



OBERBERGISCHER KREIS
DER LANDRAT

Planen und Bauen im Oberbergischen Kreis



Die Sparkassen in Oberberg. Gut für die Region.



Die Sparkassen in Oberberg sind und bleiben die wichtigsten Finanzdienstleister in der Region. Wir stellen unseren Privatkunden und den hiesigen mittelständischen Unternehmen zu vernünftigen Preisen ein vielfältiges Angebot moderner Finanzdienstleistungen zur Verfügung. Und das ist gut für die Region. **Wenn's um Geld geht – Kreissparkasse Köln, Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt, Sparkasse der Homburgischen Gemeinden.**

Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,



aufgrund des großen Interesses an der Broschüre „Planen und Bauen im Oberbergischen Kreis“ freue ich mich, Ihnen heute bereits die 6. Auflage vorstellen zu können.

Erneut sollen wichtige Informationen rund um das Bauen gegeben werden. Der Bogen umspannt Fragen, die bereits beim Grundstückskauf zu beachten sind, Hinweise auf die z. T. komplizierten Wohnungsbau-Förderungsbestimmungen bis zu Erläuterungen zu der Vielzahl gesetzlicher Bestimmungen im öffentlichen und privaten Baurecht.

Besonders hinweisen möchte ich auch auf das Thema „Schutz vor Einbrechern – in die Planung einbeziehen!“, das leider immer wichtiger wird.

Ich hoffe, Ihnen mit dieser Broschüre nützliche Hinweise und weiterführende Adressen zur Verfügung stellen zu können. Nutzen Sie darüber hinaus rechtzeitig die fachkundige Information durch das Bauamt des Oberbergischen Kreises!

Ich bin froh, diese Broschüre wieder kostenlos herausgeben zu können. Mein Dank gilt hier der heimischen Wirtschaft, die dies durch ihre Anzeigen ermöglicht hat.

Ich wünsche ein gutes Gelingen bei der Verwirklichung Ihrer Bauabsicht!
Gummersbach, im Mai 2010

Hagen Jobi
Landrat

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	1
Branchenverzeichnis	3
Der Oberbergische Kreis	4
1. Kontaktangaben und Ansprechpartner	5
Städte und Gemeinden	7
2. Finanzierungsplanung	9
Die öffentliche Förderung von Wohnungsbauvorhaben	9
Für welche Maßnahmen können Fördermittel beantragt werden?	9
Wo werden Fördermittel beantragt?	9
Wer kann Fördermittel beantragen?	9
Wie wird gefördert?	10
Können bauliche Maßnahmen für den barrierefreien Umbau gefördert werden?	10
Wo gibt es nähere Informationen zur Wohnungsbauförderung?	10
3. Das Baurecht	11
Wo darf ich bauen? Was darf ich bauen? ..	11
Der Flächennutzungsplan	11
Der Bebauungsplan	11
Der Innenbereich	13

Der Außenbereich	13
Baulandumlegung	14
Bauordnungsrecht	15
4. Das Baugrundstück	16
Der Grundstücksmarkt	16
Erschließung	16
Der Grundstückskauf	16
Nebenkosten	17
Grundstückswerte	17
Teilungsgenehmigung	17
5. Das Bauvorhaben	19
Schutz vor Einbrechern – in die Planung einbeziehen!	19
Genehmigungspflicht	19
Bauvoranfrage	20
Planungsentwurfsverfasser	20
Bauantrag	22
Entwässerungsantrag	22
6. Die Baugenehmigung	23
Teilbaugenehmigung	23
Geltungsdauer der Baugenehmigung	23
Baugenehmigungsgebühren	23
Bauausführung	23
Gebäudeeinemessung	24
Die Baustelle	24
Genehmigungsfreie Anlagen	25

7. Verstöße gegen das Baurecht	25
8. Denkmalpflege und Denkmalschutz	26
9. Landschaftsschutz	27
10. Abfall	28
Umgang mit Abfällen	28
Bodenschutz und Altlasten	28
11. Abwasser	29
Abwasserbeseitigung	29
Anschluss an die gemeindliche Kanalisation	29
Grundstückseigene Abwasserbeseitigungsanlagen	29
Niederschlagswasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück	29
12. Wasserversorgung	33
Bauen in Wasserschutzgebieten	33
Bauen an Gewässern	33
13. Privates Baurecht	34
Planen und bauen mit dem Architekten	34
Der Architektenvertrag	35
Der Bauvertrag	35
Gewährleistung	35
14. Nachbarrecht	36
15. Schwarzarbeit	36
16. Regionale Agenda	37
Ökologisches und nachhaltiges Bauen im Oberbergischen Kreis	37
Ökonomische Dimension	37
Ökologische Dimension	37
Soziale Dimension	37
Baubiologie, Bauökologie	37
Gesundheit – Krankheit	37
Baustoffe	38
Haustechnik	38
Entsorgung – Wiederverwertung	38
Wärmedämmung	38
Innenausbau	38
Holz und Holzbehandlung	38
Kosten	39
Beratung	39
Außenanlagen	39
MSWKS im Internet	39
Holzbaupreis	40
Holzgruppenprojekte	40

Solarstromanlagen

Beratung, Planung, Installation

Regenerative Generation GmbH
Overather Str. 104
51766 Engelskirchen



kostenloser Solarcheck

Tel.: 02263 / 95081 28
www.reg-gen.de

Branchenverzeichnis

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

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter **www.alles-deutschland.de**.

Abfallberatung	28	Baustoffe	21	Holzbau	18, 26	Sachverständiger	11
Abfallwirtschaft	28	Bedachungen	24	Holzhäuser	18	Schlüsselfertiges Bauen	3
Altbausanierung	19	Dachdecker	23, 26	Immobilien	U2, 10	Solaranlagen	2
Architektur	6, 11, 21, 23	Elektroinstallationen	5, 6	Ingenieure	11, 21, 30	Stromversorgung	32
Bäder	33	Elektrotechnik	5	Isolierungen	24	Türen	6, 19
Banken	U2	Energieberatung	21	Kältetechnische Anlagen	21	Vermessungsingenieure	12, 13
Barrierefreies Bauen	19	Energieeinsparung	19	Kanalsanierung	30	Versicherungen	U2
Bauen	11	Energieversorgung	18, 30	Maler	26	Wärmepumpen	21
Baufinanzierung	9	Entsorgung	28	Massivhersteller	3	Wasserversorgung	30, 32
Bauleitung	23	Fenster	6, 19	Öffentliche Fördermittel	10	Zimmer- und	
Bauplanung	6, 21	Finanzberatung	9	Photovoltaikanlagen	2	Klempnerarbeiten	23
Baurecht	13, 14	Finanzierungen	10	Planung	11, 21, 30	Zimmerei	26
Baustatik	21, 23	Heizung	33	Rechtsanwälte	13, 14		

U = Umschlagseite

Town & Country
HAUS

... hier zieh' ich ein.

Mit uns stressfrei ins eigene Haus!

- massiv ("Stein auf Stein")
- schlüsselfertig (ohne Teppich und Tapete)
- mit örtlichen/regionalen Handwerkern
- Bauleitung vor Ort (intensive Baubetreuung)
- 3 Monate Bauzeit (mit Keller 4 Monate)
- als E60/E40-Energiesparhaus KfW-gefördert!

Ihr TC-Partner in Oberberg:

SHS GmbH, Town & Country - Massivhaus
Montanusstr. 15, 51789 Lindlar (R. Sörgens)
Telefon 02266/471361

(Abb. mit Sonderwünschen)



www.traumhaus-shs.de

Der Oberbergische Kreis

Der dem nördlichen rechtsrheinischen Schiefergebirge zugehörige Oberbergische Kreis bildet ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheins und dem sauerländischen Bergland. Auf einer Fläche von 918 qkm leben rund 288.000 Einwohner. Seit der kommunalen Neugliederung zum 01.01.1975 besteht der Kreis aus 13 Städten und Gemeinden. Die weitaus größte Gemeinde ist die Kreisstadt Gummersbach mit rund 53.000 Einwohnern. Gummersbach ist der bedeutendste Industrie- und Wirtschaftszentrum zwischen Köln/Bergisch Gladbach im Westen und Lüdenscheid/Hagen im Osten, den bergischen Großstädten im Norden und der Stadt Siegen im Süden. Die Kreisstadt ist Verkehrsknotenpunkt im Zentrum des Kreisgebietes und Einkaufsstadt mit regionalem Einzugsbereich. Von überregionaler Bedeutung ist darüber hinaus die Abteilung Gummersbach der Fachhochschule Köln (Cologne University of Applied Sciences) mit den Fachbereichen Informatik, Maschinenbau, Elektrotechnik sowie wirtschaftswissenschaftlichem Zusatzstudium.

Der Oberbergische Kreis zeichnet sich in besonderer Weise durch landschaftlichen Zusammenhang, Einheitlichkeit der Siedlungsstruktur und gemeinsame historische Beziehungen aus. Er bildet einen einheitlichen Wirtschaftsraum. Siedlungs- und Industriebänder ziehen sich von Nord nach Süd entlang der oberen Wupper bis hin zum Wiehl- und Bröltal nach Süden. Das sich zentral in Ost-West-Richtung erstreckende Aggertal ist der am dichtesten besiedelte und industrialisierte Teil des Kreises. Edelstahlwerke, Maschinenbaubetriebe, Unternehmen der elektronischen Industrie, des Fahrzeugbaus und der kunststoffverarbeitenden Industrie prägen das Bild. Dass die Stadt Gummersbach als Kern des regionalen Arbeitsmarktes zunehmend dienstleistungsorientiert ist, ist im Wesentlichen vielfältigen Aktivitäten im „privaten“ Dienstleistungssektor zu verdanken. Handel, Banken, Versicherungen sowie Dienstleistungen von Unternehmen und freien Berufen haben merkbar an Gewicht gewonnen. Die Autobahnverbindung Köln–Gummersbach (BAB A 4) und zunehmend sicherlich auch die Regionalbahn Köln–Gummersbach gewährleisten eine leistungsfähige Anbindung an das Oberzentrum Köln, sodass die herausragenden Waren- und Dienstleistungsangebote Kölns durchaus wahr-

genommen werden können. Der Anschluss der A 4 an die A 45 „Sauerlandlinie“ sichert eine gute Anbindung an das Ruhrgebiet wie an den Rhein-Main-Raum.

Der Oberbergische Kreis bietet Chancen für Unternehmer und Arbeitnehmer, denen es in der Stadt zu eng ist. Mit seinem hohen Wohn- und Freizeitwert, den guten Verkehrsanbindungen in die angrenzenden Ballungsgebiete von Rhein und Ruhr und mit interessantem Stellenangebot für qualifizierte Arbeitskräfte weist das Oberbergische Lebensqualitäten auf, die sich nicht überall finden. Vorteilhaft für das Bank- und Freizeitkonto.

Geografische Daten:

Nord-Süd-Ausdehnung: 53 km

Ost-West-Ausdehnung: 38 km

Höchster Teil des Oberbergischen Landes ist das Oberaggerland (Homert: 518 m ü. NN; Silberkuhle: 515 m ü. NN; Unnenberg: 506 m ü. NN).

Der niedrigste Punkt befindet sich an der Vereinigung der Agger mit dem Überlauf des Stausees Ehreshoven mit 99 m ü. NN.

Die höchsten Erhebungen an der Ostgrenze des Kreises bilden gleichzeitig Wasserscheiden. Hier liegen in weiten Ursprungsmulden die Quellgebiete der Agger und Wupper.

Talsperren	Stauraum
Wiehltalsperre	31,5 Mio. cbm
Wuppertalsperre	25,9 Mio. cbm
Bevertalsperre	23,7 Mio. cbm
Aggertalsperre	19,3 Mio. cbm
Kerspetalsperre	15,5 Mio. cbm
Genkeltalsperre	8,1 Mio. cbm
Neyetalsperre	6,0 Mio. cbm
Bruchertalsperre	3,3 Mio. cbm
Lingesetalsperre	2,6 Mio. cbm
Schevelinger Talsperre	0,3 Mio. cbm

Gebiet und Bevölkerung (31.12.2006)

Gebietsfläche in ha	91.855,9
Bevölkerung	288.405 Einwohner
Einwohner je qkm	314

Entwicklung der Wohnbevölkerung

1970 (Volkszählung)	227.250 Einwohner
1979 (Fortreibung)	244.689 Einwohner
1986 (Fortreibung)	246.911 Einwohner
1987 (Volkszählung)	245.391 Einwohner
1990 (Fortreibung)	263.276 Einwohner
1996 (Fortreibung)	280.914 Einwohner
2000 (Fortreibung)	287.186 Einwohner
2002 (Fortreibung)	289.641 Einwohner
2003 (Fortreibung)	290.308 Einwohner
2006 (Fortreibung)	288.405 Einwohner

Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises

(Stand: 31.12.2006)	Fläche in ha	Anzahl der Bewohner	Einwohner je km ²
Stadt Bergneustadt	3.788,2	20.375	538
Gemeinde Engelskirchen	6.308,2	20.568	326
Stadt Gummersbach	9.536,6	52.636	552
Stadt Hückeswagen	5.045,5	16.295	323
Gemeinde Lindlar	8.583,9	22.562	263
Gemeinde Marienheide	5.499,4	13.752	250
Gemeinde Morsbach	5.596,2	11.478	205
Gemeinde Nümbrecht	7.178,5	17.434	243
Stadt Radevormwald	5.376,7	23.704	441
Gemeinde Reichshof	11.467,3	20.014	175
Stadt Waldbröl	6.332,6	19.563	309
Stadt Wiehl	5.326,7	26.408	496
Stadt Wipperfürth	11.815,1	23.616	200
Oberbergischer Kreis	91.855,9	288.405	314

1. Kontaktangaben und Ansprechpartner



Kreisverwaltung:
Oberbergischer Kreis
Der Landrat

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr
Mo. – Do. 13.00 – 16.00 Uhr

Hausanschrift:
Moltkestraße 42
51643 Gummersbach

Straßenverkehrsamt,
Ausländeramt „Langer
Donnerstag“ bis 17.30 Uhr

Postanschrift:
51641 Gummersbach
Telefon: 0 22 61/88-0
Telefax: 0 22 61/88-10 33
Internet: www.obk.de

Besondere Sprechzeiten der
Bauaufsicht:
Di. 8.00 – 12.00 Uhr
Do. 10.00 – 12.00 Uhr
und 14.00 – 17.30 Uhr

Ihre Ansprechpartner

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Tel.
Geoinformation und Liegenschaftskataster			
Telefax: 02261/88-6262, E-Mail: amt62@obk.de Abruf von Geoinformationen: http://rio.obk.de			
Auskünfte und Anträge in Grundstücksangelegenheiten, Katasterauszüge, Kartenvertrieb	Herr Nehls Frau Huhn Frau H. Weber	A E. 12	88-6249
Beratung und Bearbeitung von grundstücksbezogenen Vermessungen (Teilungen, Grenzerstellungen, Vereinigungen u. a.)	Herr Weidenfelder	A U1.17	88-6205
Beratung und Bearbeitung von Gebäudeeinemessungen	Herr Schaller	A U1.13	88-6240
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte			
Bodenrichtwerte, Grundstücksmarktberichte	Frau Vasbender Frau Voigt	A U2.24	88-6230 88-6231
Beantragung von Gutachten über Grundstückswerte	Herr Heedt	A U2.23	88-6228
Wirtschaftsförderung			
Moltkestraße 3, 451643 Gummersbach, E-Mail: amt80@obk.de , Telefon: 88-6884			
Umweltamt			
Telefax: 02261/88-6740, E-Mail: amt67@obk.de			

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Tel.
Häusliche Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung	Herr Bruchhaus	10-17	88-6771
	Herr Alteweier	10-04	88-6772
	Herr Küster	10-05	88-6773
Verwaltung:	Frau Binienda	10-04	88-6774
	Frau Schmitz Herr Berg	10-07 10-07	88-6763 88-6762
Bauen an Gewässern, Bauen in Überschwemmungsgebieten, Bauen in Wasserschutz-zonen	Herr Mittler	10-06	88-6751
	Herr Mach	10-09	88-6752
Verwaltung:	Frau Müller	10-09	88-6754

Rüdiger Friedrich

Elektrotechniker Meister
Fachplaner für barrierefreies Bauen (TÜV)
Oststraße 58 · 51766 Engelskirchen

Telefon 02263/951525
Telefax 02263/951526
Mobil 0175/2010913
friedrich@elektro-krueger.info
www.elektro-krueger.info

Elektro
H. G. Krüger GmbH
Meisterbetrieb





Bereich	Name	Zi.-Nr.	Tel.
Abfallwirtschaft Telefax: 02261/88-6740, E-Mail: amt67.umwelt@obk.de	Herr Funke	09-04	88-6783
	Herr Weßelmecking	9-04	88-6786
Altlasten, Bodenschutz	Herr Herweg	10-16	88-6731
	Frau Kronimus	11-11	88-6733
Landschaftsschutz Telefax: 02261/88-6700, E-Mail: amt67.landschaft@obk.de			
Technik	Frau Winter	11-10	88-6706
Nordkreis u. Gummersbach	Herr Schmitz	11-10	88-6711
Südkreis	Herr Hofmann	11-16	88-6712
Immissionsschutzbehörde Telefax: 02261/88-6740, E-Mail: amt67@obk.de			
Immissionsschutzrechtliche Prüfung im Baugenehmi- gungsverfahren	Herr Matthes	9-10	88-6721
Gesundheitsamt Am Wiedenhof 1, 351643 Gummersbach Telefax: 02261/88-5312, E-Mail amt53@obk.de			
Wasserversorgung	Frau Daniel	02-06	88-5311
	Frau von Scheidt	02-02	88-5321
	Herr Schorre	02-02	88-5322

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Tel.
Bauamt Telefax: 02261/88-6518, E-Mail amt65@obk.de			
Bergneustadt	Frau Kühn	05-09	88-6528
Engelskirchen	Herr Renkawitz	05-11	88-6520
Hückeswagen – Gemarkung Neuhückeswagen	Frau Hombitzer	05-07	88-6507
Hückeswagen – Gemarkung Hückeswagen	Herr Meyer	05-05	88-6538
Lindlar	Herr Baumann	05-09	88-6525
Marienheide	Frau Dwertmann	05-10	88-6529
Morsbach	Frau Hebebrand- Mach	05-07	88-6517
Nümbrecht	Herr Siever	05-05	88-6593
Reichshof	Herr Pointke	05-11	88-6522
Reichshof – Gemarkung Wildberg-Erdingen	Herr Meyer	05-05	88-6538
Waldbröl	Frau Stommel	05-10	88-6527
Statik	Herr Kollenberg	05-16	88-6521
Brandschutz	Frau Godau	07-11	88-6523
	Frau Rippholz	07-11	88-6524
	Frau Winheller	07-16	88-6526

ARCHITEKTURBÜRO
Beratung • Planung • Bauleitung • Energiepass

Architekt Dipl.-Ing. Gregor M. Pütz
Weidenweg 7a
D-51688 Wipperfürth

Tel.: 02267-87 12 96
Fax: 02267-87 12 97
E-Mail: puetz-gregor@architekt-puetz.de

ELEKTROGRIMBERG

Ihr Meisterbetrieb in Gummersbach
Markus Grimberg

Wiesenstraße 45 • 51643 Gummersbach
Telefon 0 22 61/2 35 00 • Telefax 0 22 61/2 41 67
www.elektro-grimberg.de • elektro-grimberg@online.de

