

Ausgabe 14 • Juni 2006

Die technische Bauberatung

Dipl.-Ing. Bernd Matthiesen, ein erfahrener Architekt, wird Ihnen zur Seite stehen, wenn es um technische Hilfestellungen für Ihr zukünftiges Bauvorhaben geht. Die technische Bauberatung ist als Unterstützung bei grundsätzlichen Fragestellungen des Bauens gedacht, wie z. B.

- Umgang mit Baubeteiligten,
- Vertragsgestaltung mit Architekten, Bauunternehmen, Fertighausfirmen und Bauträgern,
- Reduzierung von Unterhaltungsaufwendungen,
- Vermeidung von Baumängeln und -schäden,
- Wirtschaftliche Fragen beim Planen und Bauen,
- Möglichkeit von Kostenoptimierungen.

Umfangreiche Architektenleistungen zur Erstellung einzelner Bauvorhaben oder Aufgaben der Bauüberwachung/ Bauaufsicht sind nicht Inhalt der Bauberatung.

Der technische Bauberater Bernd Matthiesen verfolgt selbst keine unternehmerischen Interessen bzw. keine wirtschaftlichen Interessen Dritter.

Die baugestalterische Beratung

Parallel zur technischen Bauberatung wird eine baugestalterische Beratung angeboten, um auch eine hohe baugestalterische Qualität der Gebäude gemäß den Zielen der Umsiedlungsplanung zusammen mit den Bauherren und Architekten zu erreichen.

Grundlage und Orientierungsrahmen der Beratung sind u. a. die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie eine Gestaltungsfibel, die in Vorbereitung ist.

Der Ihnen bereits bekannte Stadtplaner Dipl.-Ing. Hartmut Welters steht für diese Beratung zur Verfügung.

Nutzen Sie die kostenfreien Beratungsangebote! (siehe Rückseite)

Im Dialog

Informationen & Meinungen

für die Bürgerinnen und Bürger von Borschemich.

Tipps zum Bauen

Mit dem symbolischen Ersten Spatenstich fiel am 17.03.2006 der Startschuss für die Erschließung des rund 34 Hektar großen Umsiedlungsstandortes Erkelenz-Nord für die Umsiedlung von Borschemich.

Regierungspräsident Hans Peter Lindlar, Dr. Christian Lögters (RWE Power AG), Stadtplaner Hartmut Welters, Helmut Schulte (Bürgerbeirat Borschemich) und Bürgermeister Peter Jansen vollzogen den symbolischen Akt.



Inhaltsverzeichnis

1. Information über Lage und Bebaubarkeit des Baugrundstückes
2. Beschaffung des Lageplanes
3. Baugrundverhältnisse
4. Gestalterische Bauberatung
5. Technische Bauberatung
6. Das Architekten-, Bauträger- und Fertighaus
7. Baulasten
8. Einreichen der Bauvorlage
9. Benachrichtigung des Bezirksschornsteinfegermeisters
10. Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken während der Bauausführung
11. Absteckung der Gebäude
12. Verkipfung des Baugrubenaushubs
13. Anzeige archäologischer Funde
14. Kampfmittelfunde
15. Anschluss der Grundstücksentwässerung an die Kanalisation
16. Beantragung von Versorgungsanschlüssen
17. Anpassung von Gärten und Freiflächen
18. Bestellung eines Abfallcontainers und Übergabe des Anwesens
19. Ansprechpartner und Kontakte
20. Straßen- und Bauzeitenplan für den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger von Borschemich,



die Grundstücksvormerkung ist im wesentlichen für diejenigen Umsiedler, die sich bereits für eine Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung an den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord entschieden haben, soweit erfolgreich abgeschlossen.

Mit der vorliegenden Ausgabe des Dialoges wollen wir diejenigen, die sich für ein Ersatzgrundstück am Umsiedlungsstandort haben vormerken lassen, nützliche Informationen und Hinweise für die Planung und Errichtung Ihres Neubaus an die Hand geben.

Für weitere Fragen stehen Ihnen selbstverständlich wie bisher auch die Mitarbeiter der Stadtverwaltung sowie der RWE Power AG gerne zur Verfügung. Darüber hinaus erhalten Sie in der technischen und baugestalterischen Beratung Hilfestellungen und Tipps zu Ihrem persönlichen Bauvorhaben.

Nach dem ersten Spatenstich am 17.03.2006 gehen die Tiefbauarbeiten zur Erschließung des Umsiedlungsstandortes zügig voran. Einen Bauzeitenplan mit Angaben, ab wann voraussichtlich die Erschließung Ihres vorgemerkten Grundstückes gesichert ist, finden Sie am Ende des Heftes.

Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 05.04.2006 die Vorschläge des Bürgerbeirates und der Umsiedler zur Benennung der Straßen am Umsiedlungsstandort beschlossen. Unter Ziffer 20. finden Sie neben dem Bauzeitenplan einen Straßenplan für den neuen Ort.

Als weitere Anregung und Hilfestellung ist zur Zeit eine Gestaltungsfibel zum Hausbau in Vorbereitung, die Ihnen in Kürze überreicht wird.

Für die Verwirklichung Ihres Neubaus wünsche ich Ihnen Alles Gute.

Ihr
Peter Jansen
Bürgermeister

Das hier vorliegende Merkblatt für den Umsiedlungsstandort Borschemich, Erkelenz-Nord soll Ihnen die notwendigen Schritte und Abstimmungen in Zusammenhang mit der Errichtung Ihres neuen Hauses erleichtern.

