

VLOTHO AN DER WESER

für individuelles Wohnen



Bauen & Sanieren in Vlotho
Informationen für Bauherren

Vlotho 
zu jeder Zeit



**Unkompliziert ins Traumhaus.
Mit dem VR-ImmoConcept.**

„Einziehen musste ich selbst. Um meine Immobilie, die Finanzierung und die Absicherung hat sich meine Bank gekümmert.“
Alexandra Schmidt, Lehrerin, eines unserer Mitglieder.

Neubau | Kauf

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Heim:

- Aktuell informiert
- Kompetent beraten
- Günstig finanziert
- Rundum abgesichert

Sprechen Sie mit uns!

Volksbank in Vlotho 

www.meinevolksbank.de

SG Bau Vlotho

Eine Lösung für Alles

- Malerarbeiten
- Trocken-/Akustikbau
- Marmorierungen
- Wand-/Boden-/
- Bausanierung
- Deckensysteme

www.sgbau-vlotho.de

 01 51 / 1969 2006

Grußwort



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

ich freue mich Ihnen die Baubroschüre der Stadt Vlotho zu präsentieren. Mit dieser Broschüre möchte Ihnen die Stadt Vlotho nützliche Tipps rund um das Thema Bauen und Sanieren geben und Ihnen den Weg zur Realisierung Ihres Bauwunsches erleichtern.

Der Bau eines eigenen Hauses oder die Sanierung eines Altbaus ist für viele eine erstrebenswerte Alternative zur Mietwohnung.

Wer bauen oder sanieren will, muss gleich zu Beginn eine Reihe wichtiger Entscheidungen treffen. Die Vielzahl unterschiedlicher Vorschriften und Gesetze macht es heute allerdings nicht leicht, sich als Bauherr oder Bauherrin zurecht zu finden.

Diese Broschüre soll Ihnen helfen, möglichst viele Fragen im Vorfeld Ihres Bauvorhabens zu klären, Ihnen die richtigen Ansprechpartner zu benennen und Ihnen Anregungen für Ihr Bauvorhaben geben. Darüber hinaus soll sie einen Überblick über die scheinbar unüberschaubare Fülle an gesetzlichen Bauvorschriften vermitteln.

Ich wünsche Ihnen, dass sich Ihr Bau- oder Sanierungswunsch baldmöglichst verwirklichen lässt und dass Sie sich bei uns in Vlotho wohlfühlen mögen.

Ihr



Bernd Stute

Bürgermeister





THEMA

SEITE

Das Bauamt der Stadt Vlotho	6
Das Bauamt des Kreises Herford	6
Das Baugrundstück	7 – 8
Die Planung eines Bauvorhabens.....	9 – 11
Die Finanzierung	12 – 13
Grundzüge des Baurechts	14 – 15
Bauantrag und Baugenehmigung	16 – 17
Fachbehörden	17 – 19
Bauausführung und Baufertigstellung	20 – 21
Gebäudesanierung	22 – 23
Schlussbemerkungen	23

IMPRESSUM

Herausgeber:
Vlotho Marketing GmbH, Lange Straße 111, 32602 Vlotho.

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Vlotho.
Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage richten Sie bitte an die Vlotho Marketing.

Fotos: Dirk Witteck (Witteck + Kiefer)
Stadt Vlotho, Vlotho Marketing GmbH

Titel, Umschlaggestaltung, Fotos, Art und Anordnung des Inhaltes sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck – auch auszugsweise – nicht gestattet. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Alle Rechte vorbehalten.

Das Bauamt der Stadt Vlotho

Das Bauamt der Stadt Vlotho (Stabsstelle für Stadtentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit und Bauen) nimmt Stellung für die Stadt zu Bauanträgen und Bauvoranfragen innerhalb des Gemeindegebietes und entscheidet über die Zustimmung der Stadt zu den beantragten Bauvorhaben.

Während die Bauantrags- und Bauvoranfrageunterlagen unmittelbar beim Kreis Herford als zuständiger Baugenehmigungsbehörde einzureichen sind, gehen die Bauvorlagen in den Fällen der genehmigungsfreien Wohngebäude, Stellplätze und Garagen nach § 67 der Bauordnung NRW unmittelbar zur Stadt.

Das Bauamt befindet sich in der 3. Etage des Rathauses Vlotho (Lange Straße 60, 32602 Vlotho). Herr Rolf Ruschemeier und Frau Sabine Lemke sind zuständig für die Bearbeitung der Bauanträge und Bauvoranfragen und werden auch gerne den Kontakt herstellen zu den für den Denkmalschutz, die Abwasserbeseitigung sowie die Gas- und Wasserversorgung (Vlothoer Wirtschaftsbetriebe) zuständigen Stellen.

Sprechzeiten:

montags bis freitags von 8.30 bis 12.00 Uhr, sowie montags und dienstags von 14.00 bis 15.30 Uhr und donnerstags von 14.00 bis 17.00 Uhr.

Wir bitten um Verständnis, dass wir für Termine außerhalb dieser Sprechzeiten vorherige Vereinbarungen erwarten.

Das Bauamt des Kreises Herford

Das Bauamt des Kreises Herford ist als Bauaufsichtsbehörde zuständig für die Städte Enger, Spenge und Vlotho sowie die Gemeinden Hiddenhausen, Kirchlegern und Rödinghausen. Die Städte Bünde, Herford und Löhne, die ebenfalls im Kreisgebiet liegen, nehmen die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde selbst wahr.

Im Zuständigkeitsbereich des Kreises leben nach der letzten Erhebung rund 102.000 Einwohner.

Sie finden das Bauamt des Kreises in der 4. Etage des Verwaltungsgebäudes in Herford, Amtshausstraße 2 (Hochhaus).

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beraten Sie gern in allen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Fragen sowie bei gestalterischen und bautechnischen Problemen; in der Hoffnung, dass Ihre Bauwünsche dadurch schnell und individuell verwirklicht werden können.

Hierzu wurden Sprechzeiten eingerichtet, und zwar jeweils montags und mittwochs in der Zeit von 8.30 bis 12.00 Uhr (oder nach vorheriger Terminabsprache).

Zur Bearbeitung der Bauanträge ist das Bauamt des Kreises Herford zuständig. Dort werden Ihre Bauwünsche komplett von der Antragstellung über die Genehmigung bis zur Bauabnahme bearbeitet.

Darüber hinaus findet im Bauamt auch die verwaltungsmäßige Bearbeitung von Bauvoranfragen, Anträgen auf Grundstücksteilung, Baulasten, Mängelabstellungen, Ordnungswidrigkeiten und dergleichen statt.

Ebenfalls beim Kreis Herford finden Sie das Katasteramt, das Grundstücksteilungen vornimmt, neu errichtete Gebäude vermisst und in die amtlichen Karten und Verzeichnisse übernimmt.

Welche Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter für Ihre Wünsche zuständig sind und wo Sie sie erreichen, können Sie bei der Telefonzentrale der Kreisverwaltung (Ruf 0 52 21 / 130) oder in der Registratur des Bauamtes (0 52 21 / 13 24 05) erfahren.

Das Baugrundstück

1. Auswahl des Grundstücks

Für viele Menschen ist das eigene Haus ein Lebenstraum. Vorbereitung, Planung, Finanzierung, Genehmigung und Durchführung des Bauvorhabens sind nicht alltägliche Vorgänge. Sie setzen verschiedene spezielle Kenntnisse und Verfahrensschritte voraus, die in der Regel mit der Auswahl eines geeigneten Grundstücks beginnen.

Da die meisten Bauinteressenten nicht in der glücklichen Lage sind, über ein baureifes Grundstück verfügen zu können, muss der Grunderwerb zwangsläufig auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder durch Einschaltung eines Immobilienmaklers, Architekten, Bauträgers etc. erfolgen. Bevor Sie sich endgültig für ein Baugrundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen, indem Sie Informationen über Bebaubarkeit und Nutzungsmöglichkeiten einholen.

Am Anfang sollte dabei die Erkundigung bei der Stadt bzw. der Kreisverwaltung erfolgen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich bebaubar ist und welche Besonderheiten in diesem Zusammenhang zu beachten sind. Ferner sollten Sie sich über künftige Planungen in der Nähe des Grundstücks informieren, damit Sie nicht demnächst Nachbar eines Industriebetriebes oder einer viel befahrenen Straße werden und dadurch Einschränkungen der Wohnqualität ausgesetzt sind.

Erfragen Sie die frühere Nutzung des Grundstücks. Durch sog. „Altlasten“ kann es zu Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen gekommen sein, die eine Bebauung verhindern bzw. erschweren können. Auskünfte dazu erteilt Ihnen die Stadt Vlotho und das Amt für Umwelt und Infrastrukturentwicklung des Kreises.

Beim Grundbuchamt des zuständigen Amtsgerichts in Bad Oeynhausen könne Sie erfahren, ob auf dem Grundstück privatrechtliche Belastungen und Beschränkungen liegen.

