



www.mechernich.de

Bau INFORMATIONEN





ene eifelgrün
100% Naturstrom

ene gas+strom
clever kombiniert

Ihr Strom für Mechernich!

Wir versorgen ein Gebiet, das so groß ist wie Berlin – und so einzigartig, wie es nur die Eifel sein kann. Auch in Mechernich stehen wir Ihnen als regionaler Energiedienstleister zur Seite. Egal, aus welchem Grund Sie sich für die Eifel als Wohnort entscheiden – sprechen Sie uns an!

Wir unterstützen Sie gerne und versorgen Sie vom Baustrom über den Hausanschluss bis hin zu einer energetischen Modernisierung oder einer 100% regenerativen Energieversorgung. Denn die Eifel und ihre Bürgerinnen und Bürger liegen uns am Herzen – seit über 80 Jahren.

Lassen Sie uns über Ihr Projekt sprechen und sichern Sie sich Ihre preiswerte und nachhaltige Energielösung!

www.ene-eifel.de

Fachliche Beratung in allen Bauphasen steht für uns im Vordergrund.

Wir liefern pünktlich, zuverlässig und preiswert:

- **alle Baustoffe für Neubau, Ausbau und Renovierung**
- **Fenster, Türen, Tore**
- **alles für Garten und Außenanlagen**
- **Containerdienst**



SCHUMACHER

DER BAUFACHHANDEL

Bauzentrale Schumacher GmbH · Siemensring 12 · 53925 Kall · Tel. 02441/99980 · www.mobauplus-schumacher.de

Mobauplus

Herzlich willkommen in Mechernich



Hans-Peter Schick
Bürgermeister

Liebe Mechernicher Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mit dieser kleinen Broschüre wollen wir Ihnen helfen, Ihren Traum vom eigenen Heim zu verwirklichen. Damit der Hausbau nicht zu einem Alptraum wird, der auch Noch über die Fertigstellung hinaus Ihnen Ärger bereitet, versuchen wir, durch unsere Broschüre eine kleine Hilfestellung zu geben.

Unser Leitgedanke ist, die umfangreichen Rechtsvorschriften, die dem Bauwilligen im Bereich des öffentlichen Rechtes begegnen, in ihren Grundzügen zu erläutern.

Wir erhoffen uns von dieser Information, dass Sie sehr frühzeitig Chancen und Grenzen Ihres Bauvorhabens erkennen, damit Sie später keine „böse Überraschungen“ erleben und mit Ihren Nachbarn in „Frieden leben“ können.

Diese Broschüre kann nicht die unbedingt notwendigen Leistungen und Beratungen durch den Architekten ersetzen. Gerade im Hinblick auf das interne Vertrauensverhältnis Bauherr/Architekt verzichten wir bewusst, auf Bereiche des privaten Baurechts einzugehen.

Wenden Sie sich an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Unteren Bauaufsicht, um Sachverhalte frühzeitig zu klären. Wir sind alle bemüht, Ihnen bei der Erfüllung Ihres Anliegens oder gar „Ihres Traumes“ behilflich zu sein. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen Glück und Erfolg für die Realisierung Ihres Bauvorhabens.

Gleichzeitig vergessen wir nicht unseren Anspruch, als ehrlicher und unparteiischer Mittler widerstreitender Nachbarinteressen den Grundstein für ein gutnachbarliches Zusammenleben zu legen.

Ich hoffe, mit unserer Broschüre einen praktischen Beitrag zu einem guten Gelingen Ihres Bauvorhabens und zur Reduzierung möglicher Stresssituationen zu leisten.



Hans-Peter Schick
Bürgermeister



Ralf Gehlen
Teamleiter der Unteren Bauaufsicht

Branchen

Branche	Seite	Branche	Seite
Alarmanlagen	31	Fliesen	26, 39
Alarmaufschtaltung	42/43	Fußbodenverlegung	21, 22, 26
Architekten	5, 12, 48	Haustechnik	16
Bank	U4	Heizung und Sanitär	24
Baufachhandel	U2	Immobilien	3, 12
Baumnotdienst	4	Ingenieurbüros	24, 47
Bauplanung und Ausführung	12	Innenausbau	21, 22, U3
Bausanierung	16	Kanaltechnik	26
Baustoffe	18, 45, U2	Küchen	37
Baustoffprüfung	14	Malerwerkstätten	21, 22, 26
Bauunternehmen	11, 24, 45, U3	Markisen	41
Bedachungshandel	16	Natursteine	28/29
Betontankstelle	39	Rechtsanwälte	51
Brandschutz	31, 34	Rollläden	41
Containerdienst	18	Sachverständigenbüros	24, 48
Elektroinstallation	24	Schlüsselfertigbau	5, 12, 47
Energieversorgung	47, U2	Schreinerei	26
Entsorgungsbetrieb	18	Sicherheitsdienste/-systeme	42/43
Erlebnisswelt Holz und Stein	6/7	Steuerberater	51
Fertighausbau	41	Terrassendächer	41
Gartendeko	28/29	Tiefbau	16, 18
Garten- und Landschaftsbau	4, 6/7, 26, 39	Treppenlifte	11
Geräteverleih	U3	Vermessungsingenieure	12
Fenster- und Türenbau	24, 31		

U = Umschlagseite

Impressum

Herausgeber: Stadt Mechernich,
der Bürgermeister

Redaktion: Stadt Mechernich,
Ralf Gehlen, Teamleiter
der Unteren Bauaufsicht

Fotos: Archiv Stadt Mechernich und
Agentur ProfiPress;
ccvision.de

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.
Nachdruck oder Reproduktionen, auch
auszugsweise, nicht gestattet.

Konzeption/Realisation/Anzeigenteil:



© 2019 anCos Verlag GmbH, 2. Auflage

anCos Verlag GmbH
Lange Straße 14, 49565 Bramsche
Fon: 05461/88266-0, Fax: 88266-11
E-Mail: info@ancos-verlag.de
Internet: www.ancos-verlag.de



Bei der Erstellung der Broschüre wurde
sorgfältig recherchiert. Dennoch kann
für die Richtigkeit und Vollständigkeit der
Angaben keine Gewähr übernommen werden.
Haftungsansprüche sind ausgeschlossen.

Änderungswünsche, Anregungen und Ergä-
nzungen für die nächste Auflage richten Sie
bitte an die Stadtverwaltung oder den Verlag.

In unserem Verlag erscheinen:

Publikationen zur Bürgerinformation,
Wirtschaftsförderung, Freizeitgestaltung,
Einweihungs- und Jubiläumsbroschüren,
Ausbildungsmagazine, Bauherrenwegweiser,
Seniorenratgeber sowie Hochzeits- und
Familienbroschüren.

stadt-land-klick

Ihre Plattform für kommunale Publikationen –
entdecken Sie weitere Broschüren aus Ihrer
Region unter www.stadt-land-klick.de



Inhaltsverzeichnis

Herzlich willkommen in Mechernich	1	Der unbeplante Innenbereich – § 34 BauGB	25
Branchenverzeichnis/Impressum	2	Der Außenbereich – § 35 BauGB	27
BAURECHT	4	Bestandsschutz	33
Eigentumsbegriff und Baugeschehen	4	DAS BAUORDNUNGSRECHT	34
Baurecht	4	Brandschutz	34
Bauplanungsrecht	4	Abstandflächen	37
Zielsetzung der Bauordnung	5	Stellplätze	38
Bebaubarkeit	8	Grenzgaragen	38
Erschließung	8	Notwendige Stellplätze	38
Grundstückskauf	8	Begrifflichkeiten	38
Genehmigungsbedürftigkeit	8	Aufenthaltsräume und Arbeitsstätten	40
DIE BAUGENEHMIGUNG	9	AUSGEWÄHLTE SONSTIGE VORSCHRIFTEN	44
Rechtliche Einordnung	9	Denkmalschutz	44
Verfahren	9	Landschaftsschutz	44
Baubeginn	9	Erhalt und Schutz spezieller Lebensräume	44
Teilbaugenehmigung	10	Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen	45
Abnahmen	10	Baustellenabfälle	45
Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung	10	Abwasserbeseitigung	46
Absteckung/Einmessung	10	Immissionsschutz	47
Gebühren	10	Wärmeschutznachweis	49
Fristen	11	Energiepass	49
DIE BAUANTRAGSUNTERLAGEN	13	Barrierefreies Bauen und Wohnen	50
Einfaches Genehmigungsverfahren	13	Demographische Entwicklung	50
Sonderbauten	14	DIE AM BAU BETEILIGTEN	53
Genehmigungsfreigestellte Gebäude	17	Unternehmer	53
Abbruch	19	Bauleiter	53
Bauvoranfrage	19	Bauherr	53
Abgeschlossenheitsbescheinigung	20	Entwurfsverfasser	53
Baulast	21	Zum Entwurfsverfasser	53
Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen	21	Staatlich anerkannte Sachverständige	54
DAS PLANUNGSRECHT	23	Aufgaben der Bauaufsicht	54
Der Bebauungsplan – § 30 BauGB	23	Nachbarschutz	55
Gestaltungssatzungen – § 89 BauO NRW	25		



Glasmacher Immobilien

Immobilien, Finanzierungen und Versicherungen

*Verkaufen kann jeder, wir machen es richtig.
Ihr Familienunternehmen mit Herz*

Weierstraße 66
53894 Mechernich
Telefon: 0 24 43 - 90 26 60

Fax: 0 24 43 - 90 10 07
post@glasmacher-immobilien.de
www.glasmacher-immobilien.de

- Immobilien-Verkauf
- Vermietung
- Gewerbe
- Grundstücke
- Wertermittlung
- Finanzierung
- Versicherung



Das Baurecht

Eigentumsbegriff und Baugeschehen

Ein wesentliches Element jeden Baurechts und der Dynamik einer Gesellschaftsstruktur war und ist es, welche Rolle dem privaten Eigentum zuerkannt wird. Um unser Baurecht im Spannungsfeld mit den weitverbreiteten Auffassungen über die Zulässigkeit von Handlungen auf eigenem Grund und Boden besser zu verstehen, kann ein kurzer Exkurs in die Geschichte hilfreich sein:

Ein Abschirmen des Eigentums gegen obrigkeitstaatliche Eingriffe schlug sich nieder im Grundsatz der Baufreiheit als Kerngedanke des Allgemeinen Landesrechts (ALR) für die Preußischen Staaten von 1794. Schon hier wurde der Grundsatz der Baufreiheit ergänzt durch erste Aspekte der Sozialbindung des Eigentums:

- § 65. In der Regel ist jeder Eigentümer seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen oder ein Gebäude zu ändern wohl befugt.
- § 66. Doch soll zum Schaden oder Unsicherheit des gemeinen Wesens und zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze kein Bau und keine Veränderung vorgenommen werden.

Seine restriktivste Ausprägung erfährt der Eigentumsbegriff in der Verfassungsurkunde Preußens von 1850 mit dem Grundsatz: „Eigentum ist unverletzlich“.

Im 20. Jahrhundert wird sich der Staat seiner sozialordnenden und bodenpolitischen Verantwortung bewusst. So heißt es in der Weimarer Verfassung: „Eigentum ist Verpflichtung“. In unserem heute gültigen Grundgesetz von 1949 setzt Art. 14 GG die verfassungsrechtlichen Grenzen im Sinne einer „Sozialbindung des Eigentums“:

Art 14 GG:

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zu gleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Baurecht

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

1. Bauplanungsrecht (Bundesgesetzgebung):

Es ist geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der jeweils gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2. Das landesrechtliche Bauordnungsrecht:

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.07.2018 (BauO NRW) Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungs- als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

Bauplanungsrecht

Das Städtebaurecht regelt, wo und was gebaut werden darf. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde (Gemeinderat). Die Gemeinde lenkt – soweit erforderlich – die städtebauliche Entwicklung über den Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne. Es gibt keinen Rechtsanspruch des Bürgers auf eine konkrete Bauleitplanung.



- Baumfällung und Baumpflege mit Seilklettertechnik
- Gartenplanung
- Baumpflanzung
- Risikofällung
- Gartengestaltung
- Gartenpflege und Heckenschnitt
- Teichanlagen
- Schwimmteiche
- Pflasterarbeiten
- Erdbewegung
- Baggerarbeiten
- Winterdienst
- Schwimmbadbau
- Sand
- Kies
- Mutterboden
- Transporte

24h - Baunotdienst

St. Michaelstraße 24 · 53894 Mechernich · Telefon 0 24 43 - 9 04 67 17
Mobil 0177 - 7 73 89 58 · info@gartenbau-rook.de · www.gartenbau-rook.de

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan (FNP) ordnet die räumliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes. In ihm bindet sich die betreffende Gemeinde mit ihren Zielvorgaben für ihre weitere Bauleitplanung, ohne dass er schon Rechtswirkungen nach außen erzeugt. Die einzige Außenwirkung für Einzelbauvorhaben entfaltet er im Außenbereich. Der FNP ist abzustimmen mit den Zielen der Landesplanung, die ihren regionalen Niederschlag im Gebietsentwicklungsplan auf Regierungsbezirksebene finden.

Der FNP entwickelt das Gemeindegebiet in Form von flächenbezogenen Nutzungsausweisungen: Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft, Gemeinbedarf und Sonderstandorte.

BEBAUUNGSPLAN

Um Neubaugebiete zu erschließen oder eine innerstädtische bauliche Neuordnung vorzunehmen bedarf es sowohl einer gestalterisch ordnenden Zielvorgabe als auch deren Umsetzung in Form eines rechtsverbindlichen Rahmens.

Das entsprechende Instrument ist der Bebauungsplan, der aus einer Planzeichnung und textlichen Festsetzungen besteht. Dieser ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Er trifft als Ortssatzung für ein parzellenscharf erfasstes Baugebiet detaillierte Festsetzungen, die die Art der Nutzung (Gewerbe, Wohnen, ...), das Maß der Nutzung (Höhe, Geschossigkeit, ...), die

bauliche Gestaltung (Dachneigung, Drempe, ...), die überbaubaren Flächen, die Bauweise und die Erschließung allgemeinverbindlich regeln. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes unterliegt strengen Verfahrensregelungen wie der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

Die Entscheidungsfindung des Abwägungsprozesses des Rates über vorgebrachte Anregungen und Bedenken ist schriftlich zu dokumentieren.

Die Möglichkeiten der gemeindlichen städtebaulichen Steuerung werden ergänzt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planungsverfahren durch Dritte in Abstimmung mit der Stadt) und den städtebaulichen Vertrag.

Zielsetzung der Bauordnung

Die Bauordnung dient der Gefahrenabwehr sowie einem geregelten baulichen Miteinander. Insbesondere Leben und Gesundheit sollen durch bauliche Anlagen nicht gefährdet werden. Um diese Ziele zu erreichen, regelt das Bauordnungsrecht die Lage, die Zugänglichkeit und die Freiflächengestaltung des Bauvorhabens auf dem Grundstück sowie insbesondere seine konkrete bauliche Ausführung.

Dieses gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke unabhängig davon, ob sie einem Genehmigungsver-



Architektur- und Ingenieurplanung | Schlüsselfertigbau | Modernisierung & Erweiterung von Wohnungs- und Gewerbeobjekten

Kölner Str. 108 | 53894 Mechernich | Tel. 0 24 43 / 317 31 99

www.murk-architektur.de



GARTEN & LANDSCHAFTSBAU TRAUTMANN

**SEIT 20 JAHREN
ZERTIFIZIERTER
MEISTERBETRIEB!**

VON DER GRÜNFLÄCHE ZUM GARTENTRAUM!

Auf diesem grünen Weg begleiten wir Sie mit kreativen Ideen, fundiertem Fachwissen, großer Einsatzbereitschaft und viel Einfühlungsvermögen.

So entsteht aus Ihren eigenen Vorstellungen Ihr ganz persönlicher Traumgarten.

Neu geplant, innovativ gestaltet und immer bestens gepflegt – beweisen Sie mit Ihrem Garten individuellen Geschmack bzw. einen grünen Daumen. Verschaffen Sie sich einen Einblick in die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen Garten & Landschaftsbau Trautmann bietet.

WIR GESTALTEN IHRE GARTENTRÄUME!



GARTEN & LANDSCHAFTSBAU TRAUTMANN

Feyermühler Str. 2 | 53894 Mechernich
Mobil: 0151-46671689 | Fax: 02443-3157498

Erlebniswelt Holz & Stein
Trierer Str. 19-21 | 53925 Kall
Tel.: 02441-7795885

info@galabau-trautmann.com
www.galabau-trautmann.de



UNSERE LEISTUNGEN FÜR SIE

- » Grundstückspflege
- » Pflasterarbeiten
- » Terrassenbau
- » Natursteinarbeiten
- » Baggerarbeiten
- » Rasen mähen, vertikutieren, düngen
- » Neupflanzungen
- » Neugestaltung von Grundstücken
- » Anlegen von Wegen, Terrassen, Hofeinfahrten, etc.
- » Heckenschnitt
- » Baumschnitt, -pflege, -fällung, -sicherung
- » Beseitigung von Sturmschäden
- » Terrassen- und Pflasterreinigung
- » Winterdienst
- » u.v.m.

5 Jahre Gewährleistung war gestern,
**10 Jahre Garantie auf Pflaster-
und Terrassenflächen ist heute!**

Eine spezielle Verbundbauweise macht es möglich.



*Sprechen Sie uns an,
wir beraten Sie gerne
unter Tel.: 0151-46671689!*



Das Baurecht

fahren unterliegen oder nicht. Neben sicherheitstechnischen Anforderungen (Brandschutz, Standsicherheit, ...), gesundheitshygienischen Anforderungen (Immissionsschutz, Belichtung, ...) und städtebaulichen Vorgaben (Abstandflächen, Stellplätze, ...) sowie ökologischen Appellen enthält die Bauordnung Verfahrensregelungen.

Bebaubarkeit

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es an benutzbare Erschließungsanlagen angeschlossen werden kann und im Bereich einer überbaubaren Fläche eines Bebauungsplanes oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt.

Das heißt allerdings, dass nur Bauvorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen oder für den zweiten Fall sich nach ihrer baulichen Gestalt, Nutzung und Ausnutzung in die nähere Umgebung einfügen, genehmigt werden können. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, die nicht einem privilegierten (landwirtschaftlichen, ...) Betrieb dient.

Von dieser grundsätzlichen Regel gibt es allerdings eng begrenzte Ausnahmen. Auch andere öffentlichrechtliche Vorschriften können im Einzelfall dem konkreten Vorhaben entgegenstehen: Verstöße gegen Forderungen der Bauordnung, Belastung des Grundstücks durch Baulastflächen, die Landschaftsschutzverordnung, ...

Erschließung

Voraussetzung jeder Baugenehmigung ist, dass die Erschließung gesichert ist. Hiervon ist auszugehen, wenn erwartet werden kann, dass zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme die für eine planungsrechtliche Erschließung erforderlichen Anlagen vorhanden und benutzbar sind. Folgende Erschließungsanlagen müssen bei Nutzungsaufnahme funktionsfähig sein:

- Eine ausreichende verkehrliche Zuwegung ist gesichert, wenn das Grundstück über eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße in angemessener Breite erreichbar ist (bei Kreis-, Landes- und Bundesstraßen bedarf es außerhalb der Ortsdurch-



fahrt eines separaten Zustimmungsverfahrens). Müssen hierfür andere private Wegeflächen in Anspruch genommen werden, so bedarf es der Sicherung per Baulast. Bei Baubeginn muss mindestens eine Baustraße vorhanden sein.

- Der Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation der Gemeinde. Ist dieser nicht möglich, ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Kreises für die private Beseitigung des Abwassers erforderlich.
- Die Gemeinde bescheinigt der Genehmigungsbehörde weiter die Benutzbarkeit des Anschlusses an das öffentliche Trinkwassernetz oder der privaten Brunnenanlage.
- Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung.

Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht.

Grundstückskauf

Vor dem Kauf sollte die Bebaubarkeit des Grundstückes sowie dessen grundbuchlichen (Amtsgericht) oder öffentlich-rechtlichen Belastungen wie Baulasten, (untere Bauaufsicht) bzw. das Vorliegen von Altlastenverdachtsflächen (untere Abfallbehörde des Kreises) erfragt werden. Ist eine verbindliche Klärung nur im Wege der Bauvoranfrage möglich, so ist es ratsam, ein Rücktrittsrecht für den Fall eines negativen Bescheides zu vereinbaren. Auskunft über den Bodenwert geben die Geschäftsstellen des Gutachterausschusses im Kreis Euskirchen bzw. in der Stadt Mechernich. Hier geben Bodenrichtwertkarten erste Anhaltspunkte. Darüber hinaus kann der individuelle Gebäude- oder Grundstückswert per Gutachten von einem Grundstückssachverständigen oder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt werden.

Genehmigungsbedürftigkeit

Grundsätzlich gilt, dass alle Baumaßnahmen (Errichtung, Änderung Nutzungsänderung) einer Baugenehmigung bedürfen, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes bestimmt ist. Hier unterscheiden sich das Einfache Baugenehmigungsverfahren § 64 BauO NRW (Regelverfahren) und Das Baugenehmigungsverfahren § 65 BauO NRW (große Sonderbauten).

Neu in der Bauordnung 2018 ist die Typengenehmigung und die referenzielle Baugenehmigung deren Anwendungsmöglichkeit im § 66 BauO NRW geregelt wird. Im § 62 BauO NRW werden die baugenehmigungsfreien Vorhaben aufgelistet.

Liegt ein Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so bedarf es meist lediglich eines Genehmigungsfreistellungsantrages an die Gemeinde (§ 63 BauO NRW).

Auch genehmigungsfreie und freigestellte Vorhaben unterliegen im vollen Umfang den materiellen baurechtlichen Bestimmungen. Rechtsverstöße können Stilllegung, Beseitigungs-, Nutzungsuntersagungsverfügung und zusätzlich auch ein Bußgeld zur Folge haben. Soll ein Vorhaben abweichend von der Genehmigung ausgeführt werden, bedarf es einer Nachtragsgenehmigung unter Vorlage aller für eine Beurteilung erforderlichen Unterlagen.

Die Baugenehmigung

Das Baugenehmigungsverfahren dient der Sicherheit der späteren Nutzer, der Nachbarn, Passanten und Besucher. Es gibt dem Bauherrn Rechts- und Investitionssicherheit. Verfahrensziel ist nicht die Einhaltung abstrakter staatlicher Vorschriften um ihrer selbst willen, sondern die unparteiische Abklärung unterschiedlicher Rechte, Bedürfnisse und Sicherheitsanforderungen zum Wohle eines geregelten Miteinanders.

Schon Konfutius lehrte:

„Sind die Taten nicht in Ordnung, so verderben die Sitten.
Verderben die Sitten, so ist die Justiz überfordert“

Rechtliche Einordnung

Die Baugenehmigung ist ein schriftlicher Bescheid, dass dem eingereichten Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (soweit sie zum Prüfumfang gehören). Zunächst wird bescheinigt, dass es am vorgesehenen Standort grundsätzlich zulässig ist. Weiterhin stellt die bauordnungsrechtliche Prüfung wiederum sicher, dass von dem Vorhaben und seiner Nutzung keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen ausgehen. Die Baugenehmigung entfaltet als feststellender und begünstigender Verwaltungsakt ihre Sicherungsfunktion unabhängig davon, ob sie zu Recht erteilt wurde. Es besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn alle rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Erst nach Erteilung darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Baugenehmigung wird entsprechend dem Gesetzestext „unbeschadet privater Rechte Dritter“ erteilt.

Verfahren

Der Bauantrag wird – anders wie im Freistellungsverfahren – direkt bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht. Zunächst prüft die Behörde die Bauvorlagen innerhalb von zwei Wochen auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Gleichzeitig wird die Verfahrensart (Einfaches Genehmigungsverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Bauvoranfragen, ...) bestimmt. Anschließend stellt sie fest, welche weiteren Entscheidungen, Stellungnahmen oder Gutachten anderer Stellen eingeholt werden müssen. Dieses zweiwöchige Vorverfahren endet mit der Eingangsbestätigung, dem Nachfordern von Unterlagen innerhalb einer taggenauen Frist. Verstreicht diese Frist ohne vorherige Rückmeldung des Bauherren oder seines Bevollmächtigten, bezüglich eines Fristverlängerungsbegehren gilt der Antrag als zurückgenommen und das Verfahren ist beendet.

Die in der Vorprüfung als zu beteiligende Behörden benannten Stellen – immer zumindest die Gemeinde – werden umgehend im Sternverfahren angeschrieben. Im Außenbereich sind sinnvollerweise zu den zwei Antragsausfertigungen zwei zusätzliche beizufügen. Dies schließt nicht aus, dass die beteiligte Fachbehörde im Einzelfall weitere fachspezifische Ergänzungen benötigt. Alle notwendigen Nachweise und Bescheinigungen sind mit dem Bauantrag einzureichen.

Im Einfachen Verfahren reicht es, die (un)geprüfte Statik sowie Schall- und Wärmeschutznachweis vor Baubeginn einzureichen. Mit der Anzeige zum Baubeginn sind die Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen vorzulegen, dass Nachweise zum Schallschutz, Wärmeschutz der Standsicherheit und zum Brandschutz aufgestellt oder geprüft wurden.

Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde schriftliche Erklärungen staatlich anerkannter Sachverständiger vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden.