Für weitere Fragen stehen Mitarbeiter der Stadtverwaltung zur Verfügung:

- Fragen zum Bebauungsplan beim Planungsamt, **Herr Reiners, 02431/85-291, thomas.reiners@erkelenz.de**
- Fragen zur Bauvorlage im Freistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren beim Bauaufsichtsamt, **Herr Grafahrend 02431/85-313, joachim.grafahrend@erkelenz.de**
- Fragen zur Erschließung des Grundstückes beim Tiefbauamt, **Herr Jungblut, 02431/85-280, peter.jungblut@erkelenz.de**

Darüber hinaus stehen Ihnen aus der Umsiedlungsabteilung von RWE Power,

- **Herr Kolbe, Tel. 0221/480-22560, thomas.kolbe@rwe.com,**
- **Frau Klein, Tel. 0221/480-23249, karoline.klein@rwe.com,**
- **Herr Heymel, Tel. 0221/480-22424, david.heyemel@rwe.com,**
- **Herr Petz, Tel. 0221/480-22578, ingo.petz@rwe.com gerne zur Verfügung.**

1. Informationen über Lage und Bebaubarkeit des Baugrundstückes

Der für die bauliche Nutzung maßgebliche Bebauungsplan Nr. XXI für den Umsiedlungsstandort kann einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen beim Planungsamt der Stadt Erkelenz eingesehen werden (**Rathaus, Johannismarkt 17, Zimmer 309 und 310**) und steht im Internet, www.erkelenz.de, unter Braunkohlentagebau Garzweiler II, Bauleitplanung Umsiedlungsorte, zur Verfügung. Darüber hinaus werden in Abstimmung mit der Stadt Erkelenz Auskünfte hierzu während der gestalterischen Bauberatung (s. a. Punkt 4.) im Beratungsbüro Borschemich erteilt.

Das Planungsamt stellt Ihnen bzw. Ihrem Architekten auf Wunsch einen Bebauungsplan zur Verfügung und erläutert Ihnen die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen. Anhand dieser Planunterlagen und Informationen können Sie bzw. Ihr Architekt die Planungsüberlegungen aufnehmen.

Bereits für die Vorplanungsphase der Gebäudeplanung wird die Einbeziehung der Regelungen des Bebauungsplanes zur Gebäudegestaltung und Nutzung der kostenfreien Beratungsangebote (s. Punkt 4 und 5) empfohlen. Als Anregung und Hilfestellung wird jedem Bauherrn eine Gestaltungsfibel zum Umsiedlungsstandort übergeben, die z. Z. in Vorbereitung ist.

2. Beschaffung des Lageplans (Vorabzug) für die Vorentwurfplanung

Als Planungsunterlage und für die spätere Bauvorlage benötigen Sie bzw. Ihr Architekt einen Lageplan auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte (zunächst als Vorabzug), der u. a. die auf den Nachbargrundstücken ggf. bereits vorhandene baulichen Anlagen, die Breite und Höhenlage Ihrer Parzelle, die Höhe der Baustraße und der zukünftigen Verkehrsflächen, die Lage der Hausanschlüsse sowie die Bebauungsplanfestsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung enthält.

Die Mitarbeiter von RWE Power,

- **Herr Kolbe, Tel. 0221/480-22560,**
- **Frau Klein, Tel. 0221/480-23249,**
- **Herr Heymel, Tel. 0221/480-22424,**
- **Herr Petz, Tel. 0221/480-22578,**
- **Frau Trimborn Tel. 0221/480-22522**

nehmen Ihren Wunsch nach dem Vorabzug entgegen und bestellen diesen für Sie kostenlos beim zuständigen Vermessungsbüro.

3. Baugrundverhältnisse

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde für den Umsiedlungsstandort im Auftrag der Stadt Erkelenz ein allgemeines Bodengutachten erstellt. Gemäß diesem Gutachten ist der Boden am Umsiedlungsstandort wie folgt aufgebaut:

Unter einem ca. 0,60 m mächtigen Oberboden folgt eine mehrere Meter mächtige Löß- bzw. Lößlehmschicht. Unterhalb dieser feinkörnigen Böden befinden sich Terrassen-sedimente. In der Regel erfolgt die Gründung der Gebäude in den feinkörnigen Böden. Die Belastbarkeit der Bodenschicht ist in dem Gutachten beschrieben.

Demnach können die zu erwartenden geringen Bauwerkslasten der Wohnbebauung, z. B. ein- oder zweigeschossige Einfamilienhäuser (ohne oder mit Unterkellerung) voraussichtlich über konventionelle Flachgründungsmaßnahmen (Streifenfundamente, Plattengründungen) in den Untergrund abgetragen werden. Es ist Aufgabe des Architekten/Statikers eine dem Bauwerk entsprechende Gründung (mit Berücksichtigung der DIN 1054 2003-01; Baugrund- Sicherheitshinweise im Erd- und Grundbau) vorzusehen. Das allgemeine Bodengutachten kann beim Planungsamt der Stadt Erkelenz (**Rathaus, Johannismarkt 17, Zimmer 309 und 310**) eingesehen werden.

