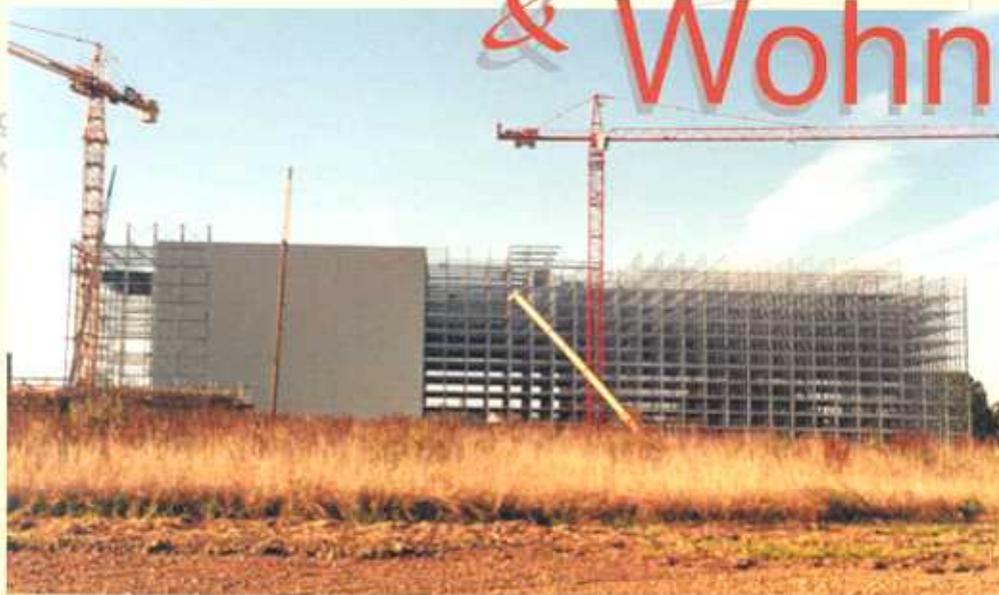


Bauen & Wohnen



Investorenleitfaden

Blatt 3
7 Immissionsschutz
7.1 Luftverunreinigung

Betriebsbeschreibung
Gewerbliche Anlage

Betriebsbeschreibung zum
Gewerbliche Anlagen

Fo. Herstellung von ...
Bauwerk

1 Art des Betriebes
oder der Anlage

Erzeugnisse

Dienstleistungen

Rohstoffe, Materialien,
Betriebsstoffe, Reststoffe,
Waren

Arbeitsabläufe

WEST MÜNSTERLAND
KREIS BORKEN
Grenzenlose
Möglichkeiten

Planung und
Realisierung

Planung und Realisierung von Bauprojekten

Planung und Realisierung von Bauprojekten

Impressum:

Herausgeber:	Kreis Borken, Der Landrat Fachbereich Bauen und Wohnen Burloer Str. 93 46325 Borken Tel.: 02861 / 82-0 Fax: 02861 / 821147
Internet:	http://www.kreis-borken.de
E-mail:	bauen@kreis-borken.de
Redaktion:	Martin Ehling, Hubert Wewering, Martin Löttert
Zeichnungen:	Wilfried Knüwer
Produktion und Verlag:	Gebrüder Lensing Verlagsanstalt GmbH & Co., van- Delden-Str. 8, 48683 Ahaus
Stand:	Frühjahr 2002

Inhaltsverzeichnis:

- 1 Absicht zu einer Investition**
- 2 Bedarfsermittlung für die Investition**
- 3 Planung der Investition**
 - 3.1 Kontaktaufnahme zu einem Entwurfsverfasser**
 - 3.2 Prüfung des Standortes**
 - 3.3 Berücksichtigung Rechte Dritter**
 - 3.4 Beratung durch die Baugenehmigungsbehörde**
 - 3.5 Beratung durch die Fachbehörden**
- 4 Immissionsschutz**
- 5 Arbeitsschutz**
- 6 Brandschutz**
- 7 Entscheidung zur Investition**
 - 7.1 Auftragsvergabe an den Entwurfsverfasser**
 - 7.2 Kontaktaufnahme zu Bauunternehmen und Fachfirmen**
- 8 Planentwurf**
 - 8.1 Erstellung des Bauantrages durch den Entwurfsverfasser**
 - 8.2 Notwendige Unterlagen**
- 9 Bauantragstellung**
 - 9.1 Antragstellung bei der Baugenehmigungsbehörde**
 - 9.2 Tipps zur Beschleunigung des Verfahrens**
 - 9.3 Zwischenüberlegungen**
 - 9.4 Rechtsgrundlagen**
- 10 Ein wenig Geduld**
- 11 Baugenehmigung**
- 12 Bauausführung**

Liebe Leserinnen und Leser!

Unternehmerinnen und Unternehmer, die eine gewerbliche Investition planen, erwartet in der Regel ein umfangreiches behördliches Genehmigungsverfahren. Dies stellt sie häufig vor eine Vielzahl von Problemen, die gelöst werden müssen.

Dieser Investorenleitfaden, den der Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises Borken zusammengestellt hat, soll ihnen hierbei eine sachkundige Hilfestellung geben. Er informiert gut verständlich und umfassend über den Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens für gewerbliche Bauvorhaben und gibt Einblicke in die Zusammenhänge der einzelnen Genehmigungsschritte.



Darüber hinaus erhalten bauwillige Unternehmerinnen und Unternehmer nützliche Hinweise, wie das Genehmigungsverfahren möglicherweise beschleunigt werden kann und wichtige Kontaktadressen sowie Anschriften der beteiligten Behörden. Interessierte erfahren außerdem, wer bereits im Vorfeld einer geplanten Investition um Rat gefragt werden sollte. Informationen gibt es ebenfalls über die relevanten Prüfungsbereiche, wie beispielsweise den Immissions-, Arbeits- und Brandschutz. Schließlich wird dargestellt, wie es weiter geht, wenn die Baugenehmigung erteilt ist und die Bauausführung läuft.

Der Leitfaden kann also einen Beitrag dazu leisten, dass gewerbliche Bauvorhaben im Kreis Borken möglichst zügig umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gerd Wisman

Landrat

1. Investitionsabsicht

Sie planen eine Investition im Kreis Borken, weil Sie durch Innovation, betriebliche oder gesetzliche Erfordernisse oder aus anderen Gründen bauliche Maßnahmen durchführen wollen? Nutzen Sie diesen Investorenleitfaden, damit Sie über den Ablauf des Verfahrens und die Zusammenhänge der einzelnen Genehmigungsschritte informiert sind. Gleichzeitig stellen wir Ihnen Kontaktadressen weiterer Beteiligter zur Verfügung.