Bei Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern, freistehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und eingeschossigen Gebäude mit einer Grundfläche bis 200 m³ bescheinigt die qualifizierte Tragwerksplanerin oder der qualifizierte Tragwerksplaner nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung des Standsicherheitsnachweises mit der Bauausführung anhand von persönlichen stichprobenartigen Kontrollen auf der Baustelle.

Abschließend fasst die Bauaufsicht die eingegangenen Stellungnahmen mit der eigenen technischen und öffentlichrechtlichen Prüfung zusammen. Dabei hat die Bauaufsicht insbesondere in den Bereichen Immissionsschutz, Brandschutz oder bei der landschaftsrechtlichen Eingriffsregelung über die Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken sowie über vorgeschlagene Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Fachbehörden zu entscheiden. Bedarf es einer formellen, eigenständigen Erlaubnis, Zustimmung oder Befreiung anderer Dienststellen, so ist die Bauaufsicht an die Entscheidung dieser Fachämter gebunden (Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Straßenrecht).

Baubeginn

Der Baubeginn ist gegeben mit der ersten Erdbewegung für die Baugrube oder für Fundamente. Erst die Baugenehmigung, das Vorliegen einer (geprüften) Statik und die erfolgte Anzeige der Absteckung nach Lage und Höhe bei der Gemeinde, berechtigen zur Bauausführung. Der Bauherr ist verpflichtet, den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger und freigestellter Bauvorhaben mindestens eine Woche vorher unter Angabe seiner Person der Bauaufsichtsbehörde mit seiner Unterschrift versehen zur Kenntnis zu bringen.

Der Baugenehmigung liegt ein entsprechender Vordruck – Baubeginnanzeige – bei. Die Baugenehmigung einschließlich aller Unterlagen muss auf der Baustelle ständig vorliegen. Das der Genehmigung beigefügte Baustellenschild (roter Punkt) ist dauerhaft und weithin sichtbar an der Baustelle anzubringen.

Soweit erforderlich sind geeignete Schutzmaßnahmen wie die Errichtung eines Bauzaunes zu treffen. Von Baustellen gehen oft Gefahren – insbesondere für Kinder – aus. Der Bauherr und der



Luftbild Baugelbiet Vierwe

Unternehmer tragen deshalb eine besondere Verantwortung für die Sicherung der Baustelle. Werden im Rahmen der Bauausführung öffentliche Straßenflächen in Anspruch genommen – Lagerung, Bauzaun, ... – ist für diese Sondernutzung vorher eine Erlaubnis bei der zuständigen Straßenbaubehörde zu beantragen.

Teilbaugenehmigung

Nur unter eng umgrenzten Voraussetzungen ist es möglich, für untergeordnete Ausführungsarbeiten der beantragten Baumaßnahme eine Vorausgenehmigung als sogenannte „Teilbaugenehmigung“ zu erhalten. Damit können auf Antrag Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile und -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereiches. Mit der Teilbaugenehmigung bindet sich die Bauaufsicht bezüglich der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens.

Allerdings können auch für die bereits ausgeführten Teile zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn dieses aus Sicherheitsgründen notwendig ist.

Abnahmen

Für genehmigungspflichtige Vorhaben erfolgen für den Rohbau bzw. das fertiggestellte Gebäude Bauzustandsbesichtigungen, deren Umfang im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde liegen. Bei Vorhaben, die im Einfachen Genehmigungsverfahren (§ 64) genehmigt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bauzustandsbesichtigungen verzichten. Die Fertigstellung des Rohbaus bzw. die abschließende Fertigstellung ist der Bauaufsicht durch den Bauherrn eine Woche vorher anzuzeigen. Entsprechende Vordrucke liegen der Baugenehmigung bei. Der Mitarbeiter der Bauaufsicht vergewissert sich dabei, ob die Beschaffenheit des Rohbaues eine Fertigstellung gestattet.

Bei der Fertigstellungsbesichtigung wird geprüft, ob der Endzustand des Baues eine Benutzung erlaubt. Die entsprechenden amtlichen Bescheinigungen werden nur auf Verlangen des Bauherrn ausgestellt. Die Zustandsbesichtigungen sind gebührenpflichtig.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Per Bauordnung ist die Geltungsdauer von Vorbescheid und Baugenehmigung (3 Jahre) befristet. Eine Baugenehmigung erlischt, wenn nicht vor Ablauf dieser Laufzeit mit der Bauausführung begonnen wird oder danach die Bauarbeiten für länger als ein Jahr ruhen. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils um 1 Jahr verlängert werden.

Abstecken/Einmessung

Vor Baubeginn müssen Grundriss und Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein. Dabei wird durch in den Boden eingeschlagene und mit Höhenmarkierungen versehene Pflöcke auf dem Grundstück die genehmigte Gebäudegrundrissfläche, ihre Grenzabstände und ihre Höhenlage in Bezug zum Straßen- und Kanalniveau festgelegt.

Vor Baubeginn ist dem örtlichen Gemeindebauamt Gelegenheit zur Überprüfung der Absteckung zu geben. In besonderen Fällen, insbesondere bei Streitfällen, welche die Lage des Gebäudes zur Eigentumsgrenze betreffen, kann es erforderlich sein, eine zu Katastervermessungen berechnete Stelle hinzuzuziehen. Nach Fertigstellung besteht eine gesetzliche Einmessungspflicht. Diese Gebäudeeinmessung muss durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder die Abteilung Liegenschaftskataster- und Vermessung des Kreises Euskirchen vorgenommen werden. Anschließend wird das betreffende Gebäude lagerichtig in die amtliche Liegenschaftskarte übernommen.

Gebühren

Auf die überwiegend festen landeseinheitlichen Gebührensätze für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. hat die Bauaufsicht keinen Einfluss. Diese Gebührensätze beziehen sich auf jährlich neu festgesetzte durchschnittliche Rohbaurichtwerte (z. Zt. 129 Euro/cbm für Wohngebäude).

Die Genehmigungsgebühr beträgt bei Wohngebäuden unterhalb der Hochhausgrenze grundsätzlich 6 Euro/1.000 Euro Rohbaukosten. Die Gemeinde erhebt im Freistellungsverfahren für ihre Erklärung, dass kein Genehmigungsverfahren notwendig wird, eine Gebühr von 50 Euro, insofern der Bauherr durch Antrag eine solche Bescheinigung verlangt. Für ein Einfamilienwohnhaus mit 1.000 cbm umbautem Raum ergibt sich:

$$1.000 \text{ cbm} \times 129 \text{ Euro} = 129.000 \text{ Euro}$$

Daraus folgt:

$$6 \text{ Euro Gebühr je } 1.000 \text{ Euro Rohbaukosten} \\ 129 \times 6 \text{ Euro} = 774 \text{ Euro Genehmigungsgebühr}$$

Für die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Bauüberwachungen sind für jeden Überwachungstermin bis zu 7 % der Genehmigungsgebühr, jedoch mindestens 50 Euro je Termin, vorgesehen. Der Höchstsatz für alle Überwachungstermine ist auf 50 % der



VEREINFACHTES GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Für Bauten, die diesem Verfahren unterliegen, sieht der Gesetzgeber eine Bearbeitungszeit von 6 Wochen vor, wenn die Unterlagen vollständig vorliegen, im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gebaut werden soll, die Erschließung laut Bescheinigung der Gemeinde gesichert ist. Außerhalb von qualifizierten Bebauungsplänen kann die Planübereinstimmung durch einen positiven Vorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit ersetzt werden. Die Frist kann aus wichtigen Gründen (Befreiung, Behördenbeteiligung, ...) verdoppelt werden. Die Nichteinhaltung der Frist löst keine Genehmigungsfiktion aus.

Genehmigungsgebühr begrenzt. In unserem Fall konnten nur 2 Termine durchgeführt werden.

Bauüberwachung:

$$774 \text{ Euro} \times 7 / 100 \times 2 = 108,36 \text{ Euro}$$

Für die notwendige Rohbau- und Fertigstellungsabnahme werden noch einmal je 15 % der Genehmigungsgebühr fällig: = 116,10 Euro. Die Prüfung der vorgelegten Statik entfällt bei 1 – 2 WE.

Bei größeren Objekten werden bei der alternativen Beauftragung der Bauaufsicht mit der Prüfung der Nachweise über die Standsicherheit, den Wärmeschutz und den Brandschutz zusätzliche Gebühren fällig. Die Grundgebühr ändert sich bei Sonderbauten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung und Zurücknahme eines Antrages.

Fristen

VORPRÜFUNG DES BAUANTRAGES AUF VOLLSTÄNDIGKEIT

Der Bauantrag sollte von der Bauaufsicht innerhalb 2 Wochen auf Prüffähigkeit und Vollständigkeit der Bauvorlagen geprüft sein. Fristen für die Bearbeitung beginnen erst zu laufen, wenn der Bauantrag mit allen prüffähigen Bauvorlagen bei der Baubehörde eingegangen ist.

GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG

Die Bauvorlagen werden bei der Gemeinde eingereicht, wenn der Bauherr die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens wählt. Erklärt die Gemeinde nicht innerhalb von 1 Monat, dass ein Genehmigungsverfahren laufen muss, so darf der Bauherr bei Vorliegen aller notwendigen Gutachten und 1 Woche nach der Baubeginnanzeige bei der Bauaufsicht mit den Bauarbeiten beginnen. Erklärt die Gemeinde, dass sie kein Genehmigungsverfahren fordert, so darf schon entsprechend früher angefangen werden.

ZUSTIMMUNGEN IM GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Bedarf das Bauvorhaben der Zustimmung bzw. des Benehmens einer anderen Behörde oder des gemeindlichen Einvernehmens, so gelten diese als erteilt – Fiktion –, wenn sie nicht innerhalb von 2 Monaten unter Angabe von Gründen verweigert wurden – §§ 36 Abs. 2 BauGB und 72 Abs. 2 BauO NRW. Der Bauherr hat einen Rechtsanspruch darauf, dass die Bauaufsicht die fehlenden Unterlagen zum Zwecke der Genehmigung zurückfordert und verspätete Negativbescheide nicht aufgreift. Diese Rechtslage gilt nicht für Befreiungs- und Ausnahmetatbestände (Befreiung vom Landschaftsschutz, ...).



Peter - Bau
Meisterbetrieb

Neubau · Umbau u. Anbau · Entkernung alter Häuser
Innen- und Außenputz · Estricharbeiten · Fliesenlegen
Türen- u. Fenstermontage · Trockenbau · Natursteinarbeiten
Pflaster- u. Terrassenarbeiten

Peter Olcjarczyk
Königsfelder Str. 7 · 53894 Mechernich
Tel. 02484 - 919 169 u. 0162 - 6 10 13 33
p-olli@t-online.de



FISCHER  **TREPPENLIFTE**
UND SENIORENPRODUKTE GmbH

Treppenlifte & Aufzüge

ab **3.400 €**

- Kompetente Beratung
- Fachgerechte Montage
- Deutschlandweiter Service

- ▶ Treppenlifte neu & gebraucht
- ▶ Plattformlifte
- ▶ Senkrechtaufzüge (vereinfacht)

Tel. 0 24 43 - 9 02 78 30

www.fischer-treppenlifte

DIEFENBACH



DIPL.-ING. FRANK DIEFENBACH
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

53945 Blankenheim · Haus der Bodenordnung · Ahrstraße 54
Telefon: 0 24 49 - 95 25-0 · Fax: 0 24 49 - 95 25 20
Mobil: 01 72 - 5 97 32 88 · E-Mail: info@diefenbach-geo.de
www.diefenbach-geo.de

vonhandgebaut GmbH
Planung und Realisierung von individuellen Bauprojekten



- Architektur
- Ingenieurbüro
- Schlüsselfertigbau

vonhandgebaut GmbH
Gielsgasse 29
53894 Mechernich

Dipl.-Ing. (FH) David Hand
Geschäftsführer

Festnetz 0 24 43 - 30 55 047
Fax 0 24 43 - 32 86 883

info@vonhandgebaut.de
www.vonhandgebaut.de



Fleischer & Teusner

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

-  Vermessung
-  Geoinformation
-  Planung + Beratung
-  Bewertung

Dipl.-Ing. Christian Fleischer
Dipl.-Ing. Joachim Teusner

Weißer Erde 2
53879 Euskirchen

Tel.: 0 22 51 / 5 88 86
Fax: 0 22 51 / 7 45 61

info@ft-vermessung.de | www.ft-vermessung.de



Beraten – Vermessen – Bewerten

DIPL.-ING. ANDREAS KLUß
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
in Nordrhein-Westfalen

Carmanstraße 40 · 53879 Euskirchen
Telefon: 02251-2726 · E-Mail: info@akluss.de
www.vermessung-euskirchen.de

Sicher zum Eigentum!



Planung und Ausführung aus einer
Hand mit Eifeler Bauteam



**aktivbau
Becker**
... mit Freude bauen!

Kirchforst 11 · 53894 Mechernich/Eifel
Telefon 0 24 43 - 90 20 50
E-Mail: h.becker@aktivbau-becker.de
www.aktivbau-becker.de

eifelhaus

IMMOBILIEN

www.eifel-haus-immobilien.de

Köln Str. 57 | 53894 Mechernich | Tel.: 0 24 43 - 90 45-450

Baubroschüre online

Entdecken Sie die Baubroschüre der
Stadt Mechernich als multimediales
Blättererlebnis zur umweltfreundlichen
Auflagenoptimierung auch online unter



stadt-mechernich-bau.ancos-verlag.de

Die Bauantragsunterlagen

Die Bauprüfverordnung enthält eine nach Verfahren und Bauvorhaben differenzierte Auflistung und Beschreibung der einzureichenden Bauvorlagen mit den jeweiligen Anforderungskriterien.

Zeichnungen dürfen alternativ farbig oder schwarzweiß unter Verwendung der Zeichen der BauPrüfVO erstellt werden und sind auf DIN A 4 zu falten. Sollten Unterlagen nachgereicht oder geändert werden, so sind diese Blätter mit dem neuen Erstellungsdatum und einer Übereinstimmungserklärung des Architekten zu versehen. Alle Bauvorlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein. Den vom Bauherrn und Entwurfsverfasser unterschriebenen Antragsformularen für die unterschiedlichen Antragsverfahren sind die hier aufgeführten Unterlagen und Formulare in der angeführten Anzahl beizufügen.

Die Formulare sind im Schreibhandel, bei den Bauaufsichtsbehörden, direkt bei den Verlagen erhältlich.

Formulare gemäß Anlagen zur VV BauPrüfVO:

- Bauantrag/Antrag auf Vorbescheid § 64 bzw. § 65 BauO NRW
- Vorlage in der Genehmigungsfreistellung
- Bauantrag (Vorbescheid) für Werbeanlagen
- Antrag auf Grundstücksteilung/Negativzeugnis
- Anzeige der Beseitigung von Anlagen
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung (... gewerbliche Anlagen)
- Betriebsbeschreibung
(für land- und forstwirtschaftliche Vorhaben)

Einfaches Genehmigungsverfahren

(§ 64 BauO NRW)

Im einfachen Genehmigungsverfahren wird der Prüfumfang auf wenige Sachverhalte beschränkt. Den Architekten trifft hier eine hohe Verantwortlichkeit: Er haftet gegebenenfalls auch zivil- und strafrechtlich für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Unter bestimmten Voraussetzungen – s.h. Fristen – ist eine Bearbeitungsfrist von 6 Wochen vorgegeben, ohne dass deren Überschreitung Rechtsfolgen auslöst.

ANWENDUNGSFÄLLE

Das Einfache Genehmigungsverfahren ist für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen durchzuführen, solange sie nicht genehmigungsfrei sind, dem Freistellungsverfahren unterliegen oder als Sonderbauten verschärften Prüfanforderungen entgegen sehen. Für freigestellte Vorhaben kann vom Bauherrn auch die Durchführung des Einfachen Genehmigungsverfahrens beantragt werden. Auch kann ein Genehmigungs-freistellungsantrag aufgrund der Vorgabe der Gemeinde in ein solches Verfahren übergeleitet werden.



Spatenstich Baugelände Wachendorf

PRÜFUMFANG

Im Einfachen Genehmigungsverfahren steht die Prüfung grundstücksbezogener Fragen im Vordergrund. Die Bauaufsicht prüft nur noch die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sowie Bebaubarkeit und Erschließung des Grundstücks (Wasserversorgung, Abwasseranlage, ...). Es sind nur noch folgende Vorschriften zu prüfen:

- Planungsrecht
- die Erschließung (und Einheit des Baugrundstückes)
- die Abstandflächen
- die Kinderspielflächen
- die Gestaltung nach § 9 BauO NRW
- notwendige Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellplätze (48 BauO NRW)
- barrierefrei erreichbare Abstellflächen (47 Abs. 4 BauO NRW)
- Barrierefreies Bauen
- örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung § 89 BauO NRW)
- Werbeanlagen und Warenautomaten § 10 BauO NRW
- andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (Denkmalrecht, Straßenrecht, ...) soweit nicht eine gesonderte Erlaubnis vor der Baugenehmigung vorliegt
- Antrag über Abweichungen § 69 BauO NRW

Mit der Anzeige des Baubeginns einzureichende Nachweise und Bescheinigungen über:

- Prüfung bzw. Aufstellen des Nachweises des Einhaltens des Schall- und Wärmeschutzes durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen
- Eine von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüfte Statik (Nachweis)
- Bescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht
- Lüftungsgutachten bei geschlossenen Mittelgaragen, die natürlich belüftet werden sollen sowie die Bestätigung der Annahmen aufgrund einer Messung innerhalb eines Monats nach Nutzungsaufnahme

Die Bauantragsunterlagen

Ausnahmen:

Die notwendigen Nachweise sind nicht von staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Abs. 2 Nummer 4 aufzustellen und bedürfen keiner Prüfung für:

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebenanlagen einschl. ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,
- Freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude auch mit ihren Wohnungen (bis zu 2 Geschosse über der Geländeoberfläche; ohne Anlagen für Jauche/Flüssigmist)
- eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche.

In diesem Fall bescheinigt die qualifizierte Tragwerksplanerin oder der qualifizierte Tragwerksplaner nach § 54 Abs. 4 die Übereinstimmung der Statik mit der Bauausführung anhand persönlichen stichprobenartigen Kontrollen der Baustelle.

Bei nicht genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben brauchen keine Bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen vorgelegt werden.

Leitfaden der Bauordnung ist, dass die Bauaufsicht von jeglicher Prüfpflicht eines Sachverhaltes im vereinfachten Genehmigungsverfahren entbunden ist, wenn dieser durch Sachverständigenbescheinigungen abgeklärt ist. Der Bauherr kann aber auch ersatzweise für die Vorlage von Sachverständigenbescheinigungen die Prüfung der Statik, des Schallschutzes und der Anforderungen an den baulichen Brandschutz auf die Bauaufsicht übertragen.

KONTROLLE DURCH DIE BAUAUFSICHT

Wurden der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen vorgelegt, so sind von den Sachverständigen Bescheinigungen einzureichen, wonach sie sich durch Stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die Anlagen entsprechend den erstellten Nachweisen errichtet oder geändert wurde.

Die Bauaufsicht kontrolliert nur den in der Genehmigung geprüften Umfang. Dabei kann sie in diesem Verfahren auf Bauzustandsbesichtigungen verzichten. Bei Bekanntwerden von Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften trifft die Bauaufsicht nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen.

Sonderbauten

Gemäß § 50 Abs. 1 BauO NRW können für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung im Einzelfall besondere Anforderungen gestellt oder Erleichterungen (wenn Menschenleben nicht gefährdet werden) gestattet werden. Eine Auflistung der klassischen Sonderbauten die dem Normalverfahren unterliegen enthält § 50 Abs. 2 BauO NRW.

In diesen Fällen ist ein Brandschutzkonzept gemäß § 70 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW vorzulegen. Die hier nicht erfassten kleinen Sonderbauten unterliegen dem Einfachen Genehmigungsverfahren. Bei allen Sonderbauten prüft die Bauaufsicht den baulichen

Baustoff- und Erdbauprüfung

Tel. 0 22 51-1 28 39-0
Fax 0 22 51-1 28 39-29
info@erft-labor.de

Vom-Stein-Straße 20
53879 Euskirchen
www.erft-labor.de

GfB Baustoffprüfstelle
Erft-Labor GmbH



RAP-Strä anerkannt
in verschiedenen Prüfungsarten der Bereiche Böden einschließlich Bodenverbesserung, Gesteinskörnungen, Betonfahrbahnen, Asphalt, hydraulisch gebundene Gemische, Gemische für Schichten ohne Bindemittel

Geotechnische Untersuchungen und Baugrundgutachten

Versickerungsgutachten

Prüfungen Fachgebiet
Alkali-Kieselsäure-Reaktion

VMPA anerkannte ständige Betonprüfstelle
für Frisch- und Festbeton

Erkundung und Bewertung des Straßenaufbaus

Beratung Umweltbereich mit Analytik

Beratung und Gutachten in Fachbereichen
des Bahn- / Hoch- / Straßen- und Tiefbaus



Überwachungs- und Zertifizierungsstelle nach Bau PVO / PÜZ-Stelle nach BauO NRW



© Archiv Stadt Mechernich/Agentur ProfiPress

Spatenstich Mechernich

Brandschutz. Im Verfahren sind der Brandschutzingenieur, bei zu erwartenden Immissionen ist die Immissionsschutzbehörde des Kreises Euskirchen zu hören. Während die Gebäude von Sonderbauten in der Regel Brandschauen unterliegen sind ihre technischen Anlagen und Einrichtungen gemäß TPrüfVO meist wiederkehrend durch Sachverständige oder Sachkundige zu prüfen.

INDUSTRIEBAURICHTLINIE – INDBAU – I.V.M DEM RECHENVERFAHREN NACH DIN 18230:

Die IndBauR ermöglicht bei Industrieobjekten die Ausarbeitung von Sicherheitskonzepten i.V.m einem rechnerischen Nachweis des Brandverhaltens des Objektes aufgrund der Brandlast, der Brandklassen, des Betriebsablaufes, der Brandbekämpfungsabschnitte, der Entrauchungsquerschnitte, der Zugänglichkeit, der Rettungswege, des Löschwassers sowie sonstiger Brandschutzmaßnahmen. Während das Ziel meist eine Ausweitung der in der BauO NRW vorgegebenen Brandabschnitte von 40 x 40 m ist, sind insbesondere die Vorgaben der IndBauR bezüglich der maximalen Rettungsweglängen zu beachten.

FLIEGENDE BAUTEN § 78 BAUO NRW

Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die in vergleichsweise kurzen Abständen aufgestellt und wieder zerlegt werden wie Bühnen, Tribünen Zelte, Fahrgeschäfte, usw. Sie bedürfen einer Ausführungsgenehmigung (TÜV), die in einem ständig bereitzuhaltenden Prüfbuch dokumentiert wird und nach spätestens 5 Jahren zu erneuern ist. Die Anlage darf an ihrem jeweiligen Standort nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der örtlich zuständigen Bauaufsicht unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt wurde. Fliegende Bauten, die aber dazu bestimmt sind, am selben Ort auf Dauer oder wiederholt für einen längeren Zeitraum aufgestellt zu werden, wie Traglufthallen, Lagerzelte, Zelte über Tennisplätze oder Ausstellungszelte für eine Saison, gelten nicht als fliegende Bauten und unterliegen dem Baugenehmigungsverfahren.

VERSAMMLUNGSTÄTTEN – SBAUVO

Als Versammlungsstätten im Sinne der Sonderbauverordnung gelten Versammlungsräume, die einzeln für mehr als 200 Besucher bestimmt sind. Für nicht überdachte Versammlungsorte insbesondere bei Sportstadien gelten andere Obergrenzen. Die Besucherzahl ist dabei nach den Berechnungsvorgaben zu ermitteln. Die Vorschrift gilt nicht für Gottesdiensträume, Unterrichtsräume in allgemeinen und berufsbildenden Schulen, Seminarräume mit Sitzplätzen an Tischen und nicht mehr als 100 m² Grundfläche in Hochschulen, Ausstellungsräume in Museen und für fliegende Bauten.

VERKAUFSTÄTTEN – SBAUVO

Die Verkaufsstätten im Sinne der Sonderbauverordnung ist anzuwenden bei Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen einschließlich ihrer Bauteile eine Fläche von mehr als 2.000 m² haben.

BEHERBERGUNGSTÄTTEN – SBAUVO

Diese gilt für Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Gastbetten.

HOCHHÄUSER – SBAUVO

Diese gilt für Hochhäuser im Sinne des § 2 BauO NRW. Höhe im Sinne des Teils 4 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche.

GARAGEN – SBAUVO

Die Vorschriften des Teils 5 gelten für Stellplätze und Garagen im Sinne von § 2 Abs. 8 BauO NRW.

ES GIBT WEITER FOLGENDE SONDERBAUVERORDNUNGEN:

- SchulbauRichtlinien – SchulBauR
- Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV

MM-Haustechnik GmbH
Meisterbetrieb



- ◆ Sanitär
- ◆ Heizung
- ◆ Lüftung
- ◆ Solar
- ◆ Planung
- ◆ Kundendienst

🌐 Bahnstr. 57
 53894 Mechernich

☎ Tel.: 02443 - 9034580
 Mobil: 0172 - 4644932

✉ info@MM-Haustechnik.de ◆ Fax: 02443 - 9034581

NM BAU
 ..:::Bausanierung:::..