Sollte es konkrete Hinweise geben, dass der Baugrund weniger tragfähig ist als in der DIN 1054 (2002-01) im Anhang A angegeben, ist vom bauleitenden Architekten oder vom Bauherrn (Umsiedler) unverzüglich die **RWE Power AG, Abtl. Gebirgs- und Bodenmechanik, Tel. 02271/751-22785 (Herr Weufel; michael.weufel@rwe.com) oder Tel. 02271/751-22789 (Herr Wilden; ulrich.wilden@rwe.com)** zu informieren. Die RWE Power AG führt dann ggf. die im Vertrag zwischen der Stadt Erkelenz und RWE Power zur Umsiedlung (Erkelenz-Erklärung) zugesagten Leistungen durch.

Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der DIN 4095 (Dränung des Untergrundes) und der DIN 18195 (Bauwerksabdichtung) verwiesen.

4. Gestalterische Bauberatung

Gemeinsam mit Ihnen, dem Bürgerbeirat, dem beauftragten Planer und der Stadt Erkelenz wurden die Grundlagen des Bebauungsplanes für den Umsiedlungsstandort erarbeitet. Dabei wurden auch die gestalterischen Leitlinien und Ziele für den neuen Ort intensiv erörtert und unter Einbeziehung der Bürgerwünsche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die baugestalterische Umsetzung der gemeinsam gefundenen Ziele am Einzelbauvorhaben stehen allen Bauherren/innen das Planungsbüro Post & Welters, Herr Dipl.-Ing. Welters und das Planungsamt der Stadt zur Verfügung. Hierdurch soll die funktionale und gestalterische Abstimmung der Bauvorhaben untereinander und hinsichtlich der Einfügung in die städtebauliche Konzeption, in die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie in die Landschaft und den öffentlichen Freiraum erreicht werden.

Jeder Bauinteressent am Umsiedlungsstandort kann daher auch mit seinem Architekten – möglichst schon in

der Vorplanungsphase seines Bauvorhabens – von dieser kostenlosen Bauberatung Gebrauch machen. Die Bauberatung erfolgt in persönlichen Gesprächen jeweils donnerstags an geraden Wochen in der Zeit von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und an den ungeraden Wochen in der Zeit von 16.30 Uhr bis 18.30 Uhr im Beratungsbüro Borschemich, Marienstiftstraße 6.

Abweichungen nach § 73 Bauordnung NW (BauO NW) von örtlichen Bauvorschriften gemäß §86 BauO NW o.a. Befreiungen nach §31 Baugesetzbuch (BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht Gegenstand der Bauberatung, sondern sind ggf. mit dem Planungsamt und dem Bauaufsichtsamt der Stadt Erkelenz zu erörtern.

5. Technische Bauberatung

Für grundsätzliche Fragestellungen des Bauens, wie des Umgehens mit Baubeteiligten, der Vertragsgestaltung mit Architekten, Bauunternehmen, Fertighausfirmen und Bauträgern, der Reduzierung von Unterhaltungsaufwendungen, einer verminderten Schadensanfälligkeit, der Möglichkeit von Kostenoptimierungen, steht allen Bauherren/innen am Umsiedlungsstandort ein zusätzliches Beratungsangebot zur Verfügung. Der erfahrene Architekt Herr Dipl.-Ing. Matthiesen steht im Beratungsbüro Borschemich, Marienstiftstraße 6, in persönlichen Gesprächen jeweils donnerstags an geraden Wochen in der Zeit von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und an den ungeraden Wochen in der Zeit von 16.30 Uhr bis 18.30 Uhr zur Verfügung, um den Umsiedlern weitere Hilfestellung für die Umsetzung des Bauvorhabens zu geben. Diese Beratung ist ebenfalls kostenlos.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass der Berater keine eigenen wirtschaftlichen Interessen oder Interessen von RWE Power vertritt, sondern eine neutrale Fachberatung vornehmen wird.

6. Das Architekten-, Bauträger- und Fertighaus

Wer baut Ihr Haus?

Als Bauherr wird man nicht geboren. Dazu braucht es viel Erfahrung. Denn mit vier Wänden, Keller und Dach ist es ja nicht getan. Professionelle Hilfe ist also ratsam. Doch wer soll mein Haus bauen?

Der Architekt

Ein Architekt setzt die Ideen des Bauherren ins Machbare um, gibt ihm Hilfestellung bei der Suche nach Materialien und Handwerkern, kontrolliert und sichert die Qualität des Baus. Reden Sie mit Ihrem Architekten. Nur so können Sie sicher sein, dass alle Ihre Wünsche und Bedürfnisse im neuen Heim berücksichtigt werden.

Die vom Architekten zu erbringenden Leistungen sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI, §15) festgelegt. Sie lauten:

1. **Grundlagenermittlung**
2. **Vorplanung**
3. **Entwurfsplanung**
4. **Genehmigungsplanung**
5. **Ausführungsplanung**
6. **Vorbereitung der Vergabe**
7. **Mitwirkung bei der Vergabe**
8. **Bauüberwachung**
9. **Objektbetreuung und Dokumentation.**

Zu 1.-3. gehören ausführliche Gespräche mit dem Bauherren, erste Skizzen und Zeichnungen unter Berücksichtigung des Baurechts, des vorgegebenen Kostenrahmens und der Grundstücksgröße sowie zum Beispiel der Ausstattung inklusive Alternativen. Der Architekt übernimmt die notwendigen Gespräche mit Behörden und Fachplanern (Statikern, Haustechnik, Installateuren) und erarbeitet schließlich einen individuellen Entwurf für den Bauherrn.