2. Bedarfsermittlung für die Investition

Bevor Sie die konkrete Planung der Investition beginnen und einen Entwurfsverfasser oder Bauunternehmer beauftragen, sollten Sie um Fehlplanungen zu vermeiden Folgendes bedenken: Die Qualität einer Investition und damit auch deren Erfolg hängen insbesondere von der vollständigen Einbeziehung aller möglichen Entscheidungsfaktoren und Rahmenbedingungen ab. Zudem führen unklare und teilweise unrealistische Zeitvorstellungen zwischen Bauherrn, Entwurfsverfasser und Genehmigungsbehörde regelmäßig zu Spannungen.



Der Investor sollte bei der Planung von gewerblichen und industriellen Investitionsvorhaben zunächst die Ziele und Rahmenbedingungen des Projekts festlegen. So ist der Bedarf für die Investition festzustellen:

- Es ist zu ermitteln, wieviel Nutzfläche (Produktions- und Lagerfläche), dazugehörige Nebenflächen sowie Büro- und Sozialräume benötigt werden. Die Bedarfsermittlung muss sich auch auf Arbeitsplätze, Maschinen und andere Sachmittel erstrecken.
- Je nach Fallgestaltung sollten Sie bereits jetzt den Kontakt zu einem Planer (evtl. Fachplaner) suchen. Als Ansprechpartner stehen Ihnen zudem die Industrie- und Handelskammer zu Münster (www.ihk-muenster.de), die Handwerkskammer Münster (www.hwk-muenster.de), die Kreishandwerkerschaft Borken, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Borken mbH (www.wfg-borken.de) und das Arbeitsamt Coesfeld (www.arbeitsamt.de/coesfeld/index.html) zur Verfügung.
- Der finanzielle Bedarf ist mit einem Entwurfsverfasser oder einem Bauunternehmer abzustimmen. Es sollten Banken, Bausparkassen, die Industrie- und Handelskammer zu Münster bzw. die Handwerkskammer Münster sowie sachkundige Steuerberater eingeschaltet werden. Erkundigen Sie sich auch, ob Sie aus Programmen der Europäischen Union, des Bundes oder des Landes Nordrhein-Westfalen Hilfe erhalten können. Vielleicht erhalten Sie Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen. Auskunft gibt Ihnen die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Borken mbH, Bahnhofstr. 93, 48683 Ahaus.
- Benötigen Sie ein Grundstück, sollten Sie sich mit der jeweiligen Gemeinde- bzw. Stadtverwaltung in Verbindung setzen. Alle 17 Städte und Gemeinden im Kreis Borken sind bestrebt,

interessierten Unternehmen ein ausreichendes Flächenangebot zur Verfügung zu stellen und maßgeschneiderte Gewerbegrundstücke anzubieten.

3. Planung der Investition

3.1 Kontaktaufnahme zu einem Entwurfsverfasser

Gewerbliche Bauvorhaben sind in der Regel mit hohen Kosten verbunden, haben Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die wirtschaftliche Situation der Umgebung. Sie sind daher von besonderer Bedeutung. Die Praxis hat gezeigt, dass nicht alle Entwurfsverfasserinnen und -verfasser den Anforderungen, die eine komplexe Bauplanung stellt, gewachsen sind und die zu beachtenden gesetzlichen Regelungen kennen.



Wichtig ist, dass Ihre Entwurfsverfasserin bzw. Ihr Entwurfsverfasser nicht nur in Baufragen kompetent ist, sondern auch die gesetzlich vorgeschriebene Bauvorlageberechtigung besitzt. Gemäß § 70 der Bauordnung NRW sind dies in erster Linie Personen, die die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen dürfen. Aber auch Bauingenieure und -ingenieurinnen mit mindestens zweijähriger Berufspraxis sind bauvorlageberechtigt, wenn sie Mitglied in einer Ingenieurkammer sind.

Um eine umfassende Auswahl der in Ihrer Heimatgemeinde tätigen vorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu erhalten, können Sie per Internet das Mitgliedsverzeichnis der Architektenkammer NRW unter www.aknw.de/service/titel.htm bzw. der Ingenieurkammer-Bau NRW unter www.ikbaunw.de/intern/titel.htm einsehen. Diese Listen sind bis auf Altbescheinigungen abschließend.

Achten Sie bei der Auswahl auf die berufliche Erfahrung und Kompetenz der Entwurfsverfasser, zumal diese das Bauprojekt in der Regel auch laufend überwachen werden. Erkundigen Sie sich nach Fachplanern mit entsprechenden Referenzobjekten und ziehen Sie gegebenenfalls Sachverständige zu Rate. Welche Sachverständige Sie benötigen bzw. welche Sachverständige im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden müssen, erfahren Sie bei Ihrer Baugenehmigungsbehörde.

Für den ersten Kontakt mit Ihrer Entwurfsverfasserin bzw. Ihrem Entwurfsverfasser benötigen Sie verschiedene Daten. Neben den allgemeinen Angaben zum Vorhaben kann die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der vorhandenen und geplanten neuen Maschinen von entscheidender Bedeutung sein. Existiert bereits ein Betriebsentwicklungs-, ein Produktionskonzept oder ein Maschinenaufstellungsplan? Ihre Entwurfsverfasserin bzw. Ihr Entwurfsverfasser benötigt diese Informationen, um ein erstes Konzept für Ihr Bauvorhaben zu erarbeiten.

3.2 Prüfung des Standortes

Wenn die allgemeinen Angaben und die Rahmenbedingungen des Vorhabens geklärt sind, ist im nächsten Schritt festzustellen, ob das vorhandene Grundstück den Erfordernissen des geplanten Vorhabens entspricht. Bei der Überprüfung sind im Wesentlichen folgende Fragen zu beantworten:

- Ist die Erschließung des Grundstücks gesichert oder müssen bspw. Wege- oder Leitungsrechte über Baulasten oder durch grundbuchliche Eintragungen abgesichert werden?



- Erfüllt das Baugrundstück alle Anforderungen für die neue Investition? Neben Größe, Zu-schnitt und Beschaffenheit sollte auch an zukünftige Investitionen gedacht werden. Sind wei-tere Investitionen in der Zukunft auf dem Grundstück möglich oder sollte die folgende Investi-tion mit einer (Teil-)Umsiedlung des Betriebes verbunden werden ?
- Ist die Infrastruktur ausreichend? Ist ein guter Anschluss an das Verkehrsnetz vorhanden?
- Ist die Nutzung des Baugrundstückes durch Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) eingeschränkt?
- Welche Immissionen gehen von Ihrem Gewerbebetrieb aus oder sind von ihm zu erwarten? Macht es bspw. aufgrund einer heranrückenden Wohnbebauung Sinn, besondere Vorkehrun-gen zu treffen?

Ansprechpartner: Entwurfsverfasser, Wirtschaftsförderung, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Gemeinde, Baugenehmigungsbehörde

3.3 Berücksichtigung der Rechte Dritter

Baugenehmigungen werden grundsätzlich unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt. Dennoch können private Rechte die Bebaubarkeit Ihres Grundstückes einschränken.