Hohmuth Bauelemente GmbH

Jürgen Hohmuth

Kaiserstraße 69
51643 Gummersbach

Tel.: +49 (0) 22 61- 23 09 60
Fax: +49 (0) 22 61- 23 09 61

info@hohmuth-bauelemente.de • www.hohmuth-bauelemente.de

• Haustüren • Garagentore • Beratung
 • Fenster • Sonnenschutz • Verkauf
 • Zimmertüren • Sicherheit • Montage

Bauelemente

© www.mediaprint.ws • info@mediaprint.ws

Städte und Gemeinden



Stadt Bergneustadt Der Bürgermeister

Sprechzeiten: Montag 8.00 – 12.30 Uhr und 14.00 – 17.00 Uhr,
Mittwoch 8.00 – 12.30 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr,
Di. – Fr. 8.00 – 12.30 Uhr

Dienstgebäude: Kölner Straße 256, 51702 Bergneustadt
Telefon: 02261 / 404-0, Telefax: 02261 / 404-175
Internet: www.bergneustadt.de
Postanschrift: Postfach 14 53, 51692 Bergneustadt

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Durchwahl
Bauanträge	Herr Sivrikaya	306	404-302
Bauleitplanung	Herr Baumhoer	303	404-303
Entwässerung	Herr Hoseus	311	404-311



Gemeinde Engelskirchen Der Bürgermeister

Sprechzeiten: Mo. – Fr. 8.30 – 12.00 Uhr, Do. 14.00 – 18.30 Uhr

Dienstgebäude: Engelsplatz 4, 51766 Engelskirchen
Telefon: 02263 / 83-0, Telefax: 02263 / 1610
Internet: www.engelskirchen.de

Postanschrift: Postfach 12 54 / 12 55, 51752 Engelskirchen

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Durchwahl
Bauanträge	Herr Rimmel	228	83-169
Bauleitplanung	Herr Stockfisch	229	83-163
Entwässerung	Herr Kiel Herr Krause	009 014	83-186 83-188
Umweltamt	Herr Stockfisch	229	83-163
Denkmalamt	Herr Rimmel	228	83-169



Stadt Gummersbach Der Bürgermeister

Sprechzeiten: Di. 8.00 – 12.00 Uhr, Do. 8.00 – 12.00 und
14.00 – 17.00 Uhr

Dienstgebäude: Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach
Telefon: 02261 / 87-0, Telefax: 02261 / 87-252
Internet: www.gummersbach.de

Postanschrift: Postfach 10 08 52, 51608 Gummersbach

Bereich	Name	Zi.-Nr. / Anschrift	Durchwahl
Bauanträge			
Bezirk 1	N.N.		
Bezirk 2	Frau Germer	308	87-1308
Bezirk 3	N.N.		
Bezirk 4	Herr Klein	315	87-1315
Bauleitplanung	Herr Risken	304	87-1304

Auskünfte Entwässerung	Herr Kresin	Stadtwerke Fröbelstr. 1 Zimmer 28	91073-28
---------------------------	-------------	---	----------



Stadt Hückeswagen Der Bürgermeister

Sprechzeiten: Mo. – Fr. 9.00 – 12.00 Uhr, Do. 15.00 – 18.00 Uhr

Dienstgebäude: Auf'm Schloss 1, 42499 Hückeswagen
Telefon: 02192 / 88-0, Telefax: 02192 / 88-109
Internet: www.hueckeswagen.de

Postanschrift: Postfach 10 04 62, 42491 Hückeswagen

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Durchwahl
Bauanträge	Herr Meier-Fran- kenfeld	2.13	88-320
Bauleitplanung	Herr Schröder Herr Meier-Fran- kenfeld	2.11 2.13	88-300 88-320
Entwässerung	Frau Jannack	2.01	88-351



Gemeinde Lindlar Der Bürgermeister

Sprechzeiten: Mo. – Fr. 8.30 – 12.00 Uhr, Di. 14.00 – 17.00 Uhr

Dienstgebäude: Borromäusstraße 1, 51789 Lindlar,
Telefon: 02266 / 96-0, Telefax: 02266 / 88 67, Internet: www.lindlar.de
Postanschrift: Postfach 11 20, 51779 Lindlar

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Durchwahl
Bauanträge	Herr Müller	213	96-309
Bauleitplanung	Herr Kappe	206	96-300
Entwässerung	Herr Kreitz Herr Urspruch	UG/Service- Centre	96-322 96-315



Gemeinde Marienheide Der Bürgermeister

Sprechzeiten: Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr, Do. 14.00 – 17.00 Uhr

Dienstgebäude: Hauptstraße 20, 51709 Marienheide
Telefon: 02264 / 4044-0, Telefax: 02264 / 4044-261
Internet: www.marienheide.de

Postanschrift: Postfach 12 20, 51704 Marienheide

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Durchwahl
Bauanträge	Frau Kaufmann Frau Krüger	10 11	4044-121 4044-123
Bauleitplanung	Herr Hombitzer Frau Schreiber Frau Reinert	8 13 13	4044-177 4044-126 4044-114
Entwässerung	Herr Ringsdorf	Nebengeb. 04	4044-164



Gemeinde Morsbach Der Bürgermeister

Sprechzeiten: Mo. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr, Do. 14.00 – 17.30 Uhr

Dienstgebäude: Bahnhofstraße 2, 51597 Morsbach

Telefon: 02294 / 699-0, Telefax: 02294 / 699-187

Baumat Fax: 02294 / 69 91 61, Internet: www.morsbach.de

Postanschrift: Postfach 11 53, 51589 Morsbach

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Durchwahl
Bauanträge	Herr Sonntag-Grothe	EG 14	699-262
Bauleitplanung	Herr Mauelshagen	16	699-260
Entwässerung	Herr D. Schneider	Rathaus 38	669-277



Gemeinde Nümbrecht Der Bürgermeister

Sprechzeiten: Mo. – Fr. 8.30 – 12.00 Uhr, Mo. 14.00 – 17.00 Uhr
Di. – Do. 14.00 – 16.00 Uhr

Dienstgebäude: Hauptstraße 16, 51588 Nümbrecht

Telefon: 02293 / 302-0, Telefax: 02293 / 29 01

Internet: www.nuembrecht.de

Postanschrift: Postfach 11 20, 51581 Nümbrecht

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Durchwahl
Bauanträge	Herr Schmidt	322	302-143
Bauleitplanung	Herr Schmidt	322	302-143
	Frau Hein	321	302-144
Entwässerung	Herr Radermacher	Pavillon	302-180



Stadt Radevormwald Der Bürgermeister

Sprechzeiten: Mo., Mi., Do. + Fr. 9.00 – 12.00 Uhr,
Di. 7.30 – 12.00 Uhr, Do. 15.00 – 18.00 Uhr

Dienstgebäude: Hohenfuhstraße 13 42477 Radevormwald

Telefon: 02195 / 606-0, Telefax: 02195 / 606-116

Internet: www.radevormwald.de

Postanschrift: Postfach 16 40, 42465 Radevormwald

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Durchwahl
Bauanträge	Frau Sander	2.10	606-169
	Frau Noss	2.12	606-170
Bauleitplanung	Frau Böhmer	A 13	606-188
Entwässerung	Herr Manderla	2.06	606-180



Gemeinde Reichshof Der Bürgermeister

Sprechzeiten: Montag 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.30 Uhr

Di. – Fr. 8.00 – 12.00 Uhr und nach Vereinbarung

Dienstgebäude: Hauptstraße 12, 51580 Reichshof

Telefon: 02296 / 801-0, Telefax: 02296 / 801-395

Internet: www.reichshof.de

Postanschrift: Postfach 11 60, 51571 Reichshof

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Durchwahl
Bauanträge	Herr Püschel	110	801-126
Bauleitplanung	Frau Ens	110	801-125
Entwässerung	Herr Schmidt	251	801-124



Stadt Waldbröl Der Bürgermeister

Sprechzeiten: Mo. – Fr. 8.30 – 12.00 Uhr, Mo. 14.00 – 15.30 Uhr
Do. 14.00 – 17.00 Uhr

Dienstgebäude: Nümbrechter Straße 19, 51545 Waldbröl

Telefon: 02291 / 85-0, Telefax: 02291 / 85-125 und 85-171

Internet: www.waldbroel.de

Postanschrift: Postfach 37 91 + 37 93, 51537 Waldbröl

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Durchwahl
Bauanträge	Frau Schulte	47	85-180
Bauleitplanung	Herr Knott	48	85-181
Entwässerung	Herr Mitze	42	85-189



Stadt Wiehl Der Bürgermeister

Sprechzeiten: Mo. 8.30 – 12.00 Uhr, Mi. – Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
Do. 8.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.30 Uhr

Dienstgebäude: Bahnhofstraße 1, 51674 Wiehl, Telefon: 02262 / 99-0

Telefax: 02262 / 99-247, Internet: www.wiehl.de

Postanschrift: Postfach 12 20, 51656 Wiehl

Bereich	Name	Zi.-Nr.	Durchwahl
Bauanträge	Herr Diegel	207	99-227
	Frau Micheel	208	99-228
Bauleitplanung	Herr Dresbach	56	99-307
Entwässerung	Herr Zurek	200	99-220
	Herr Bubenzer	205	99-225



Stadt Wipperfürth Der Bürgermeister

Sprechzeiten: Mo. 8.00 – 12.30 Uhr – Bauaufsicht
Mi. 14.00 – 17.00 Uhr – Bauaufsicht Mo. – Fr. 8.00 – 12.30 Uhr –
Planungs- + Tiefbauamt

Dienstgebäude: Marktplatz 1, 51688 Wipperfürth

Telefon: 02267 / 64-0, Telefax: 02267 / 64-311

Internet: www.wipperfuerth.de

Postanschrift: Postfach 14 60, 51678 Wipperfürth

Bereich	Name	Zi.-Nr. / Anschrift	Durchwahl
Bauanträge	Frau Hildner	Marktstr. 3	64-237
	Frau Schwarz	4	64-302
Bauleitplanung	Frau Lippert	3	64-244
Entwässerung	Frau Lippert	Altes Stadthaus Marktplatz 15	64-244
	Herr Lerch	Nebengeb. Tiefbauamt	64-204
	Herr Kusche	Hochstr. 4	64-249

2. Finanzierungsplanung

Die öffentliche Förderung von Wohnungsbauvorhaben

Damit möglichst viele Familien bzw. Haushalte bald ihr eigenes Haus beziehen können, fördert das Land Nordrhein-Westfalen den Bau von Eigentumsmaßnahmen mit finanziellen Mitteln. Für Auskunft und Beratung über die Förderbestimmungen ist die

Wirtschaftsförderung
des Oberbergischen Kreises
Moltkestraße 34
51643 Gummersbach
Telefon: 02261 / 88-6802

zuständig. Der Oberbergische Kreis ist gleichzeitig Bewilligungsbehörde für das gesamte Kreisgebiet.

Für welche Maßnahmen können Fördermittel beantragt werden?

- für den Neubau von Wohnungen, entweder im eigenen Haus (Eigenheim) oder als eigen genutzte Eigentumswohnung
- für den schlüsselfertigen Erwerb neuer Eigenheime und Eigentumswohnungen
- für den Erwerb gebrauchter Eigenheime und Eigentumswohnungen

Eine evtl. zweite Wohnung im Eigenheim, sog. Einliegerwohnung, wird nicht gefördert. Wichtig ist, dass Sie mit dem Bauvorhaben vor Antragstellung noch nicht begonnen haben bzw. noch keinen Kaufvertrag abgeschlossen haben.

Wo werden Fördermittel beantragt?

Reichen Sie Ihren Antrag bitte bei der Stadt-/ Gemeindeverwaltung des Bauortes ein. Sie

können den Antrag auch unmittelbar bei uns als Bewilligungsbehörde einreichen. Antragsvordrucke erhalten Sie bei uns im Bereich der Wirtschaftsförderung, Abteilung Wohnraumförderung oder zum Herunterladen auf den Internetseiten des Oberbergischen Kreises (www.obk.de) oder der Wohnraumförderungsanstalt (www.wfa-nrw.de).

Wer kann Fördermittel beantragen?

Alle Haushalte (auch Lebensgemeinschaften), die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten und

- mindestens ein Kind haben oder
- zu deren Haushalt ein schwerbehinderter Angehöriger mit einem Grad der Behinderung von mind. 50 gehört. Dies gilt auch für Einpersonenhaushalte.

Die Einkommensgrenzen im Bereich der Wohnungsbauförderung ergeben sich aus der





Der erfahrene Spezialist für die Baufinanzierung.

Wir arbeiten als unabhängige Berater und sind frei von geschäftspolitischen Produktzwängen und Banken. Nutzen Sie die Möglichkeit:

Kostenfreier und unverbindlicher Finanzierungsvergleich

regionaler und überregionaler Banken **bei Neubau, Kauf und Neuverhandlung der Finanzierungsbedingungen** (bis zu 66 Monate vor Ablauf der aktuellen Zinsbindung). Vereinbaren Sie hierzu einfach einen persönlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ihre Ansprechpartner:



Christoph Katzenbach
Bankkaufmann
Tel.: 0 22 61/29 01-32
E-Mail: c.katzenbach@hd-finanz.de



Thomas Drotleff
Dipl.-Bankbetriebswirt (BA)
Tel.: 0 22 61/29 01-20
E-Mail: t.drotleff@hd-finanz.de

Hensel & Drotleff Finanzberatung GmbH • Kölner Straße 316 • 51645 Gummersbach (Niederseßmar)
Telefon: 0 22 61/29 01-42 • Telefax: 0 22 61/29 01-43 • E-Mail: mail@hd-finanz.de • Internet: www.hd-finanz.de

9



Kreishaus

unabhängige Finanzberatung • Finanzierungen • Immobilien



Edgar Subat

Finanzdienstleistungen

Ich begleite Sie bei der Realisierung Ihrer Ideen

- Annuitätendarlehen • Festdarlehen •
- Forward-Darlehen • Konstantdarlehen •
- Modernisierungsdarlehen • Bauspardarlehen •
- Wohn-Riester-Darlehen •
- Öffentliche Mittel • KfW-Darlehen •

mit 25-jähriger Erfahrung und mehr als 60 Banken

Telefon 0 22 61/9 10 76-0 • Telefax 0 22 61/9 10 76-6

Mobil 01 71/33 225 67

subat-finanzierung.de • subat-bau@email.de

— Wir nehmen Sie an die Hand von der Idee bis zum Einzug —

Gerne beraten wir Sie über öffentliche
Fördermittel und Finanzierungsmöglichkeiten.

**Horst und
Anna-Regina Cremer**

info@baubetreuung-cremer.de
www.baubetreuung-cremer.de



Scharder Straße 18
51709 Marienheide
☎ und 📠 (02264) 8122

jeweiligen Haushaltssituation der Antragsteller. Außerdem gelten in den einzelnen Förderungsmodellen Unter- und Überschreitungen, sodass die Höhe der Einkommensgrenze und ihre Einhaltung jeweils nur im konkreten Einzelfall bestimmt und geprüft werden kann. Hierzu beraten wir Sie gern.

Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt in Form von zinslosen bzw. zinsgünstigen Baudarlehen. Die Höhe richtet sich nach der besonderen Situation des Haushaltes.

Können bauliche Maßnahmen für den barrierefreien Umbau gefördert werden?

Ja, es gibt zwei Fördermodelle. Wenn eine Schwerbehinderung von wenigstens 50 % vorliegt können besondere bauliche Maßnahmen wie z. B. Rampen, breitere Türen, besondere Sanitäranlagen mit einem zusätzlichen einkommensabhängigen Baudarlehen bis zu 20.000 Euro gefördert werden. Diese Maßnahme ist unabhängig von allen anderen Förderprogrammen.

Das Schwerbehindertendarlehen kann für

- geförderte Objekte/frei finanzierte Objekte
 - neue und gebrauchte Objekte
- gewährt werden.

Unabhängig von der Einkommensgrenze und einer Schwerbehinderung kann auch der barrierefreie Umbau von Wohnungen mit einem zinsgünstigen Darlehen gefördert werden, wenn nach Abschluss der Maßnahme mindestens ein Wohn- und Schlafräum, die Küche sowie das Bad ohne Stufen, Schwellen oder untere Türanschlüsse zu erreichen ist. Das Bad muss mit Waschtisch, Toilette und bodengleicher Dusche ausgestattet werden. Wichtig ist auch hier, dass Sie vor Antragstellung mit den Umbaumaßnahmen noch nicht begonnen haben.

Bitte sprechen Sie uns an.

Wo gibt es nähere Informationen zur Wohnungsbauförderung?

Allgemeine und aktuelle Informationen erhalten Sie sowohl im Internet auf den Seiten des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW oder der Wohnungsbauförderungsanstalt und bei uns. Wenn Sie Interesse an einer Förderung haben, sollten Sie einen Beratungstermin mit uns unter der **Telefonnummer: 02261 / 88-6802** vereinbaren.

3. Das Baurecht

Wo darf ich bauen? Was darf ich bauen?

Diese Fragen beantwortet das **Bauplanungsrecht**, das im Wesentlichen im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt ist.

Wenn Sie ein Grundstück kaufen wollen, sollten Sie sich unbedingt **vorher informieren**, ob es überhaupt bebaut werden darf, in welchem **Umfang** es bebaut werden kann und welche **Art der Nutzung** möglich ist, z. B. eine Wohnnutzung oder eine gewerbliche Nutzung.

Diese Informationen bekommen Sie bei der **Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung**, auf deren Gebiet Ihr Grundstück liegt, oder bei der Bauaufsichtsbehörde. Dort wird man Ihnen sagen, ob Ihr Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt (§ 30 BauGB), oder innerhalb eines Ortsteiles (§ 34 BauGB) oder im **Außenbereich** (§ 35 BauGB).

Während im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und innerhalb eines Ortsteiles für die dort gelegenen Grundstücke grundsätzlich Baurecht gegeben ist, sind Grundstücke im **Außenbereich** von wesensfremder Bebauung freizuhalten und daher, von wenigen Ausnahmefällen abgesehen, **nicht bebaubar**.

Wenn Sie wissen, dass Ihr Grundstück vom Grundsatz her bebaubar ist, stellt sich als Nächstes die Frage, ob sich Ihre konkreten Bauabsichten dort auch verwirklichen lassen.

Eine Stadt oder Gemeinde kann das Bauge-schehen durch **Bauleitplanung** steuern und ausformen. Dazu hat sie das Instrument des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) und den Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) zur Verfügung.

Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und gibt wieder, welche Absicht die Stadt oder Gemeinde hat, künftig die Flächen ihres Gebietes zu nutzen. Sie ordnet die Flächen verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten zu, wie z. B. dem Wohnen, der gewerblichen Nutzung, dem Verkehr, der Erholung oder der Landschaft. Ob die Flächen auch tatsächlich für den angegebenen Bedarf genutzt werden, wird mit dem Flächennutzungsplan noch nicht bestimmt, sondern erst durch einen darauf gestützten Bebauungsplan, wenn der konkrete Bedarf anfällt. Er bereitet einen Bebauungsplan somit vor. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht daher auch für den Eigentümer noch **kein Rechtsanspruch**, die dort für sein Grundstück dargestellte Nutzung auch verwirklichen zu können. Für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist ein festes Verfahren vorgeschrieben, in dem auch die Bürger beteiligt werden.

Der Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt die Stadt oder Gemeinde, wenn und soweit sie es für die städtebauliche Ordnung für erforderlich hält. Je nach örtlicher Situation



kann sie hier die künftige Bebauung mehr oder weniger detailliert regeln: Sie kann die genaue Art der Nutzung regeln, z. B. welche Art von Gewerbebetrieben zulässig oder unzulässig sein soll.