Zur Genehmigungsplanung (4.) gehören Planzeichnungen im Maßstab 1:100 sowie die Zusammenstellung aller notwendigen Unterlagen im Sinne der Landesbauordnung. Bei Rückfragen der zuständigen Genehmigungsbehörde ist der Architekt zur Klärung verpflichtet. Ist die Baugenehmigung erteilt und kommt es zum Bau, werden vom Architekten Ausführungszeichnungen (5.) (im Maßstab 1:50), Detailzeichnungen sowie alle entsprechenden bautechnischen Nachweise erbracht.

Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe (6. und 7.) bedeutet, dass der Architekt die Ausschreibungsunterlagen für die einzelnen Gewerke und Leistungen erstellt, dafür die Mengen und Massen ermittelt, Leistungsbeschreibungen formuliert nach denen gearbeitet werden soll und Vergleichsangebote einholt. Er unterstützt den Bauherren bei der Wahl der Firmen, prüft eingehende Angebote inhaltlich und nach den Kosten und bereitet in Absprache mit Ihnen die Aufträge vor.

Als Bauherr haben Sie natürlich immer die Möglichkeit der Bauüberwachung (8.). Der Architekt aber ist dazu verpflichtet, auch zur Kontrolle der Firmen und ihrer Leistungen. Darüber hinaus muss er in regelmäßigen Zeitabschnitten die Kosten im Auge behalten. Treten Mängel auf, doku-

mentiert er diese, ermittelt ihre Ursachen und sorgt bei den beteiligten Firmen für deren Beseitigung (Gewährleistung). Erst danach findet unter seiner Leitung die Bauabnahme statt.

Wichtig ist in jedem Fall: Wenn Sie sich an einen Architekten wenden, besprechen Sie vorher mit ihm alle Leistungen. Es gibt Einheitsverträge bei der Architektenkammer. Ein verbindlicher, realistischer Zeitplan gehört stets in den Vertrag. Das Architektenhonorar ergibt sich aus den erbrachten Leistungen (1.-9.). Basis dafür sind die Gesamtnetto-Kosten der Roh- und Ausbauarbeiten, ohne Fahrt- und Kopierkosten, ohne Mehrwertsteuer, diese kommen oben auf.

Der Bauträger

Der Bauträger ersetzt den Architekten nicht! Dafür tritt der Architekt in aller Regel gegenüber dem Bauherren nicht in Erscheinung. Sämtliche Kosten sind im Angebot des Bauträgers bereits enthalten.

Wenn Sie Ihr neues Heim gemeinsam mit einem Bauträger bauen möchten, sollten Sie das Folgende beachten:

Zwar erhalten Sie in der Regel alle Leistungen aus einer Hand, Ihr einziger Vertragspartner ist der Bauträger, Sie kaufen ein Haus, er verkauft ein Haus. Dennoch bleiben Sie immer auch Bauherr im Sinne der Gesetze. Sie müssen also auch alle Verträge, Pläne kennen und „lesen können“, sind für eine nach Normen und Vorschriften ordnungsgemäße Bauausführung verantwortlich und kein Architekt steht Ihnen mit Rat zur Seite. Des Weiteren kollidieren oft genug die Vorstellungen des Bauherren/Käufers mit denen des Bauträgers/Verkäufers. Grund hierfür ist vor allem der Wunsch des Bauträgers, das Objekt „mit Gewinn“, also so kostengünstig wie möglich abzuschließen. Kosten aber lassen sich besonders gut in der Ausführung, bei den Gewerken, sparen. Wenn Sie sich also für einen Bauträger als Partner entscheiden, sollte eine Transparenz über die Gesamtkosten schon bei Vertragsabschluss und dann fortlaufend über die ganze Bauzeit gewährleistet sein. Bestehen Sie auch auf einem Bauleiter, der für die technische Abwicklung voll verantwortlich ist.

Wichtig ist in jedem Fall: Fordern Sie vor Vertragsabschluss die Vorlage einer individuell für Sie erstellten Bau- und Ausstattungsbeschreibung und einer Entwurfsplanung. Ausführungs- und Detailplanung sollten ebenfalls vor Baubeginn rechtzeitig vorliegen. Hier müssen alle Änderungen schriftlich vermerkt sein. Unterlagen sollten Sie stets von einem Fachmann prüfen lassen. Verlangen Sie auch eine so genannte Vertragserfüllungsbürgschaft (5 % vom Kaufpreis) sowie eine Gewährleistungsbürgschaft (3 % bis 5 Jahre nach Fertigstellung) als Sicherheit. Vertragsstrafen im Vorfeld zu vereinbaren zeugt übrigens nicht von Misstrauen, sondern von kluger Planung!



Herr Dipl.-Ing. Matthiesen



Herr Dipl.-Ing. Welters

Schließen Sie einen Bauträgervertrag ab, der die Makler- und Bauträgerverordnung beachtet und lassen Sie diesen vor ihrer Unterschrift prüfen.

Die Fertighausfirma

Fertighäuser haben für ihre Anbieter den Vorteil, dass sie ein Modell mehrfach verkaufen können. Das bringt Erfahrung bei der Errichtung, lässt manchmal aber auch Mängel zu, weil sich durch die Routine Fehler einschleichen. Dennoch kann das Fertighaus für junge Familien und Eilige eine Alternative zum Architekten- oder Bauträgerhaus sein. Wie schon beim Bauträger-Modell haben Sie auch hier nur einen einzigen Vertragspartner (es sei denn, Sie sind selbst für Keller oder Bodenplatte zuständig).

