



# Herzogenrath

Bauinformationsbroschüre

## Gemeinsam bauen wir Ihr Traumhaus!



MP PROJEKT  
MANAGEMENT GMBH

### Unsere Partner aus der Region

**Stepien** Akustik- u. Trockenbau  
**KOCHS FENSTERBAU GMBH**  
**ELEKTRO JAHN**  
**T. WOLFF GmbH** Putz u. Außenputz - Trockenbau  
**ELEKTRO Lehmann & VanderVreken GmbH**  
**V. Lienesch** GIEßEREI, MASCHINENBAU  
**Ihr kompetenter Partner am Bau**  
**Cranen** MASCHINENBAU  
**Niewel GmbH** Bodenbeläge Estrich  
**ener sol** Energieleistungen  
**TREPPEN MEISTER**  
**MISTER PARKETT & more** VERTRIEBS GMBH  
**BEDACHUNGEN BRAUN GMBH** MEISTERBEREITET  
**ZIMMEREI SWEN SCHMITZ** e-mail: [zimmerei@swen-schmitz.de](mailto:zimmerei@swen-schmitz.de) internet: [www.swen-schmitz.de](http://www.swen-schmitz.de)  
**ZICK** ALU-SCHNELLBAUGERÜSTE GERÜSTBAU SEIT 1980 VERMIETUNG • VERKAUF • VERLEIH  
**GZ**

# 1. Grußwort des Bürgermeisters

## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, sehr geehrte Bauinteressentinnen und Bauinteressenten,

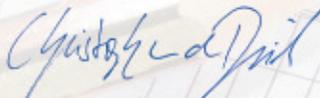
ein Haus zu bauen, ist heute noch der Wunsch vieler Menschen. Besonders für unsere jungen Familien ist das eigene Haus ein Ziel, das man so früh wie möglich angehen möchte. In Zeiten der bewussten Auseinandersetzung mit dem demografischen Wandel erkennen wir jedoch auch den Wunsch vieler älterer Menschen, sich auf die neue Lebensphase einzustellen und ihre Wohnbedürfnisse hieran anzupassen.

Bevor Sie jedoch diesen Entschluss in die Tat umsetzen können, sind eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften in die Planung und Ausführung Ihres Bauvorhabens einzubeziehen. Mit der dritten Auflage unserer Baubroschüre wollen wir Ihnen als Bauherrin/Bauherrn einen an die energetische und gesellschaftliche Entwicklung der letzten Jahre angepassten Leitfaden zum Thema Bauen an die Hand geben. Allerdings kann diese Broschüre ein persönliches Gespräch und Beratung durch einen Architekten nicht ersetzen. Die Broschüre soll aber auch das Verständnis für unsere Baukultur und Belange des Natur- und Umweltschutzes nachhaltig wecken sowie ein energie- und ressourcensparendes Bauen fördern.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Sie als Bauherr(in) und müssen wir als Behörde bestehende Regelungen – die ständig an die Bedürfnisse der Zeit und die jeweiligen Entwicklungen angepasst werden – beachten.

Im Rahmen dieses Ratgebers können naturgemäß nicht alle Fragen beantwortet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Fachbereichs 3 – Stadtentwicklung und Umwelt – und der anderen Fachbereiche stehen Ihnen jederzeit mit Rat zur Seite. Ich hoffe mit Ihnen, dass Sie Ihr Bauvorhaben bald verwirklichen können, und wünsche Ihnen ein gutes Gelingen.

Ihr



Christoph von den Driesch  
Bürgermeister



<b>1. Grußwort des Bürgermeisters</b>	<b>1</b>	<b>4. Das öffentliche Baurecht</b>	<b>11</b>
<b>Branchenverzeichnis</b>	<b>3</b>	4.1 Das Bauplanungsrecht	11
<b>2. Anlaufstellen, Adressen und Telefonnummern</b>	<b>4</b>	4.2 Das Bauordnungsrecht	13
Stadtverwaltung	4	<b>5. Baurechtliche Spezialthemen</b>	<b>19</b>
Öffnungszeiten des Bürgerbüros	4	Das Nachbarrecht	19
Fachbereich 3 – Stadtentwicklung und Umwelt	4	Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 83 BauO NRW)	19
Fachbereich 4 – Bau und Betrieb	4	Denkmalschutz	20
<b>3. Das Baugrundstück</b>	<b>5</b>	Dichtheitsprüfung	20
Auswahl eines Grundstücks	5	Baumschutz	22
Erschließung	5	<b>6. Die Bauausführung</b>	<b>24</b>
Rechtliche Vorüberlegungen	5	Sanieren und Energiesparen	24
Risiko Altlasten	7	schont Umwelt und Geldbeutel	24
Risiko Bergbau	8	Erfolgreich sanieren	26
Untergrundbeschaffenheit	8	Energetische Sanierung	27
Grundstückswert und -erwerb	8	<b>7. Der Altbau</b>	<b>31</b>
Nebenkosten	9	<b>8. Förderung regenerativer Energien</b>	<b>32</b>
Glasfaserkabel – zukunftssicher für viele Dienste	10		

# JAEGER

## ARCHITEKT

### ARCHITEKTURLEISTUNGEN FÜR

- NEUBAU ■ UMBAU ■ BARRIEREFREIES BAUEN
- SCHLÜSELFERTIGES BAUEN ■ MODERNISIERUNG

### WERTERMITTLUNG VON

- BEBAUTEN / UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
- WOHNUNGS- / TEILEIGENTUM ■ RECHTE UND LASTEN

MEHR INFOS: [WWW.JAEGER-ARCHITEKT.COM](http://WWW.JAEGER-ARCHITEKT.COM)

RODASTR. 12 52134 HERZOGENRATH TEL.: 02406 / 66 56 209  
 FAX: 02406 / 66 56 211 E-MAIL: [INFO@JAEGER-ARCHITEKT.COM](mailto:INFO@JAEGER-ARCHITEKT.COM)

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ MOBILE WEB



### IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Herzogenrath. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

**mediaprint  
 infoverlag gmbh**  
 Lechstraße 2  
 D-86415 Mering  
 Tel. +49 (0) 8233 384-0  
 Fax +49 (0) 8233 384-103  
[info@mediaprint.info](mailto:info@mediaprint.info)  
[www.mediaprint.info](http://www.mediaprint.info)  
[www.total-lokal.de](http://www.total-lokal.de)

Quellennachweis:  
 ■ Stadt Herzogenrath

52134062/3. Auflage / 2012

# Branchenverzeichnis

Liebe Leser!

Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet.

Architekt	2
Architekturbüro	8
Baesweiler	26
Bauunternehmen	24
Energie	10, 28
Fenster	28
Fertighaus	U2, U4
Fugen	29
Funksystem	28
Grundstücke	U2, U4
Haustüren	28
Heizung	25

Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de).

Herzogenrath	26
Immobilien	3
Immobilienbewertung	5
Immobilienmakler	3
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	5, 6
Sanitär	25
Statik	8
Vermessungsbüro	5
Versiegelung	29
Wasser	28
Wertermittlung	2

U= Umschlagseite



» Reinklicken und  
Ihre Kommune  
mobil erleben «

**CITY APP**  

Sie finden uns unter:  
[www.cityapp.de](http://www.cityapp.de)



**Gruschwitz Immobilien**

**ANRUFEN  
Ansehen  
Verlieben  
EINZIEHEN**

Rather Heide 4  
52134 Herzogenrath  
Telefon: 0 24 06-6 68 89 63  
Mobil: 01 77-203 42 18  
Web: [www.jgimmobilien.de](http://www.jgimmobilien.de)

## 2. Anlaufstellen, Adressen und Telefonnummern

### Stadtverwaltung

Rathaus, Rathausplatz 1  
52134 Herzogenrath  
Telefon: 0 24 06/83-0  
Telefax: 0 24 06/1 29 54  
Internet: [www.herzogenrath.de](http://www.herzogenrath.de)

### Sprechzeiten

Allgemeine Sprechzeiten im Rathaus  
(außerhalb der Bürgerbüros)

montags bis  
donnerstags: 8.30 bis 12.30 Uhr  
montags und  
dienstags zusätzlich: 14.00 bis 15.30 Uhr  
donnerstags zusätzlich: 14.00 bis 17.30 Uhr  
freitags: 8.30 bis 12.00 Uhr

### Öffnungszeiten des Bürgerbüros

montags und  
dienstags: 7.30 bis 16.00 Uhr  
mittwochs: 7.30 bis 12.30 Uhr  
donnerstags: 7.00 bis 18.00 Uhr  
freitags: 7.30 bis 12.00 Uhr  
samstags: 9.00 bis 12.00 Uhr

### Fachbereich 3 – Stadtentwicklung und Umwelt –

Rathaus, 3. Etage, Zimmer 313 bis 328  
Bauleitplanung, Bauaufsichtsbehörde,  
untere Denkmalbehörde,  
Liegenschaftsverwaltung,  
Umweltangelegenheiten

### Fachbereich 4 – Bau und Betrieb –

Nordsternstraße 25  
52134 Herzogenrath (Merkstein)  
Telefon: 0 24 06/83-0  
Hochbau, Tiefbau, Baubetrieb



# 3. Das Baugrundstück

## Auswahl eines Grundstücks

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

Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor dem Erwerb eines Grundstücks Ihre eigenen Vorstellungen, beispielsweise zur gewünschten Infrastruktur, zum Wohnumfeld, zur Verkehrsanbindung o. Ä., genau formulieren und demnach das Grundstück gründlich und sorgfältig prüfen. Es empfehlen sich Besuche des Grundstücks nicht nur zu verschiedenen Tageszeiten, sondern auch werktags und am Wochenende. Auch können Auskünfte von Nachbarn des Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

## Erschließung

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

und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

### Tipps:

Verwechseln Sie nicht Bauerwartungsland mit Bauland! Während sich beim Bauerwartungsland ein Baubeginn – da es zum Bauen noch nicht freigegeben ist – erheblich verzögern kann, ist erschlossenes Bauland i. d. R. direkt bebaubar (siehe auch unter Punkt 4.1 Erläuterungen zum Flächennutzungsplan).

## Rechtliche Vorüberlegungen

### Voraussetzung für eine Bebaubarkeit:

Kann auf dem ausgewählten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Als Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollten Sie sich zunächst bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, dem Fachbereich 3 der Stadt Herzogenrath, erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Gleiches gilt auch für bebauten Grundstücke.

