. I S. 2684) und die neue Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) am 24.07.2007 (BGBl. I S. 1519) erlassen.

Die in Nordrhein-Westfalen bestehende Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO) vom 31.05.2002 (GV. NRW. S. 210 und 367), die alle Regelungen bezüglich des Vollzugs der EnEV zusammenfasst, wurde durch Verordnung vom 10.12.2007 (GV NRW. 2008 S. 15) angepasst.

Allerdings sah sich die Bundesregierung bereits in 2008 veranlasst, eine Anpassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beschließen. Der Bundesrat stimmte dieser Verordnung am 06.03.2009 mit einigen Änderungswünschen zu. Die Bekanntmachung der 4. EnEV im Bundesgesetzblatt erfolgte am 30.04.2009 (BGBl. I S. 954); gemäß Art. 3 der Verordnung tritt die 4. EnEV zum 01.10.2009 in Kraft.

Die neue Energieeinsparverordnung trägt den neuen Erkenntnissen über den Klimawandel, den Entwicklungen der Energiepreise und den Vorgaben der EU Rechnung. Mit ihr werden die Anforderungen an neue Wohn- und Nichtwohngebäude weiter verschärft. Die Obergrenze für den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung und Warmwasser wird um durchschnittlich 30 Prozent gesenkt. Ferner werden die energetischen Anforderungen an die

Tipp:

Die Internetseite der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen www.aknw.de bietet Bauherren Wissenswerte, praktische Tipps, Checklisten und weitere Links rund um das Thema Hausbau, Energieeffizienz und Förderprogramme.

In dem kostenlosen Bauherrenhandbuch der Architektenkammer „Neubau – Umbau – Sanierung“ finden Sie Anregungen, Ideen und hilfreiche Hinweise zu dem Thema „Bauen“ von der Grundstückssuche über die Planung bis zur Finanzierung.

Weitere Links:

- **Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen:**
www.kompetenzzentrum-bauen.de
> *Bauinformationen*

Die Bauinformationen geben einen umfassenden Überblick u. a. zu den Themen Bauen oder Kaufen, Finanzierung und Förderung, Planung, Bauwerk, Instandsetzung, Modernisierung, Umbau.

Wärmedämmung der Gebäudehülle um durchschnittlich 15 Prozent erhöht, das heißt, die Wärmedämmung der Gebäudehülle muss durchschnittlich 15 Prozent mehr leisten als bisher.

Gleichfalls hat der Bundestag das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich – Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeGG) beschlossen, welches im Bundesgesetzblatt am 18.08.2008 (BGBl. I S. 1658) veröffentlicht und zum 01.01.2009 rechtsgültig wurde.

Das Wärmegesetz schreibt vor, dass spätestens im Jahr 2020 14 Prozent der Wärme in Deutschland aus erneuerbaren Energien stammen muss. Insoweit dient dieses Gesetz dem Schutz der Umwelt und soll einen Beitrag dazu leisten, den Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase zu verringern. Ziel des Wärmegesetzes ist die Schonung der Ressourcen und die Gewährleistung einer sicheren und nachhaltigen Energieversorgung.

Entsprechend der Vorgaben des Wärmegesetzes sind die Eigentümer von Gebäuden, die neu gebaut werden, ab dem 01.01.2009 verpflichtet, erneuerbare Energien für ihre Wärmeversorgung zu nutzen. Genutzt werden können alle Formen von erneuerbaren Energien, auch in Kombination. Hierzu zählen solare Strahlungsenergie, Geothermie, Umweltwärme und Biomasse. Wer keine erneuerbare Energien einsetzen will, kann andere Klima schonende Maßnahmen ergreifen: Eigentümer können ihr Haus stärker dämmen, Abwärme nutzen, Wärme aus Fernwärmenetzen beziehen oder Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung einsetzen.

Bislang war es so, dass bei der Errichtung von Gebäuden, umfassenden Sanierungsmaßnahmen oder der Erweiterung von Gebäuden ein Energieausweis ausgestellt werden musste. Ab dem 01.07.2008 wird diese Verpflichtung auch auf bereits bestehende Immobilien – gemeint sind die Baufertigstellungsjahre bis 1965, für später errichtete Wohngebäude gilt die Vorlagepflicht

ab dem 01.01.2009 –, ausgedehnt. Im Falle eines Nutzerwechsels – beispielsweise durch Verkauf oder Neuvermietung des Objekts –, ist dann ebenfalls ein Energieausweis erforderlich.

Die Pflicht, einen Energieausweis für das betreffende Gebäude zu besitzen, trifft daher nicht nur den Bauherrn, sondern auch den Verkäufer, Vermieter, Verpächter und gegebenenfalls den Leasinggeber.

Sofern kein Nutzerwechsel stattfindet und die Immobilienbesitzer ihr Eigentum selber nutzen, verschenken, vererben oder in einem bereits bestehenden Miet-, Pacht- oder Leasingverhältnis an einen Dritten überlassen haben, ist ein Energieausweis nicht vorgeschrieben.

Energieausweise sind für die Gültigkeitsdauer von zehn Jahren auszustellen. Hierzu berechtigt sind u.a. Architekten und Bauingenieure.

Den Kraftstoffverbrauch des eigenen Kraftfahrzeugs kennt in aller Regel jeder. Beim Energiebedarf der eigenen Immobilie sind die meisten Haushalte jedoch überfragt. Daher bezweckt der Energieausweis vor allem, den Energiebedarf von Immobilien und Wohnungen erkennbar zu machen, um somit auch eine Vergleichbarkeit mit anderen Objekten zu gewährleisten. Zudem soll der Energieausweis Energiesparpotenziale aufzeigen.

Für die Ausstellung der Energieausweise stehen einheitliche Formulare zur Verfügung. In Bezug auf eine bereits vorhandene Immobilie beinhaltet der Ausweis Angaben zu folgenden Punkten:

- Energiekennwerte über die Gesamtenergieeffizienz der Immobilie,
- Vergleichswerte zu anderen Immobilien und
- Modernisierungsempfehlungen zur Steigerung der Energieeffizienz.

Tipp:

Allgemeine Informationen und Erläuterung finden Sie im

- **Bauherren-Informationssystem des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**
www.kompetenzzentrum-bauen.de
> Bauinformation > Informationsblätter
> Energie und Bauphysik; Technische Gebäudeausrüstung.

Weitergehende Informationen und Links zu den Themen „Energieeffizientes Bauen“ und „Erneuerbare Energien“ erhalten Sie auf folgenden Internetseiten:

- **EnergieAgentur.NRW**
www.energieagentur.nrw.de
- **Deutsche Energie-Agentur**
www.dena.de
- **Energieberatung der Verbraucherzentrale**
www.verbraucherzentrale-energieberatung.de
www.vzbv.de > Bauen & Wohnen
- **Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle**
www.bafa.de > Energie

Entwurf und Bauantrag

Der Entwurf Ihres Bauvorhabens soll die funktionellen Anforderungen an das Gebäude erfüllen, Ihren Gestaltungsvorstellungen entsprechen und im Rahmen Ihrer Möglichkeiten finanzierbar sein. Die Aufgabe für Ihre Planer besteht also darin, Ihre Vorstellungen und Lebensgewohnheiten mit den grundstücksbezogenen (auch rechtlichen) und finanziellen Möglichkeiten in Einklang zu bringen.

Die Architekten ermitteln zunächst die für die Planung notwendigen Grundlagen. Dazu können beispielsweise die Begehung des Grundstücks, die Erkundung der baurechtlichen Rahmenbedingungen oder der technischen Voraussetzungen gehören.

In der Vorentwurfsplanung entwirft der Architekt dann erste Skizzen für Ihr Gebäude. Diese werden im Dialog mit Ihnen verändert und optimiert. Dabei sollten Sie neben der inneren Aufteilung und dem Äußeren Ihres Hauses auch frühzeitig an die Außenbereiche denken. Die Anordnung des Hauses und des Stellplatzes auf dem Grundstück können entscheidende Auswirkungen auf die Nutzbarkeit des Grundstücks haben. Deshalb sollten Sie in dieser Phase auch schon Ideen zu Lage und Gestaltung des Gartens entwickeln, um nicht später in die Verlegenheit zu kommen, nur Restflächen um Ihr Haus zu haben.

Sind Sie mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfs- und Genehmigungsplanung einsteigen. Alle Pläne werden nunmehr im Maßstab 1:100 ausgearbeitet und mit den Bauantragsunterlagen eingereicht. Zu den Unterlagen gehören auch die so genannten bautechnischen Nachweise. Das sind je nach Bauvorhaben die statische Berechnung sowie die Nachweise über Schall-, Wärme- und Brandschutz. Für Ihre Erstellung sind teilweise Sachverständige erforderlich. Nähere Auskunft zu den für Ihr Vorhaben erforderlichen Unterlagen erteilt das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt.

Baugenehmigung

Wenn Sie ein Haus um-, an- oder neu bauen wollen, brauchen Sie eine Baugenehmigung. Aber auch für Veränderungen an einem Haus, für die Sie keine Baugenehmigung brauchen, können bestimmte Vorschriften einzuhalten sein. So ist in Gestaltungssatzungen oft das Spektrum möglicher Materialien oder Farben bestimmt. Vor der Durchführung von baulichen Maßnahmen sollten Sie sich darum beim Bauordnungs- und Liegenschaftsamt erkundigen, ob die Maßnahme genehmigt werden muss oder welche sonstigen Vorschriften bei Ihrem Vorhaben einzuhalten sind.

Das Baugenehmigungsverfahren dient der Sicherheit der späteren Nutzer, der Nachbarn, Passanten und Besucher. Es gibt Ihnen Rechts- und Investitionssicherheit. Das Verfahrensziel ist nicht die Einhaltung abstrakter staatlicher Vorschriften um ihrer selbst willen, sondern die unparteiische Abklärung unterschiedlicher Rechte, Bedürfnisse und Sicherheitsanforderungen, um ein geregeltes Miteinander zu ermöglichen.

Die Baugenehmigung ist ein schriftlicher Bescheid, der amtlich feststellt, dass dem eingereichten Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (soweit sie zum Prüfungsumfang gehören). Die Baugenehmigung entfaltet als „feststellender und begünstigender Verwaltungsakt“ ihre Sicherungsfunktion unabhängig davon, ob sie zu Recht erteilt wurde oder nicht. Es besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn alle rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Erst nach Erteilung darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt. Hierin kommt zum Ausdruck, dass den Bauaufsichtsbehörden nicht die Aufgabe obliegt, in einem öffentlichrechtlichen Baugenehmigungsverfahren auch über private Rechtsverhältnisse Dritter zu entscheiden. Demnach kann ein Adressat einer Baugenehmigung von ihr keinen Gebrauch machen, wenn private Rechte zum Beispiel eines Grundstücksnachbarn entgegenstehen würden.

Die Geltungsdauer einer Baugenehmigung ist auf 3 Jahre befristet. Sie erlischt, wenn nicht vor Ablauf dieser Laufzeit mit der Bauausführung begonnen wird oder danach die Bauarbeiten für länger als ein Jahr ruhen. Die Frist kann allerdings auf schriftlichen Antrag hin jeweils um ein Jahr verlängert werden.

Verfahren zur Baugenehmigung

Um eine Baugenehmigung zu bekommen, müssen Sie, wie oben beschrieben, einen Bauantrag stellen.

Je nach Bauvorhaben gibt es verschiedene, teilweise alternative Genehmigungsverfahren, deren Besonderheiten gegenüber dem Normalverfahren in den folgenden Abschnitten dargestellt werden. Doch zunächst zum normalen Verfahren:

Der Bauantrag wird beim Bauordnungs- und Liegenschaftsamt eingereicht. Zuerst prüft die Behörde die Bauvorlagen auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Dabei wird auch die Verfahrensart (Normalverfahren, „vereinfachtes“ Genehmigungsverfahren, Freistellungsverfahren, Bauvoranfrage, Teilungsantrag etc.) bestimmt. Anschließend wird geklärt, welche weiteren Entscheidungen, Stellungnahmen oder Gutachten anderer Stellen eingeholt werden müssen.

Diese Vorprüfung schließt mit dem Erlass der Eingangsbestätigung oder ggf. mit der Zurückweisung des Antrags ab. Die Eingangsbestätigung beinhaltet auch eine Übersicht über die Unterlagen, die beim Bauordnungs- und Liegenschaftsamt zur weiteren Antragsbearbeitung noch benötigt werden. Bauvorlagen, die unvollständig sind oder mit erheblichen Mängeln eingereicht wurden, muss das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt unter Erhebung eines Viertels der Genehmigungsgebühr zurückweisen.

Sofern Dritte (interne und externe Fachdienststellen, Gutachter etc.) zu beteiligen sind, werden diese angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Anschließend fasst das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt alle Stellungnahmen und die Ergebnisse der eigenen technischen und rechtlichen Prüfung zusammen. Vor diesem Hintergrund wird dann über den Antrag auf Erteilung der von Ihnen begehrten Baugenehmigung entschieden.

Dabei kann sich herausstellen, dass rechtliche oder tatsächliche Hindernisse einer uneingeschränkten Genehmigung (noch) entgegenstehen. In solchen Fällen wird daher auch geprüft, ob eine Ablehnung des Antrags nicht dadurch vermieden werden kann, indem die Baugenehmigung mit bestimmten Vorbehalten erlassen wird. Solche Vorbehalte, die auch als Nebenbestimmungen (z. B. Auflagen, Bedingungen, Befristungen etc.) bezeichnet werden, kommen, soweit ihr Einsatz möglich ist, Ihren Interessen als Antragstellerin oder Antragsteller entgegen und machen einen Antrag, der sonst abzulehnen wäre, doch noch genehmigungsfähig.

Unter Umständen benötigen Sie für Ihr Vorhaben nicht nur eine Baugenehmigung, sondern darüber hinaus noch weitere Erlaubnisse und Genehmigungen. Das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt gibt Ihnen hierzu gerne Auskunft. Wichtig ist, dass Sie die ggf. noch notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen alsbald beantragen, damit keine Zeit vergeudet wird.

„Vereinfachtes“ Genehmigungsverfahren

Das „vereinfachte“ Genehmigungsverfahren betrifft vornehmlich Wohngebäude bis zu einer bestimmten Höhe (Die Fußbodenhöhe von Aufenthaltsräumen darf nicht mehr als 22 Meter über dem Umgebungsniveau liegen) und deren Nebenanlagen wie Garagen, Einfriedungen und Anschüttungen. Das materielle Baurecht ist hier verstärkt vom Architekten und weiteren Sachverständigen, z. B. für Statik, sicherzustellen. Sie als Bauherrin oder Bauherr sind für die Einhaltung verantwortlich. Die entsprechenden Bescheinigungen sind in der Regel erst zum Baubeginn einzureichen, was die Planungszeit verkürzen kann. Der Prüfaufwand für die Behörde ist geringer, da er sich hauptsächlich auf die planungsrechtliche Prüfung und auf wesentliche Prüfkriterien des Bauordnungsrechts beschränkt.

Freistellungsverfahren

Das Freistellungsverfahren findet auf privilegierte Vorhaben Anwendung, für deren Errichtung oder Änderung unter bestimmten Voraussetzungen eine Baugenehmigung nicht benötigt wird.