- Einschränkungen können sich aus dinglichen Rechten ergeben, die im Grundbuch eingetragen sind. Hier können auf privatrechtlicher Basis Wege- oder Leitungsrechte eingetragen sein, die Grundstücke belasten. Grundbucheintragungen verhindern zwar regelmäßig nicht die Erteilung einer Baugenehmigung. Allerdings können im Grund-buch eingetragene Belastungen auf dem Zivilprozessweg durchgesetzt werden und so eine Bebauung trotz einer erteilten Baugenehmigung verhindern.
- Weitere Einschränkungen können sich aus anderen privatrechtlichen Vereinbarungen erge-ben. So können vertragliche Regelungen eine Bebauung ganz oder teilweise verhindern. Ver-tragliche Rechte Dritter stehen der Erteilung einer Baugenehmigung, wie oben beschrieben, zwar nicht entgegen, jedoch können auch diese Rechte auf dem Zivilprozessweg geltend gemacht werden.



Auch Baulasten (öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärungen) können die Bebaubarkeit von Grundstücken einschränken. Baulasten werden im Baulastenverzeichnis der Baugenehmi-gungsbehörden geführt. Ein Notar muss bei Abschluss eines Kaufvertrages nicht auf Baula-sten hinweisen, so dass sich ein Grundstück unter Umständen später als nicht oder nur ein-geschränkt bebaubar herausstellen kann, weil eine Abstandflächenbaulast oder eine Baulast zum Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht auf Ihrem Grundstück liegt. Die Praxis hat gezeigt, dass nur wenige Notare um Auskunft bitten, ob Baulasten auf Grundstücken eingetragen sind.

Ansprechpartner: Baugenehmigungsbehörde oder Rechtsbeistände

3.4 Beratung durch die Baugenehmigungsbehörde

Bereits während der Planung des gewerblichen Bauvorhabens sollten Sie eine Beratung durch die Baugenehmigungsbehörde in Anspruch nehmen, um eventuelle baurechtliche Probleme frühzeitig aufzudecken. Sie sollten den Kontakt zu den Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern bzw. zum Lotsen im Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises Borken suchen.



Als sog. **Lotse** für gewerbliche Bauvorhaben steht Ihnen

Herr Hubert Wewering
Fachbereich Bauen und Wohnen
im Kreishaus Borken
Burloer Str. 93
46325 Borken
Tel.: 02861-822304
Fax: 02861-822712304
Email: h.wewering@kreis-borken.de

zur Verfügung. Er berät Sie bei gewerblichen Bauvorhaben und stimmt mit Ihnen die Verfahrenswege ab. Darüber hinaus ist er Ihnen bei der Vermittlung von Kontakten zu den sonstigen beteiligten Behörden behilflich. Auch im späteren Genehmigungsverfahren steht er Ihnen als Ansprechpartner der Baugenehmigungsbehörde zur Verfügung.

Durch den frühen Kontakt zur Baugenehmigungsbehörde können die Weichen für ein reibungsloses und zügiges Baugenehmigungsverfahren gestellt werden. So lassen sich z.B. die Überschreitung einer im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze oder anderer Festsetzungen frühzeitig erkennen. Sollte in anderen Bereichen Konfliktpotential vorhanden sein, wird Sie die Baugenehmigungsbehörde bereits jetzt darauf hinweisen. Die frühzeitige Einbeziehung der Baugenehmigungsbehörde hat den Vorteil, Fehlentwicklungen im frühen Projektstadium zu erkennen und rechtzeitig Maßnahmen zu ergreifen, um diesen entgegen zu steuern.

Tauchen derartige Konflikte erst im Baugenehmigungsverfahren auf, ist dies in der Regel mit einer zeit- und kostenaufwendigen Umplanung verbunden. Regelmäßig resultieren daraus umfangreiche Abstimmungsprozesse während des Verfahrens, meist verbunden mit erheblichen Spannungen zwischen den Beteiligten. Schonen Sie Ihre Nerven für Ihren Betrieb und kommen Sie rechtzeitig zu uns.

Entscheidend ist die bauplanungsrechtliche Situation. Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, im Innen- oder im Außenbereich? Hier gelten unterschiedliche Anforderungen. Erst wenn Klarheit über die derzeitigen und zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten Ihres Betriebsgrundstückes bestehen, lässt sich die Qualität und Sicherheit der Investition sowie auch die Entwicklungsmöglichkeit beurteilen. Nähere Ausführungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben finden Sie auf der Internetseite „Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben“ des Fachbereichs Bauen und Wohnen des Kreises Borken.

Die Frage der Vereinbarkeit der geplanten Baumaßnahme mit dem Bauordnungsrecht ist an dieser Stelle noch nicht von entscheidender Bedeutung. Die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen werden in der Regel erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren geprüft. Dennoch können Einzelfragen des Bauordnungsrechtes bereits zu diesem frühen Zeitpunkt von Bedeutung sein. So ist unter Umständen wichtig, welche Abstände zur Grundstücksgrenze eingehalten und wieviel Brandabschnitte eingeplant werden müssen.

Wenn Sie rechtsverbindlich geklärt haben wollen, ob ein Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist, können Sie durch eine Bauvoranfrage einen Vorbescheid beantragen. Die Bauvoranfrage ermöglicht Ihnen, ohne Vorlage kompletter Bauunterlagen die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks zu klären. Der Vorbescheid gilt unabhängig von einer zwischenzeitlich veränderten Rechtslage zwei Jahre.

3.5 Beratung durch die Fachbehörden

Neben dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht können auch die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht) Einfluss auf Ihre Planung haben. Sofern Belange des Baunebenrechts betroffen sind, werden im späteren Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Fachbehörden beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Zu beachten sind hier insbesondere:

Baunebenrecht	Fachbehörde
Wasserrecht	Untere Wasserbehörde des Kreises Borken
Abfallrecht/Altlasten	Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Borken
Landschaftsschutz (nur im Außenbereich)	Untere Landschaftsbehörde des Kreises Borken
Straßenrecht	<ul style="list-style-type: none"> • Autobahnen: <u>Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (www.strassen.nrw.de)</u>, ⇒ A 31: Niederlassung Hamm, Otto-Krafft-Platz 8, 59065 Hamm, Tel. 02381/9120, Fax: 02381/912497 ⇒ A 3: Niederlassung Krefeld, Hansastr. 2, 47799 Krefeld, Tel. 02151/8190, Fax: 02151-819420 • Bundes und Landstraßen: <u>Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (www.strassen.nrw.de)</u>, Niederlassung Coesfeld, Wahrkamp 30, 48653 Coesfeld, Tel.: 02541-7420, Fax: 02541-742189 • Kreisstraßen: Betrieb für Straßen, Gebäudewirtschaft und Grünflächen des Kreises Borken, Burloer Str. 93, 46325 Borken
Denkmalschutz	Untere Denkmalbehörden in den Gemeinde- bzw. Stadtverwaltungen
Immissionsschutz	Staatliches Umweltamt Herten (siehe Informationen unter 4.)
Arbeitsschutz	Staatliches Amt für Arbeitsschutz Recklinghausen (weitere Informationen unter 5.).