Besondere Beachtung sollte hierbei folgenden Fragen geschenkt werden:

- Liegt das Grundstück im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Gestaltungssatzung? Welche Festsetzungen werden getroffen?
- Falls kein Bebauungsplan vorliegt: Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt das Grundstück eventuell im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles)?
- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Wie sieht die Erschließung des Grundstücks aus? Ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden?
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten? Einzelheiten dazu erfahren Sie vom Fachbereich 4 der Stadt Herzogenrath.

Dipl.-Ing.

**Klaus Frenken**

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Aldenhovener Straße 7b  
52499 Baesweiler  
Tel.: 02401 - 60 63 0  
Fax: 02401 - 60 63 22  
E-Mail: [info@landvermesser-frenken.de](mailto:info@landvermesser-frenken.de)



**DIPL.-ING. KARL-HEINZ BEDORF**

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

ÖFFENTLICH BESTELLTER U. VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER (IHK AACHEN) FÜR DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

RECOGNISED EUROPEAN VALUER – REV (TEGoVA)

Linnicher Straße 11/13  
52477 Alsdorf  
E-Mail: [bedorf@bedorf-ing.de](mailto:bedorf@bedorf-ing.de)

Telefon: 02404 / 220 79  
Telefax: 02404 / 255 98  
Internet: [www.bedorf-ing.de](http://www.bedorf-ing.de)

## Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure:

Ein weiterer Fachingenieur sollte am Bau nicht fehlen: der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur.

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

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

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

Diplom-Ingenieur

**Heinz-D. Gehrman**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Klosterstraße 131 · 52146 Würselen  
Telefon 0 24 05/9 19 32 · Telefax 0 24 05/9 33 84  
E-Mail: [info@gehrmann-vermessung.de](mailto:info@gehrmann-vermessung.de)



**INGENIEURBÜRO RIEMER**

Vermessung · Bodenordnung · Kartografie  
Datenverarbeitung · Grundstücksbewertung

**Dipl.-Ing. Jürgen Riemer**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Otto-Brenner-Straße 5      Telefon 0 24 04 / 6 77 20  
52477 Alsdorf              Telefax 0 24 04 / 67 72 22  
E-Mail: [Vermessung-Riemer@gmx.de](mailto:Vermessung-Riemer@gmx.de)

**Dipl.-Ing. Hans-Dieter Vorholz**

**Dr.-Ing. Herbert Wüller**

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Bahnhofstraße 1              Telefon 02 41 / 3 32 00  
52064 Aachen                Telefax 02 41 / 40 46 72  
E-Mail: [info@vorholz-wueller-vermessung.de](mailto:info@vorholz-wueller-vermessung.de)  
Internet: [www.vorholz-wueller-vermessung.de](http://www.vorholz-wueller-vermessung.de)

- Was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen. Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird beim Fachbereich 3 der Stadt Herzogenrath als zuständiger Bauaufsichtsbehörde geführt.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können, oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstücks Zweifel bestehen, empfiehlt es sich ggf., eine Bauvoranfrage einzureichen. Diese ist allerdings mit Gebühren verbunden.
- Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man erfahren, ob in der Nähe Planungen vorhanden sind. Erkundigen Sie sich beim Fachbereich 3 der Stadt Herzogenrath, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Sind Störungen zu erwarten? Bestehen Planungen beispielsweise von Gewerbe, landwirtschaftlichen Betrieben oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks, die zu Beeinträchtigungen führen können?
- Stehen nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume auf dem Grundstück?

**Tipp:**

Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten. Unterschätzen Sie dabei nicht junge, noch heranwachsende Bäume.

**Risiko Altlasten**

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten in Boden oder Grundwasser vorhanden sein können. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt. Besonders wichtig ist die Beantwortung der Fragen: Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde

die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Beim Umweltamt der StädteRegion Aachen kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird eine Liste über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt (Altlastenverdachtskataster). Allerdings: Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass im Boden dort tatsächlich keine Schadstoffe vorhanden sind. Die vorhandenen Kataster werden zwar laufend aktualisiert, haben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



TPH Technologiepark

**Tipp:**

Sehr wichtig sind klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer zur Altlastenvorsorge! Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

**Risiko Bergbau**

Ebenso von hoher Bedeutung ist in Herzogenrath das Thema der bergbaulichen „Hinterlassenschaften“, die eine erhebliche Beeinträchtigung auf dem Baugrundstück darstellen

können. Daher sollte vor Kauf des Grundstückes auf jeden Fall geprüft werden, ob das Grundstück bergbaulichen Einwirkungen unterliegt. Zuständige Behörde ist hier die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW.

**Untergrundbeschaffenheit**

Eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für oder gegen ein Grundstück spielt auch die Untergrundbeschaffenheit. So müssen beispielsweise bei felsigem oder torfigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen.

**Grundstückswert und -erwerb**

Auskünfte über Bodenrichtwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der StädteRegion Aachen oder im Internet unter [www.staedtereion-aachen.de](http://www.staedtereion-aachen.de) (Suchbegriff: Gutachterausschuss). Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für derzeitige Grundstückspreise darstellen.

Diese Werte geben jedoch nicht unbedingt die Preise wieder, die auf dem freien Markt erzielt werden. Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die



Anna-Klöcker-Straße 4

52134 Herzogenrath

Tel. 02406/7635

Fax 02406/79918

Aktuelle Angebote unter:

[www.kurt-pidun.de](http://www.kurt-pidun.de) [kurt-pidun@t-online.de](mailto:kurt-pidun@t-online.de)

ARCHITEKT   
Dipl.-Ing. **Kurt Pidun**

BAUTRÄGER

**PH-Hausbau GmbH**

Wir planen und realisieren für Sie:

- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbebau



Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

### Nebenkosten

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

- Notariats- und Grundbuchkosten
- ggf. Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung
- ggf. sonstige Nebenkosten (Vermessung, Maklergebühren)

#### ■ Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben.

Es werden Ihnen 3,5 Prozent (Stand: 2011) des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt.

Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie, wird die Grunderwerbsteuer auch vom Gebäudewert – soweit im Kaufvertrag enthalten – verlangt. Dies gilt auch bei sogenannten Bauträgerverträgen. Rechenbeispiel: Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden Ihnen demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

### Notariats- und Grundbuchkosten

Notare und Grundbuchämter arbeiten nicht nach festen Kostensätzen, sondern berechnen ihre Gebühren nach der Höhe des Kaufpreises. Als Orientierungswert gilt: 1,5 Prozent des Kaufpreises sollten für Notar und Grundbuch beim Grundstückskauf einkalkuliert werden (Stand: 2011). Nach ihrer gründlichen Prüfung des Vertrages findet zur Vertragsunterschrift ein Termin

beim Notar statt, der nach erfolgter Zahlung veranlasst, dass Sie als Käufer zum rechtmäßigen Eigentümer werden. Dies wird dann mit dem Eintrag ins Grundbuch rechtlich wirksam.

### Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

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

Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren, wie z. B. Breite der Gehwege, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätzen etc., ab.

Wenn Ihr Grundstück bebaut ist, sollten Sie sich bei der Stadt Herzogenrath erkundigen, ob die erforderliche Kanaldichtheitsprüfung bereits durchgeführt wurde!

Alle Informationen zu Erschließungskosten, Straßenausbau und Kanal erhalten Sie beim Fachbereich 4 – Bau und Betrieb – der Stadt Herzogenrath.

### Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück beispielsweise noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe und dem Wert des

Grundstückes sowie dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen).

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

### Checkliste für Ihren Hausanschluss:

Bitte beachten Sie vor Beginn Ihrer Baumaßnahmen die unten aufgeführten Punkte. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ihren Architekten, den Fachinstallateur oder an Ihren Energie- und Wasserlieferanten.

#### Vor Baubeginn:

- Teilen Sie dem Energie- und Wasserlieferanten die Wohneinheiten im Endausbau mit und ermitteln Sie bei Gewerbenutzung gleichzeitig den Leistungsbedarf.
- Tragen Sie die gewünschten Hausanschlüsse in die eizureichenden Pläne ein (z. B. Grundriss).
- Besprechen Sie die Festlegung des Zählerstandortes sowie die genaue Trassenführung für die Hausanschlüsse mit dem Energie- und Wasserversorger.
- Haben Sie bei Gebäuden ohne Keller an die Anschlussausparung und die erforderlichen Leerrohre gedacht?

Liegen folgende Unterlagen für den Energie- und Wasserversorger vollständig vor?

- Entwässerungsantrag
- Auftrag für die Herstellung der Hausanschlüsse
- Lageplan mit Straßenführung und Lage des Hauses (Kopie)
- Grundriss mit Angabe des Hausanschlussraumes (Kopie)

Zwecks Abstimmung der Anschlussarbeiten setzen Sie sich bitte mit Ihrem Energie- und Wasserversorger in Verbindung.

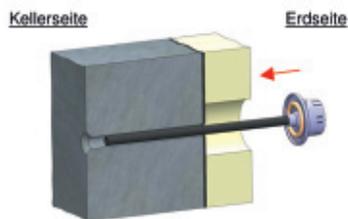
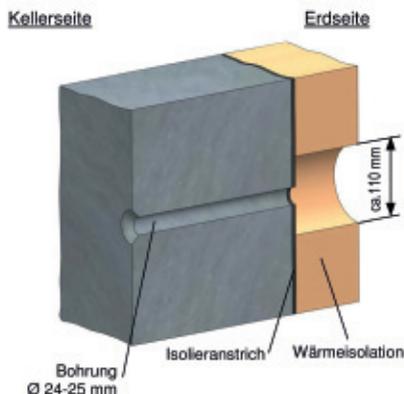
## Glasfaserkabel – zukunftssicher für viele Dienste

Die Nutzung von Internet, Telefonie und hochauflösendem Fernsehen (HDTV) nimmt rasant zu. Viele weitere Dienstleistungen für den privaten Nutzer sind denkbar, die Leitungen für den Transport immer größerer Datenmengen erfordern.