Sie kann das Maß der baulichen Nutzung regeln, indem Geschosshöhen festgesetzt werden oder maximale Gebäudehöhen in Metern. Durch Baugrenzen regelt sie die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und die Frage, wo Garagen auf dem Grundstück zulässig sein sollen.



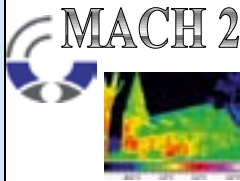


Lang & Stranzenbach

Beratende Ingenieure VBI

Zur Dölpe 9 • 51645 Gummersbach (Hunstig)
Fon: 02261/75011 • www.la-stra.de • info@la-stra.de

Wir sind Ihre kompetenten Ansprechpartner.



Architektur- und Sachverständigenbüro

Dipl.-Ing. Julia Mach

- Architektin AK NRW 33188
- Immobilienbewerterin (IFS)

Dipl.-Ing. Veit Mach

- Architekt AK NRW 24000
- Ö.b.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (IHK Köln)

Stiegelswiese 4 51545 Waldbröl-Wilkenroth

Tel. 02291/912010 Fax: 912011 E-mail: mach-2@t-online.de




Planung - Schadensgutachten - Wertgutachten - Brandschutz

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure stellen sich vor:



Dipl.-Ing. Gerd Arnold
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

51643 Gummersbach • Karlstraße 1
Tel.: (0 22 61) 91 90 10 • Fax: (0 22 61) 91 90 12
E-Mail: oebvi.arnold@t-online.de



Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Stefan Hartmann
Dipl.-Ing. Thomas Ruhe

Beratende Ingenieure für
Grundstücksangelegenheiten

Hauptstraße 171a, 51503 Rösrath
Tel. 02205-92640 • Fax -926450
E-Mail info@vermessung-zthr.de
www.vermessung-zthr.de



**Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure**

Uli Bauer
Dipl.-Ing.

A. Gelhausen
Dipl.-Ing.

Lindchenweg 1
51588 Nümbrecht
Telefon 0 22 93/90 83-0
Telefax 0 22 93/90 83 22
Mobil 01 73/3 52 45 08
Mobil 01 70/2 45 48 92
E-Mail: info@bauer-gelhausen.de
Internet: www.bauer-gelhausen.de

DIPL.-ING. STEFAN PRICKEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR



STOCKDER STRASSE 24
42857 REMSCHEID
TELEFON 0 21 91/97 53-1 • TELEFAX 0 21 91/97 53-30
E-MAIL: INFO@VERMESSUNG-PRICKEN.DE

**Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure**

Dietmar Ochel
Dipl.-Ing.

Markus Ochel
Dipl.-Ing.

Am Wiedenhof 18
51643 Gummersbach
Telefon 0 22 61/2 49 30
Telefax 0 22 61/30 25 99



Dipl.-Ing. Paul Gertz
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Lenneper Straße 17
51688 Wipperfurth

Telefon: (0 22 67) 85 47
Telefax: (0 22 67) 74 44
E-Mail: info@vermessung-gertz.de



BDVI Mitglied im Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure



THOMAS KRIEGER
Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Wilhelmstr. 13
D-51643 Gummersbach
Telefon: (02261) 2 10 31 u. 2 10 32
Fax: (02261) 6 36 94
E-Mail: oebvi.Krieger@gmx.de



Dipl.-Ing. Franz Karger
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Hindenburgstraße 28
51766 Engelskirchen

Telefon (0 22 63) 23 27
Telefax (0 22 63) 20 987
E-Mail franz_karger@gmx.de

Dipl.-Ing. Peter Miebach
Öffentl. best. Vermessungsingenieur



Overather Straße 5
51766 Engelskirchen-Loope
Telefon: (0 22 63) 90 11 77
Telefax: (0 22 63) 90 11 78
E-Mail: info@oebvi-miebach.de

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Ernst Vollmer

Höhenweg 14
51545 Waldbröl

Tel. 02291/1699
Fax 02291/80297
E-Mail info@vermessung-vollmer.de



Mithilfe von gestalterischen Festsetzungen regelt die Stadt oder Gemeinde Dinge, wie Dachformen oder Farben und Materialien zur Fassadengestaltung.

Ihr Bauvorhaben ist nur zulässig, wenn es in vollem Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Andererseits haben Sie einen Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung, wenn Sie alle Anforderungen einhalten.

Auch für die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen gibt es ein genau vorgeschriebenes Verfahren, an dem auch die Bürgerinnen und Bürger beteiligt werden. Achten Sie auf entsprechende Informationen in der örtlichen Presse! Der Planentwurf wird beim Planungsamt der Stadt oder Gemeinde zu jedermanns Einsicht für einen bestimmten Zeitraum ausgelegt. Wenn Sie Anregungen zu dem Entwurf haben, können Sie diese in das Verfahren einbringen. Der Rat entscheidet später, inwieweit den Anregungen der Bürger und Fachbehörden gefolgt werden soll. Das Verfahren endet mit dem Satzungsbeschluss. Danach ist der Bebauungsplan **geltendes Recht für alle**.

Der Innenbereich

Liegt ein Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den eine Stadt oder Gemeinde keinen Bebauungsplan aufgestellt hat, spricht man vom sogenannten **Innenbereich**. Die Bebauungsmöglichkeiten sind im § 34 BauGB geregelt. Hinweis: Nicht jeder Ortsteil, der sich dem Betrachter auf den ersten Blick so darstellt, ist ein Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB. Eine Vielzahl der im Oberbergischen Kreis vorhandenen Weiler und Dörfchen sind Splittersiedlungen, weil ihnen die notwendige Geschlossenheit und



das erforderliche städtebauliche Gewicht fehlt, das einen Innenbereich ausmacht. Sie sind daher dem Außenbereich zuzuordnen mit seinen äußerst eingeschränkten Baumöglichkeiten.

Erkundigen Sie sich also rechtzeitig, ob Ihr Grundstück wirklich im Innenbereich liegt.

Im Unterschied zu einem Bebauungsplanbereich kommen hier keine Planvorstellungen der Gemeinde zum Zuge. **Hier bestimmt nur das in der Umgebung Vorhandene die Grenzen auch Ihres Vorhabens.**

Im Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Umgebung einfügt.

Das bezieht sich auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und auf die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück.

Sehen Sie sich also in der Umgebung um:

- Stehen dort 2-geschossige Gebäude, so können auch Sie 2-geschossig bauen.

- Stehen dort Wohngebäude, so können auch Sie ein Wohnhaus errichten.
- Sind die Vorgärten 3 bis 5 m breit, so kann auch Ihr Haus in einem Abstand von 3 bis 5 m zur Straße errichtet werden.

Es ist nicht immer einfach, den **Rahmen**, der sich aus der Umgebungsbebauung ergibt, eindeutig zu erkennen. Wenden Sie sich auch hier rechtzeitig an Ihr Bauamt, das Sie mit seiner Erfahrung mit dieser schwierigen Vorschrift gerne berät.

Der Außenbereich

Vermittelt die Lage eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich ein grundsätzliches Baurecht, so besteht **im Außenbereich ein generelles Bauverbot**.



Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Ralf Adam
Dipl.-Ing. Johannes Schenk

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Hermannstraße 6
42897 Remscheid

Telefon: 0 21 91 / 60 90 3-0
Fax: 0 21 91 / 60 90 3-29
E-Mail: info@adam-schenk-oebvi.de

REINHOLD MÜLLER
■ RECHTSANWALT ■

Märkische Straße 27 • 51766 Engelskirchen
Telefon 0 22 63/90 18 06 • Telefax 0 22 63/90 18 07

www.rechtsanwalt-reinholdmueller.de
RA.Reinhold.Mueller@t-online.de

Der schutzwürdige Freiraum im Außenbereich dient vorwiegend der Erhaltung von Natur und Landschaft. Daher ist eine Bebauung oder eine Nutzungsänderung eines Gebäudes nur in **eng begrenzten Sonderfällen** möglich. Zum einen können im Außenbereich nur zwingend ortsgebundene Vorhaben verwirklicht werden, z. B. Gebäude für den Abbau von Bodenschätzen oder aber für land- und forstwirtschaftliche Betriebe.

Sonstige Vorhaben für Wohnzwecke, Freizeitbestätigung oder gewerbliche Nutzung können im Außenbereich nicht genehmigt werden.

Ausnahmeregelungen gibt es hier für in der Vergangenheit legal errichtete Wohngebäude oder Gewerbebetriebe, die unter bestimmten Voraussetzungen behutsam erweitert werden können. Wenn Sie ein solches bestandsgeschütztes Gebäude verändern oder erneuern möchten, lassen Sie sich von Ihrem Architekten und Ihrer Baubehörde über die Vorausset-

zungen informieren, da das Regelungsgeflecht des § 35 BauGB sehr komplex ist.

Oft empfiehlt es sich gerade in diesen Fällen, über eine **Bauvoranfrage** die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit Ihres Vorhabens vor der Erstellung kostspieliger Bauantragsunterlagen verbindlich prüfen zu lassen.

Außerdem ist bei Außenbereichsvorhaben zu beachten, dass auch andere öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sein dürfen. Im Folgenden sind die am häufigsten betroffenen Belange genannt und Ihre Ansprechpartner für diese Fragen:

1. Ist Ihr Grundstück nicht erschlossen, d. h. liegt Ihr Gebäude nicht an einem ausgebauten öffentlichen Weg?
Erkundigen Sie sich nach anderen Erschließungsmöglichkeiten bei Ihrer **Bauaufsichtsbehörde** und bei Ihrer Gemeinde.

2. Ihr Gebäude liegt an der freien Strecke einer Bundes- oder Landstraße?

Erkundigen Sie sich nach Ausnahmegenehmigungen zum Anlegen einer Zufahrt bei dem **Landesbetrieb Straßenbau** in Gummersbach, Telefon: 02261 / 89-0.

3. Es lässt sich kein Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde herbeiführen?

Erkundigen Sie sich nach anderen Möglichkeiten der schadlosen Abwasserbeseitigung bei der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises, Telefon: 02261 / 88-6718

4. Liegt Ihr Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet? Erkundigen Sie sich nach Ausnahmeregelungen bei der **Unteren Landschaftsbehörde** des Oberbergischen Kreises, Telefon: 02261 / 88-6702

5. Liegt Ihr Grundstück im Wald? Erkundigen Sie sich beim **Regionalforstamt Bergisches Land** in Wipperfürth nach einer Waldumwandlungsgenehmigung.

Telefon: 02267 / 8857-0

6. Ist das Vorhaben geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder ist es ihnen ausgesetzt? Erkundigen Sie sich nach Ausnahmeregelungen bei der Unteren Immissionsschutzbehörde des Oberbergischen Kreises, Telefon 02261 / 88-6721.

Wesentlich ist, dass Sie erst bauen dürfen, wenn außer der Baugenehmigung auch die erforderlichen übrigen Erlaubnisse vorliegen.

Baulandumlegung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zur Erschließung oder Neugestaltung eines Gebietes können **Grundstücke** in der Weise **neu geordnet** werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Durch Bebauungspläne wird eine geordnete Bebauung möglich, von der jeder/jede von den Planungen betroffene Grundstückseigentümer/-in grundsätzlich einen Vorteil genießt. Beispielsweise können Bebauungspläne Grundlage für eine notwendige Wohnumfeldverbesserung sein. Damit eine geordnete Bebauung und Erschließung gewährleistet werden kann, müssen oftmals erst Grundstücke gebildet werden, die eine den Festsetzungen der Bebauungspläne entsprechende Bebauung bzw. Nutzung zulassen. Hierzu gehören auch die Flächen für den Allgemeinbedarf, wie etwa Verkehrsflächen,

Fincke Rechtsanwälte

Kompetente Beratung zum Bau- und Architektenrecht

Kurt Bernd Röhrig

- Fachanwalt für Arbeitsrecht -
- Fachanwalt für Erbrecht -

Michael Strombach

- Fachanwalt für Arbeitsrecht -
- Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht -

Uwe Koch

- Rechtsanwalt -

Andreas Günther

- Fachanwalt für Familienrecht -

Rolf-Helmut Becker

- Fachanwalt für Verkehrsrecht -
- Fachanwalt für
Versicherungsrecht -

Uwe Middelhauve

- Angestellter Rechtsanwalt -
- Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht -

Othestraße 4
51702 Bergneustadt
www.fincke-ra.de

Telefon: 02261 / 9442-0
Telefax: 02261 / 9442-22
info@fincke-ra.de



wendung. Es soll jedem Eigentümer ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt werden, den das eingebrachte Grundstück zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte. Abgefunden wird zunächst die Gemeinde mit den ausgewiesenen öffentlichen Flächen ohne Wertausgleich. Dadurch entfallen für die übrigen Grundstückseigentümer die umlagefähigen, anteiligen Grunderwerbskosten für die öffentlichen Flächen. Die verbleibenden Flächen werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu geordnet und vermessen. Danach tritt der **Umlegungsplan** mit seinen neuen Grenzen in Kraft.

Bauordnungsrecht

Die Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) bildet mit den dazu ergangenen Rechts-

verordnungen das Bauordnungsrecht. Dies gilt für alle baulichen Anlagen, unabhängig davon, ob diese ausdrücklich genehmigungspflichtig sind. Neben Anforderungen an Grundstücke und an bauliche Anlagen sind in der Landesbauordnung das Baugenehmigungsverfahren einschließlich der Bauüberwachung sowie die Zuständigkeit der am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer) und der Behörden geregelt.

Es ist vor allen Dingen Aufgabe des Entwurfsverfassers (Architekten), aber auch der mit der Erstellung der bautechnischen Nachweise beauftragten Sonderplaner (z. B. Statiker), sich in den Vorschriften der BauO NRW auszukennen und das Bauvorhaben des Auftraggebers mit ihnen in Einklang zu bringen. Vergleichen Sie hierzu bitte die folgenden Kapitel.

Spielplätze, öffentliche Grünflächen usw.

Eine Umlegung wird meistens für den gesamten Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durchgeführt. So sind dann alle von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffenen Grundstückseigentümer beteiligt.

Damit die Gemeinde nicht mit jedem Beteiligten aufwendige Grundstücksverhandlungen mit anschließender Einzel-Vermessung, notariellem Kaufvertrag und Grundbuchberichtigung betreiben muss, kann der Gemeinderat eine Umlegung anordnen. Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes, förmliches und mit gesetzlichen Zwangsmöglichkeiten ausgestattetes Grundstückstauschverfahren, in dem – nach Zuteilung der für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen bestimmten Grundstücke an die Bedarfsträger – der Zuschnitt der übrigen Grundstücke und der Inhalt der Rechtsverhältnisse so umgestaltet wird, dass die Grundstücke entsprechend dem Bebauungsplan zweckmäßig genutzt werden können.

Für die Durchführung von Umlegungen wird in der Regel ein **Umlegungsausschuss** gebildet, dem Sachverständige und Gemeinderatsmitglieder angehören. Verschiedene Verteilungsmaßstäbe im Grundstückstauschverfahren sind möglich. Meist findet der Verteilungsmaßstab nach den Werten der in die Umlegung eingebrachten Grundstücke An-





4. Das Baugrundstück

Der Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder durch Einschaltung von Immobilienmaklern. Daneben können auch Anfragen bei der Stadt/Gemeinde und gemeinnützigen – besonders kommunalen – Wohnungsbaugesellschaften zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und der Ergründung der Verkaufswilligkeit von Grundstückseigentümern.

Erschließung

Nachdem Sie sich als Grundstücksbesitzer oder -käufer bei der zuständigen Gemeinde oder Stadt oder bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde Klarheit über die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Bebauung verschafft haben (vergleichen Sie bitte das 3. Kapitel über Baurecht), ist es für Sie wichtig, sich über den Stand der Erschließung zu informieren, da davon der Zeitpunkt einer möglichen Bebauung abhängig ist. Die tatsächliche Nutzung einer Fläche hängt also davon ab, dass die Grundstücke an Straßen und Versorgungsanlagen angeschlossen

sen und so mit dem vorhandenen Netz solcher Anlagen verbunden werden. Erst danach werden die Grundstücke endgültig baureif. Diese Vorgänge werden als Erschließung bezeichnet. Im Einzelnen versteht man unter Erschließungsanlagen die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege, Plätze und Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete, die Parkflächen und Grünanlagen (soweit sie Bestandteile der genannten Verkehrsanlagen sind) sowie Lärmschutzwände bzw. -wälle und Ähnliches. Darüber hinaus zählen dazu die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen.

Zeit und Art der Erschließung sind somit für die städtebauliche Entwicklung des Baugebietes, in dem Ihr Grundstück liegt, von entscheidender Bedeutung. Es ist nach § 125 BauGB grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde, die Erschließungsanlagen herzustellen. Die Kosten hierfür werden von der Gemeinde nach Maßgabe der Erschließungsbeitragssatzung bis zu 90 % auf die durch die jeweilige Anlage erschlossenen Grundstücke umgelegt. Erschließungsbeiträge sind in der Regel zu leisten, wenn die entsprechenden Anlagen endgültig fertiggestellt sind. Die Gemeinde kann jedoch den Bauherren zu Vorausleistungen heranziehen, wenn eine Baugenehmigung vorher erteilt wird. Sie kann auch die Erschließung durch Vertrag auf einen Drit-

ten (Erschließungsträger) übertragen. Es ist ratsam, sich vor dem Kauf des Grundstücks zu erkundigen, ob Erschließungsbeiträge noch anfallen oder bereits gezahlt worden sind. Auch die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen werden von der Gemeinde nach Maßgabe einer Satzung auf die Anlieger in Form von Beiträgen, Anschluss- und Benutzungsgebühren umgelegt. Für die Wasserversorgung tritt häufig ein anderer Versorgungsträger (Stadtwerke, Versorgungsverband) an die Stelle der Gemeinde.

Der Grundstückskauf

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte darüber erhalten Sie eventuell auch von der Stadt oder Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es zwar nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, ob in der Nähe eine Autobahn oder Industrieanlagen geplant sind.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann.

Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und -wärme empfangen können. Vielleicht lässt sich ein Bauplan, der dies nicht vorsieht, nachträglich noch ändern. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten. Außer einem Blick in das Grundbuch, aus dem Sie über privatrechtliche Verpflichtungen (z. B. Dienstbarkeiten) informiert werden, die auf dem Grundstück ruhen, ist es ratsam, auch einen Blick in das Baulastenverzeichnis zu werfen. Dies wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt und informiert Sie über öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die mit dem Grundstück verbunden sind. Hierzu zählen insbesondere Baulasten zur Sicherung einer Abstandfläche oder einer Zuwegung zugunsten des Nachbarn. Hieraus können sich unmittelbar Einschränkungen für die bauliche Ausnutzung Ihres Grundstücks ergeben.

Nebenkosten

Bei jedem Grundstückskauf kommen neben den reinen Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu. Dies sind die Grunderwerbssteuern (3,5 % vom Kaufpreis), die Notariats- und

Grundbuchkosten (1,0 % bis 1,5 % vom Kaufpreis), die Vermessungsgebühren (0,5 % bis 2,5 % des Kaufpreises) und eventuell die Maklerprovision (3 % bis 6 % des Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer).

Grundstückswerte

Auskünfte über die Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, die beim Amt für Geoinformation- und Liegenschaftskataster des Kreises eingerichtet ist. Dort erhalten Sie aktuelle Bodenrichtwerte, die für Ihre Verkaufsverhandlungen eine gute Orientierung darstellen. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhalten Sie auch eine Bescheinigung über den aktuellen Bodenrichtwert, die Sie z. B. für die Wohnungsbauförderung oder für das Finanzamt benötigen.