Das Bauamt des Kreises gibt Auskunft darüber, ob öffentlich-rechtliche Baulasten eingetragen sind. Außerdem sollten Sie den Veräußerer nach bestehenden Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsbeschränkungen fragen, weil derartige Rechte bei einem Grundstückskauf in der Regel mit übernommen werden müssen und von daher die Verwendungsmöglichkeiten des Grundstücks einschränken.

Bevor Sie sich endgültig für ein Baugrundstück entscheiden, sollten Sie sich auch über weitere Besonderheiten informieren. So kann beispielsweise die mögliche Ausrichtung des späteren Gebäudes nach den Himmelsrichtungen von Bedeutung sein, denn bei richtiger Planung können Sie bereits frühzeitig Grundlagen für die spätere Wohnqualität schaffen.

2. Bauvoranfrage

Falls Ihnen die Auskünfte hinsichtlich der Bebaubarkeit nicht ausreichen, können Sie die grundsätzliche Zulässigkeit Ihres künftigen Bauvorhabens durch sog. „Bauvoranfragen“ beim Bauamt klären lassen. Dabei entscheidet die Bauaufsichtsbehörde verbindlich durch einen Bauvorbescheid über die angefragten Punkte. Dies wird immer dann sinnvoll sein, wenn von solchen Fragen die grundsätzliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens abhängig ist und der Bauherr vor größeren Ausgaben für den Grundstückskauf bzw. die Planung Klarheit über die Baumöglichkeiten haben möchte. Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Unterlagen beizufügen, die zur Beurteilung der gestellten Fragen erforderlich sind, zumindest ein Lageplan und ggf. eine Baubeschreibung oder eine Entwurfs-skizze. Der Vorbescheid ist zwei Jahre gültig und kann jeweils ein Jahr verlängert werden.

adriano
maniscalco

architekten
ingenieure

| EIN- & MEHRFAMILIENHÄUSER | GEWERBE- & INDUSTRIEBAU | SANIERUNG | ENERGIEBERATUNG |

| fon: + 49 (0) 57 33 . 87 11 800 | web: www.am-architekten.com |

3. Kaufpreis

Ein weiterer wesentlicher Punkt – häufig sogar der wichtigste – bei der Auswahl des Baugrundstücks ist der Kaufpreis, der letztlich von Angebot und Nachfrage bestimmt wird. Als Anhaltspunkt für den Wert eines Grundstücks kann auf die Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden, die im Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Herford bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte gesammelt werden. Der individuelle augenblickliche Wert eines Grundstücks (der „Verkehrswert“) lässt sich durch ein Verkehrswertgutachten ermitteln, welches bei der Geschäftsstelle oder einem Grundstückssachverständigen gegen Gebühr in Auftrag gegeben werden kann. Diese Gutachten sind allerdings unverbindlich und verpflichten niemanden, zu dem ermittelten Wert zu kaufen oder zu verkaufen.

Architekten - Dipl.- Ingenieure

Günter & Bernd Meier

zertifiziertes Sachverständigenbüro

Begutachtung und Bewertung von Bauschäden, bebauten u. unbebauten Grundstücken, Versicherungs- und Mietgutachten, Beweissicherung, Erstellung von Bauanträgen und Energieausweisen

Dornberger Heide 110, 32602 Vlotho – Exter
Tel. 05228 / 7182 - Fax 05228 / 7669 - info@meier-exte.de

4. Grunderwerb

In der Regel erfolgt der Erwerb eines Grundstücks durch den Abschluss eines Kaufvertrages. Der Vertrag enthält mindestens die katasteramtliche Bezeichnung des Grundstücks (Gemarkung/ Flur/Flurstück), seine Größe und die Höhe des Kaufpreises. Darüber hinaus ist es angebracht, Vereinbarungen über den Besitzübergang sowie die Übernahme evtl. Belastungen und Nebenkosten zu treffen. Da der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) der notariellen Beurkundung bedarf, ist es sinnvoll, sich bereits vorher von einem Notar über alle im Zusammenhang mit dem Kauf entstehenden Rechte und Pflichten beraten zu lassen.

Alternativ zum Grundstückskauf kann ein Grundstück auch auf dem Weg des Erbbaurechts bebaut werden. Dabei geht das Grundstück nicht dauerhaft in das Eigentum des Bauherrn über, sondern er erhält lediglich das Recht zur Bebauung. Als Gegenleistung zahlt er dem Grundstückseigentümer einen bestimmten Geldbetrag, Erbbauzins genannt, dessen Höhe vom Wert des Grundstücks abhängig ist. Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages bedarf ebenfalls der notariellen Beurkundung.

Beim Kauf eines Grundstücks ist darauf zu achten, dass neben dem reinen Kaufpreis noch weitere Kosten auf den Erwerber zukommen. Das sind in jedem Fall die Grunderwerbssteuer, die Notarkosten und die Gerichtsgebühren für die Eintragung in das Grundbuch. Insgesamt betragen diese Kosten etwa 3 - 3,5% des Kaufpreises.

Daneben können noch Maklergebühren, Kosten für die Vermessung und Erschließungsbeiträge anfallen, die jeweils von den Besonderheiten des Einzelfalls abhängig sind.

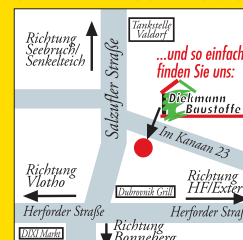
Leistung in Sortiment und Service!



Partner des
ZEB
über 150x in Deutschland

Im Kanaan 23
32602 Vlotho-Valdorf
Tel. (0 57 33) 68 44
Fax (0 57 33) 96 96 50

Öffnungszeiten:
Mo.-Fr. 7.00-17.30 Uhr
Sa. 7.30-12.30 Uhr



Die Planung eines Bauvorhabens

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Gelegenheit, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Gebäude verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber schon oft eine Ernüchterung: Soll der Bau finanzierbar bleiben, muss man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen.

1. Vorüberlegungen zum preiswerten Bauen

Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten.

Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherrn ab. Dennoch lassen sich einige Empfehlungen aussprechen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

a) So einfach bauen wie möglich!

Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur, Baumaterial zu sparen, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit entsprechender Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.

b) Am Rohbau nicht sparen!

Faustregel: Die Grundsubstanz soll Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten vermieden werden.

Ein Beispiel: Außenmauern in größerer Stärke als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschosdecken und das Dach.

c) Grundstücksfläche optimal ausnutzen!

Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen (Doppel- bzw. Reihenhäuser) sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.

f) Nebenräume einplanen!

Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zuallererst beim Keller an.

Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen (wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum) anderweitig untergebracht werden; zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Vor der Entscheidung für oder gegen einen Keller sollten deshalb Kosten und Nutzen gegeneinander abgewogen werden. Denken Sie aber daran, dass Sie nachträglich keinen Keller bauen können.

g) Eigenleistungen einbringen

Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit vorhanden ist und praktische Erfahrungen vorliegen. Keinesfalls sollte der Fehler gemacht werden, bei der Kostenschätzung einen zu hohen Eigenanteil zugrunde zu legen.

2. Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen können, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt bei der Vorplanung und reicht über den Bauantrag bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert.

Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, sind ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist in der Regel der Architekt, der auch als Entwurfverfasser im Auftrag eines Bauträgers oder sonstigen Unternehmen tätig sein kann. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig vom Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das der Planer für seine Leistungen gemäß Honorarordnung für Architekten (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit der Unterstützung durch geeignete Fachleute günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Planer dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven zu schonen. Letztlich ist auch der Architekt (bzw. Personen mit vergleichbarer Qualifikation) berechtigt, Bauantragsunterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt oftmals über Empfehlungen von Bekannten oder über Bauobjekte in der Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkasse oder

in den Fachzeitschriften zu verfolgen bzw. Anregungen bei den in letzter Zeit zunehmend veranstalteten Immobilien-Messen holen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

Schritte vor Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten

Was haben folgende Begriffe gemeinsam?

Neubau, Energieeinsparung, Umbau, Umweltschutz,
Modernisierung, Sparschwein



**Wir sind IHR kompetenter
Ansprechpartner!!!**



Architekturbüro Lücke & Jochens

Mindener Str. 10, 32602 Vlotho

Tel.: 05733-80228

E-Mail: m.jochens@luecke-jochens.de

des Bauherrn kennen lernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden persönlichen Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.

Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (planungsrechtliche Vorgaben, Baumbestand, Denkmalschutz, etc.) anschließt.

In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. Dabei werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich der Partner auch Gedanken über Konstruktion und Material sowie den Standard des Innenausbauers gemacht hat, kann der Architekt eine Kostenschätzung erstellen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan und den sonstigen erforderlichen Unterlagen der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Danach erfolgt in der Regel die Ausführungsplanung, in der alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert werden, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen

arbeiten können. Vor Erstellung der Pläne ist bei größeren Vorhaben u. U. die Beteiligung von Fachingenieuren für Sonderleistungen erforderlich (Standicherheit, Elektro, Heizung, Sanitär usw.)

Anhand der Ausführungsplanung werden anschließend die Baumassen ermittelt und mit den Leistungsbeschreibungen zu den Leistungsverzeichnissen zusammengestellt. Diese bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten.

Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Der Architekt hat inzwischen einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung der Bauarbeiten und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlung durch den Auftraggeber zu veranlassen.