In Einzelfällen werden darüber hinaus weitere Träger öffentlicher Belange beteiligt (u.a. Industrie- und Handelskammer zu Münster, Geschäftsstelle Westmünsterland, Willy-Brandt-Str. 3, 46395 Bocholt, Tel.: 02871-99030, Fax: 02871-990330 und Handwerkskammer Münster, Bismarckallee 1, 48151 Münster, Tel.: 0251/52030, Fax: 0251/5203106, E-Mail: info@hwk-muenster.de).

Die Baugenehmigungsbehörde wird Sie frühzeitig auf die am Genehmigungsverfahren zu beteiligenden Stellen hinweisen, so dass Sie deren Beratungsangebot ebenfalls im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens in Anspruch nehmen und so unnötige Planungsfehler und Zeitverluste vermeiden können. Bei Bedarf kann auch im Vorfeld eine Antragskonferenz stattfinden, an dem neben Antragsteller und Planer alle beteiligten Stellen teilnehmen.

4. Immissionsschutz

Soweit in einem Genehmigungsverfahren für bauliche Anlagen besonderer Art oder Nutzung Belange des Immissionsschutzes berührt sind, wird das Staatliche Umweltamt (StUA) beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Das Umweltamt vertritt die Belange des Immissionsschutzes, das heißt, Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens und Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Aufgabenschwerpunkte sind die Luftreinhaltung, der Lärm- und Erschütterungsschutz, der Nachbarnschutz vor Strahlen und Gefahren und die Vermeidung und Verwertung von Abfällen in Produktionsanlagen.



Für den Kreis Borken ist das Staatliche Umweltamt Herten zuständig:

Staatliches Umweltamt Herten
Gartenstraße 27
45699 Herten
Telefon: 02366/807-0
Telefax: 02366/807-499
Email: poststelle@stua-he.nrw.de
Internet: www.stua-he.nrw.de

Eine Beteiligung des Staatlichen Umweltamtes Herten unterbleibt in den Fällen, in denen offensichtlich keine Erkenntnisse gewonnen werden, die zu besonderen Anforderungen führen können (Bagatellfall, Wiederholungsfall). Insbesondere ist eine Beteiligung des StUA Herten entbehrlich bei beratenden Dienstleistungsunternehmen (z.B. Rechtsanwälte, Ingenieurbüros), sonstigen Dienstleistern (z.B. Frisöre, Fotografen), Arztpraxen, Bürogebäuden, Einzelhandel etc.

Für den Fall, dass das Staatliche Umweltamt zu beteiligen ist, sei in Ihrem eigenen Interesse noch einmal darauf hingewiesen, dass das Staatliche Umweltamt nur vollständige und aussagefähige Antragsunterlagen bearbeiten kann. Vielfach müssen heute unvollständige Antragsunterlagen zurückgesandt, vervollständigt und erneut dem Staatlichen Umweltamt Herten zur Stellungnahme vorgelegt werden. Dies bedeutet einen erheblichen Zeitverlust.

Wichtig sind für das Staatliche Umweltamt Herten insbesondere:

- ein Lageplan mit Angaben über die im Einwirkungsbereich des beantragten Vorhabens liegenden schutzwürdigen Nutzungen und die Gebietsausweisungen,
- eine gewerbliche Betriebsbeschreibung mit Angabe der Arbeitsgänge und der angewandten Technik und
- Maschinenaufstellpläne mit Darstellung von Abgaseinrichtungen und lärmintensiven Aggregaten.

Im Rahmen einer effektiven Aufgabenerledigung bittet das Staatliche Umweltamt Herten zudem um Vorlage eines zusätzlichen Exemplars der Lagepläne, Betriebsbeschreibungen und Aufstellungspläne bzw. der vollständigen Bauvorlagen, die beim Staatlichen Umweltamt Herten verbleiben sollen. Sie sollten daher bei einem gewerblichen Bauvorhaben grundsätzlich mindestens vier Antragsausfertigungen bei der Baugenehmigungsbehörde einreichen.

Die Zuständigkeit der einzelnen Mitarbeiter des Staatlichen Umweltamtes Herten zur Bearbeitung der Bauanträge richtet sich nach Branchen. Da die Zuständigkeiten der Mitarbeiter sowie die Branchenzuordnung innerhalb des Staatlichen Umweltamtes Herten häufig wechseln, wird auf die Hauptanschrift und eine Sammel-e-Mail-Adresse verwiesen (s.o.).

5. Arbeitsschutz

Ziel des Arbeitsschutzes ist es, die Sicherheit und den umfassenden Gesundheitsschutz für die Beschäftigten im Arbeitsleben zu gewährleisten. Im Mittelpunkt stehen die Verhütung von Unfällen und von arbeitsbedingten Gesundheitsgefahren sowie allgemeine Maßnahmen zur menschenwürdigen Gestaltung der Arbeit.



Die wichtigsten Regelungen des Arbeitsschutzes sind in der Arbeitsstättenverordnung in Verbindung mit den dazu erlassenen Arbeitsstättenrichtlinien aufgeführt. Die Arbeitsstättenverordnung enthält technische und bauliche Anforderungen an die Ausstattung des Arbeitsplatzes sowie an die erforderlichen Sanitär- und Sozialräume. Zusätzlich werden Anforderungen an vorbeugende Maßnahmen zum Schutz des Arbeitnehmers vor Immissionen (Lärm, Geruch, Gase, Dämpfe, Nebel, Stäube etc.) gestellt.

Soweit Anforderungen an Arbeitsräume gestellt werden, wird das Staatliche Amt für Arbeitsschutz (StAfA) beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Dies trifft auf Bauanträge für bauliche Anlagen besonderer Art und Nutzung zu, zu denen regelmäßig gewerbliche Vorhaben gehören. Das Staatliche Amt für Arbeitsschutz prüft insbesondere, ob die Mindestanforderungen der Arbeitsstättenverordnung eingehalten werden.

Für den Kreis Borken ist das Staatliche Amt für Arbeitsschutz in Recklinghausen zuständig:

Staatliches Amt für Arbeitsschutz
Hubertusstr. 13
45657 Recklinghausen
Tel.: 02361- 5810
Fax-Nr.: 02361-16159
Email: poststelle@stafa-re.nrw.de
Internet: www.stafa-recklinghausen.nrw.de

Auch an dieser Stelle sei in Ihrem eigenen Interesse darauf hingewiesen, dass das Staatliche Amt für Arbeitsschutz nur vollständige und aussagefähige Antragsunterlagen bearbeiten kann. Vielfach führen unvollständige Antragsunterlagen zu erheblichen Zeitverlusten. Das Staatliche Amt für Arbeitsschutz regt diesbezüglich an, schon vor Antragstellung von seinem Beratungsangebot Gebrauch zu machen.