Möchten Sie den individuellen, augenblicklichen Wert eines Grundstücks (sog. „Verkehrswert“) wissen, so besteht auch die Möglichkeit – unter bestimmten Voraussetzungen – ein Verkehrswertgutachten bei einem Grundstückssachverständigen oder dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag zu geben. Diese Gutachten sind jedoch unverbindlich und verpflichten niemanden, zu dem ermittelten Ergebnis zu kaufen oder zu verkaufen. Gleichwohl kann die Kenntnis dieses ermittelten Wertes für

Sie selbst eine wesentliche Entscheidungshilfe oder auch ein Verhandlungsargument sein. Wollen Sie mehr über die Zusammensetzung, die Arbeit und die Auswertungen des Gutachterausschusses erfahren, so können Sie den alljährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht bei der Geschäftsstelle erwerben. Darin stellt der Gutachterausschuss alle ausgewerteten Daten für Sachverständige und interessierte Bauherren vor. Weitere Informationen finden Sie im Internet auf den Seiten der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

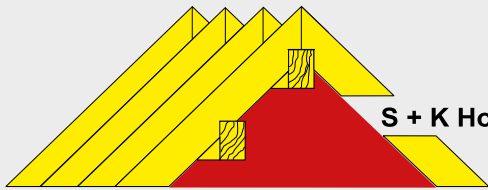
Teilungsgenehmigung

In vielen Fällen ist es erforderlich, ein Grundstück im baurechtlichen Sinne erst noch zu schaffen. Muss Ihr Baugrundstück aus einem oder mehreren im Grundbuch eingetragenen Grundstücken herausgetrennt werden, so ist eine Teilungsvermessung erforderlich. Erst nach Übernahme dieser Ergebnisse in das Liegenschaftskataster ist der Eigentumsübergang im Grundbuch möglich. Die Grundstücksteilung ist genehmigungspflichtig, wenn das Grundstück bebaut ist. Besteht das Baugrundstück aus mehreren Flurstücken, so ist eine Vereinigung bzw. Verschmelzung erforderlich. Ist dies nicht möglich, so kann eine Vereinigungsbauast eingetragen werden.



mein-profi

das Nachschlagewerk
für Bauen und Wohnen



S + K Holzbau GmbH

Schwirten + Klein Meisterbetrieb

- Holzbau
- Bedachungen
- Trockenbau
- Holzhäuser (schlüsselfertig)

S+K Holzbau GmbH

Werner-von-Siemens-Str.12

51647 Gummersbach

Telefon: 02261/5 87 19

www.skholzbau.de

GWN

Gemeindewerke
Nümbrecht



Aus Nümbrecht – für Nümbrecht.

Das Leben ist kompliziert genug.
Wir machen es für Sie gerne einfacher.

Bei allen Fragen rund um Strom und Wasser
beraten wir Sie gerne, kompetent und persönlich.
Egal ob bei Bau, Umbau oder Modernisierung.

Rufen Sie uns an und kommen Sie vorbei.

GWN – Ihr lokaler Versorger.
Wir machen das.

Schulstraße 4
51588 Nümbrecht

Telefon (02293) 9113-0
Telefax (02293) 9113-55

www.gwn24.de

5. Das Bauvorhaben

Schutz vor Einbrechern – in die Planung einbeziehen!

Der Wunsch zu bauen ist von vielen Vorstellungen geprägt und hat letztendlich das Ziel der eigenen „vier Wände“. Da dieses Ziel oft nur mit Mühe und hoher finanzieller Aufwendung erreicht werden kann, sollte gerade die Sicherung und Bewahrung dieser Werte bei Baubeginn mit eingeplant werden. Durch ein frühzeitiges Einbeziehen von Sicherungsmaßnahmen in die Gesamtplanung eines Bauvorhabens werden die dafür erforderlichen finanziellen Aufwendungen auf einem niedrigen Niveau gehalten. Da während der gestalterischen Planung diese sicherheitsrelevanten Kriterien oft nur unzureichend berücksichtigt werden, bietet die polizeiliche Beratungsstelle eine umfassende Information für Bauherreninnen und Bauherren an. Diese Beratung ist kostenlos.

Durch die polizeiliche Auswertung der Einbruchdelikte konnten Rückschlüsse auf folgende Schwachstellen ermittelt werden: Circa 50 % der Einbrüche erfolgen durch Terrassen- oder Balkontüren, ca. 30 % durch Fenster sowie rund 11 % durch Haustüren. Diese Erkenntnisse verdeutlichen, dass der Bereich Terrassentür/Fenster bevorzugt von Einbrechern als Einstiegsmöglichkeit genutzt wird. Die Auswertung zeigt auch auf, wie und mit welchen Mitteln ein Einbruch erschwert und gegebenenfalls verhindert werden kann. Zurzeit bleibt jeder dritte Einbruch aufgrund geeigneter und sinnvoll eingebauter Sicherungstechnik im Versuchsstadium stecken. Das Kommissariat Kriminalitätsvorbeugung bietet den Bauherreninnen oder Bauherren und jedem Rat suchenden Bürger die Möglichkeit, sich in der Beratungsstelle mit sicherheitstechnischen Exponaten informieren zu lassen. Hier wird dem Bürger anschaulich

gezeigt, welche Sicherheitstechnik für den jeweiligen Bedarf geeignet erscheint. Wichtig ist, dem Bauherrn oder der Bauherrin ein klares Konzept anzubieten: Mechanik (Schloss und Riegel) sichert – Elektronik (Alarmanlagen) überwacht. Beide Systeme zusammen bilden eine schwer überwindbare Einheit!

Wichtig ist, dass diese Erkenntnisse der technischen Prävention schon im Planungsstadium einbezogen werden und so ein Teilstück des Gesamtbauvorhabens werden. Hier sei der Hinweis erlaubt, dass eine nachträglich einzubauende Sicherheitstechnik weit mehr an Kosten verursacht als die von der technischen Prävention vorgeschlagene frühzeitige Einplanung und Einbau.



Als Anerkennung für die Umsetzung der von der Polizei empfohlenen Sicherungsmaßnahmen übergibt Ihnen auf Wunsch der polizeiliche Fachberater die Präventionsplakette des Netzwerks „Zuhause sicher“.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie im Internet unter www.zuhause-sicher.de oder bei Ihrem Kommissariat Kriminalitätsvorbeugung (polizeiliche Beratungsstelle).

Die Beratungsstelle des Kommissariates Kriminalitätsvorbeugung der Kreispolizeibehörde

Oberbergischer Kreis, Hindenburgstraße 40, 51643 Gummersbach, ist telefonisch unter folgenden Rufnummern erreichbar:

02261 / 81 99-885

02261 / 81 99-809 Fax.

E-Mail: gummersbach.kkv@polizei.nrw.de

Ansprechpartner für Sicherungstechnik:
KKH Walter Steinbrech

Weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter: www.polizei-beratung.de und www.polizei-oberberg.de

Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung sowie der Abbruch baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig. Dies bestimmt die Bauordnung für das Land NRW. Das bedeutet, dass Sie als Bauherr einer schriftlichen Baugenehmigung bedürfen, um ein Bauvorhaben durchzuführen. Von diesem Grundsatz gibt es eine Reihe von Ausnahmen, die in § 65 Bauordnung NRW in der Fassung vom 01.03.2000 – BauO NRW – aufgezählt sind. Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch oder § 30 Abs. 2 BauGB ist die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer bis mittlerer Höhe von der Genehmigungspflicht freigestellt sind, wenn

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



GUT AUSSCHAU'N
GUT RAUSSCHAU'N !

- Wir bringen Wärme und Sicherheit ins Haus -

Carl-Zeiss-Straße 7
51674 Wiehl-Bomig
Internet: www.linder-rolf.de

Tel.: (02261) 790853
Fax: (02261) 790854
E-Mail: linder@linder-rolf.de

- Planungsbüro
- Schlüsselfertigbau
- Hoch- und Tiefbau
- Altbausanierung
- Barrierefreies Bauen
- Fördermittelberatung



*Ihr kompetenter
Partner rund
ums Bauen!*

BAUUNTERNEHMUNG



Agathaberger Weg 6a
51688 Wipperfurth
Tel: 02267 - 65 50 - 0
Fax: 02267 - 65 50 - 20
www.peb-gmbh.de

Es sind also unterschiedliche Verfahren zu beachten:

1. Handelt es sich um ein genehmigungspflichtiges Vorhaben, so muss der Bauherr einen Bauantrag bei der Baugenehmigungsbehörde einreichen und die Baugenehmigung abwarten.
2. Handelt es sich um ein genehmigungsfreies Wohngebäude, eine dazugehörige Garage oder einen Stellplatz im Sinne von § 67 BauO NRW, so können Sie Bauvorlagen bei der Gemeinde einreichen. Haben Sie als Bauherr nach Ablauf eines Monats keine Nachricht des gemeindlichen Bauamtes erhalten, dürfen Sie mit dem Bau beginnen, nachdem Sie die Angrenzer diesbezüglich informiert haben.
3. Handelt es sich um ein genehmigungsfreies Vorhaben im Sinne von § 65 BauO NRW, so bedarf es keines Verfahrens.
4. Unter Umständen reicht für Nutzungsänderungen sowie die Errichtung von Kleingaragen ein Anzeigeverfahren nach dem Bürokratieabbaugesetz I aus, sofern die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des Antrages und der Bauvorlagen erklärt, dass insbesondere wegen der Beteiligung anderer Behörden oder aus Gründen des Immissions- oder Brandschutzes das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage wird angesichts dieser differenzierten Bestimmung jedem Bauherrn **dringend** empfohlen, sich vor Ausführung eines Vorhabens **bei der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde zu informieren**, ob eine Genehmigungspflicht besteht oder ob es weitergehende öffentlich-rechtliche Vorschriften (z. B. des Denkmalschutzes) gibt, die einzuhalten sind.

Auch für viele scheinbar unbedeutende Baumaßnahmen bedarf es einer Baugenehmigung: z. B. für die Errichtung von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Höhe von mehr als 1 m, für den Einbau oder die Vergrößerung von Fensteröffnungen sowie für die Errichtung von Dachgauben.

Die Errichtung oder Änderung einer baulichen Anlage, die von dem geltenden materiellen Baurecht abweicht – ob genehmigungspflichtig oder nicht – stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit zum Teil hohen Geldbußen geahndet werden. Hinzu kommt, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch ausgeführte oder begonnene Maßnahme auf Kosten des Bauherrn wieder beseitigt werden muss (z. B. Abbruch eines Dremfels oder Rückbau einer Gaube).

Nutzen Sie daher das Angebot der Bauverwaltungen der Gemeinden und des Kreises und lassen Sie sich vorher beraten.

Der Tipp für Sie:

Wenn Sie ein Wohngebäude in einem Bebauungsplangebiet errichten wollen und sich dabei an die Festsetzung des Planes halten, müssen Sie zwar Bauvorlagen einreichen, benötigen aber keine Genehmigung mehr. Das spart Zeit und Geld!

Bauvoranfrage

Zur Vermeidung eventuell aufwendiger, jedoch letztendlich vergeblicher Planungsarbeiten ist es zweckmäßig, wegen bestehender Zweifel über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder auch zu bestimmten **Detailfragen** eine Bauvoranfrage an das Bauaufsichtsamt zu richten. Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest: Übersichtsplan im Maßstab 1:5000, Lageplan im Maßstab 1:500 mit Eintragung des Vorhabens, Baubeschreibung, Bauentwurfsskizzen (Grundrisse, Ansichten mit Darstellung des Geländeverlaufes).

Achtung: Eine positiv beschiedene Bauvoranfrage gibt noch kein Recht, mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Planungsentwurfsverfasser

Hierzu heißt es in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen:

§ 58 Entwurfsverfasser:

„(1) Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein.“ Der § 70 BauO NRW regelt die Bauvorlageberechtigung. Berechtigt zum Erstellen von Bauvorlagen sind, von wenigen Ausnahmen abgesehen, grundsätzlich folgende Personengruppen:

Architekten, die aufgrund des Architektengesetzes diese Berufsbezeichnung führen und in die Architektenliste eingetragen sind, Angehörige der Fachrichtung Bauingenieurwesen, welche Mitglied der Ingenieurkammer Bau sind, mit einem praktischen Tätigkeitsnachweis über die Planung und Überwachung von Gebäuden in einem Zeitraum von mind. 2 Jahren. **Es empfiehlt sich daher für Bauherren dringend, sich die Planvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen zu lassen.**



Bauen und Planen für Ihr Bauvorhaben



Dirk Schmitzer
Dipl.-Ing. Architekt AKNW

ENTWURF
PLANUNG
BAULEITUNG

Am Hepel 40 | 51643 Gummersbach
Telefon: 02261-9130300 | Telefax: 02261-941093
ds@architekt-schmitzer.de | www.architekt-schmitzer.de

Dipl.-Ing. Volkmar Krause

Ingenieurbüro für Tragwerksplanung, Baustatik,
Bauphysik und Bauschadensgutachten
Energieberatung - Gebäude-Energieausweise



- Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer-Bau NW
- Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz
- Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Hohler Straße 18b · 51645 Gummersbach · mail@ing-krause.com
Tel. (02261) 979000 · Fax (02261) 979404 · Mobil (0171) 3128493

D. Mauelshagen

Holzmarkt • Baustoffhandel • Fenster • Türen

Kölner Straße 46 a (Derschlag)
51645 GUMMERSBACH
Tel. (02261) 53167 • Fax (02261) 59618

Entwurf • Bauantrag • Statik • SiGeKo • Bauleitung • Wertgutachten
Wohnungsbau • Gewerbebau • Industriebau • Bauphysik



Architekturbüro **Irle** Dipl.-Ing. Architekt AKNW
Ingenieurbüro **Lehnen** Dipl.-Ing. IK Bau NRW
Olper Str. 71 51702 Bergneustadt
Tel.: 02261-41496 Fax: 02261-49650

E-Mail: info@irle-lehnen.de www.irle-lehnen.de

**Erstellung von Energieausweisen,
Wärmeschutznachweisen sowie Energieberatung**

VEITBRIEDEN INGENIEURE

ENERGIEBERATUNG

- BAFA-VOR-ORT-BERATUNG/
KFW-NACHWEISE
- ENERGIEBERATUNG FÜR
KLEINE UND MITTELSTÄNDISCHE
UNTERNEHMEN
- ENERGIEAUSWEISE

FACHPLANUNG

- WÄRMEPUMPEN, SOLARANLAGEN,
HOLZPELLETSKESSEL,
BRENNWERTTECHNIK
- KONTROLLIERTE
WOHNUNGSLÜFTUNG
- SANITÄR- UND BADPLANUNG

QUALITÄTSSICHERUNG

- BAULEITUNG
- BEGUTACHTUNG VON SCHIMMEL-
UND FEUCHTIGKEITSSCHÄDEN
- AUSSCHREIBUNG

DELLBRÜCKER STR. 23
51469 BERGISCH GLADBACH
INFO@VEIT-BRIEDEN.DE

FON: 02202/246961
FAX: 02202/246998

Wir beraten Sie ausführlich.

Wir bauen für Sie!



Jörg Speer
Bau- und Planungsbüro

Dohrgaul 40a · 51688 Wipperfürth
Tel.: 02267- 880609 · Fax: 880610
Mobil: 0160- 91 05 84 78
Joerg.Speer@gmx.de
www.JoergSpeer-Bau-Planung.de

Sie möchten neu oder umbauen, modernisieren oder renovieren?
Dann besuchen Sie doch unsere Homepage oder
rufen Sie uns an, um einen persönlichen Termin zu vereinbaren.

Wir freuen uns auf Sie!

- ◆ Beratung
- ◆ Planung
- ◆ Bauantrag
- ◆ Statik
- ◆ Bauleitung
- ◆ Energiefachberatung
- ◆ Energiepass
- ◆ Blower-Door-Test
- ◆ Thermografie
- ◆ Innenraumgestaltung

KLIMA-PLAN

Kältetechnische Anlagen GmbH & Co.KG

Der Garten,
der Ihr Haus
beheizt!



Wärmepumpentechnik auf höchstem Niveau
Bis zu 80% der Heizenergie liefert Ihr Garten

Telefon: 0 22 04 - 3 01 60
www.klima-plan.de · info@klima-plan.de



Bauantrag

Der Bauantrag mit den entsprechenden Unterlagen ist schriftlich in dreifacher Ausfertigung an das zuständige Bauaufsichtsamt zu richten. Zuständige Bauaufsicht ist die Oberbergische Kreisverwaltung mit Ausnahme der **Städte Gummersbach, Wiehl, Wipperfürth und Radevormwald**. Diese nehmen die Funktion der Bauaufsicht in eigener Zuständigkeit wahr; dort genügt die Vorlage in zweifacher Ausfertigung. Dem Antrag müssen im Wesentlichen (Einzelheiten ergeben sich aus der Bauprüfverordnung) folgende Unterlagen in 3-facher Ausfertigung beigelegt werden:

- **Bauantragsformular**

Das Antragsformular erhalten Sie bei den Bauämtern und im Internetangebot der Kreisverwaltung. Achten Sie darauf, dass es rechtsverbindlich vom Bauherrn und vom Entwurfsverfasser unterzeichnet ist.

- **Lageplan**

Der Lageplan ist auf der Grundlage einer amtlichen Flurkarte im Maßstab 1:500 in der Regel vom Vermessungsingenieur, in besonderen Fällen auch als amtlicher Lageplan vom Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur anzufertigen. Der Lageplan muss insbesondere die vorhandenen und geplanten Gebäude mit ihren Abmessungen und Abständen zu den Grundstücksgrenzen und unter-

einander sowie gegebenenfalls die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten. Er muss auch die erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze, Kleinkinderspielflächen, Zu- und Abfahrten, Abstandflächen und anderes mehr enthalten. Dem Lageplan muss ein rechnerischer Nachweis der Grundstücksausnutzung (Grund- und Geschossfläche bzw. Baumasse – bezogen auf das Baugrundstück –) beigegeben werden.

- **Bauzeichnungen**

Für die Bauzeichnungen gilt der Maßstab 1:100. Die Pläne müssen alle für eine Beurteilung wichtigen Angaben enthalten, insbesondere alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermessung. Bei einem Umbau muss z. B. genau gekennzeichnet sein, welche Bauteile erhalten bleiben und welche Bauteile geändert oder neu ersetzt werden.

- **Weitere Unterlagen**

In einer **Baubeschreibung** sind das Bauvorhaben und seine Nutzung ergänzend zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist. Zur Baubeschreibung gehört die Ermittlung der Rohbaukosten auf der Grundlage der nachprüfbar berechneten des umbauten Raumes. In bestimmten Fällen treten die Herstellungskosten an die Stelle der Rohbaukosten.

Einer zusätzlichen besonderen **Betriebsbeschreibung** bedürfen die Vorhaben, mit denen eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung bezweckt wird. Hinsichtlich der Bau- und

Betriebsbeschreibungen wird auf die im Land NRW einheitlich eingeführten Vordrucke hingewiesen (gibt es bei den Bauämtern, Sie können die Vordrucke auch kostenlos auf unserer Internetseite herunterladen).

Bautechnische Nachweise (insbesondere Statik, Wärmeschutz, und Schalldämmung)

Nur im normalen Baugenehmigungsverfahren muss ein einer Prüfung unterliegender Standsicherheitsnachweis vor Erteilung der Baugenehmigung vorgelegt werden. Soweit das Gebäude im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden kann, genügt es, dass erst bei Baubeginn ein Standsicherheitsnachweis der Bauaufsichtsbehörde eingereicht wird.