Zu den privilegierten Vorhaben zählen Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, also beispielsweise Stellplätze, Garagen, Garthäuschen, Geräteschuppen, Einfriedungen, Freisitze und ähnliche Anlagen, soweit sie nicht ohnehin schon von einem Genehmigungsverfahren freigestellt sind.

Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt. Um ein Gebäude mittlerer Höhe handelt es sich dann, wenn der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraums im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

Die Durchführung des Freistellungsverfahrens setzt voraus, dass

- das privilegierte Vorhaben nicht den Festsetzungen des für das betreffende Grundstück maßgebenden Bebauungsplans widerspricht und alle bauordnungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden,
- die Erschließung gesichert ist und
- die Stadt Troisdorf nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Freistellungsanzeige und der Bauvorlagen erklärt, ein formelles Genehmigungsverfahren durchführen zu wollen.

Liegen diese Voraussetzungen vor, darf einen Monat nach Eingang der Freistellungsanzeige und der Bauvorlagen bei der Stadt Troisdorf mit dem Vorhaben begonnen werden. Ein unverzüglicher Baubeginn wäre nur zulässig, wenn das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt schon vor Ablauf der Monatsfrist erklärt hat, auf die Durchführung eines formellen Verfahrens zu verzichten. Ist zur Sicherung der kommunalen Bauleitplanung der Beschluss einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) oder

eine Zurückstellung des Baugesuchs beabsichtigt, wird das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt auf die Durchführung eines formellen Genehmigungsverfahrens bestehen. Entsprechendes gilt, wenn schon im Vorfeld zu erkennen ist, dass dem beabsichtigten Vorhaben öffentlichrechtliche Vorschriften entgegenstehen oder ggf. weitere Erlaubnisse notwendig werden. Aber auch Sie können auf die Durchführung eines formellen Baugenehmigungsverfahrens bestehen.

Im Freistellungsverfahren sind die Bauherrin/der Bauherr und die Architektin/der Architekt selbst für die Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen verantwortlich, da hier eine mit dem Normalverfahren vergleichbare behördliche Prüfung nicht erfolgt.

Vergleichbar mit dem Freistellungsverfahren wurden mit der Änderung der Landesbauordnung durch das Erste Gesetz zum Bürokratieabbau vom 13.03.2007 auch für die Nutzungsänderung und die Errichtung von Kleingaragen und Carports weitere Anzeigeverfahren mit Wirkung vom 15.04.2007 eingeführt und somit auch für diese Bereiche auf eine generelle Verpflichtung zur Durchführung von Genehmigungsverfahren verzichtet:

Nutzungsänderung

Ändert sich die Nutzung einer baulichen Anlage oder einer anderen Anlage im Sinne von § 1 Abs. 1 S. 2 Landesbauordnung, so reicht es aus, wenn Sie vor Durchführung der beabsichtigten Nutzungsänderung eine schriftliche Anzeige nebst den erforderlichen Bauvorlagen beim Bauordnungs- und Liegenschaftsamt einreichen. Sofern von dort nicht innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige und der Bauvorlagen auf die Durchführung eines formellen Baugenehmigungsverfahrens bestanden wird, dürfen Sie die von Ihnen beabsichtigte Nutzungsänderung vornehmen.

Errichtung von Kleingaragen und Carports

Auch für die Errichtung von Kleingaragen und Carports gilt seit dem 15.04.2007 eine Verfahrensvereinfachung. Nunmehr genügt es, wenn Sie diesbezüglich dem Bauordnungs- und Liegen-



schaftsamt Ihre Absicht schriftlich unter Beifügung der notwendigen Bauvorlagen anzeigen.

Innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der schriftlichen Anzeige und der Bauvorlagen kann das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt auf die Durchführung eines formellen Baugenehmigungsverfahrens bestehen. Macht die Behörde von ihrem Recht keinen Gebrauch, dürfen Sie mit der Errichtung der Kleingarage bzw. des Carports beginnen.

Soll die Kleingarage oder das Carport auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet werden, so ist das zuvor beschriebene Anzeigeverfahren jedoch nur unter der Voraussetzung möglich, dass die Grenznachbarn schriftlich zugestimmt haben.

Teilbaugenehmigung

Sinn und Zweck einer Teilbaugenehmigung ist es, der Bauherrin bzw. dem Bauherrn bereits vor Erteilung einer abschließenden Baugenehmigung bestimmte Baumaßnahmen zu erlauben, um ihrem dringenden Baubedürfnis Rechnung zu tragen. In der Praxis hat sich die Teilbaugenehmigung bei umfangreichen und technisch anspruchsvollen Bauvorhaben bewährt, deren vollständige Genehmigung in aller Regel nicht kurzfristig erfolgen kann.

Der Antrag auf Erteilung einer Teilbaugenehmigung setzt die Vorlage eines vollständigen Bauantrags mit allen notwendigen Bauvorlagen beim Bauordnungs- und Liegenschaftsamt voraus und kommt nur für untergeordnete Ausführungsarbeiten (Baugrube, einzelne Bauteile oder Bauabschnitte) in Betracht. Insoweit berechtigt die Teilbaugenehmigung nie zur Realisierung der gesamten Baumaßnahme.

Mit der Teilbaugenehmigung bindet sich das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt bezüglich der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens. Allerdings können auch für die bereits ausgeführten Teile zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn dieses aus Sicherheitsgründen notwendig ist.

Bauvoranfrage

Haben Sie Zweifel, ob die von Ihnen beabsichtigte Baumaßnahme auf dem dafür vorgesehenen Grundstück genehmigungsfähig ist, können Sie diesbezüglich beim Bauordnungs- und Liegenschaftsamt einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids (so genannte Bauvoranfrage) stellen. Dieser kann sowohl planungsrechtliche als auch konkrete bauordnungsrechtliche Fragen zum Gegenstand haben.

Ein erteilter Vorbescheid schafft Rechtssicherheit, da die Stadt Troisdorf hieran für die Dauer von zwei Jahren nach Erlass – eine Fristverlängerung jeweils um ein Jahr ist auf Antrag möglich – gebunden ist. Die Bauvoranfrage ermöglicht Ihnen also schon vor der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens, gewisse Unklarheiten auszuräumen. Haben Sie einen Vorbescheid erwirkt, können Sie auf seiner Grundlage eine entsprechende Baugenehmigung beantragen. Ohne diese Baugenehmigung ist eine Realisierung der von Ihnen beabsichtigten Baumaßnahme trotz des gegebenenfalls vorliegenden Vorbescheids nicht zulässig.

Falls Sie beabsichtigen, eine Bauvoranfrage zu stellen, beachten Sie bitte, dass diese von einem bauvorlageberechtigten Architekten beim Bauordnungs- und Liegenschaftsamt eingereicht werden muss, es sei denn, Sie wollen nur ganz allgemein die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise oder die überbaubare Grundstücksfläche abklären. Dem Antrag sind alle Unterlagen beizufügen, die zur Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlich sind, mindestens jedoch ein Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1.000, eine Baubeschreibung und – falls notwendig – eine Skizze des Entwurfs. Das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt benötigt Ihren Antrag nebst der übrigen Unterlagen mindestens in zweifacher Ausfertigung.



Abbruch

Um einen Abbruch handelt es sich immer dann, wenn eine bauliche Anlage oder Einrichtung vollständig entfernt wird. Bedenkt man, dass hiermit regelmäßig größere Gefahren verbunden sind als mit der Errichtung von baulichen Anlagen, so ist nachvollziehbar, warum auch der Abbruch grundsätzlich baugenehmigungspflichtig ist.

Sofern Ihrerseits ein Abbruch beabsichtigt ist, benötigen Sie die Abbruchgenehmigung des Bauordnungs- und Liegenschaftsamts schon bevor mit der Ausführung der Maßnahme begonnen wird.

Bitte beherzigen Sie, dass genehmigungsbedürftige Abbrucharbeiten nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden dürfen. Infolgedessen sind einem Antrag auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung nicht nur eine Beschreibung der wesentlichen Konstruktion und Kubatur des Gebäudes sowie des Abbruchvorgangs (unter Angabe der Sicherheitsvorkehrungen) beizufügen, sondern ist auch der mit dem Abbruch beauftragte Unternehmer zu benennen. Das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt legt höchsten Wert auf die Eignung des von Ihnen benannten Unternehmers, der über eine mehrjährige Erfahrung auf dem Gebiet des Abbruchs baulicher Anlagen verfügen muss.

Die Landesbauordnung sieht nur in bestimmten Fällen von einer Genehmigungspflicht ab, beispielsweise dann, wenn bereits die Errichtung oder Änderung einer baulichen Anlage genehmigungsfrei war oder es sich u.a. um den Abbruch oder die Beseitigung von Mauern und Einfriedungen, Schwimmbecken, Regalen etc. handelt. Die Freistellung von der Genehmigungspflicht entbindet allerdings nicht von der Pflicht, die in Bezug auf einen Abbruch in der Landesbauordnung, in Vorschriften auf der Grundlage der Landesbauordnung oder in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Ausdruck gebrachten Anforderungen einzuhalten.

Abbrucharbeiten an einem Baudenkmal sind stets nur mit vorheriger Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Troisdorf zulässig. Hinsichtlich des Abbruchs von Industrieanlagen, nicht gewerblich genutzten Gebäuden über 3.000 m³ und bei Brandschäden benötigen Sie gleichfalls eine vorherige abfallrechtliche Erlaubnis durch die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises. Beachten Sie bitte zudem die Verpflichtung zur Getrennthaltung für alle anfallenden Abfälle.

Es versteht sich von selbst, dass auch der Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen ist. In diesem Zusammenhang können Sie sich auch an den Rhein-Sieg-Kreis wenden, der zu diesem Zweck eine Boden- und Bauschutt-Börse eingerichtet hat, über die die wieder verwendbaren Materialien vermittelt werden können.

Tipp:

Hinweise zu den baurechtlichen Verfahren und Formulare finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Troisdorf: www.troisdorf.de > Wohnen/Leben > Planen, Bauen, Wohnen > Bauen.

Sonstige genehmigungspflichtige Maßnahmen rund ums Bauen

Regenwasserversickerung

Das Landeswassergesetz (LWG) trägt dem Umstand Rechnung, dass immer mehr Grundstücksflächen versiegelt werden und dies zu einem Absinken des Grundwasserspiegels führt. Es schreibt daher in § 51 a vor, dass das Regenwasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden,

- versickert, verrieselt oder
- ortsnah direkt in ein Gewässer eingeleitet werden muss.

Das Regenwasser kann auch ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer geleitet werden; das ist in den Bereichen mit Trennsystem der Fall. Angaben darüber, wie die Regenwasserbeseitigung zu erfolgen hat, enthält im Allgemeinen der jeweilige Bebauungsplan. Die Vorgaben müssen rechtzeitig in die Planung des Grundstücks einfließen. In den meisten Fällen wird auf den Grundstücken eine eigene Versickerungsmulde vorgesehen. In den Bereichen, wo die öffentliche Kanalisation im Trennsystem betrieben wird, besteht grundsätzlich ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Kanalisation. Die öffentlichen Regenwasserkanäle münden möglichst auf kurzem Wege in ein offenes Gewässer oder in eine öffentliche Versickerungsanlage. Für das Versickern des Regenwassers auf dem Grundstück benötigen Sie eine Erlaubnis, die von Ihnen beim Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen ist. Nähere Informationen zum Thema erhalten Sie auch beim Abwasserbetrieb AöR der Stadt Troisdorf.

Im Zusammenhang mit der Grundstücksentwässerung ist auch die Hausentwässerung anzusprechen. Sorgen Sie für eine ausreichende Rückstausicherung. Keine Kanalisation kann so ausgelegt werden, dass wirklich jeder Regen problemlos abgeführt werden kann. Das wäre weder technisch machbar noch finanzierbar. Es muss deshalb mit einem Rückstau in der Kanalisation gerechnet werden, der sich auch auf die Hausentwässerung auswirkt. Die zu berücksichtigende Rückstauhöhe ist die Höhe der Straßenoberkante über dem Anschlusspunkt, im Allgemeinen also die Höhe der Straße vor dem Haus. Bis zu dieser Höhe kann das Wasser in der Kanalisation steigen, und nach dem

Tipp:

Allgemeine Informationen zum Thema bietet Ihnen die kostenlose Broschüre des Umweltbundesamtes „Versickerung und Nutzung von Regenwasser – Vorteile, Risiken, Anforderungen“.

Sie erhalten die Broschüre über die Internet-Seite des Umweltbundesamtes www.umweltbundesamt.de > Publikationen.

Mit Eingabe eines Suchbegriffes z. B. „Versickerung“ finden Sie schneller zur gewünschten Auswahl.

Prinzip der kommunizierenden Röhren steigt das Wasser dann auch im Haus genauso hoch, wenn keine Rückstausicherung vorhanden ist.

Kanalanschluss

Die Kanalanschlüsse gehören im Bereich der Straße – also in der Regel bis zum Revisionsschacht an der Grundstücksgrenze – dem Abwasserbetrieb Troisdorf/Anstalt des öffentlichen Rechts. Die Anschlussleitungen werden auf Ihren Antrag hin vom Abwasserbetrieb hergestellt. Hierzu sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Schmutzwasserantrag (Abwasserbetrieb) einschließlich des amtlichen Lageplans;
- bei Gewerbebetrieben zusätzlich eine Erklärung (Fragebogen) zur Produktion respektive Qualität des Abwassers).

Auf der Grundlage dieser Unterlagen erhält die Bauherrin/der Bauherr dann die Zustimmung zum Kanalanschluss, die auch Auskunft über den für den Anschluss des Grundstücks zu zahlenden Beitrag gibt.

Tipp:

Einen Überblick über die Gebühren sowie die komplette Gebührensatzung finden Sie auf der Internetseite des Abwasserbetriebes www.abwasserbetrieb-troisdorf.de
>Kundenservice.

Der Kanalanschlussbeitrag dient der Finanzierung der Gesamtheit der Kanalisation in Troisdorf; er ist also nicht abhängig von den konkreten Erschließungskosten des betreffenden Grundstücks. Er wird aus der Grundstücksgröße errechnet, einem Faktor für die Zahl der Geschosse, einem Faktor für die Nutzung des Grundstücks und einem einheit-

lichen Beitragssatz von zzt. 7,94 €/m² bei einem Anschluss von Regen- und Schmutzwasser. Art und Maß der baulichen Nutzung werden dem jeweiligen Bebauungsplan entnommen. Nähere Informationen zu diesem Thema erhalten Sie beim Abwasserbetrieb Troisdorf/Anstalt des öffentlichen Rechts.

Denkmalschutz

Der Besitz von denkmalgeschützten Gebäuden stellt durch die Anforderungen des Denkmalschutzes eine besondere Belastung der Eigentümer dar, die Sie schon beim Erwerb berücksichtigen sollten. Andererseits haben diese Gebäude oft eine besondere Atmosphäre, und der Erwerb und die Instandhaltung/Sanierung ist durch eine bessere Abschreibung steuerlich interessant.

Veränderungen an Baudenkmalern greifen oft in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Deshalb müssen Veränderungen der Unteren Denkmalbehörde angezeigt werden, und zwar auch dann, wenn die baulichen und nutzungsbedingten Änderungen nach der Landesbauordnung genehmigungsfrei wären.

Bitte beherzigen Sie, dass derjenige eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz benötigt,

- der Baudenkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort bringen oder ihre bisherige Nutzung ändern will,
- der in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird oder
- der bewegliche Denkmäler beseitigen oder verändern will.

