

# Bielefeld

**RATGEBER  
PLANEN UND BAUEN**





## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Sie haben „Großes“ vor? Und es sind noch viele Fragen offen? Der nunmehr in seiner 4. Auflage aktualisierte und neu herausgegebene „Ratgeber Planen und Bauen“ möchte Ihnen helfen, dass Ihre Pläne so schnell wie möglich Realität werden können.

Von A wie Anzeigeverfahren bis Z wie Zulässigkeit enthält die Broschüre alle wichtigen Informationen rund um das Thema Bauen in Bielefeld. Hier erfahren Sie beispielsweise auch, welche Unterlagen Sie für Ihren Bauantrag und das unumgängliche Genehmigungsverfahren benötigen.

Dabei kann und soll der Ratgeber natürlich nicht Ihre persönlichen Ansprechpartner bei der Stadt Bielefeld ersetzen. Die kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauberatung des Bauamtes stehen Ihnen selbstverständlich weiterhin für Ihre ganz individuellen Fragen und Probleme mit Rat und Tat zur Seite.

Ich bin mir sicher, dass Ihnen der neue „Ratgeber Planen und Bauen“ eine gute und nützliche Hilfe im weiteren Verfahren sein wird. Alles Gute für Ihre Vorhaben!

Ihr

A handwritten signature in blue ink that reads "Pit Clausen". The signature is written in a cursive, flowing style.

**Pit Clausen**  
Oberbürgermeister

# STADTGEBIET MIT STRUKTURDATEN



## Strukturdaten Bielefeld

### Bevölkerung

Einwohner 325.623  
(am Ort der Haupt-  
wohnung, 31.12.2010)

Erwerbstätige 184.339  
(2008)

davon:

- Land- und Forst- 0,6%  
wirtschaft, Fischerei
- Prod. Gewerbe 21,1%
- Handel, Gast- 26,8%  
gewerbe, Verkehr
- Dienstleistungen/  
Gebietskörper- 51,5%  
schaften/Sozial-  
versicherung

Universität 17.703  
(Studenten im Winter-  
semester 2009/2010)

### Geographie

Gesamtfläche 257,92 km<sup>2</sup>

Ost-West 19 km  
Ausdehnung

Nord-Süd 22 km  
Ausdehnung

Höhe ü. d. 173–320 m  
Meeresspiegel



Karte: © Vermessungs- und Katasteramt

# INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort des Oberbürgermeisters .....	1
Stadtgebiet mit Strukturdaten .....	2
Branchenverzeichnis .....	8

Bauberatung .....	5
-------------------	---

## 1. BAUGRUNDSTÜCK .....

Grundstückssuche .....	9
Eigentumserwerb .....	9
Grundstücksteilung .....	15
Kosten des Grunderwerbs .....	16
Finanzierungshinweise .....	19

## 2. BEBAUBARKEIT EINES GRUNDSTÜCKES .....

Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen .....	20
Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	27
Zulässigkeit von Vorhaben .....	32
Erschließung .....	33

## 3. VOM BAUANTRAG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG .....

Genehmigungserfordernis .....	35
Baugenehmigung .....	36
Zusätzliche Genehmigungen und Erlaubnisse .....	39
Genehmigungsfreistellung .....	41
Anzeigeverfahren .....	48
Vereinfachtes Genehmigungsverfahren .....	48
Normales Genehmigungsverfahren .....	58

## 4. EINZELASPEKTE DES BAURECHTS .....

Die am Bau Beteiligten .....	63
Befreiungen und Abweichungen .....	65
Nachbarschutz .....	67
Grenzbebauung und Abstandflächen .....	67
Stellplatznachweis .....	69
Grundstücksentwässerung .....	71
Hausanschluss für Energie und Wasser .....	75
Bauen für besondere Personengruppen .....	75
Fliegende Bauten .....	78
Abbruch von baulichen Anlagen .....	79

## 5. BAUEN UND ... ..

Denkmalschutz .....	82
Landschafts-/Naturschutz .....	86
Baumschutz .....	91
Gewässerschutz .....	92
Immissionsschutz/Altlasten .....	97
Ökologie .....	101
Wohnungsbauförderung .....	107
Wirtschaftsförderung .....	112

## 6. ANHANG .....

Genehmigungsfreie Vorhaben .....	113
Genehmigungsfreie haustechnische Anlagen .....	117
Definitionen .....	118
Abkürzungen .....	120
Stichwortverzeichnis .....	121
Impressum .....	123

Die Bauberatung des Bauamtes dient als Anlaufstelle für Architektinnen und Architekten, Gutachterinnen und Gutachter, Maklerinnen und Makler, Bauwillige sowie alle, die am Planungs- und Baugeschehen in Bielefeld interessiert sind. Hier erhalten Sie Informationen und eine gute Beratung für die Bereiche Planen, Bauen und Umwelt. Kein Kunde muss die Organisationsstruktur der Fachverwaltung durchschauen. Das beherrschen wir für Sie. Das garantiert unser Team von Fachleuten aus den Bereichen Stadtplanung, Bauordnung, Vermessung, Kataster und Umwelt.

## Leistungsspektrum:

- Grundstückssuche
- Bebaubarkeit von Grundstücken
- Fragen zur Baugenehmigung
- Gebäude-Bestandspläne
- Grundstücksauskünfte / Katasterkarten
- Energieberatung Alt- und Neubau
- Umweltfragen
- Umfangreiches Informationsmaterial



## Sprechzeiten

- **Bauberatung:**  
Montag-Mittwoch 8.30 – 17.00 Uhr  
Donnerstag 8.30 – 18.00 Uhr  
Freitag 8.30 – 14.00 Uhr

- **im Bauamt:**  
August-Bebel-Str. 92 (ehem. Kreishaus),  
33602 Bielefeld  
☎ 0521/51-5600  
Internet: [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de) (Planen Bauen Wohnen)

Während des Neubaus des stechnischen Dienstleistungszentrums in der ehemaligen Stadtbibliothek (bis ca. Ende 2013)  
Wilhelmstraße 3, 33602 Bielefeld



Eingangsbereich der Bauberatung

# 1. BAUGRUNDSTÜCK

## GRUNDSTÜCKSSUCHE

Wenn Sie in Bielefeld ein Baugrundstück erwerben möchten, finden Sie Informationen an folgenden Stellen:

- freier Immobilienmarkt
- Immobilienservice von Banken und Sparkassen
- Immobilienservicebetrieb – ISB:  
Die Stadt bietet bebaute und unbebaute Grundstücke zum Erwerb an. Sie werden jeweils aktuell in der Tagespresse und im Internet ([www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de)) öffentlich gegen Höchstgebot ausgeschrieben (ausgenommen davon sind Neubaugebiete mit Festpreisen). Die Exposés finden Sie im Internet unter Planen/Bauen/Wohnen – Immobilienangebote – Städt. Immobilienangebote –

Ihre Ansprechpartner für bebaute Grundstücke:  
Herr Kloss ☎ 0521/51-2177

Ihr Ansprechpartner für unbebaute Grundstücke:  
Frau Altner ☎ 0521/51-2185

- WEGE mbH – Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld: An- und Verkauf von Gewerbegrundstücken, Hilfe bei Planung und Erschließung gewerblicher Bauvorhaben sowie Aufbereitung von Altstandorten und Gewerbebrachen.  
☎ 55766062 oder 557660061
- Bauamt: Einsichtnahme in Bauleitpläne, Bauberatung für die Bereiche Planen, Bauen, Umwelt auch hinsichtlich der Bebaubarkeit von Grundstücken (s. Seite 20)

Ihr Ansprechpartner: ☎ 0521/51-5600

**Nicht jedes Grundstück ist auch ein Bauplatz. Voraussetzung hierfür ist die baurechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens (siehe Seite 32).**

Informieren Sie sich beim Bauamt über die baurechtliche Zulässigkeit Ihres Bauvorhabens.

Ein Antrag auf Vorbescheid beim Bauamt kann klären, ob ein Vorhaben baurechtlich zulässig ist.

Soweit rechtliche Zweifel an der Zulässigkeit des Vorhabens bestehen, ist es empfehlenswert, sich zunächst ein

Vorkaufsrecht im Grundbuch oder ein Rücktrittsrecht im Kaufvertrag einräumen zu lassen.

## EIGENTUMSERWERB

Sie können ein Grundstück als Einzel- oder Miteigentum kaufen oder im Erbbaurecht erwerben. Bei bebauten Grundstücken besteht darüber hinaus die Möglichkeit, Teileigentum von abgeschlossenen Nutzungseinheiten (z.B. Wohnungseigentum) zu bilden und diesem Sondereigentums- oder Sondernutzungsrechte von Flächen im Gebäude oder auf dem Grundstück zuzuordnen.

## Grundstückskauf

Erst wenn der Kaufvertrag notariell beurkundet und die Eintragung in das Grundbuch erfolgt ist, sind Sie Eigentümerin oder Eigentümer. Voraussetzung für die Grundbucheintragung eines neuen (Bau-) Grundstücks ist, dass die Fläche zuvor vermessen und sodann im Liegenschaftskataster als Flurstück registriert wurde. Eine Genehmigung für die Teilung ist nur noch für bebaute Grundstücke erforderlich.



Luftbild: Pictometry / Blom Deutschland

## Wohnungs- und Teileigentum

Ein Baugrundstück kann einer Person allein (Grundstückseigentum) oder mehreren Personen gehören (Miteigentum).

Eine Sonderform des Miteigentums ist das Wohnungs- und Teileigentum. Nach dem Wohnungseigentumsgesetz können Grundstücke auch mit Eigentumswohnungen bebaut und wohnungsweise veräußert werden. Dabei werden ein der Wohnungsgröße proportionaler Miteigentumsanteil am Grundstück und am Gemeinschaftseigentum des Hauses sowie das Sondereigentumsrecht an der Wohnung und z.B. an einem Garagenplatz erworben.

Für die Bildung von Teileigentum ist eine notariell beglaubigte Teilungserklärung erforderlich. Für den Eintrag ins Grundbuch muss das Bauamt zuvor die Abgeschlossenheit der Wohnungseinheiten bescheinigen. Weitere Auskünfte erteilt das Bauamt (siehe Seite 5).

## Erbbaurecht

Mit der Bestellung eines Erbbaurechtes erwerben Erbbauberechtigte das grundbuchgesicherte Recht, das fremde Grundstück baulich nutzen zu können. Dabei werden für die Dauer des Erbbaurechtes alle Rechte und Pflichten wie von einem Eigentum übernommen. Das Grundstück wird für einen vereinbarten Zeitraum bis maximal 99 Jahre zur Verfügung gestellt. Dieses Recht ist veräußerlich und auch vererblich. Sofern das Erbbaurecht nicht verlängert wird, fallen Grundstück und Bauwerk nach Ablauf des vereinbarten Zeitraumes gegen Zahlung einer Entschädigung wieder an die Eigentümerin oder den Eigentümer zurück, soweit diese Zahlung nicht vertraglich ausgeschlossen worden ist. Für das Erbbaugrundstück muss kein Kaufpreis gezahlt werden. Allerdings ist jährlich ein so genannter Erbbauzins fällig. Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages muss ähnlich wie ein Kaufvertrag notariell beurkundet werden.

## Grundbuch

Das Grundbuch wird bei den Amtsgerichten geführt. Dort kann es jede Person, die ein berechtigtes Interesse hat, einsehen und Abschriften aus ihm verlangen. Das Grundbuch besteht aus einem Bestandsverzeichnis sowie folgenden drei Abteilungen:

- Abteilung I: Eigentümer des Grundstückes,
- Abteilung II: privatrechtliche Lasten, Beschränkungen und Grunddienstbarkeiten z.B. Nießbrauchsrechte, Dauerwohnrechte, Wege- und Leitungsrechte für Nachbargrundstücke oder Vorkaufsrechte,
- Abteilung III: Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden etc.

## Vermessungen

Im Zusammenhang mit dem Kauf und der Bebauung eines Grundstücks können folgende Vermessungen erforderlich werden:

- Teilungsvermessungen
- Grenzvermessungen
- Gebäudeeinmessungen
- topographische Vermessungen
- Höhenvermessungen

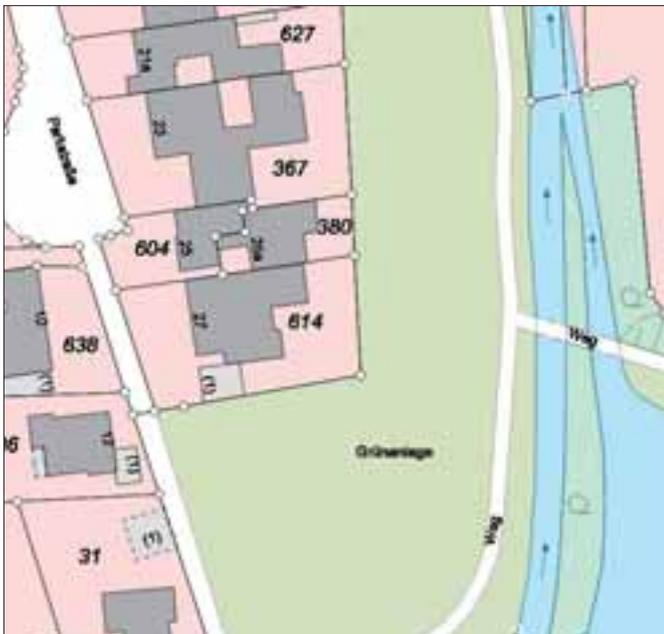
Aufträge für Vermessungsarbeiten nehmen öffentlich-bestellte Vermessungsingenieurinnen oder öffentlich-bestellte Vermessungsingenieure sowie das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Bielefeld entgegen. Hier erhalten Sie auch alle erforderlichen Auskünfte.

☎ 51-6773, 51-3543, 51-3544

## Liegenschaftskataster und kommunale Geodaten

Im Liegenschaftskataster werden flächendeckend für das Stadtgebiet alle Liegenschaften (Grundstücke und Gebäude) dargestellt und beschrieben. Die dort geführten Geometrie- und Fachdaten sind damit Grundlage und Voraussetzung für alle Planungs- und Bauvorhaben. Im Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Bielefeld, Neues Rathaus, Niederwall 23, 3 Etage, Zimmer C 300, ☎ 51-3137 / -3138 / -3139 sind hierzu erhältlich:

- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster auch als digitale Geodokumente; im einzelnen:
- Liegenschaftskarte und amtliche Basiskarte in den Maßstäben 1:500, 1:1000 und 1:5000
- Eigentümer- und Flurstücksnachweis
- Amtlicher Lageplan zum Baugesuch



Liegenschaftskarte, Auszug ohne Maßstab

- Vereinbarung von speziellen Geodatennutzungsverträgen über Lizenz- und Nutzungsbedingungen, Zugang zum anmeldepflichtigen Teil des Online-Kartendienstes der Stadt Bielefeld
- Verkauf von kommunalen Geofachdaten, historischen Karten, Sonderkarten und des Amtlichen Stadtplanes von Bielefeld

**Informieren Sie sich vor dem Erwerb umfassend über alle möglichen Belastungen des Grundstückes:**

- Grundbuch, Baulasten,
- Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasserspiegel, Altlasten etc.),
- Umgebung des Grundstückes (Nähe zu einem Gewerbebetrieb, stark befahrene Straße etc.),
- zukünftige Stadt- und Verkehrsplanung (Bebauungspläne, Rahmenpläne etc.).

Nach den Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) müssen Grundstücksgeschäfte grundsätzlich notariell beurkundet werden. Eine Notarin oder ein Notar freier Wahl berät Sie über alle mit dem Erwerb verbundenen Rechte und Pflichten.



Wohnhaus in Dornberg

## Vorkaufsrechte

Neben dem „privaten Vorkaufsrecht“, das in das Grundbuch eingetragen wird, kann auch ein „öffentliches Vorkaufsrecht“ für ein bebautes oder unbebautes Grundstück bestehen. Dadurch erhält eine Gemeinde die Möglichkeit, auf dem Immobilienmarkt angebotene Grundstücke zu erwerben, um sie für öffentliche Aufgaben (z.B. Straßenbau oder Bau einer Grünanlage) zu verwenden. Die Gemeinden machen verhältnismäßig selten von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch.

Die „gemeindlichen“ Vorkaufsrechte sind öffentlich-rechtliche Belastungen des Baugrundstücks und werden nicht in das Grundbuch eingetragen. Sie gehen allen anderen, insbesondere privatrechtlichen Vorkaufsrechten, im Range vor. Ob die Stadt Bielefeld ein Vorkaufsrecht ausüben will, erfahren Sie beim Vermessungs- und Katasteramt: ☎ 51-2678

## Baulast

Die Baulast ist eine freiwillige Erklärung einer Grundstückseigentümerin oder eines Grundstückseigentümers sowie von Erbbaurechtsnehmern gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die der Schriftform bedarf.

Durch diese Erklärung können öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernommen werden, die ein Grundstück betreffen. Diese Verpflichtungen verlangen ein bestimmtes Tun, ein Dulden oder ein Unterlassen. Häufige Anwendungsfälle für Baulasten sind die Eintragung von Wegerechten, Leitungsrechten oder Abstandsflächen. Als grundstücksbezogene Last wirkt die Baulast auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolgern.

Voraussetzung für die Baulasteintragung ist in der Regel die Vorlage eines amtlichen Lageplans, der nicht älter als sechs Monate sein darf, und die persönlichen Unterschriften der zu Verpflichtenden, die sich ausweisen müssen.

Das Baulastverzeichnis wird beim Bauamt – Verwaltungsabteilung – geführt. Jede Person, die ein berechtigtes Interesse hat, kann es einsehen. Eine Abschrift aus dem Baulastverzeichnis ist gebührenpflichtig. ☎ 51-3736

## GRUNDSTÜCKSTEILUNG

Eine Teilung ist die gegenüber dem Grundbuchamt abgegebene oder sonst wie erkennbar gemachte einseitige Erklärung der eigentumsberechtigten Person, einen Grundstücksteil grundbuchmäßig allein oder zusammen mit anderen als neues selbstständiges Grundstück zu führen.