Die enwor bietet schon heute die Möglichkeit, bei der Sanierung von Hausanschlüssen

für Erdgas, Trinkwasser und Strom oder der Einrichtung neuer Hausanschlüsse an bestehenden Gebäuden kostenlos auch ein kleines Leerrohr von nur sieben Millimetern Durchmesser zu verlegen. Bei Neubaumaßnahmen wird die Mauerdurchführung ebenfalls kostenlos zur Verfügung gestellt. Diese kann dann mit den anderen Hauseinführungen schon in

der Bauphase eingebracht werden. Bei der Erstellung des Stromanschlusses wird auch das Mikroerrohr bis ins Gebäude geführt. So ausgerüstet, kann das Haus später jederzeit ohne Tiefbauarbeiten auf dem Grundstück und ohne zusätzliche Arbeiten am Mauerwerk an das Glasfaserkabelnetz der enwor angeschlossen werden.



Kontakt:  
Wolfgang Riege  
Tel.: 02407/579-1350  
E-Mail [wolfgang.riegen@enwor-vorort.de](mailto:wolfgang.riegen@enwor-vorort.de)

Nach Erstellung des Hausanschlusses:

- Achten Sie darauf, dass die Hausanschlüsse nicht überbaut werden!
- Für die Oberflächenbehandlung des Rohrgrabens auf dem Grundstück (Pflasterung, Rasenfläche sowie die Beschaffung von Füllsand) ist der Grundstückseigentümer zuständig. Dabei muss der Graben von herabgefallenen Steinen oder Bauschutt befreit und danach abgesandet werden (bis 20 Zentimeter über Leitung).
- Bevor der Graben verfüllt wird, verschließen Sie bitte auch den Mauerdurchbruch.
- Die Rohreinführungen dürfen dabei nicht verschoben werden.
- Beauftragen Sie Ihren Installateur mit dem Abruf des Zählereinbaus. Die Inbetriebsetzung erfolgt dann nach Bezahlung der jeweiligen Hausanschlüsse.

# 4. Das öffentliche Baurecht

## Das Baurecht allgemein

Das öffentliche Baurecht unterscheidet grundsätzlich zwischen dem bundesrechtlichen Bauplanungsrecht und dem landesrechtlichen Bauordnungsrecht.

Das **Bauplanungsrecht** wird im Baugesetzbuch (BauGB) u. a. durch Bebauungspläne und Satzungen in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt und beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.

Das **Bauordnungsrecht** wird in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) geregelt und klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

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

## 4.1 Das Bauplanungsrecht

### Bauleitplanung

Aufgrund der kommunalen Selbstverwaltung und der damit einhergehenden Planungshoheit hat die Gemeinde das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Ihre Planungshoheit üben die Gemeinden, so auch die Stadt Herzogenrath, mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen: Sie umfasst den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Absatz 2 BauGB). Der Stadtrat ist zuständig für die Verabschiedung des

Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne oder ähnlicher Satzungen.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf.

Eine im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird auch Bauerwartungsland genannt. Allerdings ist hieraus keinerlei Anspruch auf Realisierung abzuleiten.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan – beispielsweise der Wohnbaufläche – ist Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes. Sol-

len jedoch im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungs- oder Berichtigungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

### Bebauungsplan

Der Rat bzw. der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen, bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw.



EBC Eurode-Business-Center

erforderlich. Er ist ein Angebotsplan und regelt, was, wie und wo gebaut werden darf.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab beim Fachbereich 3 der Stadt Herzogenrath über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

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

Gemäß § 3 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über Ziele und Zwecke der Planung, beispielsweise bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes oder des Flächennutzungsplanes zu informieren. Die Stadt Herzogenrath legt großen Wert auf Anregungen und Kritiken ihrer Bürgerinnen und Bürger und führt in fast allen Bauleitplanverfahren eine Bürgerversammlung durch, in der die Bauleitplan-Entwürfe ausführlich erläutert und zur Diskussion gestellt werden.

#### **Tipp:**

Nutzen Sie Ihre Rechte und informieren Sie sich frühzeitig über die Planungen der Stadt Herzogenrath! Nehmen Sie an den Bürgerversammlungen teil, diskutieren Sie mit und geben Sie Ihre Anregungen oder Bedenken der Stadt weiter!

#### **Der landschaftspflegerische Begleitplan**

Der landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) ist der Beitrag der Landschaftsplanung (auf

Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zum Bebauungsplan. Der LPB stellt sicher, dass im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Hierfür trifft er Aussagen zu den Eingriffen, die durch ein Bauvorhaben in Natur und Landschaft entstehen können, und zu den dem Gesetz nach erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

#### **Bitte beachten Sie!**

In manchen Bebauungsplänen werden auch auf den privaten Grundstücken grünordnerische Festsetzungen – beispielsweise die Pflicht zur Anpflanzung von Obstbäumen oder Hecken – getroffen, die vom Bauherrn durchgeführt werden müssen. Die Stadt Herzogenrath ist gehalten, diese Festsetzungen zu überprüfen.

#### **Der Vorhaben- und Erschließungsplan**

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings – im Gegensatz zum Bebauungsplan – vertraglich auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt.

Der private Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung eng mit der Stadt ab. Stadt und Vorhabenträger schließen einen Vertrag ab, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Das Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren entspricht dem eines Bebauungsplanes.

#### **Ausnahmen und Befreiungen**

Bei einer geringfügigen Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien

kann durch eine Ausnahme und/oder Befreiung nach § 31 BauGB ein Bauvorhaben ggf. doch noch ermöglicht werden. Bitte klären Sie dies frühzeitig mit dem Fachbereich 3 der Stadt Herzogenrath ab!

#### **Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich (§ 34 BauGB)**

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Mit einer Aufstellung von Bebauungsplänen ist hier oft auch nicht mehr zu rechnen, weil sie – da ja die Flächen bereits weitestgehend bebaut sind – nicht mehr erforderlich sind.

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

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

Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind durch Satzungen, die die Stadt Herzogenrath aufgestellt hat, festgesetzt. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich nach diesen Satzungen. Einsicht in diese Sat-

zungen und Beratung erhalten Sie ebenfalls im Fachbereich 3 der Stadt Herzogenrath.

### Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden und wird daher für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung reserviert. Er soll aber ebenso der (Nah-)Erholung der Bevölkerung dienen.

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

Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

### Fazit:

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn die auf dem Grundstück erwünschte Bebauung:

- im Einklang mit den Festsetzungen eines vorhandenen Bebauungsplanes steht und die Erschließung (Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, an die Leitungen für Energie- und Wasserversorgung, an die Kanalisation) gesichert ist
- zwar nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

## 4.2 Das Bauordnungsrecht

### Allgemein

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt.

Im Land Nordrhein-Westfalen ist dies die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und insbesondere an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen.

Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherrn und dem/der Grundstückseigentümer/in oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter.

Ergänzend zur BauO NRW wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.



*Weißer Weg: Station Amstelbachtterrasse  
Quelle: Anja Schlamann*

## Grenzabstand

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3,00 Meter Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Eingangüberdachungen oder Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf maximal 1,50 Meter unterschreiten.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe. Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da im Einzelfall der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut ist und Sie umfassend beraten wird.

## Grenzabstand für Garagen

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

Sie dürfen Garagen ohne Grenzabstand errichten, wenn

- die Gesamtlänge der baulichen Anlage das Maß von 9 Metern und die Grenzbebauung auf dem gesamten Grundstück das Maß von 15 Metern nicht überschreitet
- die bauliche Anlage eine Höhe von 3 Metern nicht übersteigt.

In jedem Fall sollte jedoch eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden.

## Die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser)

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

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

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

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

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

## Vetrotex-Gelände



Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf (also ein sog. Nachbar- oder Drittwiderspruch) gegen ein Bauvorhaben, das im Freistellungsverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht. Das bedeutet, es gibt keinen Bescheid, gegen den man Widerspruch einlegen könnte.

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

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

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

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

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

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

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

### Vorbescheidsverfahren

Der Antrag auf Bauvorbescheid dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, sodass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwendig und zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

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

Betreffen die Fragen die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben sein.

Dies gilt nicht, wenn nur zu planungsrechtlichen Fragen ein Vorbescheid erbeten wird. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre.

### Bauantrag

Der Bauantrag ist schriftlich mit allen für seine Bearbeitung sowie für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) in ausreichender Anzahl beim Fachbereich 3 der Stadt Herzogenrath als zuständige Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben.

Auf der Grundlage der Bauprüfverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich: (Checkliste)

- Antragsvordruck
- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder öffentlich bestellten Vermessungsbüro)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung
- Berechnung
  - a) der bebauten Fläche
  - b) der Geschossflächenzahl
  - c) der Grundflächenzahl
  - d) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
  - e) des umbauten Raumes
- rechnerischer und zeichnerischer Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung
- statistischer Erhebungsbogen
- ggf. Fällantrag gem. Baumschutzsatzung

## Genehmigungsfreie Vorhaben

Der § 65 der BauO NRW legt fest, welche baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung bedürfen. In den Absätzen 1 bis 3 sind diese Anlagen abschließend aufgeführt. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren. Die Entscheidungen trifft der Fachbereich 3 als zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Zu beachten ist aber, dass trotz der Genehmigungsfreiheit die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung, so z. B. die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder z. B. einer Ortsgestaltungssatzung etc., eingehalten werden müssen. In besonderen Fällen bedarf es trotz der Genehmigungsfreiheit nach der Landesbauordnung einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen.

Der Landesgesetzgeber hat aber auch zum Teil die Genehmigungsfreiheit eingeschränkt, wir empfehlen Ihnen, sich in Zweifelsfällen an einen Architekten oder an die Bauaufsichtsbehörde zu wenden und sich dort beraten zu lassen. Hinzuweisen ist an dieser Stelle auf genehmigungsfreie (nicht bauliche) Anlagen, die in § 66 BauO NRW ebenfalls abschließend aufgezählt sind.

## Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur des Fachbereiches 3 der Stadt Herzogenrath in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Mit der Registrierung wird automatisch eine Eingangsbestätigung ausgestellt. Der/die zustän-

dige Sachbearbeiter/in überprüft den Antrag auf Vollständigkeit und grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Bauplanungsrecht.

Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein.

Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.