- 🔧 Innen- & Aussenputz
- 🏠 Wärmedämmung
- 🕒 Alt- & Neubausanierung
- 🏗️ Trockenbau
- 🧱 Fliesen
- 🌀 Estrich

🌐 Bahnstr. 57
 53894 Mechernich

☎ Tel.: 02443 - 9025542
 Mobil: 0173 - 4000784

✉ nm-bau@web.de ◆ Fax: 02443 - 3167339

Ihr Fachhandel *für Dach und Wand*

**Stoff
 Bedachungshandel**

53937 Schleiden-Gemünd
 Kölner Straße 44 Tel.: 0 24 44 - 95 90-0

E-Mail: bedachungshandel-stoff@t-online.de
www.bedachungshandel-stoff.de

Baubroschüre online

Entdecken Sie die Baubroschüre der Stadt Mechernich als multimediales Blättererlebnis zur umweltfreundlichen Auflagenoptimierung auch online unter



stadt-mechernich-bau.ancos-verlag.de





- Kanal- und Straßenbau
- Abbruch
- Recycling von Baustoffen
- Transporte

H. & P. Schilles

Tiefbau-GmbH

Zülpicher Str. 12
 53894 Mechernich
 Tel.: 02443/6820

www.schilles-tiefbau.de




Fachbetrieb
 WHG
www.fachbetrieb-whg.de
 © 2008-2010

Genehmigungsfreigestellte Gebäude

Voraussetzungen:

Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 und Nebengebäude und Nebenanlagen für Gebäude nach Nummer 1 und 2 sind von der Baugenehmigungspflicht freigestellt, wenn jede der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten (oder vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes, der kein Gewerbe-, kein Industrie- und auch kein Sondergebiet ausweist und der Wohnnutzungen nicht ausschließt;
- das Vorhaben widerspricht nicht den planungsrechtlichen Festsetzungen des Planes, d. h. es ist keine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich;
- die Erschließung ist gesichert; ⁽¹⁾
- die Gemeinde hat innerhalb der 1-Monats-Frist nicht erklärt, dass das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Die Genehmigungsfreiheit gilt auch für Nutzungsänderungen, wenn sie im Ergebnis zu einem Wohngebäude führen, das genehmigungsfrei hätte errichtet werden dürfen. Ebenfalls genehmigungsfrei sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze bis 100 m² Nutzfläche, wenn sie räumlich und funktional der Wohnnutzung zugeordnet sind und sich dieser unterordnen.

Bei freigestellten Wohngebäuden sind bei der Gemeinde Bauvorlagen einzureichen. Da diese keine Prüfung vornimmt bleibt der Bauherr allein zur Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften verpflichtet. Der Bauherr kann auf dem Antragsvordruck ankreuzen, dass für den Fall der Negativklärung der Gemeinde die Unterlagen als Bauantrag an die Bauaufsicht weiterleitet. Allerdings bedarf es dann zusätzlicher Bauvorlagen und Ausfertigungen entsprechend S. 2 des Vordruckes analog zum Einfachen Genehmigungsverfahren.

VORDRUCKE UND MERKBLÄTTER

Bei den Gemeinden und Bauaufsichtsbehörden sind folgende Unterlagen erhältlich:

- Erhebungsbogen für die Baustatistik
- Vordruck: Genehmigungsferistellung (verbindlich anzuwenden)
- Vordruck: Baubeschreibung
- Baustellenschild
- Merkblatt zur Gebäudeeinmessungspflicht
- Merkblatt für das Freistellungsverfahren (später)

VERFAHRENSABLAUF

- Der Gemeinde sind die vom Architekten erstellten Bauvorlagen vorzulegen.
- Die Gemeinde hat innerhalb von 1 Monat schriftlich zu erklären, wenn sie ein Baugenehmigungsverfahren für erforderlich hält. Dies beinhaltet weder eine Prüfpflicht noch eine Auskunft über die Rechtmäßigkeit des Vorhabens. Die Entscheidung liegt ausschließlich in ihrem Ermessen und bedarf keiner Begründung.

Die Nachweispflicht für den Zugang des Antrages bei der Gemeinde sowie den Fristablauf trägt der Bauherr. Nach Ablauf der Frist bzw. wenn die Gemeinde schriftlich erklärt, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss, darf 1 Woche nach Zugang der Baubeginnanzeige bei der Bauaufsicht mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Vor Baubeginn sind Grundrissfläche und Höhenlage abzustecken. Gemäß § 68 Abs. 8 i.V.m. § 68 Abs. 2 müssen in den dort enumerativ aufgeführten Fällen, unter anderem bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2, die qualifizierte Tragwerksplanerin oder der qualifizierte Tragwerksplaner die Übereinstimmung des Standortsicherheitsnachweises mit der Bauausführung anhand von persönlichen stichprobenartigen Kontrollen der Baustelle zu bescheinigen.

Ist ein Bauvorhaben ohne vorheriges Freistellungsverfahren begonnen worden oder widerspricht es trotz Anzeige dem B-Plan, so ist es als „Schwarzbau“ einzustufen. Der Bauherr hat die Bauvorlagen, sämtliche notwendigen technischen Nachweise und Bescheinigungen auf der Baustelle bereitzuhalten.

Die Fertigstellung ist der Bauaufsicht anzuzeigen. Alle Bauvorlagen, Nachweise und die Bescheinigung der stichprobenhaften Prüfung der Bauausführung entsprechend seiner Nachweise durch den staatlich anerkannten Sachverständigen sind vom Bauherrn bzw. Eigentümer aufzubewahren. Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften aber auch von gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dachneigung, Drepmpel, Dachaufbauten, ...), die nicht in § 9 BauGB erfasst werden, sind in einem eigenen Genehmigungsverfahren bei der Bauaufsicht zu beantragen.

Dabei gilt grundsätzlich, dass der Abweichungsantrag aber auch alle anderen ggf. notwendigen Verfahren außerhalb der Baugenehmigungspflicht (denkmalrechtliche Erlaubnis, ...) vor Baubeginn positiv beendet sein müssen. Vor Baubeginn hat der Bauherr alle Angrenzer zu benachrichtigen, dass ein freigestelltes Vorhaben errichtet werden soll. Ein Unterlassen erhöht lediglich sein eigenes Prozessrisiko.

WOHNNUTZUNG

Als Wohngebäude im Sinne des § 63 BauO NRW gelten Gebäude, in denen die Wohnnutzung eindeutig überwiegt (ca. 75 %). Untergeordnet zulässig sind freiberufliche oder gewerbliche Nutzungen die vom Störgrad und Gefährdungspotential mit einer Wohnnutzung vereinbar und vergleichbar sind. Hierzu gehören ausdrücklich nicht: Arztlabors, Arztpraxen, das Aufstellen schwerer Lasten oder großer Feuerungsanlagen ...

(1) d. h., dass davon ausgegangen werden kann, dass zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme die für die planungsrechtliche Erschließung erforderlichen Anlagen vorhanden und benutzbar sind. Eine Bescheinigung über das Vorliegen der Voraussetzungen des § 4 BauO NRW ist nicht erforderlich.

Mechernicher Container- Transport

GmbH & Co. KG



- Entsorgung
- Container-Transport
- Umladestation
Kleinmengenannahme

53894 Mechernich · Peterheide 10 · Telefon (0 24 43) 24 25 und 90 17 93
Fax 83 99 · E-Mail: info@mct-gmbh.de · Internet: www.mct-gmbh.de

ZAUN BAUSTOFFE GMBH+CO KG
DIEMSTRASSE 18-22
D-53881 EUSKIRCHEN-
WISSKIRCHEN
02251-79280
WWW.ZAUN.DE
HERZLICH WILLKOMMEN
MO-FR 7-18 SA 8-13 UHR

ROHBAUSTOFFE
TROCKENBAU
ENERGIEFACHBERATUNG
ÖKOLOGISCHE BAUSTOFFE
BETONWAREN-HERSTELLUNG
PFLASTER
PALISADEN
TROCKENMAUER
KLINKER
GRANIT MARMOR
NATURSTEIN
FLIESEN SANITÄR

**BAU
STOFF
FE**
ZAUN

WIR HABEN
DAS ZEUG ZUM BAUEN

BACKES
Gruppe

Auf Zimmers 17 | 54589 Stadtkyll
Tel.: 06597 90 266-400

TCB
Truck-Center Backes

www.backesgruppe.de

Rasthof
Zur Schneifel

Baustoffe
BACKES

BACKES
Bau und Transporte

stadt-land-klick >

Ihre Plattform für kommunale Publikationen – entdecken Sie weitere
Broschüren aus Ihrer Region unter www.stadt-land-klick.de

Abbruch

Die Beseitigung von Anlagen ist gemäß § 62 Abs. 3 BauO NRW für Anlagen nach § 62 Abs.1 BauO NRW, freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 + 3 und sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis 10 m, genehmigungsfrei. Die Beseitigung aller anderen baulichen Anlagen sind mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzuzeigen.

Der Anzeige muss bei nicht freistehenden Gebäuden eine Bestätigung einer qualifizierten Tragwerksplanerin oder eines qualifizierten Tragwerkplaners über die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, beigefügt werden; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch die qualifizierte Tragwerksplanerin oder den qualifizierten Tragwerkplaner zu überwachen. Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige oder fordert ihn im Fall einer unvollständigen oder sonst mangelhaften Anzeige zur Vervollständigung der Anzeige oder zur Behebung des Mangels auf.

Ist die Anzeige vervollständigt oder der Mangel behoben worden, so teilt die Bauaufsichtsbehörde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn mit. Mit den Baumaßnahmen darf nicht vor Ablauf eines Monats begonnen werden, nachdem die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige bestätigt hat oder die Mitteilung nach Satz 5 erfolgt ist.

Über die Beseitigung von Anlagen informiert die Untere Bauaufsicht:

- die untere Umweltschutzbehörde
- die untere Abfallwirtschaftsbehörde

Die Abfallsatzung des Kreises Euskirchen ist zu beachten. Ziel ist die Verringerung der Bauabfälle durch Vermeidung und weitestgehende stoffliche Verwertung:

- die untere Denkmalbehörde
- die Katasterbehörde
- das für Arbeitsschutz zuständige Dezernat der jeweiligen Bezirksregierung
- die Bauberufsgenossenschaft.

Bauvoranfrage

Mit einem Vorbescheid lässt sich rechtsverbindlich klären, ob ein bestimmtes Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Der Vorbescheid gilt unabhängig von einer zwischenzeitlich veränderten Rechtslage 3 Jahre. Er ermöglicht auch ohne Vorlage kompletter Bauunterlagen eine grundsätzliche Bebaubarkeit außerhalb von Bebauungsplänen oder bestimmte bautechnische Detailfragen zu klären.

Bei Außenbereichsvorhaben oder anderen Vorhaben eines gewissen Schwierigkeitsgrades empfiehlt sich allerdings die Einschaltung eines Architekten – bei bauordnungsrechtlichen Fragestellungen ist dies vorgeschrieben.

Dem Antrag auf Vorbescheid bezüglich einer bestimmten Bebaubarkeit des Grundstückes sind dreifach beizufügen:

- Lageplan (mit Nachbarbebauung) 1:500
- Übersichtsplan (dt. Grundkarte) 1:5.000



© Archiv Stadt Mechernich/Agentur ProfiPress

Baugebiet Wachendorf

Die Bauantragsunterlagen

Die weiteren Unterlagen sind von der zu klärenden Fragestellung abhängig. So können folgende Unterlagen für eine Beurteilung notwendig sein:

- Angaben zur Nutzung, der Baustoffe, der Erschließung
- Skizze, aus der die beabsichtigte Geschosshöhe, die Zahl der Vollgeschosse, der Geländeanschnitt und die Dachgestaltung hervorgeht

Bei gewerblichen/landwirtschaftlichen Bauten zusätzlich:

- Betriebsbeschreibung (1-fach)

Bei Verstoß gegen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder zwingende Vorschriften der Bauordnung:

- Befreiungs-/Abweichungsantrag mit Begründung (ggf. mit Skizze)
- schriftlicher Nachweis des Angrenzereinstimmens.

TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN

Unter Teilung versteht man die gegenüber dem Grundbuchamt abgegebene einseitige Erklärung des Eigentümers, einen Grundstücksteil grundbuchmäßig allein oder zusammen mit anderen als neues selbständiges Grundstück zu führen. Hiervon zu unterscheiden sind der reine Vermessungsvorgang, die Bildung von Sondereigentum oder die Schaffung neuer Grundstückszuschnitte in rechtlichen Sonderverfahren (Umlegung, Flurbereinigung, ...).

Voraussetzung für die grundbuchliche Auflassung des neu geschaffenen Grundstückes ist die Übernahme der Vermessung in

das Kataster. Das Grundbuchamt trägt erst ein, wenn der Eigentümer die Teilung beantragt hat. Normalerweise wird die Teilung im Auftrage und unter Beifügung der Vollmacht vom Notar oder einem Vermessungsingenieur beantragt. Bei Grundstücken mit **vorhandener Bebauung** darf durch die geplante Teilung kein bauordnungsrechtlich unzulässiger Zustand (z. B. Abstandflächenverstoß) geschaffen werden. Daher bedarf die Teilung derartiger Grundstücke einer Teilungsgenehmigung gemäß § 7 BauO NRW (Bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung). Diese ist bei der Bauaufsicht zu beantragen. Über den Teilungsantrag ist innerhalb eines Monats (bei schriftlicher Verlängerung in insgesamt 3 Monaten) zu entscheiden. Bei Fristüberschreitung gilt die Genehmigung als erteilt.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Das Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht die Bildung von Sondereigentum unter Auflösung der laut BGB grundsätzlichen Einheit von Gebäude und Grundstück. Man unterscheidet Wohnungseigentum, Teileigentum (Gewerbe bzw. Nebenanlage) und Gemeinschaftseigentum. So gehören in einem Wohngebäude mit Eigentumswohnungen die Außenwände, Dach und tragende Konstruktion wie auch Ver-, Entsorgungs- und Heizungsanlagen als auch allgemeine Erschließungsflächen zum gemeinschaftlichen Eigentum. Wohnungs- und Teileigentum wird durch Eintragung ins Grundbuch begründet. Voraussetzung für eine Eintragung ist der dem Grundbuchblatt beizufügende, mit dem Prüfvermerk der Bauaufsicht versehene Aufteilungsplan und eine von der Baugenehmigungsbehörde ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigung.



© Archiv Stadt Mechernich/Agentur ProfiPress

Baugebiet „Am Billig Satzvey“

Baulast

Durch Belastung eines oder mehrerer Grundstücke soll die Zulässigkeit eines Bauvorhabens erreicht werden, das ohne die Baulast nicht genehmigungsfähig wäre. In den meisten Fällen handelt es sich um die Übernahme von Abstandflächen, die Sicherung der Erschließung, den Nachweis von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück oder die Beseitigung bauordnungsrechtlicher Verstöße bei grenzüberschreitender Bebauung.

Eine Baulast ist eine einseitige öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, mit der der Grundstückseigentümer in Schriftform freiwillig erklärt, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, wozu er zunächst nicht verpflichtet wäre. Sie liegt als öffentlich-rechtliche Belastung auf dem Grundstück und bindet auch die Rechtsnachfolger. Ein Löschen der Baulast durch die Bauaufsichtsbehörde ist möglich und auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstückes zu erklären, wenn das Erfordernis für die Baulast durch rechtliche oder tatsächliche Änderungen entfallen ist. Durch Eintragung in das bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführte Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam. Die Verpflichtungserklärung wird in der Regel durch die Bauaufsichtsbehörde unterschriftsreif vorbereitet. Dem Bauantrag sollte gleich eine Bereitschaftserklärung des späteren Baulastgebers beigefügt sein.

Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen

Verstößt ein Bauvorhaben gegen die Festsetzungen eines **Bebauungsplanes**, so ist die Zulassung einer planungsrechtlichen Befreiung/Ausnahme oder einer Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen zu prüfen. Die Erteilung eines solchen Bescheides liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde – der Bauherr besitzt hier keine Anspruchsposition. Eine Ausnahme kann nur erteilt werden, wenn der Bebauungsplan den jeweiligen Ausnahmetatbestand vorsieht. Im Gegensatz zur Befreiung/Abweichung wird die Ausnahme nicht förmlich beschieden; alle bedürfen jedoch des gemeindlichen Einvernehmens.

BEFREIUNGEN

Durch die Erteilung einer Befreiung soll in Sonderfällen eine abweichende Bebauung ermöglicht werden, ohne als Berufungsfall die Norm grundsätzlich zu durchbrechen. Wesentliches Tatbestandsmerkmal ist dabei, dass die **Grundzüge der Planung** nicht berührt sein dürfen. Ein Rückgriff auf das frühere Einzelfallerefordernis ist nur insoweit möglich, als ein grundsätzliches Durchbrechen der Festsetzungen den Plan funktionslos werden lässt. Somit wird die Überlegung, warum das Abweichen von der Norm hier und nicht an beliebiger Stelle im Plangebiet vertretbar ist, immer von



Fasadentechnik

Malerarbeiten

Trockenbau

Wir schaffen neue Wohn(t)räume!

**Arnold Reibold Malerwerkstätte
GmbH & Co. KG**
Ginsterberg 6 | 53894 Mechernich
Tel.: 02256 / 1564
www.maler-reibold.de



Ihr Partner für Malerarbeiten, Trockenbau und Fassadentechnik



entscheidender Bedeutung sein. Weitere Bedingung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass sie unter **Würdigung nachbarlicher Belange** vertretbar erscheint. Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung sind laut Rechtsprechung durchweg nachbarschützend, während dies bei solchen zum Maß der baulichen Nutzung nicht der Fall ist – es sei denn, die Befreiung verstößt gegen das Übermaßverbot. Sind nachbarschützende Festsetzungen betroffen, empfiehlt sich eine frühzeitige Beteiligung der konkreten Angrenzer. Liegen die oben genannten Voraussetzungen vor, so kann eine Befreiung erteilt werden, wenn zusätzlich einer der drei nachfolgenden Befreiungsgründe gegeben ist:

1. Die Befreiung dient dem Wohl der Allgemeinheit oder
2. das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar oder
3. es liegt eine „unbeabsichtigte“ Härte vor – d. h., das Grundstück ist objektiv nicht entsprechend den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar – bodenwertsteigernde und persönliche Gesichtspunkte zählen nicht dazu.

Eine Befreiung kann kein Mittel sein, eine grundsätzlich fehlerhafte Planung zu korrigieren oder eine Planung städtebaulich weiter zu entwickeln. In diesen Fällen kann der Plan nur durch eine formelle Änderung korrigiert werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE ABWEICHUNG – § 69 BAUO NRW

Bei einem Verstoß gegen gesetzliche Forderungen der Bauordnung oder gestalterische Festsetzungen in Satzungen können Abweichungsgründe vorliegen. Dies kann der Fall sein, wenn die konkrete Bauausführung der Anforderung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll (Sicherheitsstandard oder das vorgegebene gestalterische Leitbild), gleichwohl entspricht. Ein schriftlicher Antrag auf Abweichung ist bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben erforderlich. Grundsätzlich ist immer eine ausführliche Begründung für eine sachgerechte und positive Entscheidung hilfreich.

Die Erteilung einer Abweichung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde mit dem Ziel eines möglichst einheitlichen Gesetzesvollzugs. Der Bauherr besitzt hier keine Anspruchsposition, es sei denn, das geplante Vorhaben dient der Einsparung von Wasser oder Energie. Bei Abweichungen von nachbarschützenden Festsetzungen der Bauordnung schreibt diese eine Beteiligung der Angrenzer vor. Beabsichtigt die Bauaufsichtsbehörde im Falle nachbarlicher Einwendungen trotzdem eine Befreiung zu erteilen, so ist dem Nachbarn eine Durchschrift zuzustellen. Liegen allerdings Verstöße gegen die laut Bauordnung einzuhaltenen Grenzabstände vor, so ist eine einvernehmliche Lösung mit den Nachbarn in den überwiegenden Fällen Grundvoraussetzung für eine Genehmigung. Gegenstand einer bauordnungsrechtlichen Abweichung kann auch der Verstoß gegen eine im Bebauungsplan eingearbeitete gestalterische Vorgabe gemäß § 89 BauO NRW (Dachneigung, Dremmel, Dachaufbauten ...) sein. Hier bedarf es allerdings zwingend des gemeindlichen Einvernehmens.



- Malerarbeiten ●
- Tapezieren ●
- Fassadengestaltungen ●
- Bodenbelagsarbeiten ●
- Kreativtechniken ●
- Wärmedämmverbundsysteme ●

Guido Klinkhammer · Malermeister e.K.

Tel. 02 4 43 - 42 40 · **Mobil 0171 30 18518**

www.klinkhammer-malermeister.de · info@klinkhammer-malermeister.de

Das Planungsrecht

Der Bebauungsplan – § 30 BauGB

Dieser ist das städtebauliche Ordnungsinstrument der Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit. Ihm rechtlich gleichgestellt ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, in dem ein privater Träger die Durchführung der vom Rat beschlossenen Satzung abwickelt.

Beide Pläne unterliegen strengen Verfahrensvorschriften insbesondere im Hinblick auf die notwendigen Ratsbeschlüsse und den Abwägungsprozess bezüglich eingegangener Anregungen und Bedenken. Ein qualifizierter Bebauungsplan muss folgende **Mindestfestsetzungen** enthalten:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Fläche
- öffentliche Verkehrsfläche

Fehlt eine dieser Festsetzungen, so spricht man von einem einfachen Bebauungsplan, bei dem die fehlenden Festsetzungen meistens nach den Grundsätzen des Einfügens in die Umgebungsbebauung oder entsprechend der Außenbereichstatbestände zu prüfen sind.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Baunutzungsverordnung als rechtliche Grundlage für die Festsetzungsmöglichkeiten in einem B-Plan unterscheidet 11 Baugebietsfestsetzungen:

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| ■ Kleinsiedlungsgebiet (WS) | ■ Mischgebiet (MI) |
| ■ reines Wohngebiet (WR) | ■ Urbane Gebiete (MU) |
| ■ allgemeines Wohngebiet (WA) | ■ Kerngebiet (MK) |
| ■ besonderes Wohngebiet (WB) | ■ Gewerbegebiet (GE) |
| ■ Dorfgebiet (MD) | ■ Industriegebiet (GI) |
| | ■ Sondergebiet (SO) |

Der dem Plan zugrunde liegenden bei seiner Verabschiedung gültigen BauNVO können die jeweils für das festgesetzte Gebiet zulässigen Nutzungen entnommen werden.



© Archiv Stadt Mechernich/Agentur ProfiPress

Bauarbeiten „Am Billig Satzvey“

MASS DER NUTZUNG

Mindestfestsetzungen eines qualifizierten B-Planes:

- die Grundflächenzahl (alternativ die maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlage) und
- die Zahl der Vollgeschosse (alternativ First- bzw. Traufhöhe) Weiter kann die Geschossflächenzahl bzw. ggf. die Baumassenzahl festgesetzt werden. Zusätzliche Festsetzungen zu Dachneigung, Dachgauben, Dremmel ... werden auf Grundlage des § 89 BauO NRW als gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan eingearbeitet oder als gemeindliche Gestaltungssatzung erlassen.

BAUWEISE § 22 BAUNVO

Bei einer mehr als 50 m langen Gebäudeform spricht man von einer geschlossenen Bauweise. In der geschlossenen Bauweise müssen Gebäude an der Nachbargrenze unter Verzicht auf Abstandflächen gebaut werden, solange der Bebauungsplan hier eine überbaubare Fläche festsetzt bzw. eine solche sich aufgrund der Umgebungsbebauung einfügt. Außerhalb der überbaubaren Fläche leben die Abstandflächen wieder auf. In der offenen Bauweise werden Einzelgebäude, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet, solange ihre Länge 50 m nicht überschreitet. An den anbaufreien Seiten sind Abstandflächen einzuhalten.

VERÄNDERUNGSSPERRE §§ 14 FF BAUGB

Über den Bebauungsplan steuert die Gemeinde die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung in ihrem Gebiet. Die Veränderungssperre dient der Gemeinde hierbei als Sicherungsinstrument, um zu unterbinden, dass während des Planaufstellungsverfahrens die dabei nunmehr verfolgte städtebauliche Zielrichtung durch Einzelbauvorhaben im Vorfeld ausgehöhlt wird.

Voraussetzung für den Erlass einer **Veränderungssperre** durch den Rat ist das Vorhandensein eines Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlusses für einen Bebauungsplan. Dabei muss der künftige Planinhalt zu einem Mindestmaß positiv konkretisiert sein – meist zumindest die Art der Nutzung. Allein das Ziel, ein bestimmtes Vorhaben zu verhindern, genügt nicht. Nach Erlass einer Veränderungssperre bedarf es zur Baugenehmigung einer ausdrücklichen Ausnahmegenehmigung durch die Gemeinde. Die Veränderungssperre gilt nicht für bereits genehmigte Bauvorhaben.