Eine planungsrechtliche Teilungsgenehmigung ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich. Durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dürfen aber keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

Eine bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung ist erforderlich, wenn ein bebautes Grundstück geteilt werden soll. Bebaut ist ein Grundstück, wenn bauliche Anlagen vorhanden sind. Darüber hinaus gilt das Grundstück bei Errichtung von baulichen Anlagen als bebaut, wenn der Keller oder die Gründung einer baulichen Anlage vorhanden ist. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung bauordnungsrechtliche Verstöße entstehen würden (z.B. feh-



Wohngebiet Breipohls Hof

lende Abstandflächen). Die Teilung darf in das Liegenschaftskataster erst übernommen werden, wenn ein Genehmigungsbescheid vorliegt. Bedarf die Teilung keiner Genehmigung oder gilt sie als genehmigt, kann die Genehmigungsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis ausstellen – das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich. Der Antrag auf Erteilung der Teilungsgenehmigung für bebaute Grundstücke ist beim Bauamt einzureichen. Neben dem Antragsformular ist auf einem amtlichen Lageplan der geplante neue Grenzverlauf (Teilungslinie) in rot darzustellen und die neu entstehenden Teilflurstücke zu bezeichnen (z.B. A und B). Die Frist über die Entscheidung eines Antrages auf Teilungsgenehmigung beträgt einen Monat. Es besteht eine Verlängerungsmöglichkeit um höchstens zwei Monate. Verstreichen diese Fristen, so gilt die Genehmigung als erteilt.

Weitere Informationen erhalten Sie beim Bauamt – Verwaltungsabteilung: ☎ 51-3736

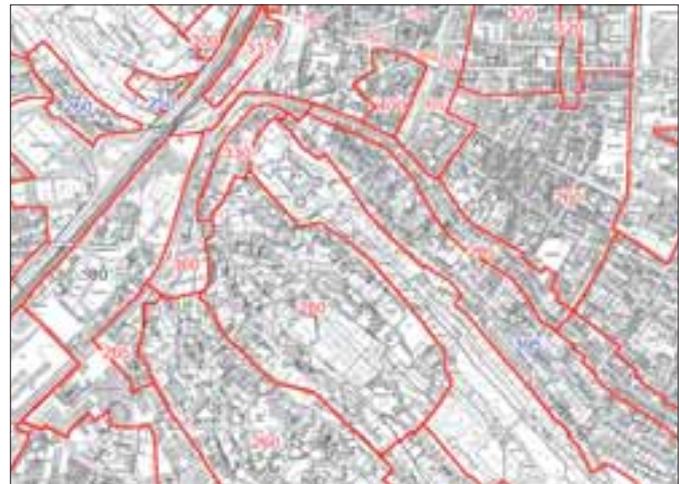
Darüber hinaus ist zu beachten, dass Grundstücksteilungen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen grundsätzlich genehmigungspflichtig sind. Weitere Informationen erteilt das Bauamt – Abt. Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung: ☎ 51-3186

Grundsätzlich sind Grundstücksteilungen in Umlegungsgebieten genehmigungspflichtig (Verfahren gem. § 45 ff. BauGB). Weitere Informationen erteilt das Vermessungs- und Katasteramt: ☎ 51-3127

## KOSTEN DES GRUNDERWERBS

### Grundstückskosten

Baugrundstücke haben je nach Lage, nach ihren baulichen Möglichkeiten und sonstigen Merkmalen unterschiedliche Qualitäten und damit auch unterschiedliche Preise. Einen Anhaltspunkt über den Verkehrswert geben die Bodenrichtwerte. Sie können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Bielefeld eingesehen werden. Außerdem können die Bodenrichtwerte landesweit auch über das Internet unter der Adresse [www.borisplus.nrw.de](http://www.borisplus.nrw.de) kostenfrei abgerufen werden. Der tatsächliche Kaufpreis eines Grundstückes kann allerdings vom Bodenrichtwert abweichen, da der Grundstücksmarkt entsprechend den Marktgesetzen von Angebot und Nachfrage geprägt ist. Kommt es im Einzelfall auf den genauen Verkehrswert an, so besteht die Möglichkeit, ein individuelles Verkehrswertgutachten über Grundstücke und Gebäude oder über Rechte an Grundstücken durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Bielefeld oder durch andere Sachverständige erstellen zu lassen. ☎ 51-2677 oder 51-2678



Bodenrichtwertauszug

## Kosten für die Grundstückserschließung aus Erschließungs- und Straßenbaubeiträgen

Die Grundstückserschließung ist Aufgabe der Gemeinde.

Am Aufwand für die Erschließung werden Grundstückseigentümer über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Besteht ein Erbbaurecht, so tritt der Erbbauberechtigte an die Stelle des Eigentümers.

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) fallen für baulich und gewerblich nutzbare Grundstücke an, sobald die das Grundstück erschließende Anlage erstmalig endgültig hergestellt ist.

Von dem Erschließungsaufwand für den Erwerb der Straßenflächen, die Finanzierungskosten, den technischen Ausbau der Verkehrsflächen, die Straßenbeleuchtung und die Straßenentwässerung trägt die Stadt Bielefeld 10 %. Die restlichen 90 % der Kosten zahlen die Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigten über Erschließungsbeiträge. Der Beitrag berechnet sich nach der jeweiligen Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>) und dem Maß der baulichen Ausnutzbarkeit gemessen an der zulässigen Vollgeschosszahl.

Der Beitrag wird durch Bescheid festgesetzt und ist nach den gesetzlichen Vorschriften innerhalb eines Monats zu zahlen.

Werden vorhandene öffentliche Straßen, Wege und Plätze erneuert oder verbessert,

so hat die Stadt Bielefeld dafür Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) zu erheben.

Die von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten zu tragenden Beitragssätze sind unterschiedlich hoch und richten sich nach der Verkehrsbedeutung der Straße und danach, welche Teileinrichtung der Straße (Fahrbahn, Gehwege, Parkstreifen, Beleuchtung, Entwässerung) erneuert oder verbessert wird.

Berücksichtigen Sie insoweit bei Ihrer Kalkulation auch die möglichen Nebenkosten für Erschließungs- und Straßenbaubeiträge.

Ob für ein Grundstück noch Erschließungsbeiträge nach BauGB oder Straßenbaubeiträge nach KAG NRW fällig werden, können Sie beim Amt für Verkehr erfragen. Dort erhalten Sie auch eine entsprechende Anliegerbescheinigung für Finanzierungszwecke gegen entsprechende Gebühr. Auskünfte erhalten Sie unter ☎ 51-3117.



Dr. Oetker-Welt, Artur-Ladebeck-Straße

## Kostenübernahme durch städtebauliche Verträge

Wenn die Gemeinde den für Ihr Vorhaben erforderlichen Bebauungsplan und/oder notwendige Erschließungsanlagen nicht zeitgerecht erstellen kann, können Sie diese Aufgabe durch den Abschluss städtebaulicher Verträge übernehmen. Hieraus ergeben sich zusätzliche Vorfinanzierungs-, Planungs- und auch Durchführungskosten. Die Stadt kann mit Dritten u. a. folgende städtebauliche Verträge abschließen:

Mit dem Erschließungsvertrag kann die Stadt die Durchführung der erforderlichen Erschließung ganz oder teilweise auf Dritte übertragen. Diese stellen die Erschließungsanlage im eigenen Namen und auf eigene Kosten her und übertragen sie danach unentgeltlich auf die Stadt, die sie als öffentliche Erschließungsanlage widmet und unterhält.

Die erforderlichen Kostenregelungen im Zusammenhang mit der Umsetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden in einem Durchführungsvertrag und Regelungen im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen in sonstigen städtebaulichen Verträgen getroffen.

Städtebauliche Verträge können insbesondere folgende Regelungen enthalten:

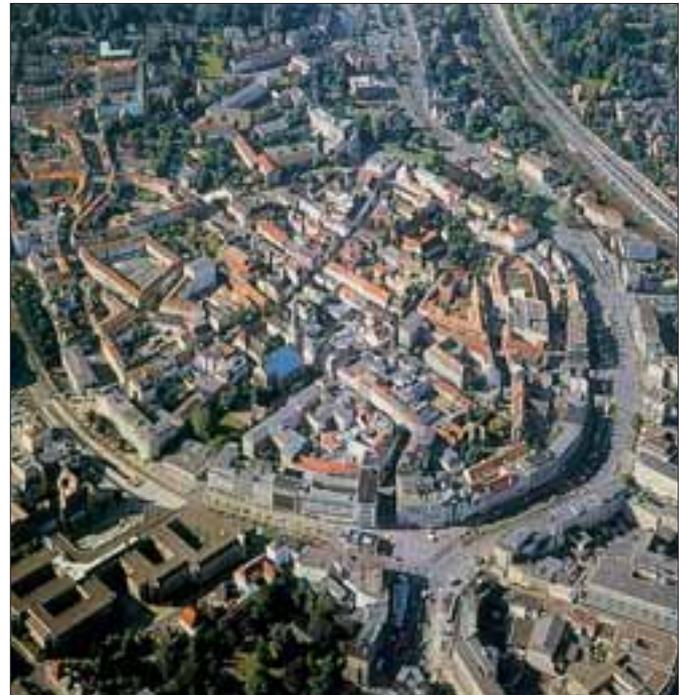
- Übernahme der Kosten für die städtebauliche Planung
- Übernahme der Kosten für Bodensanierung und Freilegung
- Übernahme der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen
- Übernahme der Kosten für erforderliche Spiel- und Grünflächen
- Bauverpflichtung
- Regelungen im Zusammenhang mit Wohnungsbau zugunsten einzelner Bevölkerungsschichten sowie der Eigentumsbildung breiter Teile der Bevölkerung
- Soziale Infrastruktur (z. B. Kindergarten)
- Übernahme der Erschließungskosten
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten

Weitere Auskünfte: ☎ 51-3111 oder 51-5113

## FINANZIERUNGSHINWEISE

Die klassische Finanzierung setzt sich zusammen aus Darlehen vom Kapitalmarkt, Bausparvertrag und Eigenkapital. Der Staat unterstützt Bauwillige durch besondere Wohnungsbauprogramme (Eigentumsförderung des Landes Nordrhein-Westfalen). Zur Finanzierung des Grundstücks und Bauvorhabens beraten die Banken und Bausparkassen (siehe Wohnungsbauförderung Seite 107).

**Nutzen Sie die Möglichkeiten staatlicher finanzieller Förderungen (siehe Seite 85).**



Innenstadt aus der Luft

Foto: D. Wittig

## 2. BEBAUBARKEIT EINES GRUNDSTÜCKES

### BAULEITPLÄNE UND STÄDTEBAULICHE SATZUNGEN

Die Planungshoheit liegt bei den Gemeinden. Eigenverantwortlich lenken sie in Selbstverwaltung die städtebauliche Entwicklung über Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen. Ziel der Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Dazu zählen eine sozial gerechte Bodennutzung, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen.

Die Gemeinde soll Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen aufstellen bzw. ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bürger hat darauf keinen Rechtsanspruch.

Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen für das Gebiet der Stadt Bielefeld können beim Bauamt eingesehen werden.

**Es besteht in der Bundesrepublik Deutschland keine uneingeschränkte Baufreiheit. Der Staat und/oder die Gemeinde bestimmen über die Rechtsordnung (öffentliches Baurecht), wo gebaut werden darf.**

Bei Fragen zur Bebaubarkeit eines Grundstückes wenden Sie sich bitte an das Bauamt – Bauberatung.

### Bauleitpläne

Das Planungsrecht unterscheidet zwischen einem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan (FNP), der das gesamte Stadtgebiet umfasst, und einem verbindlichen Bauleitplan, dem Bebauungsplan. Letzterer ist aus dem FNP entwickelt und regelt das Baurecht in einem räumlich begrenzten Geltungsbereich für einen Teil der Stadt parzellenscharf.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das ganze Stadtgebiet die Art der Bodennutzung dar, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt ergibt. Er ist das einzige gesetzliche Planungsinstrument, das sich auf das ganze Stadtgebiet bezieht.

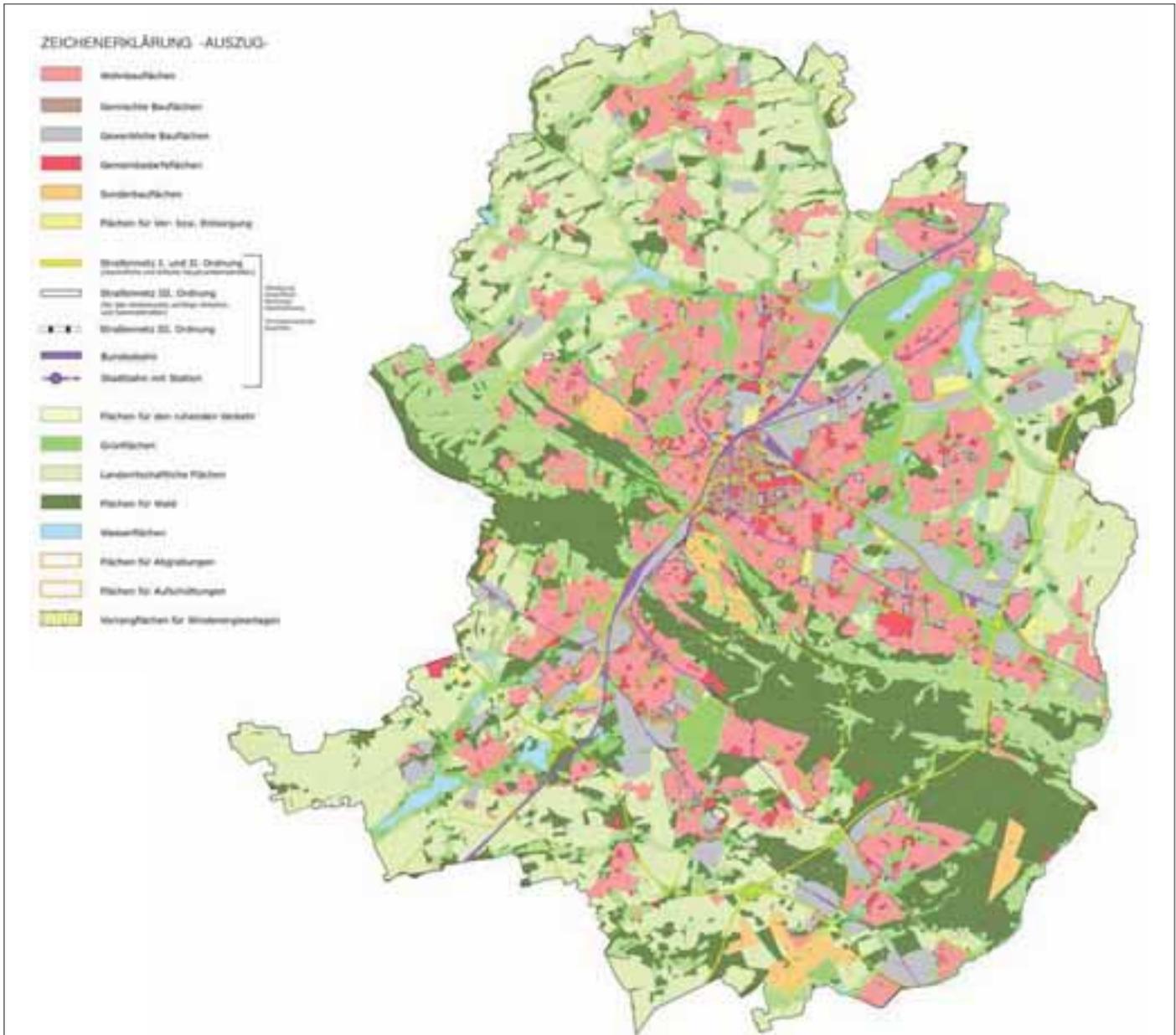
Als „Vorbereitender Bauleitplan“ stellt der Flächennutzungsplan für einen langfristigen Zeitraum in den Grundzügen dar, welche Teile des Stadtgebietes für Wohnen, für Gewerbe, für Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schulen, Krankenhäuser usw.) oder andere bauliche Zwecke genutzt und welche als Freiflächen (Landwirtschaft, Wald, Wasser, Grünflächen) erhalten und entwickelt werden sollen. Darüber hinaus enthält er insbesondere Verkehrsflächen von übergeordneter Bedeutung.

Als integrales Planungsinstrument formuliert der Flächennutzungsplan die Grundzüge der künftigen räumlichen Entwicklung Bielefelds und schafft damit die Voraussetzungen für die langfristige Daseinsvorsorge der Stadt. Mit seiner Ausrichtung auf die Grundzüge der Planung lässt er Spielräume für deren weitere Konkretisierung auf anderen Planungsebenen.

Der Flächennutzungsplan ist behördenverbindlich, d.h., er besitzt gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind unmittelbar weder Rechte noch Pflichten abzuleiten. Mittelbare Rechtswirkungen leiten sich jedoch für die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Genehmigung von Vorhaben ab, die im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) liegen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist seit 1979 wirksam und wird seitdem in Form von Änderungsverfahren, die vom Rat der Stadt beschlossen werden, fortgeschrieben. Weitere Auskünfte erteilt das Bauamt:

☎ 51-3216



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### Bebauungspläne

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan besteht in der Regel aus einem Nutzungs- und Gestaltungsplan, textlichen Festsetzungen, einer Begründung, in der Ziele und wesentliche Auswirkungen des Planes erläutert werden und einem Umweltbericht. Er enthält folgende Mindestfestsetzungen: Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen (siehe Seite 27).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde für die schnelle Realisierung von Bauvorhaben geschaffen. Er besteht aus: Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors, Satzung der Gemeinde und einem Durchführungsvertrag. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der/die Investor/Investorin, das Bauvorhaben innerhalb einer festgelegten Frist zu verwirklichen und es auf eigene Kosten – ganz oder teilweise – erschließen zu lassen.