Angaben über die Erschließung des Grundstücks, insbesondere der Nachweis über die entwässerungstechnische Erschließung, hier insbesondere die Darstellung der Entwässerungsgrundleitungen sowie der Entwässerungseinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene.

Statistische Angaben (Erhebungsbogen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik)

Nachweis der **Planvorlageberechtigung** des Architekten

Die gleichen hohen Anforderungen an die Bauvorlagen gelten auch bei den genehmigungsfreien Wohngebäuden aufgrund eines Bebauungsplanes nach § 67 BauO NRW.

Entwässerungsantrag

Der Antrag für die gesamte Entwässerung der geplanten baulichen Anlage einschließlich der Anschlüsse an die örtlichen Abwasserkanäle ist ebenfalls **gesondert an die Stadt/Gemeinde** zu richten.

Ihm sind beizufügen:

- Lageplan Maßstab 1:500/1000 mit allen zur Beurteilung wichtigen Eintragungen,
- Grundrisse der einzelnen Gebäude vom Kellergeschoss sowie der übrigen Geschosse mit Darstellung der Entwässerungsgegenstände und Leitungen,
- Schnitte durch Grund- und Anschlussleitungen,
- Berechnungen der bebauten und entwässernden sonstigen Flächen.

6. Die Baugenehmigung Teilbaugenehmigung

Zunehmend wird beklagt, dass die Baugenehmigungsverfahren zu lange dauern. Sicherlich spielt hierbei die große Zahl von Bauanträgen eine Rolle, aber auch das anzuwendende Recht wird immer komplizierter. So gibt es keine Bauanträge mehr, die nicht der Beteiligung einer anderen Behörde bedürfen. Andererseits gibt es jedoch auch Gründe, die im Bereich des Bauherrn und der Architektenschaft liegen. So sind in vielen Fällen die Antragsunterlagen unvollständig oder planungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften werden nicht eingehalten.

Somit fehlen vielfach wesentliche, zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderliche Unterlagen. Das führt zu ganz erheblichen Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren, denn solange Unterlagen fehlen, muss die Bearbeitung des Antrages ruhen. Eine wichtige Möglichkeit, zur Beschleunigung beizutragen, liegt somit in der Abgabe vollständiger **Antragsunterlagen**. Wenden Sie sich an Ihren Architekten, der die Regelungen der Bauprüfverordnung kennt, damit es nicht zu unnötigen Verzögerungen oder gar zur Zurückweisung Ihres Bauantrages kommt. Die Bauaufsichtsbehörden sollen Bauanträge zurückweisen, sofern sie unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen. Dies führt letztlich zu einer Beschleunigung der Bearbeitung derjenigen Bauanträge, denen richtige und vollständige Bauunterlagen beigelegt waren.

Der Tipp für Sie:

Reichen Sie rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn einen vollständigen Bauantrag ein, damit Sie nicht in Zeitnot kommen und z. B. Bereitstellungszinsen oder Vertragsstrafen zahlen müssen.

Gemäß § 75 Abs. 5 der Bauordnung für das Land NRW darf vor der Zustellung der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs nicht begonnen werden. Nur unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, für bestimmte Teile eine Vorausgenehmigung als sogenannte „Teilbaugenehmigung“ auf Antrag zu erhalten. Zum Beispiel kann dies bei einem Gewerbebetrieb der Fall sein, wenn alle Unterlagen vorliegen, aber die Statik noch nicht geprüft vorliegt.

Geltungsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von **drei Jahren** nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Hierfür sind erneut Gebühren fällig.

Der Tipp für Sie:

Zur Vermeidung von langen Bearbeitungszeiten bei gewerblichen Vorhaben, bei Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet oder bei Baudenkmälern reichen Sie **zusätzliche Ausfertigungen** der Bauunterlagen ein, damit die Behörde die Fachdienststellen gleichzeitig beteiligen kann. Die Anzahl kann mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW festgesetzt. Sie

richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach einer Landesverordnung unabhängig von der Angabe des Bauherrn errechnet wird und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung der Zurücknahme eines Bauantrages.

Bauausführung

Baugenehmigungen werden häufig mit **Nebenbestimmungen** (Bedingungen und Auflagen sowie Grüneintragungen) versehen. Es versteht sich von selbst, dass diese wie die genehmigten Bauvorlagen bei der Bauausführung in allen Punkten zu **beachten** sind. Hier trifft den Bauherrn, Entwurfsverfasser und Bauleiter eine besondere Verantwortung.

Wenn Sie nach Erhalt der Baugenehmigung beabsichtigen, die Ausführung zu verändern, ist meist ein Nachtrag erforderlich. Dieser Nachtrag muss vor der Bauausführung genehmigt sein.

Achtung: Nachtrag heißt: nach der Baugenehmigung nachträglich genehmigt und nicht nach der Ausführung!

Der Bauherr muss

- für die Bauausführung einen geeigneten Unternehmer bestellen,
- den Beginn der Bauarbeiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich anzeigen; das Gleiche gilt bei einer Unterbrechung der Bauarbeiten von mehr als drei Monaten,
- vor Baubeginn die Grundfläche der baulichen Anlage abstecken und ihre Höhenlage bestimmen lassen,
- entsprechend dem Baufortschritt die in der Baugenehmigung angeordneten

ARCHITEKTUR SCHNEIDER

Architektur Bauleitung Baustatik

Erhard & Jörg Schneider AKNW

Dipl.-Ing. Architekt / Bauingenieur
Brückenstraße 15, 51580 Reichshof
Telefon 02297/681, Telefax 02297/7381
info@architekturschneider.de
www.architekturschneider.de

DIETER SOEST DACHDECKERMEISTER

Kompetenz
aus einer Hand!



Dieter Soest

Bahnhofstraße 7
51674 Wiehl
ds@dieter-soest.de

Telefon 02262/97316
Telefax 02262/7170972
Mobil 0171/2017161



Mikado oder Gerüst? – Wer hält hier wen?

Bauzustandsbesichtigungen beim Bauaufsichtsamt beantragen. Verstöße können mit einem empfindlichen Bußgeld geahndet werden.

Gebäudeeinmessung

Nach der Fertigstellung (Rohbauabnahme) des Gebäudes oder der äußeren Grundrissveränderung fordert das Vermessungs- und Katastergesetz von Nordrhein-Westfalen vom Eigentümer, das Gebäude auf seine Kosten einmessen

zu lassen. Um die amtlichen Kartenwerke und die im Aufbau befindlichen Informationssysteme aktuell zu halten, ist unter anderem der Gebäudebestand lückenlos zu erfassen. Der Nachweis des aktuellen Gebäudebestands ist wesentlicher Bestandteil des Katasters und für planerische Zwecke ein sogar sehr wichtiger Bestandteil. Auch im privaten Rechtsverkehr kann er von wesentlicher Bedeutung sein, so kann z. B. in vielen Fällen eine Beleihung des Grundstücks oder des Gebäudes nicht stattfinden, wenn das Gebäude nicht in Bezug auf die

Grundstücksgrenzen eingemessen ist. Weitere Informationen zum Thema können sie im Flyer „Gebäudeeinmessungspflicht“ auch im Internetangebot des Amtes für Geoinformation und Liegenschaftskataster nachlesen.

Die Baustelle

Ob Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim erfüllen oder als Unternehmer ein Firmengebäude errichten wollen, ob Neubau, Umbau oder Abriss – eine solide Planung ist das A und O für einen reibungslosen Bauablauf.

Für jeden Bauherren ist klar: Entwurf, Finanzierung und Zeitplan müssen stimmen. Nun zeigen Untersuchungen, dass die **Unfallhäufigkeit auf Baustellen** doppelt so hoch ist, wie an anderen Arbeitsplätzen. Dabei sind fast zwei Drittel dieser Unfälle auf Planungs- und Organisationsfehler zurückzuführen. Die Unfälle führen zu Verzögerungen des Bauablaufes, sorgen für Ärger mit Anspruchstellern und erfordern Ermittlungen der zuständigen Behörde. Die Finanzierung der Zeitplan werden durcheinandergbracht. Dies kann vermieden werden, indem die **„Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen – Baustellenverordnung (BaustellV)“** von Bauherren und allen weiteren Beteiligten des Bauvorhabens beachtet wird.

Die Sicherheit und der Gesundheitsschutz auf der Baustelle bringen Ihnen als Bauherr also erhebliche Vorteile, denn durch eine unfallfreie Baustelle können Sie die Kosten senken!

Hans Dabringhausen Bedachungs GmbH

51674 Wiehl, Brucher Straße 18
Telefon 0 22 62/9 36 61
Telefax 0 22 62/9 79 65
www.hans-dabringhausen.de



- **Bedachungen**
- **Bauklempnerei**
- **Isolierungen**
- **Balkonsanierung**
- **Betonsanierung**
- **Beschichtungen**

Sie müssen die Verantwortung nicht allein tragen: Lassen Sie sich bei Ihrer Aufgabe unterstützen!

Sie können beispielsweise Ihren Architekten oder ein Ingenieurbüro damit beauftragen, die Aufgaben zu übernehmen, die Ihnen mit der Baustellenverordnung vorgegeben sind. Achten Sie als Bauherr auf eine schriftliche Beauftragung, damit die Übergabe der Verantwortung auf den Architekten oder Bauunternehmer klar geregelt ist.

Kernpunkte der Verordnung

Schon bei der Planung des Bauobjekts sind die allgemeinen Grundsätze des Arbeitsschutzes zu berücksichtigen.

Umfangreiche Bauvorhaben müssen beim Staatlichen Amt für Arbeitsschutz rechtzeitig schriftlich angekündigt werden. Darunter fallen Baustellen, bei denen die Arbeiten voraussichtlich mehr als 30 Tage dauern und auf denen mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden.

Überschreiten die Arbeiten voraussichtlich den Umfang von 500 Personentagen, so ist ebenfalls eine schriftliche Ankündigung des Bauvorhabens notwendig. Die Ankündigung muss spätestens zwei Wochen vor Errichtung der Baustelle beim Staatlichen Amt für Arbeitsschutz vorliegen.

- Ist eine Vorankündigung der Baustelle erforderlich oder werden besonders gefährliche Arbeiten im Sinne der Baustellenverordnung (z. B. Arbeiten in mehr als 7 m Höhe oder Arbeiten in mehr als 5 m Tiefe) ausgeführt, so muss für diese Baustelle, auf der Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden, ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellt werden. Dieser Plan enthält beispielsweise Maßnahmen zum Schutz vor Gefährdungen bei der Zusammenarbeit von verschiedenen Handwerksbereichen und Regelungen zur gemeinsamen Benutzung von sicherheitstechnischen Einrichtungen.

- Werden mehrere Firmen auf der Baustelle tätig, so ist ein Koordinator zu bestellen. Als Koordinator kann beispielsweise ein Architekt oder ein Ingenieur mit besonderer Eignung eingesetzt werden.



Der Koordinator hat die Arbeitsschutzmaßnahmen schon bei der Planung Ihres Bauvorhabens zu berücksichtigen. Er erstellt den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan und koordiniert die Tätigkeiten der Unternehmen unter sicherheitstechnischen Aspekten. Des Weiteren erstellt der Koordinator eine Unterlage für die Sicherheit bei späteren Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten.

Was Sie über die Baustellenverordnung wissen müssen und wie Sie diese in der Praxis umsetzen können – Ihr Staatliches Amt für Arbeitsschutz berät Sie gerne!

Weitere Infos:

Staatliche Amt für Arbeitsschutz Köln
Schanzenstraße 38, 51063 Köln
Telefon: 0221 / 96277-0
Fax: 0221 / 96277-455
Hotline: 0180 / 1-022-022

Informationen gibt es auch auf den Internetseiten der Arbeitsschutzverwaltung NRW.

Genehmigungsfreie Anlagen

Gemäß § 66 Landesbauordnung bedürfen haustechnische Anlagen, wie z. B. Heizungs-, Feuerungs- und Wasserversorgungsanlagen, keiner Genehmigung. Sie müssen sich jedoch vor Benutzung der errichteten oder geänderten haustechnischen Anlage von dem Unternehmen oder einer oder einem Sachverständigen

bescheinigen lassen, dass die Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Dabei ist die Verwendung der landesgesetzlich eingeführten Formulare vorgeschrieben. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage der Unternehmer- oder Sachverständigenbescheinigung verlangen.

7. Verstöße gegen das Baurecht

In § 84 der Bauordnung für das Land NRW werden die Tatbestände aufgezählt, die als Ordnungswidrigkeiten anzusehen sind. Diese liegen z. B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 250.000 Euro geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Tuns freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

8. Denkmalpflege und Denkmalschutz

Die Erhaltung von Denkmälern ist in unserer Zeit zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Dabei geht es heute nicht mehr nur um einige historische Prunkstücke wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche, um ganze Ensembles (Wohnquartiere, Straßenzüge, Plätze, Grünanlagen) und Dörfer, aber auch um Einzelbauten wie alte Bauernhäuser oder Fabrikanlagen aus frühindustriellen Epochen.

Auch Kleinigkeiten wie ein Innungsschild, eine alte Türe oder auch nur ein Türbeschlag können erhaltenswert sein – allein als Erinnerung an die handwerklichen Leistungen unserer Vorfahren. Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen ihren Charakter, tragen zur Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfen. Sie wecken bei den Bürgern Erinnerungen und Vertrautheit – abgesehen davon, dass sie dem Eigentümer die Chance eröffnen, ein ungewöhnliches Ambiente für sein Zuhause zu schaffen. Es ist Aufgabe der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, die in ihrem Zuständigkeitsbereich vorhandenen Denkmäler entsprechend zu schützen. Die Unterschutzstellung erfolgt durch Eintragung in die Denkmalliste. Veränderungen an Denkmälern,

aber auch Veränderungen in der näheren Umgebung hiervon, bedürfen grundsätzlich der Erlaubnis der Gemeinde, die ihre Entscheidung im Benehmen mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege trifft. Dabei steht eine zeitgemäße Nutzung der Denkmäler im Vordergrund; es geht nicht darum, Denkmäler ausschließlich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung, quasi als „Museum“, zu erhalten, sondern flexible Lösungen zu suchen, bei denen die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigt werden.

Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zurate gezogen werden. Sind Bauteile wie z. B. Fenster auszuwechseln, müssen sie auf Erhaltungswürdigkeit geprüft oder nach den Erkenntnissen eines speziellen Befundes ersetzt werden. Die Denkmalbehörde gibt auch Tipps für Pflegemaßnahmen an Baudenkmalern.

Für manchen Denkmaleigentümer stellt sich die Frage, wie er die Mittel für die Sanierung seines Objekts aufbringen soll. Auch wenn grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf öffentliche Förderung besteht, sind jedoch sowohl die



Gemeinden als auch das Land NRW bemüht, Erhaltungsmaßnahmen an privaten Denkmälern auch zu Zeiten immer knapper werdender Mittel zu bezuschussen. Es empfiehlt sich daher immer, auch in diesem Punkt rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme den Kontakt mit der Gemeinde zu suchen. Neben Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln können Eigentümer von Denkmälern auch steuerliche Vergünstigungen in Form einer erhöhten Absetzung von Herstellungskosten bei Baudenkmalern und einer Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalern in Anspruch nehmen.

Bescheinigungen zur Erlangung von Steuerbegünstigungen werden von der Gemeinde ausgestellt. Zwingende Voraussetzung ist aber auch hier, dass die durchgeführten Maßnahmen an Baudenkmalern vor Beginn mit der Gemeinde **abgestimmt** worden und sie zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des jeweiligen Baudenkmales erforderlich, d. h. unerlässlich, sind.



Zimmerer- und Dachdeckermeister





Kostengarten 6
51545 Waldbröl-Geilenkausen

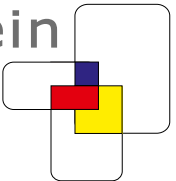
Telefon 02293-939918 · Telefax 02293-939921
Mobil 0171-9381955
info@zimda-knieper.de · www.zimda-knieper.de



Lars Sonnenschein

malermeister

mermbacher str. 13
42477 radevormwald



www.maler-sonnenschein.de

tel 02195 - 2148

9. Landschaftsschutz

Sowohl das Bundesnaturschutzgesetz als auch das Landschaftsgesetz haben den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als oberstes Ziel festgelegt. Hierzu gehört, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Da in fast allen Fällen bei Bauvorhaben Natur und Landschaft in Anspruch genommen wird – auch z. B. bei der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses durch Versiegelung der Grundfläche – hat der Gesetzgeber mittlerweile festgelegt, ob und wie der mit dem Bauvorhaben verbundene Eingriff ausgeglichen werden kann und soll.

Auf der Ebene der Bauleitplanung, z. B. in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen, werden bereits in diesen Plänen konkrete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, die zu einer Aufwertung der Natur bzw. Landschaft führen, festgesetzt. Diese im Bebauungsplan oder der Satzung festgeschriebenen Landschaftspflegemaßnahmen übernimmt die Bauaufsicht als Auflage in ihre Baugenehmigung. Sie sind vom Bauherrn durchzuführen. Bauvorhaben im sogenannten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch sind kraft Gesetz keine Eingriffe. Für diese Bauvorhaben müssen demzufolge auch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

Anders verhält es sich jedoch bei Bauvorhaben im Außenbereich. Hier muss der Bauherr

bereits mit seinem Bauantrag einen Vorschlag machen, wie er die mit seinem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen möchte. Hierzu gibt es beim Oberbergischen Kreis inzwischen ein vereinfachtes Bewertungsschema, das der Bauherr selber ausfüllen kann. So kann er ermitteln, ob die von ihm vorgeschlagenen Landschaftspflegemaßnahmen bzw. Pflanzmaßnahmen auf seinem Grundstück ausreichen, damit Eingriff und Ausgleich ausgeglichen sind.

Sofern der Ausgleich auf eigenen Grundstücken nicht möglich ist, lässt das Gesetz ausnahmsweise auch die Zahlung eines Ersatzgeldes zu. Bei größeren Bauvorhaben oder bei besonders wertvollen Biotoptypen, z. B. einer Feuchtwiese, kann im Einzelfall von der Unteren Landschaftsbehörde ein Fachbeitrag zum Bauantrag gefordert werden, der in der Regel von einem Fachplanungsbüro erstellt werden muss.

Sofern das geplante Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet liegt, muss die Untere Landschaftsbehörde über eine Befreiung bzw. Ausnahme genehmigung von den Schutzfest-

setzungen der Verordnung oder Satzung, die betroffen ist, entscheiden.

Unabhängig von den Regelungen zum Ausgleich in Bebauungsplänen im Innen- oder Außenbereich oder den Befreiungsmöglichkeiten im Landschaftsschutzgebiet hat das Landschaftsgesetz in § 62 alle Maßnahmen und Handlungen verboten, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung wertvoller Biotope führen können. Hierbei handelt es sich z. B. um natürliche oder naturnahe unverbauete Bereiche fließender und stehender Binnengewässer, Moore, Sümpfe, Nass- und Feuchtgrünland, Quellbereiche, Bruch-, Sumpf- und Auwälder. Dabei ist es gleichgültig, ob diese gesetzlich geschützten Flächen im Innen- oder Außenbereich oder ggf. sogar im Bebauungsplan liegen.

Liegen die in § 62 Landschaftsgesetz geschützten Biotope vor, diese Frage lässt sich oft meist erst durch die Einschaltung eines Fachbüros bzw. der Landesanstalt für Ökologie, Landwirtschaft und Forsten klären, können Bauvorhaben nur noch dann genehmigt werden, soweit dies aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist.



10. Abfall

Umgang mit Abfällen

Abfälle, die bei Baumaßnahmen (Neubau, Renovierung, Abbruch von Gebäuden) unvermeidbar anfallen und nicht verwertbar sind, müssen schadlos beseitigt werden.