Liegen die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre als Satzung vor, ist eine solche aber noch nicht beschlossen oder in Kraft getreten, so kann das Baugesuch auch zurückgestellt werden. Die Baugenehmigungsbehörde hat auf Antrag der Gemeinde das Genehmigungsverfahren bis zu 12 Monate auszusetzen, wobei die Dauer der Zurückstellung ausdrücklich zu benennen ist. Bei freigestellten Vorhaben wird die Zurückstellung durch eine inhaltsgleiche vorläufige Untersagung ersetzt.

elektro-braun -GmbH Mechernich



- Elektro-Installation
- Baustrom
- Wärmepumpen
- Kundendienst
- EDV-Verkabelung
- SAT-Anlagen

Weierstraße 54 · 53894 Mechernich
Telefon 0 24 43 / 4 84 44 oder 43 02

JOSEF VOISS GmbH



- Sanitäre Anlagen
- Gas- und Ölheizanlagen
- Solar- und Klimatechnik
- Wartung • Ausführung • Verkauf

KUNDENDIENST

Josef Voiss GmbH · Weierstraße 8 · 53894 Mechernich
Telefon: 0 24 43-23 84 · Fax: 0 24 43-12 78
E-Mail: info@josef-voiss.de



NEUNKIRCHEN KUNSTSTOFF-FENSTERBAU



Außerdem im Programm: Insektenschutz, Sicherheitstechnik

Profilsystem Prestige von Inoutic:
+ Designvielfalt: zahlreiche Farben und Formen
+ Für Alt- und Neubau
+ 6-Kammer-Technologie und 76 mm Bautiefe sparen Energie und Heizkosten
+ Schallschutz bis Klasse 5 (SSK 5)
+ Hervorragende Wärmedämmung: U_f-Wert = 1,1 W/m²K (MD)
+ Geringer Wartungsaufwand
+ Eine zukunftssichere Investition

Premium-Kunststofffenster – Wohnqualität für höchste Ansprüche

Zur Wolfskaul 12 · 53894 Mechernich-Rißdorf
Telefon (0 22 56) 95 07 25 · Fax (0 22 56) 95 07 27
neunkirchen-gmbh@t-online.de
www.neunkirchen-fensterbau.de



Mitglied der
Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Bauwesen

- ✓ Objektplanung für den Wohnungs- und Industriebau
- ✓ Tragwerksplanung
- ✓ Schallschutz
- ✓ Wärmeschutz / EnEv-Nachweis
- ✓ Brandschutznachweise
- ✓ Sachverständigenwesen Bauschäden

Dipl.-Ing. Wolfgang Lanzerath M.Eng.
53902 Bad Münstereifel · Tel.: 0 22 57-95 09 03
53332 Bornheim · Tel.: 0 22 27-9 21 07 30
E-Mail: mail@ingbuero-Lanzerath.com

**Sie möchten mehr erfahren: Besuchen Sie mich
im Internet unter www.ingbuero-Lanzerath.com**

S. Bischof Bauunternehmung



Marienburger Straße 22 · 53909 Zülpich
Telefon: 022 52/76 56 · Telefax: 022 52/77 48
Mobil: 0172/935 62 13 · E-Mail: Stefan-Bischof@t-online.de

BAUGENEHMIGUNG AUFGRUND DER PLANREIFE

Nach § 33 BauGB kann eine Baugenehmigung schon während der Aufstellung eines Bebauungsplanes erteilt werden, wenn dieser einen gewissen Stand der Planreife erreicht hat. Dieser Zustand kann aber erst nach dem Abschluss des Behördenanhörungsverfahrens und der öffentlichen Auslegung erreicht sein. Der Zweck dieses Verfahrens ist, einen Bau schon im Vorgriff zu genehmigen, wenn anhand der eingegangenen Stellungnahmen erkennbar ist, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form beschlossen werden kann. Der Bauantrag muss mit den zukünftigen Festsetzungen vollständig übereinstimmen und der Bauherr hat diese ausdrücklich anzuerkennen. § 33 BauGB bildet ausschließlich einen positiven Zulässigkeitsbestand. Eine Ablehnung kann hierauf nicht gestützt werden.

Gestaltungssatzungen § 89 BauO NRW

Zum Schutz historischer Innenstädte können Gestaltungssatzungen erlassen werden. Ziel ist die Erhaltung des Stadtbildes durch teilweise sehr einschneidende gestalterische Vorschriften. Damit will man auch erreichen, verlorengegangenen Gestaltwert zurückzugewinnen. Der Geltungsbereich ist parzellenscharf festgelegt.

Folgende Gestaltelemente sind sowohl für Fachwerkbauten als auch Gebäude in massiver Bauweise in diesen Bereichen prägend:

- symmetrische Satteldächer mit mindestens 45°
- Dachüberstände an Traufe und Giebel
- stehende Öffnungsformate für Fenster und Türen
- stehende Fensterteilungen
- Materialbeschränkung: naturrote Tondachpfannen, heller glatter Außenputz, Holz für Fachwerk, Türen, Fenster und Verkleidungen
- enge Traufgassenabstände
- holzbündig und glatt verputzte Gefache

Mindestanforderungen an Bauvorhaben:

- Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise bzw. untergeordnet mit Mindestabständen zu Traufe und Ortsgang zulässig
- Dachfenster können nur ausnahmsweise zur straßenabgewandten Seite zugelassen werden
- Dacheinschnitte sind unzulässig
- bei Grenzbebauung sind Geschosshöhen, Traufhöhen und Dachneigungen aufeinander abzustimmen
- gestalterische Anforderungen an private Freiflächen und Einzäunungen
- Begrenzung der Fläche von Werbeanlagen
- eigenleuchtende Werbung ist unzulässig.

GESTALTUNG

Das Bewusstsein, dass unsere regionale Baukultur einen Wert an sich darstellt, den es zu erhalten gilt, ist heute allgemein konsensfähig und von der jahrzehntelangen nationalsozialistischen Erblast befreit. So ist der Brutalismus der Funktionsarchitektur der 60iger Jahre einem menschlichen Architekturmaßstab gewichen

ohne die Gestaltungsansätze des „internationalen Stils“ der 20er Jahre zu verdrängen. Der grundsätzlich von Ideologie befreiten Baukultur steht leider die gestalterische Beliebigkeit unseres Alltagsbaus gegenüber, das nicht zu einer heimeligen Gegenbewegung zu einer Festschreibung überholter Bauformen in Form der Schaffung einer Kunstlandschaft im Sinne einer „Disney-World“ führen darf. 2007 muss auch in 50 Jahren als 2007 ablesbar sein.

Der schwierige Bezug zur regionalen Identität ist nicht auf bestimmte Details oder Materialien eingrenzbar. Hier ist gute Gestalt gefragt, die in einem sensiblen Einfühlungsvermögen auf Historisches reagiert, es respektiert und neu interpretiert.

So sollte gute Architektur sich auf wenige Materialien und eine begrenzte Formsprache beschränken, die in Proportion, Materialwahl, Höhenentwicklung, Dachneigung und Fenster- und Türelementen die Maßstäblichkeit des regional geprägten historischen Umfeldes aufsaugen und in neuer Form weitergeben.

Dabei ist ebenfalls auf die Gesamtwirkung des Straßenbildes oder des Ortsrandes als eine gestalterische Einheit zu achten.

Der unbeplante Innenbereich – § 34 BauGB

Ortskerne, aber auch gemeindliche Randbereiche sowie größere organische Siedlungsansätze im Außenbereich von einigem Gewicht sind häufig unverplant. Dieser unbeplante Innenbereich wird durch die vorhandene Bebauung, die für sich einen Bebauungszusammenhang bilden muss, geprägt. Hinzutretende Bauten müssen sich an bestehende Strukturen anpassen. Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die **Eigenart der näheren Umgebung einfügen**. Dabei kann ein leichtes Überschreiten des vorgefundenen Rahmens durchaus zulässig sein, sofern keine zusätzlichen bodenrechtlichen Spannungen hierdurch ausgelöst werden. Eine Ausweitung des bebauten Bereiches durch ein Verschieben der Bebauung in den Außenbereich hinein scheidet aus.

§ 34 Abs. 2 BauGB schreibt die entsprechende Anwendung der neuesten Baunutzungsverordnung für die Art der baulichen Nutzung vor, wenn die **Eigenart der näheren Umgebung**, in der das



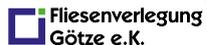
© Archiv Stadt Mechernich/Agentur ProfiPress

Baugebiet „Am Schwarzen Baum“



Hüttenstraße 67
53925 Kall

Tel. (0 24 41) 99 44 55
www.tgm-fliesenstudio.de

Wir empfehlen:

 Fliesenverlegung
Götze e.K.

TGM
Fliesenstudio



ZÜLL
SCHREINEREI
SEIT ÜBER 120 JAHREN

Schreinerei Züll GbR
Brunnenstraße 35 · 53894 Mechernich
Norbert Züll
Tel.: 0 24 43/54 33
Fax: 0 24 43/91 29 41

www.schreinerei-zuell.de
info@schreinerei-zuell.de

MALERMEISTER

Hans-Dieter Müller

- Maler- und Tapezierarbeiten
- Bodenbeschichtungssysteme
- Wärmedämmverbundsysteme
- Moderne Raumgestaltung
- Trockenbau
- Betonsanierung



Birkenhain 8 · 53894 Mechernich-Kommern · Tel. 0 24 43/64 64
Mobil 01 70/3 85 34 24 · malerbetrieb-h.d.mueller@t-online.de

Zufriedene Kunden seit 1982!

POÉTES
Kanaltechnik

Notdienst: *0700 - 4706 4706

- Reinigung verstopfter Abwasserrohre in Küche, Bad, WC u. Kanäle
- Wartung, Reparatur, Sanierung u. Erneuerung
- Kanal-TV-Untersuchung, Inlinertechnik
- Dichtheitsprüfung
- Rohrverlaufs- u. Leckortung, Ortung übler Gerüche
- Beseitigung von Nässe u. Bautrocknung
- Grabenlose Rohrsanierung



Euskirchen: 0 22 51/5 10 67 · Mechernich: 0 24 43/9 04 95 95
www.poeteskanaltechnik.de
*Mo.–Fr. von 9–18 Uhr: 6,3 Ct./30 Sek., übrige Zeit: 6,3 Ct./Min.



Yassine
Garten & Landschaftsbau
Tiefbau & Baggerarbeiten

Hussein Yassine
Forellenweg 17a
53894 Mechernich

Mobil: 0163/7982395
galabau.yassine@gmail.com
www.galabau-yassine.de

- Pflasterarbeiten aller Art
- Individuelle Gartenpflege
- Gartenneuanlage
- Zaun- und Palisadenbau
- Erdbewegungen
- Baumfällarbeiten

Vorhaben ausgeführt werden soll, einem ihrer Gebietstypen entspricht. Für die anderen Aspekte (Höhen, GFZ, Bauweise, ...) gilt nach wie vor das Erfordernis, sich in die nähere Umgebung einzu-fügen.

§ 34 Abs. 4 BauGB regelt die Möglichkeiten der Gemeinden, per Satzung im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (Nr. 1: Festlegung der Nahtstelle zum Außenbereich; Nr. 2: Ausweisung von Flächen als überwiegend bebaute Flächen im Außenbereich parallel zum Flächennutzungsplan; Nr. 3: erweiterte Abrundungs-satzung = Ergänzungssatzung).

Der Außenbereich – § 35 BauGB

Der Außenbereich soll **grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden**. Bei dieser einschneidenden Vorgabe hat der Bundesge-setzgeber die unterschiedlichsten Beweggründe gehabt:

- Schonung des Naturhaushaltes
- Erhalt des Landschaftsbildes zum Zwecke der Erholung
- Schutz der gemeindlichen Infrastruktur

Von diesen Einschränkungen sind privilegierte (bzw. begünstigte) Vorhaben ausgenommen. Sie sind grundsätzlich planungsrecht-lich im Außenbereich zulässig, solange die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange wie Landschaftsschutz, Straßenrecht, etc. nicht entgegenstehen (bzw. nicht beeinträchtigt werden). Al-le im Außenbereich zulässigen Vorhaben sind in einer flächenspa-renden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Der Ermessensspielraum, sonstige Bauvorhaben zuzulassen, wird dadurch eng begrenzt, dass sonstige Bauvorhaben schon durch ihre Vorbildwirkung öffentliche Belange beeinträchtigen. Ist dies ausnahmsweise nicht der Fall, besteht möglicherweise ein Rechts-an-spruch auf Genehmigung im Rahmen der verfassungsrechtli-chen Gewährleistung des Eigentums.

HISTORIE

Erste Ansätze eines räumlich ordnenden Gestaltungswillens sind im Preußischen Gesetz über die Gründung neuer Ansiedlungen 1904 zu finden, in dem in § 13 eine Ansiedlungsgenehmigung als Voraussetzung für eine Baugenehmigung von Wohnhäusern im Außenbereich gefordert wird.

Mit § 3 Bauregelungsverordnung sollte ab 1936 eine Zersiedlung im Reichsgebiet verhindert werden. Leitgedanke: Dem Charakter des Außenbereichs entspricht es, dass dort nur eingeschränkt ge-baut werden darf. Mit § 35 BBauG erhält dieser Leitgedanke 1960 seine ausgeprägte Fassung: Der Außenbereich ist von ihm we-sensfremder Bebauung freizuhalten.

PRIVILEGIERTE VORHABEN

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe
§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Was ist Landwirtschaft?

Es gibt drei Formen der Landwirtschaft:

- Haupterwerb - Privilegierung gegeben
- Nebenerwerb - Privilegierung gegeben
- Hobby - Privilegierung nicht gegeben

Neben Ackerbau und Viehzucht zählen auch der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die gewerbliche Fischzucht, Pensionstierhaltung, ... als landwirtschaftlich privilegierte Nutzung.

Voraussetzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb ist die **unmittelbare Bodenertragsnutzung**, bei der pflanzliche und tieri-sche Erzeugnisse in nicht unerheblichem Maß auf eigenen Betriebsflächen gewinnbar sind. Insbesondere bei Nebenerwerbs-landwirten kommt es für die baurechtliche Annahme eines land-wirtschaftlichen Betriebes darauf an, dass die **Nachhaltigkeit** der landwirtschaftlichen Tätigkeit hinreichend gesichert ist. Es muss sich um ein auf Dauer lebensfähiges Unternehmen handeln. Ein Indiz ist hierbei die Größe der bewirtschafteten Betriebsfläche und das Verhältnis von Eigentums- zur Pachtfläche. Ein weiteres Indiz für die Nachhaltigkeit ist die auf Dauer ausgerichtete **Ein-kommenserzielung** aus landwirtschaftlicher Tätigkeit über die Eigenversorgung hinaus. Hier werden Einkünfte aus der Verpach-tung von Flächen oder Gebäuden als auch aus landwirtschaftli-chen Renten nicht angerechnet. Je kleiner die landwirtschaftliche Nutzfläche ist, je geringer der Kapitaleinsatz, d. h., je geringer die Zahl der Tiere und Maschinen ist, um so stärkerer Bedeutung kommt dem Indiz der Gewinnerzielung zu. Somit kommt gerade hier der Art und Bewirtschaftung des Betriebes, dem Zustand der Betriebsgebäude und – maschinen, dem Viehbesatz sowie der In-vestitionstätigkeit der letzten Jahre als auch der persönliche Eig-nung des Betriebsführers einer besonderen Bedeutung zu.

DAS PRIVILEGIERTE BAUVORHABEN

Das für eine landwirtschaftliche Nutzung beantragte Bauvorha-ben muss selber dieser privilegierten Nutzung **dienen**, d. h., es muss in einer tatsächlichen funktionalen Beziehung zum land-wirtschaftlichen Betrieb stehen. Dabei ist nicht der behauptete Zweck, sondern seine wirkliche Funktion entscheidend. Grund-sätzlich darf immer nur ein untergeordneter Teil der Betriebsflä-che mit Gebäuden bebaut werden.

Handelt es sich um einen zukunftsgerichteten landwirtschaftli-chen Betrieb, ist die erste Wohnung als Betriebsleiterwohnung grundsätzlich anzuerkennen.

DER AUSGELAUFENE NEBENERWERBSBETRIEB

Hier handelt es sich meist um Nutzungsänderungsbegehren in Wohnen oder Gewerbe im Rahmen des Strukturwandels in der Landwirtschaft gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Begünstigte Be-triebe sind in der Praxis naturgemäß solche, die die Intensität ih-rer Betriebsführung meist kontinuierlich heruntergefahren haben. Insofern erscheint es hier bei der Ermittlung der Gewinnerzielung statthaft, Aspekte aus dem Bereich der betrieblichen Abschrei-

Natursteinplatten: Natürliches Flair für Terrassen, Wege und Treppen

Sie ermöglichen eine Fülle an Gestaltungsmöglichkeiten für den Outdoorbereich



Naturstein erfreut sich wachsender Beliebtheit bei Bauherren und Architekten. Der natürliche Werkstoff eignet sich perfekt für die Gestaltung von Innen- und Außenbereichen.

Unter allen Baustoffen nimmt der Naturstein eine herausragende Stellung ein: Jeder Naturstein hat seinen eigenen Charakter. Ob in der Färbung oder auch in der Maserung - Bauteile aus Naturstein sind Unikate, die sich untereinander und mit vielen anderen Materialien kombinieren lassen.

Die richtige Wahl

Bei der Gestaltung des Außenbereichs stehen neben ästhetischen Aspekten auch praktische Vorgaben im Vordergrund: Nicht nur attraktiv, sondern auch frostsicher, witterungsbeständig und trittsicher, so soll der ideale Außenbelag sein. Für die Verwen-

Terrassenplatten und Steinfliesen | Mauer- und



ATLAS NAT



Unsere Referenzen,
mit über 97 %
Weiterempfehlungs-
quote!

Zülpicher Straße 16 | 53
02443-9034555 |

www.ATLAS-NA

dung im Freien eignen sich zahlreiche Natursteine, wie zum Beispiel Basalt, Granit, Kristallmarmor, Sandstein, Schiefer oder Travertin. Eine Terrasse aus Naturstein wirkt wie eine natürliche Fortsetzung des Wohnraums, fügt sich aber auch harmonisch in jeden Garten ein und schafft eine angenehme Atmosphäre. Farben, Verlegungsmuster, Verarbeitungsformen und Natursteinoberflächen werden auch auf die Umgebung der Terrasse abgestimmt.

Natursteine zeichnen sich durch eine lange Lebensdauer und ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis aus und vermeiden - anders als glasierte Fliesen oder Betonsteine - eine vollständige Flächenversiegelung.

Hochwertige Vielfalt

Natursteine sind kein Industrieprodukt, sondern haben individuellen Charakter, der durch die jeweilige Entstehungsgeschichte geprägt ist. Speziell für Terrassen gibt es die unterschiedlichsten Möglichkeiten, das richtige Gestein für den späteren Boden auszuwählen. Wer ein mediterranes Flair erzeugen möchte, sollte sei-



ne Terrasse mit Travertin-Steinen auslegen. Sie sind äußerst robust, wetterbeständig und werden auch in südlichen Regionen sehr oft genutzt. Soll die Naturstein-Terrasse eher elegant erscheinen, ist Granit der beste Partner. Kalksteinplat-

ten gefallen besonders durch ihre Wandelbarkeit. Mit meist einheitlicher Farbe und homogener Struktur fügt sich eine Kalkstein-Terrasse stilvoll und dezent in den Garten ein, ohne ihren Natursteincharakter zu verlieren. Kalkstein

ist ein besonderer Naturstein mit einer sehr hochwertigen Note. Rustikal und robust ist Porphyrt. Aufgrund seiner purpurnen Farbe war der Vulkanit zur römischen Kaiserzeit nur gekrönten Häuptern vorbehalten.

nd Pflastersteine | Findlinge und Gartendeko



NATURSTEINE

894 Mechernich-Floisdorf
 f ATLAS-Natursteine
 NATURSTEINE.de

Besuchen Sie die
 größte Ausstellung
 in der Region!



© Archiv Stadt Mechernich/Agentur ProfiPress

Erschließung Baugebiet „Kommern-Süd“

bung außen vor zu lassen, solange eine ernsthafte Bewirtschaftung jenseits der Hobbygrenze erkennbar vorhanden war. Bei einer bewirtschafteten Fläche von 2 ha liegt hier die untere Grenze zu einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb.

DER ZUKUNFTSGERICHTETE NEBENERWERBSBETRIEB

Hier handelt es sich um landwirtschaftliche Betriebe, die in den Neubau von meist betrieblicher Gebäudesubstanz investieren wollen. Der Nebenerwerbslandwirt geht der landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht ausschließlich oder überwiegend nach. Andererseits ist durch einen Gewinn von mindestens 4.000 Euro im Jahr vor Steuer die Nachhaltigkeit der Gewinnerzielung gegeben. Als Bodengrundlage wird von mindestens 4 ha (Eigentum/langfristige Pachtverträge = 9 bis 12 Jahre) ausgegangen. Die Baumaßnahme muss zudem der landwirtschaftlichen Betriebsführung dienen.

Rohgewinn = landw. Umsatz - betriebliche Kosten
Gewinn vor Steuer = Rohgewinn x 0,5 (Festkostenanteil)

Bei Nebenerwerbsbetrieben im Grenzbereich zum Haupterwerb kann gemäß Rechtsprechung ab ca. 13.000 Euro Gewinn vor Steuer der Anspruch auf ein Altenteilerwohnhaus gegeben sein (OVG Lüneburg, Urteil vom 30.09.1990, BRS 50 NR. 89). Hier ist allerdings regelmäßig in einem Ortstermin zu ermitteln, ob sowohl Gebäude, Fahrzeugbestand und Viehbesatz als auch die beruflichen und persönlichen Gesamtumstände des Betriebsführers die Einschätzung als zukunftsorientierten Betrieb rechtfertigen.

HAUPTERWERBSBETRIEBE

Haupterwerbsbetriebe sind in der Regel mit einem Dauerbedarf von 1,5 Arbeitskräften zu veranschlagen. Hier ist allerdings die besondere familiäre Situation mit zu berücksichtigen (Ehefrau, Altbauer, ...). Für eine Arbeitskraft wird eine Arbeitsleistung von 2.300 Arbeitsstunden pro Jahr veranschlagt. Für landwirtschaftliche Fremdarbeitskräfte (die eine betrieblich bedingte Landarbeiterwohnung erfordern) werden 1.680 Arbeitsstunden pro Jahr angesetzt.

Haupterwerbsbetrieben steht für den Generationenwechsel zusätzlich ein **Altenteilerwohnhaus** mit ca. 130 m² Wohnfläche zu. Für große Haupterwerbsbetriebe ist je nach Betriebsstruktur möglicherweise die Voraussetzung für eine weitere betriebsgebundene Wohnung gegeben. Die maximale Entfernung des Altenteilers von der Hofstelle wird von einer Ruf- und Sichtbeziehung zu den Stallgebäuden, den konkreten betriebsorganisatorischen Erfordernissen, der räumlich funktionalen Einbeziehung in den Arbeitsablauf aber auch die Auswirkungen des Standortes auf die natürlichen Begebenheiten des Landschaftsbildes mitbestimmt. Somit ergibt sich je nach Einzelfallsituation, dass eine räumlich-funktionale Integration in das Hofgeschehen bei einem Abstand von 50 m bis 100 m in den meisten Fällen anzuerkennen ist.

Nach Wegfall der vom Hof unabhängigen Landarbeiterstelle mit eigener Eigentumsposition bleibt die betriebsgebundene Landarbeiterwohnung auf der Hofstelle weiterhin privilegiert zulässig.

GARTENBAUBETRIEBE – § 35 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Gartenbaubetriebe, die ausschließlich einer pflanzlichen Produktion/Züchtung dienen (kein Verkauf; kein Landschaftsbau), sind grundsätzlich privilegiert. Besitzen sie keine eigene Bodengrundlage außerhalb der Baulichkeiten (Gewächshaus), so sind sie gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB privilegiert. Ein Altenteil als auch eine spätere begünstigte Nutzungsänderung scheiden hier aus.

AUFGRUND BESONDERER ANFORDERUNGEN IN DEN AUSSENBEREICH GEHÖRENDE BETRIEBE – §§ 35 ABS. 1 NR. 3-7 BAUGB

- Nr. 4 ... wegen herausragender Emissionen – Intensivtierhaltung; Tierheim ...
- Nr. 4 ... bei besonderen Anforderungen an die **Umgebung**: Bienenhäuser; Lungenheilplätze; Sägewerke, soweit sie mit Wasser betrieben werden ...
- Nr. 4 ... wegen ihrer besonderen **Zweckbestimmung**: Aussichtstürme; Grillplätze, soweit die Allgemeinheit Zutritt hat; Skilift; Tierpark; Jagdhütte; ...
- Nr. 3 ... die der **öffentlichen Versorgung** dienen: Fernmelde-, Elektrizitäts-, Gas-, Wärme- und Wasseranlagen; Anlagen der Abwasserwirtschaft; ...
- Nr. 3 ... **ortsgebundene Betriebe**: Sandgruben; Ziegelei; ...
- Nr. 5 ... **Wind- und Wasserenergieanlagen**; ...
- Nr. 6 ... **Biomasseanlagen** bis 0,5 MW elektr. Leistung; ...
- Nr. 7 ... **Kernenergieanlagen**.