### Städtebauliche Satzungen

Neben Bauleitplänen bestehen weitere Instrumente, um die städtebauliche Ordnung zu sichern und langfristige Planungsziele umzusetzen. Dazu zählen beispielsweise die:

- Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB
- Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB
- Sanierungssatzung
- Erhaltungssatzung
- Gestaltungssatzung



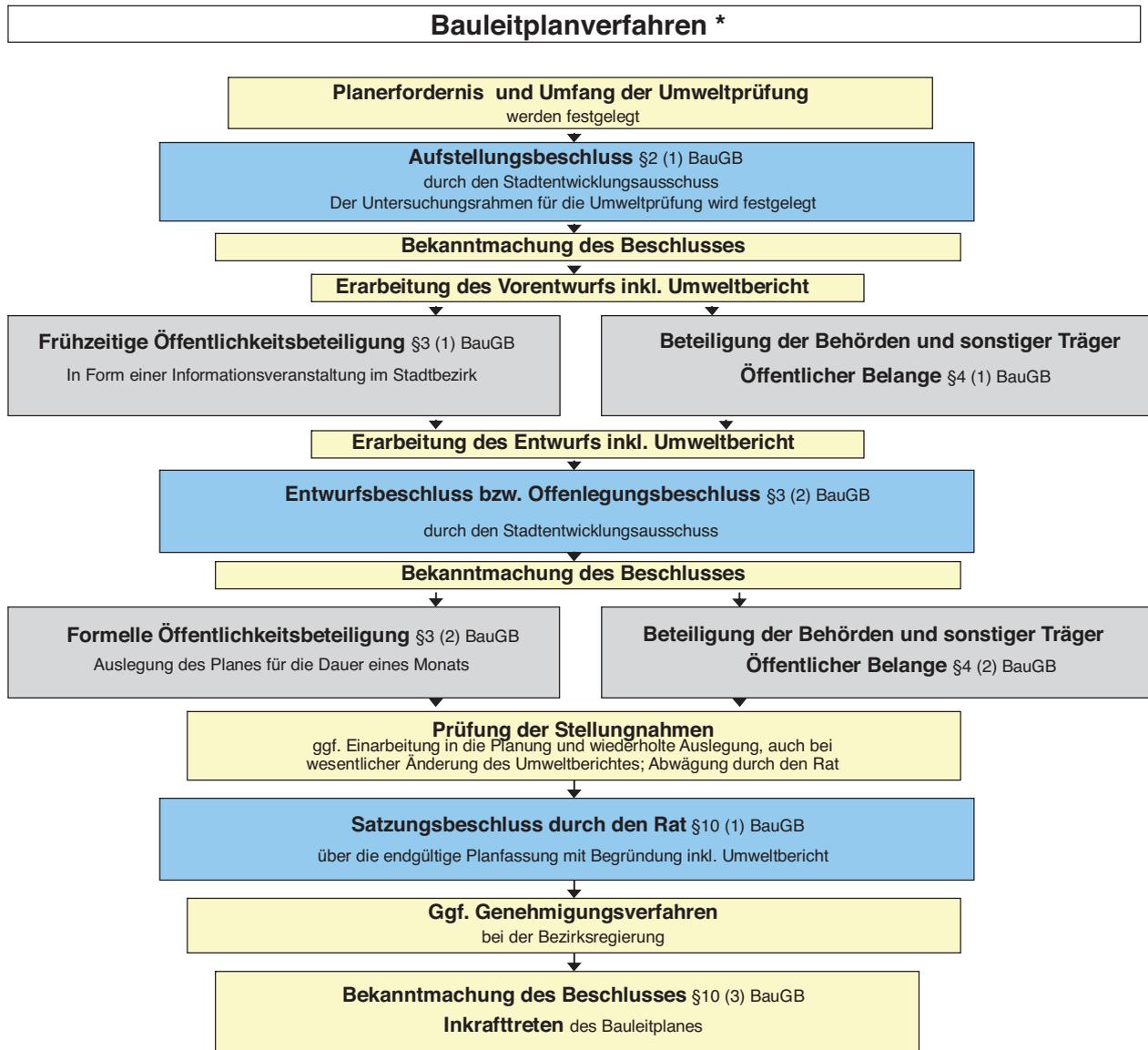
*Altstadt, Alter Markt*

### Innen- und Außenbereichssatzungen

Um die Zulässigkeit von Bauvorhaben in nicht beplanten bebauten Ortsteilen (so genannte „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“) leichter zu ermöglichen, können die Gemeinden Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB erlassen als:

- „Klarstellungssatzung“ zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- „Entwicklungssatzung“ zur Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind
- „Ergänzungssatzung“ zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke als Abrundung der Ortsteile

Für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und bereits eine konzentrierte Wohnbebauung aufweisen, kann eine Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB erlassen werden. Dadurch können Bauvorhaben für Wohnzwecke eher zugelassen werden.



\* Das Ablaufschema ist für die Aufstellung / Aufhebung / und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen) gleich. Zur besseren Lesbarkeit wird nachfolgend nur auf eine Aufstellung abgestellt.

Quelle: eigene Darstellung

### Sanierungssatzungen

Zur Behebung städtebaulicher Missstände kann die Gemeinde für einen abgegrenzten Bereich eine Sanierungssatzung beschließen. Bei bestimmten Bauvorhaben, Nutzungsänderungen, Rechtsvorgängen (z.B. langfristige Nutzungsverträge) und Grundstücksteilungen ist im Sanierungsgebiet zusätzlich eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese Genehmigung darf nur abgelehnt werden, wenn dadurch die Durchführung der Sanierung unmöglich oder wesentlich erschwert würde oder das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auch in sanierungsrechtlicher Hinsicht mitentschieden. In allen anderen Fällen muss ein separater Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung bei dem Bauamt der Stadt Bielefeld eingereicht werden. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt gilt zur Zeit für folgende Gebiete:

1. „Bielefeld Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt“  
„Neues Bahnhofsviertel“
2. „Ravensberger Spinnerei/Webereiviertel und Umgebung – östliche Innenstadt“
3. „Bahnhofstraße“
4. „Neues Wohnquartier am Ravensberger Park“  
(Schlachthof)
5. „Südliche Innenstadt – Turner Straße und Umgebung“
6. „Sennestadt Zentrum“
7. „Heepen Ortskern“
8. „Altstadt“

Im Gebiet Nr. 1 gilt dieser Genehmigungsvorbehalt auch für Grundstücksgeschäfte und die Belastung von Grundstücken. Auskünfte erteilt: ☎ 51-3186, 51-2744



Sennestadt

### Erhaltungssatzungen

Um den Charakter von Ortsteilen mit seinen städtebaulichen Eigenarten, historischen und neuzeitlichen Gestaltungsmerkmalen zu bewahren und aufzuwerten, kann die Gemeinde Erhaltungssatzungen beschließen. Diese beziehen sich in erster Linie auf bauliche Anlagen. Allerdings können auch Grundstücksbereiche oder Bereiche von Grün- und Freiflächen sowie Plätze und Straßen von einer Erhaltungssatzung erfasst sein. Die Erhaltungssatzung schreibt keine genauen Gestaltungsregeln vor, sondern enthält Rahmen setzende Vorgaben. Sie werden abgeleitet aus den stadträumlichen und prägenden Gestaltstrukturen. Innerhalb dieser Strukturen sind vielfältige, das Wesenhafte wahrende Gestaltungselemente auch mit neuzeitlicher oder moderner Architektursprache möglich. Von der Erhaltungssatzung erfasst werden auch sämtliche nicht baugenehmigungspflichtige Baumaßnahmen, z.B. ein neuer Fassadenanstrich, eine neue Dachdeckung, ebenso Werbeanlagen oder Veränderungen auf dem Grundstück. In diesen Fällen sind Genehmigungen erforderlich.

Zur Zeit bestehen Erhaltungssatzungen für folgende Stadtgebiete:

1. Bielefelder Altstadt
2. Kirhdornberg
3. Schildesche-Ortskern / Am Vorwerk – Achenkamp

Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen wird über diese Genehmigung im Rahmen des Verfahrens mitentschieden. Ein eigener Antrag ist nicht notwendig. Bei baugenehmigungsfreien Maßnahmen ist allerdings ein eigener Antrag auf Zulassung zu stellen. Bevor die Gemeinde über den Genehmigungsantrag entscheidet, ist sie verpflichtet, gemeinsam mit den Eigentümern und den sonstigen zur Erhaltung der baulichen Anlage Verpflichteten mögliche bauliche und gestalterische Lösungen zu erörtern. Eine rechtzeitige Kontaktaufnahme ist deshalb schon im Vorfeld der Planungsüberlegungen empfehlenswert. Satzungstexte, Broschüren sowie Auskünfte und Beratungen zu den Erhaltungssatzungsgebieten erhalten Sie im Bauamt, Untere Denkmalbehörde: ☎ 51-3174

### Gestaltungssatzungen

Im Unterschied zur Erhaltungssatzung macht die Gestaltungssatzung präzise Vorgaben für die Gestaltung, die im Interesse eines harmonischen städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes liegen. Daher wird für die Errichtung, Änderung sowie Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und für Werbeanlagen ein einheitlicher Gestaltungsrahmen festgesetzt. Zurzeit bestehen Gestaltungssatzungen für das Neue Bahnhofsviertel und die Bahnhofstraße.



Neues Bahnhofsviertel, Ostwestfalenplatz

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im Bebauungsplan können grundstücksbezogene Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen werden.

In der Regel werden auch die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen (z.B. für Schulen) festgesetzt. Darüber hinaus können gestalterische Festsetzungen integriert und Fachplanungen nachrichtlich aufgenommen werden (z.B. Bahntrassen oder Überschwemmungsgebiete).

### Art der baulichen Nutzung

Je nach ihrer Zweckbestimmung können zehn verschiedene Baugebietstypen im Bebauungsplan festgesetzt werden: Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI), Sondergebiete (SO).

Welche Nutzungen in den Baugebietstypen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, regelt der Bebauungsplan auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in der jeweils zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

### Maß der baulichen Nutzung

Je Baugebietstyp werden die Obergrenzen baulicher Dichte – was gebaut werden darf – durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt wie viel Quadratmeter Grundfläche von Gebäuden je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind,
- die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind,
- die Baumassenzahl (BMZ) regelt in Gewerbe- und Industriegebieten wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind,
- die Anzahl der Vollgeschosse (Z): Der Begriff „Vollgeschoss“ wird in der Landesbauordnung definiert.



Nutzungsplan

### Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen von Bauweise, Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen bestimmen den Standort der Bauvorhaben und die überbaubare Grundstücksfläche. Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgelegt, dürfen Gebäude bzw. Gebäudeteile diese in der Regel nicht überschreiten. Wird

eine Baulinie bestimmt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Bei einer geschlossenen Bauweise dürfen Gebäude nur an der Grenze errichtet werden. Bei der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit maximal 50 m Länge zugelassen. Davon abweichende Bauweisen können festgesetzt werden.

### Gestalterische und sonstige Festsetzungen

Zusätzliche Festsetzungen, wie zum Beispiel Dachneigung, Dachgauben, Drenpel, die Anordnung von Stellplätzen, Garagen, die äußere Gestaltung der Gebäude, Einfriedigungen, Baumpflanzgebote etc. sind möglich. Im Bebauungsplan können auch andere Belange festgesetzt werden, wie z.B. grünplanerische Belange:

- Flächen für das Anpflanzen oder die Erhaltung von Bepflanzungen oder
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.



Gestaltungsplan

### ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Ob ein Grundstück bebaubar ist, richtet sich vorwiegend nach den bauplanungsrechtlichen Vorschriften. Ausschlaggebend ist zudem eine gesicherte Erschließung. Darüber hinaus bestimmen auch andere Rechtsbereiche des öffentlichen Baurechts die Zulässigkeit von Vorhaben (s. Seite 35).

### Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

Ein Bauvorhaben auf einem Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist zulässig, wenn es dessen Festsetzungen entspricht und die Erschließung gesichert ist. Im Einzelfall kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme oder Befreiung (sowie eine Abweichung von gestalterischen Festsetzungen) erteilt werden. (s. hierzu Seite 65).

Wird ein Bebauungsplan erst aufgestellt, kann die Zulässigkeit schon vor seiner Rechtskraft gegeben sein. Ob dies für den Bebauungsplan zutrifft, in dessen Gebiet Ihr Vorhaben liegt, erfahren Sie im Bauamt. Das Vorhaben muss den zukünftigen Festsetzungen entsprechen, die Bauherrin/der Bauherr muss diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen und die Erschließung muss gesichert sein (Planreife).

### Im Zusammenhang bebauter Ortsteil

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil liegt vor, wenn bereits eine konzentrierte Bebauung, die den Eindruck einer Geschlossenheit vermittelt, vorhanden ist, ohne dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Liegt das Grundstück innerhalb eines derartigen Ortsteiles, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



Darstellung verschiedener Ortsbereiche

### Außenbereich

Wenn das Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, unterliegt es den Prüfkriterien des Außenbereiches. Der Außenbereich dient der Land- und Forstwirtschaft, der Schonung des Naturhaushaltes, dem Erhalt des Landschaftsbildes zum Zwecke der Erholung. Von einer wesensfremden Bebauung soll er grundsätzlich freigehalten werden. Alle im Außenbereich zulässigen Vorhaben müssen flächensparend ausgeführt werden. Im Außenbereich werden drei Vorhabengruppen unterschieden: die privilegierten, die begünstigten und die sonstigen Vorhaben.

**Das Bauamt berät Sie umfassend und ganzheitlich über alle Fragen des öffentlichen Baurechtes (siehe Seite 5).**

**In Zweifelsfällen – insbesondere bei Vorhaben im Außenbereich – wird empfohlen, einen Antrag auf Vorbescheid zu stellen. So erhalten Sie Rechtssicherheit für Ihre Planung.**

### ERSCHLIESSUNG

Eine gesicherte Erschließung ist für die Bebaubarkeit eines Grundstückes und für die Genehmigung unumgänglich. Voraussetzung ist, dass die Erschließungsanlagen spätestens bis zum Beginn der Gebäudenutzung funktionsfähig sind.

#### Voraussetzungen zur gesicherten Erschließung

##### ■ Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert, wenn

- das Baugrundstück in angemessener Zufahrtsbreite direkt an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder
- über eine öffentlich-rechtlich durch Baulast gesicherte befahrbare Zufahrt mit angemessener Breite direkt mit dieser öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist oder
- über eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstraße in angemessener Breite erreichbar ist.



Mehrfamilienhaus Sprungbachstraße



Umnutzung Pauluscaree

Eine angemessene Breite ist gewährleistet, wenn Feuerwehr-, Rettungs- und Müllfahrzeuge ungehindert Zugang zum Grundstück haben.

##### ■ Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung muss sichergestellt werden (siehe Grundstücksentwässerung Seite 71).

##### ■ Wasser- und Energieversorgung

Der Hausanschluss an das Energieversorgungsnetz der Stadtwerke (Wasser / Elektrizität / Wärme / Gas) mit einer ausreichenden Trink- und Löschwasserversorgung muss funktionsfähig ausgeführt sein (siehe Seite 75).

Die Erschließung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht allerdings nicht. Die Gemeinde ist verpflichtet, anfallende Kosten anteilig in Rechnung zu stellen (Siehe Erschließungsbeiträge Seite 17).

# 3. VOM BAUANTRAG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG

## GENEHMIGUNGSERFORDERNIS

Das Bauen ist – abgesehen von Sonderregelungen – grundsätzlich genehmigungspflichtig. Das heißt, dass Sie vor Baubeginn eine Baugenehmigung beantragen müssen. Dies gilt für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung sowie den Abbruch von baulichen Anlagen. Wenn die baurechtlichen Bestimmungen entsprechend den jeweils anzuwendenden Gesetzen und Verordnungen eingehalten werden, wird Ihnen die Baugenehmigung erteilt, die in der Regel auch Auflagen und Bedingungen enthält.

Ausgenommen von der Baugenehmigungspflicht sind diejenigen baulichen Anlagen, die lediglich zur Genehmigungsfreistellung „vorlagepflichtig“ oder ausdrücklich „genehmigungsfrei“ sind, ebenso die nach dem Bürokratieabbaugesetz II „anzeigepflichtigen“ Nutzungsänderungen.

In der Landesbauordnung werden nach der Genehmigungsbedürftigkeit unterschieden:

- genehmigungsfreie Vorhaben  
Seite 113
- genehmigungsfreie Anlagen  
Seite 113
- genehmigungsfreigestellte Vorhaben  
Seite 113
- anzeigepflichtige Vorhaben  
Seite 48
- genehmigungsbedürftige Vorhaben  
Seite 36

Nach anderen Gesetzen erteilte Genehmigungen können die Baugenehmigung nach Landesbauordnung mit einschließen:

### Gesetze mit Konzentrationswirkung:

Für bestimmte gewerbliche, stark emitierende Bauvorhaben ist eine Genehmigung nach der 4. Bundesimmissionschutzverordnung vorgeschrieben (siehe Seite 97). Darüber hinaus können bauliche Anlagen durch Spezialgesetze genehmigt werden. Dies sind u.a.: Gerätesicherheits-, Gentechnik-, Atom- oder Abfallgesetz etc.

### Planfeststellungsverfahren:

Erfasst sind bauliche Anlagen, die durch Planfeststellungsverfahren genehmigt werden, wie z.B. Bahnanlagen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz oder Anlagen nach dem Straßen- und Wegegesetz für Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs wie Bushaltestellen.

**Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften müssen – ungeachtet der Genehmigungspflicht – stets eingehalten werden.**



*Pflegezentrum am Lohmannshof*

## BAUGENEHMIGUNG

Mit der Baugenehmigung wird bescheinigt, dass das beantragte Bauvorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Mit Erteilung der Baugenehmigung erhalten Sie das Recht, das Bauvorhaben eine Woche nach Vorlage der Baubeginnanzeige unter bestimmten Auflagen und ggfs. Bedingungen durchführen zu können. Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt. Sie hat eine Gültigkeitsdauer von 3 Jahren und kann für jeweils 1 Jahr verlängert werden. Die Baugenehmigung ist grundstücksbezogen und gilt auch für und gegen Ihren Rechtsnachfolger.

Wenn Sie frühzeitig mit dem Bauvorhaben beginnen wollen, können Sie eine Teilbaugenehmigung beantragen. Dies bietet sich insbesondere bei komplexen und größeren Bauvorhaben an. Wollen Sie abweichend von der erteilten Baugenehmigung bauen, müssen Sie zuvor je nach Umfang der geplanten Änderung eine neue Baugenehmigung oder zumindest eine Nachtragsbaugenehmigung beantragen. Bestehen Zweifel an der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens, können Sie dies frühzeitig mit einer Bauvoranfrage durch einen Vorbescheid klären. Für bauliche Anlagen derselben Ausführungsart an verschiedenen Standorten kann eine Typengenehmigung beim Ministerium für Bauen und Verkehr beantragt werden.

Die Antragstellerinnen und Antragsteller von Bauvoranfragen und Bauanträgen erhalten mit der Eingangsbestätigung eine Kennung und ein Passwort zugeteilt. Mit diesen Angaben können Sie dann über die städtischen Internetseiten abfragen, wieweit die Bearbeitung des Antrages fortgeschritten ist (**Bauauskunft Online**).

## Teilbaugenehmigung

Die Teilbaugenehmigung wird aufgrund eines formlosen Antrages beim Bauamt meist für Erd-, Gründungs- und Entwässerungsarbeiten erteilt. Mit den genehmigten Teilbaumaßnahmen können Sie bereits vor Erteilung der Gesamtbaugenehmigung beginnen. Die Teilbaugenehmigung hat den Rechtscharakter einer Baugenehmigung, gilt allerdings ausschließlich für das konkret benannte Gewerk. Die Teilbaugenehmigung bindet die Behörde, das Gesamtbauvorhaben im Grundsatz zu genehmigen. Demzufolge wird sie erst dann erteilt, wenn die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt ist. Die Genehmigungsgebühr wird allerdings durch das Aufteilen in einzelne Teilbauabschnitte geringfügig teurer werden.