Mit der Eingangsbestätigung wird Ihnen die Möglichkeit eingeräumt, sich bei entsprechender Registrierung jederzeit online über den Verfahrensstand Ihres Bauantrages zu informieren. Sie können online abrufen, ob der Antrag vollständig ist, welche Unterlagen gegebenenfalls fehlen, welche Stellen im Hause oder extern derzeit beteiligt werden etc.

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Leider werden nicht alle Bauanträge vollständig eingereicht.

Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen.

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

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen und das Vorhaben auch sonst dem öffentlichen Baurecht entspricht, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung. Die Baugenehmigung ergeht ggf. mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit

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

Grundsätzlich ist die Stadt Herzogenrath bemüht, sämtliche Bauanträge so schnell wie möglich zu bearbeiten. Hin und wieder kommt es jedoch durch größere gewerbliche Vorhaben vereinzelt zu Verzögerungen, insgesamt sind jedoch die Bearbeitungszeiten im regionalen Vergleich sehr zügig.

## Bauaufsichtliche Verfahren

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

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

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

- das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht,
- die Erschließung im Sinne des § 30 des Baugesetzbuches gesichert ist und
- die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Nicht nur die Stadt Herzogenrath als Gemeinde kann bestimmen, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, auch Sie als Bauherrin oder Bauherr können beantragen, dass für obige Vorhaben das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

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

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

Sind in den oben genannten Wohngebäuden mehr als zwei Wohnungen vorhanden, muss vor Baubeginn ein von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüfter Nachweis über die Standsicherheit (Statik) vorliegen. Das gilt auch entsprechend für Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz. Bei den Wohngebäuden mittlerer Höhe muss zusätzlich von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt werden, dass das Vorhaben die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt.

Der Baubeginn und die Bauausführung können untersagt werden, wenn eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit besteht, insbesondere, wenn die erforderlichen Unterlagen nicht vorliegen, das Vorhaben oder die Bauausführung öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht oder die Voraussetzungen für eine Baufreistellung nicht vorliegen.

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

Folgende Gesichtspunkte sind noch zu beachten:

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

Gegen eine geringe Gebühr kann mit dem Vorhaben auch vor Ablauf eines Monats begonnen werden.

### **Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)**

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

In § 68 Abs. 1 BauO NRW sind die Vorhaben abschließend genannt, für die dieses Verfahren nicht gilt. Hier handelt es sich in der Regel um größere Projekte, die aufgrund ihrer künftigen Nutzung eine umfangreiche Prüfung erfordern.

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

- mit den Vorschriften der §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches (planungsrechtliche Fragen)
- auf die Bebaubarkeit der Grundstücke (verkehrliche Erschließung, Anschluss an Ver- und Versorgungsanlagen),
- auf die Einhaltung der Abstandsflächen bzw. deren Sicherung durch Übernahme auf anderen Grundstücken,
- auf die Gestaltung nicht überbauter Flächen, auf die Anlage ausreichender Spielflächen für Kleinkinder, auf die Erhaltung oder Veränderung der Geländeoberfläche,
- auf die Gestaltung der baulichen Anlagen (Verunstaltung der Baumasse, des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes),
- auf die Gestaltung und Anlage der Außenwerbung,
- auf die Anlage einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen und Garagen und deren Ausführung sowie der Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder,
- auf die Einhaltung der Vorschriften über die Barrierefreiheit baulicher Anlagen für Menschen mit Behinderung.

Spätestens bei Baubeginn sind bei der Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen einzureichen:

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

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

Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach vollständigem Eingang des Antrages bei ihr zu entscheiden; diese Frist kann aus wichtigen Gründen bis zu 6 Wochen verlängert werden.

### **Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)**

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

anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

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

Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden, sie kann auch innerhalb eines Jahres nach dem Erlöschen rückwirkend verlängert werden.

### **Teilbaugenehmigung (§ 76 BauO NRW)**

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

ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelner Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden.

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

### **Baugenehmigungsgebühren**

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung – unabhängig von den Angaben des Bauherrn – vorgibt.

Gebührenpflichtig sind auch die Ablehnung, die Zurückweisung und die Rücknahme eines Bauantrages sowie die Nachforderung von Unterlagen.

### **Bauen ohne Baugenehmigung**

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld bis zu 250.000,00 EUR geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Im Falle der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit ist neben dem Bußgeld die dreifache Genehmigungsgebühr zu entrichten. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.



*Burg Rode (Quelle: Wolfgang Sevenich)*

# 5. Baurechtliche Spezialthemen

## Das Nachbarrecht

### Beteiligung der Nachbarn (§74 BauO NRW)

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Nachbarn sind aufeinander angewiesen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen.

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

Durch die Neufassung der Verwaltungsgerichtsordnung hat eine Nachbarklage gegen ein genehmigtes Vorhaben – wie bisher schon bei Wohnbauten – keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Stadt Herzogenrath – Fachbereich 3 – oder beim Verwaltungsgericht Aachen, Adalbertsteinweg 92 im Justizzentrum, 52070 Aachen die aufschiebende Wirkung der Klage zu beantragen. Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung von bauplanungsrechtlichen oder eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bauzeichnungen den benachbarten Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorgelegt werden.

Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine ansonsten erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Stadt Herzogenrath kann entfallen.

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

In der Regel ist eine Beteiligung des Nachbarn nicht erforderlich, da die Stadt Herzogenrath die nachbarlichen Belange in ihre Prüfung mit einbezieht.

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

Zweck der Baulast ist es, öffentlich-rechtliche Hindernisse einer Bebauung für ein ganz konkretes Grundstück auszuräumen, damit die Erteilung einer Baugenehmigung möglich ist.

Durch eine Verpflichtungserklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann der Grundstückseigentümer des zu belastenden Grundstücks öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Als Beispiele sind zu nennen:

- Verpflichtung zum Bauen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze
- Nutzung eines Stellplatzes auf fremdem Grundstück

- Freihalten einer Abstandsfläche von Bebauung
- Grundstücksvereinigung für die Bebauung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken

Es muss jedoch gewährleistet sein, dass das zu belastende Grundstück die Baulast auch aufnehmen kann. Dies prüft die Bauaufsichtsbehörde bei Vorlage des Baugesuches.

Eine Verpflichtungserklärung des Grundstückseigentümers ist stets freiwillig, da sie die Eigentümerposition einschränkt. Der Regelung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durch Baulast sollte eine schriftliche Vereinbarung aller Beteiligten vorangehen, die auch der Bauaufsichtsbehörde bei Einreichen des Baugesuches vorliegt.

Die Verpflichtungserklärung bedarf der Schriftform und wird von der Bauaufsichtsbehörde vorbereitet. Die Unterschrift wird durch den Belasteten (Eigentümer) vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet. Der Eigentümersnachweis wird durch das aktuelle Grundbuch nachgewiesen.

Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wirksam und wirken auch gegenüber dem Rechtsnachfolger.

Die Eintragung von Baulasten ist gebührenpflichtig und wird dem Antragsteller als Begünstigten auferlegt.

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt. Es stellt die Gesamtheit aller eingetragenen Baulasten dar.

Es empfiehlt sich, vor dem konkreten Kauf eines Grundstückes oder eines Gebäudes nach bestehenden Baulasten bei der Bauaufsichtsbehörde nachzufragen.

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis erhält jede Person, die ein berechtigtes Interesse darlegt (Notar, Vermessungsingenieur, Kaufinteressent).

## Denkmalschutz

Es gibt verschiedene Arten von Denkmälern, die nach den Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen geschützt sind.

Denkmäler sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht.

Baudenkmäler sind Denkmäler, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Ebenso gilt dies für Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, wenn sie die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen.

Bewegliche Denkmäler sind alle nicht ortsfesten Denkmäler.

Bodendenkmäler sind unbewegliche oder bewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden. Als Bodendenkmäler gelten auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, ferner Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die durch nicht mehr selbstständig erkennbare Bodendenkmäler hervorgerufen worden sind.

Die Erhaltung von Denkmälern ist eine äußerst wichtige Aufgabe. Dabei geht es nicht nur um historische Prunkstücke, sondern besonders um den Erhalt von Zeugnissen unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene

Gemeindebereiche und um Einzelbauten. Baudenkmäler sind nicht nur schön und repräsentativ, sie stoßen bei Immobilienkäufern insbesondere unter steuerlichen Gesichtspunkten auf Interesse.

Die Stadt Herzogenrath wirkt bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege als untere Denkmalschutzbehörde mit. Anhand einer Denkmalliste kann sie Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes Baudenkmäler sind. Sie ist auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Baudenkmälern im Stadtgebiet zuständig und berät Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

### Welche Pflichten ergeben sich aus den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW?

- **Erhaltungspflicht**  
Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen (soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist).
- **Erlaubnispflicht**  
Wer ein Denkmal verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, muss die Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde einholen.  
  
Eingriffe in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern sind ebenfalls erlaubnispflichtig.
- **Veräußerungs- und Veränderungsanzeige**  
Der frühere und der neue Eigentümer haben der unteren Denkmalbehörde den Eigentumswechsel anzuzeigen.

Für bewegliche Denkmäler gilt eine Anzeigepflicht, wenn diese an einen anderen Ort verbracht werden.

### Steuervorteile für Denkmaleigentümer

Aufwendungen für Baudenkmäler können die Steuerschuld mindern, insbesondere bei der Einkommensteuer. In einer Broschüre der Landesregierung NRW finden Sie Steuertipps für Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer. Diese Broschüre können Sie direkt bei der Landesregierung oder bei der unteren Denkmalbehörde der Stadt Herzogenrath bestellen. Die Gebäudeherstellungskosten für Baudenkmäler können über einen Zeitraum von zehn Jahren mit jährlich bis zu zehn Prozent abgesetzt werden. Voraussetzung ist, dass die Denkmaleigenschaft bereits vor Aufnahme der Bauarbeiten anerkannt ist.