Für Individualisten und Leute mit besonders ausgeprägtem eigenen Geschmack dürfte das Fertighaus hingegen keine gute Wahl sein. Als Käufer dürfen Sie nur bedingt technische und zeitlich begrenzte Wünsche äußern. Grundrisse lassen sich oft nicht ändern.

Beim Fertighaus unterscheidet man zwei Vertragsformen.

1. Der Kaufvertrag.

In ihm wird geregelt, dass der Anbieter sämtliche Bauteile als Bausatzhaus bis an Ihr Grundstück liefert. Die Ausführung obliegt allein dem Käufer, also Ihnen.

2. Der Werkvertrag.

Beim Werkvertrag übernimmt der Anbieter auch das Aufstellen des Hauses.

Wichtig ist in jedem Fall: Begriffe wie „Standardhaus“, „Ausbauhaus“ oder „Fast-fertig-Haus“ sollten Sie sich im Detail erklären lassen. Bau- und Ausstattungsbeschreibung sollten Sie auf Vollständigkeit überprüfen lassen, hierbei hilft Ihnen die technische Bauberatung. Meist werden Leistungen unter Boden (also Keller inklusive Bodenplatte) nicht von den Fertighausfirmen übernommen. Rechnen Sie also mit Mehrkosten wie auch bei Änderungen in der Planung oder Ausstattung. Vereinbaren Sie eine Festpreisbindung bis zur Abnahme, (bis 15 Monate nach Vertragsabschluss sind in jedem Falle ratsam). Auch hier sollten Sie eine Liefer- und Vertragserfüllungsbürgschaft (5 % vom Kaufpreis) sowie eine Gewährleistungsbürgschaft (3 % vom Kaufpreis) fordern. Geld sparen Sie, wenn Sie die von den Fertighausfirmen geforderte teurere Bankbürgschaft zur Absicherung der Bezahlung in eine kostenlose Finanzierungsbestätigung umwandeln lassen. Falls es aber trotzdem zu Streit und Ärger kommt, müssen Sie nicht gleich vor Gericht ziehen, um an Ihr Recht zu kommen. Die Fertighausverbände haben Schiedsstellen eingerichtet. Die Möglichkeit, einen so genannten Ombudsmann einzuschalten, sollte Bestandteil ihres Vertrages sein. Denn der ist kostenlos.

Abschließend kann man sagen: Achten Sie immer auf Qualität. Tiefstpreise sind nur durch Minderung in der Ausführung zu erreichen. Stellen Sie sich einfach vor, Sie kaufen ein neues Auto. Da würden Sie doch auch nicht das erstbeste nehmen, oder? Also prüfen Sie sorgfältig Ihre Ansprüche und Wünsche und stellen Sie diesen die Möglichkeiten der drei Anbieter gegenüber. Die größte Schnittmenge hilft Ihnen sicher bei Ihrer Entscheidung, den richtigen Partner zu finden.

7. Baulasten

In verschiedenen Fällen ist ein Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn eine Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Erkelenz eingetragen wird.

Eine Baulast ist eine freiwillige Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, in der öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernommen werden.

Typische Fälle von Baulasten sind z. B.

- Vereinigungsbaulast (Vereinigung von zwei oder mehreren Flurstücken)
- Verpflichtung zur Grenzbebauung z. B. bei Doppelhaushälften durch den Eigentümer des Nachbargrundstückes
- Übernahme von Abstandflächen durch den Eigentümer des Nachbargrundstückes.

Die Eintragung von Baulasten ist für den Bauherrn kostenpflichtig.

Falls für Ihr Bauvorhaben die Eintragung einer Baulast erforderlich sein sollte, so erhalten Sie hierzu weitere Informationen bei Ihrem Architekten sowie beim Bauaufsichtsamt der Stadt Erkelenz (Herr Jansen, Tel. 02431/85315, hans-adam.jansen@erkelenz.de).

8. Einreichen der Bauvorlage

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Umsiedlungsstandort bedürfen die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß §67 Bauordnung NW keiner Baugenehmigung, wenn



1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht
2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und
3. die Stadt nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Die Bauvorlagen gemäß Bauprüfverordnung sind in einfacher Ausfertigung bei der Stadt einzureichen. Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Eingang der Bauvorlagen bei der Stadt begonnen werden.

Teilt die Stadt dem Bauherrn vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, darf unverzüglich mit dem Vorhaben begonnen werden. Für diese Mitteilung wird z. Z. eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 50,- Euro erhoben.

Nach den Verwaltungsvorschriften zu §67 BauO NW liegen die Verantwortlichkeit und die Haftung für die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bei Verfahren nach §67 BauO NW allein beim Bauherren bzw. seinem Architekten.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der Bauherr – auch wenn die Voraussetzungen des §67 BauO NW vorliegen – die Möglichkeit hat, bei der Bauaufsichtsbehörde (Stadt Erkelenz) ein Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Hierbei ist z. Z. mit Genehmigungsgebühren in Höhe von 6 % der statistischen Rohbaukosten zu rechnen. Hinzu kommen die jeweils erforderlichen Abnahmegebühren, die – je nach Aufwand – bis zu 15 % der Genehmigungsgebühr betragen können.

Sollten sich bei Ihrem konkreten Bauvorhaben Fragen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften ergeben, sollte auch hier von den Beratungsangeboten der Stadt Erkelenz und dem beauftragten Planungsbüro Gebrauch gemacht werden.