## Genehmigungsgebühr

Bau-, Teilbau-, Nachtrags-, Abbruch- sowie Nutzungsänderungsgenehmigungen sind gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühr wird entsprechend einer landeseinheitlichen Gebührentabelle ermittelt. Bezugsgröße sind dabei bei Gebäuden der jährlich neu festgesetzte Rohbaurichtwert und bei baulichen Anlagen die anfallenden Herstellungskosten; bei Teilbau- und Abbruchgenehmigungen nach tatsächlichem Aufwand.

## Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer die Baumaßnahme ohne eine erforderliche Baugenehmigung beginnt oder davon abweichend errichtet, ändert, nutzt, abbricht oder ihre Nutzung ändert. Dies kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Darüber hinaus besteht für Sie das Risiko, dass Sie eine nachträglich nicht legalisierbare Baumaßnahme wieder beseitigen müssen.

**Informieren Sie sich beim Bauamt vor Antragstellung über die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit Ihres Bauvorhabens (siehe Seite 5).**

## Vorbescheid

Durch einen Antrag auf Vorbescheid (Bauvoranfrage) beim Bauamt können Sie wesentliche Fragen der zulässigen Bebaubarkeit, der Nutzung und der Erschließung vorab klären. Diese Fragen sind präzise und klar zu formulieren. Der Vorbescheid hat eine Gültigkeit von 2 Jahren und kann für jeweils 1 Jahr verlängert werden. Der Vorbescheid berechtigt allerdings noch nicht zum Bauen! Er bindet die Behörde, einen „gleichlautenden“ Bauantrag zu genehmigen. Wegen der hohen Rechtssicherheit sollten Sie ihn insbesondere in kritischen Baurechtsfällen in Anspruch nehmen. Die Genehmigungsgebühren des Vorbescheides werden mit dem Bauantrag zum Teil verrechnet. Werden ausschließlich planungs- rechtliche Fragen gestellt, so ist es Ihnen freigestellt, eine bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasserin oder einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu beauftragen. Bei komplexen Fragestellungen (z.B. Außenbereich) wird dies allerdings empfohlen. Bei bauordnungsrechtlichen Fragestellungen zur Errichtung oder Änderung eines Gebäudes ist es vorgeschrieben.

## Bauvorlagen für den Vorbescheid

Für den Antrag auf Vorbescheid müssen diejenigen Bauvorlagen beim Bauamt eingereicht werden, die zur Prüfung der konkreten Fragestellung erforderlich sind. Dies sind in der Regel folgende Bauvorlagen (mind. zweifache Ausfertigung):

1. Antragsformular
2. Lageplan M 1:500
3. Grundkarte M 1:5000
4. Angaben zur Nutzung, ggf. Betriebsbeschreibung
5. Ansichtsskizzen mit Gelände- und Gebäudeschnitten (ggf. Fassadenabwicklungen M 1:200)
6. Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277
7. Bei baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind: die Herstellungskosten einschl. Umsatzsteuer

## Typengenehmigung

Sollen bauliche Anlagen in der selben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden, kann das Ministerium für Bauen und Verkehr eine allgemeine Genehmigung (Typengenehmigung) erteilen. Voraussetzung ist, dass ihre Brauchbarkeit für den jeweiligen Verwendungszweck nachgewiesen ist und ein öffentliches Interesse vorliegt. Für Fliegende Bauten kommt eine Typengenehmigung allerdings nicht in Betracht.

## Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften

Als allgemeine Anforderung der Landesbauordnung gilt, dass bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, instand zu halten oder abzurechnen sind, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.

Neben der Landesbauordnung und deren Durchführungsbestimmungen zählen hierzu insbesondere:

- örtliche Bauvorschriften
- Baugesetzbuch (BauGB):  
Ortssatzungen aufgrund des BauGB (z.B. Bebauungspläne, Sanierungs- oder Erhaltungssatzungen, Innen- oder Außenbereichssatzungen)
- die anerkannten Regeln der Technik
- DIN-Vorschriften
- Anforderungen des Denkmalschutz-, des Bundesimmissionsschutz-, des Landeswassergesetzes etc.

Für große und kleine Sonderbauten gelten über die Vorschriften der Landesbauordnung hinaus weitergehende Sonderbauverordnungen bzw. Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (siehe auch Seite 48):

- Arbeitsstätten-Verordnung
- Garagen-Verordnung
- Industriebau-Richtlinie
- Schulbau-Richtlinie etc.

## ZUSÄTZLICHE GENEHMIGUNGEN UND ERLAUBNISSE

Neben der Baugenehmigung können im Einzelfall noch weitere Genehmigungen und Erlaubnisse erforderlich sein. Hierzu zählen insbesondere:

- Sondernutzungserlaubnis
- Grundstückszufahrtserlaubnis
- Gaststättenrechtliche Konzession

Siehe auch

- |  |          |
|--|----------|
| ■ Denkmalrechtliche Erlaubnis          | Seite 83 |
| ■ Zustimmung zum Anschluss             | Seite 72 |
| ■ Wasserrechtliche Erlaubnis           | Seite 74 |
| ■ Bescheide nach dem Landschaftsgesetz | Seite 86 |



Studentenwohnheim Morgenbreede

## Sondernutzungserlaubnis

Werden durch das Bauvorhaben öffentliche Verkehrsflächen über- oder unterbaut (z. B. durch Erker oder Keller), so muss eine Sondernutzungserlaubnis in Form eines Gestattungsvertrages beim Amt für Verkehr beantragt werden.

☎ 51-3108

Für die vorübergehende Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. durch Baustelleneinrichtungen) erteilt das Bauamt die Sondernutzungserlaubnis.

☎ 51-6511, 51-3288, 51-3418, 51-3240

## Grundstückszufahrt

Die Gehwegabsenkung und die Neuanlage einer Grundstückszufahrt bedarf der Zustimmung durch den betreffenden Straßenbaulastträger:

Innerhalb der geschlossenen Ortschaft ist dies in der Regel die Stadt Bielefeld. Beim Amt für Verkehr muss dann ein formloser Antrag gestellt werden, dem ein Lageplan mit Darstellung der Zufahrt beizufügen ist. Weitere Auskünfte:

☎ 51-2709.

Außerhalb der geschlossenen Ortschaft wird die erforderliche Genehmigung für Ein- und Ausfahrten zu Grundstücken an der freien Strecke durch den Landesbetrieb Straßenbau im Rahmen der Prüfung des Bauantrages erteilt und ggf. werden erforderliche Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen. Eines gesonderten Antrages bedarf es hier nicht.

Anbauverbot außerhalb von geschlossenen Ortschaften:

Entlang der freien Strecke besteht in einem Abstand von 40 m ein grundsätzliches Bauverbot. Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet der Landesbetrieb Straßenbau als Straßenbaulastträger ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Weitere Auskünfte:

☎ 1082-0

## Gaststättenrechtliche Konzession

Für die Errichtung einer Gaststätte bedarf es, sofern Alkohol abgegeben werden soll, neben der Baugenehmigung auch einer eigenständigen gaststättenrechtlichen Konzession, die durch das Ordnungsamt der Stadt Bielefeld erteilt wird. Fehlt diese, darf die Nutzung nicht aufgenommen werden. Es empfiehlt sich daher, beide erforderlichen Anträge parallel beim Bauamt und dem Ordnungsamt bzw. bei dem jeweils zuständigen Bezirksamt einzureichen. Auch bei Pächterwechsel bedarf es einer gaststättenrechtlichen Konzession.

☎ 51-2197, 51-2200

**Informieren Sie sich in Zweifelsfällen beim Bauamt. Hier werden Sie umfassend und ganzheitlich beraten (siehe Seite 5).**



Gebäudesanierung

## GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG

Unter bestimmten Voraussetzungen ist für die unten aufgeführten Bauvorhaben keine Baugenehmigung erforderlich. Es besteht dabei eine Wahlfreiheit zwischen der Inanspruchnahme dieser sogenannten Genehmigungsfreistellung und der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens (§ 67 (1) Satz 3 BauO NRW).

Im Freistellungsverfahren reichen Sie die unten aufgeführten Bauvorlagen mit dem Formular „Vorlage in der Genehmigungsfreistellung“ bei der Gemeinde ein (hier: Bauamt der Stadt Bielefeld). Die Gemeinde erhält damit die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Planungshoheit innerhalb eines Monats zu erklären, ob ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (z.B. bei der Absicht eine Veränderungssperre zu erlassen, bei Nichtvereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder bei Erfordernis anderer behördlicher Genehmigungen und Erlaubnisse).

Verlangt die Gemeinde dies nicht, kann das Vorhaben nach Verstreichen dieser Monatsfrist eine Woche nach Einreichen der Baubeginnanzeige beim Bauamt unter Beachtung der unten näher ausgeführten Bestimmungen durchgeführt werden.

Eine präventive behördliche Prüfung der Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens einschließlich der Bauüberwachung findet im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nicht statt.

Die volle und alleinige Verantwortung für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts liegt in der Genehmigungsfreistellung ausschließlich bei den am Bau Beteiligten für ihren jeweiligen Wirkungskreis.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Gestaltungsvorschriften müssen separat vor Baubeginn eingeholt werden.

Sind Genehmigungen oder Erlaubnisse aufgrund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserrecht, Denkmalschutz) erforderlich, verlangt die Stadt Bielefeld in der Regel die Durchführung eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens.

#### Geltungsbereich

Das Genehmigungsverfahren gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung folgender Vorhaben:

- Wohngebäude bis unter die Hochhausgrenze; wenn die reine Wohnnutzung im Gebäude überwiegt, sind auch andere wohnverträgliche Nutzungen zulässig,
- zu diesen Gebäuden gehörende Garagen und überdachte Stellplätze bis 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie Nebengebäude (z.B. Abstellschuppen) und Nebenanlagen (z.B. Gartenmauern oder Terrassen).

Dies gilt allerdings nur unter folgenden Voraussetzungen:

- das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und
- das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen dieser Satzung und
- die planungsrechtliche Erschließung ist gesichert (s. Seite 33) und
- die Gemeinde – Stadt Bielefeld – verzichtet auf die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens.

Liegen diese Bedingungen **nicht** vor, so muss ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden (siehe Seite 48).

Das Wohngebäude muss durch die Wohnnutzung geprägt sein; anders genutzte Räume dürfen nach Anzahl als auch nach Fläche nur in deutlich untergeordnetem Maße vorhanden sein. Erfasst sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren



*Wohnhaus, Heidsieker Heide*

Beruf in gleicher Weise ausüben und deren Nutzung hinsichtlich des ihnen innewohnenden Gefährdungspotentials mit einer Wohnnutzung vergleichbar ist. Zu den freigestellten Vorhaben im Sinne des §67 BauO NRW gehören auch Ferien- und Wochenendhäuser.

#### Verfahrensablauf

Als Bauherrin oder Bauherr beauftragen Sie die bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasserin oder den bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser. Diese prüfen vor Einreichung der Bauvorlagen die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung und welche gesetzlichen Bestimmungen darüber hinaus eingehalten und auch welche weiteren öffentlich-rechtlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse eingeholt werden müssen.

Sind Abweichungen von den Bestimmungen der Landesbauordnung bzw. von örtlichen Bauvorschriften beabsichtigt, entscheidet hierüber auf besonderen Antrag das Bauamt. Bei Genehmigung der Abweichung kann die Genehmigungsfreistellung in Anspruch genommen werden. Der Abweichungsbescheid muss der Gemeinde zusammen mit der Vorlage in der Genehmigungsfreistellung vorgelegt werden.

Mit der Aufstellung bautechnischer Nachweise (z.B. für Schall- und Wärmeschutz, Standsicherheitsnachweis und ggf. Brandschutz) und der Überwachung deren Einhaltung während der Baudurchführung beauftragen Sie staatlich anerkannte Sachverständige. Welche Nachweise und Bescheinigungen je nach Art des Wohnbauvorhabens erforderlich sind, ist der Tabelle auf Seite 47 zu entnehmen.

Die „Vorlage in der Genehmigungsfreistellung“ an die Gemeinde ist mit den auf Seite 46 aufgeführten Bauvorlagen beim Bauamt der Stadt Bielefeld einzureichen. Bei unvollständigen Bauvorlagen verlangt die Stadt Bielefeld in der Regel die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens.

Den Entwässerungsantrag sollten Sie mit den hierfür erforderlichen Unterlagen gleichzeitig bei dem Bauamt einreichen (siehe Seite 72) Die Entwässerungsgenehmigung wird Ihnen dann zeitnah vom Umweltbetrieb oder vom Bauamt zugeschickt.

Wünschen Sie zur Rechtsklarheit oder zu Finanzierungszwecken die Erklärung der Gemeinde, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, so müssen Sie dies gesondert beantragen.

Erklärt die Gemeinde innerhalb eines Monats nach Einreichen der Bauvorlagen, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (s. oben), verbleiben die Bauvorlagen zur weiteren Prüfung nur dann beim Bauamt, wenn Sie dies auf dem Vorlageformular angekreuzt haben. Andernfalls werden die Bauvorlagen mit der Erklärung zusammen wieder an Sie zurückgeschickt. Daraufhin können Sie die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens beantragen oder entsprechend umplanen und die Bauvorlagen erneut in der Genehmigungsfreistellung vorlegen.

Wenn die Gemeinde durch schriftliche Mitteilung erklärt, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder die Monatsfrist abgelaufen ist, schickt Ihnen das Bauamt folgende Unterlagen zu: Baustellenschild, Formular für die Baubeginn- und die Fertigstellungsanzeige, ausführ-

liches Merkblatt zur Genehmigungsfreistellung und ggf., wenn beantragt, die Entwässerungsgenehmigung.

Nach Verstreichen der Monatsfrist oder nach vorzeitiger Zusendung der gemeindlichen Erklärung auf Verzicht eines Baugenehmigungsverfahrens dürfen Sie eine Woche nach Eingang der Baubeginnanzeige beim Bauamt mit den Bauarbeiten beginnen.

Vor Baubeginn müssen Sie allerdings die Angrenzer von der Baumaßnahme unterrichten. Die Bauvorlagen und die in der Tabelle auf Seite 47 aufgeführten Bescheinigungen der staatlich anerkannten Sachverständigen für Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Brandschutz müssen bei Baubeginn auf der Baustelle vorliegen.

Auf die Ausführungen zum Thema Baudurchführung auf Seite 54 wird verwiesen.

Die abschließende Fertigstellung müssen Sie dem Bauamt ebenfalls anzeigen. Zu diesem Zeitpunkt müssen Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen über die Durchführung stichprobenhafter Kontrollen vorliegen, dass die Bauausführung den bautechnischen Nachweisen entspricht (siehe Tabelle Seite 47). Welche Unternehmer- und Schornsteinfegerbescheinigung vorliegen müssen, können ebenfalls der o.a. Tabelle entnommen werden. Sie sind verpflichtet, diese Unterlagen für die Bestandszeit des Gebäudes aufzubewahren und sie auf Verlangen des Bauamtes vorzulegen.

Bei Baubeginn ohne durchgeführtes Freistellungsverfahren oder bei Abweichung von den Bauvorlagen handelt es sich um einen Schwarzbau, der dann nur noch im Wege eines Genehmigungsverfahrens nachträglich legalisiert werden kann, wenn die Rechtmäßigkeit gegeben ist.

**Zur Reduzierung Ihres möglichen Prozessrisikos mit Ihren Nachbarn, sollten Sie sich die Kenntnisnahme auf aussagekräftigen Unterlagen (insbesondere dem Lageplan) schriftlich geben lassen!**

Vor Baubeginn wird das geplante Gebäude bezüglich Lage und Höhe auf dem Grundstück festgelegt. Dies geschieht in der Regel durch eine vermessungstechnische Absteckung, die auch vom Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Bielefeld oder durch eine öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin bzw. einen -ingenieur durchgeführt werden kann.

Siehe auch: **Baudurchführung** Seite 54  
**Die am Bau Beteiligten** Seite 63

## Bauvorlagen

Sollen die Bauvorlagen im Falle des Genehmigungserfordernisses als Bauantrag weiterbehandelt werden, müssen Sie dies auf Seite 1 des Antragsformulars ankreuzen. Für diesen Fall sind die Bauvorlagen entsprechend dem vereinfachten Genehmigungsverfahren einzureichen (s. Seite 48).

Sollen die Bauvorlagen im Falle des Genehmigungserfordernisses zurückgeschickt werden, so reichen Sie die folgenden Bauvorlagen mit dem ausgefüllten und unterschriebenen Anzeigeformular beim Bauamt einfach ein:

- Antragsformular – mit Erklärung des Entwurfsverfassers zur Einhaltung des Brandschutzes (s. Anhang)
- Lageplan M 1:500
- ggf. amtlicher Lageplan im Einzelfall (insbesondere bei besonderen Grundstücksverhältnissen oder vorhandenen Baulasten)
- Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ)
- Bauzeichnungen M 1:100 (Grundrisse, Schnitte und Ansichten, ggf. Straßenabwicklung)
- Rechnerischer Nachweis über die Höhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über Geländeoberfläche
- Beschreibung der Nutzung, wenn es sich nicht um Wohnen handelt

- Erhebungsbogen für Baustatistik (ausgefüllt)
- Befinden sich auf dem Baugrundstück Bäume, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten sind oder unter Naturschutz gestellt sind, so müssen im Lageplan der genaue Standort mit Stammumfang und Kronendurchmesser sowie die Baumart eingetragen werden (siehe Seite 91)
- Vorlage einer Artenschutzprüfung zur möglichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten bei dichtem und z. T. älteren Baumbestand auf dem Baugrundstück, oder die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt in weniger als 20 m Entfernung zu einem geschützten Biotop, einem Naturschutzgebiet, einem geschützten Landschaftsbestandteil oder einem Naturdenkmal

**Alle Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen sind für die Bestandzeit des Gebäudes aufzubewahren und auf Verlangen des Bauamtes vorzulegen!**

Das Antragsformular können Sie aus dem Internet abrufen: [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de) Rat + Verwaltung, Bürgerservice, Formulare



*Gebäudesanierung am Botanischen Garten*

### 3. VOM BAUANTRAG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG

## Genehmigungsfreistellungsverfahren für Wohngebäude (bis zur Hochhausgrenze) § 67 BauO NRW

Erklärungen, Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen		Voraussetzungen – Geltungsbereich			
		Das Wohngebäude liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - Die Festsetzungen des B-Planes werden eingehalten; inkl. Nebengebäude, Nebenanlagen sowie Garagen und Carports bis 1000 m <sup>2</sup> , die dem Wohngebäude dienen			
		Wohngebäude geringer Höhe		Wohngebäude mittlerer Höhe	
		bis 2 WE	mehr als 2 WE	unabhängig von WE	
Mit den Bauvorlagen einzureichen					
Brandschutzerklärung des Entwurfs-verfassers auf dem Antragsformular		X	X		
Eine Woche vor Baubeginn einzureichen					
Baubeginn-anzeige mit	Benennung der Bauleiter und der Fachbauleiter	X	X	X	
	Benennung der sa SV, die die stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung durchführen sollen		X	X	
Mit Baubeginn an der Baustelle bereitzuhalten					
Nachweis über die Einhaltung der Grundrissfläche und der Höhenlage der baulichen Anlage		X	X	X	
Brandschutzbescheinigung des sa SV				X	
Statik	Nachweis und	X	X	X	
	Prüfbericht und Bescheinigung des sa SV		X	X	
Schall- und Wärmeschutz	Nachweis (+ durch sa SV geprüft) oder	X	X+	X+	
	Nachweis durch sa SV aufgestellt		X		X
Eine Woche vor abschließender Fertigstellung sind einzureichen					
Anzeige zur abschließenden Fertigstellung		X	X	X	
Zur abschließenden Fertigstellung sind bereitzuhalten					
Fachunternehmererklärung für TGA gemäß EnEV		X	X	X	
Bescheinigungen der sa SV über die durchgeführten stichprobenhaften Kontrollen			X	X	
Unternehmerbescheinigung für Wasser-, Abwasser- und Lüftungsanlagen		X	X	X	
Schornsteinfegerbescheinigung für Abgasanlage (Schornstein)		X	X	X	

#### Anmerkungen:

- Bei zugehörigen geschlossene Mittelgaragen (über 100 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>) mit natürlicher Lüftung: Mit Baubeginn ist der Nachweis der natürlichen Lüftung durch sa SV vorzuhalten. Einen Monat nach Fertigstellung ist durch Messung des sa SV die Einhaltung der bescheinigten ausreichenden Lüftung zu bestätigen und ebenfalls vorzuhalten.