Die Zuständigkeit der einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und nähere Informationen zum Staatlichen Amt für Arbeitsschutz Recklinghausen finden Sie auf der oben genannten Internetseite.

6. Brandschutz

Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, dass dem Entstehen eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, damit Leben und Gesundheit von Menschen nicht gefährdet werden. Der bauliche Brandschutz umfasst den vorbeugenden (passiven) und den abwehrenden (aktiven) Brandschutz. Der vorbeugende Brandschutz ist in der Bauordnung NRW (BauO NRW) und den auf ihrer Grundlage erlassenen Sonderbauverordnungen und den Verwaltungsvorschriften, der abwehrende Brandschutz im FSHG (Feuerschutzhilfeleistungsgesetz) und den auf ihrer Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften geregelt.



Der vorbeugende Brandschutz besteht aus verschiedenen Maßnahmen, die wie folgt unterschieden werden:

- Bauliche Maßnahmen wie Abschottungen, Gebäudeabstand, Lage und Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, Baustoffe, Bauteile und Gesamtkonstruktion.
- Technische Maßnahmen wie Sprinkleranlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Brandmeldeanlagen, etc.
- Organisatorische Maßnahmen wie Betriebsfeuerwehr, Begrenzung der Brandlast etc.

Nach § 17 BauO NRW müssen bauliche Anlagen so beschaffen sein, dass dem Entstehen eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Nach § 69 Abs. 1 BauO NRW in Verbindung mit § 9 BauPrüfVO ist bei Sonderbauten (gewerbliche Bauvorhaben) mit den Bauvorlagen ein Brandschutzkonzept einzureichen. Je nach Bauvorhaben können sich die inhaltlichen Anforderungen reduzieren.

Das **Brandschutzkonzept** beinhaltet die Einzelmaßnahmen aus:

- vorbeugendem baulichen sowie anlagentechnischem Brandschutz
- organisatorischem Brandschutz und
- abwehrendem Brandschutz.

Das **Brandschutzkonzept** dient als Grundlage für die:

- bauaufsichtliche Beurteilung/Genehmigung,
- Fachplanung, Bauausführung und Koordination der Gewerke,
- Abnahme und die wiederkehrenden Prüfungen,
- privatrechtliche Risikobeurteilung,
- Brandsicherheitsschauen und
- Einsatzplanung der Feuerwehr.

Inhalte des Brandschutzkonzeptes:

Allgemein:

- Beschreibung des Gebäudes/der baulichen Anlage und der örtlichen Situation im Hinblick auf den Brandschutz
- Art der Nutzung
- Beurteilungsgrundlage (Planungsstand und Rechtsgrundlage)
- Anzahl und Art der die bauliche Anlage nutzenden Personen
- Brandlast der Nutz- und Lagerflächen
- Darstellung der Schutzziele und insbesondere Beschreibung der Schwerpunkte der Schutzziele
- Brandgefahren und besondere Zündquellen
- Risikoanalyse und Benennung der Risikoschwerpunkte.

Baulicher Brandschutz:

- Erreichbarkeit der baulichen Anlagen vom öffentlichem Straßenraum wie Zugänge und Zufahrten
- Erster und zweiter Rettungsweg und Rettungswegausbildung
- Anordnung von Brandabschnitten und anderen brandschutztechnischen Unterteilungen sowie die Ausführung deren trennender Bauteile
- Abschluss von Öffnungen in abschnittsbildenden Bauteilen
- Anordnung und Ausführung von Rauchabschnitten
- Feuerwiderstand von Bauteilen (Standicherheit, Raumabschluss, Isolierung usw.)

- Brennbarkeit der Baustoffe.

Anlagentechnischer Brandschutz:

- Brandmeldeanlagen mit Darstellung der überwachten Bereiche, der Brandkenngroße und der Stelle, auf die aufgeschaltet wird
- Alarmierungseinrichtung mit Beschreibung der Auslösung und Funktionsweise
- Automatische Löschanlagen mit Darstellung der Art der Anlage und der geschützten Bereiche
- Brandschutztechnische Einrichtungen wie Steigleitungen, Wandhydranten, Druck-erhöhungsanlagen, halbstationäre Löschanlagen und Einspeisstellen für die Feuerwehr
- Rauchableitung mit Darstellung der Anlage einschließlich der Zuluftanlagen und dem zu entrauchenden Bereich
- Maßnahmen für den Wärmeabzug mit Darstellung der Art der Anlage etc.

Organisatorischer (betrieblicher) Brandschutz:

- Angabe über das Erfordernis einer Brandschutzordnung nach DIN 14096, einer Evakuierungsplanung und von Rettungswegplänen
- Kennzeichnung der Rettungswege und Sicherheitseinrichtungen
- Bereitstellung von Kleinlöschgeräten (Feuerlöscher, Brandschutzdecke)
- Hinweis auf die Ausbildung des Personals in der Handhabung von Kleinlöschgeräten und auf die jährliche Einweisung der Mitarbeiter in die Brandschutzordnung
- Einrichtung einer Werkfeuerwehr

Abwehrender Brandschutz:

- Löschwasserversorgung und -rückhaltung
- Erstellung von Feuerwehrplänen nach DIN 14095
- Flächen für die Feuerwehr (Aufstell- und Bewegungsflächen)
- Einrichtung von Schlüsseldépôts (Feuerwehrschränke)
- Festlegung zentraler Anlaufstellen für die Feuerwehr

Im Zusammenhang mit einem Brandschutzkonzept ist es immer erforderlich, eine für den Laien verständliche Dokumentation der für die Nutzung relevanten Punkte des Brandschutzkonzeptes zu erstellen.

Weitere Informationen und die erforderlichen Gesetzestexte finden Sie auf den Internetseiten der Architektenkammer (www.aknw.de/service/titel.htm). Zudem steht Ihnen auf den Internetseiten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen unter der Rubrik „Arbeitshilfen, Leitfäden, Richtlinien“ ein **Brandschutz-Leitfaden** zum Download im PDF-Format zur Verfügung (www.bauministerium.baunetz.de).

Sonderbauvorschriften:

Die Anforderungen der Bauordnung NRW gelten in erster Linie für die üblichen baulichen Anlagen (Wohngebäude u.ä.). Über die Regelungen der Bauordnung hinaus gibt es für bestimmte Gebäudearten (Sonderbauten) besondere Verordnungen mit weitergehenden brandschutztechnischen Anforderungen (u.a. KrankenhausVO, VersammlungsstättenVO, VerkaufsstättenVO). So sind Sonderbauten z.B. ab einer bestimmten Größe in Brandabschnitte zu unterteilen, oder es sind besondere Baustoffe bzw. Bauteile zu verwenden.