Die Aufgaben der Unteren Denkmalbehörde werden vom Sachgebiet 10.4 des Städt. Amts für Zentrale Dienste und Personal wahrgenommen. Dort wird die Denkmalliste geführt und Sie erhalten Auskunft über die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes. Der Begriff der „Veränderung“ umfasst auch kleine

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauordnungs- und Liegenschaftsamts benötigen Sie immer dann, wenn Sie als Bauherr oder Besitzer eines Mehrfamilienhauses planen, Ihre Wohnungen vor oder nach dem Hausbau zu veräußern. Die Bescheinigung stellt, sofern die Voraussetzungen für ihre Erteilung vorliegen, eine behördliche Bestätigung darüber dar, dass alle mit Nummern bezeichneten Wohnungen baulich getrennt worden sind und als eigenständige und in sich abgeschlossene Einheiten mit eigenem Zugang von außen funktionieren.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung bildet neben dem Aufteilungsplan die Grundlage für eine grundbuchliche Eintragung der Miteigentümer. Diese erfolgt beim zuständigen Grundbuchamt des Amtsgerichts Siegburg in 53721 Siegburg, Neue Poststraße 16.

Den rechtlichen Hintergrund bildet das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15.03.1951, das die Gründung von Sondereigentum unter Auflösung der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) grundsätzlichen Einheit von Gebäude und Grundstück ermöglicht. Zu den verschiedenen Formen des Eigentums, die nach dem WEG eine Rolle spielen, gehören das Wohnungseigentum, Teileigentum (Gewerbe bzw. Nebenanlage) und Gemeinschaftseigentum. In einem Wohngebäude mit Eigentumswohnungen umfasst das Gemeinschaftseigentum sowohl die Außenwände, das Dach und die tragende Konstruktion, als auch die Ver-, Entsorgungs- und Heizungsanlagen sowie die allgemeinen Erschließungsflächen.



Erlaubnis zum Fällen von Bäumen

Die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf stellt für die im Zusammenhang bebauten Stadtgebiete und die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen Laubbäume mit einem Stammumfang von 1 m und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 1,5 m, jeweils 1 m über dem Boden gemessen, unter Schutz.

Das Fällen solcher Bäume bedarf einer Genehmigung durch das Städt. Amt für Umweltschutz, Erschließungsbeiträge und Friedhofsverwaltung. Dem hierzu erforderlichen Antrag ist ein Lageplan beizufügen, aus dem der Standort der in Betracht kommenden Bäume hervorgehen muss. Im Lageplan ist auch die Größe der Bäume zu beschreiben. Diese Unterlagen sollten zusammen mit dem Bauantrag eingereicht werden.



Substanzeingriffe wie Reparaturen, Anstriche, Um- und Anbauten. Daher sollten schon bei Vorüberlegungen Architekten und/oder Denkmalschützer zu Rate gezogen werden. Neben der Genehmigung von Veränderungen an Denkmälern berät Sie die Untere Denkmalbehörde hinsichtlich gegebenenfalls bestehender Fördermöglichkeiten von Reparatur- oder Sanierungsmaßnahmen. Außerdem bescheinigt sie die getätigten Investitionen zur Vorlage beim Finanzamt.

Ihre Rechte und Pflichten als Bauherrin und Bauherr

Als Bauherrin und Bauherr haben Sie sowohl Rechte als auch Pflichten, denen Sie sich auch nicht durch die Beauftragung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers respektive einer Unternehmerin oder eines Unternehmers entledigen können. Zu den Ihnen obliegenden Rechten zählt insbesondere der Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, sofern dem von Ihnen beabsichtigten Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Als Bauherrin und Bauherr sind Sie aber auch im Rahmen Ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, dass bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Landesbauordnung die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten und die gesetzlich vorgeschriebenen Anzeigen und Nachweise beim Bauordnungs- und Liegenschaftsamt eingereicht werden.

Die Verpflichtungen für die Bauherrin und den Bauherrn sind vielfältig. Vor Zugang der Baugenehmigung dürfen Sie grundsätzlich nicht mit der Ausführung von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben beginnen. Demgegenüber dürfen Sie von einer Ihnen zugewungenen Baugenehmigung nach deren Maßgaben nur dann Gebrauch machen und mit dem Bauvorhaben beginnen, wenn Ihnen nicht noch andere Erlaubnisse fehlen und Sie dem Bauordnungs- und Liegenschaftsamt gegenüber den Bauleiter benannt haben. Sollten neben der Baugenehmigung noch weitere Erlaubnisse erforderlich sein, haben grundsätzlich Sie sich darum zu kümmern.

Wichtig ist, dass Sie sich die Baugenehmigung sorgfältig durchlesen, da die Erlaubniserteilung regelmäßig nur in Verbindung mit so genannten Nebenbestimmungen (Auflagen und Bedingungen etc.) erfolgt, die von Ihnen erfüllt werden müssen.

Der Baugenehmigung sind Vordrucke beigelegt, die Sie auszufüllen und zu bestimmten Zeitpunkten an das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt weiterzuleiten haben:

- Mitteilung über Baubeginn,
- Mitteilung über die Fertigstellung des Rohbaus,
- Mitteilung über die abschließende Fertigstellung bzw. Ingebrauchnahme,
- Vorlage der jeweils beizulegenden Unterlagen und Bescheinigungen.

Bitten Sie Ihren Architekten bzw. Bauleiter, Sie zu gegebener Zeit auf diese Dinge aufmerksam zu machen oder diese selbst in die Wege zu leiten, falls Ihr Vertrag hierzu eine entsprechende Regelung beinhaltet. Das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt ist unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen, falls – aus welchen Gründen auch immer – von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen werden soll. Ansonsten müssen Sie damit rechnen, dass das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt eine Baueinstellung verfügt und ein Ordnungswidrigkeitenverfahren einleitet. Scheuen Sie sich also nicht, noch bevor mit den angedachten Abweichungen begonnen wird, mit den Bauingenieuren des Bauordnungs- und Liegenschaftsamts zu sprechen und ihre Entscheidung einzuholen.

4. Die Bauausführung

Die Realisierung der von Ihnen beabsichtigten Baumaßnahme setzt neben der Genehmigungsplanung auch eine Ausführungsplanung voraus. Diese wird in der Regel im Maßstab 1:50 dargestellt und beinhaltet alle für die Handwerker notwendigen Informationen zur Erstellung Ihres Bauvorhabens.

Anhand der Ausführungsplanung werden Verzeichnisse der Leistungen einzelner Gewerke erstellt und mit diesen Angebote eingeholt. Die Leistungsverzeichnisse der Ausschreibungen ermöglichen es, vergleichbare Kostenangebote für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergeben Sie als Bauherrin und Bauherr die einzelnen Arbeiten an die Firmen Ihrer Wahl.

Bauphasen

Baubeginn, Abstecken

Hat das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt die von Ihnen beantragte Baugenehmigung erteilt und an Sie ausgehändigt, sind Sie verpflichtet, das als Anlage beigefügte Baustellenschild während der gesamten Bauphase gut sichtbar an der Baustelle anzubringen.

Der Baubeginn selbst ist erst zulässig, wenn Sie ihn mit einem Vorlauf von einer Woche beim Bauordnungs- und Liegenschaftsamt angezeigt haben. Zu diesem Zweck ist Ihrer Baugenehmigung ein entsprechender Vordruck als Anlage beigefügt worden.

Ebenfalls vor Baubeginn müssen sowohl die Grundrissfläche des genehmigten Baukörpers als auch dessen Höhenlage abgesteckt sein. Dies geschieht durch in den Boden eingeschlagene und mit Höhenmarkierungen versehene Pflöcke. Dadurch wird die genehmigte Gebäudegrundrissfläche, ihre Grenzabstände und Höhenlage in Bezug zum Straßen- und Kanalniveau festgelegt. Die Bauingenieure und die Baukontrolleure des Bauordnungs- und Liegenschaftsamts sind zur Überprüfung der Absteckung berechtigt.

Stellen Sie auch sicher, dass von Baubeginn an die genehmigten Bauvorlagen und die Baugenehmigung auf der Baustelle vorliegen.

Abnahmen

Das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt prüft im Rahmen von Stichproben, ob das Bauvorhaben im Einklang mit der Baugenehmigung und den öffentlichrechtlichen Vorschriften einschließlich des Bauordnungsrechts ausgeführt wird. Für den fertigen Rohbau und das fertig gestellte Gebäude sind Bauzustandsbesichtigungen durch das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt obligatorisch.

Aus diesem Grunde haben Sie als Bauherrin oder Bauherr bzw. die von Ihnen eingesetzte Bauleitung das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt jeweils eine Woche vorher über die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung des Gesamtbauwerks zu informieren. Dies hat anhand der zu diesem Zweck der Baugenehmigung jeweils als Anlage beigefügten Anzeigevordrucke zu geschehen. Beim Rohbau vergewissert sich der Mitarbeiter des Bauordnungs- und Liegenschaftsamts, ob der Stand der Bauausführung eine Fertigstellung erlaubt. Bei der Fertigstellungsbesichtigung wird geprüft, ob der Endzustand die Benutzung des Objektes zulässt. Sowohl die Rohbauabnahme als auch die Schlussabnahme sind gebührenpflichtig.

Bedenken Sie bitte, dass auch der Kanalanschluss abgenommen werden muss. Wenden Sie sich hierfür rechtzeitig an den Abwasserbetrieb Troisdorf AöR und vereinbaren Sie einen Prüftermin.

Bauleitung

Zur Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens sind Sie als Bauherrin oder Bauherr verpflichtet, eine Bauleiterin oder einen Bauleiter zu beauftragen. Diese sind für die Koordination und Überwachung der Baustelle zuständig und verantwortlich. Die mit der Bauleitung beauftragten Personen haben dafür Sorge zu tragen, dass die Baumaßnahme im Einklang mit dem öffentlichen Baurecht – insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen – durchgeführt wird und erteilen die hierfür erforderlichen Anweisungen. Sie sind ferner für den sicheren Betriebsablauf auf der Baustelle zuständig und haben diesbezüglich vor allem auf das gefahr- und reibungslose Ineinandergreifen der Arbeiten der einzelnen Unternehmen und auf die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu achten.

Darüber hinaus hat die Bauleitung einen Terminablaufplan zu erstellen und die Unternehmen an Ort und Stelle einzuweisen. Sie kontrolliert die Ausführung der einzelnen Leistungen, führt ein Bautagebuch und fertigt bei Abnahmen ein Protokoll an, in dem gegebenenfalls noch vorhandene Mängel und die diesbezüglichen Nachbesserungsfristen festgehalten werden. Parallel zum Baugeschehen sind von der Bauleitung Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber, also Sie, zu veranlassen.

Für Baustellen ab einer bestimmten Größe oder mit Beschäftigten mehrerer Arbeitgeber müssen Sie als Bauherrin bzw. als Bauherr darüber hinaus einen „Kordinator für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz“ einsetzen. Dessen Aufgabe besteht darin, die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu gewährleisten und möglicherweise gefährliche Arbeiten flankierend abzusichern.

Ordnungswidrigkeiten

Aufgrund § 56 BauO NRW sind die Bauherrin und der Bauherr sowie im Rahmen ihres Wirkungskreises auch die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Bedauerlicherweise lehrt die Praxis, dass häufig gegen die Bestimmungen des formellen und materiellen Baurechts verstoßen wird. Diese Rechtsverletzungen begründen Ordnungswidrigkeiten, die zu einem Bußgeld führen können; zumindest sind sie aber stets mit viel Ärger verbunden.

Die Höhe der Geldbuße richtet sich nach verschiedenen Faktoren, insbesondere nach der Schwere der Ordnungswidrigkeit. So kann beispielsweise die Ordnungswidrigkeit, eine bauliche Anlage oder andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Landesbauordnung ohne Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung oder abweichend davon zu errichten, zu ändern, zu nutzen, abzubauen oder ihre Nutzung zu ändern, mit einer Geldbuße von bis zu 250.000 € geahndet werden.

Daher der dringende Appell an Sie: Lassen Sie es nicht so weit kommen und nutzen Sie schon im Vorfeld die Bauberatung des Bauordnungs- und Liegenschaftsamts. Die Bauberatung schafft Klarheit und vermeidet versehentlich begangene Rechtsverstöße. Bedenken Sie zudem, dass die Zahlung einer Geldbuße keine Auswirkung auf das Verfahren zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der nicht genehmigten Bauausführung hat. Stehen nämlich der nicht genehmigten Bauausführung öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen, ist seitens des Bauordnungs- und Liegenschaftsamts die Baugenehmigung sogar zu versagen und kann im schlimmsten Fall die vollständige Beseitigung der baulichen Anlage gefordert werden, vor allem dann, wenn zum Beispiel nachbarschützende Vorschriften verletzt werden.

Einmessen

Gemäß Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Bauherrin und der Bauherr zur Einmessung des fertig gestellten Bauvorhabens verpflichtet. Die Einmessung dient der Fortführung des Katasterwerks und damit der Vollständigkeit des amtlichen Nachweises der Grundstücke und Gebäude im Liegenschaftskataster. Das Liegenschaftskataster stellt einen lückenlosen amtlichen Nachweis aller Flurstücke dar. Die Beschreibung und Darstellung umfasst sowohl die Lage, Nutzung und Größe der Liegenschaften als auch den Nachweis der Eigentümer und Erbbauberechtigten, und zwar entsprechend den grundbuchlichen Eintragungen. Die Einmessung stellt eine hoheitliche Aufgabe dar und kann nur von dazu autorisierten Vermessungsstellen (z.B. öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin bzw. einen –ingenieur) ausgeführt werden. Zur Beantwortung von Fragen können Sie sich unmittelbar an das Amt für Stadtplanung und Geoinformation, Sachgebiet „Geoinformation“ oder an das Katasteramt des Rhein-Sieg-Kreises wenden.

Baustellenabfälle/-entsorgung

Wer seine Baustellenabfälle sauber trennt, spart Geld und erfüllt die Anforderungen nach dem Landesabfallgesetz NRW. Die Beseitigung als Restmüll ist deutlich teurer als eine getrennte Verwertung der einzelnen Wertstoffe. Gut verwertbar sind z. B. Bauschutt, Kartonagen, unbehandeltes Holz, sauberes Styropor, Kunststofffolien und sonstige Kunststoffe. Das Verbrennen von Baustellenabfällen ist verboten und stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Es empfiehlt sich, die Abfallentsorgung auf der Baustelle durch den Architekten oder den Unternehmer planen und organisieren zu lassen. Dabei ist es zweckmäßig, alle beauftragten Handwerker vertraglich zur Sortierung und ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfälle zu verpflichten. Bestimmte Abfälle können Sie über die Boden- und Bauschutt-Börse des Rhein-Sieg-Kreises anbieten. Hierzu zählen unbelasteter Bodenaushub, aufbereiteter Bauschutt und Straßenaufbruch (keine Baumischabfälle), mineralischer Recyclingbaustoff und ausgewählte Baureststoffe wie Holz, Metall und Dämmmaterial. Als Nachfrager können Sie über die Börse auch kostengünstig Material erwerben. Nicht verwertbarer Bauschutt, belasteter Boden, Asbestzementabfälle sowie sonstige Abfälle sind über die Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft (RSAG) zu entsorgen. Auch größere Mengen an Grünabfällen können hier entsorgt werden.