TGA = Technische Gebäudeausrüstung

EnEV = Energieeinsparverordnung

sa SV = staatlich-anerkannte Sachverständige

## Bescheinigungen und Nachweise

Welche Nachweise, Bescheinigungen und Anzeigen von den am Bau Beteiligten zu welchem Zeitpunkt vorzuhalten bzw. vorzulegen sind, kann der Tabelle auf Seite 47 entnommen werden.

## ANZEIGEVERFAHREN

Die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des §1 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW bedarf in der Regel keiner Baugenehmigung, sondern ist dem Bauamt vor Durchführung des Vorhabens schriftlich anzuzeigen.

Der Anzeige sind die zur Prüfung des Vorhabens erforderlichen Bauvorlagen beizufügen.

Das Bauamt kann innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige und der Bauvorlagen verlangen, dass für die beabsichtigte Nutzungsänderung wegen ihrer Bedeutung oder der notwendigen Beteiligung anderer Behörden ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. Äußert sich das Bauamt nicht innerhalb dieses Zeitraumes, darf die beabsichtigte Nutzung aufgenommen werden. Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.

Für die Prüfung der Bauvorlagen bei der Anzeige von Nutzungsänderungen wird eine Gebühr von 50–250,- Euro erhoben. Hält das Bauamt nach einer Anzeige die Durchführung des Genehmigungsverfahrens für erforderlich, so ist die Anzeigegebühr auf die Genehmigungsgebühr anzurechnen.

## VEREINFACHTES GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren gilt für alle Vorhaben, soweit diese nicht genehmigungsfreigestellt, genehmigungsfrei oder anzeigepflichtig sind, bis auf die großen Sonderbauten (siehe Seite 58), die Fliegenden Bauten (siehe Seite 78) und die Abbrüche (siehe Seite 79). Neben der planungsrechtlichen Zulässigkeit werden die Erschließung, die Abstandfläche, die Kinderspielfläche, die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Nachweis der Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder – und bei kleinen Sonderbauten auch der Brandschutz – durch das Bauamt geprüft.

Im Einzelfall werden auch externe Behörden wie z.B. die Bezirksregierung Detmold – Referat Arbeitsschutz, der BLB oder das Westfälische Amt für Denkmalpflege beteiligt.



*Solarsiedlung Kupferheide*

## Verfahrensablauf

Als Bauherrin oder Bauherr beauftragen Sie die bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasserin oder den bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser und staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz, Standsicherheit sowie ggf. Brandschutz. Die Bauvorlageberechtigung ist nicht erforderlich bei Antragstellung für Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie überdachte Fahrradabstellplätze, Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude (§ 53).

Vor Einreichen des Bauantrages ist zu prüfen, welche weiteren öffentlich-rechtlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse nach anderen Rechtsvorschriften beantragt werden müssen (z.B. wasserrechtliche Erlaubnis).

Mit dem unterschriebenen und vollständig ausgefüllten Antragsvordruck sind die unten aufgeführten Bauvorlagen (mindestens dreifach) beim Bauamt einzureichen. Sie erhalten daraufhin die Eingangsbestätigung. Mit mehreren Ausfertigungen können Sie zur Verfahrensverkürzung beitragen.

Sollte sich im Prüfverfahren herausstellen, dass zusätzliche Bauvorlagen erforderlich sind, können diese nachgefordert werden. Bei Unvollständigkeit oder erheblichen Mängeln kann der Antrag kostenpflichtig zurückgewiesen werden.

Mit der Baugenehmigung erhalten Sie neben dem Baustellenschild die Formulare für die Baubeginn-, Rohbau- und Fertigstellungsanzeige, die Sie dem Bauamt jeweils eine Woche zuvor zuschicken müssen.

Mit der Baubeginnanzeige sind die beauftragten Unternehmer, Bauleiterin oder der Bauleiter sowie die staatlich anerkannten Sachverständigen zu benennen, die mit den stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung beauftragt worden sind.



*Arztpraxis mit Wohnhaus*

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Sie auch das Bauamt – Team 600.43 Statik/Sonderprüfungen – mit der Prüfung des Standsicherheitsnachweises, unabhängig vom Genehmigungsverfahren, beauftragen können.

Das Gebäude darf erst benutzt werden, wenn es ordnungsgemäß fertig gestellt und sicher benutzbar ist. Die abschließende Fertigstellung ist dem Bauamt eine Woche vorher anzuzeigen. Wollen Sie das Gebäude bereits vorzeitig nutzen, so müssen Sie hierzu einen formlosen Antrag beim Bauamt einreichen. Wenn für die Nutzer eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann und keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen, wird eine vorzeitige Nutzung gestattet.

Das Antragsformular können Sie aus dem Internet abrufen: [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de) Rat + Verwaltung, Bürgerservice, Formulare

## Bauvorlagen

Bei Neuerrichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen sind mit dem Bauantrag folgende Mindestbauvorlagen einzureichen:

1. Antragsformular – einfach
  2. Lageplan 1 : 500 (ggf. amtlicher Lageplan im Einzelfall siehe Seite 53)
  3. Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
  4. Auszug aus der Liegenschaftskarte\*, welcher nicht älter als ein halbes Jahr sein darf. (nur bei Vorhaben nach den §§ 34/35 BauGB; bei Einreichung eines amtlichen Lageplanes ist die Beglaubigung nicht erforderlich)
  5. Auszug aus der Amtlichen Basiskarte M 1 : 5000\* (oder größer, nur bei Vorhaben nach den §§ 34 / 35 BauGB)
  6. Bauzeichnungen M 1 : 100 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten – ggf. Straßenabwicklung M 1 : 200, Foto oder Fotomontage)
  7. Rechnerischer Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche
  8. Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck
  9. bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277
  10. bei baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind: die Herstellungskosten einschl. Umsatzsteuer
  11. Nachweis der Bauvorlageberechtigung- einfach
  12. Erhebungsbogen für Baustatistik – einfach
- \* Die Pläne zu Nr. 4 und 5 sind erhältlich beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Bielefeld.

Bei Änderung einer baulichen Anlage, ohne Veränderung der Länge und Höhe der den Nachbargrenzen zugekehrten Wände, kann auf die Nr. 2, 4 und 5 verzichtet werden. Befin-

den sich allerdings mehrere bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück, so ist auf einem Übersichtsplan die zu ändernde Anlage kenntlich zu machen.

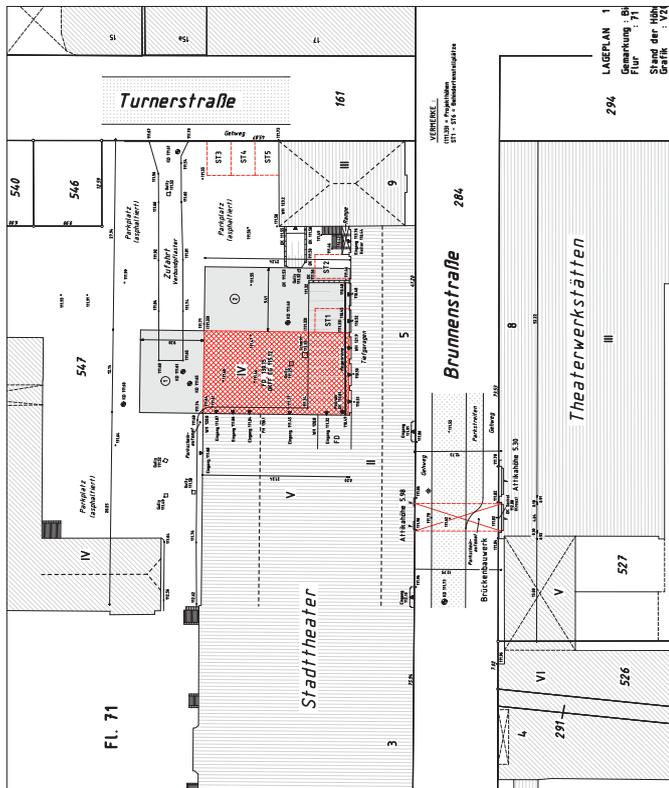
## Zusätzliche Bauvorlagen

Folgende Bauvorlagen sind je nach Vorhabenart zusätzlich einzureichen:

- bei gewerblichen Vorhaben: Betriebsbeschreibung auf amtlichem Formular,
- bei landwirtschaftlichen Vorhaben: Betriebsbogen auf amtlichem Formular,
- bei Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten oder Stoffen: DIN-Sicherheitsdatenblätter mit Angaben zu den Mengen und Brauchbarkeitsnachweise für Behälter, Schutzvorkehrungen (z.B. Leckanzeiger) und Rohrleitungen,
- bei kleinen Sonderbauten: zusätzliche Bauvorlagen entsprechend den Sonderbauverordnungen (z.B. Fluchtwegeplan, Bestuhlungsplan) siehe Seite 48,
- Befinden sich auf dem Baugrundstück Bäume, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten sind oder unter Naturschutz gestellt sind, so sind im Lageplan die genauen Standorte mit Stammumfang und Kronendurchmesser sowie die Baumarten einzutragen (siehe Seite 91),
- Liegt das Baugrundstück im Außenbereich, ist im Einzelfall je ein Lageplan für den Bestand und für die Planung mit folgenden Mindestangaben vorzulegen:
  - maßstabsgerechte Darstellung von Landschaftselementen (z.B. Baumgruppen oder Hecken),
  - Darstellung aller versiegelten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplatzflächen),
  - Lage und Gestaltung der Grünflächen und der Bepflanzung.

- Sofern Grünanlagen betroffen sind (z.B. durch Grenzbebauungen, Baulasten, Erschließungswege, Entwässerungsleitungen etc.) ist dies im Lageplan entsprechend darzustellen.
- Wenn Befreiungen oder Abweichungen erforderlich sind, ist es ratsam, bereits die entsprechenden Anträge mit einzureichen. Dies wird in der Regel zu einer beschleunigten Sachbearbeitung beitragen.
- Stellplatznachweis

Der Inhalt der Bauvorlagen soll sich auf das zur Beurteilung der jeweiligen Anträge und Vorhaben Erforderliche beschränken.



Ausschnitt: Amtlicher Lageplan

ohne Maßstab

Wenn es zur Beurteilung im Einzelfall erforderlich ist, kann das Bauamt darüber hinaus weitere Bauvorlagen fordern (z.B. Schallschutzgutachten oder bei kleinen Sonderbauten ein Brandschutzkonzept siehe Seite 59).

Durch vollständige und qualitätsvolle Bauvorlagen können Sie selbst einen wesentlichen Beitrag zur Verkürzung der Genehmigungsdauer leisten.

Bei Unvollständigkeit oder erheblichen Mängeln können die Bauvorlagen gebührenpflichtig zurückgewiesen werden.

### Amtlicher Lageplan

Der amtliche Lageplan ist in folgenden Fällen zwingend vorgeschrieben: (Ausnahme: nicht erforderlich bei Nutzungsänderungen ohne genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen)

- wenn es sich bei den Grenzen des Baugrundstückes nicht um festgestellte (einwandfrei vermessene) Grenzen handelt,
- wenn die Grenzen des Baugrundstückes und die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Grundstücken so vermessen sind, dass für die Grenzpunkte die Koordinaten in einem einheitlichen System nicht ermittelt werden können,
- wenn Grenzüberbauungen auf dem Baugrundstück oder von angrenzenden Grundstücken vorliegen,
- wenn eine Baulast auf dem Baugrundstück oder auf den angrenzenden Grundstücken zugunsten des Baugrundstückes besteht,
- bei Anträgen auf Eintragung einer Baulast oder auf Teilung eines Grundstückes.

Ein amtlicher Lageplan wird empfohlen, wenn die erforderlichen Abstandflächen nahezu mit der Grundstücksgrenze abschließen. Dies gibt Ihnen Rechtsicherheit im Falle von

Nachbarwidersprüchen. Der amtliche Lageplan sowie die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung müssen entweder durch das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Bielefeld oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieurbüro angefertigt oder beurkundet werden.

Wenn besondere Grundstücksverhältnisse, insbesondere in Folge des unübersichtlichen Verlaufes der Grenzen des Baugrundstückes durch Grenzversprünge oder Grenzknicke gegeben sind, ohne dass die o. g. Voraussetzungen zur Anfertigung eines amtlichen Lageplanes vorliegen, so ist dieser mindestens durch eine Vermessungsingenieurin oder einen Vermessungsingenieur, die/der Mitglied in einer Ingenieurkammer ist, anzufertigen.

**Es wird empfohlen, die genehmigten Bauvorlagen auch nach Abschluss des Bauvorhabens für die Bestandszeit des Gebäudes aufzubewahren.**

#### **Bautechnische Nachweise**

Bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen sind auch die folgenden bautechnischen Nachweise vor Baubeginn beim Bauamt einzureichen:

- Nachweis der Standsicherheit einschließlich des statisch-konstruktiven Brandschutzes
- Nachweis des Schall- und Wärmeschutzes
- Brandschutzbescheinigung (nur bei Wohngebäuden mittlerer Höhe)

Diese Nachweise werden in der Regel durch staatlich anerkannte Sachverständige aufgestellt (siehe Seite 64). Welche Nachweise beim Bauamt eingereicht werden müssen, können Sie aus der Tabelle auf Seite 57 entnehmen.

Wird der Wärmeschutznachweis nicht von staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt, so ist dieser durch staatlich anerkannte Sachverständige prüfen zu lassen. Eine Wahlfreiheit besteht insoweit hierbei nicht.

Mit der Prüfung der bautechnischen Nachweise können Sie wahlweise staatlich anerkannte Sachverständige oder das Bauamt beauftragen. Es empfiehlt sich, die Statik durch das Team 600.43 Statik, Sonderprüfungen beim Bauamt prüfen zu lassen. Dies gilt insbesondere dann, wenn Sie von dem Instrument der Teilbaugenehmigung Gebrauch machen wollen, da hier eine noch engere Kooperation erforderlich ist (siehe Seite 36). Zur Beschleunigung des Verfahrens ist grundsätzlich die Sofortprüfung des Standsicherheitsnachweises möglich. Das finanzielle Kostenrisiko bei eventuellen erforderlichen Umplanungen tragen Sie als Bauherrin oder Bauherr durch eine entsprechende Kostenübernahme-Erklärung gegenüber dem Bauamt.

#### **Baudurchführung**

Im Folgenden werden die wesentlichen Punkte benannt, die Sie bei der Baudurchführung beachten sollten:

- Eine Woche vor Baubeginn muss dem Bauamt die Baubeginnanzeige zugeschickt werden einschl. Angabe der beauftragten Unternehmen, Bauleiter sowie erforderliche technische Nachweise
- Vor Baubeginn wird das geplante Gebäude bezüglich Lage und Höhe auf dem Grundstück festgelegt. Dies geschieht in der Regel durch eine vermessungstechnische Absteckung, die auch vom Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Bielefeld oder durch eine öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin bzw. einen -ingenieur durchgeführt werden kann.
- Wenn öffentliche Verkehrsflächen während der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, so muss hierfür eine Sondernutzungserlaubnis beantragt werden!
- Das Baustellenschild mit Bezeichnung des Bauvorhabens, Name und Anschrift der am Bau Beteiligten und der ausführenden Firmen muss dauerhaft und gut sichtbar an der Baustelle angebracht werden!

- Bei der Neuanlegung einer Grundstückszufahrt innerhalb der geschlossenen Ortschaft ist die Zustimmung der Stadt Bielefeld, Amt für Verkehr, zu beantragen.
- Auf der Baustelle müssen Bauvorlagen und Baugenehmigung ständig vorliegen!
- Im Außenbereich sind die Anforderungen des Landschafts- und Naturschutzes zu beachten!
- Die Baustelle muss durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzäune) gegen Unbefugte – insbesondere Kinder – abgesichert werden! Die am Bau Beteiligten tragen im Rahmen ihres Wirkungskreises die volle Verantwortung und damit die Haftung für die Sicherheit der Baustelle! Die einschlägigen Bestimmungen der Bauberufsgenossenschaften mit den Unfallverhütungsvorschriften sowie des Arbeitsschutzgesetzes mit der Baustellenverordnung müssen beachtet werden!
- Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde oder dem Westfälischem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach Freigabe fortgesetzt werden.
- Eine Woche vor Fertigstellung des Rohbaus und eine Woche vor abschließender Fertigstellung der Baumaßnahme müssen Sie das Bauamt hierüber schriftlich benachrichtigen! Mit der Fertigstellungsanzeige müssen auch Bescheinigungen über eine stichprobenhafte Kontrolle der bei Baubeginn vorgelegten bautechnischen Nachweise durch die jeweiligen staatlich anerkannten Sachverständigen vorgelegt werden.
- Bei der Errichtung von Schornsteinanlagen wird empfohlen, durch die Bezirksschornsteinfegerin bzw. den Bezirksschornsteinfeger zusätzlich eine Rohbauabnahme vornehmen zu lassen, da festgestellte Mängel sich nach Fertigstellung nur schwer beheben lassen.
- Unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes muss dieses zur Fortführung des Liegenschaftskatasters durch das Vermessungs- und Katasteramt oder durch eine öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin bzw. einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur kostenpflichtig eingemessen werden.