Wenn Sie als Bauherr Erleichterungen von den Vorschriften der Bauordnung oder von Sonderbauvorschriften in Anspruch nehmen wollen, so haben Sie nachzuweisen, dass diese durch besondere Anforderungen in anderen Bereichen kompensiert werden.

Als Beispiel hierfür dient die „Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau“ (Industriebaurichtlinie), die für Industriebauten weitgehende Erleichterungen bezüglich der Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile und bezüglich der Größen der Brandabschnitte bzw. der Brandbekämpfungsabschnitte regelt.

Die Industriebaurichtlinie gilt für Gebäude der Industrie und des Gewerbes, die der Produktion (Herstellung, Behandlung, Verwertung, Verteilung) oder Lagerung von Produkten oder Gütern dienen. Für diese Gebäude liegt in Verbindung mit dem Rechenverfahren in DIN 18230 Teil 1 - Baulicher Brandschutz im Industriebau - ein Verfahren vor, das eine einheitliche brandschutztechnische Bemessung von Industriebauten mit festlegbarer Brandbelastung in Bezug auf die rechnerisch erforderliche Feuerwiderstandsdauer ihrer Bauteile ermöglicht.

Sofern Sie Fragen zum Brandschutz haben, wenden Sie sich bitte an die zuständigen technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises Borken.

7. Investitionsentscheidung

7.1 Auftragsvergabe an den Entwurfsverfasser

Nachdem Sie die Vorüberlegungen abgeschlossen und schon einige Beratungsangebote wahrgenommen haben, treffen Sie nun die Entscheidung über den Umfang der baulichen Maßnahmen, die Finanzierung, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Anschaffung von Maschinen etc. Sie erteilen der Entwurfsverfasserin bzw. dem Entwurfsverfasser den Auftrag, den Bauantrag zu erstellen.



Vereinbaren Sie feste Termine, zu denen die verschiedenen Leistungen von der Entwurfsverfasserin bzw. vom Entwurfsverfasser erbracht werden sollen, insbesondere eine Frist zur Erstellung der Antragsunterlagen.

7.2 Kontaktaufnahme zu Bauunternehmen und Fachfirmen

Ihr Investitionsvorhaben sollte durch kompetente Bauunternehmen und Fachfirmen erstellt werden. Je nach Umfang der Investition empfiehlt es sich, bereits jetzt Kontakt zu Bauunternehmen mit entsprechenden Referenzobjekten aufzunehmen. Lassen Sie sich einen ersten groben Vorentwurf zur zeitlichen Abwicklung des Vorhabens erstellen und vereinbaren Sie weitere Termine oder Zeiträume, zu oder in denen bestimmte Leistungen zu erbringen sind. Gleichzeitig sollten Sie klären, inwieweit der bisherige Betriebs- oder Produktionsablauf durch die Bauarbeiten voraussichtlich beeinträchtigt wird und ob für Ersatz gesorgt werden muss.



Neben den Bauunternehmen sollten auch erste Gespräche mit den Lieferanten etwaiger benötigter neuer Maschinen oder anderer Sachmittel geführt werden. Unter Umständen sind längere Lieferzeiten oder Ausschreibungsformalitäten zu beachten, die zu einer Verzögerung des Gesamtprojektes führen können. Es sollten Vergleichsangebote verschiedener Unternehmen eingeholt werden. Eine erste Kontaktaufnahme mit dem Arbeitsamt zur Sondierung des Arbeitsmarktes ist ebenfalls sinnvoll.

8. Planentwurf

8.1 Erstellung des Bauantrages durch den Entwurfsverfasser

Nachdem nun alle Grundlagen für die zu beachtenden baurechtlichen Vorschriften und das Finanzierungskonzept der Investition vorliegen, kann die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Vorgespräche mit den Behörden und Unternehmen Ihre Wünsche in einem Planentwurf zusammenfassen. Sie sollten den erstellten Planentwurf in einer ganzheitlichen Betrachtung, insbesondere unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange, abschließend prüfen, bevor mit der Erstellung bauantragsreifer Bauvorlagen begonnen wird.

8.2 Notwendige Unterlagen

Die Hauptursache für die Verzögerung von Baugenehmigungsverfahren ist die mangelhafte Qualität und/oder die Unvollständigkeit der Antragsunterlagen. Daher ist es bei der Erstellung der Antragsunterlagen wichtig, die notwendige Sorgfalt aufzubringen und die gesetzlichen Vorgaben sowie die Vorgaben der beteiligten Behörden zu beachten.



Unvollständige oder mit erheblichen Mängeln behaftete Bauvorlagen sind nach der Landesbauordnung NRW von der Baugenehmigungsbehörde gebührenpflichtig zurückzuweisen. Da eine solche Zurückweisung des Bauantrages Ihnen also unnötige Kosten verursacht und vor allem einen Zeitverlust bei der Erlangung der Baugenehmigung bedeutet, kann nur dringend empfohlen werden, den Bauantrag mit vollständigen und mängelfreien Bauvorlagen einzureichen.

Die Mindestanforderungen an Art und Umfang der zu erbringenden Unterlagen sind in der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO NRW) klar umgrenzt worden. Die eingereichten Unterlagen - bestehend aus Bauantrag und Bauvorlagen - müssen eine vollständige Beurteilung aller für die Prüfung des Bauvorhabens relevanten Fragestellungen durch die Behörde ermöglichen.

Welche Bauvorlagen im konkreten Einzelfall vorgelegt werden müssen, richtet sich auch nach dem anzuwendenden Genehmigungsverfahren. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW brauchen bspw. die Nachweise der Standsicherheit und des Schallschutzes nicht mit dem Bauantrag vorgelegt werden. Diese können, sofern sie erforderlich sind, nach erteilter Baugenehmigung, jedoch vor Baubeginn nachgereicht werden.