Nachbarbeschwerden

Nicht selten werden dem Bauordnungs- und Liegenschaftsamt Beschwerden von Nachbarn vorgetragen. Dabei handelt es sich vielfach um Streitigkeiten, die aufgrund ihres privatrechtlichen Charakters unter den streitenden Parteien selbst zu regeln sind. Stellt sich heraus, dass eine Beschwerde nicht gerechtfertigt ist, muss der Beschwerdeführer damit rechnen, dass zu seinen Lasten und als Gegenleistung für den behördlichen Prüfaufwand Gebühren erhoben werden. Stellt sich demgegenüber heraus, dass eine Bürgerbeschwerde begründet und in einem konkreten Einzelfall die öffentliche Sicherheit oder Ordnung beispielsweise durch Mängel an baulichen Anlagen gefährdet ist, wird das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt nach pflichtgemäßem Ermessen diese mittels Ordnungsverfügung beseitigen lassen.

5. Rechtliche Grundlagen für die Realisierung eines Bauvorhabens

Für Planung und Bau Ihres Gebäudes gibt es verschiedene rechtliche Rahmenbedingungen, die teils auf Bundes-, Landes- und kommunalem Recht beruhen. Deshalb können für Ihr Bauvorhaben andere Regelungen gelten als in ähnlichen Bereichen, manchmal schon in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Ihrem Baugrundstück.

Zunächst einmal gibt es Rahmenbedingungen zu Art und Maß (was und wie viel) der Bebauung, die entweder in einem Bebauungsplan festgelegt oder aus der Umgebung abgeleitet werden. Weiter hat die Stadt Troisdorf die Möglichkeit, durch Satzung verbindliche Aussagen zum Beispiel zur Gestaltung, dem Erhalt bestimmter Gebäude, dem Baumschutz oder zur Abgrenzung des Innenbereichs, in dem gebaut werden darf, gegenüber dem Außenbereich, zu machen.

Landesrechtliche Vorschriften (z. B. die Bauordnung NRW) regeln eher die Umsetzung der Planung, also wie gebaut werden muss. Dazu gehören z. B. Abstandsflächen zu angrenzenden Grundstücken oder Gebäuden, der Brandschutz und auch der Denkmalschutz mit ihren Folgen für die Planung.

Bebauungsplan

Bebauungspläne sollen der geordneten Entwicklung des Stadtgebiets dienen. Sie legen Art und Maß der Nutzung fest, darüber hinaus sind weitere Festsetzungen möglich. Die Art der Nutzung bestimmt, welche Nutzungen (z. B. Wohnen, Gewerbebetriebe, Einzelhandel) in einem Plangebiet erlaubt sind. Das Maß der Nutzung sagt aus, wie viel auf einem Grundstück gebaut werden darf. Das kann auf verschiedene Arten festgesetzt werden. Baufelder können durch Baulinien, auf die man bauen muss, und Baugrenzen, über die man nicht hinaus bauen darf, bestimmt werden. Außerdem können absolute oder relative Höchst- und Mindestmaße für die Grund- und Geschossflächen des Gebäudes festgesetzt werden. So bestimmt beispielsweise die Grundflächenzahl, wie viel Prozent des Grundstücks von Gebäuden, Garagen, Wegen etc. versiegelt werden dürfen. Bei einer angenommenen Grundstücksgröße von 350 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 dürfen demnach 140 m² (= 40 % von 350 m²) bebaut werden.

Die Geschossflächenzahl gibt Auskunft darüber, wie viel Prozent der Grundstücksfläche durch die Summe aller Geschossflächen nicht überschritten werden darf. Unter Berücksichtigung der vorbezeichneten Grundstücksgröße und einer Geschossflächenzahl von 0,8 ist eine Geschossfläche von maximal 280 m²

(= 80 % von 350 m²) erlaubt. Bitte berücksichtigen Sie aber, dass die Geschossfläche noch alle Wände des Hauses enthält. Aus diesem Grunde fällt die tatsächliche Wohnfläche des Objekts geringer aus. Sie beträgt in der Regel 75 % der Geschossfläche, die auf das Objekt entfällt. Bei einem zweigeschossigen Wohnhaus mit jeweils einer Geschossfläche von 100 m² beläuft sich die Wohnfläche dann auf 150 m² (= 75 % von 200 m²).

Weiter kann ein Bebauungsplan auch stadtgestalterische Festlegungen, etwa zu Firstrichtung, Dach- und Bauform oder Einfriedigungen treffen. Im Gebiet eines Bebauungsplans ist ein Bauvorhaben zulässig, also zu genehmigen, wenn es den Festsetzungen entspricht. In gewissem Rahmen sind aber auch Abweichungen von Festsetzungen möglich. Das Baugesetzbuch (§ 31) beinhaltet die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplans Ausnahmen zuzulassen oder zu befreien.

Ausnahmen müssen dabei ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen sein. Das kann z. B. für Nutzungen der Fall sein, die man bei Planaufstellung nicht ganz ausschließen, aber auch nicht allgemein erlauben wollte, um sie nur in gewisser Menge zuzulassen.

Tipp:

Eine Übersicht über die Siedlungsbereiche, in denen Bebauungspläne bestehen, finden Sie auf der Internetseite der Stadt Troisdorf: www.troisdorf.de > Wohnen/Leben > Planen, Bauen, Wohnen > Stadtplanung > Bauleitplanung.

Befreit werden kann in Einzelfällen, wenn bestimmte Kriterien vorliegen. Die Grundzüge der Planung, also die durch den Bebauungsplan ver-

folgten Entwicklungsziele, dürfen nicht konterkariert werden und nachbarschützende Belange der Planung sind zu berücksichtigen. Die gesetzlich bedingte Einzelfallbezogenheit stellt klar, dass nicht allgemein, sondern nur an besonderer Stelle aus besonderem Grund von einer Festsetzung befreit werden kann, damit die Abweichung von der Festsetzung nicht zum Normalfall wird. Weiter muss die Befreiung entweder dem Wohl der Allgemeinheit dienen, städtebaulich sinnvoll oder zur Beseitigung einer durch die Planung nicht beabsichtigten Härte erforderlich sein.

Eine nicht beabsichtigte Härte setzt voraus, dass die Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht die konkreten Auswirkungen der Festsetzungen für einen bestimmten Einzelfall bedacht hat. Nur wenn die Stadt die Härte für den Bauwilligen nicht erkannt hat und sie anders geplant hätte, wenn ihr die Auswirkungen der Festsetzungen bekannt gewesen wären, kann eine offenbar nicht beabsichtigte Härte vorliegen. Wertsteigernde oder persönliche Gesichtspunkte können nicht als unbeabsichtigte Härte geltend gemacht werden.

Die Befreiung muss beim städt. Bauordnungsamt beantragt werden und wird dann beschieden. Ein vorheriges Gespräch beim Amt für Stadtplanung und Geoinformation ist sinnvoll, um die Möglichkeit zur Befreiung abzuklären.



Gestaltungssatzung

Neben den Bebauungsplänen gibt es im Stadtgebiet viele Bereiche mit Gestaltungssatzungen. Diese sind ebenso wie die Bebauungspläne kommunale Satzungen, die vom Rat der Stadt beschlossen wurden. Sie machen meist Aussagen zur äußeren Gestaltung der Gebäude, z. B. zu Materialien, Farben oder zu Gauben, und zu den Außenanlagen, beispielsweise zu Zäunen.

Gestaltungssatzungen sind wie Bebauungspläne zu beachten. Auskunft erteilt Ihnen das Amt für Stadtplanung und Geoinformation sowie das städt. Bauordnungsamt.

Erhaltungs- und Denkmalschutzsatzungen

Erhaltungssatzungen können für bestimmte, aufgrund ihrer städtebaulichen oder sozialen Struktur besonders erhaltenswerte Gebiete, den Erhalt von Gebäuden oder städtebaulichen Strukturen anordnen. Dies kann einem Abriss mit anschließendem Neubau oder einem Umbau entgegenstehen.

Denkmalbereichssatzungen regeln für ihren Geltungsbereich die Denkmalwürdigkeit aufgrund seiner Struktur und seines Erscheinungsbildes. In diesen Bereichen sind z. B. An- und Neubauten nur mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig, also unter Umständen auch im zusammenhängend bebauten Innenbereich nicht möglich.

In Troisdorf gibt es Erhaltungssatzungen und Denkmalbereichssatzungen (z. B. für die ehemaligen Werkssiedlungen der Klöckner-Mannstaedt-Werke). Das Sachgebiet 10.4 des Amts für Zentrale Dienste und Personal und das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt stehen Ihnen für die Beantwortung von Fragen gerne zur Verfügung.

Baugebiete ohne Bebauungsplan: „Unbeplanter Innenbereich“

Neubaugebiete werden heute fast ausschließlich auf Basis eines Bebauungsplans erschlossen. Bereits bebaute Gebiete sind dagegen häufiger „unbeplant“, also ohne Bebauungsplan bebaut worden. In solchen Gebieten müssen Neu- und Umbauten sich in ihre Umgebung einfügen. Dies gilt nicht nur für die Größe (z. B. Höhe, Kubatur oder Grundfläche), sondern auch für die Nutzungsart.

Außenbereich

Als Außenbereich im planungsrechtlichen Sinne werden Bereiche verstanden, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch im so genannten unbeplanten Innenbereich liegen. Der Außenbereich soll grundsätzlich von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Hier können Sie nur in Ausnahmefällen mit einer Baugenehmigung rechnen. Zulässig sind, unter bestimmten Voraussetzungen, land- und forstwirtschaftliche Bauvorhaben und weitere – im § 35 des Baugesetzbuchs aufgezählte – Vorhaben. Sonstige Vorhaben können zugelassen werden, wenn sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Zu den „öffentlichen Belangen“ zählen u.a. Natur- und Landschaftsschutz, Gewässerschutz und die Darstellung des Flächennutzungsplans.

Abstandsflächen

Abstandsflächen sind Flächen, die vor oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind, wenn Häuser nicht unmittelbar aneinander gebaut werden. Die Abstandsflächen dienen der Sicherheit der Gebäude, um die Ausbreitung von Bränden zu verhindern. Darüber hinaus sollen sie auch eine ausreichende Belichtung sicherstellen.

Dementsprechend gelten für Baugebiete verschiedene, auf die jeweilige Nutzungsart abgestimmte Abstandsflächenregeln. In der Regel ist ein Mindestmaß von 3 m einzuhalten. In den Abstandsflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Gebäude, die als Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutzt werden, bis zu einer gewissen Größe erlaubt, soweit ein Bebauungsplan sie nicht ausdrücklich ausschließt. Ist Ihrerseits die Inanspruchnahme der Abstandsflächen zum Zwecke der Bebauung beabsichtigt, sollten Sie hierfür zur Vermeidung unnötiger Kosten schon im Vorfeld die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit abklären. Das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt steht Ihnen für Ihre Fragen gerne zur Verfügung.



Brandschutz

Der Schutz vor Feuer und Rauch hat Folgen für die Errichtung von Gebäuden. Neben den Abstandsflächen zur Sicherheit von Brandüberschlag geht es dabei um Flucht- bzw. Rettungswege und Anforderungen an die Brandsicherheit von Baustoffen oder Bauteilen wie Türen oder Gebäudetrennwänden. Die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften wird bei der Baugenehmigung geprüft. Dabei ist für Aufenthaltsräume wichtig, dass sie über zwei Rettungswege verfügen: Der erste muss auf sicherem Weg ins Freie führen, also üblicherweise durch Flur und Treppenhäuser, der zweite kann auch eine für die Feuerwehr anleiterbare Stelle sein.

Stellplätze

Da durch einen Neu- oder Umbau oder aufgrund einer Nutzungsänderung oft zusätzlicher Verkehr anfällt, muss eine entsprechende Anzahl von Parkplätzen für Autos und bei Wohngebäuden über Einfamilienhausgröße auch für Fahrräder nachgewiesen werden, die so genannten „notwendigen Stellplätze“. Die Anzahl der Autostellplätze wird meist nach der Nutzfläche, für Wohngebäude aber nach der Anzahl der Wohneinheiten (je 1 Stellplatz pro Wohnung) ermittelt. Bei der Ermittlung der genauen Zahl der erforderlichen Stellplätze ist das Bauordnungs- und Liegenschaftsamt gerne behilflich. Es steht Ihnen

frei, im Rahmen des Möglichen auch mehr Stellplätze als erforderlich zu errichten.

Eine Härtefallregelung gilt für den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen zu Wohnungen bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1993 errichtet wurden. Wenn hier die Errichtung von Stellplätzen aufgrund von beengten Grundstücksverhältnissen nicht möglich ist, kann darauf verzichtet werden.

Landschaftsschutz/ Eingriffsregelung

Bei im so genannten „Außenbereich“ zulässigen Bauvorhaben wird in Bauvoranfrage bzw. Bauantragsverfahren der Umfang des Eingriffs in die Landschaft vom Amt für Natur- und Landschaftsschutz des Rhein-Sieg-Kreises als Untere Landschaftsbehörde ermittelt und von dort eine geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme benannt.

Weite Teile des Troisdorfer Gebiets außerhalb der zusammenhängend bebauten Flächen stehen unter Landschafts-, teilweise sogar unter Naturschutz. Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet können daher nur unter bestimmten Voraussetzungen im Wege einer Ausnahmegenehmigung zugelassen werden. Detaillierte Informationen können Sie unmittelbar beim Amt für Natur- und Landschaftsschutz des Rhein-Sieg-Kreises erhalten.



6. Im Gespräch mit Bürgermeister Klaus-Werner Jablonski

Herr Bürgermeister Jablonski, wird in Troisdorf noch gebaut?

Ja, erfreulicherweise. Nach wie vor gehört Troisdorf trotz des Bevölkerungsrückgangs in vielen anderen Regionen Deutschlands zu den Städten, die jährlich Bevölkerungszuwächse vorweisen können. Somit bleibt auch die Nachfrage nach Bauland hoch. Dieser Bauherrenratgeber soll den Troisdorfer Bauherren einen Überblick über Bauplanung, Bauausführung, rechtliche Grundlagen und Fördermöglichkeiten geben.



[Bürgermeister Klaus-Werner Jablonski]

Wie kommt es, dass Troisdorf dem deutschlandweiten Trend des Bevölkerungsrückgangs trotzen kann?

Dies ist unter anderem ein Zeichen dafür, dass die Maßnahmen der letzten Jahre sowohl im Bereich der Familien- und Arbeitsmarktpolitik als auch die Ausweisung angemessener und bedarfsorientierter Baulandflächen richtig waren. Hier haben wir den richtigen Mix zwischen neuen Flächen für Gewerbe- sowie für Wohnbaugrundstücke gefunden. Eine Erfolgsgeschichte ist die Vermarktung des Neubaugebietes „Im Schonsfeld“ in Kriegsdorf. Innerhalb von zwei Jahren ist schon knapp die Hälfte aller Grundstücke verkauft, so dass ab 2010 der Verkauf der Grundstücke des dritten Bauabschnitts erfolgen kann. Bemerkenswert hoch ist die Anzahl von Zuzügen aus dem Troisdorfer Umland ins Neubaugebiet.

Verkauft die Stadt Troisdorf noch weiteres Bauland?