## Behördliche Kontrollen und Abnahmen

**Bauüberwachungen und Bauzustandsbesichtigungen durch das Bauamt beschränken sich auf den geprüften Umfang.**

Mit der Fertigstellungsanzeige müssen Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger vorgelegt werden, in denen diese bestätigen, dass während der Bauausführung stichprobenhafte Kontrollen, die von ihnen vorgelegten Bescheinigungen und Nachweise durchgeführt worden sind, ebenso die Fachunternehmererklärung zur Energieeinsparverordnung über die Technische Gebäudeausrüstung (TGA).

Die Unternehmerbescheinigungen für Wasser, Abwasser und Lüftungsanlagen sowie die je nach Heizungsanlage erforderlichen Schornsteinfegerbescheinigungen müssen aufbewahrt und auf Verlangen des Bauamtes vorgezeigt werden (siehe Tabelle Seite 57). Die Schornsteinfegerbescheinigung ist für die Inbetriebnahme (Bau oder Änderung eines Schornsteins/Abgasanlage) unabhängig vom Verfahren zum Zeitpunkt der abschließenden Fertigstellung erforderlich. Da der Schornstein in der Regel nur noch im Rohbauzustand für eventuelle Mängelbeseitigungen zugänglich ist, soll die erforderliche Schornsteinfegerüberprüfung zusätzlich auch zum Zeitpunkt der Rohbauabnahme durchgeführt werden.

Bei geschlossenen Mittelgaragen (über 100 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup>) ist vor Baubeginn eine Unbedenklichkeitsbescheinigung staatlich anerkannter Sachverständiger für die Lüftungsanlage vor Baubeginn vorzulegen. Einen Monat nach Fertigstellung ist durch Messung staatlich anerkannter Sachverständiger die Einhaltung der bescheinigten ausreichenden Lüftung zu bestätigen.

### 3. VOM BAUANTRAG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG

#### Nachweise im Regelverfahren (Vereinfachtes Genehmigungsverfahren § 68 BauO NRW)

Erklärungen, Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen		Voraussetzungen – Geltungsbereich			
		Das Wohngebäude liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - Die Festsetzungen des B-Planes werden eingehalten; inkl. Nebengebäude, Nebenanlagen sowie Garagen und Carports bis 1000 m <sup>2</sup> , die dem Wohngebäude dienen			
		Wohngebäude geringer Höhe		Wohngebäude mittlerer Höhe	
		bis 2 WE	mehr als 2 WE	unabhängig von WE	
<b>Mit den Bauvorlagen einzureichen</b>					
Brandschutzerklärung des Entwurfs-verfassers auf dem Antragsformular		X	X		
<b>Eine Woche vor Baubeginn einzureichen</b>					
Baubeginn-anzeige mit	Benennung der Bauleiter und der Fachbauleiter	X	X	X	
	Benennung der sa SV, die die stichprobenhaften Kontrollen während der Bauausführung durchführen sollen		X	X	
<b>Mit Baubeginn an der Baustelle bereitzuhalten</b>					
Nachweis über die Einhaltung der Grundrissfläche und der Höhenlage der baulichen Anlage		X	X	X	
Brandschutzbescheinigung des sa SV				X	
Statik	Nachweis und	X	X	X	
	Prüfbericht und Bescheinigung des sa SV		X	X	
Schall- und Wärmeschutz	Nachweis (+ durch sa SV geprüft) oder	X	X+	X+	
	Nachweis durch sa SV aufgestellt		X		X
<b>Eine Woche vor abschließender Fertigstellung sind einzureichen</b>					
Anzeige zur abschließenden Fertigstellung		X	X	X	
<b>Zur abschließenden Fertigstellung sind bereitzuhalten</b>					
Fachunternehmererklärung für TGA gemäß EnEV		X	X	X	
Bescheinigungen der sa SV über die durchgeführten stichprobenhaften Kontrollen			X	X	
Unternehmerbescheinigung für Wasser-, Abwasser- und Lüftungsanlagen		X	X	X	
Schornsteinfegerbescheinigung für Abgasanlage (Schornstein)		X	X	X	

#### Anmerkungen:

\* Die bautechnischen Nachweise können auf Antrag auch durch das Bauordnungsamt geprüft werden (außer dem Wärmeschutznachweis)

\*\* ausgenommen solche mit Anlagen für Jauche und Flüssigmist.

TGA = Technische Gebäudeausrüstung EnEV = Energieeinsparverordnung

sa SV = staatlich anerkannte Sachverständige

## NORMALES GENEHMIGUNGS- VERFAHREN

Bei Errichtung, Änderung, Erweiterung und auch Nutzungsänderung der nebenstehend aufgeführten großen Sonderbauten wird das normale Baugenehmigungsverfahren durchgeführt (§63 BauO NRW). Hierbei erfolgt eine umfassende Prüfung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften durch das Bauamt. Im Einzelfall werden auch externe Behörden wie z.B. das Staatliche Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, der Landesbetrieb Straßenbau oder das Westfälische Amt für Denkmalpflege beteiligt.

### Liste der großen Sonderbauten (§ 68(1) BauO NRW)

- Hochhäuser
- bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe
- bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Verkaufsstätten mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Messe- und Ausstellungsbauten
- Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3000 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- Kirchen und Versammlungsstätten mit Räumen für mehr als 200 Personen
- Sportstätten mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Grundfläche oder mehr als 200 Zuschauerplätzen, Freisportanlagen mit mehr als 400 Tribünenplätzen
- Sanatorien und Krankenhäuser, Entbindungs-, Säuglings-, Kinder- und Pflegeheime
- Kindergärten und -horte mit mehr als 2 Gruppen oder mit dem Aufenthalt für Kinder dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses sowie Tageseinrichtungen für behinderte und alte Menschen
- Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen oder Beherbergungsbetriebe mit mehr als 30 Betten und Vergnügungsstätten
- Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen



*Verwaltungsgebäude Gütersloher Straße/Südring*

- Abfertigungsgebäude von Flughäfen und Bahnhöfen
- Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug
- bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit Explosionsgefahr oder erhöhter Brand-, Gesundheits- oder Verkehrsgefahr verbunden ist und Anlagen, die am 1. Januar 1997 in der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes enthalten waren
- Garagen mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Camping- und Wochenendplätze
- Regale mit mehr als 9 m Lagerhöhe (Oberkante Lagergut)
- Zelte, soweit sie nicht Fliegende Bauten sind

## Bauvorlagen und Nachweise

Der Umfang der Mindestbauvorlagen sowie der zusätzlichen Bauvorlagen entspricht den Ausführungen auf Seite 46. Darüber hinaus ist im normalen Genehmigungsverfahren mit dem Bauantrag ein Brandschutzkonzept vorzulegen, welches in der Regel durch staatlich anerkannte Sachverständige für den Brandschutz aufgestellt werden soll. Im Gegensatz zum „vereinfachten Genehmigungsverfahren“ müssen die geprüfte Statik, das Brandschutzkonzept und der Schallschutznachweis bereits vor Erteilung der Baugenehmigung beim Bauamt vorgelegt werden. Lediglich der Wärmeschutznachweis kann nachgereicht werden. Dieser muss spätestens vor Baubeginn dem Bauamt vorliegen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Sie auch das Bauamt – Team 600.43 Statik, Sonderprüfungen – im vereinfachten und normalen Genehmigungsverfahren mit der Prüfung des Standsicherheitsnachweises beauftragen können.

Hinsichtlich weiterer vorhabenspezifischer zusätzlicher Angaben und Bauvorlagen wird auf die Bauprüfverordnung

verwiesen. Der Entwässerungsantrag mit den hierfür erforderlichen Unterlagen (siehe Seite 72) sollte gleichzeitig beim Bauamt eingereicht werden. Die Entwässerungsgenehmigung wird Ihnen dann mit dem Bauschein zusammen zugestellt.

Die Aussagen bezüglich der erforderlichen bautechnischen Nachweise und der Unternehmer- und Schornsteinfegerbescheinigungen auf Seite 54 gelten entsprechend.

**Das Antragsformular können Sie aus dem Internet abrufen: [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de) Rat + Verwaltung, Bürgerservice, Formulare**

## Brandschutzkonzept

Bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von großen Sonderbauten ist mit dem Bauantrag ein Brandschutzkonzept vorzulegen, welches durch staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für den baulichen Brandschutz aufgestellt werden soll.

Das Brandschutzkonzept ist eine zielorientierte Gesamtbewertung des baulichen und abwehrenden Brandschutzes. Das Konzept muss auf den Einzelfall und auf die Nutzung der baulichen Anlage abgestimmt sein. Die angewandten Nachweisverfahren und die zugrunde gelegten Parameter, insbesondere Brandszenarien, sind detailliert darzulegen. Bei beabsichtigten Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist eine Risikobetrachtung durchzuführen und darzulegen, welche ausgleichenden Maßnahmen stattdessen vorgesehen sind. Der Umfang des Brandschutzkonzeptes muss diejenigen Angaben enthalten, die zur Beurteilung erforderlich sind. Hierzu zählen z.B. (nicht abschließend):



Passivhaus Bethel

- Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie Feuerwehrpläne, Nachweis der erforderlichen Löschwassermenge sowie -versorgung
- Bemessung, Lage und Anordnung der Löschwasser-Rückhalteanlagen
- System der Brandabschnitte und Rauchabschnitte
- Lage, Anordnung, Bemessung (inkl. rechnerischer Nachweis) und Kennzeichnung der Rettungswege, der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sowie der Anlagen, Einrichtungen und Geräte zur Brandbekämpfung und betrieblicher Maßnahmen zur Brandverhütung und -bekämpfung, sowie zur Rettung von Personen
- Lage und Anordnung der Lüftungsanlagen, der haustechnischen Anlagen sowie der Brandmeldeanlagen
- Alarmierungseinrichtungen und Sicherheitsstromversorgung

## Baudurchführung

Hier sind ebenfalls die Punkte zu beachten, wie sie für das „vereinfachte Verfahren“ auf Seite 54 zusammengefasst sind.

## Behördliche Kontrollen und Abnahmen

Aufgrund der besonders hohen Sicherheitsanforderungen sind hier zusätzlich zu den Bauüberwachungen und Bauzustandsbesichtigungen folgende Prüfungen durchzuführen:

- Vor Inbetriebnahme  
Technische Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Lüftungen, elektrische Anlagen, Sicherheitsbeleuchtungen



*Büro- und Geschäftshaus Adenauerplatz*

oder Brandmeldeanlagen müssen vor ihrer ersten Inbetriebnahme und in definierten Zeitabständen durch staatlich anerkannte Sachverständige geprüft werden.

- Wiederkehrend  
In vorgeschriebenen Zeitabständen sind wiederkehrende Prüfungen durch das Bauamt und Brandschauen durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz durchzuführen.

## 4. EINZELASPEKTE DES BAURECHTES

### DIE AM BAU BETEILIGTEN

Die am Bau Beteiligten sind vorrangig – im Genehmigungsverfahren allein – dafür verantwortlich, dass das Vorhaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend ausgeführt wird.

#### Bauherrin und Bauherr

Die Bauherrin und der Bauherr sind für die gesamte Baumaßnahme verantwortlich und beauftragen die am Bau Beteiligten und ggf. staatlich anerkannte Sachverständige für Standsicherheit, Brandschutz oder Schall- und Wärmeschutz. Sie sind aus rechtlicher Sicht die verantwortlichen Ansprechpartner für das Bauamt und verpflichtet, diesem die notwendigen Nachweise, Anzeigen und Bescheinigungen einzureichen. Diese müssen auf der Baustelle bereitgehalten und anschließend aufbewahrt werden.

#### Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser

Von wenigen Ausnahmen abgesehen (siehe z.B. Vorbescheid Seite 37 und Abbruch Seite 79 oder Nutzungsänderung ohne genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen) ist die Beauftragung von bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserinnen oder bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassern vorgeschrieben.

Aufgrund vertraglicher Verpflichtungen sind diese über den allgemeinen Prüfrahmen der Landesbauordnung hinaus zur Beachtung einer Vielzahl von allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN-Normen) verpflichtet. Vertragsgrundlage mit der Bauherrenschaft ist ein Werkvertrag nach BGB und der HOAI, aufgrund dessen das Bauvorhaben ordnungsgemäß, regelgerecht und in der vereinbarten Art und Qualität zu errichten ist.

Die Prüfung durch das Bauamt entbindet sie nicht von ihrer grundsätzlichen Haftung. Die Entwurfsverfasserinnen und

Entwurfsverfasser benötigen im Genehmigungs- und im Freistellungsverfahren eine Bauvorlageberechtigung. Diese wird durch die Architektenkammer bzw. die Ingenieurkammer-Bau aufgrund von Mindestanforderungen an die berufliche Qualifikation und Berufserfahrung erteilt.

Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser haften für die Übereinstimmung der Bauvorlagen mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tragen für die Richtigkeit die Verantwortung, welche sie durch ihre Unterschrift auf allen Bauvorlagen bestätigen.

#### Unternehmerin und Unternehmer

Das Bauvorhaben ist durch die Unternehmen nach den genehmigten Bauvorlagen zu erstellen. Das Vertragsverhältnis mit der Bauherrenschaft wird hierbei durch die VOB bzw. das BGB geregelt. Die Unternehmen müssen u.a. die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die Bestimmungen des Arbeitsschutzes einhalten und die notwendigen Sicherungsmaßnahmen auf der Baustelle treffen. Das Bauamt kann bei Bauarbeiten mit höheren Sicherheitsanforderungen den Nachweis der besonderen Eignung fordern (z.B. bei Abbrucharbeiten).

#### Bauleiterin und Bauleiter

Diese sollen darüber wachen, dass die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird. Sie sind befugt, auf der Baustelle die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Sie sollen im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmen und auf die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen achten. Sie müssen über die für ihre Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Ist dies für Teilgebiete nicht gegeben, sollen sie Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter hinzuziehen und deren Tätigkeitsbereiche koordinieren.

## Staatlich anerkannte Sachverständige

Zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens und zur Entlastung der Bauordnungsämter wird seit 1996 ein Teil der behördlichen Prüfungsaufgaben staatlich anerkannten Sachverständigen übertragen. Sachverständige werden für folgende Fachbereiche staatlich anerkannt:

- Standsicherheit
- Brandschutz
- Schall- und Wärmeschutz

Anerkannte Sachverständige unterliegen der Berufsaufsicht der Architektenkammer bzw. der Ingenieurkammer-Bau. Diese sind auch zuständig für die Ernennung und die kontinuierliche Fortbildung. Werden im Baugenehmigungsverfahren Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen eingereicht, so entfällt für den dabei abgedeckten Prüfungsumfang die Prüfung durch das Bauamt. Zur Bescheinigung des baulichen Brandschutzes gehört neben den geprüften Bauvorlagen der Prüfbericht der für den abwehrenden Brandschutz zuständigen Brandschutzdienststelle.

Die seit der Novellierung der Landesbauordnung 2000 für große Sonderbauten zwingend vorgeschriebenen Brandschutzkonzepte sollen durch staatlich anerkannte Sachverständige für Brandschutz oder durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für den baulichen Brandschutz aufgestellt werden.

Staatlich anerkannte Sachverständige treten dafür ein, dass das Vorhaben den betreffenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und haften der Bauherrenschaft gegenüber privatrechtlich. Über die Zulassung von Abweichungen von den Anforderungen der Landesbauordnung entscheidet ausschließlich das Bauamt. Welche Bescheinigungen durch staatlich anerkannte Sachverständige vorzulegen und bereitzuhalten sind und welche Kontrollen durchzuführen sind, ist in den jeweiligen Genehmigungsverfahren unterschiedlich geregelt (siehe Seite 47).

## Befugnisse des Bauamtes

Das Bauamt hat die Aufgabe, die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zu überwachen. Insbesondere ist es im Rahmen der Gefahrenabwehr tätig. Hierzu dürfen Grundstück, Gebäude und in Ausnahmefällen sogar die Wohnung betreten werden.

Bei Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften ist das Bauamt ermächtigt, ordnungsbehördlich unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit der Mittel nach pflichtgemäßem Ermessen einzuschreiten und die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Der Maßnahmenkatalog reicht hier von der Verhängung von Bußgeldern, der Nutzungsuntersagung bis hin zur Anordnung der Beseitigung nicht genehmigungsfähiger Anlagen sowie der Ersatzvornahme.

Nachforderungen für bestehende bauliche Anlagen können verlangt werden, wenn eine konkrete Gefahr für Leib und Leben, Gesundheit oder eine unzumutbare Beeinträchtigung vorliegen.

**Für Schäden durch bauliche Missstände haften zunächst immer die am Bau Beteiligten im Rahmen ihres Wirkungskreises. Gemäß § 839 BGB haftet die Behörde nur nachrangig.**



Jugendgästehaus, Dürkopp Tor 6

## BEFREIUNGEN UND ABWEICHUNGEN

### Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes

Werden im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dessen Festsetzungen nicht eingehalten (z.B. Überschreitung der Baugrenze), so kann eine Befreiung nach § 31 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, das Vorhaben unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- das Wohl der Allgemeinheit erfordert eine Befreiung,
- das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar,
- die Durchführung des Bebauungsplanes führt zu einer nicht beabsichtigten Härte.

Sind die Befreiungsvoraussetzungen nicht gegeben, kann im Einzelfall die Änderung/Teiländerung des Bebauungsplanes geprüft werden.



Gebäudesanierung mit Anbau

### Abweichungen von Vorschriften der Landesbauordnung

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften können zugelassen werden, wenn die abweichende Ausführung unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dienen die vorgesehenen Abweichungen der Einsparung von Wasser und Energie und sind die oben genannten Anforderungen erfüllt, so muss das Bauamt diese Abweichungen zulassen.

Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, so ist dem Bauamt nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird.

Die Abweichung kann sich auch auf örtliche Bauvorschriften beziehen. Diese können auch als gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen enthalten sein: Dachneigung, Materialien, Gauben etc). Ein schriftlicher Antrag auf Erteilung einer Abweichung ist bei genehmigungsfreien Vorhaben erforderlich. Es sollte eine schriftliche Begründung beigefügt werden.

Werden Angrenzer durch die Vorschrift, von der abgewichen werden soll, in ihren Rechten berührt, so ist eine Beteiligung zwingend vorgeschrieben. Der Ermessensspielraum endet z.B. dort, wo durch Nichtbeachtung nachbarschützender Vorschriften (z.B. Unterschreitung der Abstandfläche) Angrenzer in ihren Rechten unzumutbar verletzt werden.

Entspricht das Bauvorhaben nicht in allen Punkten den öffentlich-rechtlichen Einzelbestimmungen, so muss es nicht zwangsläufig unzulässig sein. Sowohl das BauGB als auch die BauO NRW lassen je nach Einzelfall einen gewissen Spielraum zu. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Befreiung oder Abweichung besteht allerdings nicht.