Hierfür ist in der Regel eine vorherige Sortierung erforderlich. Abfallstoffe, wie z. B. kontaminierter Bauschutt, Asbest, Farb-, Lackreste, Chemikalien, Reinigungs- und Lösungsmittel enthalten stark umweltgefährdende Substanzen für Boden und Gewässer.

Sie sind daher unbedingt von der Hausmüllabfuhr und Abwasserbeseitigung auszuschließen und fachgerecht gesondert zu entsorgen.

Auskunft über zulässige Entsorgungswege erteilen die Abfallberatung beim Bergischen Abfallwirtschaftsverband sowie die Untere Abfallwirtschaftsbehörde beim Oberbergischen Kreis.

Bereits bei der Hausplanung sollte auf

- die Verwertung von Abfällen, z. B. Eigenkompostierung,
- die Wiederverwendbarkeit einzelner Materialien,
- die Langlebigkeit einzusetzender Baustoffe,
- einfache Verwertungsmöglichkeiten nach evtl. Austausch,
- den Einsatz schadstoffarmer, umweltfreundlicher Produkte

besonderen Wert gelegt werden.

Bodenschutz und Altlasten

Auch die Belange aus dem Bereich Bodenschutz und Altlasten können sich erheblich auf Bauvorhaben auswirken und sollten daher schon im Vorfeld berücksichtigt werden. Schon vor dem Kauf eines Grundstückes sollte darum geklärt werden, ob eine Eintragung über einen Altlastenverdacht oder sonstige Hinweise auf Schadstoffe im Boden vorliegen. Auskünfte hierüber erteilt die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt. Sind solche Eintragungen vorhanden, so kann entschieden werden, ob und in welcher Form ein Bauvorhaben durchgeführt werden und wie die zukünftige Nutzung ohne Nachteile erfolgen kann. Die frühe und ausreichende Beachtung der Belange des Bodenschutzes und der Altlasten bringen Vorteile:

- gesundes Wohnen ohne Schadstoffe im Boden
- gesundes Obst und Gemüse aus dem eigenen Garten
- Gemüse, Blumen und Sträucher wachsen ohne aufwendige Arbeiten

- direkte Einsaat und Anpflanzungen ohne aufwendige Lockerungsmaßnahmen
- keine stehende Nässe bei Niederschlägen, der Garten kann besser und länger genutzt werden
- pflegeleichte Gärten bei fachgerechtem Einbau von Boden
- keine Gebäudeschäden bei Staunässe

Aber auch während und nach der Bauphase können nachteilige Auswirkungen auf Grund und Boden vermieden werden. So können durch Anwendung der richtigen Werkzeuge und Maschinen, Baumaterialien und Bautechniken unangenehme Verdichtungen, Vernässungen und Verschmutzungen vermieden werden.

Detailliertere Auskünfte hierzu können bei der Unteren Bodenschutzbehörde abgefragt werden. Auch im Internet finden sich Tipps und Hinweise zur Planung und Umsetzung von Bodenschutzmaßnahmen beim Bauen, die Kosten sparen und Ihren Grund und Boden schonen: http://www.lanuv.nrw.de/boden/boden_altlasten.htm.



Die AVEA hat für alle Abfälle eine Lösung - Container in allen Größen

Sofort anrufen und bestellen unter: ☎ 0800 600 2003 (kostenfrei)
oder im Internet: www.avea.de

avea

Ihre Entsorgungsprofis
im Oberbergischen Kreis



11. Abwasser

Abwasserbeseitigung

In Wohnungen fällt Abwasser an. In der Toilette, im Bad, in der Küche, durch den Betrieb einer Waschmaschine und beim Putzen wird Wasser durch menschlichen Gebrauch organisch und chemisch verunreinigt und damit zu Abwasser. Abwasser muss umweltverträglich entsorgt, d. h. gereinigt und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Auf den befestigten Grundstücksflächen (Dach-, Wege-, Hof- und Terrassenflächen) fällt Niederschlagswasser an, das ebenfalls umweltverträglich beseitigt werden muss. Für eine optimale Abwasserbeseitigung kommen andere Verfahren zur Anwendung als für eine umweltfreundliche Regenwasserbeseitigung.

Anschluss an die gemeindliche Kanalisation

Die Städte und Gemeinden sind abwasserbeseitigungspflichtig. Sie haben dazu Abwasserbeseitigungskonzepte aufgestellt und schreiben diese regelmäßig fort. Die Konzepte sagen aus, wo bereits eine öffentliche Kanalisation besteht, in welchen Gebieten die noch fehlende Kanalisation in festgelegter zeitlicher Abfolge zukünftig errichtet werden soll und welche Ortschaften im Außenbereich auf Dauer nicht kanalisiert werden sollen. In vielen Siedlungsgebieten und

Ortschaften wurden bereits Kanalisationsnetze in verschiedenen Betriebssystemen errichtet:

- **Reines Schmutzwassersystem**

Bei diesem System steht nur eine Kanalleitung zur Verfügung, in die ausschließlich Schmutzwasser und stark verunreinigtes Regenwasser (z. B. von Industrieflächen) eingeleitet werden darf. Das Schmutzwasser gelangt in die Kläranlage. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu beseitigen.

- **Trennsystem**

Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser werden bei diesem System in zwei getrennte Rohrleitungen abgeleitet. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt, während das Regenwasser in eine zentrale Versickerungseinrichtung oder in einen Bachlauf – gegebenenfalls mit vorheriger Rückhaltung – eingeleitet wird.

- **Mischsystem**

Hier werden das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser in einer gemeinsamen Kanalleitung einem Klärwerk zugeleitet. Die großen Wassermengen bei Starkregen erfordern Regenentlastungsbauwerke in den Mischsystemen, aus denen verdünntes Mischwasser in die Gewässer abgeschlagen wird. Die Benutzung der gemeindlichen Kanalisationsnetze erfolgt nach den Bestimmungen der Entwässerungssatzungen der Städte und Gemeinden. Lage und Tiefe des Kanalanschlusspunktes, Fragen der Rückstausicherung, der Drainagewasserableitung und der Abwasserqualität können bei

der Kommune geklärt werden. Der Kanalanschluss ist genehmigungspflichtig. Eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Stadt-/Gemeindeverwaltung ist daher ratsam.

Grundstückseigene Abwasserbeseitigungsanlagen

Steht eine Kanalisation zur Abwasserbeseitigung nicht oder noch nicht zur Verfügung, kann ein Grundstück nur bebaut werden, wenn eine grundstückseigene Abwasserbeseitigungsanlage (private Kleinkläranlage) errichtet und betrieben wird. Folgende Anlagen kommen – unter Berücksichtigung der örtlichen Grundstücksverhältnisse – in Betracht:

- Mehrkammerausfallgrube (Dreikammergrube – DKG) mit Untergrundverrieselung
 - DKG mit Sandfiltergräben und Einleitung in ein Gewässer
 - DKG mit Tropfkörperanlage und Einleitung in ein Gewässer oder in das Grundwasser
 - DKG mit Pflanzenkläranlage und Einleitung in ein Gewässer oder in das Grundwasser
 - Geschlossene Abwasser-Sammelgrube mit regelmäßiger Entleerung im Rahmen der gemeindlichen Klärschlammabfuhr
- Die grundstückseigenen Kleinkläranlagen (ausgenommen Abwasser-Sammelgruben und Pflanzenkläranlagen) sind in der DIN 4261 genormt. Für die Pflanzenkläranlage gilt das Merkblatt Nr. 2 des Landesumweltamtes, für die abflusslosen Abwasser-Sammelgruben das Merkblatt Nr. 4. Diese technischen Regeln müssen bei der Planung zugrunde gelegt werden. Die Einrichtung einer Abwasserbeseitigungsanlage sowie die mit der Abwasserleitung verbundene Gewässerbenutzung (auch Grundwasser) ist genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtig. Die Genehmigung und die Erlaubnis können zusammengefasst bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung beantragt werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Behörde hat sich auch hier bewährt.

Niederschlagswasserbeseitigung auf dem eigenen Grundstück

Mit der Novellierung des nordrhein-westfälischen Landeswassergesetzes im Jahre 1995 ist gesetzlich vorgeschrieben worden, dass das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt

Bauunternehmen **KOCH** Brüchermühle

Planung und Ausführung
Schmutzwasserkanalsanierung
vorbeugender Brandschutz
allgemeiner Hoch- und Tiefbau

Reiner Koch GmbH

Jägerweg 2

51580 Reichshof

Tel.: 02296 9808-0

Fax: 02296 9808-20

www.bkb-koch.de

HS

Ingenieurbüro für Vermessung und Bauwesen



- Vermessung
- GIS-Datenerfassung
- Wasserwirtschaft
- Zertifizierter
Kanalsanierungsberater
- Straßen- und
Kanalplanung

Dipl.-Ing. Holger Schmidt

Eckenhagener Str. 26

51674 Wiehl

Tel. 0 22 62-7 50 80-10 · Fax -15

dipl.-ing.holger_schmidt@t-online.de



Bergische Energie- und
Wasser-GmbH



Als Dienstleister im Bereich der Energie-, Erdgas- und Trinkwasserversorgung bieten wir Ihnen seit über 50 Jahren moderne, preisgünstige und umweltschonende Lösungen im Bergischen Land. Hierbei gilt: Die Nähe zu unseren Kunden ist für uns besonders wichtig.

Garantiert sparsam

Wir müssen den Vergleich mit anderen Strom-, Erdgas- und Trinkwasserunternehmen nicht scheuen. Vergleichen Sie und! Sie werden sehen: Bei uns erhalten Sie beste Qualität zu fairen Preisen.

Garantiert sicher

Ihre sichere Versorgung mit unseren Produkten wird bei uns groß geschrieben! Darum sind wir auch immer für Sie da. Und das 24 Stunden täglich an 365 Tagen im Jahr!

Garantiert nah

Persönlicher Service wird bei uns groß geschrieben! Für uns zählen Sie als Kunde im Besonderen. Mit unseren Kundencentern in Wipperfürth, Wermelskirchen und Hückenvagen sind wir direkt vor Ort für Sie da!

Gemeinsam mit Ihnen kümmern wir uns um sämtliche Belange rund um Ihre Energieversorgung – und engagieren uns überdies in unterschiedlichen Bereichen. Für das Wichtigste im Bergischen Land: Die Menschen in der Region.

BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH
Sonnenweg 30, 51688 Wipperfürth
Telefon: 02267/686-0, Telefax: 02267/686-599
E-Mail info@bergische-energie.de
www.bergische-energie.de



oder an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- oder Mischwassersystem) angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist. Aus ökologischen Gründen sollte der Versickerung und Verrieselung Vorrang von der Einleitung in ein Gewässer eingeräumt werden.

Ist das Baugrundstück durch ein gemeindliches Trennsystem abwassertechnisch erschlossen, ist das Niederschlagswasser dieses Grundstückes von der ortsnahen Beseitigungspflicht (Versickerung, Einleitung in ein Gewässer) ausgenommen. Die Kommune kann von ihrem satzungsrechtlichen Anschluss- und Benutzungszwang Gebrauch machen. Ist für die abwassertechnische Erschließung eine Mischkanalisation vorhanden oder liegt eine genehmigte Planung für ein solches System vor, gilt auch

hier die Ausnahme von der ortsnahen Beseitigungspflicht dann, wenn die Versickerung oder ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers des Baugrundstückes in ein Gewässer nur mit unverhältnismäßig hohem technischen oder wirtschaftlichen Aufwand möglich ist.

Für das auf Wohngrundstücken anfallende gesammelte Niederschlagswasser kommen bei der dezentralen (grundstückseigenen) Beseitigung folgende Anlagen infrage:

- Flächenversickerung über „belebte Bodenzone“ (die Flächenversickerung ist auch für ungesammeltes Niederschlagswasser eine geeignete Beseitigungsform)
- Muldenversickerung über „belebte Bodenzone“
- Rigolenversickerung
- Schachtversickerung,
- Einleitung in einem Bachlauf

Die Reihenfolge der Versickerungsarten von oben nach unten ist gleichwohl auch eine ökologische Rangfolge. Die mit Mikroorganismen „belebte“ Bodenzone besitzt ein gutes Reinigungsvermögen, sodass die im Regenwasser in relativ geringer Menge enthaltenen Schmutzstoffe zurückgehalten und biologisch abgebaut werden können.

Aus ökologischen Erwägungen sollte der Sickerschacht nur dann vorgesehen werden, wenn absolut keine Alternative möglich ist. Die „ungezielte Einleitung“ von Regenwasser über die „belebte Bodenzone“ in den Untergrund stellt keine Gewässerbenutzung im wasserrechtlichen Sinne dar.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist folglich für die Flächenversickerung und die Muldenversickerung nicht erforderlich. In den anderen



Fällen ist rechtzeitig ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Um unliebsamen Überraschungen bei der grundstückseigenen Versickerung von Regenwasser vorbeugen zu können, sind ausreichende Kenntnisse über die Tauglichkeit des Untergrundes für die Aufnahme des Niederschlagswassers zwingend erforderlich.

Fehlen diese Bodenkenntnisse, kann auf ein hydrogeologisches Bodengutachten nicht verzichtet werden. Bei den erlaubnispflichtigen Regenwasserversickerungsanlagen muss der Nachweis über die Eignung des Untergrundes Bestandteil des wasserrechtlichen Erlaubnisantrages sein. Die zuständige Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung berät Sie gern.



Leistungsstark für unsere Region.



- AggerEnergie versorgt etwa 235.000 Menschen und über 2.500 Betriebe unserer Region sicher und zuverlässig mit Erdgas, Strom und Wasser.
- AggerEnergie bietet rund 200 Mitarbeitern Arbeits- und Ausbildungsplätze und setzt auf die Zusammenarbeit mit regionalen Partner-Unternehmen. Aufträge und Dienstleistungen werden größtenteils in der Region vergeben.
- AggerEnergie unterstützt gemeinnützige Vereine, fördert Sport- und Kulturereignisse in der Region.



Telefon 02261-3003-0
www.aggerenergie.de

 **AggerEnergie**
Erdgas · Strom · Wasser

12. Wasserversorgung

Es gehört heute zum Standard im Wohnungsbau, die einzelnen Wohnungen mit Trink- und Brauchwasser einwandfreier Qualität zu versorgen. Die öffentliche Wasserversorgung wird in der Regel von den Städten und Gemeinden betrieben. Nur in einem kleinen Teil des Oberbergischen Kreises sind private Gesellschaften, Verbände und Vereine Träger der örtlichen Wasserversorgungseinrichtungen. Allen Trägern ist gemein, dass sie in ihren Satzungen den Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Wasserversorgungsleitung vorgeschrieben haben. Zukünftige Bauherren sollten das umfangreiche Beratungsangebot der Wasserversorgungsunternehmen nutzen. Dabei können Einzelheiten des Leitungsanschlusses wie z. B. Anschlusspunkt, Leitungsführung auf dem Baugrundstück, Fragen zur Wasseruhr und zur Wasserhärte etc. geklärt werden.

Baugrundstücke ohne Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Wassernetz erfordern eine private, grundstückseigene Versorgung. Hierzu kommt ausschließlich die Nutzung von Quell- oder Grundwasser infrage. Die Errichtung einer Quelfassung oder Brunnenanlage wird notwendig. Tiefbrunnen ergeben in der Regel eine bessere Wasserqualität als sie oberflächennahe Wasservorkommen bieten können. Bei ungenügender Rohwasserqualität ist eine Aufbereitung zu Trinkwasser, z. B. durch Entkeimung (Chlorung, Ozonbehandlung), Entsäuerung, Enthärtung, vorzunehmen. Für die Überwachung der öffentlichen und privaten Trinkwas-

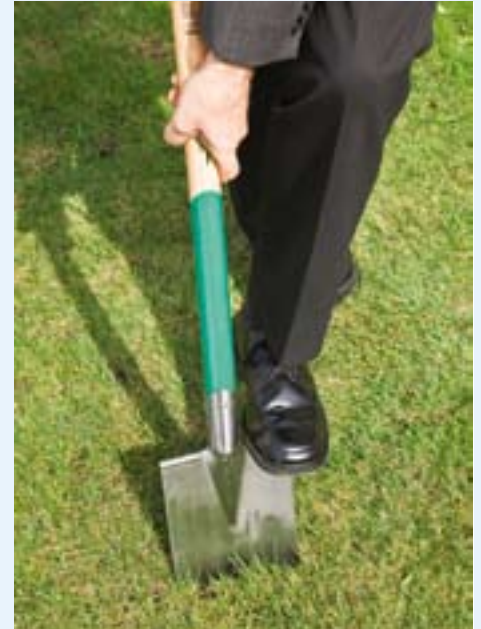
serversorgung im Oberbergischen Kreis ist das Gesundheitsamt der Kreisverwaltung die zuständige Behörde. Dort werden auch die wasserrechtlichen Angelegenheiten, die im Zusammenhang mit der privaten, grundstückseigenen Wasserversorgung stehen, bearbeitet. Es ist daher ratsam, im Bedarfsfall frühzeitig mit dem Gesundheitsamt in Kontakt zu treten.

Bauen in Wasserschutzgebieten

Die Einzugsgebiete der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage (z. B. Trinkwassertalsperren und Brunnenanlagen) sind häufig durch behördlich festgesetzte Wasserschutzgebiete per Verordnung geschützt. Diese Wasserschutzgebietsverordnungen teilen die Einzugsgebiete in verschiedene Schutzzonen, für die individuelle Einschränkungen festgelegt werden. In diesen Schutzgebieten ist das Bauen mitunter verboten, eingeschränkt oder nur unter besonderen Bedingungen zulässig. Bei Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten ist es wichtig, sich rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu informieren.

Bauen an Gewässern

Bei Bauvorhaben in der Nähe von Gewässern ist zu beachten, dass zum Gewässerufer ein von der Größe des Gewässers abhängiger Schutzabstand einzuhalten ist. Jeder Wasserlauf kann Gefahren mit sich bringen, Hochwassergefahren, die bei anhaltenden, starken Niederschlägen und bei Schneeschmelzen entstehen können.



Des Weiteren ist zu beachten, dass Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu berücksichtigen sind, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und dass jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt. Hierbei sind vorfluttechnische, hochwasseraufsichtliche und gewässerökologische Belange zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde sollte bei geplanten Bauvorhaben in der Nähe von Gewässern rechtzeitig die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde gesucht werden, insbesondere wegen der im Einzelfall bestehenden Genehmigungspflicht nach dem Landeswassergesetz.



Klaus Hüpfer e.K. Inh. Tobias Afzal

- Heizungsbau
- Solaranlagen
- Moderne Badgestaltung
- Regenerative Heiztechnik

- ✓ Planung
- ✓ Ausführung
- ✓ Wartung

Rote Höhe 13 · 51688 Wipperfürth · Telefon 0 22 67/57 81 · Fax 8 23 19



13. Privates Baurecht

Das private Baurecht regelt die zivilrechtlichen Rechtsbeziehungen bei der Bauausführung und den Ausgleich der privaten Nachbarinteressen

- Das Bauvertragsrecht:
Verträge zwischen dem Bauherrn und den am Bau Beteiligten (Architekt, Fachplaner, Unternehmer), geregelt in BGB, VOB
- Haftung für Mängel und Bauschäden geregelt in BGB, VOB
- Nachbarrecht ist als Landesrecht im Nachbarrechtsgesetz geregelt.