## Dichtheitsprüfung

### Grundbesitzer müssen Ihre private Abwasseranlage überprüfen lassen!

Ist mein privater Abwasserkanal wirklich dicht? Oder tritt Abwasser aus und verunreinigt Boden und Grundwasser? Diese Frage müssen sich alle Grundstückseigentümer stellen, denn nach den gesetzlichen Vorgaben müssen alle Grundstückseigentümer ihre privaten Grundstücksleitungen auf Dichtheit prüfen lassen. Wenn Abwasser durch einen Riss ins Erdreich sickert (Exfiltration), werden Boden und Grundwasser verunreinigt. Durch Undichtigkeiten wird umgebender Boden in die Leitungen eingespült, dies führt zu Hohlrumbildungen und in deren Folge zu Absackungen und Schäden. Wurzeleinwuchs kann zu Abflusshindernissen und Verstopfungen führen, unerkannte Schäden an der Entwässerungsan-

lage können Rückstau verursachen! Mischt sich sauberes Grundwasser über defekte Leitungen mit Schmutzwasser (Infiltration), muss das so verunreinigte Grundwasser in Kläranlagen wieder aufbereitet werden. Das ist aufwendig und teuer – in der Folge werden das Kanalnetz und die Klärsysteme zusätzlich belastet und die Abwassergebühren einer Gemeinde steigen. Weil die wiederum auf den einzelnen Bürger umgelegt werden, zahlt dieser letztendlich die Kosten für die Wasserreinigung. Die Städte und Gemeinden in NRW unternehmen große Anstrengungen, die öffentlichen Kanalsysteme dort zu sanieren, wo sie Schäden aufweisen, die Sanierung ist aber nur dann nachhaltig, wenn das gesamte **öffentliche und private** Abwassersystem schadenfrei ist.

### Prüfungsanlass

Eine Dichtheitsprüfung privater Abwasserleitungen ist gemäß § 61 a Landeswassergesetz durchzuführen:

- bei **Neuerrichtung** der Abwasserleitungen, hier hat der Grundstückseigentümer in Herzogenrath eine geeignete Inspektionsöffnung auf seinem Grundstück außerhalb des Gebäudes in Abstimmung mit der Stadt einzubauen
- bei **Änderung** der Abwasserleitungen, hier hat der Grundstückseigentümer in Herzogenrath nachträglich eine geeignete Inspektionsöffnung auf seinem Grundstück außerhalb des Gebäudes in Abstimmung mit der Stadt erstmals einzubauen
- als **Erstprüfung** bei bestehenden Gebäuden in den Entwässerungsgebieten 1 bis 15 der Stadt Herzogenrath bis zum dem jeweiligen Teilbereich zugeordneten Termin
- als **Wiederholungsprüfung** alle 20 Jahre

### Welche Leitungen müssen geprüft werden?

Alle Abwasserleitungen (Grundstücks- und Hausanschlussleitungen einschließlich Grund-

leitungen), die unterirdisch verlaufen oder unzugänglich sind, müssen überprüft werden. Das gilt nicht für Leitungen innerhalb des Gebäudes, doch aber für solche, die unter der Bodenplatte liegen.

### Wer prüft?

Die Dichtheitsprüfung von privaten Entwässerungsanlagen darf in NRW nur von speziell ausgebildeten und zugelassenen Sachkundigen durchgeführt werden.

### Wie funktioniert die Dichtheitsprüfung?

Es gibt zwei Prüfverfahren: die optische und die physikalische Prüfung. Bei der optischen lässt der Sachkundige eine Kamera in das Rohrsystem ein. Diese zeigt via Fernsehtchnik, wie die

Rohre von innen aussehen. Schäden wie eingewachsene Wurzeln oder Risse sind so direkt erkennbar. In stark verwinkelten Rohrsystemen kann die Kameratechnik bisweilen nicht eingesetzt werden, dann greift die physikalische Überprüfung. Dabei wird mittels Luft- oder Wasserdruck getestet, ob die Abwasserleitungen dicht sind. In Herzogenrath ist im Rahmen der **Erstprüfung** bei bestehenden Gebäuden in den Entwässerungsgebieten 1 bis 15 nur dort, wo eine optische Inspektion nicht durchführbar ist, eine Dichtheitsprüfung mit Luft oder Wasser durchzuführen.

### Ergebnis der Dichtheitsprüfung

Das Protokoll der Dichtheitsprüfung ist vom Grundstückseigentümer der Kommune auf Ver-



Mariä Himmelfahrt

langen vorzulegen. Es sollte zur eigenen Sicherheit enthalten: Grundstücksdaten, Plan über den tatsächlichen Leitungsverlauf, Leitungsgrafik, Aufzeichnung der Kamerauntersuchung, Aufzeichnung des Druckverlaufs (Druckdiagramm).

### Sanierung

Erkennbare Schäden müssen, wenn keine unmittelbare Gefahr von ihnen ausgeht, in der Regel in einem Zeitrahmen von 6 bis 24 Monaten in Abstimmung mit der Stadt beseitigt werden.

### Finanzierungshilfen

Grundstückseigentümer, die ihre private Entwässerungsanlage prüfen und/oder sanieren lassen, können ein zinsgünstiges Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch nehmen. Der Antrag muss vor Beginn der Maßnahme bei der Hausbank eingereicht werden.

Machen Sie mit, denn es liegt an uns, unsere guten Wasserqualitäten für unsere Kinder zu sichern! Es geht um unsere Umwelt, unser Grundwasser und den Werterhalt Ihrer Abwasseranlage!

Zu allen Fragen zum Thema Dichtheitsprüfung stehen Ihnen die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Fachbereichs Bau und Betrieb gerne unter der Sammelrufnummer **02406 / 836133** beratend zur Seite.

## Baumschutz

Bereits seit 1990 wird der Baumbestand der Stadt Herzogenrath durch eine Satzung geschützt (Baumschutzsatzung). Die Satzung dient:

- der Abwehr schädlicher Einwirkungen
- der Verbesserung des Stadtklimas
- der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

- der Sicherung der Lebensstätte für Tiere, insbesondere Vögel, und
- der Schaffung von Zonen der Ruhe und der Erholung.

Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 Zentimeter und mehr und Nadelbäume mit einem Stammumfang von 100 Zentimeter und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 Zentimeter über dem Erdboden (geschützte Bäume). Eiben stehen mit einem Stammumfang von 80 Zentimeter und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 Zentimeter über dem Erdboden, unter Schutz, soweit sie baumartig gewachsen sind. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.

Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 Zentimeter oder mehr beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 Zentimeter aufweist. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien (bereits ab 80 cm), sind ab 100 Zentimeter und mehr Umfang, gemessen in einer Höhe von 100 Zentimeter über dem Erdboden, geschützt. Die Satzung und der Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung stehen auf der Homepage der Stadt Herzogenrath zum Download zur Verfügung.

### Warum eine Baumschutzsatzung?

Die Stadt Herzogenrath gehört in der Städte-Region Aachen zu den baum- und waldärmsten Kommunen. Dies ist einer der Gründe dafür, dass in der Stadt Herzogenrath jede Baumart in Abhängigkeit von dem Umfang des jeweiligen Baumes geschützt ist. Geschützte Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren.

### Ich möchte bauen und auf dem Grundstück stehen geschützte Bäume?

Wird ein Bauvorhaben geplant, welches im Geltungsbereich dieser Satzung liegt, so sind die geschützten Bäume – soweit möglich auch die des Nachbargrundstücks – in dem dem Bauantrag bzw. der Bauvoranfrage beizufügenden Lageplan mit ihrem Standort, der Art, dem Stammumfang und dem Kronendurchmesser darzustellen.

Für die geschützten Bäume, die Sie im Zuge Ihres Bauvorhabens fällen müssen, stellen Sie bitte einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 6 Baumschutzsatzung. Gleiches gilt im Freistellungsverfahren. Wird die Baugenehmigung für ein Vorhaben beantragt, bei dessen Verwirklichung geschützte Bäume entfernt, zerstört, geschädigt oder verändert werden sollen, so ist ein Antrag auf Erlaubnis gemäß § 6 Abs. 2 Baumschutzsatzung dem Bauantrag hinzuzufügen. Die Entscheidung über die beantragte Erlaubnis ergeht gemäß § 6 Abs. 5 Baumschutzsatzung gesondert im Baugenehmigungsverfahren; ihr Inhalt wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands ist die Bauplanung möglichst so zu gestalten, dass **das Entfernen oder die Schnittmaßnahmen von geschützten Bäumen auf ein Minimum beschränkt bleiben**.

### Ersatzpflanzungen:

Wird auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 Buchstabe b und f und Abs. 2 Baumschutzsatzung eine Ausnahme oder Befreiung erteilt, so hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstücks gemäß § 7 Abs. 1 Baumschutzsatzung auf seine Kosten für jeden entfernten Baum als Ersatz Bäume auf einem Grundstück

im Geltungsbereich der Satzung, nach Möglichkeit in direkter Nähe zum Eingriff, zu pflanzen und zu erhalten. Die als Anlage des Bewilligungsbescheids beigefügte **Pflanzempfehlung** (Gehölzliste) enthält hierzu eine Auswahl heimischer Pflanzen. In der Regel ist je angefangenen Meter Stammumfang eine Ersatzpflanzung von einem Baum (nur Hochstamm) mit einem Stammumfang von **mindestens 18 Zentimeter in 100 Zentimeter Höhe über dem Erdboden (Sortierung 18-20)** erforderlich.

**Wie gehe ich mit Bäumen um, die auf dem Baugrundstück stehen und nicht gefällt werden (müssen)?**

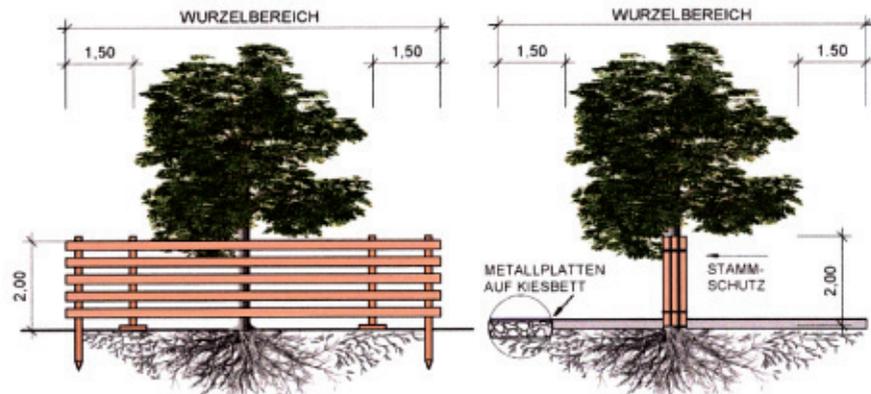
Im Zuge der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien, insbesondere die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (herausgegeben von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e. V., Bonn) und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4, „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ RAS-LP 4, Ausgabe 1999, und letztlich die ZTV Baumpflege (Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e. V., Bonn) zu beachten und einzuhalten.