3. Berücksichtigung des Umweltschutzes

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem zwei Gruppen von Baustoffen, die gesundheitliche Risiken mit sich bringen:

1. Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
2. Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)

Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem „Profi“ vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet.

Bauen mit Naturstoffen

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Naturprodukten (z.B. Ton, Kalk oder Sand) bzw. aus Holz gebaut

werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Verkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.



Obolith®
Der besondere Stein in Garten + Landschaft

Vielfältige Gartengestaltung mit Obobbruchstein

Landhauspflaster

Mini-Gabionen

Einmalig: Natursteinlook + leichte Verarbeitung
Dauerhaft: besondere Qualität, Maßhaltigkeit und Wertigkeit
Vielseitig: abgestimmte Produktfamilie für Garten- und Flächengestaltung

Obolith Produktinfos kostenlos unter: ☎ 05733/9630-0 ✉ info@obolith.de
Obolith Steinwerke GmbH, Salzuflener Straße 111, 32602 Vlotho 🌐 www.obolith.de

Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden gerichteten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit mehr Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten. Wo sich die weitgehende Öffnung der Südfassade nicht anbietet, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit lässt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen innen und außen schaffen.

Bei der Verwendung von Glas ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Innenwärme bei niedrigen Außentemperaturen durch die Glasflächen entweicht. Diese Verluste können durch eine Wärmeschutzverglasung gemindert werden.

Wärmedämmung und Speicherung

Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Dämmung der Außenhaut und eine energiesparende Gebäudeheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale

Wärmedämmung der Außenhülle und der Einsatz alternativer Techniken (z.B. Wärmerückgewinnung) helfen, den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastung zu reduzieren. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren lässt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellt, beweist, dass er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

4. Energiesparen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus ca. 80% des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv.

Bei der Neuplanung einer Heizungsanlage ist zu berücksichtigen, dass der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel die Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein.

Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel erheblich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie z.B. Schwefeldioxid und Kohlendioxid als Hauptverursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld.

Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der erforderlichen Prüfbescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Messprotokoll muss beispielsweise immer die Rußzahl angegeben sein. Ist sie größer als 0, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, eventuell entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxyd.

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm wird. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?“ ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung.

Unter den modernen Heizkesseln gilt der Brennwertkessel als „besonders energiesparende und umweltschonende Wärme erzeugung“. Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen. Hierbei kann in Erfahrung gebracht werden, wie rentabel eine Entscheidung bei höheren Anschaffungskosten bei Brennwertgeräten, aber wesentlich niedrigeren Kosten des Energieverbrauchs sein kann. Seit 1993 wurden die Grenzwerte für Abgasverluste deutlich verschärft.

Die Finanzierung

Bei den heutigen Baupreisen ist der „Normalverdiener“ in der Regel nicht in Lage, die Kosten für den Erwerb eines Baugrundstücks und für den Bau eines Hauses ausschließlich aus der eigenen Tasche zu bezahlen. Die klassische Finanzierung setzt sich daher aus den Bausteinen

- Darlehen vom Kapitalmarkt
- Bausparvertrag und
- Eigenkapital

zusammen.

Neben diesen Eckpfeilern unterstützt der Staat Bauwillige durch die Gewährung steuerlicher Vergünstigungen und durch besondere Wohnungsbauprogramme.

Der Kreditbedarf für ein Bauvorhaben ergibt sich aus der Differenz zwischen den geschätzten Gesamtkosten und dem verfügbaren Eigenkapital. Als Orientierungshilfe sollten rund 20% der gesamten Kosten durch Sparguthaben, Barmittel oder Guthaben aus einem zuteilungsreifen Bausparvertrag verfügbar sein. Letztlich wird sich die Höhe der Fremdmittel aber nach der finanziellen Belastbarkeit des einzelnen Kreditnehmers richten. Je höher sein Eigenkapital ist, desto weniger Fremdkapital benötigt er und desto niedriger liegen die Belastungen durch Zinsen und Tilgungen.

Eine Möglichkeit zur Reduzierung der Fremdmittel ist die Eigenleistung. Der dadurch zu sparende Betrag sollte jedoch nicht unterschätzt werden, weil diese Arbeiten gewisse handwerkliche Fähigkeiten voraussetzen und in der Regel nur nach Feierabend, am Wochenende und während des Urlaubs erledigt werden können. Dadurch verzögert sich möglicherweise die Fertigstellung des Objektes und es können nicht eingeplante Folgekosten entstehen.

1. Darlehen vom Kapitalmarkt

Banken und Sparkassen gewähren Wohnungsbaudarlehen, die zu einem vereinbarten Zinssatz zurückzuzahlen sind. Als Sicherheit werden Grundschulden bzw. Hypotheken in das Grundbuch des Darlehensnehmers eingetragen. Diese Grundpfandrechte dienen dem Darlehensgeber als Sicherheit, um seine Forderungen im Falle des Zahlungsverzuges am belasteten Grundstück im Rahmen einer Zwangsversteigerung befriedigen zu können.

Die Höhe des Darlehens ist abhängig vom Beleihungswert. Darunter ist der Wert zu verstehen, der dem belasteten Grundstück und dem zu erstellenden Gebäude beigemessen wird. Der Beleihungswert entspricht allerdings nicht dem üblichen Marktwert, er liegt vielmehr deutlich darunter. Auf diese Weise

ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass bei einer eventuellen Zwangsversteigerung ein Kaufpreis in Höhe des Beleihungswertes erzielt werden kann und das Kreditinstitut keine finanziellen Verluste erleidet. Da die Rückzahlung derartiger Darlehen als relativ sicher angesehen wird, werden sie im Verhältnis zu Krediten für andere Zwecke bevorzugt konditioniert.

Bei allgemein niedrigem Zinsniveau empfiehlt es sich, den Zinssatz für einen möglichst langen Zeitraum (bis zu 10 Jahre) festzuschreiben. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Belastung mit der Zinsentwicklung steigt.

2. Der Bausparvertrag

Das Wesen eines Bausparvertrags besteht darin, einen bestimmten Teilbetrag einer vereinbarten Bausparsumme anzusparen, um den Differenzbetrag als zinsgünstiges Darlehen erhalten zu können. Als Finanzierungsinstrument bietet der Bausparvertrag den Vorteil, dass das Bauspardarlehen mit einem relativ niedrigen und über die gesamte Laufzeit unveränderten Festzinssatz ausgestattet ist und somit keinen Zinsschwankungen unterliegt. Über das Bauspardarlehen kann erst verfügt werden, wenn

**Sie wollen bauen,
modernisieren oder
eine Immobilie kaufen?**



Dann geben Sie sich nicht mit einer Finanzierung „von der Stange“ zufrieden. Wir beraten Sie individuell zu allen Finanzierungsfragen und öffentlichen Fördermitteln.

Damit Sie jeden Vorteil nutzen. Garantiert.

Rufen Sie uns an! Wir beraten Sie gern.

05221 / 161 161



Sparkasse
Herford

ImmobilienCenter

Verbundpartner der LBS-Immobilien GmbH

der Betrag zugeteilt worden ist. Die Zuteilung erfolgt, sobald eine bestimmte Bewertungsziffer erreicht wird. Die wiederum ist abhängig von der Höhe des angesparten Guthabens bzw. der angefallenen Guthabenzinsen.

Der Bausparvertrag ist ein allgemein beliebtes Finanzierungsinstrument, weil

- das Ansparguthaben verzinst wird
- die Zinsen für das Bauspardarlehen relativ niedrig sind und
- der Staat diese Art der Baufinanzierung durch die Gewährung von Wohnungsbauprämien und über das Vermögensbildungsgesetz unterstützt.

Weitere Auskünfte dazu erteilt die Bausparkasse sowie die Banken und Sparkassen.

3. Erwerbsförderung von Familienhäusern und Eigenheimen

Der Förderantrag muss vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages gestellt werden.

Ausnahme hiervon ist der vertraglich gesicherte Rücktrittsvorbehalt mit folgendem Wortlaut: (in diesem Fall: Antragstellung vor Bezug)

„Die Erwerber können von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die für die Finanzierung vorgesehenen Fördermittel nicht innerhalb einer Frist bis zu 2 Jahren ab Vertragsabschluss bewilligt werden. Für diesen Fall wird vereinbart, dass

- a) Verkäufer und Erwerber einander gewährte Leistungen zurückzugewähren haben (§ 346 BGB), hierbei sind Selbsthilfeleistungen der Erwerber mit dem Wert einer gleichwertigen Unternehmerleistung anzusetzen
- b) die Verkäufer die durch den Abschluss des Kaufvertrages und seine Rückabwicklung entstehenden Kosten, insbesondere Gerichts- und Notarkosten, Steuern und Finanzierungskosten (z.B. Zinsen für Fremdmittel einschl. Bereitstellungs- und Zwischenfinanzierungszinsen, Vorfälligkeitsentschädigungen, Disagien) zu tragen oder den Erwerbern zu erstatten hat, soweit sie von diesem/dieser getragen worden sind
- c) den Erwerbern keine weiteren Lasten außer einem angemessenen Nutzungsentgelt einschließlich Betriebskosten, Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug und Erstattung der Kosten der Durchführung von Sonderwünschen, soweit diese nicht eine Verbesserung des Gebrauchswertes bedeuten, verbleiben.

Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn die Erwerbskosten des Objekts einschl. aller Nebenkosten und ggfs. Kosten für die Modernisierung die angemessenen Kosten überschreiten. Im Kreis Herford sind Gesamtkosten bis zu einem Kostenvolumen von ca. 250.000 € (4-köpfige Familie) angemessen. Überschreitungen dieser Grenze können in Ausnahmefällen bei hinreichender Begründung akzeptiert werden.

4. Die Eigentumsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen

Zur weiteren Unterstützung des Wohnungsbaues stellt das Land Nordrhein-Westfalen jährlich ein Wohnungsbauprogramm auf. Die darin zur Verfügung gestellten Mittel werden zweckgebunden für Familien eingesetzt, die sich ohne Hilfe von außen nur selten den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen könnten. Die Vergabe der Fördermittel ist deshalb an fest definierte Einkommensgrenzen gebunden.

Durch die Gewährung dieser Mittel, die ausschließlich als zinsgünstige Darlehen (z.Z. zunächst zinsfrei, mit 0,5% lfd. Verwaltungskosten und 1% Tilgung pro Jahr) ausgezahlt werden, will die Landesregierung vor den Folgen einer allzu wackeligen Finanzierung schützen und somit die Existenzgrundlagen der Empfänger sicherstellen. Bewilligungsbehörde ist der Kreis Herford. Zur Sicherung der ausgezahlten Mittel werden auch hier Grundpfandrechte im Grundbuch des Darlehensnehmers eingetragen.

Um die Belastung aufzufangen, die nach Wegfall der steuerlichen Förderung – d.h. nach Ablauf von 8 Jahren seit der Bezugsfähigkeit – entsteht, kann zusätzlich zum Baudarlehen ein ebenso zinsgünstiges Aufwendungsdarlehen in Anspruch genommen werden.

Weitere Darlehen werden gewährt zur Erneuerung von Heizungsanlagen und für die Finanzierung wärmedämmender Maßnahmen an Fassaden, Dach und Kellerdecken. Darüber hinaus zahlt das Land Zuschüsse als Anteilfinanzierung für Anlagen der Abwärmerückgewinnung, Wärmepumpen, Sonnenkollektoren, Wasser- und Windkraftanlagen, Solarkollektoren und andere Systeme zur rationellen Energiegewinnung.

Nähere Auskünfte zu den Landesmitteln geben Ihnen das Kämmerereiamt – Abt. Wohnungsbauförderung – des Kreises Herford sowie Ihre Hausbank / Sparkasse.

Grundzüge des Baurechts

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Von diesem Grundsatz gibt es nur wenige Ausnahmen für bauliche Anlagen geringer Höhe und Bedeutung.

Stehen dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegen, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

Das Baurecht unterscheidet zwischen dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischen Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht – enthalten in der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und verschiedenen Nebengesetzen – legt fest, wie gebaut werden darf, es befasst sich also mit der Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

1. Das Bauplanungsrecht

kennt im Wesentlichen drei Genehmigungsgrundlagen. Für ihre Anwendung ist entscheidend, ob das künftige Baugrundstück

- im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes,
- im unbebauten Innenbereich oder
- im Außenbereich

liegt.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan die rechtsverbindliche Festsetzung für die städtebauliche Ordnung enthält. Dazu gehören z.B. Vorgaben hinsichtlich der überbaubaren Flächen, der Art der zugelassenen Bebauung (z. B. Wohnen, Gewerbe und dgl.), des Maßes der baulichen Nutzung (z. B. Anzahl der Geschosse) und auch gestalterische Festsetzungen über Drempeelhöhen, Dachneigung, Größe von Dachgauben und dgl. Nur wenn ein Bauvorhaben allen diesen Festsetzungen entspricht, besteht ein Rechtsanspruch auf Bebauung. Von den bauleitplanerischen Vorgaben kann abgewichen oder befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der unbeplante Innenbereich wird von einer zusammenhängenden Bebauung geprägt, für die aber kein Bebauungsplan aufgestellt worden ist. Dort ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Beim Erlass dieser Vorschrift ist der Gesetzgeber davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung einem Gebiet eine charakteristische Prägung verleiht. Um eine gewisse städtebauliche Einheitlichkeit zu bewahren, sollen sich neu hinzukommende Bauten an vorhandene Strukturen anpassen und das bestehende Ortsbild in seinen wesentlichen Elementen erhalten.

Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Beweggründe für diese gesetzliche Regelung sind u.a. die Schonung des Naturhaushaltes, der Erhalt des Landschaftsbildes zum Zweck der Erholung und der Schutz der Gemeinde vor hohen Aufwendungen für Maßnahmen der Infrastruktur (Straßen, Kanalisation und dgl.).

Ausgenommen von diesem Grundsatz sind die sogenannten „privilegierten Vorhaben“, die z. B. der Land-, Forst- oder Energiewirtschaft dienen bzw. wegen besonderer Zweckbestimmung oder nachteiliger Auswirkungen nicht in den dichter besiedelten Gebieten ausgeführt werden sollen.

Sonstige Vorhaben können im Außenbereich nur errichtet werden, wenn durch sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Zu diesen Belangen gehören u.a. die Überseinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die Wasserwirtschaft, der Naturschutz und die Landschaftspflege sowie die Zersiedelung der bisher unbebauten Landschaft. Die Bauaufsichtsbehörde hat in diesen Fällen – ggf. unter Einschaltung der entsprechenden Fachbehörden – zu prüfen, ob eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt.

Für die Nutzungsänderungen landwirtschaftlicher Gebäude, den Ersatz von Wohngebäuden, die Mängel oder Mängel aufweisen, die Neuerrichtung durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörter Gebäude sowie die angemessene Erweiterung bestehender Wohngebäude oder gewerblicher Betriebe bestehen (gewisse) leichtere Genehmigungsvoraussetzungen, die ebenfalls im Einzelfall zu überprüfen sind.

2. Das Bauordnungsrecht

regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer und sicherheitstechnischer Art an Bauwerke und Baustoffe. Außerdem beinhaltet es Regelungen für das Genehmigungsverfahren sowie für die Sicherheit und Ordnung bei der Bauausführung. Insbesondere enthält das Bauordnungsrecht Vorschriften zur Einhaltung von Abstandflächen, zum Brandschutz, zum Wärme- und Schallschutz, zur Beschaffenheit der Bestandteile einer baulichen Anlage (Wände, Decken, Dächer, Treppen, Fenster, Türen, Räume) und zu den haustechnischen Anlagen (für Heizung, Wasser, Abwasser).

Daneben wird auch der Gang des Genehmigungsverfahrens geregelt, wobei eine Unterscheidung nach genehmigungsfreien, freigestellten und Vorhaben, die dem vereinfachten bzw. dem üblichen Genehmigungsverfahren unterliegen, vorgenommen wird.

Bei den **genehmigungsfreien** Vorhaben handelt es sich um kleine Bauwerke (Mauern, Masten, kleinere Werbeanlagen und dgl.), an die keine nennenswerten sicherheitstechnischen Anforderungen gestellt werden.

Vom Genehmigungsverfahren **freigestellt** sind Wohngebäude unterhalb der Hochhausgrenze einschl. ihrer Nebenanlagen, wenn sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, sie dessen Festsetzung entsprechen und die Erschließung gesichert ist. In derartigen Fällen ist der zuständigen Stadt/Gemeinde ein Satz Bauunterlagen zuzuleiten. Falls die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Erhalt erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Durchführung des Bauvorhabens liegt beim Bauherren bzw. Architekten.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde nur in einem beschränkten Umfang. In diesen Bereichen fallen Wohnhäuser unterhalb der Hochhausgrenze, soweit sie nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, sowie andere kleinere Bauvorhaben. Hier prüft das Bauamt neben dem bauplanungsrechtlichen Teil nur

- die Erschließung,
- die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen,
- den Nachweis der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und ob evtl. erforderliche Kinderspielflächen vorhanden sind,
- die Anforderungen an den baulichen Brandschutz,
- evtl. gestalterische Vorgaben.

Alle anderen Anforderungen, die das Bauordnungsrecht an die bauliche Anlage stellt, liegen auch hier im Verantwortungsbereich des Bauherren bzw. des Architekten.

Bei den Vorgaben, die dem **üblichen Genehmigungsverfahren** unterliegen, erfolgt eine umfassende Prüfung der Antragsunterlagen in bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Hinsicht. Hierunter fallen in erster Linie Hochhäuser, gewerbliche Gebäude und andere vom Umfang her bedeutende Maßnahmen.

3. Die Erschließung

Eine weitere zwingende Genehmigungsvoraussetzung für ein Gebäude ist die Erschließung, die bis zum Beginn der Nutzung (d.h. nicht bereits im Zeitpunkt der Genehmigung) sichergestellt sein muss. Zu den Erschließungsanlagen gehören sowohl die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze als auch die Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser.