Bei der Planung und Herstellung eines Bauwerks muss der Bauherr eine Vielzahl von Rechtsgeschäften tätigen und Rechtsverbindungen eingehen. Er wird mit einer Fülle von Fragen, Entscheidungen und Schwierigkeiten konfrontiert, die nur mit umfangreichen Fachkenntnissen und entsprechender Erfahrung auf dem Bausektor geklärt werden können. Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach ihren eigenen Vorstellungen bauen können, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Doch bei der Anzahl der rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und nicht zuletzt künstlerischen Fragen ist die Gefahr groß, den Überblick zu verlieren, Situationen falsch einzuschätzen, was sich

dann auf die Kosten negativ auswirken kann. In aller Regel sollte man deshalb auf das Hinzuziehen eines Architekten nicht verzichten. Durch die gezielte Planung, Vergabe und Abwicklung des Projektes steht sich der Bauherr meistens trotz des Honorars, das der Architekt gemäß der Honorarordnung (HOAI) berechnet, unterm Strich günstiger.

Die Unterstützung des Architekten kann bereits bei der Wahl bzw. dem Kauf des Grundstücks beginnen und reicht, je nach Vereinbarungen, vom Planungsbeginn über das Stellen des Bauantrags bis hin zur Baufertigstellung. Um den Weg bis zum fertigen Bauwerk ohne Schwierigkeiten zu meistern, sind folgende Kenntnisse hilfreich:

Planen und bauen mit dem Architekten

Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauprojekte in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennen lernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann. Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist dann getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt.

In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.



Der Architektenvertrag

Viele Bauherren, die mit ihrem Architekten Gespräche führen, sind sich nicht darüber im Klaren, ab wann es rechtlich zu einer Beauftragung und damit zu einem Honoraranspruch kommt. Da ein Auftragsauftrag grundsätzlich nicht formbedürftig ist, also mündlich oder schriftlich geschlossen werden kann, sollte man sich über den Umfang der Beauftragung bereits zu Beginn mit dem Architekten austauschen. Grundsätzlich ist bereits die Bitte, dem Bauherrn „Vorschläge“ über die Bebauung eines Grundstückes zu machen, ein Auftrag, der nach HOAI honoriert werden muss. Er ist deshalb sinnvoll, eine schriftliche Vereinbarung, insbesondere über den Umfang, aber auch über die Honorarzone und den Honorarsatz zu treffen, um späteren Auseinandersetzungen vorzubeugen. Der Architektenvertrag zählt zu den Werkverträgen. Das Werkvertragsrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB § 631 f.) geregelt und unterliegt damit den Grundsätzen des allgemeinen Vertragsrechts (Abschlussfreiheit, Gestaltungsfreiheit, Formfreiheit).

§ 631 BGB verpflichtet den Auftragnehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, den Hersteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung. Die folgenden Paragraphen des BGB regeln die wesentlichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.

Für Besonderheiten eines Projekts können auch besondere Bestimmungen vereinbart werden. Das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) bietet Schutz vor Geschäftsbedingungen, die einseitig Interessen eines Geschäftspartners berücksichtigen und den anderen unangemessen benachteiligen. Als Richtlinie für einen Vertragsabschluss sind von den Architektenverbänden und Architektenkammern als Muster der sogenannten Einheits-Architektenvertrag und der Architekten-Vorplanungsvertrag entworfen worden. Diese Muster nehmen sowohl die Interessen der Architekten als auch der Bauherren wahr.

Ob eine so weitreichende vertragliche Bindung mit dem Architekten schon nach der ersten Kontaktaufnahme infrage kommt, muss der Bauherr selbst entscheiden.

Der Bauvertrag

Der Bauvertrag wird bei der Beauftragung der Ausführung zwischen dem Bauherrn und dem Unternehmer geschlossen. Er gehört wie der Architektenvertrag zu den Werkverträgen. Auch hier sollte die Schriftform vorgezogen werden, um späteren Beweisschwierigkeiten aus dem Weg zu gehen. In einem Bauvertrag sollten folgende Punkte geregelt sein:

- Art und Umfang der Leistungen des Unternehmers,
- Festlegung des Werklohns bzw. der Abrechnungsart,
- Zeitraum und Umfang der Gewährleistung sowie die Art der Abnahme,
- Festlegung auf BGB-Vertragsrecht oder VOB-Bauvertragsrecht.

Dem Bauvertrag kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen, kurz VOB, zugrunde legen. Die VOB ist kein Gesetz, sondern Bauvertragsrecht und gilt nur, wenn sie vereinbart wurde. Sie sichert eine gerechte Abwägung zwischen den Interessen des Bauherrn und des Unternehmers zu und ist der Baupraxis näher als die allgemeinen Vertragsregelungen des BGB. Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht in der Dauer der Gewährleistungsfristen. Unter Gewährleistung ist das Entstehen müssen des Unternehmers oder Auftragnehmers für die ordnungsgemäße und vertragsgerechte Erfüllung der Leistungspflichten zu verstehen. Nach der VOB beträgt die Gewährleistungsfrist vier Jahre, nach BGB fünf Jahre. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt es sich die VOB mit der vierjährigen Gewährleistung zu vereinbaren.

Gewährleistung

Das Auftreten von kleineren oder größeren Baumängeln während der Bauausführung oder später wird sich wohl nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Neben unklaren vertraglichen Abmachungen sind es häufig Planungs- und Ausführungsfehler, die zu den Mängeln führen. Gerade für den Bauherrn ist es deshalb wichtig zu wissen, was er im Schadensfall zu tun hat und wie er seine Gewährleistungsansprüche erfolgreich durchsetzen kann. Erkennt der Bauherr bereits während der Bauphase

Mängel, kann er umgehende Beseitigung verlangen. Tritt der Mangel erst nach der Abnahme zutage, ist der Verursacher bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist verpflichtet, den Mangel zu beseitigen oder Schadenersatz zu leisten. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muss sich der Bauherr unverzüglich mit dem zuständigen Vertragspartner in Verbindung setzen. Der Handwerker ist schriftlich aufzufordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach oder ist der Verantwortliche nicht eindeutig auszumachen, sollte sich der Bauherr rasch mit einem fachkundigen Anwalt über die notwendigen Schritte unterhalten. In vielen Fällen ist es erforderlich, ein selbstständiges Beweisverfahren einzuleiten, weil dadurch der Lauf der Verjährung unterbrochen wird. Geklärt werden muss:

- welchem Auftragnehmer der Mangel zuzurechnen ist,
- ob noch Gewährleistungsansprüche bestehen, (Verjährungszeitpunkt),
- die Gewährleistungsart (Mängelbeseitigung, Minderung, Schadenersatz),
- die Art der Durchsetzung der Ansprüche, z. B. Klage auf Mängelbeseitigung oder Minderung, außergerichtliche Einigung (Schiedsgutachten).

Schlüsselfertiges Bauen bekommt als Alternative zur konventionellen Bauausführung in Einzelgewerken eine immer größere Bedeutung. Bei der schlüsselfertigen Erstellung verpflichtet sich ein Bauträger/Generalunternehmer als alleiniger Vertragspartner und Koordinator zur Errichtung eines Bauwerks gegen einen Festpreis. Im Fall der Vereinbarung eines Pauschalpreises sind vom Auftragnehmer sämtliche Leistungen zu erbringen, die zur Erfüllung des Vertragszwecks nach den Regeln der Technik erforderlich und voraussehbar sind.

Dazu können je nach Vertrag auch das Baugrundstück und die sog. Baunebenkosten gehören. Fertighäuser und schlüsselfertig hergestellte Massivhäuser werden für unterschiedlichste Geschmacksrichtungen und Geldbeutel angeboten. Individuelle Wünsche können eingebracht werden. Zu prüfen ist, ob das Angebot z. B. im Hinblick auf Wartezeiten und zusätzliche Bauteile wie Keller, wirklich wirtschaftlicher ist als das konventionell errichtete Massivhaus. Der billigste Anbieter ist nicht immer der günstigste.

14. Nachbarrecht

„Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt“, sagt schon ein altes Sprichwort. Und in der Tat scheint es, als hätten die Fälle von Nachbarstreitigkeiten in den letzten Jahren eher zugenommen. In vielen Fällen beruhen nachbarliche Unstimmigkeiten auf Unkenntnis der Rechtslage und hätten bei besserer Information über die wichtigsten Grundlagen der nachbarlichen Beziehungen vermieden werden können. Es ist jedoch gar nicht so einfach, über diese Fragen verlässlich zu informieren, da die Rechtsgrundlagen in einer Vielzahl von Gesetzen verstreut sind. So sind im Bereich des öffentlichen Rechtes im Baugesetzbuch oder in der Bauordnung Nordrhein-Westfalen Regelungen enthalten, die dem Schutze des Nachbarn zu dienen bestimmt sind. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung dieser Vorschriften von der Bauaufsichtsbehörde mitgeprüft. Die Bauordnung NRW sieht nicht generell eine Beteiligung der Angrenzer im Baugenehmigungsverfahren vor. Das kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn von einer zwingenden Vorschrift der Bauordnung abgewichen bzw. von einer Vorschrift des Baugesetzbuches befreit werden soll. Sieht ein Nachbar seine gesetzlichen Rechte in einer Baugenehmigung verletzt, so steht ihm ein Klagerecht zu. Es empfiehlt sich daher, strit-

tige Fragen vorab gütlich mit dem Nachbarn zu klären. Im Bereich des Zivilrechts enthält das Bürgerliche Gesetzbuch in seinen §§ 903 bis 924 die wichtigsten Regelungen zum Thema Nachbarrechte. Diese werden ergänzt durch das Nachbargesetz des Landes NRW vom 15.04.1969.

Es enthält Antworten zu Fragen von

- Grenzabständen für Gebäude,
- Fenster- und Lichtrecht,
- Nachbarwänden,
- Grenzwänden,
- Hammerschlags- und Leiterrechten,
- Schornsteinen, Lüftungsleitungen und Antennenanlagen,
- Dachtraufen,
- Abwässern,
- Anschüttungen,
- Einfriedungen,
- Grenzabständen von Pflanzen.

Anders als bei öffentlichem Recht ist es jedoch im privaten Nachbarrecht oberste Priorität, die Verständigung unter den Nachbarn und damit den Nachbarfrieden zu erhalten und zu fördern. Deshalb treten die gesetzlichen Vorschriften zurück, wenn die Nachbarn sich einigen. So heißt es z. B. in § 49 Nachbargesetz NRW ausdrücklich, dass die Regelungen nach diesem Gesetz nur gelten, soweit die Beteiligten nichts anderes vereinbaren.



15. Schwarzarbeit

Obwohl nach dem Gesetz zur Bekämpfung von Schwarzarbeit hohe Geldbußen angedroht sind, werden Bauvorhaben nicht selten ganz oder teilweise in Schwarzarbeit durchgeführt. Wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft hat, dem drohen Geldbußen bis 25.000 Euro. Das sogenannte Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz bewirkt die Nichtigkeit der Werkverträge, wenn sie auf Gewinnsucht beruhen und die Schwarzarbeit einen erheblichen Umfang annimmt. Vor der Beschäftigung von „Schwarzarbeitern“ muss gewarnt werden.

Die Vorstellung, man könnte hier erhebliche Kosten sparen, stellt sich fast immer als falsch heraus. So ist der Bauherr meist nicht in der Lage, günstiger an Baumaterial heranzukommen als der Unternehmer. Das Risiko für das Abhandenkommen von Baumaterial auf der Baustelle trägt hier der Bauherr. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Auch Baumängel gehen fast ausnahmslos zulasten des Bauherrn, da Schwarzarbeiter in der Regel nicht freiwillig die Mängel ihrer Arbeit beseitigen und auch vom Bauherrn hierzu nicht gezwungen werden können. Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte bzw. die Gewerbebeanmeldung zeigen lassen oder sich bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle erkundigen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zur Schwarzarbeit bzw. unerlaubten Handwerksausübung beantwortet.



16. Regionale Agenda

Ökologisches und nachhaltiges Bauen im Oberbergischen Kreis

Einleitung

Im Oberbergischen Kreis entsteht seit April 1998 eine „Regionale Agenda“. In einem zehnmönatigen Prozess arbeiten Kreisverwaltung und das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW) an der Entwicklung nachhaltender und zukunftsweisender Projekte und Vorhaben. Handlungsfelder sind hierbei Landwirtschaft und Ernährung, Arbeit und Umwelt sowie Bauen und Wohnen. Ein erster Schritt im Handlungsfeld Bauen und Wohnen ist die Erarbeitung der nun folgenden Informationen zum ökologischen und nachhaltigen Bauen. Grundidee bei der Zusammenstellung der Artikel war es, die Vielfalt der in der Region bestehenden Angebote sichtbar zu machen und Bauherren zum Nachdenken über ihre eigenen Gestaltungsmöglichkeiten anzuregen. Gesundes und umweltverträgliches Bauen ist in den letzten Jahren immer wichtiger geworden.

Veranlasst durch Befindlichkeitsstörungen wie z. B. Kopfschmerzen, Nervosität u. v. m. achten viele Menschen seit Beginn der Achtzigerjahre auf ökologische Baustoffe und Techniken. Eine gute Einführung in die unterschiedlichen Möglichkeiten der Bauökologie bietet der erste Artikel von Michael Graen und Veit Mach. Dem Thema Außenanlagen widmet sich Dr. Gero Karthaus, dem eine Gestaltung von Terrassen, Gärten, Zugängen und Geländen, die sich an oberbergischen Eigenheiten orientiert, ein Anliegen ist.

Der Baustoff Holz ist ein natürlicher Baustoff. Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald sowie die Forstämter Waldbroil und Wipperfürth sind Initiatoren des „Holzbaupreises“. Die Idee dazu, die bei den Umwelttagen in Nümbrecht geboren wurde, und ihre Ausführung finden Sie in einem Artikel von Malte Haase. Das Thema „Energie“ gehört zu jeder ökologisch durchdachten Planung. In den folgenden Texten wird auf Fördermöglichkeiten durch das Land NRW hingewiesen und es werden Adressen für weitere Informationen genannt. Nachhaltiges Bauen betrifft nicht nur die Wahl von energiesparender Technik und ökologischen Baustoffen,

es hat darüber hinaus eine soziale Dimension. Heinz Pahl-Kaupp schreibt in diesem Zusammenhang über Hausgruppenprojekte, die in einem offenen Planungsprozess auf individuelle Art und Weise gemeinschaftliches Wohnen realisieren können. Für weitere Informationen zur „Regionalen Agenda“ können Sie sich an das Amt für Landschaftsschutz oder an das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (Herr Franck, Tel. 02 02 / 8 05 30) wenden.

Kirein Franck

Die „Regionale Agenda“ wird als Pilotprojekt vom Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW gefördert. Nachhaltiges Bauen versucht, ökonomische, soziale und ökologische Ziele in Einklang zu bringen. Die nachstehenden Abbildungen aus dem neuesten Bericht der Enquete-Kommission des Deutschen Bundestages („Konzept Nachhaltigkeit, Bonn, 1998“) macht die unterschiedlichen Dimensionen der Nachhaltigkeit im Bereich „Bauen und Wohnen“ deutlich.

Ökonomische Dimension

- Minimierung der Lebenszykluskosten von Gebäuden (Erstellung, Betrieb, Instandhaltung, Rückbau, Recycling etc.),
- relative Verbilligung von Umbau- und Erhaltungsinvestitionen im Vergleich zum Neubau,
- Optimierung der Aufwendungen für technische und soziale Infrastruktur,
- Verringerung des Subventionsaufwandes.

Ökologische Dimension

- Reduzierung des Flächenverbrauchs,
- Beendigung der Zersiedlung der Landschaft,
- Geringhaltung zusätzlicher Bodenversiegelung und Ausschöpfung von Entsiegelungspotenzialen,
- Orientierung der Stoffströme im Baubereich an den Zielen der Ressourcenschonung,
- Vermeidung der Verwendung und des Eintrages von Schadstoffen in Gebäude bei Neubau, Umbau und Nutzung; Beachtung dieser Prinzipien bei der Schließung des Stoffkreislaufs bei Baumaterialien,
- Verringerung der Kohlendioxid-Emissionen der Gebäude im Sinne des Beschlusses der Bundesregierung zur 25%igen Reduktion insgesamt bis zum Jahre 2005.

Soziale Dimension

- Sicherung bedarfsgerechten Wohnraums nach Alter und Haushaltsgröße; erträgliche Ausgaben für „Wohnen“ auch für Gruppen geringeren Einkommens im Sinne eines angemessenen Anteils des Haushaltseinkommens,
- Schaffung eines geeigneten Wohnumfeldes, soziale Integration, Vermeidung von Ghettos,
- Vernetzung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit in der Siedlungsstruktur,
- „Gesundes Wohnen“ innerhalb und außerhalb der Wohnung,
- Erhöhung der Wohneigentumsquote unter Entkopplung von Eigentumsbildung und Flächenverbrauch,
- Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen im Bau- und Wohnungsbereich.

Baubiologie, Bauökologie

Gesundes und umweltverträgliches Bauen und Wohnen ist in den letzten Jahren immer wichtiger geworden. Die Alternative zum konventionellen Bauen ist seit Beginn der 80er-Jahre das ökologische Bauen. Auch bei öffentlichen Gebäuden werden immer häufiger ökologische und baubiologische Aspekte beachtet. Planung, Ausführung und Materialien sind in der Zeit nach 1980 immer weiter verbessert worden, sodass die technische und bauliche Qualität der Gebäude heute auf einem sehr hohen Standard ist.

Gesundheit – Krankheit

Der Mensch verbringt den größten Teil seine Zeit in Häusern – Grund genug, sich mit dem Wohnraum besonders zu befassen. Immer öfter tritt das sogenannte „Sick-Building-Syndrom“ auf, damit gemeint sind Befindlichkeitsstörungen, die auftreten können im Zusammenhang mit dem Aufenthalt in Innenräumen wie z. B. Kopfschmerzen, Konzentrationsschwäche, Depressionen, Nervosität, Allergien; die Liste der Symptome ließe sich noch weiterausführen. Mit der Beachtung einiger wichtiger Kriterien zum biologischen Bauen wie z. B. Standortwahl, Baustoffwahl, Heizung Elektroinstallation, Dämmung und Konstruktionen (hier besonders konstruktiver Holzschutz) lässt sich das Wohnen und Leben in Innenräumen stark verbessern.

Baustoffe

Ökologisches Bauen ist auf unsere Umwelt ausgerichtet. Es ist zu beachten, dass die Auswahl der Baustoffe und des Bauplatzes besonders wichtig sind. Natürliche Baustoffe wie z. B. Holz und Lehm finden heute auch bei Neubauten wieder verstärkt Anwendung. Dabei sind der geringere Energieeinsatz bei der Produktion der Baustoffe und die positiven Eigenschaften auf das Wohnklima hervorzuheben. Diese Verbesserung des Wohnklimas wird durch den Einbau von Materialien wie z. B. Ziegel (gebrannter Lehm), Kork, Zellulosedämmung, Kokos, Hanf- und Flachsdämmung, Holzweichfaserplatten, Bodenbeläge aus Wolle, Kokos, Sisal, Holz, Kork und Linoleum unterstützt. Diese Materialien bilden in jeder Hinsicht die Alternative zu den oft schwer einschätzbaren Produkten aus der Retorte. Für die Beurteilung von Produkten ist eine Volldeklaration unerlässlich (ggf. beim Hersteller erfragen).

Haustechnik

Heizung:

Zunehmend werden für die Zentralheizung Niedertemperaturkessel eingesetzt. Eine Absenkung der Kesseltemperatur auf unter 50° ist hier bei geringerem Wärmebedarf möglich und wirkt sich günstig auf den Wirkungsgrad und die sonst üblichen Stillstandsverluste aus. Empfehlenswert sind Heizkörper mit hohem Strahlungswärme-Anteil, wodurch ein behagliches Raumklima entsteht. Als Zusatz- oder Alleinheizung eignet sich besonders gut ein gemauerter oder gekachelter Grundofen. Dies Öfen arbeiten wirtschaftlich und bieten eine angenehme Wärme.