Die Stadt Troisdorf bereitet momentan den Verkauf von zehn weiteren Doppelhausgrundstücken in der Roncallistraße in Troisdorf - Friedrich-Wilhelms-Hütte vor. Hinzukommen werden dann noch 15 bis 25 Grundstücke für Doppel- und Einfamilienhäuser in der Fritz-Erler-Straße.

Diese werden voraussichtlich durch einen Bauträger vermarktet. Eigentümerin der Grundstücke ist die TroPark GmbH, eine städtische Tochtergesellschaft.

Warum werden das Neubaugebiet „Im Schonsfeld“ und die Grundstücke in der Roncallistraße nicht auch über einen Bauträger vermarktet?

Durch die Eigenvermarktung fällt für den Käufer die Maklercourtage weg. Daher haben wir uns entschieden, die Vermarktung im Rahmen unserer Möglichkeiten selbst zu übernehmen.

Zu beobachten ist der Trend, dass in vielen Städten die Priorität auf die Schließung von Baulücken im Innenstadtbereich gelegt wird und weniger Neubaugebiete ausgewiesen werden? Was macht Troisdorf anders?

Viele Städte haben schon jetzt sehr stark unter dem Bevölkerungsrückgang zu leiden. Durch vermehrte Wegzüge veröden Innenstädte, Häuser stehen leer und verwahrlosen, Grundstücke verwildern. Dies führt zu einem weiteren Attraktivitätsverlust, den Städte durch Umgestaltung ihrer Innenstädte auszugleichen versuchen. In Troisdorf hingegen entwickelt sich der Innenstadtbereich ohne solche Maßnahmen gut. Erst im Jahr 2008 wurden durch ein Troisdorfer Unternehmen zwei große Mehrfamilienhäuser im Innenstadtbereich gebaut. Das geplante Einkaufszentrum wird zusätzliche Kaufkraft anziehen.

Troisdorf liegt in einem dicht besiedelten Gebiet zwischen zwei Großstädten. Was zieht Familien in eine Kommune, die als Industriestadt bekannt ist?

Mir ist bewusst, dass Troisdorf diesen Ruf als Industriestadt bei Auswärtigen noch nicht ganz verloren hat, doch wer einmal nach Troisdorf kommt, wird feststellen: In den letzten 20 Jahren haben wir den Strukturwandel geschafft. So ging die Entwicklung hin zu vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen. Hinzu kommt, dass die Gewerbegebiete weit über das Stadtgebiet verteilt sind, wirkungsvoll abgegrenzt zu den Wohngebieten.

Was spricht aus Ihrer Sicht noch für einen Zuzug nach Troisdorf?

Eine pauschale Antwort auf diese Frage kann nicht gegeben werden. Jeder Mensch, jede Familie hat andere Vorstellungen von seinem und Bedürfnisse an sein oder ihr zukünftiges Wohnumfeld. Durch die zwölf Stadtteile mit ihren sehr unterschiedlichen Strukturen kann Troisdorf unterschied-

lichste Vorstellungen vom gewünschten Lebens- und Wohnumfeld erfüllen. Eine Umfrage zur Bevölkerungswanderung, die wir im Jahr 2006 durchgeführt haben zeigt, dass Troisdorf überwiegend positiv beurteilt wird. Besonders hervorgehoben werden die Nähe zu Köln und Bonn, die Vielfalt der Einkaufsmöglichkeiten und die „Natur“ rund um Troisdorf.

Sind Köln und Bonn denn gut erreichbar?

An allen drei Troisdorfer Bahnhöfen fahren S-Bahnen oder Regionalbahnen sowohl nach Bonn-Beuel als auch nach Köln. Die Züge fahren zum Teil sogar im 10-Minutentakt. Auch die Autobahn schafft eine gute Verbindung. Nebenbei bemerkt grenzt Troisdorf ja unmittelbar an Köln und Bonn. Wenn man die gute Verbindung durch den Regionalverkehr vom Troisdorfer Bahnhof nach Köln bedenkt, gibt es sicherlich auf Kölner Stadtgebiet einige Orte, von denen die Kölner Innenstadt wesentlich schlechter zu erreichen ist als von hier.

Im Rhein-Sieg-Kreis konkurriert Troisdorf mit anderen Städten um Einwohner. Wie sehen Sie das Angebot Troisdorfs für Familien auch im Vergleich zu anderen Städten?

Der Slogan unserer Stadt heißt „Troisdorf – Eine Familien-Angelegenheit“. Den Familien fühlen wir uns verpflichtet. So verfügt die Stadt Troisdorf über mehr als 40 Kindertageseinrichtungen. Bis zu einem Betreuungsumfang von 25 Wochenstunden sind die Kindergartenplätze kostenlos. Viele Kindertagesstätten bieten bereits Kinderbetreuung ab 5 Monaten an. In Troisdorf haben wir 50 Spiel- und Bolzplätze, 13 Grundschulen im Ganztagsbetrieb, jeweils zwei Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien, Förderschulen sowie eine Gesamtschule, Musikschule und ein Berufskolleg. Zwei Bibliotheken, ein Erlebnisbad und das Angebot der Volkshochschule runden das Angebot ab. Für die Kinder wird demnach gut gesorgt. Aber wir fördern nicht nur Kinder und Familien, sondern sorgen auch für die älteren Bürgerinnen und Bürger für ein abwechslungsreiches Angebot in den Senioreneinrichtungen und mit Freizeitangeboten. Das neben den Stadtwerken neu entstehende Medi-Center wird 20 Arztpraxen, ein ambulantes Reha-Zentrum, eine Seniorenwohnanlage mit 114 Pflegeplätzen und 11 betreuten Wohnungen umfassen. Unser Ziel, Familien zu stärken und das passende Angebot für jeden bereit zu halten geht auf.

7. TROWISTA fördert Wirtschaft



Wichtige Links:

www.trowista.de
www.investieren-in-troisdorf.de

Kontakt:

Jürgen Sturm
 Geschäftsführer

Telefon 02241 / 806566
 Telefax 02241 / 972989
 E-Mail sturmj@trowista.de

Die Troisdorfer Wirtschaftsförderungs- und Stadtmarketing GmbH, kurz TROWISTA, vermarktet im Auftrag der Stadt Troisdorf und der TroPark GmbH Gewerbe- und Industriegrundstücke. Daneben vermittelt sie Grundstücke sowie Hallen-, Büro- und Ladenflächen privater Anbieter. Unabhängig davon, welche Flächengröße gesucht wird, die TROWISTA bemüht sich immer, ein passendes Angebot zu machen. Und das kostenlos für den Interessenten!

Im Airport Gewerbepark Junkersring, direkt an der Autobahnabfahrt Spich, stehen 10 Hektar Gewerbebauland mit Grundstücksgrößen ab 1.000 m² zur Verfügung. Im Industriepark Belgische Allee können in Zusammenarbeit mit einem örtlichen Projektentwickler Hallen-, Lager- und Büroflächen maßgeschneidert errichtet und vermietet werden. Das Gewerbegebiet Amandus-Hagen-Straße, der IndustrieStadtPark Troisdorf (westlich der Mülheimer Straße) und das ehemalige Kaiserbaugelände runden das Angebot ab.

Unser Dienstleistungsangebot beschränkt sich jedoch nicht nur auf die reine Vermittlungstätigkeit. Die TROWISTA begleitet Interessenten auf ihrem Gang durch die Ämter, um eine reibungslose Ansiedlung oder Verlagerung zu gewährleisten. Gerne werden Informationen zu Förderprogrammen der KfW-Bank und der NRW-Bank gegeben. Bei Bedarf stellt sie den Kontakt zu einem erfahrenen Projektentwickler her, der maßgeschneidert baut. Natürlich unterstützt die TROWISTA auch beim Verkauf oder der Vermietung einer Altimmobilie mit dem Know-how der Troisdorfer Immobilien-spezialisten!

8. Anhang: Fördermöglichkeiten & Ansprechpartner

Gleichwohl welches Förderprogramm für Sie in Betracht kommen kann – sei es beispielsweise das städtische Programm zur Förderung des ökologischen Bauens oder die Wohnungsbauförderung durch das Land Nordrhein-Westfalen, sei es die Förderung durch den Bund, die über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) erfolgt –, stets müssen bestimmte Fördervoraussetzungen erfüllt und Ihrerseits schon im Vorfeld Förderausschlüsse vermieden werden.

Die Stadt Troisdorf fördert das ökologische Bauen. Fördergegenstand sind Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren zur Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Regenwassernutzung. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie im Städt. Amt für Umweltschutz, Erschließungsbeiträge und Friedhofsverwaltung.

Im Rahmen der Wohnungsbauförderung, entsprechende Anträge sind beim Städt. Sozial- und Wohnungsamt, Sachgebiet Wohnungswesen zu stellen, werden nicht nur der Neubau und der Ersterwerb eines Hauses (einer Eigentumswohnung) vom Bauträger, sondern auch der Erwerb eines bereits länger als zwei Jahre bezugsfertigen Eigenheimes zum Zwecke der Selbstnutzung gefördert. Dies setzt voraus, dass dem Haushalt der Antragsteller wenigstens ein minderjähriges Kind oder eine Person angehört, deren Grad der Behinderung 50 v.H. oder mehr beträgt, und das Gesamteinkommen des Haushalts bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Gleichfalls setzt eine Förderung voraus, dass sie für den betreffenden Haushalt als dauerhaft tragbar erscheint. Der Umfang einer möglichen Förderung richtet sich dann grundsätzlich erneut nach der Einkommenshöhe und zusätzlich nach der Anzahl der Kinder, der Art der Maßnahme und ggf. nach der Lage des Objekts.

Bitte achten Sie darauf, dass Sie Ihrerseits nichts veranlassen, was eine Förderung mit Wohnungsbauförderungsmitteln gefähr-

den könnte. Bevor Sie in Ihrer Eigenschaft als Bauherrin oder Bauherr mit dem Bauvorhaben starten, benötigen Sie eine Förderzusage oder eine behördliche Einwilligung in den vorzeitigen Maßnahmebeginn. Nur so vermeiden Sie, von einer ggf. möglichen Förderung ausgeschlossen zu werden. Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind. Demgegenüber gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb noch nicht als Beginn des Bauvorhabens und sind insoweit möglich.

Der Ersterwerb eines Kaufeigentums oder einer Kaufeigentumswohnung ist grundsätzlich nur nach Erteilung einer Förderzusage zulässig. Ausnahmsweise führen notarielle Beurkundungen vertraglicher Abmachungen vor Erteilung der Förderzusage nicht zu einem Förderausschluss, sofern in dem Veräußerungsvertrag der Anspruch der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers auf Übertragung des Eigentums durch eine Auflassungsvormerkung gesichert ist, der Kaufpreisanspruch erst fällig wird, wenn die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen oder ihre Eintragung an der vorgesehenen Rangstelle gesichert ist und der Vertrag zusätzlich einen Rücktrittsvorbehalt der Ersterwerberin oder des Ersterwerbers für den Fall beinhaltet, dass innerhalb einer Frist von bis zu zwei Jahren ab Vertragsabschluss die für die Finanzierung vorgesehenen Wohnungsbauförderungsmittel nicht bewilligt werden. Soweit es sich um einen Ersterwerb handelt, soll der Antrag auf Erteilung von Wohnungsbauförderungsmitteln bis zur Bezugsfertigkeit gestellt werden, er muss spätestens vor Bezug gestellt werden.

Demgegenüber muss beim Erwerb eines Kaufeigentums oder einer Kaufeigentumswohnung, hierbei handelt es sich jeweils um Objekte, die bereits mehr als zwei Jahre bezugsfertig sind, der Antrag auf Erteilung von Wohnungsbauförderungsmitteln grundsätzlich vor der notariellen Beurkundung der auf die Eigentumsübertragung gerichteten vertraglichen Abmachung gestellt werden. Dem Antrag ist ein Vertragsentwurf beizufügen.



Anhand der Ausführungen können Sie erkennen, wie wichtig es ist, sich frühzeitig an die zuständigen Stellen und die dortigen Ansprechpartner zu wenden. Verschaffen Sie sich daher rechtzeitig Klarheit. Die nachfolgende Übersicht über die zuständigen Stellen und ihre Aufgaben wird Ihnen dabei helfen.

Ansprechpartner

Stadt Troisdorf

Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf
www.troisdorf.de

Telefon 02241 / 9000
Telefax 02241 / 900800

Bauordnungs- und Liegenschaftsamt

Sprechzeiten:

Mo. 07.30 – 18.00 Uhr
Di. nach Vereinbarung
Mi. keine Sprechzeiten
Do. und Fr. 8.00 – 12.00 Uhr

Amtsleitung

Herr Schell
Telefon 02241 / 900630
Telefax 02241 / 9008630
E-Mail SchellP@troisdorf.de

Auskunft in

Baugenehmigungsangelegenheiten erteilen:

Herr Lohr (Sachgebietsleiter Technik)
Telefon 02241 / 900635
Telefax 02241 / 9008635
E-Mail LohrL@troisdorf.de
Bezirksing. für

- Gelände Industriepark Troisdorf
- Gelände DLR
- Verfahren nach BImSchG und der Betriebsicherheits-VO
- Sonderprojekte

Frau Löwenberg
Telefon 02241 / 900636
Telefax 02241 / 9008636
E-Mail LoewenbergL@troisdorf.de
Bezirksing. für

- Troisdorf-Spich
- Troisdorf-Altenrath
- Troisdorf-Sieglar
- Troisdorf-Eschmar
- Troisdorf-Mülleken
- Troisdorf-Bergheim

Frau Rebacz
Telefon 02241 / 900654
Telefax 02241 / 9008654
E-Mail RebaczY@troisdorf.de
Bezirksing. für

- Troisdorf-Mitte
- Troisdorf-West
- Troisdorf-Oberlar

- Troisdorf- Fr.-Wilh.-Hütte
- Troisdorf- Rotter See
- Troisdorf-Kriegsdorf

Auskunft zu Bauabnahmen erteilen:

Herr Socko
Telefon 02241 / 900633
Telefax 02241 / 9008633
E-Mail SockoJ@troisdorf.de

Herr Rad
Telefon 02241 / 900641
Telefax 02241 / 9008641
E-Mail RadH@troisdorf.de

Auskunft zu Baulasten und Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt:

Frau Hölge-Cordier
Telefon 02241 / 900639
Telefax 02241 / 9008639
E-Mail HoelgeM@troisdorf.de

Beschwerden / ordnungsrechtliche Verfahren:

Herr Gräf
Telefon 02241 / 900645
Telefax 02241 / 9008645
E-Mail GraefM@troisdorf.de

Auskunft über Baugrundstücke erteilt:

Herr Kugeler
Telefon 02241 / 900268
Telefax 02241 / 9008268
E-Mail KugelerR@troisdorf.de

Sozial- und Wohnungsamt

Sprechzeiten:

Mo. 07.30 – 18.00 Uhr
Di., Do. und Fr. 08.00 – 12.00 Uhr
Mi. vormittags nach Vereinbarung

Amtsleitung

Herr Bertsche
Telefon 02241 / 900500
Telefax 02241 / 9008050
E-Mail BertscheR@troisdorf.de

Auskunft über die Fördervoraussetzungen zur Eigenheimförderung, zum Abbau von Barrieren in Eigentums- und Mietwohnungen erteilen:

Herr Bartke
(Sachgebietsleiter Wohnungswesen)
Telefon 02241 / 900677
Telefax 02241 / 9008677
E-Mail BartkeU@troisdorf.de