Die **verkehrliche Erschließung** ist gesichert, wenn das Baugrundstück selbst unmittelbar in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt bzw. eine befahrbare öffentlich-rechtlich (durch Baulast) gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Befahrbar bedeutet in diesem Zusammenhang, dass Breite und Befestigung den Verkehr aufnehmen können, den das Bauvorhaben auslöst. Dazu gehören insbesondere Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, aber auch Müllfahrzeuge, Brennstofftransporter u.ä.

Bei den Versorgungsleitungen für **Elektrizität** kann davon ausgegangen werden, dass sie allgemein vorhanden sind. Demgegenüber kommt der wasserrechtlichen Erschließung unter dem Aspekt des Umweltschutzes eine besondere Bedeutung zu. Durch den ständig steigenden Bedarf der Privathaushalte und der Industrie an Trink- und Brauchwasser werden die oberirdischen Gewässer und das Grundwasser immer mehr durch Abwässer belastet. Dadurch ist den Vorschriften des Baurechts, die die Erschließung von Gebäuden bzw. Grundstücken mit Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen regeln, ein erhöhter Stellenwert erwachsen.

Als Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung müssen **Wasserversorgungsanlagen** Grundstücke und Gebäude nicht nur mit einwandfreiem Trinkwasser versorgen, sondern es muss auch die zur Brandbekämpfung ausreichende Menge an Löschwasser zur Verfügung stehen. In der Regel erfolgt die Wasserversorgung durch die Gemeinde bzw. deren Eigenbetriebe oder dgl. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es auch möglich, eigene Versorgungsanlagen zu nutzen. Die eigene Trinkwasserversorgung ist jedoch strengen Kontrollen des Gesundheitsamtes unterworfen, um gesundheitliche Gefährdungen vorzubeugen.

Bei der abwassertechnischen Erschließung muss die **Abwasserbeseitigung** entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gesichert sein. Dazu gehört die ordnungsgemäße Beseitigung sowohl des Schmutzwassers als auch des Niederschlagswassers. Soweit dafür keine Sammelkanalisation vorhanden ist, können zur Schmutzwasserbeseitigung auch private Abwasserbehandlungsanlagen genutzt werden, die eine ausreichende Reinigung des Abwassers gewährleisten. Für deren Betrieb ist eine Genehmigung/Erlaubnis der unteren Wasserbehörde (Amt für Umwelt und Infrastrukturentwicklung des Kreises Herford) erforderlich.

Niederschlagswasser soll möglichst nicht der Kanalisation zugeführt werden, sondern auf dem eigenen Grundstück verrieseln, versickern oder ortsnah in ein Gewässer geleitet werden.

Bauantrag und Baugenehmigung

Um eine Baugenehmigung zu erhalten, bedarf es zuvor eines Bauantrages, den der beauftragte Entwurfsverfasser vollständig zubereiten hat. Dazu benötigt er Kenntnisse der technischen und gesetzlichen Vorgaben. Ein vollständiger Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen ist Voraussetzung für eine zügige Bearbeitung und Genehmigung.

Vorlageberechtigt sind Architekten sowie Innenarchitekten und Ingenieure bei entsprechender Qualifikation. Für Bauherren empfiehlt es sich, die Vorlageberechtigung nachweisen zu lassen.

Die Bauunterlagen sind in dreifacher Ausfertigung bei der Bauaufsichtsbehörde (Bauamt des Kreises Herford) einzureichen. Dem Antrag sind alle zur Beurteilung des geplanten Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen beizufügen.

Das sind mindestens

- ein Übersichtsplan im Maßstab 1: 5000 als Auszug aus der Deutschen Grundkarte,
- ein Lageplan auf der Grundlage eines aktuellen Auszuges aus der Liegenschaftskarte,
- eine Baubeschreibung, aus der die zur Anwendung kommenden Baustoffe und die Nutzung des Bauvorhabens hervorgehen muss,
- die Bauzeichnungen, das sind die Grundrisse für alle Geschosse, Schnitte und Ansichten, jeweils mit genauer Bemaßung,
- Berechnung des unbebauten Raumes, der Wohnfläche sowie der Rohbau- und Herstellungskosten, die Darstellung der Entwässerung.

Die daneben erforderlichen bautechnischen Nachweise (für Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) müssen dem Bauamt bei Baubeginn vorliegen. Bei einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus reicht eine ungeprüfte Statik aus. Bei größeren Gebäuden muss der Standsicherheitsnachweis von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Sicherheit geprüft sein.

Bei Bedarf können im Einzelfall weitere Unterlagen erforderlich werden.

Nach Eingang der Bauantragsunterlagen erhält der Antragsteller von der Bauaufsichtsbehörde eine Eingangsbestätigung, der auch zu entnehmen ist, ob noch Bauvorlagen nachzureichen sind, ob ggf. noch andere Behörden – z. B. Staatliches Umweltamt, Straßenbauamt, Landschaftsbehörde, Wasserbehörde – im Genehmigungsverfahren beteiligt werden müssen und dabei sogar eventuell gesonderte Erlaubnisse oder Genehmigungen erforderlich sind und welche Sachverständigen ggf. heranzuziehen sind.

Die Bauaufsichtsbehörde soll einen Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen; für die Zurückweisung muss eine Verwaltungsgebühr erhoben werden. Da eine solche Zurückweisung also unnötige Kosten verursacht und vor allem einen Zeitverlust bei der Erlangung der Baugenehmigung bedeutet, kann nur dringend empfohlen werden, den Bauantrag mit vollständigen mängelfreien Bauvorlagen einzureichen.

Unmittelbar nach der Eingangs- und Vollständigkeitsprüfung leitet die Bauaufsichtsbehörde eine Ausfertigung des Bauantrages mit den Bauvorlagen der jeweiligen Stadt oder Gemeinde zur Erteilung des Einvernehmens zu. Dieses Einvernehmen, ohne das der Bauantrag nicht genehmigt werden kann, ermöglicht der Gemeinde die Prüfung, ob dem Bauvorhaben aus der Sicht der gemeindlichen Planungshoheit Gründe entgegenstehen.

Eine Baugenehmigung darf nach den baurechtlichen Vorschriften erst dann erteilt werden, wenn das Bauvorhaben allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Da die Bauaufsichtsbehörde die Vielzahl bestehender Rechtsvorschriften nicht in jedem Fall abschließend beurteilen kann, beteiligt sie im Baugenehmigungsverfahren die jeweils zuständigen Fachbehörden. Die Beteiligung hat gleichzeitig zu erfolgen, um Verzögerungen bei der Bearbeitungsdauer zu vermeiden.



Andreas Klocke

Möllbergerstraße 59
32602 Vlotho
Tel. 0 57 33 / 8 01 56
und 0 57 31 / 6 05 57
Fax 0 57 31 / 76 35 15
Mobil: 0171 / 5 02 19 55

Die Fachbehörden haben bis zu zwei Monate Zeit, um eine Stellungnahme zu dem beantragten Bauvorhaben abzugeben. Soweit sie besondere Auflagen vorgeben, werden diese in die Baugenehmigung übernommen.

Nach Vorliegen sämtlicher Stellungnahmen erfolgt die eigentliche baurechtliche Prüfung des Bauantrages. Werden hier keine Verstöße gegen geltendes Recht festgestellt, ist die Baugenehmigung zu erteilen. Sie bedarf der Schriftform und ist dem Antragsteller postalisch zuzustellen. Ihre Geltungsdauer ist auf zwei Jahre befristet, wobei eine Verlängerung grundsätzlich möglich ist.

Durch die Baugenehmigung erhält der Antragsteller die Bestätigung, dass dem eingereichten Bauvorhaben keine öffentlichen Vorschriften – soweit sie zum Prüfumfang gehören – entgegenstehen. Zunächst wird ihm bescheinigt, dass das beantragte Vorhaben am vorgesehenen Standort zulässig ist. Weiterhin wird festgestellt, dass von dem Vorhaben und seiner Nutzung keine Gefahren für Leben und Gesundheit ausgehen.

Der Baugenehmigung wird eine Ausfertigung der eingereichten Bauvorlagen, versehen mit einem Genehmigungsvermerk der Bauaufsichtsbehörde, beigelegt. Damit ist das Bauvorhaben in dem darin dargestellten Umfang genehmigt; weitergehende Baumaßnahmen bedürfen erneut der bauaufsichtlichen (Nachtrags-) Genehmigung.

Für die Erteilung der Baugenehmigung ist eine Gebühr zu erheben, die sich nach der Größe des Bauvorhabens bemisst. Bei dem üblichen Einfamilienhaus (mit ca. 800-1.000 m³ Rauminhalt) liegt die Gebühr derzeit bei etwa 500 €. Dazu kommen die Gebühren für Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigungen.

Fachbehörden

Im vorangegangenen Abschnitt wurde bereits dargestellt, dass die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren die Fachbehörden zu beteiligen hat, deren Belange von dem Bauvorhaben berührt sind. Die folgende Auswahl soll dazu dienen, Ihnen den Aufgabenbereich der am häufigsten betroffenen Behörden näher vorzustellen.