## NACHBARSCHUTZ

Nachbarn im Sinne der Landesbauordnung sind Angrenzer, d.h. Eigentums- bzw. Erbbauberechtigte der angrenzenden bzw. von dem Vorhaben betroffenen Flurstücke. Durch das Bauamt wird der Nachbarschutz, der in verschiedenen baurechtlichen Bestimmungen verankert ist, eingehend geprüft (z.B.: Einhaltung der Abstandflächen, Immissionsschutz, nachbarschützende Festsetzungen eines Bebauungsplanes u.a.). Sind für die Baugenehmigung Abweichungen oder Befreiungen erforderlich, die einen nachbarschützenden Charakter haben, so sind die Angrenzer zuvor zu hören. Die Landesbauordnung schreibt hierfür jedoch kein förmliches Verfahren vor. Die Anhörung kann daher auch direkt von Ihnen als Bauherrin bzw. Bauherr durchgeführt werden, wodurch die hierfür vorgesehenen Gebühren von zur Zeit 150,- € je behördlicher Anhörung entfallen.

**Der Nachbarschutz erfährt in jüngster Zeit eine zunehmende Bedeutung. Informieren Sie Ihre Nachbarn frühzeitig und umfassend von Ihren Bauabsichten, um einem Nachbarstreit mit aufwendigen und langfristigen Prozessen vorzubeugen.**

### Rechtsposition von Nachbarn

Nachbarn können innerhalb eines Monats, nachdem sie von dem Bauvorhaben Kenntnis erlangt haben, Klage gegen eine Baumaßnahme einlegen. Die Klage hat keine aufschiebende Wirkung, d.h. dass dennoch weitergebaut werden darf. Um die aufschiebende Wirkung der Klage herzustellen, muss ein entsprechender „Eilantrag“ beim Verwaltungsgericht Minden gestellt werden. Der Antrag hat nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn nachbarschützende Vorschriften des öffentlichen Baurechtes verletzt werden und Nachbarn in ihren Rechten durch die erteilte Baugenehmigung unzumutbar beeinträchtigt werden.

## GRENZBEBAUUNG UND ABSTANDFLÄCHEN

Grundsätzlich müssen Gebäude und bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zur Wahrung und Sicherung einer gesunden Wohnqualität und ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie zur Vermeidung eines Brandüberschlags zur Nachbargrenze und zur Wahrung eines Sozialabstands eine Abstandfläche von mindestens 3,00 m einhalten. Die Abstandfläche ist abhängig von der Gebäudehöhe und dem Baugebiet (Wohn-, Kern- oder Gewerbegebiet) und wird nach komplizierten Berechnungsregeln ermittelt. Dabei bleiben Dachflächen mit einer Neigung unter 45 Grad unberücksichtigt. Auf einer Länge von maximal 16 m genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück eine reduzierte Abstandfläche von mindestens 3,00 m in Abhängigkeit von der Höhe des Gebäudes. Die Abstandfläche ist stets ein Rechteck, welches im Lageplan eine gemeinsame Seitenlinie mit der zugeordneten Außenwand hat (siehe Beispiel Lageplan). Die Abstandfläche muss auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden und darf sich mit anderen Abstandflächen in der Regel nicht überlagern. Bei angrenzenden öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen darf die Abstandfläche bis zu deren Mittelachse reichen. Die erforderliche Abstandfläche kann durch Eintragung einer Baulast auf das Nachbargrundstück verlagert werden. Auf die Eintragung einer Baulast besteht kein Rechtsanspruch.

Die Abstandfläche kann in folgenden Fällen unterschritten werden:

- nachträgliche Bekleidung oder Verblendung von Außenwänden sowie nachträgliche Anhebung der Dachhaut zur Verbesserung des Wärmeschutzes von max. 0,25 m bei mindestens 2,50 m verbleibendem Abstand,
- bei Nutzungsänderungen sowie bei baulichen Änderungen bestehender Gebäude ohne Veränderung von

Länge und Höhe sowie ohne Einrichtung neuer bzw. Vergrößerung bestehender Öffnungen in den den Nachbargrenzen zugekehrten Wänden, bei mindestens 2,50 m verbleibendem Abstand. Diese Regelung gilt allerdings nicht für die unter „Sonderfälle“ benannten baulichen Anlagen.

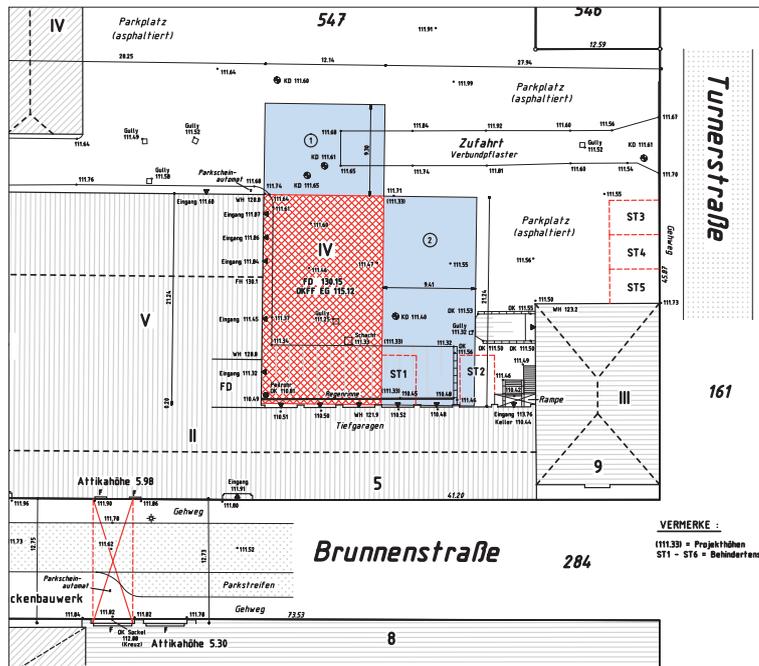
- In dicht bebauten Gebieten bei besonders städtebaulichen Verhältnissen können geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden unter Würdigung nachbarlicher Belange und wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Untergeordnete Gebäudeteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Terrassenüberdachungen, das Erdgeschoss erschließende Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, bleiben bei der Bemessung der Abstandfläche außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Von gegen-

überliegenden Nachbargrenzen müssen sie mindestens 2,00 m, Hauseingangstreppen mindestens 1,50 m entfernt bleiben. Vorbauten, wie Erker, Balkone oder Altane, bleiben außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und von den Nachbargrenzen mindestens 3,00 m entfernt sind.

### Sonderfälle der Abstandsregeln

Ohne Grenzabstand muss gebaut werden, wenn die geschlossene Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt ist. Im unbeplanten Innenbereich ist eine Grenzbebauung zulässig, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ohne Grenzabstand gebaut worden bzw. dieses öffentlich-rechtlich gesichert ist.



Ausschnitt Amtlicher Lageplan mit Darstellung der Abstandflächen

Innerhalb der Abstandfläche eines Gebäudes sind ohne eigenen Grenzabstand folgende bauliche Anlagen zulässig, wenn dies nicht durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes ausdrücklich ausgeschlossen wird:

- Garagen, Gewächshäuser oder Abstellräume mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3,00 m (unter Berücksichtigung von Dachneigungen über 30 Grad) und ohne Öffnungen in den der Nachbargrenze zugekehrten Wänden. Die Gesamtlänge dieser baulichen Anlagen darf je Nachbargrenze 9,00 m und insgesamt 15,00 m nicht überschreiten.
- Sonnkollektor- bzw. Fotovoltaikanlagen sowie Parabolantennen und sonstige Antennenanlagen sind auf den o. g. baulichen Anlagen zulässig, soweit sie untergeordnet und nicht höher als 1,50 m sind.
- Stützmauern und Einfriedigungen, soweit nicht höher als 2 m.
- Aufschüttungen und (nicht überdachte) Terrassen, soweit nicht höher als 1 m.

### STELLPLATZNACHWEIS

Die Landesbauordnung fordert, dass alle baulichen Anlagen, bei denen Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten ist, nur dann errichtet werden dürfen, wenn die notwendigen Stellplätze oder Garagen in ausreichender Anzahl und in geeigneter Beschaffenheit auf dem Baugrundstück hergestellt werden können. Dies gilt sinngemäß auch für Fahrradabstellplätze. Darüber hinaus müssen Frauen- und Behindertenstellplätze in ausreichender Anzahl gekennzeichnet werden.

Bei der Errichtung und wesentlichen Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist mit dem Bauantrag der voraussichtliche Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge nachzuweisen. Hierbei ist von der speziellen Nutzung im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs auszugehen.

Liegen für das konkrete Bauvorhaben keine ausreichenden Erkenntnisse für den individuellen Kraftfahrzeugverkehr vor, so können die Richtzahlen der Tabelle der Landesbauordnung zugrunde gelegt werden. Für Sonderbauten sind evtl. gutachterliche Aussagen erforderlich.



Neubebauung und Umnutzung ehem. Dürkopp Tor 1

Vom Richtwert soll im Einzelfall je nach den örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden (z.B. bei besonders günstiger Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr).

### Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Auszug aus der Tabelle der Landesbauordnung

Lfd. Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze
1.	Wohngebäude	1 Stpl. je Wohnung
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 – 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
3.1	Verkaufsstätten bis 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stpl. je 30 – 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl.
3.2	Verkaufsstätten über 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stpl. je 10 – 30 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
6.	Gaststätten	1 Stpl. je 6 – 12 m <sup>2</sup> Gastraum
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 – 70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80 –100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte

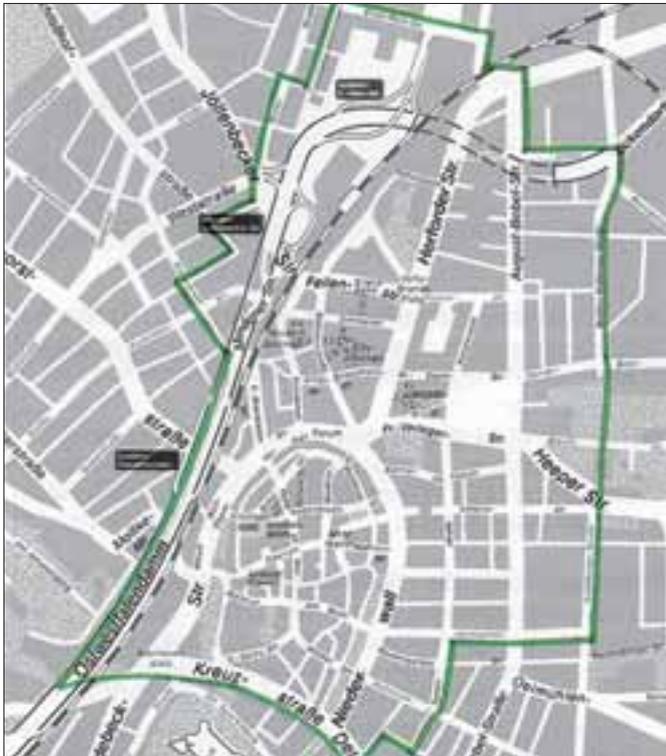
Da die Herstellung von Stellplätzen gerade in dicht besiedelten Gebieten (Innenstadt oder Nebenzentren) nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, sieht die Vorschrift dazu folgende Alternativen vor:

- Herstellung der Stellplätze auf einem anderen Grundstück in der näheren Umgebung mit fußläufig zumutbarer Entfernung und zweckgebundener Eintragung einer Baulast (siehe Seite 15)
- Verzicht auf die Herstellung bei nachträglichem Dachgeschossausbau von Gebäuden, die vor dem 01.01.93 fertig gestellt waren, wenn der Stellplatznachweis nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist

- Ablösung der Herstellungspflicht entsprechend der Stellplatzablösesatzung der Stadt Bielefeld, wenn eine entsprechende Ablösesumme an die Stadt entrichtet wird. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht allerdings nicht. Der Geldbetrag staffelt sich nach drei Zonen (siehe auch Übersichtskarte unten).

### Ablösesumme

Zone I:	Bielefeld - Zentrum	= 6.650 €
Zone II:	Brackwede - Zentrum	= 4.650 €
Zone III:	übriges Stadtgebiet	= 2.660 €



Ablösesatzung

Geltungsbereich Zone 1  
Bielefeld-Zentrum

Mit dem Betrag werden in erster Linie öffentliche Parkeinrichtungen (z.B. Park+Ride-Anlagen) im Stadtgebiet finanziert, die für die Erreichbarkeit des betreffenden Bauvorhabens einen Vorteil bewirken müssen.

### GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Die Grundstücksentwässerung umfasst das gesamte auf dem Grundstück anfallende Abwasser (Schmutz- und Regen- bzw. Niederschlagswasser).

Die Entwässerung muss den Anforderungen des Wasserhaushalts- und Landeswassergesetzes sowie der Entwässerungssatzung der Stadt Bielefeld entsprechen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss eine ordnungsgemäße Entwässerung nachgewiesen werden (siehe auch: Zustimmung zum Anschluss, Seite 72).

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung (Ausnahmen siehe unten). Für das Regenwasser besteht ebenfalls ein Anschluss- und Benutzungszwang (§ 9 Entwässerungssatzung). Allerdings kann die Stadt die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer auf Antrag vom Anschluss- und Benutzungszwang befreien, wenn das Niederschlagswasser gemeinwohlverträglich versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann.

### Schmutzwasser

Der Anschluss an die städtische Kanalisation und auch die Änderung der Grundleitungen sind grundsätzlich zustimmungspflichtig – ungeachtet der Genehmigungsbedürftigkeit des jeweiligen Bauvorhabens nach Landesbauordnung.

Nur dann, wenn ein Anschluss an die städtische Kanalisation nicht möglich ist, kann im Ausnahmefall die Entsorgung über eine Abwasserbehandlungsanlage, die nach den allge-

mein anerkannten Regeln der Technik (EN und DIN-Normen) errichtet und betrieben wird, gestattet werden. Abwasserbehandlungsanlagen sind nach dem Wasserhaushaltsgesetz grundsätzlich genehmigungspflichtig, sofern die Anlage nicht Bauart zugelassen ist. Soll das Schmutzwasser über eine Nachklärung (z.B. Sandfiltergraben, Pflanzenbeet oder Nachklärteich) in ein Gewässer oder das Grundwasser eingeleitet werden, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

Der Anschluss- und Benutzungszwang besteht auch für das Schmutzwasser aus gewerblicher oder industrieller Produktion. Im Einzelfall kann hier eine Vorbehandlung durch eine geeignete Abwasserbehandlungsanlage erforderlich sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn mit wassergefährdenden Stoffen oder Flüssigkeiten, wie z.B. Ölen, Kraftstoffen oder Schwermetallen, umgegangen wird oder gerechnet werden muss. Die Entscheidung, ob eine genehmigungsbedürftige Einleitung und/oder eine Abwasserbehandlungsanlage erforderlich sind, trifft die untere Wasserbehörde (Umweltamt) der Stadt Bielefeld (siehe auch: Kapitel 5, Bauen und Gewässerschutz). Bei Gewerbe- und Industriebetrieben muss darüber hinaus im Einzelfall eine ausreichende Löschwasserrückhaltung nachgewiesen werden, da hier in der Regel hohe Verunreinigungen entstehen können. In Wasserschutzgebieten bestehen zusätzliche Anforderungen.

### Zustimmung zum Anschluss

Die Stadt Bielefeld unterhält ein eigenes Kanalnetz für Schmutz- und Regenwasser, welches je nach Stadtteil als Misch- oder Trennsystem ausgeführt ist. Der erforderliche Entwässerungsantrag sollte bei Neubauvorhaben zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Vorlage im Genehmigungsverfahren beim Bauamt und bei Änderungen der Grundleitungen (ohne Hochbaumaßnahme) direkt bei der Abteilung Grundstücksentwässerung eingereicht werden.

Der Entwässerungsantrag muss folgende Unterlagen enthalten:

1. Kurze Erläuterung, wie groß die befestigten Flächen und ob auch verschmutzte Flächen (Entwässerungssatzung § 14) am Kanal angeschlossen sind. Falls Sonderbauwerke (Regenklärbecken oder Regenrückhaltebecken) eingeplant sind, ist eine kurze Erläuterung und eine wassertechnische Berechnung beizufügen.
2. Lageplan M. 1 : 500 mit Lage der Straßenkanäle und Führung der vorhandenen und geplanten Leitungen (zweifache Ausführung). Bei großflächigen Baumaßnahmen kann auch ein kleinerer Maßstab gewählt werden. Die befestigten Flächen sind so darzustellen, dass erkennbar ist, an welchem Regenwasserkanal sie angeschlossen sind.
3. Revisionsplan (dreifach), erhältlich bei der Stadtentwässerung. Eckendorfer Str. 43, Zi. 1
4. Grundriss des Kellers mit allen Angaben über Leitungsführung, Schächte, Hebeanlagen, Abscheider usw. (zweifach)
5. Längenschnitt durch den Anschlusskanal vom Gebäude bis zum öffentlichen Wasserkanal zum Nachweis der Rückstauenebene.

Weitere Informationen über Lage und Anschlussstellen der städtischen Kanalisation sowie Hilfe bei der Antragstellung erhalten Sie bei der Abteilung Grundstücksentwässerung.

☎ 51-2881 oder 51-6885

### Dichtheitsprüfung

Um unser Trinkwasser zu schützen, gibt es in Nordrhein-Westfalen einen neuen Paragraphen im Landeswassergesetz. In diesem ist geregelt, dass alle Grundstückseigentümer ihre privaten Abwasserkanäle auf Dichtheit prüfen lassen müssen, um sichergehen zu können, dass kein Abwasser austritt (§ 61a LWG). In Wasserschutzzonen, in denen das Grundwasser einem besonderen Schutz unterliegt, sind diese Fristen verkürzt.

Alle im Erdreich verlegten Leitungen für Schmutz- und Mischwasser auf Ihrem Grundstück unterliegen einer wiederkehrenden Dichtheitsprüfung. Dieses gilt ebenso für die dazugehörigen Schächte, nicht geprüft werden müssen die Leitungen und Schächte zur Niederschlagswasserbeseitigung der bebauten und befestigten Flächen Ihres Grundstücks. Wie notwendig die Dichtheitsprüfung privater Abwasserkanäle ist, haben erste Untersuchungen ergeben: Es ist davon auszugehen, dass mehr als die Hälfte der privaten Abwasserkanäle undicht sind. Ob Ihr Kanal dazu gehört, zeigt Ihnen die Prüfung durch einen Sachkundigen. Ist Ihr Abwasserkanal dicht, erhalten Sie die erforderliche Dichtheitsbescheinigung.