9. Benachrichtigung des Bezirksschornsteinfegermeisters

Es wird empfohlen, vor Baubeginn den Bezirksschornsteinfegermeister zu benachrichtigen.

Bis auf Weiteres übernimmt die Aufgaben des Bezirksschornsteinfegermeisters für den Bereich des Umsiedlungsstandortes

Herr Bezirksschornsteinfegermeister Uwe Bleilebens

Netteweg 2
41836 Hückelhoven
Tel.: 02433/41201

10. Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken während der Baudurchführung

Die Mitbenutzung von Nachbargrundstücken als Lagerplatz für Baumaterial und die Aufstellung von Baubuden ist zu vermeiden. Falls dies dennoch im Einzelfall unvermeidlich ist, muss vor der Inanspruchnahme die Zustimmung des betroffenen Grundstückseigentümers, der bei RWE Power erfragt werden kann, eingeholt werden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Grundstücke wieder in den früheren Zustand zu versetzen und dem Eigentümer in einem Ortstermin zu übergeben.

Eine Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums ist erlaubnispflichtig. Erlaubnisse können formlos beim **Ordnungsamt der Stadt, Herr Rolfs, Tel. 02431/85218, thomas.rolfs@erkelenz.de** beantragt werden. Hierfür fällt eine Verwaltungsgebühr von mindestens 10,- Euro an, zusätzlich 2,- Euro pro Quadratmeter und Monat anfallende Nutzungsgebühr.

11. Absteckung der Gebäude

Die Grobabsteckung zur Baugrubenausschachtung und die Feinabsteckung innerhalb der Baugrube (auf bauseitig zu erstellendem Schnurgerüst) sowie die dortige Markierung der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe entsprechend der Bauvorlage sollten grundsätzlich durch ein Vermessungsbüro erfolgen.

Soweit die Vermessungskosten gemäß Grundstücksvertrag von RWE Power zu tragen sind, ruft der Umsiedler diese Leistungen unmittelbar bei dem öffentlich bestellten **Vermessungsbüro Maraite, Südpromenade 25, 41812 Erkelenz, Tel: 02431/946757, Fax 02431/786944, fm@maraite.com** ab. In diesem Fall erfolgt die gesetzlich vorgeschriebene Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung des Bauvorhabens ohne besondere Aufforderung ebenfalls durch dieses Büro.



12. Verkippung des Baugrubenaushubs

Der überschüssige Bodenaushub aus den Baugruben muss grundsätzlich vom Bauunternehmer auf eine zugelassene Bodenablagerungsdeponie abgefahren werden. Eventuell kann ein Teil des Aushubs genutzt werden, um das eigene Grundstück aufzufüllen.

13. Anzeige archäologischer Funde

Der Umsiedlungsstandort wurde nach Bodendenkmälern untersucht. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten archäologisch bedeutsame Funde aufgedeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle zunächst unverändert zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Die Entdeckung ist bei einer der folgenden Stellen zu melden:

Stadt Erkelenz
Untere Denkmalbehörde
Johannismarkt 17
Telefon: 02431/85-0
Fax: 02431/85162

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege
Außenstelle Nideggen
Zehnthofstraße 45
52385 Nideggen
Telefon: 02425/9039-0
Fax: 02425/9039-199

14. Kampfmittelfunde

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet und wurde im Auftrag der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Rheinland, Außenstelle Aachen, auf Kampfmittel untersucht. Es wurden Kampfmittelräumarbeiten durchgeführt. Insoweit ist das Plangebiet als frei von Kampfmitteln anzusehen.

Eine Gewähr dafür, dass sich auf den geräumten Flächen keine Kampfmittel mehr befinden, kann gleichwohl nicht übernommen werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst, Kampfmittelbeseitigung Rheinland, Außenstelle Aachen, Hubert-Wienen-Straße 25, Tel. 0241/9108710, zu benachrichtigen.

15. Anschluss der Grundstücksentwässerung an die Kanalisation

Als Kanalisation wird in dem Umsiedlungsstandort ein Trennsystem aufgebaut. Das heißt, das Schmutzwasser (Toilette, Waschmaschine, Spüle, etc.) wird getrennt vom Regenwasser (Niederschlagswasser von Dächern oder ebenerdig befestigten Flächen) abgeleitet. Daher ist genau darauf zu achten, dass beide Wassermengen nicht vermischt oder beim Anschluss an den jeweiligen Kanal nicht verwechselt werden. Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht zugelassen.

Zusammen mit der Kanalisation verlegt die Stadt pro Grundstück eine blaue Regenwasser-Grundstücksanschlussleitung, DN 150, und eine braune Schmutzwasser-Grundstücksanschlussleitung, DN 100, zwischen den Kanälen in der Straße und der privaten Grundstücksgrenze. Die Lage und Tiefe der Anschlusspunkte dieser Grundstücksanschlussleitungen an der Grenze des jeweiligen Grundstücks wird bzw. wurde bei der Verlegung dokumentiert. Sie können sie dem Lageplan des Vermessers entnehmen und außerdem beim **Tiefbauamt, Herr Luksch, 02431/85-281, peter.luksch@erkelenz.de** erfragen.