1. Die untere Landschaftsbehörde

Die Aufgaben der unteren Landschaftsbehörde sind im Bundesnaturschutzgesetz und im Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen geregelt. Sie bestehen im Wesentlichen im Schutz der Landschaft und des Naturhaushaltes sowie in der Überwachung der zu diesem Zweck erlassenen Vorschriften. Zuständig dafür ist das Amt für Landschaftsökologie des Kreises Herford.

Die Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde im Baugenehmigungsverfahren hat zu erfolgen, weil die Errichtung baulicher Anlagen landschaftsrechtlich als Eingriff in die Natur und Landschaft angesehen wird. Grundsätzlich sind derartige Eingriffe zu unterlassen; wenn sie unvermeidbar sind, hat entweder ein Ausgleich zu erfolgen oder es wird die Durchführung von Ersatzmaßnahmen bzw. die Zahlung eines Ersatzgeldes erforderlich. Die untere Landschaftsbehörde prüft deshalb zunächst mit dem Verursacher, ob der Eingriff unvermeidbar ist. Erst wenn diese Voraussetzung vorliegt, erfolgt die Festlegung der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

Nach den landschaftsrechtlichen Vorgaben besteht der Eingriff aus zwei Komponenten. Das kann zunächst die Beeinträchtigung

des Landschaftsbildes sein, da insbesondere massive Vorhaben sich negativ auf einen Landschaftsraum auswirken können. Hier verfolgt die Landschaftsbehörde das Ziel, durch Einflussnahme auf die äußere Gestalt des Baukörpers evtl. Beeinträchtigungen schon im Vorfeld möglichst gering zu halten.

Außerdem kann jede mit einem Bauvorhaben einhergehende Versiegelung von Grundflächen eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes darstellen. Derartige Nachteile sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z.B. Anpflanzungen heimischer Gewächse) auszugleichen.

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass große Teilbereiche der Stadt Vlotho eine besondere landschaftliche oder ökologische Wertigkeit aufweisen und deshalb durch entsprechende Festsetzungen in Landschaftsplänen unter einen besonderen Schutz gestellt worden sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale. In diesem Gebiet ist die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt; allerdings kann die untere Landschaftsbehörde bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine Befreiung von dem Bauverbot erteilen. Einzelheiten dazu und zum Landschaftsrecht im Allgemeinen sind beim Amt für Landschaftsökologie des Kreises Herford zu erfahren.

Kreis Herford · Amtshausstraße 3 · 32051 Herford
Tel. 0 52 21 / 13-23 24

2. Die untere Wasserbehörde

Die untere Wasserbehörde hat nach dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und dem Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen die Aufgabe, die Gewässer (das sind sowohl die oberirdischen Gewässer als auch das Grundwasser) vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine sparsame Verwendung des Wassers zu erreichen. Demzufolge wird das Amt für Umwelt und Infrastruktur des Kreises Herford, das diese Aufgaben wahrnimmt, bei allen Bauvorhaben beteiligt, die wasserwirtschaftlich von Bedeutung sind. Das sind insbesondere Vorhaben:

- bei denen Kanalanschlussmöglichkeit besteht und das gereinigte häusliche Wasser entweder in ein oberirdisches Gewässer (auch Straßenseitengraben) oder das Grundwasser eingeleitet werden soll,
- bei denen das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert bzw. verrieselt oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll,
- durch die ein fließendes Gewässer wegen Überbauung, Verlegung, Verrohrung, Anlegung einer Überfahrt etc. unmittelbar betroffen ist,
- in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten,
- in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten,
- die auf Grund ihrer vorgesehen Nutzung mit wassergefährdenden Stoffen umgehen (z. B. Tankstellen, Fahrzeugbetrieb, chemische Gewerbe etc.) und daher ein besonderes Gefahrenpotential darstellen.

Die untere Wasserbehörde prüft im Rahmen ihrer Beteiligung, ob die wassertechnische Erschließung des Bauvorhabens gesichert ist und ob die sonstigen wasserwirtschaftlichen Belange gewährt sind.

Ist die Erschließung von Wohngrundstücken nicht durch die Möglichkeit eines Kanalanschlusses gesichert, müssen auf dem Grundstück Anlagen errichtet und betrieben werden, die eine ausreichende Reinigung des anfallenden häuslichen Abwassers gewährleisten. Hierfür ist eine separate wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Ebenso bedarf die Einleitung des gereinigten Abwassers in ein Gewässer bzw. das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis, die die untere Wasserbehörde auf Antrag erteilt.

Kreis Herford · Amtshausstraße 3 · 32051 Herford
Tel. 0 52 21 / 13-23 30

3. Die untere Abfallwirtschaftbehörde

wird im Baugenehmigungsverfahren beteiligt, wenn ein Bauvorhaben auf oder in unmittelbarer Nähe einer Altablagerung bzw. Altstandortes geplant ist und der Verdacht besteht, dass die hier vorhandenen Stoffe gesundheitsschädliche Auswirkungen haben können. In diesem Fall wird geprüft,

- ob und ggf. welche Gefährdungen von der Altlast ausgehen,
- ob und ggf. wie diesen Gefährdungen durch geeignete (bauliche) Maßnahmen entgegengetreten werden kann,
- ob es erforderlich ist, die Unbedenklichkeit des Bauvorhabens durch ein Gutachten nachweisen zu lassen.

Diese eingehenden abfallrechtlichen Untersuchungen können im Einzelfall erforderlich sein, weil die Bauaufsichtsbehörde bei der Prüfung eines Bauantrags auch darauf zu achten hat, dass die Bewohner und sonstigen Nutzer eines Gebäudes keinen ungesunden Wohnverhältnissen ausgesetzt sind. Die Aufgaben der unteren Abfallwirtschaftsbehörde werden vom Amt für Umwelt und Infrastrukturentwicklung des Kreises Herford wahrgenommen.

Kreis Herford · Amtshausstraße 3 · 32051 Herford
Tel. 0 52 21 / 13-22 34

SCHÜRMANN

Abfallbeseitigung GmbH

- Absetzmulden
- Containerdienst
- Umleerbehältersysteme
- Wertstoff-Recycling
- Transporte
- Großhandel für Sand, Kies, Schotter und Splitt

Öffnungszeiten für Selbstanlieferer

April - Oktober	November - März
Mo. - Fr. 8.00 - 12.30 Uhr	Mo. - Fr. 8.00 - 12.30 Uhr
13.00 - 17.30 Uhr	13.00 - 16.30 Uhr
Sa. 8.00 - 13.00 Uhr	Sa. 9.00 - 12.00 Uhr

Bretthorststraße 163 - 165
32602 Vlotho
Fon 0 57 33 - 22 50
Fax 0 57 33 - 77 56
www.schuermann-entsorgung.de
info@schuermann-entsorgung.de

ENTSORGUNGSGESCHÄFT
Wir sind zertifiziert
Regelmäßige Kontrollen
Überwachung nach BfV
Sammelstellen - Sammelstellen - Lager - Sammelstellen



4. Das Staatliche Umweltamt

ist zuständig für die Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Belange. Es wird immer dann beteiligt, wenn

- von einem Bauvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen können, die geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen oder
- die Gefahr besteht, dass ein Bauvorhaben derartigen Einwirkungen ausgesetzt ist.

Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen gehören Luftverunreinigungen (in Form von Rauch, Ruß, Staub, Gasen oder Geruchsstoffen), Geräusche, Erschütterungen, Licht, Strahlen, Wärme und dgl.

Aufgabe des Staatlichen Umweltamtes im Baugenehmigungsverfahren ist es, festzustellen, ob die Immissionen das zumutbare bzw. nach speziellen Vorschriften zulässige Maß übersteigen bzw. ob die Zumutbarkeit durch technische bzw. organisatorische Maßnahmen am Baukörper sichergestellt werden kann. Für die Bauaufsichtsbehörde gilt auch hier der Grundsatz, dass vor der Genehmigung eines Bauvorhabens gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sein müssen und dieses nur gewährleistet ist, wenn auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine unzumutbaren Beeinträchtigungen vorliegen.

Für den Bereich der Stadt Vlotho ist das Staatliche Umweltamt Minden zuständig.

Staatliches Umweltamt Bielefeld
Kammerratsheide 66, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 9 71 50

5. Die Straßenbaubehörde

Für die klassifizierten Straßen (das sind die Autobahnen, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) besteht nach den Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes und des Straßen- und Wegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen verschiedene Anbauverbote und -beschränkungen. So dürfen z.B. Gebäude innerhalb eines Sicherheitsstreifens von 40 m entlang der Autobahnen bzw. von 20 m entlang der Bundesstraßen – jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn – grundsätzlich nicht errichtet werden. Dieses Verbot erstreckt sich auch auf Gebäude, die außerhalb der Ortsdurchfahrt durch eine neue Zufahrt an Bundesstraßen angeschlossen werden sollen. Ausnahmen davon sind nur unter sehr eng begrenzten Voraussetzungen zulässig.

Die Errichtung eines Gebäudes in einer Entfernung zwischen 40 und 100 m an einer Autobahn und zwischen 20 und 40 m entlang einer Bundesstraße außerhalb von Ortsdurchfahrten bedarf der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.