Gemäß den oben aufgeführten Richtlinien ist das Versiegeln, Verdichten und Abgraben etc. von Flächen unterhalb einer Baumkrone (Kronentraufbereich + 1,50 Meter) nicht erlaubt. Gemäß § 4 Abs. 1 und 3 Baumschutzsatzung liegt bei Zuwiderhandlung eine verbotene Handlung vor, die mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 Euro geahndet werden kann.

## Baumschutz auf Baustellen

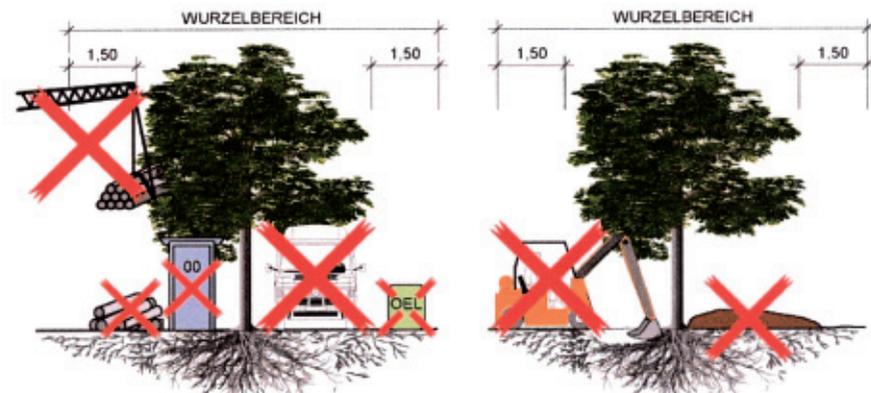
AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, GARTENAMTSLEITERKONFERENZ IM DEUTSCHEN STÄDTETAG

NOVEMBER 2001



WURZELSCHUTZ  
DURCH ZAUN

WURZELSCHUTZ  
DURCH LASTVERTEILUNG



**NICHT BEFAHREN**  
**NICHT ABLAGERN:**  
- TREIBSTOFFE, CHEMIKALIEN  
- BAUMATERIALIEN  
- BAUSTELLENEINRICHTUNG  
**SCHWENKBEREICH BEACHTEN**

**Zu beachten:**  
DIN 18916 u. 18920  
RAS-LP4  
ZTV-Baumpflege  
Baumschutzsatzung

**KEIN BODENABTRAG**  
**KEINE AUFSCÜTTUNG**  
**NICHT VERDICHTEN**  
**KEINE LEITUNGSVERLEGUNG!**  
**KRONE SCHÜTZEN**

**Information:**  
Stadt Herzogenrath-Fachbereich 3  
Herr Marian Zempel  
Tel.: 02406/83-327  
Fax: 02406/79757

### Sanieren und Energiesparen schont Umwelt und Geldbeutel

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten, ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständnis, dass ein umweltbewusstes Verhalten in puncto Heizen und Stromverbrauch notwendig ist, hat in unserer Gesellschaft einen festen Platz eingenommen. Nur die Umsetzung liegt noch in den Anfängen – obwohl gerade jetzt ausreichend technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen: Effiziente Fenster, hochwärmedämmende Außenbauteile sowie modernisierte Abluftanlagen sind nur eine kleine Auswahl der bestehenden Angebote. Je mehr Energie Sie durch solche Maßnahmen einsparen, umso mehr schonen Sie die Umwelt – und das zahlt sich aus:

Die Investition in energieeffiziente Bauteile lohnt sich. Denn Ihre Betriebskosten werden sich beachtlich verringern und die Anschaffungskosten sind schnell ausgeglichen. Planen Sie dieses bauliche Vorhaben gewissenhaft und vorausschauend, denn nur durch die richtige Kombination verschiedener Faktoren ergibt sich der gewünschte Effekt.

#### Die Energieeinsparverordnung

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2002 und 2007 wurden erstmals Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert

der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in Kilowatt pro Quadratmeter und Jahr, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird. Diese Größe stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes inklusive Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen. Nachdem mit der EnEV 2007 im Wesentlichen Regelungen für Energieausweise für Bestandsgebäude eingeführt worden sind, wurde mit der EnEV 2009 das Anforderungsniveau an Neubau und Bestände in einem ersten Schritt verschärft. Das Ziel ist es, den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um rund 30 Prozent zu senken. Damit soll die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland einhergehen.




Wenn sie einmal Hilfe braucht ...

**Wir entwickeln.**

**Wir bauen.**

**Wir betreiben.**

Und wir wachsen mit den Aufgaben.

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter 02452 189-0 oder unter [www.frauenrath.de](http://www.frauenrath.de)

**Frauenrath**  
baut ... meine Zukunft!



Die wichtigsten Änderungen der EnEV 2009 im Überblick:

- Die energetischen Anforderungen an Außenbauteile, insbesondere in puncto Wärmedämmung, wurden verschärft.
- Die primärenergetischen Anforderungen bei Neubau und Sanierung wurden verschärft: Die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss um 30 Prozent erhöht werden.
- Auch die oberste Geschossdecke muss unter bestimmten Voraussetzungen gedämmt werden.
- Nachtstromspeicherheizungen in Mehrfamilienhäusern werden stufenweise außer Betrieb genommen.

#### Energiebedarfsausweis ist Pflicht

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Die Energiepass-Pflicht regelt, dass bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Zertifikat über den Energiebedarf vorgelegt werden muss. So sollen Verbraucher objektiv informiert werden. Außerdem ermöglicht der Energiepass den Vergleich des Energiebedarfs verschiedener Objekte und wird so zum maßgeblichen Entscheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl. Der Energiepass gilt für das gesamte Gebäude und ist für zehn Jahre gültig. Kernstück des Energiepasses ist der Energiekennwert, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird. Nach ihm werden die Gebäude eingeordnet.

#### Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Den **Energieausweis** gibt es in zwei Varianten. Der ausführliche **Bedarfsausweis** basiert auf einer technischen Analyse des Gebäudes. Dafür nimmt der Energieausweisaussteller den energetischen Zustand von Dach, Wänden, Fenstern und Heizung genau unter die Lupe. Ob jemand viel heizt oder wenig, spielt für die Bewertung des Gebäudes im Energieausweis keine Rolle.

Grundlage für den einfachen **Verbrauchsausweis** sind dagegen die Heizkostenabrechnungen der Bewohner aus den letzten drei Jahren. Das Ergebnis im Verbrauchsausweis ist deshalb auch vom individuellen Heizverhalten der Bewohner abhängig. Beide Energieausweisvarianten enthalten Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen, mit denen man den Energieverbrauch im Gebäude senken kann.

# miko

**Heizungsbau GmbH & Co. KG**  
**Meisterbetrieb seit 1970**

- Warmwasser- und Fußbodenheizungs-Anlagen
- Solar- und Brennwertechnik
- Sanitärinstallationen
- Öl- und Gas-Wartung + Stördienst
- Regenwassernutzung
- Wärmepumpen



**Telefon**  
**0 24 06/69 70**

**Am Boscheler Berg 18**  
**52134 Herzogenrath-Merkstein**  
**[www.miko-heizungsbau.de](http://www.miko-heizungsbau.de)**

**Info:**

Ihr Vorteil: Die im Energiepass integrierten „Modernisierungs-Tipps“ zeigen, mit welchen Sanierungsmaßnahmen die beste Energieklasse erreicht werden kann. Wohnungsunternehmen erhalten wertvolle Informationen für das Instandsetzen und Modernisieren sowie den Verkauf von Objekten.

**Künftige Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen**

Eine weitere Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) haben die federführenden Bundesministerien bereits angekündigt. Die künftige EnEV 2012 soll in einem weiteren Schritt sowohl für Neubauten als auch für Modernisierungen die energetischen Anforderungen nochmals verschärfen. Dies wird auch durch die neue EU-Gebäuderichtlinie notwendig, die im Juli 2010 in Kraft getreten ist und bis 2012 in allen EU-Mitgliedsstaaten in nationales Recht umgesetzt werden soll.

Kernpunkt der Neuregelung ist die weitere Vereinheitlichung der Standards und Methoden, aber auch die Verschärfung der Anforderungen an die Energieeffizienz, sowohl bei neuen als auch bei bestehenden Gebäuden, die einer umfassenden Renovierung unterzogen werden. Neubauten sollen ab 2020 „Niedrigstenergiegebäude“ sein. Niedrigstenergiegebäude sind Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf sollte zu einem ganz wesentlichen Teil durch

Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden. Behörden als Eigentümer müssen bereits ab 2018 diese Verpflichtung mit Vorbildwirkung erfüllen. Zusätzliche Anforderungen stellt die neue Richtlinie auch an den Energieausweis, in dem die Kennwerte zur Energieeffizienz vermerkt sind. Diese Indikatoren sollen beispielsweise bei Verkaufs- und Vermietungsanzeigen angegeben werden müssen.

**Erfolgreich sanieren**

An Gebäuden, die vor mehreren Jahrzehnten erbaut wurden, macht sich das Alter meist deutlich bemerkbar. Denn die Witterung, die Abnutzung durch die Bewohner sowie weitere Einflüsse ziehen auch ein standfestes Haus in Mitleidenschaft. Und auch aus energetischer Sicht sind traditionelle Gebäude nicht sehr effektiv. Dennoch ist der Kauf eines älteren Hauses eine interessante Alternative zu einem Neubau, denn die Käufer profitieren von den bestehenden Strukturen und haben die Möglichkeit, das Haus im Zuge einer Komplettsanierung den heutigen Anforderungen anzupassen.

**EIN HAUS IM GRÜNEN?**

Willkommen  
in Herzogenrath!

[bauen@cranen.de](mailto:bauen@cranen.de)

**Cranen**

Bauunternehmen Cranen GmbH & Co. KG  
Thomas-Edison-Straße 2 · 52499 Baesweiler · Telefon: 02401/91700

Ihr kompetenter  
Partner am Bau!