BEGÜNSTIGTE VORHABEN

Im Laufe der Jahre hat der Gesetzgeber eine Reihe von Vorhaben auf der Basis eines erweiterten Bestandsschutzes begünstigt – § 35 Abs. 4 BauGB. Trotz ihrer planungsrechtlichen Zulässigkeit reicht es jedoch, wenn öffentliche Belange – Immissionsschutz, Gefährdung der Wasserwirtschaft, Straßenrecht – auch nur berührt (beeinträchtigt) sind, um eine Genehmigung auszuschließen. Diesen Vorhaben können nur folgende öff. Belange nicht entgegengehalten werden:

- Darstellung des Flächennutzungsplanes
- Darstellung eines Landschaftsplanes
- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft
- Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung

NUTZUNGSÄNDERUNG LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICH PRIVILEGIERTER VORHABEN – § 35 ABS. 4 NR. 1 BAUGB

Der Gesetzgeber schafft hier zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft den rechtlichen Rahmen, bisher tatsächlich land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese erleichterte Nutzungsänderung findet nur einmal statt. Die Nutzungsänderung setzt einen substantziellen Erhalt des Gebäudes voraus. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit werden neben der Prüfung der Erschließung sowie öffentlicher Belange (s.o.) insbesondere immissionsrechtliche Belange geprüft. Gesundheitliche Beeinträchtigungen der neuen Nutzer durch Gerüche oder dadurch bedingte Einschränkungen in der Betriebsführung benachbarter Betriebe sind auszuschließen. Spezielle Voraussetzungen:

Baubestand:

- Vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet
- Ist erhaltenswert (nicht abgängig/wirtschaftlicher Wert)
- Die Baumaßnahmen dürfen nicht zu einem Neubau in gleicher Gestalt führen

Privilegierung des Baubestandes:

- Es handelt sich um ein legales, privilegiert genutztes land- oder forstwirtschaftliches Gebäude
- Das Gebäude muss noch durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein
- Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung darf nicht länger als 7 Jahre zurückliegen
- Eine Zwischennutzung führt zur Unzulässigkeit

Hofstelle:

Das Gebäude steht im räumlich-funktional. Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden:

- unmittelbare Nähe (Altenteiler) oder Bestandteil
- keine alleinstehende Scheune
- Es muss ein landwirtschaftliches Wohngebäude vorhanden gewesen sein.

Die äußere Gestalt wird im wesentlichen gewahrt:

- Im Rahmen der Nutzungsänderung erfolgt ein innerer Umbau bei Erhalt der Außenhülle – der Kubaturerhalt ist bis auf kleine Bauteilansätze zwingend.

Als solches gilt noch:

- Herstellen neuer Öffnungen in der Außenwand
- untergeordnete Dachaufbauten ...
- Verklinkerung

Die neue Nutzung:

- Es muss eine zweckmäßige Verwendung sein
- Die äußere Gebäudesubstanz genügt erkennbar den Ansprüchen der beabsichtigten Nutzung
- Zur Zeit ist kein Anbau funktional notwendig
- Außenlagerflächen sind nicht vorgesehen
- Es sind höchstens drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle zu den privilegierten Wohnungen zulässig

Betriebliche Abgängigkeit:

- Es ist eine Baulast zu übernehmen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes erforderlich.



**Perfekt
Fensterbau
Gerstenmeier**
GmbH & Co KG · Meisterbetrieb

SCHÜCO
Partner



Fenster | Türen | Sicherheitstechnik | Brandschutz

Eigene Herstellung und Montage

Kunststoff- und Aluminium
Fenster und Türen

Rauch- und
Brandschutzabschlüsse

Sicherheits- und
Automatisierungstechnik

Smarthome –
Alarmanlagen

Ziegelfeld 6 · 53894 Mechernich-Obergartzem · Tel.: 0 22 56-95 96 00 · www.gerstenmeier.de

DER WOHNHAUSERSATZBAU

Die Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Wohngebäudes ist unter folgenden Voraussetzungen (§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) zulässig:

- Das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- Das bestehende Gebäude muss Missetände und Mängel aufweisen.
- Das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt.
- Das neu errichtete Gebäude dient dem Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie.

Ersatzbau aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse

Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB:

- Es muss ein zulässigerweise errichtetes Gebäude sein.
- Die Zerstörung muss auf einen Brand, ein Naturereignis oder ein anderes unabwendbares Ereignis zurückzuführen sein. Hierzu zählt kein altersbedingter Zerfall wie der Einsturz morschen Mauerwerks bei Renovierungsarbeiten oder der Zusammenbruch einer funktionslos gewordenen Ruine unter Sturmeinwirkung.
- Der Wiederaufbau muss alsbald beabsichtigt sein; d.h. er muss in der Regel innerhalb von 2 Jahren nach dem Brand oder Sturm beantragt werden.
- Der Neubau muss in Nutzung und Größe gleichartig sein.
- Der Wiederaufbau hat an gleicher Stelle zu erfolgen.

ERWEITERUNG ZULÄSSIGERWEISE ERRICHTETER WOHNGEBÄUDE – § 35 ABS. 4 NR. 5 BAUGB

Voraussetzungen:

- Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet.
- Die Erweiterung muss unter Berücksichtigung des Bestandes und der Wohnbedürfnisse angemessen sein.

Bei Errichtung einer zweiten Wohnung – auch durch Neubauvolumen gilt zudem:

- Die zusätzliche Wohnung muss wie auch die erste für den Eigenbedarf des Eigentümers und seiner Familie bestimmt sein.



Erschließung Baugebiet Glehn

- Beide Wohnungen müssen aufgrund ihrer Grundrissgestaltung in einem solchen räumlichen Zusammenhang stehen, dass eine Teilung in zwei selbständige Gebäude nicht möglich wird.

WOHNFLÄCHE

Zur Wohnfläche einer Wohnung gehört die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Einzelräume. Gemäß § 42 II. WoBauG sind Zuhörerräume (Keller, Waschküche, Abstellraum außerhalb der Wohnung, Trockenräume, Garagen, ...), Wirtschaftsräume (Rücherkammern, Ställe, ...) Räume, die bauordnungsrechtlich nicht als Aufenthaltsräume geeignet sind und Geschäftsräume nicht der Wohnfläche zuzurechnen. Für jede abgeschlossene Wohnung können 10 % als Verkehrsflächenanteil abgezogen werden.

Die Nutzungsänderung von erhaltenswerten, „das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden“, ist, auch wenn sie aufgegeben sind, zuzulassen, wenn sie einer „zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwertes dient.“

Ein solches Gebäude muss einen erkennbaren Wechselbezug zwischen der von Menschen mitgestalteten umgebenden Kulturlandschaft und dem Bauwerk als Zeugnis seiner Zeit aufweisen. Nicht jedes Denkmal prägt die Kulturlandschaft – andererseits muss es aber nicht ein Denkmal sein. Die Prüfung kann zweistufig vorgenommen werden:

1. Ist für dieses Objekt der Gestaltwert in der Kulturlandschaft (auch unter Berücksichtigung der Nachbargebäude) gegeben?
2. Dienen die vorgesehenen Umbaumaßnahmen für die neu beantragte Nutzung dem Erhalt des Gebäudes und des Gestaltwertes?

Während Stufe 1 auch als Voranfrage unter Angabe der beabsichtigten Nutzung abgeklärt werden kann, bedarf es für Stufe 2 umfassender bautechnischer Unterlagen von hohem Detaillierungsgrad – schließlich ist der grundsätzliche Erhalt der Substanz in Verbindung mit dem Erhalt des Gestaltwertes Voraussetzung für eine Baugenehmigung.

Bei der Erarbeitung der Bauvorlagen ist es gerade hier ratsam, einen Fachmann hinzuzuziehen, der nicht nur den Gestaltwert dokumentiert, sondern auch mit einer Schadenskartierung und der Beratung bautechnischer Details auf der Baustelle ein Ergebnis ohne Verlust des Bestandschutzes garantiert.

ERWEITERUNG EINES LEGALEN GEWERBEBETRIEBES – § 35 ABS. 4 NR. 6 BAUGB

Voraussetzungen:

- Es gibt einen zulässigerweise errichteten Gewerbebetrieb, d.h. der Betrieb muss formell oder materiell rechtmäßig errichtet worden sein.
- Die Erweiterung muss im Verhältnis zu den vorhandenen Betriebsgebäuden angemessen sein:

Diese Beurteilung entzieht sich einer Mathematisierung. Im Regelfall ist die Angemessenheit bei einer Erweiterung zwischen 30 % und 50 % bei eingehender Begründung im Einzelfall noch belegbar. Die Betriebsstruktur muss dabei nach der Erweiterung der alten funktional entsprechen. Eine Erweiterung ist unzulässig, „wenn der Betriebsinhaber bei wiederholten Betriebserweiterungen das Ziel verfolgt, ein Gesamtvorhaben, das den Rahmen des Angemessenen sprengt, in Teilakte zu zerlegen und zeitlich gestaffelt auszuführen“ – Salamtaktik.

Demgegenüber ist eine Angemessenheit laut Herrn Upmeier, Vizepräsident VG Münster a.D., „gleichwohl nicht ausgeschlossen, wenn die jeweilige Erweiterung für eine gewisse Zeitdauer einen neuen Stand des Betriebsgeschehens gebildet hat und danach neue Gründe für eine erneute Erweiterung entstanden sind.“

- Eine weitere Voraussetzung ist der **funktionale Zusammenhang** zwischen den vorhandenen Betriebsgebäuden und der Erweiterung – BauR 91, 725.

AUSSENBEREICHSSATZUNGEN – § 35 ABS. 6 BAUGB

Gibt es einen Siedlungsansatz von mindestens ca. 15 Wohnhäusern, der nicht durch benachbarte Hofanlagen geprägt ist und eine gewisse Geschlossenheit erkennen lässt, so kann die Gemeinde für ein klar abgegrenztes Gebiet eine Außenbereichssatzung für die Errichtung von Wohnhäusern (und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben) erlassen. Es ist ausschließlich eine innere Verdichtung möglich. Die vorhandene Infrastruktur soll genutzt werden.

Bestandsschutz

Der Begriff des Bestandsschutzes im Baurecht wird aus der sogenannten Baufreiheit hergeleitet, die als Inhalt des Eigentums an Grund und Boden grundsätzlich die Möglichkeit zur baulichen Nutzung zählt. Er gewährt Schutz vor einer geänderten Rechtslage. Er ist nicht ausdrücklich gesetzlich geregelt. Man unterscheidet:

- **passiven (oder auch einfachen) Bestandsschutz**
Das Wesen des Bestandsschutzes aus Art 14 Abs. 1 GG liegt darin, dass es allein Aufgabe des Gesetzgebers ist, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. So kann sich nur die ursprünglich rechtmäßige Nutzung für die Dauer ihrer Ausübung gegen neue Rechtsnormen behaupten – nicht aber deren bauliche Erweiterung oder Nutzungsänderung. Voraussetzung ist **entweder**:
 - a) Bau und Nutzung sind genehmigt (formell legal) oder
 - b) Die Nutzung stimmt(e) mit dem materiellen für einen nicht unmaßgeblichen Zeitpunkt überein (auch ohne Genehmigung/materiell legal)
- **aktiven (überwirkenden ...) Bestandsschutz**
Ein aus dem passiven Bestandsschutz abgeleiteter, weitergehender Rechtsanspruch auf begrenzte Erweiterung bzw. Veränderung der bestandsgeschützten Bausubstanz und Nutzung, „soweit seine zeitgemäß funktionsgerechte Nutzung dies erfordert“ (BVerwG, Urteil vom 17.01.1986 – 4 C 80.82)



Biergarten-Baustelle

Das Bundesverwaltungsgericht hat angesichts der mittlerweile umfangreichen gesetzlichen Regelungsdichte, die keinen weiteren Auslegungsbedarf mehr erkennen lässt, das Institut des aktiven Bestandsschutzes zumindest in den Fällen aufgegeben, in denen einfach-gesetzliche Regelungen vorliegen.

SONSTIGE VORHABEN

Alle sonstigen Vorhaben sind zunächst planungsrechtlich unzulässig. Allerdings können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Welche öffentlichen Belange insbesondere beeinträchtigt werden können, ist beispielhaft in § 35 Abs. 3 BauGB ausgeführt. Hiervon gibt es einige grundsätzliche, aus der Rechtsprechung entwickelte Ausnahmen:

- **Baulücke:** Die Ausfüllung einer Baulücke ist nur dann nicht als unerwünschte Verfestigung einer Splittersiedlung anzusehen, wenn sich durch die Erstellung des Gebäudes keine weiteren Baulücken in der näheren Umgebung anbieten und deshalb keine Berufungsfälle entstehen können. Dabei muss sich das hinzutretende Objekt dem Bestand deutlich unterordnen.
- Entspricht das Bauvorhaben den Vorgaben des Flächennutzungsplanes im Sinne einer Einzelstandortausweisung – wie z.B. den gemeindlichen Hundeübungsplatz – so kann es im Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig sein, wenn es kein weitergehendes bauleitplanerisches Erfordernis gibt, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.
- Die **Nutzungsänderung eines bestandsgeschützten Gebäudes** wirft die Frage der Genehmigungsfähigkeit erneut auf. Nach § 35 BauGB ist dabei eine Kompensation öffentlicher Belange unzulässig. Trotzdem kann die Nutzungsänderung eines bestehenden Betriebes in eine andere Betriebsform gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall genehmigungsfähig sein, wenn diese sich z.B. weniger störend verhält als der Bestand, so dass im Endergebnis durch den Austausch 1:1 keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange erkennbar wird.

Das Bauordnungsrecht

Brandschutz

Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, so dass Leben und Gesundheit von Menschen nicht gefährdet werden. Bei einem Brand muss die Rettung von Menschen und Tieren sowie ein wirksamer Löschangriff möglich sein – § 14 BauO NRW. Zur Beurteilung des baulichen Brandschutzes sind folgende Einzelanforderungen an die Planunterlagen zu stellen:

- Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Nachbarbebauung
- Feuerwehrezufahrt und -bewegungsflächen
- Löschwasserversorgung
- Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- Größe, Lage und Ausbildung der Brand- oder Rauchabschnitte
- Lage und Gestaltung der Rettungswege
- Nutzung der einzelnen Räumlichkeiten

Flucht- und Rettungspläne sowie Feuerwehreinsatzpläne gemäß DIN 14 096 dienen neben der behördlichen Überprüfung von Sicherheitsaspekten auch den Feuerwehreinsatzkräften zur Orientierung im Einsatzfall.



ingenieurmäßigen ganzheitlichen Brandschutz

Vertrauen Sie auf **Qualifikation** und über 20 Jahre **Erfahrung** auf dem Gebiet des Brandschutzes

- ✓ Brandschutzkonzepte und -gutachten
- ✓ Nachweisführung mit Ingenieurmethoden
- ✓ Konstruktiver Brandschutz
- ✓ Fachbauleitung Brandschutz
- ✓ Feuerwehrpläne und Laufkarten
- ✓ Flucht- und Rettungspläne
- ✓ Brandschutzordnung

Dipl.-Ing. Wolfgang Lanzerath M.Eng.

53902 Bad Münstereifel · Tel.: 0 22 57-95 09 03

53332 Bornheim · Tel.: 0 22 27-9 21 07 30

E-Mail: mail@igb-Lanzerath.com

Sie möchten mehr erfahren: Besuchen Sie mich
im Internet unter www.igb-Lanzerath.com

Unabhängig von der Genehmigungslage darf von baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücken keine Gefahr für Gesundheit und Leben ausgehen. Bei allen Bauvorhaben, auch wenn behördliche Prüfungen in der Bauordnung nicht vorgesehen sind, bleibt die Bauaufsichtsbehörde verpflichtet, bei Bekanntwerden von Verstößen nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um konkrete Gefahrensituationen bzw. unzumutbare Belästigungen abzuwenden. Die Bauaufsicht ist daher ermächtigt, an bestehende bauliche Anlagen Nachforderungen zu stellen, wenn dies wegen der Sicherheit für Leben und Gesundheit erforderlich ist – §§ 61 Abs. 2 und 87.

Abs. 1 BauO NRW. Auf Nutzungsänderungen und Umbauten bestehender Gebäude sind die neuesten Gesetzesvorschriften anzuwenden, wobei in der Praxis aufgrund baulicher Vorgaben über Befreiungen und Kompensationen zu reden sein wird.

KONKRETE GEFAHR

Erfährt die Bauaufsichtsbehörde von einer konkreten Gefahrensituation, so ist sie zu unmittelbarem Handeln im Sinne einer Gefahrenabwehr verpflichtet. Dabei reicht für den Nachweis einer konkreten Gefahr nicht allein das Abweichen der baulichen Anlage von aktuellen Baurechtsvorschriften, sondern hierzu muss zusätzlich ein sicherheitsrelevantes Handeln im Einzelfall zwingend erforderlich werden. In der Regel sehen die Gerichte das Vorliegen einer konkreten Gefahr immer dann als gegeben an, wenn die nachträglichen Anforderungen den Rettungsweg für Menschen sicher machen sollen. Brandschutzingenieur, Bauaufsicht, örtliche Feuerwehr, Architekt und Bauherr stehen bei grundsätzlichen Sicherheitsaspekten in gemeinsamer Verantwortung, die nicht selten in ein Verfahren wegen fahrlässiger Tötung mündet, wenn aufgrund eines Brandes Menschen zu Schaden kommen.

RAUCHENTWICKLUNG

Die größte Gefahr geht bei einem Brand vom Rauch aus, der sich in wenigen Sekunden ausbreitet. Bei jedem Brand kann das geruchlose, hochgiftige Kohlenmonoxid entstehen, das in wenigen Minuten zum Tode führt. 90 % der Brandtodesfälle sind auf Rauchvergiftungen oder Erstickung zurückzuführen. Auch wird das rauchbildende Potential der vorhandenen Brandlast fast immer unterschätzt. So wird ein 5.000 cbm großes Gebäude beim Abbrennen von 10 kg PVC in nur 3 Minuten total mit Rauch und Brandgasen gefüllt. Da Hitze und Rauch nach oben steigen, hat man die größte Chance auf dem Boden kriechend der Gefahr zu entkommen. Dort können für eine kurze Zeit Temperaturen um 30° C ausreichend Atemluft und Sichtmöglichkeit erhalten bleiben, während die Temperatur in 1,80 m Höhe schon 300° C betragen kann. Ein Unterschied, der über Leben und Tod entscheidet.



Solkollektoren auf den Dächern der Bauhofgebäude

ANFORDERUNGEN DER BAUO NRW IM EINZELNEN:

An Wände, Pfeiler, Stützen und Decken werden je nach Bauteil und Gebäude unterschiedliche Feuerwiderstandsklassen gefordert. Dabei werden an freistehende Einfamilienhäuser kaum Anforderungen gestellt.

Lage des Gebäudes/Abstände (§ 30 BauO NRW)

Parallel zu den ergänzenden, weitergehenden Abstandflächenvorschriften werden aus Sicht des Brandschutzes Mindestabstände von 2,50 m zur Nachbargrenze bzw. 5 m zu Gebäuden auf dem gleichen Grundstück erforderlich, wenn die Gebäude bzw. über großen Gebäudeabschnitte nicht untereinander durch qualifizierte Gebäudeabschlusswände geschützt werden. Öffnungen sind hier grundsätzlich unzulässig, können aber je nach Einzelfall in der Ausbildung nicht öffentlicher Fenster in F 30 bis F 90 ggf. als Abweichung zugelassen werden.

Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in:

- nichtbrennbare,
- schwerentflammbare und
- normalentflammbare.

Bauteile werden nach den Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in:

- feuerbeständige,
- hochfeuerhemmende und
- feuerhemmende.

FEUERWIDERSTANDSFÄHIGKEIT

Die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall und bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen die Brandausbreitung. Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in

1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben, oder
4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

Bei Flurunterteilungen und Treppenraumbtüren können auch Anforderungen an die Rauchdichtigkeit gestellt werden. Feuer- und Rauchschutztüren (RS 1 bzw. RS 2; DIN 18095) sind selbstschließend und mindestens feuerhemmend auszubilden. Türen als notwendige Ausgänge dürfen nicht verschlossen sein. Ausnahmsweise werden spezielle elektrische Verriegelungen gestattet. Dies gilt ebenfalls für bauaufsichtlich zugelassene Feststellanlagen, die im Brandfalle automatisch schließen.

BRANDWÄNDE

Brandwände müssen feuerbeständig sein, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und dürfen bei einem Brand ihre Standsicherheit nicht verlieren. Sie sollen wirksam die Ausbreitung von Feuer auf andere Gebäude oder Gebäudeteile verhindern. Brandwände sind 30 cm über Dach zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer 50 cm breiten beidseitig ausragenden feuerbeständigen Platte abzuschließen (bei Gebäuden geringer Höhe ist eine Führung bis unmittelbar unter die Dachhaut ausreichend). Es darf keine Verbindung zu brennbaren Stoffen beiderseits geben.

ZUFahrTEN – § 5 BAUO NRW

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen, zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten.

RETTUNGSWEGE – § 33 ABS. 1 BAUO NRW

Jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum müssen in jedem Geschoss mindestens 2 voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein, die je Ebene über denselben notwendigen Flur führen können.

Erster Rettungsweg §33 BauO NRW

Der erste Rettungsweg ist in der Regel der Teil des normalen inneren Zugangs zu Aufenthaltsräumen oder Nutzungsbereichen, der als Weg aus dem Raum, Flur, Treppe und als Ausgang ins Freie durch besondere bauliche Anforderungen ein gefahrloses Verlassen der Räumlichkeit ohne Hitzeeinwirkungen und Raucheintritt für kurze Zeit sicherstellen soll. Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss einschließlich nutzbarem Dachraum muss über mindestens einen notwendigen Treppenraum zugänglich sein (Ausnahme: in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m², wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann, und als Außentreppe, wenn ihre Nutzung ausreichend sicher ist und im Brandfall nicht gefährdet werden kann). Jede notwendige Treppe ist derart auszubilden, dass sie sicher erreichbar ist und auf möglichst kurzem Wege einen nicht eingeeengten sicheren Ausgang ins Freie hat. Notwendige Treppenräume, die an einer Außenwand liegen, müssen in jedem Geschoss offenbare Fenster von mindestens 0,50 m² erhalten, oder an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung haben. Öffnungen zur Rauchableitung müssen in jedem Treppenraum einen freien Querschnitt von mindestens 1 m² und Vorrichtungen zum Öffnen ihrer Abschlüsse haben, die vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus bedient werden können.

Die Treppenraumwände sind in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend, in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend, in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 die Bauart von Brandwänden haben.

Zweiter Rettungsweg § 33 Abs. 2 BauO NRW

Als zweiter Rettungsweg reicht eine von der Feuerwehr anleitere Stelle oder ein von der notwendigen Treppe unabhängig erreichbarer, weniger geschützter zweiter Abgang aus. Öffnungen in



Solarluftbild Kalenberg

Fenstern müssen in diesem Fall im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß sein und dürfen nicht höher als 1,20 m über dem Fertigfußboden liegen.

Fluchtwege

Die folgenden Anforderungen gelten nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser: Laut Bauordnung darf der Weg von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes bis zu einem notwendigen Treppenhaus oder einem sicheren Ausgang ins Freie nicht länger als 35 m (§ 35 Abs. 2 BauO NRW) sein. Neben den baulichen Brandschutzmaßnahmen sind oftmals insbesondere bei Sonderbauten zusätzliche Maßnahmen erforderlich:

- Kennzeichnung der Rettungswege (DIN 4844)
- Sicherheitsbeleuchtung
- Feuerlösch-, Feuermelde- und Alarmeinrichtungen
- Blitzschutzanlagen
- Flucht- und Rettungswegepläne
- Brandschutzordnung
- Feuerwehreinsatzpläne

Notwendige Flure – § 36 Abs. 1 BauO NRW

Die Ausbildung notwendiger Flure als Fluchtweg wird in in Geschossen mit mehr als vier Wohnungen erforderlich. Die nutzbare Breite notwendiger Flure muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. Flure von mehr als 30 m Länge sollen durch nicht abschließbare, rauchdichte und selbstschließende Türen unterteilt werden. Bekleidungen, Putze, Unterdecken und Dämmstoffe müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, Fußbodenbeläge mindestens schwer entflammbar sein. Die Wände sind je nach Gebäudeklasse mindestens feuerhemmend herzustellen.

Rettungswege in Verkaufsstätten – § 69 Abs. 2 SbauVO

Von jeder Stelle eines Verkaufsraumes in höchstens 25 m Entfernung und eines sonstigen Raumes oder einer Ladenstraße in höchstens 35 m Entfernung muss mindestens ein Ausgang ins Freie oder ein notwendiger Treppenraum erreichbar sein (erster Rettungsweg).

Rettungswege bei Versammlungsstätten – § 7 SbauVO

In jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen müssen mindestens 2 unabhängige bauliche Rettungswege, die auf öffentliche Verkehrsflächen führen, vorhanden sein. Beide Rettungswege dürfen über einen gemeinsamen notwendigen Flur führen. Die lichte Mindestbreite eines jeden Teiles von Rettungswegen muss 1,20 m je 200 darauf angewiesene Personen betragen. Der Weg von jedem Besucherplatz bis zum nächsten Ausgang darf nicht länger als 30 m sein.