Diese Zustimmung darf nur versagt werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs das erfordern. Ebenso ist eine

Zustimmung erforderlich, wenn außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 40 m Gebäude errichtet werden sollen oder durch eine Zufahrt angeschlossen werden sollen. Auch hier ist die Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Grundlage für die behördliche Entscheidung.

Für die Beurteilung von Bauvorhaben an den Autobahnen ist das Autobahnamt Hamm zuständig. Bei Anbauten an Bundes- und Landstraßen wird der Landesbetrieb Straßenbau NRW – Niederlassung Minden – beteiligt, die Zuständigkeit für die Kreisstraßen obliegt dem Bauamt des Kreises Herford, Abt. Hoch- und Straßenbau. Diese Fachbehörden werden im übrigen auch bei der Errichtung baulicher Anlagen an klassifizierten Straßen außerhalb der vorstehenden beschriebenen Anbaubereiche beteiligt, weil auch hier straßenrechtliche Belange berührt sein können (z.B. Gestaltung von Zufahrten, Einleitung von Abwässern in den Straßengraben etc.).

Landesbetrieb Straßenbau NRW · Niederlassung Bielefeld
Stapenhorststraße 119 · 33615 Bielefeld · Tel. 05 21 / 10 82-0

6. Neben den vorgenannten Stellen kann im Einzelfall die Beteiligung weiterer Fachbehörden erforderlich werden, um die Baugenehmigungsbehörde in die Lage zu versetzen, sachgemäß und rechtmäßig über einen Bauantrag entscheiden zu können. Besonders erwähnenswert wären in diesem Zusammenhang noch

- der **Sachverständige für den Brandschutz** bzw. der Feuerwehr, die immer dann beteiligt werden, wenn an ein Bauvorhaben besondere brandschutztechnischen Anforderungen gestellt werden und vorbeugender Brandschutz erforderlich wird. Ansonsten – d.h. auch bei der Genehmigung von Wohnhäusern unterhalb der Hochhausschwelle – wird der bauliche Brandschutz im Rahmen der technischen Prüfung durch das Bauamt sichergestellt,
- das **Forstamt**, das zu hören ist, wenn ein Bauvorhaben im Wald oder in unmittelbarer Nähe eines Waldes vorgesehen ist. Durch die Beteiligung soll sichergestellt werden, dass der Wald durch eine heranrückende Bebauung in seinem Bestand nicht beeinträchtigt wird und gleichzeitig vom Wald – z.B. durch Brand oder umstürzende Bäume – keine Gefahren für die Allgemeinheit bzw. die Nutzer walddnaher Grundstücke ausgehen,
- die untere **Denkmalbehörde**, deren Aufgaben von den Städten wahrgenommen werden. Hier erfolgt die Beteiligung, wenn in der engeren Umgebung von Denkmälern ein neues Gebäude errichtet werden soll oder wenn ein bereits unter Schutz gestelltes Denkmal verändert werden soll. In diesen Fällen ist die Baumaßnahme nur zulässig, wenn das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigt wird.

Bauausführung und Baufertigstellung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten einschl. des Baugrubenaushubs begonnen werden. Liegt dem Bauamt ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und ist die Standsicherheit nachgewiesen, so kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Teilbaugenehmigung schriftlich beantragt werden.

Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereiches, nicht zur Errichtung des Gesamtbauwerkes.

Wer ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend von den genehmigten Antragsunterlagen eine bauliche Anlage errichtet, verändert oder nutzt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden kann.

Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Ist es nicht möglich, den Verstoß durch eine nachträgliche Genehmigung auszuräumen, so kann die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile bzw. ihr Abbruch zu Lasten des Bauherren angeordnet oder ein Nutzungsverbot ausgesprochen werden. Wer darüber hinaus wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne bzw. Unterlagen vorlegt und daraufhin eine Genehmigung erhalten hat, muss mit einer Rücknahme der Genehmigung rechnen.

Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen oder Hinweise beigelegt, die von ihm beachtet werden müssen. Der Beginn der Bauarbeiten, eine evtl. Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung sind der Bauaufsichtsbehörde vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigelegt.

Die genehmigten Baupläne und die Baugenehmigungen müssen vom Beginn der Arbeiten an auf der Baustelle vorhanden sein. Auf dem Grundstück ist eine von der Verkehrsfläche aus gut sichtbare Kennzeichnung (sog. „Roter Punkt“) anzubringen, die von der Bauaufsichtsbehörde ausgehändigt wird. Sie enthält die Bezeichnung des Bauvorhabens, Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, der ausführenden Firmen sowie des Bauherrn.

Viele Einzelarbeiten, die bei der Erstellung eines Gebäudes anfallen, werden von Handwerkern übernommen.

Bei der Auftragsvergabe kann die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zugrunde gelegt werden. Sie dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer und sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).

Wer Bauarbeiten von „Schwarzarbeitern“ durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistungen stellen. Statt dessen droht ihm eine Geldbuße von bis zu 25.000,00 €, wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft. Unter den Begriff „Schwarzarbeit“ fällt nicht die unentgeltliche Hilfe durch Verwandte, Bekannte und Nachbarn.

Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen vom Auftragnehmer die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zur Schwarzarbeit beantwortet.

Der Grundsatz, dass der Bauherr und neben ihm im Rahmen seines jeweiligen Wirkungskreises der Entwurfsverfasser, der Fachplaner, der Bauunternehmer und der Fachunternehmer für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich sind, ist in der Landesbauordnung ausdrücklich enthalten. Diese Vorschriften legen die Verantwortlichkeit der am Bau beteiligten Personen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde fest. Die gesetzliche Klarstellung ist erforderlich, damit einwandfrei feststeht, an welche der am Bau beteiligten Personen die Bauaufsichtsbehörde Verfügungen richten kann. Darüber hinaus wird so klargestellt, welche verantwortlichen Personen bei einem Bauvorhaben aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung bestellt werden müssen.



König
Elektromeister

**Kundendienst
Industrieanlagen
Netzwerktechnik
Steuerungstechnik
Elektroinstallationen**

Am Ellernberg 3
32602 Vlotho/ Weser
Fon: 0 57 33 - 9 19 05
Fax: 0 57 33 - 64 67
Mobil: 0171 - 4 66 86 11

Bauüberwachung / Bauzustandsbesichtigung

Die Bauaufsichtsbehörde ist verpflichtet, die ordnungsgemäße Ausführung baulicher Anlagen – soweit erforderlich – zu überwachen. Die **Bauüberwachung** kann sich auf Stichproben beschränken; sie erstreckt sich insbesondere auf

- die Prüfung, ob den genehmigten Bauvorlagen entsprechend gebaut wird,
- die Einhaltung der Vorschriften über die Kennzeichnung von Bauprodukten und über die Zulassung von Bauarten und
- die ordnungsgemäße Erledigung der Pflichten der am Bau Beteiligten.

Bei der Errichtung des üblichen Wohnhauses erfolgt in der Regel eine einmalige Bauüberwachung, bei größeren Wohngebäuden im Hinblick auf die erhöhten sicherheitstechnischen Anforderungen finden zwei Überwachungstermine statt. Für jede Bauüberwachung ist eine Gebühr in Höhe von 1/6 der Baugenehmigungsgebühr zu erheben.

Zusätzlich führt die Bauaufsichtsbehörde **Bauzustandsbesichtigungen** (Rohbau- und Schlussabnahme) durch. Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände und Dachkonstruktion vollendet sind. Die abschließende Fertigstellung umfasst auch die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen. Die Fertigstellung der entsprechenden Bauabschnitte sind vom Bauherrn anzuzeigen, um der Behörde die Besichtigung des jeweiligen Bauzustandes zu ermöglichen. Der Umfang der einzelnen Besichtigungen liegt im Ermessen der Behörde. Auch für die Durchführung der Bauzustandsbesichtigungen wird eine Gebühr erhoben, sie beträgt jeweils 1/5 der Baugenehmigungsgebühr.

Baugenehmigung, Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigungen sind Bestandteil eines Gesamtsicherheitssystems, das der Gesetzgeber im Interesse der öffentlichen Sicherheit und Ordnung für erforderlich hält. Die daraus resultierenden Anordnungen und Maßnahmen der Bauaufsichtsbehörde dienen der Gefahrenabwehr und haben letztlich das Ziel, das im Bauwesen erreichte und bewährte Sicherheitsniveau zu erhalten.

Gewährleistung

Bauleistungen unterliegen nach den Vorschriften der VOB einer zweijährigen Gewährleistung, die mit der jeweiligen Abnahme der Leistung beginnt. Die Gewährleistung beinhaltet die ordnungsgemäße Ausführung der Bauleistung.

Trotz aller Sorgfalt der am Bau Beteiligten werden sich Bauschäden nie ganz vermeiden lassen. Jeder Bauherr sollte deshalb wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, sollte er den Handwerker schriftlich auffordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistung verklagen.

Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten kann Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien ausräumen und Streitfälle frühzeitig schlichten. Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln.