Der genaue Umfang der Bauvorlagen ist abhängig von dem beantragten Vorhaben und im Rahmen der Vorgespräche mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen. Bei einem gewerblichen Bauvorhaben sind im Wesentlichen folgende Unterlagen vorzulegen:

- a) Antragsformular Bauantrag mit Name, Adresse und Telefonnummer des Antragstellers und des Entwurfsverfassers sowie der genauen Bezeichnung des Grundstücks unter Angabe von Adresse, Flur und Flurstück
- b) Lageplan mit allen im Einzelfall erforderlichen Maßen und Angaben über das zu bebauende Grundstück und die geplanten baulichen Anlagen sowie die Nachbargrundstücke und die Nachbargebäude, insbesondere mit Darstellung von:
 - Maßstab (mindestens 1:500) mit Nordpfeil,
 - Bezeichnung der Grundstücke mit Eigentümerangaben,
 - vorhandenen baulichen Anlagen,
 - Denkmälern und geschütztem Baumbestand,
 - Baulasten,
 - Grunddienstbarkeiten von Flächen für Hochspannungsleitungen und unterirdischen Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wärme, Wasser),
 - Hydranten und anderen Wasserentnahmestellen für Löschzwecke sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr,
 - städtebaulichen Vorgaben mit Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Darstellung der Baulinien und -grenzen etc.,
 - geplanten baulichen Anlagen mit Abstandflächen,
 - Stellplätzen, Plätzen für Abfallbehälter, Grünflächen,
 - Entwässerungsleitungen bis zum öffentlichen Kanal bzw. Abwasserbehandlungsanlagen mit Abwassereinleitung.
- c) Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung der geplanten baulichen Anlagen,
- d) Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte sowie der Deutschen Grundkarte 1:5000 (erhältlich beim Fachbereich Vermessung und Kataster des Kreises Borken),
- e) Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100,
- f) Baubeschreibung mit Angaben über die Bauprodukte und Bauarten, der äußeren Gestaltung (Baustoffe, Farben) und der Nutzung
- g) brandschutztechnische Baubeschreibung,
- h) Betriebsbeschreibung für gewerbliche Vorhaben, insbesondere mit Angaben über:
 - Art der gewerblichen Tätigkeit,
 - Art und Zahl der Maschinen und Apparate,
 - Art der zu verwendenden Rohstoffe und der herzustellenden Erzeugnisse sowie die Art ihrer Lagerung,
 - Art, Menge und Verbleib der Abfälle und des besonders zu behandelnden Abwassers,
 - Betriebszeiten,
 - Anzahl der Beschäftigten.

- i) Bautechnische Nachweise:
 - statische Berechnungen zum Nachweis der Standsicherheit mit Berücksichtigung der Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Untergrunds,
 - Wärmeschutznachweis gemäß Wärmeschutzverordnung,
 - Nachweis des Brandverhaltens der Baustoffe und der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile; bei Sonderbauten ein Brandschutzkonzept eines staatlich anerkannten Sachverständigen (weitere Informationen unter 7.),
 - Nachweis des Schallschutzes.
- j) Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 bei Gebäuden,
- k) Berechnungen und Angaben zur Kostenermittlung,
- l) Gutachten bei bestimmten Problemstellungen (z.B. Immissionsschutz, Altlasten),
- m) Nachweis der Bauvorlageberechtigung des Entwurfsverfassers.

9. Bauantragstellung

9.1 Antragstellung bei der Baugenehmigungsbehörde

Findet der Planentwurf der Entwurfsverfasserin bzw. des Entwurfsverfassers Ihre Zustimmung, steht der Bauantragstellung nichts mehr im Wege. Der Bauantrag ist in mindestens dreifacher Ausfertigung bei der Baugenehmigungsbehörde

**Kreis Borken
Fachbereich Bauen und Wohnen
Burloer Str. 93
46325 Borken**

einzureichen.

Zunächst prüft die Baugenehmigungsbehörde die Bauvorlagen auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Gleichzeitig stellt sie im Rahmen der Vorprüfung fest, welche weiteren Entscheidungen, Stellungnahmen oder Gutachten eingeholt werden müssen. Sie erhalten im Anschluss eine Eingangsbestätigung mit folgenden Angaben:

- Aktenzeichen Ihres Antrages,
- Eingangsdatum Ihres Antrages,
- Sachbearbeiter/in Ihres Antrages,
- beteiligte Behörden/Dienststellen,
- fehlende Unterlagen.

9.2 Tipps zur Beschleunigung des Verfahrens

Grundsätzlich reicht die Vorlage von drei Antragsausfertigungen aus. Da insbesondere bei gewerbliche Bauvorhaben neben der Stadt/Gemeinde verschiedene Fachbehörden beteiligt werden, empfiehlt es sich jedoch, weitere Exemplare einzureichen. So sollten Sie bereits bei der Antragstellung ausreichend Antragsausfertigungen beifügen, damit die Beteiligung der Fachbehörden zeitgleich stattfinden kann. Dadurch kann die Bearbeitungszeit Ihres Bauantrages entscheidend verkürzt werden.



Zudem sollten Sie den Bauantrag bei der Baugenehmigungsbehörde und nicht bei der für Sie zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung abgeben, da nur dann die Vorprüfung des Bauantrages und die Beteiligung der weiteren Fachbehörden unverzüglich erfolgen können.

Prüfen Sie zudem die von Ihrer Entwurfsverfasserin oder Ihrem Entwurfsverfasser zur Unterschrift vorgelegten Bauantragsunterlagen und lassen Sie sich die Unterlagen erläutern. Kümern Sie sich darum, dass fehlende Unterlagen schnellstmöglich nachgereicht werden. Erkundigen Sie sich über die Erforderlichkeit der bautechnischen Nachweise (Statik, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz) und beauftragen Sie rechtzeitig staatlich anerkannte Sachverständige.

Bei größeren Vorhaben sollten Sie als Antragsteller einen Projektverantwortlichen bestimmen, der neben Ihrem Entwurfsverfasser als Ansprechpartner für die Baugenehmigungsbehörde und den sonstigen beteiligten Stellen fungiert. So ist sichergestellt, dass bei Rückfragen der Behörden zum vorliegenden Bauantrag der Antragsteller schnell und unkompliziert reagieren kann.

Bedenken Sie schließlich, dass Umplanungen eine Verzögerung der Antragsbearbeitung zur Folge haben. Wesentliche Änderungen während der Antragsbearbeitung lösen den Prüfungsvorgang unter Umständen wieder von Anfang an neu aus. Entsprechende Änderungen während der Bauphase bedürfen im übrigen einer neuen Genehmigung.

9.3 Zwischenüberlegungen

Haben Sie sich nun endgültig zur Investition entschlossen, können Sie zu diesem Zeitpunkt die Weichen für ein zügiges und zeitsparendes Vorgehen stellen.

Während sich der Antrag bei der Baugenehmigungsbehörde im Verfahren befindet, können Sie im Hinblick auf die Bauphase erste Gespräche mit den zu beauftragenden Unternehmen führen und eine Terminplanung beginnen. So sind unter Umständen Ausschreibungen vorzunehmen oder längere Lieferfristen bei Maschinen zu beachten. Sind neue oder zusätzliche Roh- oder Werkstoffe zu ordern, muss dies gegebenenfalls im Detail vorbereitet werden.



9.4 Rechtsgrundlagen

Bei der Planung und Realisierung von gewerblichen Bauvorhaben sind zahlreiche Vorschriften des öffentlichen und privaten Baurechts zu beachten. Die dem Baugenehmigungsverfahren zugrundeliegenden gesetzlichen Bestimmungen können Sie unter anderem auf den Internetseiten der Architektenkammer (www.aknw.de) und des Bundesbauministeriums (www.bauministerium.baunetz.de) finden. Auch stehen beim Bundesbauministerium verschiedene Arbeitshilfen, Richtlinien und Leitfäden zum Download im PDF-Format zur Verfügung.