Industriebaurichtlinie – IndBauR –

i. V. m. dem Rechenverfahren nach DIN 18230

Von jedem Punkt eines Produktions- oder Lagerbetriebes muss ein mindestens 2 m breiter Hauptgang nach höchstens 15 m Entfernung erreichbar sein. In jedem Geschoss müssen zwei entgegengesetzt liegende Rettungswege erreichbar sein. Die zulässige Länge eines dieser Rettungswege ins Freie, zu einem notwendigen Treppenraum oder in einen anderen Brandabschnitt darf 35 bis

70 m nicht überschreiten. Sie ist von der Höhe des produktions- bzw. Lagerraumes und deren Ausstattung mit sicherheitstechnischen Einrichtungen abhängig.

Unter engen Massgaben (Werkfeuerwehr, ...) können sogar Brandabschnittsgrößen von bis zu 60.000 m² (u.U. bis zu 120.000 m²/s.h. Leitlinie für die Automobilindustrie) vorgesehen werden.

Abstandsflächen

Unter Abstandsflächen versteht man die Flächen, die vor Außenwänden oberirdischer Gebäude freizuhalten sind. Diese Flächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen bzw. dürfen bis zur Mitte öffentlicher Straßen, Wasser- oder Grünflächen reichen. Sie dürfen sich nicht mit den Abstandsflächen von auf dem gleichen Grundstück liegenden Gebäuden überdecken. Die Abstandsflächen sollen eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Aufenthaltsräumen gewährleisten. Abstandsflächenregeln können durch bauplanungsrechtliche Vorgaben (geschlossene Bauweise/Baulinie) verdrängt werden.

Bemessung: Der Mindestabstand zur Nachbargrenze oder zur nächsten Abstandsfläche auf dem gleichen Grundstück beträgt 3 m. Dieses Mindestmaß wird ergänzt durch die durch das jeweilige Gebäude ausgelöste Abstandsfläche in Abhängigkeit von Wand- und Dachhöhe (bzw. Dachneigung).

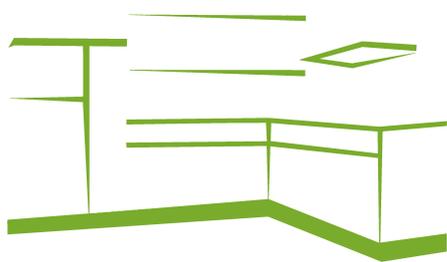
Die Wandhöhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bzw. der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (meist Dachpfanne). Der realen Wandhöhe wird der wirksame Dachanteil hinzuaddiert (s.o.). Diese für jede Wand ermittelte **wirksame Wandhöhe H** wird im allgemeinen mit dem Faktor 0,4 multipliziert, so dass sich die Tiefe der Abstandsfläche ergibt. Dieser Faktor H beträgt abweichend innerhalb von:

■ Gewerbe- und Industriegebieten: 0,2

Zur **öffentlichen Fläche** beträgt die Tiefe der Abstandsfläche grundsätzlich 0,4 H bzw. 0,2 H in Gewerbe-, Industriegebieten.

Bei **Nutzungsänderungen** sowie geringfügigen baulichen Änderungen bestehender Gebäude (gilt nicht für Grenzgaragen) ohne Veränderung der Außenabmessungen der der Grenze zugewandten Bauteile können geringere Abstandsflächen gestattet werden.

Zu **Sonderregeln** für Grenzgaragen, Carports etc. s. h. Garagen. Unterschreitungen für nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen und historische Bauweisen können zugelassen werden. Auf dem gleichen Grundstück können eingeschossige Gebäude ohne Öffnungen zum betreffenden Gebäude in dessen Abstandsflächen zugelassen werden, wenn in diesem eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet bleibt. Außer Betracht bleiben ebenfalls untergeordnete Bauteile, die nicht mehr als 1,50 m vorsprin-



Josef Klinkhammer

— KÜCHEN UND DESIGN GMBH —

Rathergasse 6
53894 Mechernich
Tel.: 02443-3158157
Fax: 02443-3158193
info@kuechen-klinkhammer.de
www.kuechen-klinkhammer.de



Unsere Öffnungszeiten:

Di.-Fr.: 10.00 - 13.00 Uhr u.
14.00 - 18.00 Uhr
Sa.: 09.30 - 13.00 Uhr
Mo.: geschlossen



gen, Vorbauten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,60 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, sowie bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Stellplätze

Zur funktionstüchtigen Anlage von Stellplätzen und Garagen werden Aussagen in der Sonderbauverordnung für Garagen gemacht. Hierbei sind oft auch Entscheidungen zwischen Einparkkomfort, Mindestanforderungen an die Funktionalität, Verkehrsberuhigungselementen und Ökonomie zu treffen.

Grenzgaragen

An der Nachbargrenze sind Carports und Garagen einschließlich integriertem Abstellraum, gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m, sowie Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig, wenn die Grenzbebauung an einer Nachbargrenze 9 m nicht überschreitet. Diese Grenzobjekte dürfen zudem über einen unmittelbaren Zugang zu anderen Gebäuden verfügen.

Die mittlere Wandhöhe darf 3 m über Gelände nicht überschreiten. Diese Wandhöhe ergibt sich an der Giebelseite unter Mittelung der Trauf- und Firsthöhe. Ein grenzüberschreitender Dachüberstand ist unzulässig. Die gesamte Inanspruchnahme des Grenzbereiches darf insgesamt 15 m Länge zu allen Nachbargrenzen nicht überschreiten. Diese Vorschriften sind nachbarschützend.

Die begünstigten Anlagen müssen nicht unmittelbar grenzbündig errichtet, allerdings gelten die oben genannten Ausführungen im vollem Umfang, sobald der Mindestabstand von 3 m unterschritten wird.

Notwendige Stellplätze

Größere nicht überdachte Stellplatzanlagen (ab 100 m²) sind baugenehmigungspflichtig. Dienen sie freigestellten Wohngebäuden, werden sie von der Freistellung mit erfasst. Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt sein, dass ihre Benutzung nicht zu gesundheitlichen Schäden führt oder die Wohnqualität in der näheren Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus gestört wird. Dabei ist stets auch die vorhandene Vorbelastung oder der ungestörte Ruhebereich mit zu berücksichtigen.

Wenn durch einen Neu- und Umbau oder aufgrund einer Nutzungsänderung zusätzlicher Kfz-Verkehr zu erwarten ist, ist die Anlage von Stellplätzen oder Garagen in ausreichender Zahl und in geeigneter Beschaffenheit im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrssituation nachzuweisen.

Die somit notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung in zumutbarer Entfernung herzustellen, wobei es im zweiten Fall der Sicherung durch eine Baulast bedarf. Zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme müssen diese real vorhanden und benutzbar sein.

Liegt das Baugrundstück im Geltungsbereich einer Ablösesatzung, so kann der Stellplatznachweis durch einen Ablösevertrag mit der Gemeinde erfolgen, ohne dass ein besonderes Nutzungsrecht für neu geschaffene öffentliche Stellplätze damit verbunden ist.

Begrifflichkeiten

GEBÄUDE

Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

Gebäudeklasse 1:

- a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und
- b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung,

Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,

Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² sowie

Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

GESCHOSSE – § 2 ABS. 5 BAUO NRW

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die vorgenannte lichte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes wird die Geschossigkeit nach der Bauordnung, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gültig war, berechnet.

GESCHOSSFLÄCHE IN DACHRÄUMEN

Bei der Ermittlung der Geschoss- bzw. Wohnfläche unter Dachschrägen ist die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m voll anzurechnen. Im Bereich der Dachschräge mit einer lichten Höhe von 1 m bis 2 m ist die Grundfläche zur Hälfte anzusetzen. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben außer Betracht.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL – GFZ § 20 ABS. 2 BAUNVO 90

Diese gibt per Rechenwert an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig/vorhanden sind und dokumentiert somit den Grad der Ausnutzung. Die Geschossfläche wird anhand der Außenmaße eines Gebäudes ermittelt. Bei ihrer Ermittlung bleiben Nebenanlagen wie Balkone, Loggien, Terrassen sowie alle baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung in der Abstandfläche zulässig sind, unbeachtet. In anderen als Vollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände bei der GFZ mitzurechnen (s. h. Geschossfläche in Dachräumen). Dies gilt nicht in Bebauungsplänen, die nach dem 27.01.1990 erlassen wurden und keine andere Regelung treffen.

ungsplänen, die nach dem 27.01.1990 erlassen wurden und keine andere Regelung treffen.

GRUNDFLÄCHENZAHL – GRZ § 19 BAUNVO 90

Sie gibt den Grad der Überbauung bzw. in Bebauungsplänen, die nach dem 27.01.90 in Kraft getreten sind, den Versiegelungsgrad eines Baugrundstückes an und dient der Erhaltung eines gewissen Freiflächenanteils. Die GRZ gibt das maximal zulässige Verhältnis von Fläche des Baugrundstückes zur beabsichtigten Grundfläche der baulichen Anlagen wieder. Um den Versiegelungsgrad neuerer Pläne zu ermitteln, sind Nebenanlagen, bisher vernachlässigte Gebäudeteile wie Terrassen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ mitanzurechnen. Dabei darf die festgesetzte GRZ durch diese Anlagen um 50 % überschritten werden, solange die Kappungsgrenze von 0,8 nicht überschritten wird.

BAULICHE ANLAGEN – § 2 ABS. 1 BAUO NRW

Dieses sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Bauliche Anlagen sind auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
3. Sport- und Spielflächen,

FLIESEN - PLATTEN - MOSAIK

Design

Dirk Zinke

Beratung • Verkauf • Verlegung • Reinigung • Reparaturservice

Individuelle Badgestaltung nach Kundenwünschen	Aufbereitung von Natursteinen	Fassadenverkleidung
--	-------------------------------	---------------------

Virnicher Straße 15 · 53894 Mechernich-Firmenich
E-Mail: dirk.zinke83@gmail.com · Mobil: 0173/2 75 37 11



Danke für 40 Jahre!



Glasmacher & Söhne KG

Garten- & Landschaftsbau



Ihr Experte für
Garten & Landschaft



Mischst Du noch?
Oder baust Du schon?

Annahme von Baustoffrecycling: Gegenüber AWS (Deponie)

Toni-Bauer-Straße 5-6 · 53894 Mechernich · Tel.: (024 43) 91 12 15
www.glasmacherundsoehne.de · E-Mail: info@glasmacherundsoehne.de

4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,
5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradstellplätze,
6. Gerüste und
7. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instandzuhalten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden – § 3 Abs. 1 BauO NRW.

Aufenthaltsräume und Arbeitsstätten

Laut § 2 Abs. 7 BauO NRW sind Aufenthaltsräume als Räume definiert, „die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind ...“ (Wohn-, Kinder-, Arbeits-, Schlafzimmer, Küche, ...). An Aufenthaltsräume werden konkrete Anforderungen gestellt:

BELICHTUNG

Als notwendige Belichtungsflächen sind Fensteröffnungen in der Größe von mindestens 1/8 der Grundfläche erforderlich. Liegen die Aufenthaltsräume im Kellergeschoss, so ist ein ausreichender Sichthorizont nachzuweisen. Hierzu darf das Gelände erst 2 m vor dem für die Belichtung notwendigen Kellerfenster unter einem Winkel von nicht mehr als 45° ansteigen. In Kellergeschossen können einzelne Räume einer ansonsten ebenerdigen Wohnung sowie

sonstige Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, ferner Verkaufsräume, Gaststätten, ärztliche Behandlungsräume, Sport- und Spielräume sowie ähnliche Räume ohne diese Auflagen gestattet werden.

SICHTVERBINDUNG ARBEITSRÄUME

Die Arbeitsstätten müssen möglichst ausreichend Tageslicht erhalten und mit Einrichtungen für eine der Sicherheit und dem Gesundheitsschutz der Beschäftigten angemessenen künstlichen Beleuchtung ausgestattet sein. Die ArbStättV 2004 enthält die Forderung einer Sichtverbindung nicht mehr. Die Regelungen zur Sichtverbindung in der weiter geltenden ASR 7/1 müssen somit nicht berücksichtigt werden. Arbeitsphysiologisch sind Sichtverbindungen nach außen weiterhin zu empfehlen, so dass die ASR 7/1 als Planungshilfe herangezogen werden kann.

PAUSEN- UND TOILETTENRÄUME

Jede selbständige Arbeitsstätte muss über mindestens 1 Toilette sowie je nach Art der Tätigkeit oder aus gesundheitlichen Gründen über Waschgelegenheiten verfügen. Ab 10 Arbeitnehmern ist ein leicht zugänglicher Pausenraum erforderlich. Dies gilt nicht für Bürotätigkeit. Umkleide-, Wasch- und Toilettenräume sind für Männer und Frauen getrennt einzurichten oder es ist eine getrennte Nutzung zu ermöglichen.



© Archiv Stadt Mechernich/Agentur ProfiPress

Gasmotorenkraftwerk Mechernich

LICHTE HÖHE FÜR AUFENTHALTSRÄUME

Wohnungen:

- 2,40 m
- 2,30 m abweichend für max. 2-Familienhaus zulässig
- 2,30 m in Dachgeschossräumen
mindestens über der Hälfte der Grundfläche;
Raumteile unter 1,50 m Höhe bleiben außer Betracht
- 2,20 m im Keller und im Dachgeschoss:
bei Appartements und bei Einzelräumen

Abmessungen Arbeitsräume:

Arbeitsräume müssen eine ausreichende Grundfläche und Höhe sowie einen ausreichenden Luftraum aufweisen, so dass die Arbeitnehmer ohne Beeinträchtigung ihrer Sicherheit, ihrer Gesundheit oder ihres Wohlbefindens ihre Arbeit verrichten können (Richtlinie 89/654/EWG). In umschlossenen Arbeitsräumen muss unter Berücksichtigung der Arbeitsverfahren und der körperlichen Beanspruchung der Arbeitnehmer ausreichend gesundheitlich zu-trägliche Atemluft vorhanden sein.

Mit der ArbStättV 2004 wurden im Rahmen der EU-Harmonisierung auf Detailvorgaben für Raumhöhe und Grundfläche zu Gunsten einer ganzheitlichen Betrachtung des Arbeitsumfeldes gestrichen.



Als Anhaltspunkt für Planungen hier trotzdem die Angabe der alten Werte:

- 2,50 m
- 2,75 m über 50 m²
- 3 m über 100 m²
- 3,25 m über 2.000 m² nur für Arbeitsräume

TRAUMTERRASSEN

mit weinor

Genießen Sie Ihre Terrasse auch bei Wind und Wetter. Mit weinor Terrassendächern!

Markisen Terrassendächer Glasoasen

Ihr weinor Fachhändler

Sebastianusstraße 4-6
53879 Euskirchen
Tel. 0 22 51 / 94 11-0

E-Mail: info@konrad.nrw • Internet: www.konrad.nrw

MASSIVHAUS NEU BAUEN LOHNT SICH!

„Objekte aus zweiter Hand sind oft teurer in der Sanierung als ein Neubau.“

Vergleichen lohnt sich!

Ihr Hausbau-Partner

berät Sie gerne.

Jetzt informieren und kontaktieren!
 Tel.: 02256 / 65 999 77
 E-Mail: info@massivhaus-euskirchen.de
www.massivhaus-euskirchen.de



- Veranstaltungsschutz
- Citystreife
- Revierdienst
- ... und vieles mehr



www.esa-sec.



esa security

Daimlerstraße 1
53925 Kall

Tel. 0 24 41 / 77 991-0
info@esa-sec.de



de

Alarmaufschaltung
schon ab

12,50 €

Ausgewählte sonstige Vorschriften

Denkmalschutz

Ein Gebäude, das als solches eine Denkmaleigenschaft hat, ist ohne Einschränkungen aus Zumutbarkeitsüberlegungen heraus von der Gemeinde als untere Denkmalbehörde in die Denkmalliste einzutragen. Erst nach Abschluss des möglicherweise folgenden Rechtsmittelverfahrens handelt es sich um ein Denkmal im rechtlichen Sinne. Als vorgehende Sicherungsmöglichkeit verbleibt die vorläufige Unterschutzstellung. Jeder bauliche Eingriff in das Denkmal bis hin zum Farbanstrich oder der Fassadenänderung bedarf der Erlaubnis der Gemeinde als untere Denkmalbehörde. Dieser steht der Landschaftsverband Rheinland Amt für Denkmalpflege in Köln Brauweiler beratend zur Seite. Sämtliche Verfahren sind von dieser im Benehmen mit dem abzustimmen. Steuerrechtliche Bescheinigungen über Aufwendungen aufgrund des Denkmalschutzes erteilt die jeweilige Gemeinde.

EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß BNatSchG ist bei baulichen Maßnahmen im Außenbereich der Eingriff in Natur und Landschaft incl. der Neuversiegelung zu werten und zu kompensieren, soweit er nicht vermeidbar zu unterlassen ist. Dies geschieht meist in Form von zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen bzw. in Form von Geldleistungen, die für ökologische Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle eingesetzt werden. Eine Entscheidung der Bauaufsicht erfolgt im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde. Im Bebauungsplangebiet ist der Eingriff bei der Planaufstellung gewertet worden. Die Kompensationsmaßnahmen als Ergebnis des Abwägungsprozesses werden z. B. als Ersatzaufforstungen über den Erschließungsbeitrag umgelegt oder schlagen sich als im Plan festgesetzte Begrünungszonen nieder. Dabei sind Flächenpool, Ökokonto, Kompensationsflächenkataster und Flächenverbrauchsberichte Hilfsmittel einer effizienten Umsetzung.



Martin Süttsch am Kriegerdenkmal Hostel



Bergbaudenkmal Strempt

Landschaftsschutz

Ca. 90 % des Außenbereichs des Kreises Euskirchen liegen im Landschaftsschutzgebiet bzw. im Geltungsbereich von Landschaftsplänen. Dies hat zur Konsequenz, dass bauliche Maßnahmen bis hin zur Anlage von Wällen einer landschaftsrechtlichen Befreiung bedürfen.

Diese Befreiung ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung als auch bei baugenehmigungsfreien Vorhaben für deren Umsetzung. Zuständig ist die untere Naturschutzbehörde.

Erhalt und Schutz spezieller Lebensräume

Auch im intensiv genutzten Stadtraum gibt es Naturraumbereiche, die eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz haben, da sie Lebensräume (= Biotope) für zum Teil seltene Tiere und Pflanzen darstellen. Seit 1994 ist der Erhalt dieser speziellen Lebensräume gemäß § 62 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NRW) unmittelbar gesetzlich geschützt. Es handelt sich hierbei um einen generellen Schutz für besondere Naturraumbereiche sowohl im baurechtlichen Innen- (§ 30 und 34 BauGB) als auch im Außenbereich (§ 35 BauGB). Demnach sind Maßnahmen und Handlungen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung der im Gesetz aufgeführten Biotope führen können, verboten.

DIE ERFASSUNG DER GESCHÜTZTEN BIOTOPE GEMÄSS § 42 LNATSchG NRW

NRW erfolgt ab 2007 durch die Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz. Eine solche reine Feststellung setzt sich in der Rechtswirkung auch gegenüber Rechtspositionen aufgrund von Bauleitplanung durch. Ausnahmen vom grundsätzlichen Verbot der Beeinträchtigung vorgefundener Biotope sind durch die untere Naturschutzbehörde möglich, wenn das Vorhaben aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls erforderlich ist.

Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen

§ 9 BauO NRW appelliert an den sparsamen Umgang mit Boden, Wasser und Energie. Dabei wird die Pflicht konkretisiert, Freiflächen bebauter Grundstücke aber auch vorhandene befestigte unbebaute Flächen über 5.000 m² wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen bzw. diese entsprechend zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

Soweit eine Begrünung oder Bepflanzung von Grundstücken nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, sind die baulichen Anlagen selbst zu begrünen. Diese Verpflichtung steht allerdings unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit und soweit „ihre Bauweise und Gestaltung es zulassen“. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit ist vom Antragsteller nachzuweisen.

Baustellenabfälle

Wer seine Baustellenabfälle sauber trennt, kann viel Geld sparen. Die Beseitigung als Restmüll ist immer teurer als eine entsprechende Verwertung der einzelnen Wertstoffe. Gut verwertbar sind z. B. Bauschutt, Kartonagen, unbehandeltes Holz, sauberes Styropor und Kunststofffolien.

Zusätzlich erfüllen Sie damit die gesetzliche Pflicht zur Getrennung von Abfällen bei jeglichen Baumaßnahmen.

Wichtiger Hinweis: Das Verbrennen von Abfällen auf der Baustelle ist grundsätzlich verboten und wird mit einem Bußgeld geahndet! Tipps zur ordnungsgemäßen Abfallsortierung:

- Das Trennen der Abfälle auf der Baustelle erspart teures und mühsames Nachsortieren!



Solkollektoren auf dem Dach des Rathauses in Mechernich

- Lassen Sie die Abfallentsorgung auf der Baustelle durch den Architekten oder den Unternehmer planen und organisieren.
- Es ist zweckmäßig, alle beauftragten Handwerker vertraglich zur Sortierung und ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfälle zu verpflichten.
- Grünabfälle können beim Abfallwirtschaftszentrum (AWZ) Mechernich gebracht werden.
- Bodenaushub – aus dem Mechernicher/Kaller Bleibelastungsgebiet – betragen 8,30 Euro/t. Ausnahme bilden private Bauvorhaben aus diesem Gebiet zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern, für die eine Gebühr von 4 Euro/t gilt.
- Nicht verwertbarer Bauschutt, nicht vermittelbarer Boden sowie Asbestzementabfälle (nach Voranmeldung) müssen zum Abfallwirtschaftszentrum (AWZ) Mechernich gebracht werden.
- Sonderabfälle, z. B. nicht ausgehärtete Lacke oder Lösemittel, können über das Schadstoffmobil entsorgt werden.



- ✓ Kies
- ✓ Sand
- ✓ Rindenmulch
- ✓ Basalt / Splitt
- ✓ und vieles mehr...

**SELBSTABHOLUNG
oder LIEFERUNG**

Baustoffhandel
Hoch- & Tiefbau
Rohbauarbeiten
Abbrucharbeiten
schlüsselfertiges Bauen
Diamant-Bohr- & Sägearbeiten

Peterheide 8 53894 Mechernich Tel. 02443 - 48 973 Mobil 0177 - 500 72 90

info@tt-bau-gmbh.de • www.tt-bau-gmbh.de

Abwasserbeseitigung

Die Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken ist nur möglich, wenn sichergestellt ist, dass die Erschließung gesichert ist. Hierzu zählt unter anderem die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung über:

1. ein Kanalnetz (öffentlich-rechtlich) oder
2. eine individuelle Beseitigung.

Im Regelfall sind in den Baugebieten bereits seitens der Städte und Gemeinden Abwasserkanäle im Misch- oder Trennsystem verlegt worden. Der Bauherr hat dann sein Bauvorhaben an diese Abwasseranlagen anzuschließen. Die Satzungen der Kommunen sehen in diesen Fällen regelmäßig einen Anschlusszwang vor!

Alle Abwasseranlagen sind so zu planen, herzustellen, aber auch langfristig instand zu halten, dass sie jederzeit betriebsicher sind und von ihnen keine unzumutbare Belästigungen oder Gefahren ausgehen können. Abwasserleitungen müssen ebenfalls in sich geschlossen und dicht sein und sind soweit notwendig mit Vorrichtungen für die Reinigung der Abwasserleitung (Revisions-schächte) zu versehen.

DICHTHEITSPRÜFUNGEN

Damit aus den Leitungen kein Abwasser austritt bzw. durch Undichtigkeiten gegebenenfalls auch Fremdwasser in das Leitungssystem eintritt, müssen Grundleitungen dicht und geschlossen sein.

Eine Dichtheitsprüfung ist von besonderer Bedeutung in Wasserschutzgebieten, in Gebieten mit hohen Grundwasserständen, bei Gewerbebetrieben mit produktionsspezifischem Abwasser und in wasserwirtschaftlich sensiblen Bereichen (z.B. Gebieten mit hohen Grundwasserständen) bei begründeten Verdachtsmomenten für Leckagen.

Wer eine Abwasseranlage betreibt, ist verpflichtet, ihren Zustand, ihre Funktionsfähigkeit, ihre Unterhaltung und ihren Betrieb sowie Art und Menge des Abwassers und der Abwasserinhaltsstoffe selbst zu überwachen (§ 61 Abs. 2 WHG). Die Bescheinigung ist vom Bauherrn aufzubewahren und der Bauaufsichtsbehörde oder der jeweiligen Gemeinde auf Verlangen vorzulegen.

DIE INDIVIDUELLE ABWASSERBESEITIGUNG

In einigen Fällen, z.B. bei Außenbereichsvorhaben, gibt es häufig keine Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Abwasseranlage. Aber auch bei diesen Vorhaben hat eine geregelte Abwasserbehandlung stattzufinden. Nur wenn die abwassertechnische Erschließung in Form einer vollbiologischen Kleinkläranlage sichergestellt ist, kann eine bauliche Anlage im Außenbereich genehmigt werden. Im Bauantrag ist anzugeben, ob das anfallende häusliche Abwasser mittels einer Kleinkläranlage erfolgt. Wird dieses häusliche Abwasser dann mittels einer Kleinkläranlage be-



Wartung der Windkraftanlagen in Kallmuth, Ravensberg

handelt, ist neben der Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Erlaubnisantrag ist mit den zugehörigen Unterlagen (Berechnungen, Erläuterungen, Planunterlagen etc.) mit dem Bauantrag einzureichen. Antragsvordrucke können Sie von der Behörde anfordern.