### Info: Energiekennzahl ermitteln

Der erste Schritt zu einer energetisch und ökonomisch sinnvollen Gebäudesanierung ist die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards. Richtwert hierfür ist die sogenannte Energiekennzahl, die sich aus dem Jahresenergieverbrauch errechnet. Die Energiekennzahl kann leicht selbst berechnet werden: Der Jahresheizenergieverbrauch wird durch die beheizte Wohnfläche dividiert. Ist in dem Energieverbrauch die Warmwasserbereitung mit enthalten, so werden pauschal 1.000 Kilowattstunden für jede im Haushalt lebende Person vor der Division abgezogen.

Formel:

$(\text{Jahresheizenergieverbrauch} - 1000 \text{ kWh/Person}) : \text{Wohnfläche} = \text{Energiekennzahl}$

Der Energieverbrauch kann den Rechnungen des Energieversorgers oder der Heizkostenabrechnung entnommen werden. Wenn der Wert unter 20 kWh/m<sup>2</sup>a liegt, leben Sie bereits in einem optimalen energieeffizienten Haus. Auch Werte bis 120 kWh/m<sup>2</sup>a sind noch im „grünen Bereich“. Erst wenn Ihr Wert über 120 kWh/m<sup>2</sup>a liegt, lohnt sich eine Gebäudesanierung für Sie. Unbedingt aktiv werden sollten Sie, wenn Ihr Wert 200 kWh/m<sup>2</sup>a übersteigt.

## Energetische Sanierung

Was heutzutage eine große Rolle spielt, ist die Frage, wie ein Wohnhaus so renoviert werden kann, dass es mit möglichst geringem Energieaufwand betrieben werden kann. Sogar per Gesetz – nämlich durch die Energieeinsparverordnung – wird vorgeschrieben, energiesparende Maßnahmen einzuleiten. Bei einer Sanierung

richtet sich deshalb das Hauptaugenmerk auf die Dämmung, damit so wenig Heizenergie wie möglich verschwendet wird. Dabei kann bei alten Häusern, die oft Unmengen von Heizenergie schlucken, der Verbrauch auf drei bis vier Liter im Jahr pro Quadratmeter gesenkt werden.

### Tipp:

Die DBU (Deutsche Bundesstiftung Umwelt) hat in Zusammenarbeit mit Handwerkern, Architekten, Verbraucherzentralen sowie verschiedenen Banken die Kampagne „Haus sanieren – profitieren“ gestartet. Ein geschulter Fachmann kommt zu Ihrer Wunschimmobilie und prüft kostenlos und unverbindlich deren Zustand. Bei diesem „Energie-Check“ erhalten Sie wertvolle Hinweise für die Verbesserung der Dämmung, der Fenster und Heizsysteme, wodurch sich der Mehrwert Ihres Gebäudes steigert.

### Info:

Gerade denkmalgeschützte Häuser und Gebäude prägen das Gesicht von Städten, Dörfern und Siedlungen. Glauben Sie nicht, Sie müssten sich entscheiden, entweder Energie zu sparen oder in einem denkmalgeschützten Haus zu leben. Fassadendämmungen und die Nutzung von regenerativen Energien sind beispielsweise möglich. Erkundigen Sie sich, für welche Bauteile der Denkmalschutz besteht und inwiefern Umbaumaßnahmen genehmigungspflichtig sind.

## Die Außendämmung

Es gibt verschiedene Methoden der Außendämmung, wie zum Beispiel ein Wärmeverbundsystem, bei dem die massive Außenwand aus Stein oder Ziegel zusätzlich mit einer Wärme-

dämmung – zum Beispiel in Form von Dämmstoffplatten – ausgestattet wird, oder auch eine dreischalige Außenwand, die in einem Zwischenraum der Massivwand über eine Kerndämmung verfügt.

Hochwirksam ist auch eine sogenannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt. Bei der vorgehängten Fassade wird von außen nach innen unterschieden in: die Bekleidung (Wetterschale), die Hinterlüftung (Luftsicht), die Wärmedämmung und die an der Hauswand verankerte Unterkonstruktion (Latten- oder Metallkonstruktion). Die Dämmschicht wird so in die Unterkonstruktion eingebracht, dass zwischen Dämmung und Außenhaut ein zwei bis vier Zentimeter breiter Luftraum bleibt. Dieser Spalt genügt, um Feuchtigkeit schnell abtrocknen zu lassen oder abzuführen. Lüftungsschlitze an den Ober- und Unterseiten der Vorhangfassade begünstigen diesen Effekt. Die Vorhangfassade hat zwei Vorteile: Sie ist schnell montiert und hält lange, in der Regel mehr als 30 Jahre. Allerdings ist die Vorhangfassade teurer als ein Wärmedämm-Verbundsystem.

## Die Kellerdämmung

Beheizte Keller müssen wärmegeklärt sein, verlangt die Energie-Einsparverordnung (EnEV). Das spart nicht nur Heizenergie, sondern verhindert aufsteigende Kälte und kalte Füße. Als Wärmedämmung benötigt man bei Kalksandstein- und Betonwänden eine mindestens zehn Zentimeter dicke Perimeterdämmung. Das Gleiche gilt für die Kellersohle. Kellerwände aus wärmedämmenden Leichtbetonsteinen oder Wärmedämmziegeln kommen zwar ohne weitere Dämmung aus, sollten aber eine circa vier Zentimeter dicke Perimeterdämmung als Schutz der Kellerabdichtung erhalten.



# Heimvorteil!

mit energie & wasser vor ort.



Kaiserstraße 86 | 52134 Herzogenrath  
Telefon 02407 579-0 | Telefax 02407 579-7777  
[www.enwor-vorort.de](http://www.enwor-vorort.de)

## Ihre Ansprechpartner

### Störmeldeleitstelle – 24 h Dienst

Meldung sämtlicher Störungen  
Telefon: 02407 579-1500

### Verbrauchsabrechnung Gas, Wasser, Strom

An- u. Abmeldung, Ummeldung, Fragen zur Rechnung  
Telefon: 0800 - 50 70 900

### Vertrieb Strom, Erdgas, Wärme, Trinkwasser

Kundenberatung, Förderprogramm, Tarife  
Telefon: 0800 - 50 80 900

### Hausanschlüsse

Angebotserstellung und erste technische Informationen  
Telefon: 02407 579-1001, -1008

### Netz Gas, Trinkwasser

Baumaßnahmen und Zähler  
Telefon: 02407 579-3333

### Netz Strom, Fernwärme, Straßenbeleuchtung

Baumaßnahmen und Zähler  
Telefon: 02407 579-1453

Das Techem Funksystem –  
damit's bei Ihren Kunden funkt.

Mit dem Techem Funksystem funkt's –  
dank überzeugender Vorteile für Eigen-  
tümer, Verwaltungen und Bewohner.

Techem Energy Services GmbH  
Niederlassung Viersen  
Viersener Str. 93 · 41751 Viersen  
Telefon: 02162/13081  
Telefax: 02162/12965  
[www.techem.de](http://www.techem.de)



**techem**

Die regeln das.

Gerne für Sie da

**KOCHS**®

Ihr Servicepartner für Fenster und Haustüren.

Am Boscheler Berg 5  
D-52134 Herzogenrath-Merkstein

Telefon: +49 (0) 2406 98 55-0  
Telefax: +49 (0) 2406 98 55-400

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



Kompetente Partner verwirklichen Ihre Ideen



[www.total-lokal.de](http://www.total-lokal.de)

mediaprint  
infoverlag gmbh

Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite. Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen. Wenn möglich sollten acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff eingepflanzt werden. Installationsleitungen (z. B. Wasser, Heizung, Elektro) bedürfen einer besonderen Beachtung. Deckenleuchten müssen eventuell neu befestigt und deren Anschlüsse verlängert werden. Es besteht auch die Möglichkeit, erst eine Unterkonstruktion mit Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausblasen zu lassen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite (Kappen- oder Gewölbedecken) an.

Wird eine Kellerdeckendämmung zusammen mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckenniveau heruntergezogen werden (sog. Perimeterdämmung mit wasserabweisenden Platten), um Wärmebrücken zu vermeiden. Insbesondere bei durchgehenden Kellerdecken aus Beton besteht aufgrund des Wärmebrückeneffekts die Gefahr von Bauschäden und Schimmelbildung.

### Die Dachdämmung

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das Dach nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Am besten wird die Dämmschicht als Außenhaut rund um das Gebäude angebracht – etwa als Wärmedämmfassade oder im Dachbereich als Aufsparrendämmung. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung. Dafür gibt es spezielle Systeme aus Hartschaum-Platten und -Formelementen sowie aus Mineralwolle. Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung. Beim nachträglichen Ausbau aber wird man sich trotz der Vorteile nur selten für diese Dämmart entscheiden. Denn oft ist diese Außen-

dämmung von Dächern nicht möglich oder mit einem zu großen Aufwand verbunden.

In diesem Fall hilft nur die zweitbeste Lösung weiter: die Dämmung von innen. Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll. Die Dämmung zwischen den Sparren ist dabei das am häufigsten ausgeführte Dachdämmverfahren. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz bis zu 30 Prozent verschlechtern. Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen, wird zunehmend die Vollsparrendämmung eingesetzt. Hierbei



## Blaszkiewicz & Foitzik

Bautenschutz-Versiegelungen GbR

Blumenstraße 15 · 52134 Herzogenrath  
Telefon 02406-979338 · Telefax 02406-979339

E-Mail [info@siliconprofis.de](mailto:info@siliconprofis.de)  
Internet [www.siliconprofis.de](http://www.siliconprofis.de)

- Neu gefliest und Sie möchten perfekte Fugen haben?
- Schwarze Schimmelränder in Bad und WC?
- Sie wussten noch nicht, dass Silicon nicht unbedingt weiß sein muss?
- Sie kannten noch keine Fassadenversiegelung gegen Verschmutzung und Verwitterung?

**... nicht nur dann haben wir garantiert die richtige Lösung für Sie!**

wird die gesamte Sparrentiefe mit Dämmstoff verfüllt. Dabei empfiehlt sich ein Dämmstoff mit faseriger Struktur wie beispielsweise Mineralwolle. So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden. Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen keine schalldämmende Wirkung – im Gegenteil. Unter bestimmten Voraussetzungen verschlechtern sie sogar die Schalldämmeigenschaften einer Wand.