Herr Schurwanz
Telefon 02241 / 900674
Telefax 02241 / 9008674
E-Mail SchurwanzD@troisdorf.de

Amt für Umweltschutz, Erschließungsbeiträge und Friedhofsverwaltung

Sprechzeiten:

Mo. bis Do. 7.00 – 16.00 Uhr
Fr. 7.00 – 12.00 Uhr

Amtsleitung

Herr Heinrich
Telefon 02241 / 900722
Telefax 02241 / 9008722
E-Mail HeinrichJ@troisdorf.de

Auskunft über Baumschutzangelegenheiten (einschließlich Fällgenehmigung), und Förderung des ökologischen Bauens (Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung, Regenwassernutzung) erteilt:

Herr Petruszek
Telefon 02241 / 900723
Telefax 02241 / 9008723
E-Mail PetruszekT@troisdorf.de

Auskunft zu Erschließungs- und Anliegerbeiträgen erteilen:

Herr Klitschke
Telefon 02241 / 900705
Telefax 02241 / 9008705
E-Mail KlitschkeB@troisdorf.de

Frau Meyer
Telefon 02241 / 900707
Telefax 02241 / 9008707
E-Mail meyerD@troisdorf.de

Frau Stein
Telefon 02241 / 900704
Telefax 02241 / 9008704
E-Mail SteinJ@troisdorf.de

Amt für Zentrale Dienste und Personal

Sprechzeiten:

nach Vereinbarung

Amtsleitung

Frau Gaspers
Telefon 02241 / 900120
Telefax 02241 / 9008010
E-Mail GaspersT@troisdorf.de

Auskunft zum Denkmalschutz erteilen:

Frau Knebel
Telefon 02241 / 900141
Telefax 02241 / 9008141
E-Mail KnebelA@troisdorf.de

Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Sprechzeiten:

Mo. 07.30 – 18.00 Uhr
Di. bis Fr. 8.00 – 12.00 Uhr
Während der Offenlage von Bauleitplänen:
Montag 7.30 bis 18.00 Uhr
Dienstag - Freitag 7.30 - 12.30 Uhr
Donnerstag 14.00 - 16.30 Uhr
oder nach Vereinbarung

Amtsleitung

Herr Chrispeels
Telefon 02241 / 900610
Telefax 02241 / 900881
E-Mail ChrispeelsC@troisdorf.de

Auskunft zu Bebauungsplänen und planungsrechtlichen Fragen erteilt:

Herr Gödeke
Telefon 02241 / 900623
Telefax 02241 / 9008623
E-Mail GoedekeU@troisdorf.de

Auskunft zu Geoinformationen und Vermessungsangelegenheiten erteilt:

Frau Fenner
Telefon 02241 / 900618
Telefax 02241 / 9008618
E-Mail FennerA@troisdorf.de

Auszüge aus dem Kataster (Lagepläne) fertigt:

Herr Seraji
Telefon 02241 / 900617
Telefax 02241 / 9008617
E-Mail SerajiG@troisdorf.de

Amt für Gebäudemanagement, Straßen und Grünflächen

Sprechzeiten:

Mo. 7.30 – 18.00 Uhr
Di., Do. und Fr. 8.00 – 12.00 Uhr
Mi. vormittags nach Vereinbarung

Amtsleitung

Herr Ohrndorf
Telefon 02241 / 900700
Telefon 02241 / 909212
Telefax 02241 / 900877
Telefax 02241 / 909219
E-Mail OhrndorfG@troisdorf.de

Auskunft zum Straßenbau erteilt:

Herr Zimmer
Telefon 02241 / 900711
Telefax 02241 / 9008711
E-Mail ZimmerR@troisdorf.de

Stadtwerke Troisdorf

Poststraße 105, 53840 Troisdorf
www.stadtwerke-troisdorf.de

Geschäftsführung

Herr Dipl.Kfm. Blatzheim

Telefon 02241 / 8880
Telefax 02241 / 888150
E-Mail infocenter@stadtwerke-troisdorf.de

Servicetelefon

(werktags von 07.30 bis 18.30 Uhr):
02241 / 888444

Entstörungsdienst für Strom, Gas, Wasser und Fernwärme (rund um die Uhr):

02241 / 888110

Öffnungszeiten:

Mo. bis Do. 07.30 – 18.30 Uhr
Fr. 07.30 – 16.30 Uhr

Auskunft zum Hausanschluss erteilen:

Herr Stiel (Abteilungsleiter Servicenetz)
Telefon 02241 / 888225
Telefax 02241 / 8889225
E-Mail stielg@stadtwerke-troisdorf.de

Herr Berhs (Strom/Baustrom)
Telefon 02241 / 888235
Telefax 02241 / 8889235
E-Mail berghsm@stadtwerke-troisdorf.de

Herr Seip (Gas/Wasser/Breitbandkabel)
Telefon 02241 / 888223
Telefax 02241 / 8889224
E-Mail seipj@stadtwerke-troisdorf.de

Herr Bröhl (Abwasseranschluss)
Telefon 02241 / 888173
Telefax 02241 / 8889173
E-Mail broehlb@stadtwerke-troisdorf.de

Abwasserbetrieb Troisdorf AöR

Poststraße 105, 53840 Troisdorf
www.abwasserbetrieb-troisdorf.de

Vorstand

Herr Dipl.Kfm. Blatzheim
Telefon 02241 / 8880
Telefax 02241 / 888150

Stellv. Vorstand

Herr Jansen
Telefon 02241 / 888430
Telefax 02241 / 8889430

Öffnungszeiten:

Mo. bis Do. 07.30 – 18.30 Uhr
Fr. 07.30 – 16.30 Uhr

Kundenberatung

Telefon 02241 / 888123

Störungsannahme Abwasser / Straßenbeleuchtung

Telefon 02241 / 888110

Bereitschaft außerhalb der Dienstzeit

Telefon 02241 / 888110

Rhein-Sieg-Kreis

Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg

Telefon 02241 / 130
Telefax 02241 / 132179
E-Mail kreisverwaltung@rhein-sieg-kreis.de
www.rhein-sieg-kreis.de

Öffnungszeiten:

Mo. 07.30 – 18.30 Uhr
und 14.00 – 16.30 Uhr
sowie nach besonderer Vereinbarung

Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises

Auskunft zur Regenwasserversickerung erteilen:

Herr Weber
Telefon 02241 / 132312
Telefax 02241 / 132218
E-Mail udo.weber@rhein-sieg-kreis.de

Auskunft zur Abfallentsorgung erteilt:

Frau Charlet
Telefon 02241 / 133003
Telefax 02241 / 132218
E-Mail patrizia.charlet@rhein-sieg-kreis.de

Auskunft zur Boden- und Bauschutt-Börse erteilen:

Herr Kötterheinrich
Telefon 02241 / 132750
Telefax 02241 / 133268
E-Mail rainer.koetterheinrich@rhein-sieg-kreis.de

Amt für Natur- und Landschafts-schutz des Rhein-Sieg-Kreises

Auskunft erteilt:

Herr Hoffmann

Telefon 02241 / 132676

E-Mail frank.hoffmann@rhein-sieg-kreis.de

Katasteramt des Rhein-Sieg-Kreises

[Auskunft zur Gebäudeeinemessung erteilt:](#)

Herr Holländer

Telefon 02241 / 132870 oder

02241 / 132874

E-Mail

peter.hollaender@rhein-sieg-kreis.de

Gutachterausschuss für Grund-stückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg

[Öffnungszeiten der Geschäftsstelle:](#)

Mo. – Do. 08.00 – 16.00 Uhr

Fr. 08.00 – 12.30 Uhr

und nach Vereinbarung

[Auskunft über Bodenrichtwerte erteilen:](#)

Frau Krupp

Telefon 02241 / 132794

Telefax 02241 / 132437

E-Mail

gutachterausschuss@rhein-sieg-kreis.de

Rhein-Sieg-Abfallwirtschafts-gesellschaft mbH (RSAG)

Pleiser Hecke 4 53721 Siegburg

www.rsag.de

[Öffnungszeiten:](#)

Mo. – Do. 08.30 – 16.30 Uhr

Fr. 08.30 – 15.00 Uhr

[Servicrufnummer:](#)

02241 / 306 306

[Annahme von Hausmüll, Sperrmüll, Sondermüll und Baustellenabfällen, Container für Wertstoffe erfolgt:](#)

Umladestation Troisdorf -

Friedrich-Wilhelms-Hütte

Josef-Kitz-Str. 1, Troisdorf-FWH

[Öffnungszeiten:](#)

Mo. – Fr. 08.00 – 17.00 Uhr

Sa. 09.00 – 13.00 Uhr

Karsamstag geschlossen

Bezirksregierung Arnsberg

Abteilung 6, Dezernat 64

Nebenstelle Dortmund

Postfach 10 25 45, 44025 Dortmund

Ruhrallee 3, 44139 Dortmund

www.bezreg-arnsberg.nrw.de

[Öffnungszeiten:](#)

Mo. – Do. 08.30 – 12.00 Uhr

und 13.30 – 16.30 Uhr

Fr. 08.30 – 12.00 Uhr

und 13.30 – 15.00 Uhr

[Informationen zum Förderprogramm](#)

„progres.nrw“ / Programm für rationelle

Energieverwendung, regenerative

Energien und Energiesparen erteilt:

Herr Kirchner

Telefon 0231 / 54102080

Telefax 0231 / 541045066

E-Mail

michael.kirchner@bezreg-arnsberg.nrw.de

EnergieAgentur.NRW c/o Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen

Haroldstraße 4, 40213 Düsseldorf

www.energieagentur.nrw.de

www.ea-nrw.de

Telefon 0211 / 866420

Telefax 0211 / 8664222

Hotline: 01803 / 190000

(9 Cent/Minute aus dem deutschen

Festnetz)

Wohnungsbauförderungs-anstalt Nordrhein-Westfalen, Anstalt der NRW.Bank

Kavalleriestraße 22, 40213 Düsseldorf

www.nrwbank.de

[Auskunft zu zinslosen und/oder zinsgüns-tigen Darlehen für den Neubau, Erst-erwerb oder Erwerb von Häusern oder Eigentumswohnungen:](#)

Telefon 0211 / 917414800

Telefax 0211 / 917411800

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Zollhof 1, 40221 Düsseldorf

www.aknw.de

[Auskunft zu Architekten,](#)

[Musterverträgen:](#)

Telefon 0211 / 49670

Telefax 0211 / 496799

Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen

Carlsplatz 21, 40213 Düsseldorf

www.ikbaunrw.de

[Auskunft über Bauingenieure mit](#)

[Bauvorlagenberechtigung:](#)

Telefon 0211 / 130670

Telefax 0211 / 13067150

E-Mail info@ikbaunrw.de

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen, Beratungsstelle Troisdorf

Wilhelm-Hamacher-Platz 24

(Bürgerhaus),

53840 Troisdorf

www.vz-nrw.de

Kreditanstalt für den Wiederaufbau (KfW)

www.kfw.de

Auskunft über das Förderprogramm
„Erneuerbare Energien“ (z. B. Solar-
kollektoranlagen über 40 m² installierter
Bruttokollektorfläche) erteilen:
Infocenter der KfW Förderbank
Telefon 01801/33 55 77
www.kfw-foerderbank.de

KfW Bankengruppe
Niederlassung Bonn
Ludwig-Erhard-Platz 1-3

Telefon 0228 / 8310

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

Frankfurter Straße 29 – 35,
65760 Eschborn
www.bafa.de

Auskünfte über Fördermaßnahmen zur
stärkeren Nutzung erneuerbarer Energien
(z. B. Solarkollektoranlagen bis zu 40 m²
installierter Bruttokollektorfläche und zur
Energieeinsparung erteilt:
Telefon 06196 / 9080
Telefax 06196 / 908800

Amtsgericht Siegburg / Grundbuchamt

Neue Poststraße 16,
53721 Siegburg
www.ag-siegburg.nrw.de

Öffnungszeiten:

Mo. 08.00 – 12.00 Uhr

Und 14.00 – 15.00 Uhr

Di. - Fr. 08.00 – 12.00 Uhr

Telefon 02241 / 3050

Telefax 02241 / 305300

E-Mail poststelle@ag-siegburg.nrw.de



9. Anhang: Begriffserläuterungen

Abbruch

Um einen Abbruch handelt es sich immer dann, wenn eine bauliche Anlage oder Einrichtung vollständig entfernt wird. Der Abbruch von Gebäuden über 300 m³ umbauten Raum ist genehmigungspflichtig.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist notwendig, um Wohneigentum bzw. Teileigentum bilden zu können und wird beim städt. Bauordnungsamt beantragt. Die Erteilung dieser Bescheinigung setzt voraus, dass die Wohnungen oder die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in sich abgeschlossen sind. Neben der Abgeschlossenheitsbescheinigung benötigen Sie für die grundbuchliche Eintragung auch einen durch das städt. Bauordnungsamt geprüften Aufteilungsplan.

Abstandsflächen

Abstandsflächen sind Schutzflächen außerhalb eines Gebäudes, die ab der Außenwand beginnen und die von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Die in § 6 BauO NRW verankerten Bestimmungen über die Abstandsflächen haben nachbarschützenden Charakter, weil sie dem Schutz von Individualgütern (z. B. Leben und Gesundheit der Anlieger) dienen. So gewährleisten Abstandsflächen beispielsweise die hinreichende Belichtung und Belüftung von Wohnräumen und tragen den Erfordernissen des Brandschutzes Rechnung.

Abweichungen

Das städt. Bauordnungsamt ist berechtigt, Abweichungen von den Anforderungen der Landesbauordnung und der auf der Grundlage der Landesbauordnung erlassenen Vorschriften zuzulassen, wenn dem gesetzlich beabsichtigten Zweck auf andere Weise entsprochen wird. Dabei müssen die Abweichungen stets unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Änderung einer baulichen Anlage

Unter Änderung ist die Umgestaltung der baulichen Anlage zu verstehen, ohne dass eine vollständige Neuerrichtung oder Beseitigung der Anlage stattfindet. Ausschlaggebend für eine Änderung ist, dass die Umgestaltung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich ist.

Akteneinsicht

Das städt. Bauordnungsamt hat den Beteiligten Einsicht in die das Verfahren betreffenden Akten zu gestatten, soweit deren Kenntnis zur Geltendmachung oder Verteidigung ihrer rechtlichen Interessen erforderlich ist. Ein Einsichtsrecht in Entwürfe zu Entscheidungen und Arbeiten zu ihrer unmittelbaren Vorbereitung besteht nicht. Zu den am Verfahren Beteiligten zählen die Bauherrin / der Bauherr, ihre Vertreter und die Nachbarn, die dem Bauvorhaben widersprechen. Die Verfahrensbeteiligten können sich auch vertreten lassen und haben für diesen Zweck dem Vertreter eine entsprechende Bevollmächtigung auszuhändigen. In Bezug auf abgeschlossene Baugenehmigungsverfahren wird dem jeweiligen Eigentümer bzw. der von ihm bevollmächtigten Person Akteneinsicht gewährt. Darüber hinaus gewährt das Informationsfreiheitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen unter bestimmten Voraussetzungen auch Dritten ein Informationsrecht.