NIEDERSCHLAGSWASSER AUF BEFESTIGTEN FLÄCHEN

Im Bauantrag ist anzugeben, ob das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dächern in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird oder ob die Versickerung in das Grundwasser und/oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erfolgen soll. Wird Niederschlagswasser versickert oder in ein öffentliches Gewässer eingeleitet, ist neben der Baugenehmigung auch in diesem Fall eine zusätzliche wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Erlaubnisantrag mit den dazugehörigen Unterlagen (Berechnungen, Erläuterungen, Planunterlagen etc.) sind mit dem Bauantrag einzureichen bzw. ist in diesen auf eine vorliegende Erlaubnis zu verweisen. Antragsvordrucke mit Angaben zu den dazugehörigen Unterlagen können bei der jeweiligen unteren Wasserbehörde angefordert werden.

GRUNDWASSERENTNAHME

Die Entnahme von Grundwasser zu Trink- oder Brauchwasserzwecken bedarf einer eigenständigen Genehmigung der unteren Wasserbehörde (beim Kreis). Im Zuge eines solchen Genehmigungsverfahrens wird geprüft, inwieweit die Entnahme des Grundwassers negative Auswirkungen auf den Grundwasserkörper hat. Auch ist sicherzustellen, dass keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen. Diese Grundsätze sind auch für das Betreiben einer Erdwärmeanlage oder zur Grundwasserabsenkung z.B. bei Baugruben zu beachten.

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Wird mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z.B. Lagern und/oder Abfüllen von Heizöl, Dieselmotortreibstoff, Motor- oder Getriebeölen usw.) sind die Vorgaben der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen über Fachbetriebe“ (AwSV) einzuhalten. Eine wesentliche Forderung dieser Verordnung ist, dass im Schadensfall eventuell austretende wassergefährdende Stoffe nicht in die Kanalisation, den Untergrund, das

Grundwasser oder andere oberirdische Gewässer gelangen dürfen. Im Bauantrag ist somit zu erläutern, welche Stoffe in welcher Menge eingesetzt werden und durch welche Maßnahmen sichergestellt wird, dass diese wassergefährdenden Stoffe sicher zurückgehalten werden. Als übliche Sicherungsmaßnahmen sind hier zu benennen die Lagerung in Auffangwannen oder eine umlaufende Aufkantung oder auch eine medienresistente Beschichtung im Bereich des Lagerraumes.

DAS BAUEN IN UND AN GEWÄSSERN

Im Landeswassergesetz NRW ist festgehalten, dass die Errichtung von baulichen Anlagen in oder auch unmittelbar an einem Gewässer einer gesonderten Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde bedarf. Im Rahmen eines solchen Genehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die bauliche Anlage die erforderliche Gewässerunterhaltung behindern kann.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nur im absolutem Ausnahmefall die Errichtung baulicher Anlagen als Befreiung für ein Einzelvorhaben statthaft. Dies bedingt zusätzlich eine hydraulische Berechnung eines Fachbüros in der nachgewiesen wird, dass die bauliche Anlage auch im Hochwasserfall kein Abflusshindernis darstellt, und der Retentionsraum, in dem im Hochwasserfall das Wasser zurückgehalten wird, nicht verkleinert wird.

Immissionsschutz

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden wird die Wahrung individueller Ruhebereiche von zunehmender Bedeutung.

Während für uns die Belastung am Arbeitsplatz sowie durch benachbarte Gewerbebetriebe grundsätzlich zurück gegangen ist, nimmt die Bedeutung von Freizeit- und Verkehrslärm stetig zu. Auch die Bedeutung von Geruchs-, Schattenwurfs- und Lichtimmissionsbelastungen steigt weiter an. Je nach Blickwinkel und Ansatzpunkt unterscheidet man hierbei zwei Rechtsmaterien:

- Immissionsschutz
- Bauteilmindestanforderungen im Hochbau (DIN 4109)

DIN 4109

Durch Mindestanforderungen an Bauteile zum Schutz vor Außenlärm an Gebäude werden bestimmte Grundqualitäten vorgeben. Dabei geht es insbesondere um den Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Schallübertragungen aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich.

Die DIN 4109 enthält konkrete Anforderungen an die Luft und Trittschalldämmung konkreter Bauteile und ordnet entsprechende Dämmwerte bestimmten Bauausführungen zu.



Verbandswasserwerk

Zuständig für die Wasserversorgung der

- | | |
|-----------------------------|--|
| Stadt Erftstadt | – Bliesheim, Borr, Erp, Friesheim, Niederberg, Scheuren – |
| Stadt Euskirchen | – Euenheim, Elsig, Frauenberg, Oberwichterich, Wisskirchen – |
| Stadt Mechernich | – Antweiler, Firmenich, Gehn, Katzvey, Kommern, Lessenich, Obergartzem, Satzvey, Schaven, Wachendorf – |
| Gemeinde Weilerswist | – mit allen Ortsteilen – |
| Stadt Zülpich | – mit allen Ortsteilen außer Bürvenich, Eppenich, Füssenich, Geich, Juntersdorf und Langendorf – |



53879 Euskirchen
Walramstraße 12
Tel. 0 22 51 / 79 15-0
Fax 0 22 51 / 79 15-36
Internet:
www.verbandswasserwerk.de
E-Mail: info@verbandswasserwerk.de

MR

Ingenieurgesellschaft mbH

Siedlungswasserwirtschaft ■

Ingenieurvermessung ■

Kanalsanierung ■

Verkehrswesen ■

Umwelttechnik ■

SiGeKo ■

Bergstraße 2 · 53894 Mechernich
Telefon: 0 24 43 - 91 26 80
E-Mail: info@mr-ingenieure.de
Internet: www.mr-ingenieure.de

Architekturbüro Energieberater - zertifizierter Bausachverständiger

Alfred Jansen Dipl.-Ing. Architekt
Bahnstraße 55 · 53894 Mechernich
Tel. 0 24 43 / 3 17 63 40 / -41 · Fax 0 24 43 / 3 17 63 42
Mobil 01 79 / 5 37 02 43
alfredjansen@gmx.de · www.architekt-jansen.de

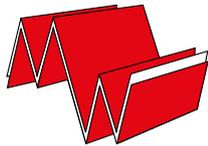
- Architektur
- Statik
- Energieberater
- Bauphysik
- Energieausweise
- Bausachverständigengutachten
- Rohbauerstellung
- Schlüsselfertigbau



Entwurf • Planung • Statik

BlowerDoor-Test • Thermografie

Wohnungsbau · Landwirtschaftliche und gewerbliche Bauvorhaben
Staatl. anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz



Energieeffizienz-Experte
KfW Förderprogramme

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Marcus Weber

Storchenhof · 53894 Mechernich
Telefon: 0 24 43-91 12 00 · Telefax: 0 24 43-91 12 02
Mobil: 01 72-2 66 65 87 · E-Mail: architektweber@t-online.de



Dipl.-Ing. Architektin
Ingeborg Aehling
Gebäude-Energieberaterin
Energie-Effizienz-Expertin

Auf dem Büchel 47 · 53925 Kall · Telefon 02441-6147
www.aehling-architektur.de · Aehling.Kall@t-online.de

- Planung von Neu- und Umbauten
- Energiepass
- Bafa Vor-Ort- & KfW-Beratung
- Neutrale Energieberatung
- Altersgerechtes Bauen

Dipl.-Ing.
Martina Predikant
Architektin

Entwurf - Planung - Bauantrag
ARCHITEKTURBÜRO

Zur Wolfskaul 3 Tel: 02256-9576571/Fax: -9576572
53894 Mechernich E-Mail: M.Predikant@t-online.de

Rainer Steinhausen

Architekt / Dipl.-Ing.



Wachendorfer Straße 3
D-53894 Mechernich
Tel. +49 (0) 22 56 / 95 97 50
Fax +49 (0) 22 56 / 95 97 51
Mobil +49 (0) 1 71 / 1 24 72 91
RainerSteinhausen@t-online.de
www.Steinhausen-Architekt.de



stillerarchitekten planungsgesellschaft mbh
essener straße 53a | 45529 hattingen | fon 02324 90 29 26 - 0 | fax 02324 90 29 26 -10
im schmidtenloch 34 | 53894 mechernich | fon 02443 31 44 47 | fax 02443 31 44 69
office@stillerarchitekten.de | www.stillerarchitekten.de

DER ÖFFENTLICH-RECHTLICHE IMMISSIONSSCHUTZ

Als Emissionen werden am Entstehungsort vorzufindende Störpotentiale bezeichnet – ihre Einwirkung auf empfindliche Standorte und Nutzungen im Umfeld nennt man Immissionen. Der anlagenbezogene Immissionsschutz enthält vor allem Regelungen für industrielle und gewerbliche Anlagen aller Art. Er dient dem Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser etc. vor schädlichen Umwelteinwirkungen und ist wesentlicher Bestandteil des Umweltrechtes. Ziel ist es insbesondere, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, indem emittierende Gewerbebetriebe strengen Auflagen im Genehmigungsverfahren als auch Kontrollen während des Betriebsablaufes unterworfen werden. Dabei gliedert sich das Immissionsschutzrecht in die Teilaspekte Luftreinhaltung, Lärmschutz, Schutz vor Geruchsbelästigungen, Schutz vor Erschütterungen und Schutz vor Lichtimmissionen. Maßgebliche Vorschrift für den Immissionsschutz ist das BImSchG. Entsprechende Grenzwerte für Lärm werden in der TA-Lärm, der Freizeitlärmrichtlinie, der 18. BImSchV (Sportlärm) bzw. zur Luftreinhaltung in der TA-Luft und zu Gerüchen in der GIRL vorgegeben.

Zuständig sind die Bezirksregierungen als obere bzw. die Kreise als untere Immissionsschutzbehörden. Deren Zuständigkeit für Verfahren nach BImSchG ist im Einzelfall der Zuordnung des gewerblichen Vorhabens entsprechend der 4. BImSchV zu entnehmen. Hier nicht aufgeführte Vorhaben werden als normale Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Immissionsschutzbehörde von der unteren Bauaufsicht genehmigt. Im Zweifelsfall wenden Sie sich an ihre örtliche Bauaufsicht.

Die Behörden werden fachlich unterstützt durch die Landesanstalt für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz, die als Landesoberbehörde dem MUNLV unmittelbar unterstellt ist.

Wärmeschutznachweis

An alle beheizten Gebäude werden aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) grundsätzlich bauliche und anlagentechnische Energieeinsparanforderungen gestellt. Sie ist daher bei jeder baulichen Maßnahme oder Nutzungsänderung, die in Verbindung mit Aufenthaltsräumen steht, anzuwenden.

Die Verordnung basiert auf einem Energiebilanzverfahren, bei dem der spezifische Transmissionswärmeverlust pro Flächeneinheit HT' und der Lüftungswärmeverlust dem inneren Wärmegewinn (Körperausstrahlung des Menschen, Gerätewärme, solare Einstrahlungswärme durch Fenster, ...) gegenübergestellt werden. Ziel ist die gebäudebezogene Ermittlung des Jahresprimärenergiebedarfs QP' , der sich aus dem baulichen Wärmeschutz und der Anlagentechnik ergibt. Planungsgrößen sind die Kompaktheit des Gebäudes und seine Optimierung aus Sicht der Anlagentechnik (Heizung und Heizrohre im beheizten Bereich, kurze Warmwasserleitungen, Verzicht auf Zirkulationspumpe, ...).

Dies beinhaltet die Minimierung der Transmissionswärmeverluste (Reduzierung der Wärmebrücken, Wärmedurchgangskoeffizient ist zu minimieren bzw. darf bauteilbezogene Kenngrößen nicht über-



schreiten) unter Berücksichtigung der Lüftungswärmeverluste, der Solarwärmegewinne, der Gebäudedichtigkeit sowie der zum Heizen verwandten, primärenergetisch gewerteten Energieträger. So wird beispielsweise der spezifische Wärmedurchlassfaktor der Fenster UW je nach Himmelsrichtung und der Fensteraufbau nach den Materialien der Abstandleiste und des Rahmens gewichtet.

Der Wärmeschutznachweis ist mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern von einem staatlich anerkannten Sachverständigen zu erstellen oder zu prüfen. Über die ermittelten rechnerischen Nachweise des Wärmebedarfs hat der Sachverständige einen Wärmebedarfsausweis auszustellen, der vor Baubeginn grundsätzlich der Bauaufsicht (außerhalb von Genehmigungsverfahren auf Anforderung) als auch Käufern und Mietern vorzulegen ist.

Der Bauherr hat unabhängig von bauaufsichtlichen Verfahren für die Erstellung des Ausweises bis zur Fertigstellung des Gebäudes Sorge zu tragen.

Energiepass

Während für Neubauten und die Modernisierung von Gebäuden mit normalen Innenraumtemperaturen der Energiebedarfsausweis schon bisher vorgeschrieben war, wird nunmehr aufgrund der EU-Richtlinie zur „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ auch beim Verkauf oder der Vermietung ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes verpflichtend. Für vor 1978 errichtete und nicht bereits sanierte Wohngebäude mit bis zu 4 Wohnungen muss dann der strengere bedarfsorientierte Pass vorgelegt werden. Bei allen anderen Wohnobjekten kann zwischen verbrauchs- und bedarfsorientiertem Ausweis gewählt werden.



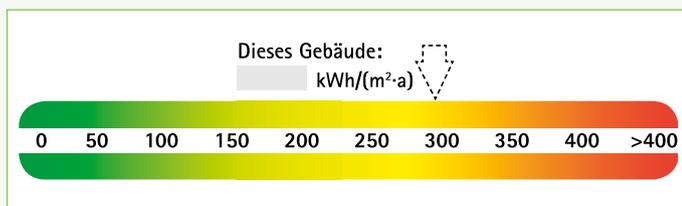
Wärmepumpenanlage im Keller des Rathauses in Mechernich

Ausgewählte sonstige Vorschriften

Während der bedarfsorientierte Ausweis auch umfassend Auskunft über den Gebäudezustand und die Effizienz der Heizungsanlage gibt, beschränkt sich der verbrauchsorientierte Pass ausschließlich auf die Feststellung des ermittelten Energieverbrauchs.

Nutzer eines Gebäudes sollen in die Lage versetzt werden, unter Berücksichtigung des individuellen Lüftungsverhaltens die Jahresenergieabrechnung mit der rechnerischen Prognose vergleichen zu können. Der verbrauchsorientierten Ermittlung (mit egalisiertem Nutzerverhalten) stehen gebäudebezogene Qualitätskennzahlen für den Energieverbrauch (Gebäudezustand, Öl- oder Gasverbrauch, Wärmedämmung, Klimazone, sowie Sanierungshinweise) gegenüber. Grundlage ist somit der berechnete Bedarf oder der gemessene Energieverbrauch in drei aufeinander folgenden Abrechnungsperioden.

Der ermittelte Energieverbrauch bzw. -bedarf eines Gebäudes ist anhand eines Farbbandes mit fließendem Farbwechsel für jedermann verständlich darzustellen. Dabei bedeutet grün „sehr gut“ und rot „sehr schlecht“.



Ausdrücklich sollen auch gezielt Verbesserungsvorschläge dem Energieausweis zu entnehmen sein. Der bedarfsorientierte Energiepass besteht aus vier Teilen:

1. Allgemeine Gebäudedaten und Art der Bewertung
2. Darstellung des Primärenergiebedarfs bzw. des Energieverbrauchskennwertes
3. Erläuterungen
4. Modernisierungsempfehlungen

Der Energiepass ist nach 10 Jahren erneut vorzulegen.

Barrierefreies Bauen und Wohnen

Jeder Mensch hat ein Recht auf ein menschenwürdiges Dasein und auf eine freie Entfaltung seiner Persönlichkeit. Für eine Verwirklichung dieser Grundrechte sowie für eine Teilhabe aller Menschen am gesellschaftlichen Leben ist die eigene, persönliche Mobilität eine grundlegende und wesentliche Voraussetzung. Gerade aber Menschen mit Behinderungen sowie ältere Menschen erfahren tagtäglich in ihrem Wohn- und Lebensumfeld Einschränkungen in ihrer persönlichen Mobilität. Insofern ist es ein gesellschaftliches Anliegen, gerade für Menschen mit Behinderungen sowie ältere Menschen ein Umfeld möglichst ohne diese Einschränkungen und Barrieren zu schaffen. Der Architektur und Gestaltung von Gebäuden und Wohnungen kommt dabei besondere Bedeutung zu.

ZIELGRUPPE

Barrieren und Hindernisse sind in unserem Alltag für viele Menschen in unterschiedlicher Weise erleb- und fühlbar. Es ist nicht nur der typischerweise in diesem Zusammenhang gern betrachtete Rollstuhlfahrer, der gerade innerhalb von Gebäuden solche Barrieren und Hindernisse erfährt. Dieselben Probleme hat die Mutter mit dem Kinderwagen oder der ältere Mensch mit dem Rollator. Der seh- oder hörbeeinträchtigte Mensch erfährt andere Barrieren und Hindernisse wie der Sportler, der verletzungsbedingt mit Gips und Gehhilfen unterwegs ist. Das Kleinkind hat beim Treppensteigen möglicherweise dieselben Probleme wie der ältere Mensch.

WAS IST BARRIEREFREIHEIT?

Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.

FORDERUNGEN DER BAUORDNUNG NRW

Die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen enthält insbesondere in § 49 Barrierefreies Bauen. Grundforderung ist, dass bauliche Anlagen, in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. Öffentlich zugänglich sind bauliche Anlagen, wenn und soweit sie nach ihrem Zweck im Zeitraum ihrer Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbar Personen aufgesucht werden können.

Bauliche Anlagen, die diese Anforderungen erfüllen müssen, sind beispielsweise Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens, Sport- und Freizeitstätten, Einrichtungen des Gesundheitswesens, Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude sowie Verkaufs- und Gaststätten.

Gemäß Bauordnung müssen die vorgenannten Anlagen mindestens einen stufenlosen Eingang mit definierter Mindestbreite haben sowie über einen Toilettenraum verfügen, der auch für Rollstuhlfahrer geeignet ist. Daneben dürfen sie nur Rampen sowie Treppen mit definierten Anforderungen bezüglich Neigung, Handlauf, etc. aufweisen. Die DIN 18024 und 18025 sind somit bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen i.S.v. § 49 BauO NRW zu berücksichtigen.

Demographische Entwicklung

Während die globale Bevölkerungsexplosion unaufhaltsam voranschreitet wird die Bundesrepublik Deutschland zunehmend mit den tiefgreifenden Auswirkungen einer rasant fortschreitenden

Überalterung der Gesellschaft und einem daraus folgenden Schrumpfungprozess konfrontiert. Der hier erkennbare demographische Wandel gehört zu den größten Zukunftsherausforderungen unserer Gesellschaft. Trotz dramatischer Befunde aufgrund der Aufarbeitung der Strukturdaten aus der Vergangenheit und deren Hochrechnung in mittel- (2020) und langfristigen (2040) Prognosen sind dies keine Fakten sondern Zukunftsszenarien, die uns heute zum Handeln nötigen. Diese Auswirkungen sind je nach regionaler Lage unterschiedlich stark ausgeprägt. Der deutsche Osten mit Ausnahme des Großraumes Berlin und das Ruhrgebiet gehören laut Raumordnungsbericht 2005 schon mittelfristig zu den großen Verlierern. Die demographische Problemlage wird bestimmt durch drei Grundfaktoren:

1. zu geringe Geburtenraten (1,4 Kinder pro Frau in NRW – notwendig zum Bestandserhalt 2,1)
2. eine Lebenserwartung auf höchstem Niveau
3. Wanderungsbewegungen

AUSWIRKUNGEN:

Umbruch in der Gesellschaftsstruktur:

Unsere Gesellschaft wird zukünftig davon geprägt werden, dass die wenigen heutigen Kinder selber wieder weniger Kinder bekommen während der Anteil alter Menschen kontinuierlich steigt. Aufgrund höherer Geburtenraten wird der Ausländeranteil zunehmen. Die von der Bertelsmannstiftung erarbeitete 2-Wege-Strategie als Doppelstrategie versucht einerseits die notwendigen Anpassungen aufgrund der schrumpfenden Gesamtbevölkerung zu forcieren und gleichzeitig dem Überaltern der Gesellschaft durch aktive Familienförderung präventiv gegenzusteuern.

Umschichtung der Wohn- und Arbeitsstandorte:

Insbesondere die Arbeitsmarktbedingungen aber auch Migrationsprobleme sind Grund für regional unterschiedliche Entwicklungen aufgrund großer Zu- und Abwanderungsbewegungen insbesondere aus dem Ruhrgebiet ins Umland der kreisfreien Städte. Zentrale Innenstadtbereiche werden Sammelbecken für weniger mobile Bevölkerungsschichten wie Alte, sozial Schwache, Arbeitslose, Alleinerziehende und Ausländer.

© Archiv Stadt Mechernich/Agentur ProfiPress



Neubaugebiet „Der Acker“ in Satzvey

HEINEN · L`HOMME · WEISHAUPT UND PARTNER
 STEUERBERATER
 PARTNERSCHAFT mbB

familienfreundlicher Arbeitgeber
 2013 – 2020
 prüfen.bewerten.auszeichnen

Schleiden **Telefon** 02445-**95200**

Heimbach **Telefon** 02446-**3152**

Mechernich **Telefon** 02443-**98110**

info@hlw-stb.de **www.hlw-stb.de**

Kanzlei Müller, Eicks & Winand
 Rechtsbeistand | Rechtsanwälte

Wir sind eine überwiegend zivil- und wirtschaftsrechtlich ausgerichtete Kanzlei mit Sitz in **Mechernich, Frechen/Köln** und **Weilerswist**.

Wir unterstützen Sie als erfahrene Fachanwältinnen für:

- Arbeitsrecht
- Familienrecht
- Bau- und Architektenrecht
- Insolvenzrecht

Unsere weiteren Schwerpunkte liegen in folgenden Bereichen:

- Erbrecht
- Verkehrsrecht
- Mietrecht
- Gesellschaftsrecht
- Strafrecht
- Verkehrsstrafrecht
- Versicherungsrecht

Kanzlei Müller & Partner PartG mbB
 Rechtsbeistand Rechtsanwälte

Kanzlei Mechernich
 Zum Markt 10
 53894 Mechernich
 Tel. 02443 9812 -0
 Fax 02443 9812 -19
 info@kanzlei-mew.de
 Weitere Standorte in **Frechen/Köln** und **Weilerswist**.
www.kanzlei-mew.de

Zertifiziert nach
 DIN EN ISO 9001:2015



Siegfried Müller
 Rechtsbeistand *
 Insolvenzverwalter

Werner Eicks°
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Arbeitsrecht
 Erbrecht ▲

Sylvia Winand°
 Rechtsanwältin
 Fachanwältin für Familienrecht

Jochen Müller
 Rechtsanwalt
 Insolvenzverwalter
 Fachanwalt für Insolvenzrecht
 Geprüfter ESUG-Berater (DIAI)

Michael Brückner
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 Versicherungsrecht ▲

Dana Fünzig°
 Rechtsanwältin
 Insolvenzrecht ▲
 Handels- und Gesellschaftsrecht ▲

Christoph Bär°
 Rechtsanwalt *
 Bau- und Architektenrecht ▲

* Mitglied der Rechtsanwaltskammer Köln
 ▲ Tätigkeitsschwerpunkt
 • tätig in Weilerswist
 ° im Angestelltenverhältnis

Unternutzung technischer städt. Infrastruktur

Müllabfuhr, Strom- und Gasnetze, Wasserversorgung, Kanalisation, Schulen und Kindergärten, Freizeit- und Kultureinrichtungen, der ÖPNV etc. werden nicht mehr im vollen Umfang ausgelastet, können aber auch nicht runtergefahren werden. Dadurch entsteht Druck zur Nachverdichtung, Ausweitung des Nutzerrahmens, Teilstilllegungen, Neuregelung der Versorgungsdichte oder aber höhere Kosten.

Steigende Bedarfe für die soziale Infrastruktur

Die gesellschaftliche Überalterung führt zu einer hohen Nachfrage nach selbstbestimmtem Wohnen im Alter verbunden mit einer hohen Versorgungssicherheit. Eine räumliche Nähe zum Krankenhaus oder Altenheim werden ebenso gefragt wie ambulante Versorgungs- und Betreuungsdienste.

Auswirkungen auf die Stadtstruktur:

Der Wohnungsmarkt wird aufgrund sinkender Einwohnerzahlen von höheren Leerständen schlechter Standorte und großer Wohnungen geprägt sein. Eine zentrale Lage, ein ausgewogenes soziales Umfeld, gute Erreichbarkeit und die Nähe zu Alten- und Krankenhäusern garantieren einen Werterhalt. Hieraus folgt baulich das Leitbild der kompakten Stadt mit einem funktionsfähigen und attraktiven Zentrum.