### Solarenergie

Die Sonne ist eine nahezu unerschöpfliche Energiequelle und für jedermann zugänglich. Verschiedene Techniken, die sich heute auf einem hohen technischen Standard bewegen, ermöglichen die Erzeugung von Wärme und Strom mittels Solarenergie. Besonders herauszuheben ist der umweltschonende Aspekt, da die Energie aus einer rein regenerativen Quelle produziert wird und keine Belastungen für die Atmosphäre mit sich bringt. Diese Art der Energieherstellung ist für den Nutzer sehr rentabel und wird auch von staatlicher Seite mit finanzieller Unterstützung honoriert.

#### Info:

Die Sonnenenergie kann auch passiv genutzt werden: Großflächige Fenster mit Wärmeschutzverglasung, die nach Süden ausgerichtet sind, nehmen auch im Winter viel Wärme auf und senken die Heizkosten. Optimal eignet sich dazu ebenfalls ein Wintergarten. Sogar an wolkigen Tagen ist eine positive Wärmebilanz zu erwarten, da die Sonne auch hier Wärme liefert.

Der Einsatz von Solarkollektoren ist eine sehr effektive und inzwischen weitverbreitete Methode, um Wärme zu erzeugen. Hier wird durch die Sonneneinstrahlung Wasser erwärmt, das für den Warmwasserbedarf im Haushalt genutzt wird oder auch die Heizung im Gebäude unterstützen kann. Eine weitere Möglichkeit, die Sonne als Energielieferant zu nutzen, ist die Erzeugung von Strom mithilfe von Fotovoltaikanlagen. Obwohl sich diese visuell kaum von Solarkollektoren unterscheiden lassen, folgen sie physikalisch einem

völlig anderen Konzept. Bei diesem Prinzip wird innerhalb der Solarzelle die Strahlungsenergie der Sonne in elektrische Energie umgewandelt.

### Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem U-Wert von  $1,3 \text{ W/m}^2$  für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischiebenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu U-Werten von  $0,4 - 0,8 \text{ W/(m}^2\text{K)}$  – gesamt U-Wert) ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich.

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



Das Freibad aus der Luft



Badespaß im Freibad Merkstein

## 7. Der Altbau



Auch für Maßnahmen am bestehenden Gebäude sind Architekten die richtigen Ansprechpartner. Viele Gründe können für eine Sanierung sprechen: Schäden am Haus treten auf, gesundheitliche Probleme der Bewohner machen sich bemerkbar, der Besitzer will Energie sparen oder den Wert seiner Immobilie steigern. Oft besteht auch Bedarf an erweitertem Wohnraum, oder das Haus soll ein neues Gesicht bekommen. Egal, welcher dieser Aspekte im Vordergrund steht, ist es entscheidend, jedes Haus zunächst einmal als Ganzes zu betrachten.

Um größtmögliche Effizienz der Modernisierung zu garantieren, achtet der Architekt oder die Architektin darauf, dass die Maßnahmen nicht isoliert durchgeführt werden, sondern Teil eines sinnvollen Gesamtpakets sind. Insbesondere in Bezug auf die Energieeinsparung besteht bei

sehr vielen Altbauten Modernisierungsbedarf: Fenster, Wände, Dach und Boden benötigen eine bessere Dämmung. Mit Lüftungsanlagen lässt sich das Wohnklima verbessern und ein idealer Luftaustausch erzeugen. Der Architekt arbeitet die Stärken und Schwächen des Hauses heraus. Wo ist eine Reparatur dringend angezeigt? Welche Bauteile sind so gut erhalten, dass man mit einer Sanierung noch warten kann?

Als erster Schritt empfiehlt sich eine staatlich geförderte Energiesparberatung vor Ort, bei der der Bauherr die Möglichkeiten für sein Haus kennenlernt. Als Energieberater beschreibt der Architekt oder die Architektin den Ist-Zustand des Gebäudes nebst Heizungsanlage und entwickelt ein entsprechendes Sanierungskonzept. Je nach gewünschtem Investitionsvolumen des Bauherrn erarbeitet der Architekt verschiedene

Varianten und gliedert die Maßnahmen in sinnvolle Bauabschnitte. Selbstverständlich weist er auch auf die Fördermöglichkeiten hin, die es für Altbausanierungen gibt, sofern solch eine energetische Bewertung vorliegt.

Maximale Effizienz bei geringstmöglichem finanziellen Einsatz ist das Ziel. Das Honorar des Architekten regelt sich auch hier gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Mit zinsgünstigen Krediten investiert der Bauherr in eine nachhaltige, ökologische Modernisierung seines Altbaus. Anhand der Vorschläge des Architekten oder der Architektin entscheidet er, welche Lösungen realisiert werden sollen. Er sorgt für eine saubere und perfekte Umsetzung, sodass sich am Ende nicht nur die Bewohner wohlfühlen, sondern auch die Umwelt entlastet wird.

## 8. Förderung regenerativer Energien

Die Stadt Herzogenrath unterstützt ausdrücklich die Erzeugung umweltfreundlicher, regenerativer Energie und fördert den Bekanntheitsgrad sowie den Einsatz von zukunftssträchtigen Technologien.

Die Fördermodalitäten und -anträge können Sie auf der Homepage der Stadt: [www.herzogenrath.de](http://www.herzogenrath.de) erfahren und herunterladen. Bitte geben Sie als Suchbegriff „Energie“ ein.

Gefördert werden Solarkollektoranlagen, Heizungsanlagen mit regenerativen Energien (kein Öl und Gas), Brauchwassernutzungsanlagen und Blockheizkraft (BHKW).

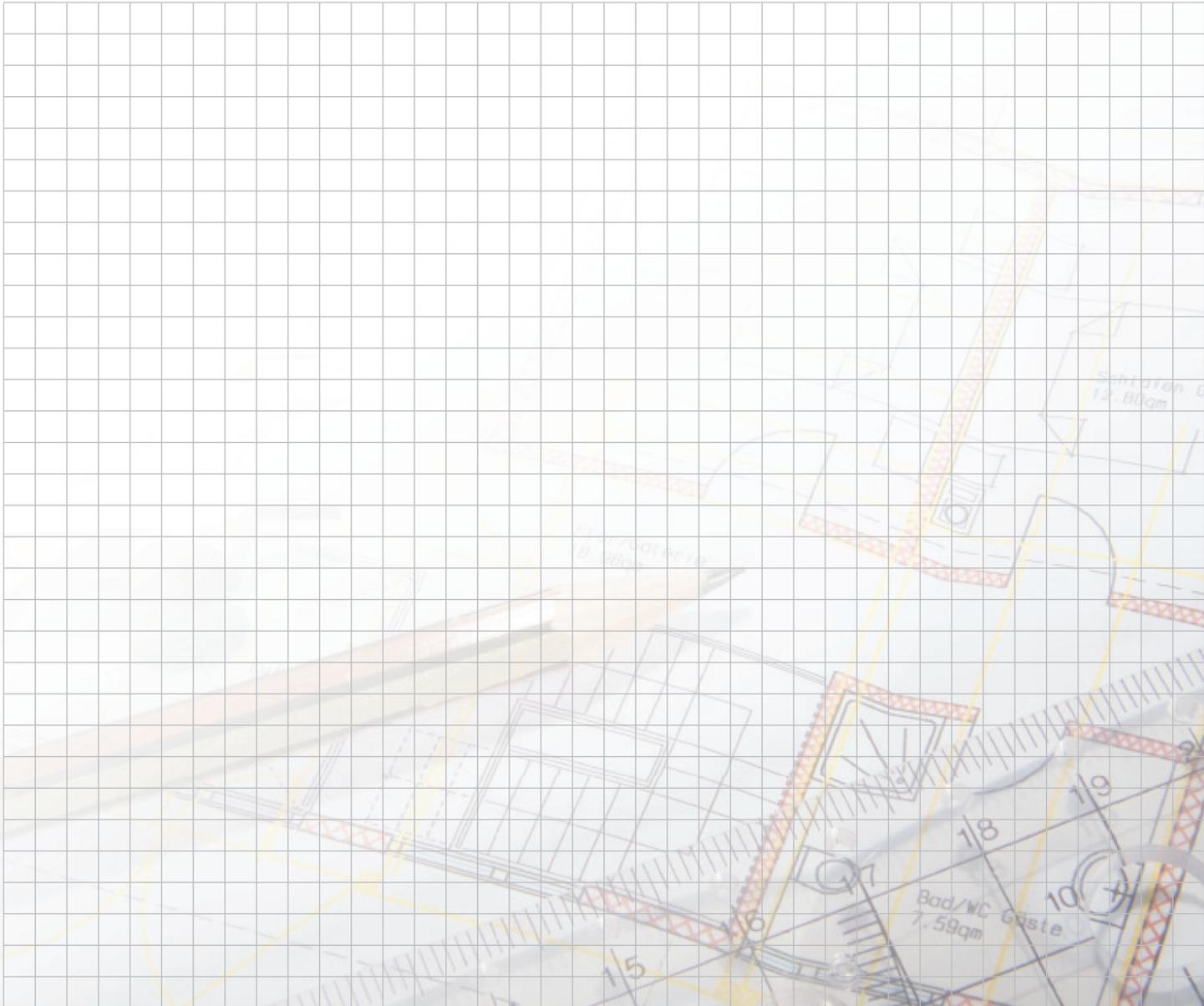
Berücksichtigen Sie, dass vollständige Förderanträge nur innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung und Abrechnung der Anlage (es gilt das Datum der Schlussrechnung) förderfähig sind.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Marian Zempel, Tel. 02406/83-327 oder E-Mail: [marian.zempel@herzogenrath.de](mailto:marian.zempel@herzogenrath.de) zur Verfügung.



PV-Anlage auf Parkhaus Bhf Herzogenrath

# Notizen



# Wir bauen Ihr Traumhaus!



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



*Ein Haus voller Leben.*



**STREIF-Handelsvertretung**  
**Jochen Kaldenbach**  
**Verkaufsleiter**

Adenauerstraße 20 A1  
52146 Würselen

Telefon: 024 05 / 46 87 16

Fax: 024 05 / 46 87 22

Mobil: 01 77 / 3 16 62 20

[jochen.kaldenbach@streif.de](mailto:jochen.kaldenbach@streif.de)