Warmwasserbereitung:

Sonnenkollektoren können bei richtiger Auslegung, günstiger Neigung und Südausrichtung im Sommerhalbjahr fast vollständig die Wasserversorgung übernehmen. Für die übrige Zeit sollte die Warmwasserversorgung über die Zentralheizung erfolgen. Hier wird Energie gespart und der Umwelt ein großer Teil Kohlendioxid erst gar nicht zugemutet.

Regenwassernutzung:

Angesichts des hohen Wasserverbrauchs und der steigenden Bezugskosten für Trinkwasser, sind Regenwasser-Sammelanlagen nicht nur

aus ökologischer, sondern auch aus finanzieller Sicht eine lohnende Investition. Gerade in unseren Breitengraden steht ausreichend Regenwasser zur Verfügung, um damit Toilettenspülung, Gartenbewässerung und Waschmaschine zu betreiben.

Elektrotechnik:

In unserer hochtechnisierten Welt ist Elektrosmog ein immer häufiger auftretender Verursacher von Befindlichkeits- und Schlafstörungen. Hier lässt sich oft mit einfachen Mitteln Abhilfe schaffen. Netzfreischalter und abgeschirmte Kabel, die elektrische oder magnetische Störfelder unterbringen, sind heutzutage Standard beim biologischen Bauen.

Entsorgung – Wiederverwertung

Ein weiterer Punkt, der in den nächsten Jahren sicher einen immer größeren Stellenwert einnehmen wird, ist der Umgang mit Rohstoffen. Letztendlich landet irgendwann jeder Baustoff auf dem Müll. Recyclingfähige oder kompostierbare Materialien sollten Sie deshalb vorziehen. Da die Müllgebühren auch in Zukunft sehr stark steigen werden, spart der schonende Umgang mit Rohstoffen und die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen Platz auf Mülldeponien und Geld.

Wärmedämmung

Richtig gedämmte Wände und Dächer sorgen für angenehme Wärme im Winter und schützen im Sommer vor Hitze unter dem Dach. Hier können Sie eine Menge Heizkosten sparen. Es ist ein klarer Trend erkennbar, die Dämmungen immer mehr zu optimieren. Niedrigenergiehäuser mit besonders guten K-Werten werden in den nächsten Jahren zum Standard werden. In einem biologisch gebauten Haus haben künstliche Mineralfasern nichts zu suchen. Es gibt gute Alternativen zu diesen Produkten, wie z. B. Isofloc-Zellulosedämmstoff, Kokos, Schafwolle, Holzweichfaserplatten, Hanf, Baumwolle oder Flachs. Eine gute Dämmung soll nicht nur die Energieverluste in der kalten Jahreszeit minimieren, sondern auch im Sommer einen Schutz vor Hitze bieten. Als optimal haben sich Dämmstoffe mit einem höheren spezifischen Gewicht wie z. B. die Zellulose oder Holzweichfaserplatten herausgestellt. Eine Dämmung ist nur tauglich, wenn sie auch gut und fugenfrei

verlegt ist. Um Bauschäden zu vermeiden muss bei der Konstruktion der Dämmung auf eine luftdichte Verlegung der Dampfbremse geachtet werden. Hierzu eignen sich besonders die in den letzten Jahren weiterentwickelten Spezialpappen und Klebesysteme.

Beim energiesparenden und ökologischen Bauen sind Fenster und Türen ein weiterer wichtiger Punkt. Um Zugluft und Wärmeverluste zu vermeiden, müssen die Fenster und Außentüren luftdicht verschlossen werden. Achten Sie auf Wärmeschutzverglasung und setzen Sie Fenster und Türen bevorzugt aus heimischen Hölzern ein. Für energiesparendes Bauen gibt es an verschiedenen Stellen Zuschüsse und/oder zinsgünstige Darlehen, über Fördermöglichkeiten und Ansprechpartner können Sie sich im entsprechenden Kapitel in dieser Broschüre informieren.

Innenausbau

Teppichböden und Farben aus der Retorte mit all den Unwägbarkeiten sollten durch Produkte aus natürlichen Rohstoffen ausgetauscht werden. Aber Vorsicht: Auch hier ist zu beachten, dass nicht alles was nach Natur aussieht auch Natur ist. Beim Teppichboden sollten Sie eine Volldeklaration und eine Schadstoffanalyse verlangen. In vielen Teppichböden sind Schadstoffe wie z. B. Mottenschutzmittel, PCP, Lindan, Permethrin und andere Inhaltsstoffe mit zweifelhaftem Ruf. Für Farben gilt das Gleiche. Der „Blaue Engel“ ist hier kein ausreichendes Auswahlkriterium. Gesundheitliche Aspekte finden bei der Vergabe dieses Zeichens wenig Beachtung. Achten Sie bei Naturfarben auf die Volldeklaration nach den Richtlinien der Arbeitsgemeinschaft Naturfarben.

Holz und Holzbehandlung

Holz ist ein Baustoff, der mehr oder weniger in jedem Haus Verwendung findet. Achten Sie darauf, unbehandelte Hölzer einzusetzen und diese konstruktiv zu schützen. Chemischer Holzschutz nach DIN ist nur noch in wenigen Fällen vorgeschrieben und kann dann mit Produkten von Naturfarbenherstellern durchgeführt werden. Eine Oberflächenbehandlung von Holzfußböden mit Naturharzöl und Wachs ist im Wohnbereich und teilweise auch im Objektbereich die bessere Alternative. Beim Kauf von Holzfußbö-

den sollten Sie darauf achten, dass die Hölzer eine optimale Restfeuchte im Bereich von 9 bis 12% haben. Holzböden sollten beim Händler in klimatisierten Räumen gelagert werden, zu feuchtes Holz schwindet nach der Verlegung (Fugenbildung). Bei der Verlegung von Holzfußböden in Neubauten ist darauf zu achten, dass für Massivholz eine Unterkonstruktion aus Holz die beste Verlegeart ist. Wo Holz verlegt werden soll, können Sie den Estrich weglassen, Sie erhalten so einen stabil liegenden Boden und als Nebeneffekt eine bessere Dämmung. Die Kosten für eine gute Holzunterkonstruktion sind etwa vergleichbar mit den Kosten für einen Estrich.

Kosten

Ökologisches Bauen muss nicht teurer sein als konventionelles Bauen. Wichtig ist, beim Preisvergleich auch die Leistung und die Folgekosten mit einzubeziehen, z. B. eine optimale und gut ausgeführte Dämmung kostet auf den ersten Blick mehr. Über den niedrigeren Energieverbrauch lassen sich diese Mehrausgaben innerhalb kurzer Zeit wieder einsparen – danach verdient die Dämmung richtig Geld. Ein anderes Beispiel: Massivholzböden kosten mehr als billiges Laminat, dafür ist der Holzfußboden viel langlebiger und kann im Laufe der Jahre mehrfach aufgearbeitet werden. Das heißt, auf lange Sicht ist ein Massivholzboden wesentlich preiswerter als ein scheinbar „billiges“ Laminat. Auch hier gilt: Billig ist meistens teurer.

Beratung

Eine gute Beratung ist wichtig, baubiologische und ökologische Fachgeschäfte können in der Regel zu allen Themen Stellung nehmen und auch Firmen und Architekten benennen, die ökologisch bauen. Informationsmaterial sowie eine Liste von Händlern und Architekten kann beim Bundesverband Gesundes Bauen und Wohnen angefordert werden. Auch wenn Sie Fragen zur Baubiologie haben, können Sie sich an die Mitglieder oder an den Verband direkt wenden:

Anschrift:
GBW e. V., Postfach 1543,
38005 Braunschweig,
Telefon: 05 31 / 35 28 51,
Fax: 0531 / 35 52 12

oder
Regionalgruppenleiter Michael Graen,
Kölner Straße 2, 51580 Reichshof,
Tel. 0 22 96 / 99 11 04.

Ein weiterer Ansprechpartner:
Institut für Baubiologie + Ökologie, Holzham
25, 83115 Neubuern

Weitere Informationen zu ökologischem, energiesparendem Bauen finden Sie u. a. in den Broschüren des

Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes
Nordrhein-Westfalen (MBV)
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
Telefon: 02 11 / 3 84 30
Internet: <http://www.mbv.nrw.de>

Außenanlagen

Wohnen erstreckt sich über das Gebäude hinaus: Terrasse, Garten und Zugang prägen das neue Zuhause genauso wie Geländemodellierung und Bepflanzung. Eine an oberbergischen Eigenheiten und Naturnähe orientierte Gestaltung der Außenanlagen kann gestalterische, ökologische und kostensparende Aspekte miteinander verbinden helfen. Dies bedeutet Überlegungen zur Außenanlagengestaltung bereits weit vor Baubeginn, am besten zeitgleich mit den Gebäudeplanungen: Gibt es ältere Bäume auf dem Baugrundstück, die nicht im Bereich des späteren Gebäudes stehen, sollte unbedingt versucht werden, diese zum Gerüst der späteren Gartengestaltung zu machen. Wertvoller Mutterboden sollte behutsam gelagert und bei der Neugestaltung wiederverwendet werden. Eine Orientierung der Geländegestaltung an den vorhandenen Geländebeziehungen hilft kostenintensive Erdarbeiten zu vermeiden. Bei der Detailgestaltung hilft eine Orientierung an Materialien und Pflanzen, die für das Oberbergische typisch sind, um eine ansprechende und ökologisch sinnvolle Außenanlage zu erreichen. So kann eine Trockenmauer aus heimischen Grauwackesteinen gleichzeitig eine ansprechende Böschungssicherung und ein wertvoller Lebensraum sein. Die Verwendung heimischer Pflanzen gewährleistet relativ geringe Kosten, Robustheit und geringe Schädlingsbefall. Gartendetails wie z. B. Hecken, Obstgehölze, Sitzplatz, Staudenbeet und Hausbaum bieten

weitere Möglichkeiten, oberbergische Dorfnatur mit den persönlichen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten. Ergebnis kann ein interessanter Lebens- und Erlebnisraum sein, der das neue Zuhause komplett macht und einen Beitrag für ein kleines Stückchen oberbergischer Landschaft leistet. Informationen zu dem Thema erhalten Sie auch beim Naturschutzbund Oberberg (OBN), Schützenstraße 4a, 51643 Gummersbach, Tel. 0 22 61 / 6 38 62

Dr. Gero Karthaus

Über Förderprogramme informieren:

Über das Energiesparprogramm des Landes für Energiesparmaßnahmen in und an Altbauten, z. B. Wärmeschutzverglasung, Wärmedämmung, Heizungserneuerung: Wohnungsämter der kreisfreien Städte oder Kreise

Über das REN-Programm – Breitenförderung – des Landes für Investitionsvorhaben zur Nutzung unerschöpflicher Energiequellen, z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Windkraftanlagen, Fotovoltaik:
Landesinstitut für Bauwesen, Außenstelle Dortmund, Telefon: 02 31 / 54 15-301

Weitere Informationen finden Sie in der Broschüre „Ökologische Beratungsangebote“
Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW
Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit,
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf

MSWKS im Internet

Die Informationen zur Wohnungsbauförderung des Landes NRW sind auch im Internet abrufbar. Der besondere Service: Antragsformulare der Wohnungsbauförderungsanstalt (WfA) werden dort kostenlos bereitgestellt.
<http://www.mbv.nrw.de>

Wer hilft weiter:

Bevor mit einer energiesparenden Investition begonnen wird und vor einer Prüfung, ob dafür Förderprogramme bereitstehen, ist es zweckmäßig, zunächst eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen. Diese wird mit Förderung aus Haushaltsmitteln für private Haushalte von den örtlichen Büros der Verbraucherzentrale vermittelt und weitergeleitet an eine der über 50 Beratungsstellen in NRW.

Verbraucherzentrale NRW, Mintropstraße 27,
40215 Düsseldorf
Telefon: 02 11 / 3 80 90
E-Mail: vz.nrw@vz-nrw.de
Internet: <http://www.vz-nrw.de>

Umwelt und Energie-Beratung,
Schloßbleiche 20, 42103 Wuppertal
Telefon: 02 02 / 44 74 32 (Energieberatung) und
02 02 / 44 06 36 (Umweltberatung)

Bei Rückfragen zum REN-Programm wenden
Sie sich bitte an:
Landesinstitut für Bauwesen des Landes NRW,
Außenstelle: Ruhrallee 3, 44139 Dortmund,
Telefon: 02 31 / 54 15-301,
Fax: 02 31 / 54 15-302

Holzbaupreis

Die Idee entstand 1996 beim Umwelttag in Nümbrecht. Erstmals 1997 lobte die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald im Oberbergischen Kreis in Zusammenarbeit mit den Forstämtern Waldbröl und Wipperfürth einen Holzpreis aus. Über 40 Besitzer von Holzhäusern, die in den Jahren 1990 bis 1997 errichtet wurden, beteiligten sich am Wettbewerb. Kriterium war neben dem Werkstoff Holz die Berücksichtigung von hohen ökologischen und baubiologischen Standards. Die gute Beteiligung überraschte

die Organisatoren, zu denen auch das Holzbauzentrum Schmallenberg gehörte. Zehn Häuser erhielten Preise – den ersten Preis (DM 1.000,-) bekamen Anette und Martin Ott aus Waldbröl, deren Haus aus Fichtenholz gebaut ist. Fichtenholz aus nachhaltiger Forstwirtschaft ist ein „Holz der kurzen Wege“ und wird seit 150 Jahren in den Wäldern Oberbergs produziert und von nahegelegenen Sägewerken verarbeitet. Zurzeit werden nur etwa 60 % des nachhaltig nutzbaren Holzes auch tatsächlich geerntet. Das heißt, in den oberbergischen Wäldern wächst mehr Holz nach als genutzt wird. Neben dem ökologischen Baustoff Holz ist das Haus der Preisträger mit einer fortschrittlichen Energietechnik (Erdgasheizung samt Wärmerückgewinnung, Sonnenkollektoren) und einer Regenwasser-Sammelanlage ausgestattet. Ein weiterer Preisträger (Ehepaar Faubel aus Radevormwald) beeindruckte durch seine behutsame Planungs- und Bauweise. Eine unmittelbar neben dem Holzhaus wurzelnde schützenswerte 50 Jahre alte Linde wurde durch die Bauherren gezielt erhalten.

Die Bilder von den Häusern der Preisträger wurden in einer Wanderausstellung in den Räumen der Kreissparkasse gezeigt und lieferten interessierten Betrachtern reichhaltiges Anschauungsmaterial.

Malte Haase

Information:

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald,
Hömel 16, 51588 Nümbrecht,
Telefon: 0 22 93/31 31.

Holzgruppenprojekte

Sehr eigene Vorstellungen, Wünsche und Hoffnungen begleiten meistens am Anfang die Idee, endlich seine eigenen vier Wände zu planen und zu bauen. Aus dem Normalbürger wird ein Bauherr oder eine Bauherrin! Eingedeckt mit Informationen aus Magazinen, Zeitschriften und Büchern bahnt sich dieser den Weg zu den Realisierungsmöglichkeiten.

Der wichtigste Schritt zu den eigenen vier Wänden bleibt dabei meist auf der Strecke, denn eine Erkundung der persönlichen Wünsche, Hoffnungen und Ideen, die eine notwendige Grundlage der Bebauung ist, findet meist nur sehr eingeschränkt statt. Den Bauwilligen gelingt es oft nicht, zusammen mit einem Baukundigen den Prozess des Planens und Bauens mit Freude so zu gestalten, dass sie ihn mit Würde und Anstand überstehen und mit dem Ergebnis zufrieden sind.

Dieser Tatsache muss durch einen dynamischen Planungs- und Bauprozess Rechnung getragen werden. Die Ideen, Hoffnungen und Gefühle sollten Ausgangspunkt eines Hauses sein. Die Identifikation mit dem Haus – das Sich Erkennen in dem meist nicht gerade billigen „Objekt der Begierde“ ist wesentlicher Bestandteil dessen, was die Bewohner dann später – im Nutzungsprozess – als „sich wohlfühlen“ bezeichnen.

Warum aber macht es dann Sinn, sich an einem Hausgruppenprojekt zu beteiligen, wenn das Planen & Bauen eigentlich durch so viel Individualität gekennzeichnet ist?

Wenn eine wesentliche Grundlage der Planung das Sich- und seine Wünsche und Hoffnungen Erkennen ist, und wenn Bauwillige mit Baukundigen erarbeiten sollten, was das Ziel ist und wie es erreicht werden kann, dann ist bei einem Hausgruppenprojekt die Zweidimensionalität von Bauwilligen und Baukundigen durch eine oder mehrere weitere Dimensionen (sprich: Vorstellungen und Ideen von anderen Menschen) erweitert.

Rein praktisch erlaubt das Planen und Bauen eines Eigenheimes als Teil eines Hausgruppenprojekts, dass die eigenen Vorstellungen und



Ideen im Gespräch mit Menschen, die auch Bauherren bzw. Baufrauen sind, geprüft und weiterentwickelt werden können. Der Weg, den jeder für sich selbst sucht, wird durch andere beflügelt und erweitert. Dies ist kein Zwang, sondern eine neue Möglichkeit. Die Vielzahl von Vorstellungen, Hoffnungen und Gefühlen, die mit Planen und Bauen verbunden sind, sind aufgrund meiner Erfahrung auch bei Lebenspartnern nicht einheitlich – oder gar von vorneherein in sich stimmig.

Ein Klärungsprozess, der über die Vorstellung der Einzelnen hinausweist und zur Entwicklung von gemeinsamen Lösungen führt, kann in einem Hausgruppenprojekt besonders gut stattfinden, da die Möglichkeit besteht, von ähnlich gearteten Lösungsfindungen zu profitieren. Sich dafür zusammenzusetzen kann dazu beitragen, dass Planen und Bauen Freude macht.

Und dies leitet zu sehr rationalen Dimensionen des Planens und Bauens in einem Hausgruppenprojekt über.

- Ökonomische Ziele brauchen nicht ausschließlich auf das Einzelobjekt reduziert bleiben. (Dies gilt von der Finanzierung bis zur Materialbeschaffung).
- Technische Festlegungen, insbesondere zur Baukonstruktion, Gestaltung des Raumklimas, des Wärmedämmstandards oder der Regenwassernutzung können gemeinsam getroffen werden.
- Ökologisch sinnvolle Nutzung der gesamten Hausgruppen-Projektfläche, nicht nur des Einzelgrundstücks ist möglich.
- Sozial gesehen beinhaltet ein Hausgruppenprojekt immer auch die Möglichkeit, über den Prozess des Planens und Bauens hinaus ein Sozialleben vital zu halten

- Psychologisch ergibt sich aus der Transparenz und Nachvollziehbarkeit eines Hausgruppenprojekts (insbesondere, wenn Eigenleistungen bei der Umsetzung aktiviert und einbezogen werden), dass eine sehr hohe Identifikation mit dem, was geschaffen wird, entsteht – und Wert für den Einzelnen hat, der über die Euro-Dimension hinausgeht.
- Ästhetisch im Sinne von künstlerisch wertvoll, sollte ein Hausgruppenprojekt ein Hort von Individualität mit dem Streben nach einem sinnvollen Ganzen sein. Und dies gelingt nur, wenn in der Planungsphase bei der Erkundung von Wünschen, Hoffnungen und Ideen Zeit investiert wird.

Heinz Pahl-Kaupp