Angrenzer

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Erbbauberechtigten von Grundstücken, die an ein Baugrundstück angrenzen, stellen Angrenzer im Sinne der Landesbauordnung dar und besitzen aufgrund dessen folgende Beteiligungsrechte: Das städt. Bauordnungsamt soll Angrenzer vor Zulassung von Abweichungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Diesbezüglich sind die Angrenzer berechtigt, ihre Einwendungen innerhalb eines Monats nach Zugang der Benachrichtigung schriftlich oder zu Protokoll vorzubringen. Sind die Bauherrin oder der Bauherr berechtigt, mit dem Bau eines von einer Genehmigung freigestellten Wohngebäudes bzw. einer Garage und/oder eines Stellplatzes zu beginnen, müssen sie die Angrenzer vor Baubeginn hierüber informieren.

Ansicht

Nach der Bauprüfverordnung ist für Bauzeichnungen der Maßstab 1:100 zu verwenden.

Zu den Bauzeichnungen zählen auch die Ansichten. In den Ansichten müssen die geplanten baulichen Anlagen, bei Gebäuden auch das vorhandene und künftige Gelände mit Angabe seiner Höhenlage über NN (Normal-Null) dargestellt werden.

Soweit erforderlich müssen geplante Gebäude zusammen mit den Gebäuden in der näheren Umgebung in einer Ansicht im Maßstab 1:200 dargestellt werden; anstelle dieser Ansicht ist auch ein farbiges Lichtbild oder eine farbige Lichtbildmontage zulässig.

Baubeschreibung

Die Baubeschreibung ergänzt die für die Prüfung des Antrags im Lageplan und in den Bauzeichnungen enthaltenen Angaben.

In der Baubeschreibung sind das Vorhaben insbesondere hinsichtlich der Bauprodukte und Bauarten, die verwendet und angewandt werden sollen, seine äußere Gestaltung (Baustoffe, Farben) und seine Nutzung zu erläutern. Unbeschadet dessen muss die Baubeschreibung, soweit es das Bauvorhaben erfordert, die Angaben beinhalten, die in dem nach § 1 III der Bauprüfverordnung bekannt gemachten Vordruck beschrieben sind.

Baugenehmigung

Im Rahmen der Baugenehmigung wird festgestellt, dass das Bauvorhaben nicht gegen öffentlich-rechtlichen Vorschriften verstößt, und verfügt, dass mit der Baumaßnahme begonnen werden darf.

Baulast

Nicht immer kann ein Grundstück, welches als Baugrundstück genutzt werden soll, aufgrund seines Zuschnitts oder seiner Lage die im Zusammenhang mit einer Bebauung bestehenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllen.

Fehlt es beispielsweise an der öffentlich-rechtlich vorgeschriebenen wegemäßigen Erschließung, ist es zulässig, wenn ein anderer Grundstückseigentümer freiwillig diese öffentlich-rechtliche Verpflichtung auf seinem Grundstück übernimmt. Dabei stellt die Bestellung der Baulast die dauerhafte Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung sicher. Die Erklärung ist gegenüber dem städt. Bauordnungsamt abzugeben und wird in das dortgeführte Baulastenverzeichnis eingetragen.

Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht (z. B. Wohncontainer) oder auf ortsfesten Bahnen (z. B. Schienen) begrenzt beweglich ist (z. B. Schiebebühnen) oder die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden (z. B. Wohnwagen und Verkaufswagen). Unbeschadet dessen stellen auch die nachfolgend bezeichneten Fälle bauliche Anlagen dar:

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze,
- Camping- und Wochenendplätze,
- Sport- und Spielflächen,
- Stellplätze,
- Gerüste und Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

Bauzeichnungen

Nach der Bauprüfverordnung ist für Bauzeichnungen der Maßstab 1 : 100 zu verwenden.

Zu den Bauzeichnungen zählen Grundrisse, Schnitte und Ansichten. In den Bauzeichnungen sind anzugeben:

- der Maßstab,
- die Maße, auch die Maße der Öffnungen, in den Grundrissen und Schnitten,
- das Brandverhalten der Baustoffe und die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile, soweit aus Gründen des Brandschutzes an diese Forderungen gestellt werden,
- bei Änderung baulicher Anlagen die zu beseitigenden und die neuen Bauteile.

Für die Darstellung in den Bauzeichnungen sind die Zeichen und/oder Farben der Anlage zur Bauprüfverordnung zu verwenden. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn in den Bauzeichnungen nur vorgesehene Bauteile dargestellt werden.

Einzelne Bauzeichnungen oder Teile hiervon können durch besondere Zeichnungen, Zeichen und Farben erläutert werden.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan regelt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Art der baulichen Nutzung von Grundstücken, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise. Er gibt beispielsweise Auskunft darüber, für welche Bereiche ein Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiet vorgesehen ist. Darüber hinaus kann auch die Zahl der Geschosse von Häusern, Dachneigung, Firstrichtung, Garagen und Stellplätze, Einfriedungen, Grünordnung und einiges mehr geregelt werden.

Dachräume

In Dachräumen sind Aufenthaltsräume und Wohnungen einschließlich ihrer Zugänge durch Trennwände in der Feuerwiderstandsklasse F 30 gegen den nicht ausgebauten Dachraum abzuschließen. Für freistehende Wohngebäude mit nur einer Wohnung gilt diese Maßgabe jedoch nicht.

Denkmalschutz

Der Denkmalschutz umfasst die Unterschutzstellung von Bau- und Bodendenkmälern, beweglichen Denkmälern und Denkmalbereichen.

Gebäude, die aus historischen oder künstlerischen Gründen unter Denkmalschutz stehen, dürfen nur mit besonderer Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde verändert werden.

Einfriedungen

Einfriedungen (Zäune, Gitter, Mauern) sind bis zu 2,0 m, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,0 m Höhe und im Außenbereich nur bei Grundstücken, die bebaut sind oder deren Bebauung genehmigt ist, genehmigungsfrei. Bebauungspläne können hinsichtlich Art und Maß eine abweichende Regelung treffen.

Entwurfsverfasser

Die Entwurfsverfasser (Architekten) müssen nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie sind für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres Entwurfs verantwortlich und haben dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Errichtung einer baulichen Anlage

Unter Errichtung ist das neue Herstellen einer baulichen Anlage zu verstehen (z. B. der Hausbau auf einem bislang unbebauten Grundstück). Zur Errichtung zählen aber auch das Aufstellen, Anbringen und Einbringen baulicher Anlagen (z. B. das Aufstellen eines Festzeltes, das Anbringen einer Werbeanlage an einem Gebäude, das Einbringen eines Heizöltanks).

Fliegende Bauten

Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Beispiele: Zirkuszelte, Achterbahnen. Obwohl



auch Baustelleneinrichtungen und Baugerüste die oben genannten Voraussetzungen erfüllen, stellen sie nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 79 I 2 BauO NRW) keine Fliegenden Bauten dar. Darüber hinaus handelt es sich nicht um Fliegende Bauten, wenn die baulichen Anlagen, obwohl sie dafür geeignet und bestimmt sind, nicht an verschiedenen Orten aufgestellt oder nicht wiederholt aufgestellt und zerlegt werden. So ist beispielsweise ein Verkaufsstand, der täglich nur am selben Platz auf- und abgebaut wird, nicht zu den Fliegenden Bauten zu rechnen. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 68 I 1 BauO NRW), normale Baugenehmigungsverfahren (§ 68 I 3 BauO NRW) sowie die Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW) finden auf Fliegende Bauten keine Anwendung (§ 63 I 1 in Verbindung mit § 79 BauO NRW). Dennoch geht es auch hier im Interesse der öffentlichen Sicherheit und Ordnung nicht ohne ein Zulassungsverfahren. Dieses Verfahren vollzieht sich regelmäßig in zwei Stufen: Erteilung einer Ausführungsgenehmigung vor erstmaliger Errichtung und Gebrauchnahme und Anzeige beim Bauordnungsamt des Aufstellorts unter Vorlage des Prüfbuchs und ggf. Durchführung einer Gebrauchsabnahme. Eine Ausführungsgenehmigung wird nicht benötigt für Fliegende Bauten bis zu 5 m Höhe, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden, sowie für Zelte bis zu einer Grundfläche von 75 m². Die Erteilung der Ausführungsgenehmigung obliegt der Bauaufsichtsbehörde, in deren Bereich die Antragstellerin oder der Antragsteller ihre oder seine Hauptwohnung oder ihre oder seine gewerbliche Niederlassung hat. In Fällen der vorliegenden Art hat die oberste Bauaufsichtsbehörde die Stadt Köln als zuständige Bauaufsichtsbehörde bestimmt.

Gebäude

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Gebäude geringer Höhe

Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

Gebäude mittlerer Höhe

Gebäude mittlerer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt, stellen Hochhäuser dar.

Geländeoberfläche

Unter Geländeoberfläche ist die Fläche zu verstehen, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der Geschossfläche zur gesamten Grundstücksfläche an.

Geschosse über der Geländeoberfläche

Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Ge-

ländeoberfläche hinausragt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Geschosse.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis der bebauten Fläche zur gesamten Grundstücksfläche an.

Grundrisse

Nach der Bauprüfverordnung ist für Bauzeichnungen der Maßstab 1:100 zu verwenden. Zu den Bauzeichnungen zählen auch die Grundrisse. In den Grundrissen, die für alle Geschosse anzufertigen sind, müssen insbesondere angegeben und eingezeichnet werden die vorgesehene Nutzung der Räume, die Treppen und Rampen mit ihrem Steigungsverhältnis, Art und Anordnung sowie lichte Durchgangsmaße der Türen in und an Rettungswegen, die Lage und Außenmaße der Abgasanlagen, Räume für die Aufstellung von Feuerstätten und für die Brennstofflagerung, ortsfeste Behälter für schädliche oder brennbare Flüssigkeiten oder für verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase, soweit sie baugenehmigungsbedürftig sind, Aufzugsschächte und die nutzbare Grundfläche der Fahrkörbe von Personenaufzügen, Lüftungsleitungen und Installationsschächte, soweit sie baugenehmigungsbedürftig sind, Feuermelde- und Feuerlösch-einrichtungen, sofern diese besonders vorgeschrieben sind, mit Angabe ihrer Art, der Aufstellungsort von Maschinen und Apparaten.

Hausnummer

Für jedes Neubauvorhaben ist zugleich auch eine Hausnummer zu bestimmen. Der Straßenname und die zugeteilte Hausnummer werden der Bauherrin oder dem Bauherrn rechtzeitig durch das städt. Bauordnungsamt mitgeteilt.

Haustechnische Anlagen

Zu den haustechnischen Anlagen zählen beispielsweise Wasserversorgungsanlagen, Abwasseranlagen und Heizungen. Für ihre Errichtung oder Änderung ist eine Baugenehmigung nicht erforderlich.

Hochhäuser

Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Das städt. Bauordnungsamt hat Hochhäuser, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes mehr als 60 m über der Geländeoberfläche liegt, in Abständen von höchstens fünf Jahren zu prüfen. Zudem müssen solche Objekte Brandmeldeanlagen haben.

Inbenutzungnahme

Die Inbenutzungnahme einer baulichen Anlage ist nur zulässig, wenn die bauliche Anlage ordnungsgemäß fertig gestellt wurde und ihre Benutzung sicher ist bzw. keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung darstellt. Handelt es sich um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ist eine Nutzung bzw. der Bezug des Objekts erst eine Woche nach Anzeige der Fertigstellung beim städt. Bauordnungsamt erlaubt. Eine frühere Nutzung ist nur mit dortiger Zustimmung zulässig.

Installationsschächte und Installationskanäle

Installationsschächte und Installationskanäle sowie deren Bekleidungen und Dämmstoffe müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; brennbare Baustoffe sind nur zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen. Installationsschächte und Installationskanäle, ausgenommen in Gebäuden geringer Höhe, und Installationsschächte und Installationskanäle, die Gebäudetrennwände überbrücken, sind so herzustellen, dass Feuer und Rauch nicht in andere Geschosse, Brandabschnitte, Treppenträume oder notwendige Flure übertragen werden. Die Weiterleitung von Schall in fremde Räume muss ausreichend gedämmt sein.

Instandhaltung

Unter Instandhaltung im Sinne der Landesbauordnung sind alle Maßnahmen zu verstehen, die der Bewahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes einer baulichen Anlage dienen. Zu den Gründen, die zu einer Minderung des Sollzustandes führen können, zählen beispielsweise die Unbilden der Witterung, die Abnutzung, die Alterung sowie die Einwirkungen Dritter auf die bauliche Anlage.

Kellerlichtschächte

Kellerlichtschächte und Betriebsschächte, die an Verkehrsflächen liegen, sind zu umwehren oder verkehrssicher abzudecken; Abdeckungen an und in öffentlichen Verkehrsflächen müssen gegen unbefugtes Abheben gesichert sein.

Kleintierställe

Bei der Errichtung von Kleintierställen bis zu 5 m³ handelt es sich um genehmigungsfreie Vorhaben, für die somit eine Baugenehmigung nicht benötigt wird. Die hier gemeinten Ställe sollen lediglich der Unterbringung von Kleintieren (z. B. Hasen, Hamster, Kaninchen etc.) zum Zwecke der häuslichen Kleintierhaltung dienen. Nicht zu den Kleintieren zählen beispielsweise Pferde und Kühe.

Lageplan

Der Lageplan ist auf der Grundlage eines Auszugs aus der Liegenschaftskarte / Flurkarte, der nicht älter als sechs Monate sein darf, zu erstellen. Sein Maßstab muss mindestens 1:500 betragen.

Soweit erforderlich umfasst der Lageplan folgenden Pflichtinhalt: seinen Maßstab und die Lage des Baugrundstücks zur Nordrichtung, die Bezeichnung des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke nach Straße, Hausnummer, Grundbuch und Liegenschaftskataster sowie die Angabe der Eigentümerin oder des Eigentümers des Baugrundstücks, die rechtmäßigen Grenzen des Baugrundstücks und deren Längen sowie seinen Flächeninhalt, die Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstücks und die Höhenlage des engeren Baufeldes über NN (Normal-Null), die Breite und die Höhenlage angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen über NN (Normal-Null), die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und auf den angrenzenden Grundstücken sowie die genehmigten oder nach § 67 I BauO NRW zulässigen, aber noch nicht ausgeführten baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück, bei Gebäuden auch mit Angabe ihrer Geschosshöhe, Wand- und Firsthöhen (Nr. 6, zu § 3 BauPrüf VO), Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes

auf dem Baugrundstück und dessen engerer Umgebung sowie geschützte Baumbestände auf dem Baugrundstück, Flächen auf dem Baugrundstück, die von Baulasten betroffen sind, sowie Flächen auf den angrenzenden Grundstücken, die von Baulasten zugunsten des Baugrundstücks betroffen sind, Flächen auf dem Baugrundstück, die mit grundbuchlich gesicherten Dienstbarkeiten zugunsten der Träger von Hochspannungsleitungen und unterirdischen Leitungen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser belegt sind, Hydranten und andere Wasserentnahmestellen für Feuerlöschzwecke, die Bezeichnung des Bebauungsplans oder anderer Satzungen nach dem Baugesetzbuch mit den Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Darstellung der Baulinien und Baugrenzen und der Flächen auf dem Baugrundstück, für die der Bebauungsplan oder eine andere Satzung besondere Festsetzungen trifft, sowie die Bezeichnung der örtlichen Bauvorschriften, die geplanten baulichen Anlagen unter Angabe der Außenmaße, der Dachform, der Wand- und Firsthöhen, der Höhenlage der Eckpunkte der baulichen Anlage über NN (Normal-Null) an der Geländeoberfläche, der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über NN (Normal-Null), der Grenzabstände, der Tiefe und Breite der Abstandsflächen, der Abstände zu anderen baulichen Anlagen, die Abstände der geplanten baulichen Anlage zu öffentlichen Verkehrsflächen, zu Grünflächen, zu Wasserflächen und zu Wäldern, die Aufteilung der nicht überbauten Flächen auf dem Baugrundstück unter Angabe der Lage, Anzahl und Größe der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Abstellplätze für Fahrräder, der Zu- und Abfahrten, der Bewegungsflächen für die Feuerwehr, der Kinderspielflächen und der Flächen, die gärtnerisch angelegt werden und / oder mit Bäumen bepflanzt werden sollen, die Lage der Entwässerungsgrundleitungen bis zum öffentlichen Kanal oder die Lage der Abwasserbehandlungsanlage mit der Abwassereinleitung. Bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder anderer Satzungen nach dem Baugesetzbuch ist der Lageplan für bauliche Anlagen im Sinne der oben dargestellten Nr. 6 und für geplante bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück durch eine Berechnung ihrer Grundfläche, Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse und ihrer Baumasse zu ergänzen. Diese Berechnungen dienen der Feststellung, ob die festgesetzte Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse oder Baumassenzahl eingehalten wird.