10. Ein wenig Geduld

An dieser Stelle möchten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs Bauen und Wohnen des Kreises Borken an Ihr Verständnis appellieren. Alle sind selbstverständlich bemüht, die vorliegenden Bauanträge so schnell wie möglich zu bearbeiten. Die Bearbeitungszeit hängt jedoch von mehreren Faktoren ab, die nicht immer im Einflussbereich der Baugenehmigungsbehörde liegen. So kann ein Antrag erst dann abschließend bearbeitet werden, wenn die Unterlagen vollständig sind und die Stellungnahmen der beteiligten Dienststellen vorliegen.



Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereichs Bauen und Wohnen stehen Ihnen selbstverständlich auch während des laufenden Verfahrens für Fragen zur Verfügung. So können Sie aus der Eingangsbestätigung entnehmen, welche Sachbearbeiterin bzw. welcher Sachbearbeiter Ihren Antrag bearbeitet. Zudem können Sie sich an den *Lotsen* wenden, der sie ebenfalls über den Stand des Verfahrens informiert und gegebenenfalls den Kontakt zu beteiligten Dienststellen herstellt.

Mit Hilfe des mit der Eingangsbestätigung zugesandten Kennworts und des Aktenzeichens können Sie sich durch eine Datenbankabfrage auf der Internetseite „www.kreis-borken.de/bauon-line“ zudem über den Stand des Baugenehmigungsverfahrens erkundigen.

11. Baugenehmigung

Nach hoffentlich kurzer Bearbeitungszeit haben Sie nun die Baugenehmigung erhalten. Die Baugenehmigung stellt fest, dass das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht bzw. öffentlich-rechtliche Vorschriften dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Sie gibt Ihnen als Bauherrin bzw. Bauherrn Rechts- und Investitionssicherheit.



Folgendes ist nun für Sie wichtig:

- Die Baugenehmigung gibt Ihnen nicht nur das Recht, Ihr gewerbliches Bauvorhaben auszuführen. Sie umfasst auch die Feststellung, dass die dem Bauvorhaben zuge dachte Nutzung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar ist.
- Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt. So können private Rechte Dritter die Bebaubarkeit des Grundstücks einschränken (weitere Informationen unter 3.3).
- Die Baugenehmigung ersetzt nicht aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen.

- Die Baugenehmigung wirkt grundsätzlich auch für den Rechtsnachfolger der Bauherrin bzw. des Bauherrn, da es sich um einen grundstücksbezogenen und nicht um einen personenbezogenen Verwaltungsakt handelt.
- Zur Sicherung bestimmter öffentlich-rechtlicher Anforderungen werden Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen, die sich sowohl auf die Bauphase als auch auf die spätere Nutzung beziehen können. Sie sollten daher nicht nur die Baugenehmigung als positive Entscheidung zur Kenntnis nehmen, sondern sich mit dem gesamten Inhalt der Genehmigung auseinandersetzen und bei Bedarf Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde bzw. den Fachbehörden halten.
- Die Baugenehmigung gilt drei Jahre. In dieser Zeit sind Sie vor Rechtsänderungen geschützt, so dass Sie Ihr Bauvorhaben unverändert ausführen können.
- Nach Ablauf der 3-Jahres-Frist können Sie mit dem Bauvorhaben nur dann beginnen, wenn Sie zuvor eine Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung beantragt haben. Die 3-Jahres-Frist kann auf Antrag jeweils um ein Jahr verlängert werden.
- Die Baugenehmigung erlischt ebenfalls, wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen wird.

12. Bauausführung

Die Baugenehmigung gibt die Ausführung Ihres Bauvorhabens frei. Folgende Punkte sind während der Bauphase zu beachten:



- Sofern durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung die Vorlage von bautechnischen Nachweisen geregelt ist, sind diese vor Baubeginn der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.
- Der Baubeginn ist der Baugenehmigungsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.
- Beauftragen Sie nur Bauleiter und Unternehmen, die die erforderliche Sachkunde und Erfahrung besitzen. Der Name der Bauleiterin/Fachbauleiterin bzw. des Bauleiters/Fachbauleiters ist der Baugenehmigungsbehörde schriftlich mitzuteilen.
- Baugenehmigung und Bauvorlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.
- Das der Baugenehmigung beigefügte Baustellenschild (roter Punkt) ist dauerhaft an der Baustelle anzubringen.
- Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein.
- Die Baustelle ist gefahrensicher einzurichten und bei Bedarf mit einem Bauzaun abzugrenzen.
- Wenn bei der Baustelleneinrichtung öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden muss, bedarf dies vorher einer Sondernutzungserlaubnis der Stadt bzw. Gemeinde.
- Achten Sie darauf, dass das Bauvorhaben den genehmigten Bauvorlagen entsprechend ausgeführt wird.
- Findet während der Bauphase ein Bauherrenwechsel statt, ist die Baugenehmigungsbehörde zu informieren.
- Das Gebäude darf erst dann benutzt werden, wenn es ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar ist.
- Denken Sie daran, die Fertigstellung des Rohbaus sowie die Endfertigstellung der Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen. Ein entsprechender Vordruck ist Ihrer Baugenehmigung beigefügt und wird zudem auf der Homepage des Kreises Borken „www.kreis-borken.de/bauonline“ als E-mailformular angeboten.

Beteiligte Institutionen:

1. Staatliches Umweltamt Herten
Gartenstr. 27, 45699 Herten
Tel.: 02366/8070, Telfax: 02366/807-499
Email: poststelle@stua-he.nrw.de
Internet: www.stua-he.nrw.de

2. Staatliches Amt für Arbeitsschutz
Hubertusstr. 13, 45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/5810, Telefax: 02361/16159
Email: poststelle@stafa-re.nrw.de
Internet: www.stafa-recklinghausen.nrw.de

3. Industrie- und Handelskammer zu Münster
Geschäftsstelle Westmünsterland
Willy-Brandt-Str. 3, 46395 Bocholt
Tel.: 02871/99030, Telefax.: 02871/990340
Internet: www.ihk-muenster.de

4. Handwerkskammer Münster
Bismarckallee 1, 48151 Münster
Tel.: 0251/52030, Telefax: 0251/5203106
Email: info@hwk-muenster.de
Internet: www.hwk-muenster.de

5. Arbeitsamt Coesfeld
Holtwicker Str. 1, 48653 Coesfeld
Tel.: 02541/9190, Telefax: 02541/919254
Email: Coefeld@arbeitsamt.de
Internet: www.arbeitsamt.de/coesfeld/index.html

6. Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Borken mbH
Bahnhofstr. 93, 48683 Ahaus
Tel: 02561/979990, Telefax: 02561/9799999
Email: info@wfg-borken.de
Internet: www.wfg-borken.de