Peter Kaufer

Garten- und Landschaftsbau
Harksiek 19, 32602 Vlotho
Tel.: 0 57 33 / 87 07 77
Fax: 0 57 33 / 87 07 78
Handy: 01 70 / 5 35 12 27
Email: p.kaufer@teleos-web.de



Meisterbetrieb

Spezialisierung auf Teichbau
und -sanierung (PVC,
GFK u. Beton).
Beratung und Planung
Ihres Gartens, sowie
Bepflanzung und deren Pflege.
Natursteinarbeiten, Zaunarbeiten

Schlüssel-STEMPEL-Dienst
Schnell-SERVICE
24 Std. NOTDIENSTÖFFNUNGEN



**Wir bauen
für Sie ein:**

- **Schlösser**
- **Beschläge**
- **Schließanlagen**

Hüseyin Bahçetepe

Lange Straße 142
32602 Vlotho

Telefon: 0 57 33 - 59 08
Mobil: 01 71 - 4 57 55 91

Gebäudesanierung

Unter Gebäudesanierung oder Bauwerkssanierung versteht man die durchgreifende Reparatur oder Erneuerung von Bauteilen, Gebäudeabschnitten oder des gesamten Bauwerks. Bei Gebäuden, die vor dem zweiten Weltkrieg errichtet wurden, spricht man auch von Altbausanierung. Beim Sanieren von Baudenkmälern muss der Denkmalschutz berücksichtigt werden.

Typische Sanierungsmaßnahmen am Gebäude sind:

Dachsanierung bei Steil- und Flachdächern bezeichnet in der Regel nicht nur den Austausch der Dachhaut und gegebenenfalls des kompletten Dachstuhls, sondern auch den Einbau einer Wärmedämmung in die Schrägdachflächen, sowie den Ausbau des Dachraumes zur Dachgeschosswohnung.

Deckenbalkensanierung bezeichnet in der Regel die Erneuerung der Holzbalkendecke durch Verstärkung oder Austausch von Bauteilen.

Energetische Sanierung bezeichnet in der Regel die Ertüchtigung der thermischen Hülle eines Gebäudes zur Minimierung des Heizenergiebedarfs gemäß den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung. Wird auch Fassadensanierung genannt.

Kellerhalssanierung bezeichnet in der Regel die Erneuerung der vertikalen Bauwerksabdichtung unterhalb der Geländeoberkante und/oder die horizontale Abdichtung gegen drückendes oder nichtdrückendes (Stau-) Wasser.

Fenstersanierung bezeichnet in der Regel die tischlermäßige Überarbeitung oder den Austausch alter Fenster gegen neue Fenster.

Mauerwerkssanierung bezeichnet in der Regel die Ertüchtigung (Verstärkung) oder den Austausch schadhafter oder in ihrer Tragfähigkeit beeinträchtigter Mauerwerksteile oder von Sichtmauerwerksflächen. (z.B. beim Befall von Hausschwamm)

Betonsanierung bezeichnet in der Regel die Erneuerung schadhafter oder in ihrer Tragfähigkeit eingeschränkter Betonbauteile oder von Sichtbetonflächen.

Asbestsanierung bezeichnet in der Regel die Entfernung von gefährlichen Asbest-Baustoffen bzw. dessen Austausch gegen unbedenklidere Baustoffe ähnlicher Brandschutztechnischer Eigenschaften.

Unter einer Sanierung versteht man im Bauwesen die baulich, technische Wiederherstellung oder Modernisierung eines Bauwerks oder eines ganzen Stadtviertels, um Mängel zu beseitigen oder den Wohn- und Lebensstandard zu erhöhen. Um vorhandene Mängel festzustellen, muss eine Voruntersuchung in Form

eines Gutachtens durchgeführt werden, aus der die Schadensursache, das Schadensbild sowie die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen hervorgehen. Ziel ist die Wiederherstellung des standsicheren und zweckbestimmt nutzbaren Zustands.

Eine Sanierung geht über die Instandhaltung und Instandsetzung hinaus und schließt oft die Modernisierung ein, die auch Nutzungsanpassungen und erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich machen können.

Über eine energetische Sanierung Ihres Hauses nachzudenken lohnt sich! Besonders dann, wenn Ihr Haus nicht mehr das Jüngste ist. Drei Viertel aller Häuser und Wohnungen wurden vor 1984 gebaut. Die Energiekosten betrugen damals nur einen Bruchteil von heute. Klar, dass Solaranlagen, alternative Heizsysteme, besondere Wärmedämmungen und gut isolierte Fenster noch keine große Rolle in der Bauplanung spielten.

Zunächst muss eine sorgfältige Bestandsaufnahme durchgeführt werden.

Hierfür sollte man sowohl eine maßliche als auch eine technische Bestandsaufnahme durchführen.

1.1 maßliche Bestandsaufnahme

Vorhandene Pläne müssen auf ihre Aktualität überprüft werden.

Sehr oft stellen sie sich als so veraltet heraus, dass sie für die Planung untauglich sind. In diesen Fällen muss die Bausubstanz völlig neu erfasst werden.

1.2 technische Bestandsaufnahme

Technische Verfahren, mit denen die vorhandene Substanz untersucht werden kann sind:

- Gipsmarken
- Falzprüfung mit Hilfe von Knetmasse
- Wassereindringungsprüfungen
- Ultraschalluntersuchung
- Thermographie
- Endoskopie etc.

Nur wenn diese beiden Bestandsaufnahmen sorgfältig durchgeführt wurden, ist eine realistische Kostenberechnung (Abweichungen von maximal 10 % zulässig) möglich.

1.3 mögliche Modernisierungsmaßnahmen

- Kelleraußenwände und Kellerböden gegen Feuchtigkeit abdichten
- Außenwände gegen aufsteigender Feuchtigkeit abdichten
- Verbesserung der Wärmedämmung von folgenden Bauteilen:
 - Außenwände
 - Dach
 - Fenster
- Verbesserung des Schallschutzes von folgenden Bauteilen:
 - Innenwänden
 - Decken
- Erneuerung von folgenden Bauteilen:
 - Fenster
 - Haustechnik
 - Sanitärtechnik
 - Elektrotechnik
 - Türen
 - Dachstuhl
 - Dacheindeckung

- Ausbesserung von folgenden Bauteilen:
 - Estrichböden
 - Böden
 - Holzbalkendecken
 - Treppenstufen
 - Türen
 - Dachstuhl
 - Dacheindeckung
 - Einbau bzw. Vergrößerung von WC und Bad
 - Verbesserung der Raumaufteilung
- Neugestaltung der Außenanlagen:
 - Spielplatz
 - Begrünung
 - Wegführung
 - Zäune
 - Außentreppen
 - Stellplätze
 - Müllplatz etc.

Um eine wirtschaftliche und schonende Altbaumodernisierung zu ermöglichen, müssen die Handwerker für die besondere Materie Altbau sensibilisiert werden.

Schlussbemerkungen

Nachdem Sie nun einen Vorgeschmack bekommen haben, was beim Bau oder der Sanierung eines Eigenheimes auf die Betroffenen zukommen kann, lassen Sie sich nicht entmutigen.

Im Zuständigkeitsbereich des Bauamtes des Kreises Herford sind in den letzten Jahren durchschnittlich etwa 450 Wohnhäuser pro Jahr errichtet worden. Die meisten Bauherren standen vor den gleichen Schwierigkeiten wie Sie und haben das Haus trotzdem überstanden.

Die persönlichen Belastungen, die ein Bauvorhaben zwangsläufig mit sich bringt, sind nach dem Einzug in die eigenen vier Wände schnell wieder vergessen. Spätestens dann überwiegen Freude und Stolz über das Erreichte.

In diesem Sinne wünscht Ihnen die Stadt Vlotho viel Erfolg und ein gutes Gelingen für Ihr ganz persönliches Bauvorhaben.

Seit 1970 der kompetente Partner für Sie, wenn es um Estrich geht

ESCO
Estrichbau Platte GmbH & Co. KG
Möllberger Str. 17 · 32602 Vlotho

Meisterbetrieb

☎ **0 57 33 / 81 87**
Fax: 0 57 33 / 8 02 94
✉ info@esco-estrichbau.de
www.esco-estrichbau.de

Wir haben den richtigen Estrich für Sie:

➤ Zement- & Anhydritestrich	➤ Industriefußböden	➤ Sanierungen
➤ Leicht- & Ausgleichestrich	➤ Schnellestrich	➤ Heizestrich
➤ Fließestrich der Partner Firmen:  		

Dachdecker- & Zimmereiarbeiten



Prüßner + Fißmer GbR
Lehmhöhlenweg 40
32602 Vlotho

Telefon: 0 57 33 - 1 89 36
Telefax: 0 57 33 - 96 09 67



Unsere Energie

- Vlotho Strom:
Umweltschonend erzeugter Strom
aus Blockheizkraftwerken
- Sichere Erdgasversorgung
- Hochwertiges Trinkwasser
- Nahwärme durch moderne
Brennwerttechnologie
- Mobilität mit dem
Vlotho-Taxi-Bus
- Erdgastankstelle
- Beratung zu allen Energiefragen
- Energieausweis
- Fördermittel

Service ganz nah.
Service ganz nah.



Ein Unternehmen
der Bürgerinnen und Bürger Vlothos