Lüftungsleistungen für Heizräume

Lüftungsleitungen für Heizräume müssen eine Feuerwiderstandsdauer von mindestens 90 Minuten haben, soweit sie durch andere Räume führen, ausgenommen angrenzende, zum Betrieb der Feuerstätten gehörende Räume, für die besondere Anforderungen gelten. Die Lüftungsleitungen dürfen mit anderen Lüftungsanlagen nicht verbunden sein und nicht der Lüftung anderer Räume dienen. Lüftungsleitungen, die der Lüftung anderer Räume dienen, müssen, soweit sie durch Heizräume führen, eine Feuerwiderstandsdauer von mindestens 90 Minuten oder eine selbsttätige Absperrvorrichtung für eine Feuerwiderstandsdauer von mindestens 90 Minuten haben und ohne Öffnungen sein. Die oben angesprochenen besonderen Anforderungen der angrenzenden, zum Betrieb der Feuerstätten gehörenden Räume, sehen wie folgt aus: Wände, ausgenommen nicht tragende Außenwände, und Stützen von Heizräumen sowie Decken über und unter ihnen müssen feuerbeständig sein. Deren Öffnungen müssen, soweit sie nicht unmittelbar ins Freie führen, mindestens Feuer hemmende und selbst schließende Abschlüsse haben.

Markisen

Die Errichtung oder Änderung von Markisen zählt zu den genehmigungsfreien Vorhaben.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich vor allem nach der Größe der Grundfläche der Gebäude, der Höhe der Gebäude, der Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Mischgebiete

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe. Des Weiteren sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sind in den Teilen des Gebietes allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Außerhalb dieser Bereiche können sie als Ausnahme zugelassen werden.

Nachbar (Beteiligungsrechte)

Den Nachbarn, gemeint sind die Grundstückseigentümerinnen, Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten des Nachbargrundstücks, räumt die Landesbauordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens besondere Beteiligungsrechte ein, da durch die Wirkungen, die ein Bauvorhaben entfaltet, in aller Regel auch die Nachbargrundstücke betroffen sind.

Nachbarwand

Nachbarwand ist die auf der Grenze zweier Grundstücke errichtete Wand, die den auf diesen Grundstücken errichteten oder zu errichtenden baulichen Anlagen als Abschlusswand oder zur Unterstützung oder Aussteifung dient oder dienen soll. Der Eigentümer eines Grundstücks darf eine Nachbarwand errichten, wenn die Bebauung seines und des benachbarten Grundstücks bis an die Grenze vorgeschrieben oder zugelassen ist und der Eigentümer des Nachbargrundstücks schriftlich einwilligt. Die Nachbarwand ist in der für ihren Zweck erforderlichen Art und Dicke auszuführen. Auf Verlangen des Eigentümers des Nachbargrundstücks ist der Erbauer einer Nachbarwand verpflichtet, die Wand in einer solchen Bauart zu errichten, dass bei der Bebauung des Nachbargrundstücks zusätzliche Baumaßnahmen vermieden werden. Der Eigentümer des Nachbargrundstücks kann das Verlangen nur so lange dem Bauherrn gegenüber stellen, bis der Bauantrag eingereicht ist.

Nutzungsänderung

Von einer Nutzungsänderung wird dann gesprochen, wenn der baulichen Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird, und zwar ohne die Anlage als solche zu verändern.

Obergeschosse

Für Gebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen sollen leicht erreichbare und zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie für Rollstühle, Gehwagen und ähnliche Hilfsmittel hergestellt werden.

Oberlichte

Nicht begehbare Oberlichte und Glasabdeckungen in Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind, sind zu umwehren, wenn sie weniger als 0,50 m aus diesen Flächen herausragen. Notwendige Umwehungen müssen folgende Mindesthöhe haben: Umwehungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken, Dächern sowie Umwehungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1 m bis zu 12 m = 0,90 m, Umwehungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe = 1,10 m.

Parkplätze

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen Stellplätze oder Garagen hergestellt werden, wenn und soweit unter Berücksichtigung der örtlichen Ver-



[Shoppern in Troisdorf]

kehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt. Es kann gestattet werden, dass die notwendigen Stellplätze oder Garagen innerhalb einer angemessenen Frist nach Fertigstellung der Anlagen hergestellt werden. Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist. Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Es kann verlangt werden, dass anstelle von Stellplätzen Garagen hergestellt werden. Notwendige Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Plätze als bauliche Anlagen

Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, Camping- und Wochenendplätze und Stellplätze gelten nach der Landesbauordnung als bauliche Anlagen.

Rettungswege

Für jede Nutzungseinheit müssen in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein. Dabei dürfen die Rettungswege innerhalb eines Geschosses über einen gemeinsamen notwendigen Flur führen. Der erste Rettungsweg muss in Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen; der zweite Rettungsweg kann eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle oder eine weitere notwendige Treppe sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über

einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Schnitte

Nach der Bauprüfverordnung ist für Bauzeichnungen der Maßstab 1:100 zu verwenden. Zu den Bauzeichnungen zählen auch die Schnitte. Aus den Schnitten muss insbesondere ersichtlich sein die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über NN (Normal-Null), der Anschnitt der vorhandenen und der geplanten Höhenlage der Geländeoberfläche über NN (Normal-Null) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraums über der Geländeoberfläche mit rechnerischem Nachweis, die lichten Raumhöhen und die Höhen der Firste über der Geländeoberfläche, die Dachneigungen sowie das Maß H je Außenwand in dem zur Bestimmung der Abstandsflächen erforderlichen Umfang. Dabei stellt das Maß H die jeweilige Wandhöhe zuzüglich der im Einzelfall notwendigen Zurechnungen im Sinne von § 6 IV BauO NRW dar.

Sonderbauten

Sonderbauten sind bauliche Anlagen und Räume besonderer Art und Nutzung, die sich dadurch auszeichnen, dass sie einer großen Personenzahl – es handelt sich hierbei in der Regel um Besucher –, den Aufenthalt ermöglichen.

Beispiele für Sonderbauten:

- Schulen,
- Hochschulen,
- Krankenhäuser,
- Kirchen,
- Versammlungsstätten mit Räumen für mehr als 200 Personen,
- Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen,
- Beherbergungsbetriebe mit mehr als 30 Betten.

Die besondere Art und Nutzung macht es unabdingbar, dass sich die Sonderbauten besonderen Anforderungen zu unterziehen haben, da nur so speziell mit den Sonderbauten einhergehende Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere für das Leben, die Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, vermieden werden können.

Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften tragen den besonderen Anforderungen in Bezug auf die Errichtung und den Betrieb von Sonderbauten Rechnung.

Beispiele für Sonderbauvorschriften:

- Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen – Schulbaurichtlinie,
- Versammlungsstättenverordnung,
- Verkaufsstättenverordnung,
- Krankenhausbauverordnung



Standsicherheit

Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren Teilen sowie für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds des Nachbargrundstücks dürfen nicht gefährdet werden.

Tierhaltung

Ställe sind so anzuordnen, zu errichten und instand zu halten, dass eine ordnungsgemäße Tierhaltung sichergestellt ist und die Umgebung nicht unzumutbar belastigt wird. Ställe müssen ausreichend zu lüften sein. Die ins Freie führenden Stalltüren dürfen nicht nach innen aufschlagen. Ihre Zahl, Höhe und Breite müssen so groß sein, dass die Tiere bei Gefahr ohne Schwierigkeiten ins Freie gelangen können. Bauteile wie Wände, Decken, Fußböden müssen gegen schädliche Einflüsse der Stallluft, der Jauche und des Flüssigmists geschützt sein. Der Fußboden des Stalls oder darunter liegende Auffangräume für Abgänge müssen wasserdicht sein. Für Pferdeställe, Schafställe, Ziegenställe und Kleintierställe sowie für Offenställe, Laufställe und für Räume, in denen Tiere nur vorübergehend untergebracht werden, können Abweichungen zugelassen werden.

Verantwortlichkeit

Bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Landesbauordnung bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die auf der Landesbauordnung basieren, sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten, und zwar die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser, die Unternehmerin oder der Unternehmer, die Bauleiterin oder der Bauleiter dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Versammlungsstätten

Versammlungsstätten sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die für die gleichzeitige Anwesenheit vieler Menschen bei Veranstaltungen, insbesondere erzieherischer, wirtschaftlicher, geselliger, kultureller, künstlerischer, politischer, sportlicher oder unterhaltender Art, bestimmt sind, sowie Schank- und Speisewirtschaften. Erdgeschossige Versammlungsstätten sind Gebäude mit nur einem Geschoss ohne Ränge oder Emporen, deren Fußboden an keiner Stelle mehr als 1 m unter der Geländeoberfläche liegt. Dabei bleiben Geschosse außer Betracht, die ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen und Einrichtungen dienen.

Vollgeschoss

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden

der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Wohngebiete

reine Wohngebiete

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Zurückstellung von Baugesuchen

Die zuständige Baugenehmigungsbehörde hat auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, sofern zu befürchten ist, dass das Vorhaben die Durchführung der Planung unmöglich macht oder diese wesentlich erschwert würde. Die Aussetzungsentscheidung hängt darüber hinaus auch davon ab, dass die Gemeinde noch keine Veränderungssperre beschlossen hat oder eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten ist.

Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde

Für den Vollzug der Landesbauordnung sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung, die Instandhaltung und den Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Landesbauordnung ist grundsätzlich die Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Im Bezirk der Stadt Troisdorf werden die Aufgaben der Unteren Bauaufsichtsbehörde durch das Bauordnungsamt des Bürgermeisters der Stadt Troisdorf wahrgenommen.

10. Anhang: Internet-Links

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen bietet in ihrem Internet-Portal www.callnrw.de einen >BroschürenService. Nachfolgend eine Auswahl von **Broschüren**, auch zum Download, für den Themenbereich rund um das Bauen und Wohnen:

Unter Eingabe des **fett** gedruckten Suchbegriffes finden Sie schneller zu den aufgeführten Broschüren.

- **bauen.wohnen.leben** Eine Information zum Thema „Wohnen ohne Barrieren“.
- Baukultur versus Technik – Wege zu **energieeffizienten** Gebäuden.
- **Denkmalschutz** und Denkmalpflege in Nordrhein-Westfalen – Gesetz, Organisation, Verfahren.
- Steuertipps für Denkmaleigentümerinnen und **Denkmaleigentümer** (Stand Mai 2006).
- **Eigentumsförderung** in Nordrhein- Westfalen.
- **Grundbuch**
Was Sie über das Grundbuch wissen sollten.
- **Notariat**
Was Sie über das Notariat wissen sollten.
- Rechtsprobleme an der **Gartengrenze**.
Alles was Sie über Rechtsprobleme an der Gartengrenze wissen sollten.

Die „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“, des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, informiert in ihrem Internet-Portal www.kompetenzzentrum-bauen.de interessensneutral über kostengünstiges und qualitätsvolles Bauen. Die >Bauinformativen bieten, nach Themengebieten geordnet, >Informationsblätter zum Download. Für weitergehende Informationen zu den einzelnen Themen erhalten Sie Linkvorschläge.

Kontakt:

- Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ –im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

Fasanenstraße 87
10623 Berlin

Telefon 03018 / 4013444

Telefax 03018 / 4013449

E-Mail kompetenzzentrum@bbr.bund.de

Neben der Architektenliste finden Sie auf der Internet-Seite der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen www.aknw.de unter der Rubrik >Bauherren/Öffentlichkeit **Wissenswertes rund um das Thema Hausbau, praktische Tipps und Beispiel-Objekte**. Sie finden diese Informationen z. T. auch im **Bauherrenhandbuch der AKNW**, dass Sie kostenlos über die Architektenkammer beziehen können (>Publikationen). Darüber hinaus bietet die Architektenkammer **kostenlose Seminare für Bauherren** an. Termine und Veranstaltungsorte finden sie ebenfalls auf der Internetseite (>Bauherrenseminare).

Kontakt:

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zollhof 1

40221 Düsseldorf

Telefon 0211 / 49670

Telefax 0211 / 496799

E-Mail info@aknw.de

Energieberatung, Informationen zu energieeffizientem Bauen und zu Förderprogrammen bieten Ihnen unter anderem die nachfolgend genannten Links:

- Die Deutsche Energie-Agentur bietet verschiedene Informationsportale im Internet: www.dena.de
Unter >Themen >Gebäude >Publikationen finden Sie Broschüren u.a. auch zum Download zu den Themen Wärme aus erneuerbaren Energien, Energieausweis, Modernisierungspumpen.
- www.zukunft-haus.info
Zusammenfassender Überblick über Förderprogramme und weitere Links: >Verbraucher >Förderung
- www.thema-energie.de
Umfangreiches Wissensportal mit Energiespartipps, Unterstützung bei Sanierung, Modernisierung, Finanzierung, Informationen zur Energieerzeugung und erneuerbaren Energien, Lexikon und Linkkatalog.
- Die EnergieAgentur.NRW und die Landesinitiative Zukunftsenrgien NRW operieren seit dem 01.01.2007 gemeinsam: www.energieagentur.nrw.de
www.ea-nrw.de
Sie finden hier **Hinweise zu Beratungsangeboten, speziellen Förderprogrammen und Initiativen des Landes NRW**.
Nutzen Sie den Themennavigator, um einen Überblick über das umfangreiche Informationsangebot, u. a. zu Gebäudesanierung, Energieausweis, Solarenergie und Wärmepumpe zu erhalten.
- www.mein-haus-spart.de
Hinweise insbesondere zur **Modernisierung, Finanzierung und Beratung**, unter >Online-Ratgeber finden Sie einen interaktiven Heizenergiecheck, der Ihnen eine erste Einschätzung über die Energiekennzahl Ihres Gebäudes gibt.





**STADT
TROISDORF**

Pressestelle

Kölner Straße 176

53840 Troisdorf

Telefon 02241 / 900170

Telefax 02241 / 9008170

E-Mail pressestelle@troisdorf.de

Besuchen Sie uns im Internet:

<http://www.troisdorf.de>

Fotos: Stadt Troisdorf