Der Stadtumbau wird sich an der vorhandenen technischen Infrastruktur und der Kostenminimierung beim Betreiben von „Restnetzen“ orientieren müssen. Dies führt zwangsweise zur Entdichtung der städtischen Randzonen in deren Folgenutzung großräumige Grün- und Freizeitbereiche von außen in das innen verdichtete und aufgewertete Stadtgefüge geführt werden. Um unnötige Verkehre zu vermeiden wird eine ortsnahe Verknüpfung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit angestrebt werden. Diese Zentralisierung wird zusätzlich verstärkt durch einen rückläufigen Individualverkehr, da die Masse der Bevölkerung als Rentner zunehmend aus finanziellen Gründen auf den eigenen Pkw verzichten wird. Hier liegen die Chancen der Stadt der kurzen Wege, die nur durch zentrale Bündelung Infrastruktur- und Versorgungsein-

richtungen im Nahbereichvorhalten kann. Zwangsläufig führt dies u. a. auch zum Rückgang des großflächigen Einzelhandels auf der grünen Wiese.

Der Stadtumbau wird durch Unterstützung von Investitionen in den Bestand unter Schwerpunktbildungen erfolgen. Der öffentliche Stadtraum als Integrationskatalysator für eine kinder- und integrationsfreundliche Umwelt wird stärker barrierefrei und kommunikationsfördernd auszurichten sein. Die Umnutzung von Schulen und Kindergärten für altengerechte Nutzungen darf dabei nicht zu einer Unterversorgung ganzer Bereiche führen dürfen.

Konzeptionell bedarf es des Aufbaus eines Indikatorenfrühwarnsystems für Entwicklungen mit räumlichen Auswirkungen als Grundlage für Planungsentscheidungen. Dies beinhaltet die Analyse der Standort- und Entwicklungspotentiale sowie die Entwicklung von Leitbildern und Zielen für integrierte Stadtentwicklungskonzepte und deren Umsetzung auf Flächennutzungsplanebene.

Die strukturelle städtebauliche Steuerung auf Landesebene ist notwendiger Weise von dogmatischen Grundstrukturen wie der zentralörtlichen Gliederung mehr auf die regionalen und örtlichen Stärken und Bedürfnisse abzustellen. So wird es je nach örtlichen Gegebenheiten durchaus auch zukünftig klare Bedarfe an Flächenverbrauchen geben. Dem stehen andererseits große Entsiegelungs- und Renaturierungsbereiche gerade im bebauten Umfeld gegenüber. Schon das Zusammenwachsen auf europäischer Ebene erfordert zunehmend regionales (interkommunales) Denken zur Bündelung der Kräfte.

REAKTION DER WOHNUNGSBAUPOLITIK DES LANDES

Das Wohnungsbauprogramm 2006 des Landes NRW beinhaltet als wohnungspolitischer Beitrag zur Lösung der aktuellen demografischen und siedlungsstrukturellen Probleme im Wohnungsbestand ein investives Bestandsförderprogramm. Es soll dazu beitragen, differenzierte, barrierefreie Wohnangebote im Bestand insbesondere für ältere und pflegebedürftige Menschen zu schaffen, damit diese langfristig in ihren Wohnungen und ihrem Wohnquartier wohnen bleiben und bei Bedarf auch ambulant gepflegt werden können.

SOZIALE SPANNUNGEN UND KAUFKRAFTRÜCKGANG

Der schon heute erlebbare Rückgang der Kaufkraft durch „Nullrunden“ bei gleichzeitig starkem Anstieg der Energiekosten ist ein erstes Zeichen für den sinkenden Absicherungsgrad im Rentenalter. Die Solidargemeinschaft in Form der heutigen Rentenkasse und Gesundheitsfürsorge wird schon allein aufgrund der Überalterung nicht mehr bezahlbar sein.

Wenn unsere Zukunft lebenswert bleiben soll, bedarf es kreativer Anstrengungen aller, die Potentiale einer alternde Gesellschaft als Chance zu sehen, zu nutzen und zu steuern. Gleichzeitig wird unser aktives Mitwirken an der Integration einer für andere Kulturen und Lebensformen offenen Gesellschaft genau so wichtig werden, wie die Schaffung von Anreizen für ein familienfreundliches Umfeld.



Neues Mechnicher Rathaus

Die am Bau Beteiligten

Die am Bau Beteiligten sind vorrangig – bzw. im Genehmigungs-frei-Stellungsverfahren allein – dafür verantwortlich, dass das Vorhaben dem Recht entsprechend ausgeführt wird.

Unternehmer

Der Unternehmer ist vom Bauherrn beauftragt, das Bauvorhaben nach den Bauvorlagen des Architekten zu erstellen. Dabei hat er die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die Bestimmungen des Arbeitsschutzes einzuhalten und die notwendigen Sicherungsmaßnahmen auf der Baustelle zu treffen. Die Bauaufsicht kann bei Bauarbeiten mit höheren Sicherheitsanforderungen den Nachweis der Befähigung verlangen.

Bauleiter

Bei allen Bauvorhaben hat im Interesse des Bauherrn ein Bauleiter koordinierend und kontrollierend mitzuwirken. Dies ist gerade bei kleineren Bauvorhaben von besonderer Bedeutung. Der Bauaufsicht ist mindestens 1 Woche vor Baubeginn (auch bei freigestellten Vorhaben) der Name des Bauleiters mitzuteilen.

Bauherr

Der Bauherr ist zunächst allumfassend verantwortlich und hat den Architekten und den Bauunternehmer zu beauftragen. Er ist erster Ansprechpartner für die Baugenehmigungsbehörde und hat ihr die notwendigen Nachweise, Anzeigen und Bescheinigungen zu übersenden. Der Bauherr teilt bei Vorhaben im Genehmigungs-freistellungsverfahren den Angrenzern vor Baubeginn mit, dass ein freigestelltes Gebäude errichtet wird, gegen das die Gemeinde keine Einwendungserklärung abgegeben hat. Die einzuholenden Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen hat er auf der Baustelle bereitzuhalten und anschließend aufzubewahren. Der Bauherr trägt die notwendigen Sachverständigenkosten.

Entwurfsverfasser

Er transferiert die Bauidee in eine gestalterische Form. Als Fachmann für die Bauausführung ist er andererseits im Rahmen seiner vertraglichen Verpflichtungen über den allgemeinen Prüfraum der Bauordnung und des öffentlichen Baurechts hinaus zur Beachtung einer Vielzahl von allgemein anerkannten Regeln der Technik verpflichtet. Vertragsgrundlage zwischen Bauherrn und Architekten ist ein Werkvertrag gemäß BGB bzw. VOB, aufgrund dessen er sich verpflichtet, das Bauvorhaben ordnungsgemäß, regelgerecht und in der vereinbarten Art und Qualität zu errichten. Der Architekt bedarf sowohl im Genehmigungs- als auch im Genehmigungs-freistellungsverfahren der Bauvorlageberechtigung. Er haftet als Entwurfsverfasser für die Übereinstimmung der Bauvorlagen mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Prüfung der Baugenehmigungsbehörde entbindet ihn nicht von seiner grundsätzlichen Haftung.



Spatenstich im neuen Gewerbegebiet „Am Gartzemer Weg“ in Obergartzem

Zum Entwurfsverfasser

ARCHITEKTENLISTE

Um eine umfassende Auswahl der in ihrer Heimatgemeinde tätigen vorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu erhalten, können Sie per Internet das Mitgliedsverzeichnis der Architektenkammer NRW unter <http://www.aknw.de> (unter Architektenliste) bzw. der Ingenieurkammer-Bau NRW unter <http://www.ikbaunrw.de> (unter Expertensuche) einsehen. Diese Listen sind bis auf Altbescheinigungen abschließend. Die Architektenkammer bietet zudem einen umfassenden Einblick in das Baugeschehen betreffende aktuelle Rechtsvorschriften und Urteile.

BAUVORLAGEBERECHTIGUNG § 67 BAUO NRW

Grundsätzliche Voraussetzung für die Durchführung eines Genehmigungs-freistellungsverfahrens bzw. eines Genehmigungsverfahrens ist, dass die Planunterlagen von einem vorlageberechtigten Entwurfsverfasser erstellt und unterschrieben wurden. Dieser ist für die Richtigkeit der Bauvorlagen verantwortlich und haftbar. Die Bauvorlageberechtigung wird durch die Architektenkammer NRW, die Ingenieurkammer Bau NRW oder bei Altbescheinigungen auch durch Nachweis der Anerkennung durch Bauaufsichtsbehörden nachgewiesen. Ausgenommen von der Unterschriftspflicht durch Bauvorlageberechtigte sind:

1. Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 100 m² Nutzfläche sowie überdachte Fahrradstellplätze,
2. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude nach § 51,
3. eingeschossige Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 25 m²,

4. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 250 m², in denen sich keine Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten befinden,
5. Dachgauben, wenn ihre Breite insgesamt höchstens ein Drittel der Breite der darunterliegenden Außenwand beträgt,
6. Terrassenüberdachungen,
7. Balkone und Altane, die bis zu 1,60 m vor die Außenwand vortreten und
8. Aufzugschächte, die an den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 errichtet werden und ausschließlich planungsrechtliche Bauvoranfragen.

BERUFSHAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Ein im Baugenehmigungsverfahren mit der Vorlageberechtigung vorzulegender Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung entfällt. Ein entsprechender Nachweis wird über das Bundeskammergesetz durch die Mitgliedschaft in der Architektenkammer oder der Ingenieurkammer Bau geregelt. Der Bauherr sollte sich im eigenen Interesse vergewissern, dass die von ihm beauftragten Personen für den Schadensfall ausreichend haftpflichtversichert sind.

Staatlich anerkannte Sachverständige

Wesentlicher Bestandteil des Genehmigungsfreistellungsverfahrens bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist das Vorliegen der durch staatliche Sachverständige erstellten Nachweise und Bescheinigungen. Es gibt staatlich anerkannte Sachverständige für:

- Standsicherheit
- baulichen Brandschutz
- Schall- und Wärmeschutz

Der staatlich anerkannte Sachverständige steht dafür ein, dass die betreffenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden und haftet dem Bauherrn gegenüber privatrechtlich für alle Folgen.

Der staatlich anerkannte Sachverständige unterliegt der Berufsaufsicht entweder der Architektenkammer oder der Ingenieurkammer-Bau, die auch die Anerkennung aussprechen. Er ist dabei

als Selbständiger verpflichtet, seine Tätigkeit unparteiisch und gewissenhaft gemäß den baurechtlichen Vorschriften auszuüben. Die Anerkennung kann insbesondere bei wiederholten oder größeren Pflichtverletzungen widerrufen werden.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung müssen – außer bei Sonderbauten – Bescheinigungen vorliegen, dass das Gebäude entsprechend den erstellten Nachweisen aufgrund eigener stichprobenhafter Überprüfungen errichtet wurde. Stellt er im Rahmen seines Prüfungsauftrages im weiteren Baufortschritt fest, dass gravierende Sicherheitsmängel vorliegen, die nicht behoben werden, so kann er aus Eigenschutz gezwungen sein, die Bauaufsicht davon zu unterrichten.

Es besteht bei klassischen Sonderbauten eine grundsätzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Brandschutzkonzeptes mit den Bauvorlagen (§ 70 Abs. 2 BauO NRW). Das Brandschutzkonzept soll von einem staatlich anerkannten Sachverständigen erstellt werden (§ 54 Abs. 3 BauO NRW). In § 54 BauO NRW ist ein weiterer Personenkreis genannt, der diesen bei der Erstellung von Brandschutzkonzepten gleichgestellt ist. Der staatlich anerkannte Sachverständige für Brandschutz trifft feststellende und wertende Aussagen zum baulichen Brandschutz, während der brandschutztechnische Nachweis der Brennbarkeit der Baustoffe sowie der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile vom Statiker erfolgt.

Zur Bescheinigung gehören neben den geprüften Bauvorlagen der Prüfbericht der für den abwehrenden Brandschutz zuständigen Brandschutzdienststelle. Der Sachverständige ist verpflichtet, den Forderungen der Feuerwehr bzw. des Brandschutzingenieurs beim Kreis hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes zu entsprechen.

Aufgaben der Bauaufsicht

Voraussetzung für alle großen Kulturleistungen war und ist der innere Rechtsfrieden mit seinem Mindestmaß an freier Entfaltung und Sicherheit. Um ein komplexes individuelles Nutzungs- und Baugeflecht zu koordinieren und zum Vorteil aller zu bündeln bedarf es des lenkenden Handelns einer überparteilichen „Institution“, die ausschließlich dem Wohl der Allgemeinheit verpflichtet ist.

Die Bauaufsicht hat die Aufgabe, im Genehmigungsverfahren die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu überwachen. Vordringliche und nicht verzichtbare Aufgabe ist ihr Prüfen und Tätigwerden im Rahmen der originären Gefahrenabwehr. Zur sachgerechten Aufgabenerledigung ist die Bauaufsicht ausdrücklich ermächtigt, das Grundstück, das Gebäude bzw. sogar die Wohnung zu betreten. Bei Vorliegen eines Gefahrenverdachts bleibt sie auch im Freistellungsverfahren berechtigt und ggf. sogar verpflichtet, ordnungsbehördlich – d.h., sogar bis hin zur Abrissverfügung – einzuschreiten. Daher sind jederzeit alle notwendigen Unterlagen auf der Baustelle zur Einsicht bereitzuhalten.

Für das Tätigwerden der Bauaufsicht gilt andererseits losgelöst von einem Genehmigungsverfahren das Opportunitätsprinzip, d.h.



Neubaugebiet „Feyermühle“ in Mechernich

sie hat ein gewisses Ermessen in ihrer sachgerechten Entscheidung, ob sie einer Beschwerde oder einem Hinweis auf eine Gefahrensituation nachgeht.

Entsprechen bestehende bauliche Anlagen unabhängig davon, dass sie so genehmigt wurden oder genehmigungsfrei waren, nicht den Vorschriften der Bauordnung, so können im Einzelfall **Nachforderungen** gestellt werden. Eine solche Nachforderung ist aber nur möglich, wenn im konkreten Fall unvorhersehbare Gefahren für Leben und Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen abgewendet werden müssen – § 58 BauO NRW.

Kommt es zu einem Schaden, haftet zunächst immer der Architekt oder der Bauherr. Gemäß § 839 BGB haftet die Behörde nur nachrangig (subsidiäre Haftung).

Da im Genehmigungsverfahren dem Nachbarn nur die Möglichkeit der Akteneinsichtnahme bei der Gemeinde – ohne rechtliche Wertung durch diese – gegeben ist, verbleibt ihm im berechtigten Beschwerdefall nur die Möglichkeit, die Bauaufsicht unter Angabe von Gründen zum Einschreiten zu bewegen. Die Behörde kann allerdings in diesem Fall – insbesondere bei fehlender Gefahrensituation oder bei keinem offensichtlichen Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften – auch auf den Zivilrechtsweg verweisen. Ein Eilantrag beim zuständigen Verwaltungsgericht Aachen auf Baustop bleibt aber unbenommen.

Der Rechtsanspruch auf gerichtliches oder behördliches Einschreiten setzt hier wie auch im Genehmigungsverfahren voraus, dass ein Gesetzesverstoß vorliegt und dieser nachbarliche Belange mehr als geringfügig berührt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbarn ist nicht allein darin zu sehen, dass das benachbarte gewerbliche Vorhaben gegen nicht nachbarschützende öffentliche Belange verstößt – BVerwG U. v. 28.10.93, DVBl. 15.06.94, 697.

Nachbarschutz

„Auf gute Nachbarschaft“ – diesen Wunsch hegt jeder Mensch, der sich örtlich verändert oder in dessen unmittelbarem Wohnumfeld sich Veränderungen abzeichnen. Damit es wirklich eine gute, dauerhaft stabile aber auch belastbare Nachbarschaft wird, müssen sich Grundstücks- und Wohnungseigentümer sowie -nutzer über die eigenen Rechte aber auch Pflichten im Klaren sein. Bei den heute üblichen kleineren Grundstücken sowie bei dem kleinräumigen Nebeneinander von Industrie, Gewerbe, Handel, Landwirtschaft und Wohnen sind nachbarschaftliche Konflikte denkbar – aber auch vermeidbar!

Bedenken Sie sowohl als Bauherr als auch als Nachbar: Sich vertragen ist besser als klagen. Insofern sollte auch bei unterschiedlichsten Positionen und Interessenlagen immer eine einvernehmliche Lösung oder zumindest gütliche Einigung angestrebt und erzielt werden. So entsteht eine Nachbarschaft der gegenseitigen Akzeptanz und Toleranz, deren soziale und auch wirtschaftliche Bedeutung nicht unterschätzt werden sollte.

ZIELGRUPPE – WER IST NACHBAR?

Der Begriff des Nachbarn ist im öffentlichen Baurecht nicht abschließend definiert. Auf jeden Fall sind die benachbarten Grundstückseigentümer Nachbarn. Die gemeinsame Grundstücksgrenze ist Anknüpfungspunkt für Rechte und Pflichten sowie förmliche Verfahrensbeteiligungen. Aber auch der Grundstückseigentümer, der nicht unmittelbar angrenzt, wird insbesondere durch bauplanungs- sowie immissionsschutzrechtliche Bestimmungen geschützt.

Beispiel: Der Betrieb einer Windenergieanlage darf bestimmte Lärmwerte auch bei Wohngebäuden, die oft mehrere hundert Meter von der Anlage entfernt sind, nicht überschreiten. Der Kreis der Nachbarn ist insofern abhängig von dem konkreten Bauvorhaben und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umgebung.

Das öffentliche Baurecht regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und ist somit grundstücks- und nicht personenbezogen. Inhaber der Nachbarschutzposition ist daher grundsätzlich der Eigentümer oder der Erbbauberechtigte, nicht aber Mieter, Pächter, Käufer oder Vorkaufsberechtigter. So kann nur der Vermieter und nicht der Mieter die Verletzung von Nachbarrechten rechtlich geltend machen.

NACHBARSCHÜTZENDE VORSCHRIFTEN

Das öffentliche Baurecht enthält verschiedene Elemente, die dem Schutz des Nachbarn dienen. Sowohl das Bauplanungs- als auch das Bauordnungsrecht enthalten verschiedene Bestimmungen, in denen der Gesetzgeber Regelungen zum Schutz des Nachbarn getroffen hat bzw. denen die Rechtsprechung nachbarschützende Wirkung zuspricht. Dies gilt in gleichem Maße auch für den Bereich des Immissionsschutzrechts. Von hohem nachbarrechtlichem Schutzanspruch sind insbesondere die Regelungen zum Abstandsflächenrecht in der Bauordnung.

Insofern besteht ein Beziehungsgeflecht zwischen Bauaufsichtsbehörde, Bauherr und Nachbar. Die Bauaufsichtsbehörde ist dabei von Amts wegen verpflichtet, bei ihrer Entscheidungsfindung die Rechte, die dem Schutz des Nachbarn dienen, zu berücksichtigen – auf der anderen Seite berücksichtigt sie in gleichem Maße die Rechte und Rechtsansprüche des Bauherrn.

Da nicht jeder Schutzaspekt des konkreten Einzelfalles durch Tatbestände einer gesetzlichen Regelung greifbar ist, hat die Rechtsprechung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entwickelt, welches im Einzelfall den Nachbarn vor unzumutbaren Beeinträchtigungen schützt. Wichtig ist, dass das Rücksichtnahmegebot gegenseitig wirkt: Der Nachbar kann umso mehr an Rücksichtnahme verlangen, je empfindlicher und schutzwürdiger seine Stellung im jeweiligen Einzelfall ist; umgekehrt braucht der Bauherr umso weniger Rücksicht zu nehmen, je verständlicher und unabweisbarer die von ihm mit seinem Bauvorhaben verfolgten Interessen sind.

© Archiv Stadt Mechernich/Agentur ProfiPress



Solarkollektoren auf den Dächern des Schulzentrums in Mechernich

GELTENDMACHUNG VON NACHBARRECHTEN

Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Einhaltung von öffentlichen Baunachbarrechten grundsätzlich von sich aus. Wenn Sie zweifeln, ob und ggf. welche Nachbarrechte Ihnen im Einzelfall zukommen, wenden Sie sich unmittelbar an die Bauaufsichtsbehörde oder an Ihren Architekten oder Rechtsanwalt. Dabei sollte immer ein Gespräch unter Nachbarn im Sinne einer einvernehmlichen Lösung Vorrang haben; dies kann im Einzelfall auch unter Mitwirkung der Bauaufsichtsbehörde erfolgen. Nur durch offene und intensive Kommunikation lassen sich Transparenz und Akzeptanz für ein Bauvorhaben erreichen. Sofern diese Kommunikation bereits während der Planungsphase eines Bauvorhabens erfolgt, ist oftmals ein Interessenausgleich auch ohne Mehraufwand möglich. Bauherrn und Nachbarn sollten dies beherzigen.

Sofern keine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann, kommt für die Geltendmachung von öffentlichen Baunachbarrechten die Klage beim Verwaltungsgericht in Betracht. Wichtig ist, dass aus nachbarlicher Sicht zeitnah gehandelt wird. Es verstößt gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn ein Nachbar mit der Geltendmachung seines Abwehrensanspruches bewusst so lange wartet, bis das Bauvorhaben weitgehend fertiggestellt ist, damit der Bauherr einen möglichst hohen Schaden erleidet. Vor diesem Hintergrund sollte der Nachbar seine Abwehrrechte möglichst frühzeitig in das behördliche Verfahren einbringen um rechtzeitig etwaige Abwehrrechte geltend machen zu können.

Neben öffentlichen Baunachbarrechten wird das nachbarschaftliche Verhältnis durch verschiedene Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB –, hier vor allem in den §§ 903 bis 924 und 1004 BGB, konkretisiert. Daneben gilt in Nordrhein-Westfalen das Nachbarrechtsgesetz, welches insbesondere zu den häufig strittigen Themen Einfriedigungen und Pflanzabständen wichtige Regelungen enthält. Die Geltendmachung von privatrechtlichen Nachbaransprüchen erfolgt auf dem Zivilrechtsweg und hat gegebenenfalls unter anwaltlicher Hilfe direkt gegenüber dem Nachbarn zu erfolgen.

GENEHMIGUNGSMANAGEMENT

Gewerbliche Bauvorhaben sind häufig derart komplex, dass allein durch die gesetzlich geregelten Beteiligungszeiten die Verfahren sehr lange dauern können. Gleichzeitig reduzieren strenge, teilweise sich widersprechende gesetzliche Vorgaben aus unterschiedlichen Rechtsmaterien die Chancen auf einen positiven Verfahrensabschluss.

Dies ist für viele Unternehmen häufig schwer in ihre betrieblichen und wirtschaftlichen Planungen einzubeziehen. Der globale Wettbewerb erfordert konkurrenzfähige Standortbedingungen um die eigentlichen Stärken, wie z. B. Flexibilität oder räumliche Nähe nutzen zu können. Eine wirtschaftsnahe und mittelstandsfreundliche Verwaltung ist ein wichtiger Standortfaktor und schafft einen Standort-Mehrwert für die Unternehmen.

Als Instrument der Wirtschaftsförderung zielt das Regionale Genehmigungsmanagement darauf ab, die Kommunikation zwischen der öffentlichen Verwaltung und der Wirtschaft zu verbessern. Aber auch durch die engere Zusammenarbeit der beteiligten Verwaltungen im Sinne einer kontinuierlichen Verfahrensoptimierung wird das Ziel erreicht, den klein- und mittelständischen Unternehmen eine leichtere Identifizierung von Ansprechpartner und verlässliche Rahmenbedingungen zu sichern. Hierdurch ergeben sich im Genehmigungsverfahren Impulse für eine positive wirtschaftliche Entwicklung.

Im Mittelpunkt steht der gewerbliche Investor, für den eine gemeinsame Genehmigungsplanung und -beratung sowie intern optimierte Verfahrensabläufe zu einer schnellstmöglichen und sicheren Entscheidung führen. Dazu werden insbesondere unter der Voraussetzung der aktiven Beteiligung des Gewerbetreibenden mit seinem Planer an Vorgesprächen konkrete zeitnahe Verfahrens- und Beteiligungszeiten in Form von Servicegarantien angeboten.

© Archiv Stadt Mechernich/Agentur ProfiPress



Solarkollektoren auf der Schule in Satzvey

VMI Group

MODERNER INNENAUSBAU

Viktor Mosdakow

WWW.VMGROUP.24.EU

↳ Trockenbau

↳ Brandschutz

↳ Schimmelpilzsanierung

↳ Brand-/Wasserschaden

↳ Bauwerksabdichtung

↳ Malerarbeiten

↳ Spann- & Foliendecken

↳ Innendämmung

↳ Entrümpelung

↳ Renovierung

↳ Sanierung

↳ Bodenbelagsarbeiten



01 57 75 20 66 10



vmgroup@gmx.de

RABATTCOUPON



www.rentas.de

**Georgstraße 20
im hagebaumarkt
53879 Euskirchen**

**Bei Abgabe dieses Coupons bekommen Sie
10 % Rabatt auf den Tagesmietpreis
Ihres ersten Mietgerätes.**

Diesen Coupon ausschneiden und mitbringen

Im eigenen Haus können Sie
machen, was Sie wollen



Volksbank Euskirchen eG

Die beste Entscheidung.

www.eu-banking.de
Telefon: 02251 701-0