An die Grundstücksanschlussleitungen sind die Hausanschlussleitungen vom jeweiligen Bauherrn selbst anzuschließen. Die Hausanschlussleitungen verlaufen ab der Grundstücksgrenze bis zum jeweiligen Gebäude. Es ist unbedingt darauf zu achten, dass Schmutzwasser an den braunen Schmutzwasser-Grundstücksanschluss, DN 100, und Regenwasser an den blauen Regenwasser-Grundstücksanschluss, DN 150, angeschlossen wird. Eine Verwechslung kann Überflutungen im Baugebiet oder Fäkalablagerungen im benachbarten Fließ zur Folge haben. Daher wird dringend empfohlen, die Hausanschlüsse von Fachfirmen ausführen zu lassen. Die Suche nach Fehlanschlüssen sowie die bauliche Korrektur ist mit erheblichen Kosten verbunden, die der Verursacher zu tragen hat.



Sowohl die Grundstücksanschlussleitungen als auch die Hausanschlussleitungen sind Eigentum des Eigentümers des erschlossenen Grundstücks. Sie müssen als technische Anlage auf Dichtigkeit geprüft werden. Die Prüfung ist nach §45 Bauordnung NW zu dokumentieren.

Zur Vermeidung von Schäden, die durch Rückstau aus dem Kanalnetz entstehen könnten, wird auf die Einhaltung der technischen Bestimmungen für den Bau von Grundstücksentwässerungsanlagen DIN 1986 in Verbindung mit der DIN EN 752 sowie 12056 hingewiesen. Als Rückstauenebene gilt die Straßenoberkante der Kanalanschlussstelle.

Bei unterhalb dieser Ebene anfallendem Abwasser sind automatische Hebeanlagen erforderlich. Seitens der Hausinstallation ist auf druckwasserdichte Rohrverbindungen zu achten. Es empfiehlt sich, das anfallende Abwasser mittels einer Tauchpumpe über Rückstauenebene dem Kanal zuzuführen.

Im übrigen wird auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz hingewiesen, die auch im Internet unter www.erkelenz.de, Virtuelle Stadtverwaltung, Ortsrecht zur Verfügung steht.

16. Beantragung von Versorgungsanschlüssen

Die Versorgungsleitungen werden parallel zur Herstellung der Kanalisation und der Baustraßen verlegt. Um die Versorgung Ihres Grundstückes zu beschleunigen, können Sie die Anträge auf Herstellung der erforderlichen Anschlüsse (Strom, Wasser) und der gewünschten Anschlüsse (Gas, Telefon, DSL) möglichst so früh stellen, dass eine terminlich und örtlich abgestimmte Durchführung bei der Erstellung des Rohbaues erfolgen kann.

Der Strom- Gas und Wasseranschluss ist zu beantragen bei:
Westenergie und Verkehr GmbH
Mühlenstraße 30
41812 Erkelenz
Tel.: 02431/88-6446 (Herr Schmitz)
oder -6437 (Herr Gawol)

Der Telefonanschluss kann beantragt werden bei:
Deutsche Telekom T-Com
Technische Infrastruktur, Niederlassung West
Bauherrenberatung Aachen
Am Gutwolf 3
52070 Aachen
Tel.: 0241/919555

17. Anpassung von Gärten und Freiflächen

Sofern Sie für die Anpassung und oberflächliche Gestaltung Ihres Gartens Mutterboden benötigen, so können Sie diesen von der im Umsiedlungsstandort bereitgehaltenen Mutterbodenmiete kostenlos nehmen.

18. Bestellung eines Abfallcontainers und Übergabe des Anwesens

Sollten Sie für die Räumung Ihres Altanwesens einen Container benötigen, können Sie diesen bei **RWE Power, Frau Trimborn (Tel. 0221/480-22522)** bestellen. Der Container ist für Sie kostenlos.

Nach der Räumung erfolgt die Abnahme und Übernahme des Anwesens durch RWE Power. Bitte vereinbaren Sie hierzu einen Termin mit **Herr Juchem (Tel. 0221/480-22304)**.

19. Ansprechpartner und Kontakte

Stadt Erkelenz
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz

Ansprechpartner:
Herr Schöbel, Tel.: 02431/85-305,
juergen.schoebel@erkelenz.de

RWE Power AG
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen PBF-U
Stüttgenweg 2
50935 Köln

Ansprechpartner:

- Herr Kolbe, Tel.: 0221/480-22560
- Frau Klein, Tel.: 0221/480-23249
- Herr Petz, Tel.: 0221/480-22578
- Herr Heymel, Tel. 0221/480-22424
- Frau Trimborn, Tel.: 0221/480-22522 (Containerbestellung)
- Herr Juchem, Tel.: 0221/480-22304 (Übernahme des Anwesens)



20. Straßen- und Bauzeitenplan für den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord

Hinweis:

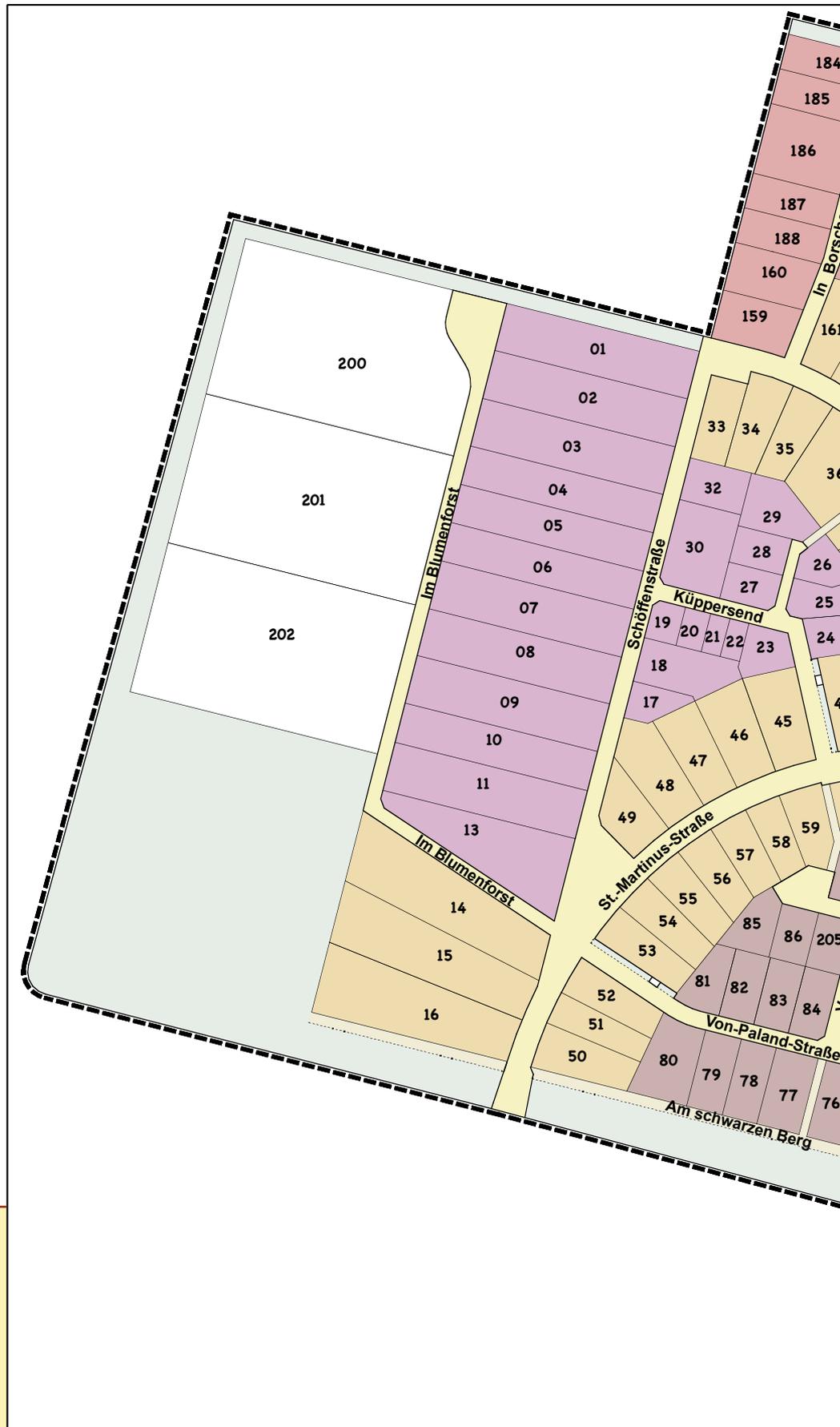
Die farbigen Flächensignaturen zeigen an, ab wann die Erschließung (Baustraße) für die einzelnen Baustellennummern voraussichtlich gesichert sind und mit dem Bauvorhaben begonnen werden kann.

Die braun markierten Baustellen sind über die Baustraße bereits ab November 2006 zugänglich; jedoch sind diese erst ab Dezember 2006 mit Strom versorgt.

Die Stadt Erkelenz ist bemüht, dass alle an der Erschließung Beteiligten die Zeitangaben einhalten.

Bis zum Wegfall namensgleicher Straßen im Altort durch die bergbauliche Inanspruchnahme führen die Straßennamen im Umsiedlungsstandort den Zusatz „neu“.

Beispiel:
Maria Mustermann
Glockengasse (neu) 5
41812 Erkelenz





- ab Dezember 2006
- ab Dezember 2006
- ab April 2007
- ab Mai 2007
- ab Juni 2007
- ab Juli 2007

Bauberatung für Umsiedler/innen

Ab 27. April 2006 ist ein weiteres Beratungsangebot für Sie gestartet: die technische Bauberatung und die baugestalterische Beratung für den Umsiedlungsstandort Erkelenz-Nord.

Die Beratung ist kostenlos.

Die Sprechstunden finden zukünftig jeweils donnerstags an geraden Wochen statt.

Im Beratungsbüro Borschemich, Marienstiftstr. 6 von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr.

An den ungeraden Wochen jeweils donnerstags.

Im Beratungsbüro Borschemich, Marienstiftstr. 6 von 16.30 Uhr bis 18.30 Uhr.

Nach Bedarf wird das Beratungsangebot erweitert.

Allgemeine Beratung zur Umsiedlung

Die Sprechstunden der RWE Power AG und der Stadt finden weiterhin wie bisher in der Regel wöchentlich statt:

Beratungsbüro Borschemich, Marienstiftstr. 6, dienstags von 14.00 bis 16.00 Uhr



Impressum

Herausgeber:
Stadt Erkelenz
Der Bürgermeister
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz
Telefon 0 24 31.85.0
Telefax 0 24 31.7 05 58
www.erkelenz.de

Weitere Informationen:
Stadt Erkelenz
Jürgen Schöbel
Telefon 0 24 31.8 53 05

Layout und Produktion:
der springende punkt
kommunikation gmbh, Köln
(www.derspringendepunkt.info)