Bitte lassen Sie die Dichtheitsprüfung nur von Sachkundigen durchführen! Eine Liste von Fachleuten in Ihrer Nähe und aus ganz NRW, die ihre Sachkunde (fachliche Qualifikation und technische Ausrüstung) der Stadt Bielefeld oder anderen Institutionen nachgewiesen haben, finden Sie im Internet unter [www.sadipa.it.nrw.de](http://www.sadipa.it.nrw.de).

### Information zum Rückstau im Kanal

#### Bildung von Rückstau

Regenereignisse differieren in ihrer Häufigkeit, Dauer und Regenspende (Wassermenge/Zeit) so stark, dass es leider nicht möglich ist, die städtische Kanalisation so zu planen und zu bauen, dass sie jede beliebige Wassermenge aufnimmt. Sie müssen also mit Rückstau rechnen.

#### Höhe der Rückstauenebene

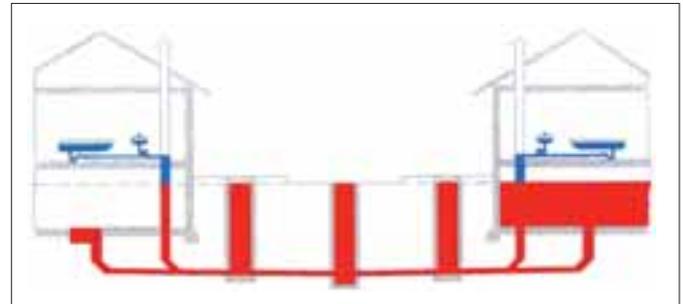
Die Rückstauenebene liegt in der Höhe der Oberkante des niedrigsten Kanalschachtes oberhalb des betreffenden Hausanschlusses.

#### Vermeidung von Rückstau

Damit nun das in den Kanälen aufstauende Wasser nicht in die Häuser eindringen kann, müssen die gefährdeten Räume entsprechend der Satzung der Stadt Bielefeld sowie den Vorschriften der DIN 1986-100 gegen Rückstau abgesichert werden.

Hier wird deutlich, dass es in einem „Verbundsystem“ wie dem Kanalnetz – mit privaten Einleitern und der Kommune als „Transporteur“ des Abwassers – unterschiedliche Aufgabenverteilungen und Verantwortlichkeiten gibt: Es ist Aufgabe der Stadt, die öffentlichen Kanäle nach den Regeln der Technik so zu bauen und zu betreiben, dass ein Rückstau im Netz möglichst nicht häufig auftritt. Sie sind selbst dafür verantwortlich, dass dieser unvermeidbare Rückstau im Netz keine Auswirkungen auf ihre Liegenschaft hat. Sofern Rückstausicherungen fachgerecht eingebaut und auch ständig vorschriftsmäßig betrieben und gewartet werden (und auch dies liegt in Ihrer Verantwortung), ist eine Überflutung von Kellerräumen aufgrund eines Rückstaus aus dem Kanalnetz nahezu ausgeschlossen.

Informationen und Beratung zur Rückstausicherung erhalten Sie beim Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld, Abteilung Grundstücksentwässerung: ☎ 51-2881, 51-6885



Schema „Rückstauenebene“

### Regenwasser

Grundsätzlich ist auch das Regenwasser an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die Stadt kann auf schriftlichen Antrag der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser aussprechen, wenn das Niederschlagswasser gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet wird.

leitet werden kann. Für den Anschluss an das städtische Kanalnetz ist eine Entwässerungsgenehmigung einzuholen, der Entwässerungsantrag muss dann für Schmutz- und Regenwasser zusammengefasst eingereicht werden. Für die Versickerung oder ortsnahe Einleitung ist eine „wasserrechtliche Erlaubnis“ oder „Anzeige“ erforderlich (siehe unten).

Bei Versickerung oder Direkteinleitung ist die Planung der Regenwasserentwässerung im Voraus mit dem Umweltamt (als Untere Wasserbehörde) abzustimmen.



*Lutteroffenlegung Waldhof*

### Versickerung und Verrieselung

Eine Versickerung oder Verrieselung ist allgemein möglich, wenn der Boden ausreichend versickerungsfähig ist und mindestens ein Abstand von 1 m zwischen Versickerungsebene und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten werden kann und eine ausreichende Grundstücksfläche zur Verfügung steht. Grundsätzlich lassen sich im Stadtgebiet zwei Bereiche unterscheiden, die durch den Höhenzug des Teutoburger Waldes getrennt werden: Während der Boden im Süden in großen Teilen versickerungsfähig ist, lassen die Bodenverhältnisse im Norden

(bindiger Boden, Lehm, Tonmergel) überwiegend keine Versickerung oder Verrieselung zu. Im Einzelfall können entsprechende Bodenuntersuchungen mehr Aufschluss bringen. Die Versickerung ist im Allgemeinen erlaubnispflichtig.

### Einleitung in ein Gewässer

Wenn eine Versickerung oder Verrieselung des Regenwassers nicht möglich ist, muss alternativ geprüft werden, ob die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer in Frage kommt. Hierbei ist die hydraulische Aufnahmefähigkeit des Gewässers ausschlaggebend. Ist sie begrenzt, kann die Einleitungsmenge durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens reduziert werden. Ob außerdem eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist, muss im Einzelfall entschieden werden. Auch die Einleitung in ein Gewässer ist grundsätzlich erlaubnispflichtig.



*Seniorenwohnanlage Kapellenbrink, Loheide*

### Wasserrechtliche Erlaubnis

Grundsätzlich muss für das Versickern und Verrieseln von Regenwasser sowie für die Einleitung in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz beim Umweltamt der Stadt Bielefeld beantragt werden.

Bei Einleitungsmengen über 200 m<sup>3</sup>/2h ist die Bezirksregierung Detmold Genehmigungsbehörde.

In folgendem Fall kann der wasserrechtliche Erlaubnisantrag durch eine Mitteilung ersetzt werden:

- oberflächige Versickerung (z.B. über Fläche oder Mulde) von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. von Dach- und Terrassenflächen) aus Wohnbauvorhaben über die belebte Bodenzone (Mutterboden, Rasen).

Der Mitteilung ist ein Lageplan mit Angabe der Versickerung beizufügen. Im Einzelfall kann allerdings auch hier je nach der Art der Entsorgung, den Bodenverhältnissen, der Schmutzbelastung oder Lage der Einleitung zum Gewässer bzw. Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein. Bei stark verschmutzten Flächen (z.B. bei Gewerbebetrieben) muss zusätzlich geprüft werden, ob eine Vorbehandlung erforderlich ist (siehe auch Gewässerschutz Seite 92). Weitergehende Informationen zur Antragstellung erhalten Sie beim Umweltamt der Stadt Bielefeld:

☎ 51-6717, -6569, -6902, -2511

### HAUSANSCHLUSS FÜR ENERGIE UND WASSER

Im Stadtgebiet von Bielefeld erhalten Sie die Strom-, Wasser-, Erdgas- oder Fernwärmeversorgung durch die Stadtwerke Bielefeld aus einer Hand. Bereits in der Planungsphase sollten Sie sich über die Art der Energie und Wasserversorgung umfassend informieren (siehe hierzu auch Bauen und Ökologie auf Seite 101). Im Kundenzentrum an der Schildescher Straße 16 erfahren Sie, ob und mit welchem Aufwand ein Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bielefeld möglich ist. Auch die Anforderungen an den Hausanschlussraum, insbesondere beim Bauen ohne Keller, werden Ihnen hier erläutert.

Nachdem der Bedarf für die Anschlüsse an das Strom-, Wasser-, Erdgas- oder Fernwärmeversorgungsnetz bei den Stadtwerken angemeldet ist, wird ein Komplettangebot ausgearbeitet. Nach Auftragserteilung sichert das Bielefelder Versorgungsunternehmen den Beginn der Herstellung der Hausanschlüsse innerhalb von zehn Arbeitstagen zu, sofern alle baulichen Voraussetzungen erfüllt und die Hauptversorgungsleitungen in der Straße verlegt sind.

Das Beratungszentrum „Haus der Technik“ der Stadtwerke Bielefeld am Jahnplatz geben Ihnen unter ☎ 51-4623 oder 51-4192 umfassend Auskunft zu den folgenden Themenkreisen:

- Hausanschlüsse
- Förderprogramme
- rationeller Energieeinsatz
- Nutzung erneuerbarer Energien

### BAUEN FÜR BESONDERE PERSONENGRUPPEN

#### Menschen mit Behinderungen

Alte und behinderte Menschen sowie Personen mit Kleinkindern können oft nur erschwert am Leben der Gemeinschaft teilnehmen. Ihnen sind annähernd gleichwertige Lebensverhältnisse anzubieten. Für diesen Personenkreis werden deshalb durch das Bundesgleichstellungsgesetz und durch die Landesbauordnung zusätzliche Anforderungen bei der Errichtung und Instandhaltung an folgende Bereiche baulicher Anlagen gestellt:



- diejenigen Bereiche von öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen, die dem allgemeinen Besucherverkehr dienen (z.B. Verkaufs-, Gast-, Sport- und Versammlungsstätten, Büro- und Verwaltungsgebäude, Museen, Bibliotheken, Krankenhäuser, Schulen, etc.)
- alle Bereiche von Gebäuden und Einrichtungen, die überwiegend oder ausschließlich von behinderten oder alten Menschen genutzt werden (z.B. Wohngebäude, Behinderten- und Altenheime)
- Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten

Die Anforderungen der Landesbauordnung beziehen sich auf folgende Aspekte:

- barrierefreie Erreichbarkeit mind. eines Geschosses bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen; Die Wohnungen dieses Geschosses müssen mit einem Rollstuhl zu erreichen sein.
- mindestens ein stufenloser Eingang (barrierefreier Übergang)
- behindertengerechter Aufzug in Gebäuden mit mehr als 5 Geschossen
- Erreichbarkeit jedes erforderlichen Geschosses über einen behindertengerechten Aufzug
- ausreichende Anzahl an behindertengerechten Stellplätzen für Kfz
- Mindestbreiten und Abmessungen für Zuwegung, Flure, Türen und Durchgangsbreiten
- Ausbildung von behindertengerechten Rampen, Treppen sowie Toiletten und deren Kennzeichnung

Durch die Landesbauordnung werden lediglich die Grundanforderungen gestellt. In welcher Weise und mit welchen Abmessungen Gebäude und Räume im Detail zu planen sind, muss zusätzlich den entsprechenden DIN-Vorschriften für Behindertengerechtes Bauen entnommen werden: DIN 18024-1/18024-2/18025-1/18025-2, 18040 Teil 1 und 2.

Detaillierte Beratungen – auch im Hinblick auf behindertengerechte Wohnraumanpassung – erhalten Sie durch die Wohnberatung für Senioren und Behinderte:  
☎ 51-3423, 51-3987

Wollen Sie Wohnungsbaufördermittel in Anspruch nehmen, müssen spezielle Bestimmungen berücksichtigt werden. Weitere Informationen: ☎ 51-2736 / 39

### **Spielflächen für Kleinkinder (Spielbereiche C)**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen müssen für Kleinkinder (Vorschulalter) geeignete Spielflächen auf dem Grundstück angelegt werden. Auf schriftlichen Antrag kann das Bauamt auf diese Anforderung verzichten, wenn folgende Voraussetzungen nachgewiesen werden:

1. auf einem anderen Grundstück in unmittelbarer Nähe wird eine Spielfläche angelegt oder ist bereits vorhanden und ihre Unterhaltung ist öffentlich-rechtlich gesichert,
2. eine Gemeinschaftsanlage oder
3. ein geeigneter öffentlicher Spielplatz wird angelegt oder ist bereits vorhanden.

Bei der Planung und Ausführung der Spielflächen ist die Satzung der Stadt Bielefeld über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen zu beachten.

### **Spielflächensatzung**

Die wesentlichen Anforderungen der Spielflächensatzung an die Spielflächen sind:

- Mindestgröße 40 m<sup>2</sup> (ab 2 bis 4 Wohnungen),
- ab der 5. Wohnung erhöht sich die Mindestgröße von 40 m<sup>2</sup> je Wohnung um 10 m<sup>2</sup>,

- Einsehbarkeit der Spielfläche von den zugehörigen Wohnungen aus, max. 100 m Entfernung,
- Anforderungen an die Sicherheit der Spielfläche (Schutz vor Verkehr und Auspuffgasen, Gewässerschutz etc.),
- Anforderungen an die Ausstattung (z. B. mind. ein Sandbereich bzw. ein Sandkasten, Einzel- und Kombinationsspielgeräte sowie ausreichende Sitzgelegenheiten) und die Unterhaltung (z. B. Austausch des Spielsandes mindestens einmal im Jahr).

Die Spielflächensatzung regelt auch, dass für Wohnungen, die nicht für die ständige Anwesenheit von Kleinkindern geeignet sind (z. B. Einzimmerappartements oder Altenwohnungen) keine Spielflächen nachzuweisen sind.

### FLIEGENDE BAUTEN

Karusselle, Luftschaukeln, Riesenräder, Zelte etc. werden als Fliegende Bauten bezeichnet. Sie zählen ebenfalls zu den Sonderbauten und sind geeignet und auch dazu bestimmt, jederzeit an wechselnden Orten wieder aufgestellt zu werden. Baustelleneinrichtungen, Baugerüste oder Marktstände gelten nicht als Fliegende Bauten (hierfür muss jedoch ggf. eine Sondernutzungserlaubnis beantragt werden). Bauliche Anlagen, die zwar das Merkmal der Zerlegbarkeit erfüllen, die aber für einen längeren Zeitraum oder am selben Ort auf Dauer oder wiederholt für einen bestimmten Zeitraum aufgestellt werden, sind ebenfalls keine Fliegenden Bauten. Hierzu zählen beispielsweise Traglufthallen über Schwimmbädern oder Tennisplätzen. Für derartige Anlagen ist i. d. R. eine Baugenehmigung zu beantragen (siehe Seite 58).

### Genehmigungsverfahren für Fliegende Bauten

Grundsätzlich ist für Fliegende Bauten eine Ausführungsgenehmigung erforderlich. Das gilt nicht für Anlagen bis 5 m Höhe, die nicht dazu bestimmt sind, von Besuchern betre-

ten zu werden, und nicht für Fahrgeschäfte bis 5 m Höhe, die mit einer Geschwindigkeit von höchstens 1 m/sec. betrieben werden, und Bühnen einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten bis 5 m Höhe mit einer Grundfläche bis 100 m<sup>2</sup> und einer Fußbodenhöhe bis 1,5 m. Dies gilt ebenso nicht für Zelte o.ä. Anlagen bis zu einer Grundfläche von 75 m<sup>2</sup>, soweit sie eingeschossig sind.

Im Regierungsbezirk Detmold muss der Antrag für die Ausführungsgenehmigung bei dem Bauamt der Stadt Bielefeld gestellt werden. Zusammen mit dem Antrag sind die geprüften technischen Bauvorlagen in 2-facher Ausfertigung vorzulegen. Für Fahrgeschäfte (z. B. Karusselle, Autoskooter u. a.) ist zur Erteilung der Ausführungsgenehmigung eine TÜV-Erstabnahme erforderlich. Bei ausschließlich statischen Konstruktionen (z. B. Zelte) kann i. d. R. eine Abnahme durch das Bauamt der Stadt Bielefeld erfolgen. Die Ausführungsgenehmigung wird für 1–5 Jahre in Abhängigkeit der Abnutzung und des Gefährdungspotentials erteilt.

Anträge auf Übertragung oder Verlängerung der Ausführungsgenehmigung sind ebenfalls bei dem Bauamt der Stadt Bielefeld zu stellen.

Fliegende Bauten dürfen nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der für den Aufstellungsort zuständigen Bauaufsichtsbehörde unter Vorlage des Prüfbuches mindestens 3 Tage vor Aufstellung angezeigt worden ist (z. B. Bauamt Stadt Bielefeld). Das Bauamt kann die Ingebrauchnahme genehmigungsbedürftiger Fliegender Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen. Technisch schwierige Fliegende Bauten und alle Zelte sowie Tribünen, die in wechselnden Größen aufgestellt werden können, sind immer einer Gebrauchsabnahme zu unterziehen. Das Ergebnis der Abnahme wird im Prüfbuch eingetragen. Das Bauamt ist ermächtigt, im Rahmen der Gefahrenabwehr die erforderlichen Maßnahmen (z. B. zusätzliche Auflagen, Nachabnahmen oder die Untersagung der Aufstellung bei gravierenden Mängeln) zu treffen. ☎ 51-6506

## ABBRUCH VON BAULICHEN ANLAGEN

Beim Abbruch von baulichen Anlagen werden besondere Anforderungen an den Umweltschutz gestellt. Dies gilt insbesondere für asbesthaltige Materialien, Altlasten und für die Verwertung bzw. Entsorgung des Abfalls.

### Genehmigungsfreie Abbrüche

Der Abbruch von untergeordneten baulichen Anlagen ist genehmigungsfrei (siehe Liste der genehmigungsfreien Vorhaben und Anlagen Seite 113). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Ortssatzungen bzw. der Denkmalschutz auch für genehmigungsfreie Abbruchvorhaben gelten können, die ggf. einen gesonderten Antrag erforderlich machen. Die Außerbetriebnahme von bestimmten ortsfesten Behältern zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. unterirdischen Heizölbehältern) sind vor einem Abbruch durch einen Sachverständigen zu überprüfen.

### Genehmigungspflichtige Abbrüche

Genehmigungspflichtig ist der Abbruch von Gebäuden mit über 300 m<sup>2</sup> Rauminhalt. Bei Industrieanlagen und Gebäuden über 3000 m<sup>2</sup> bzw. auch bei Brandschäden bedarf es zusätzlich einer Genehmigung durch das Umweltamt als untere Abfallwirtschaftsbehörde. Diese wird in der Regel zusammen mit der Abbruchgenehmigung erteilt. Weitere Auskünfte erteilt die untere Abfallwirtschaftsbehörde unter ☎ 51-6515 oder 51-6077. Welche Bauvorlagen für den Abbruchantrag erforderlich sind, können Sie im nächsten Absatz nachlesen. Die Abbruchgenehmigung kann versagt werden, wenn das Gebäude im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung oder einer Sanierungssatzung (siehe ab Seite 23) liegt oder es sich um ein Baudenkmal handelt.

### Bauvorlagen für Abbruch

Für den Antrag auf Abbruch einer baulichen Anlage sind neben dem speziellen vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Antragsformular folgende Bauvorlagen einzureichen:

1. Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte mit der Darstellung des Abbruchvorhabens
2. Beschreibung der abzubrechenden baulichen Anlagen nach ihrer wesentlichen Konstruktion und des vorgesehenen Abbruchvorganges mit Angabe der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen
3. Angaben über den Verbleib des Abbruchmaterials
4. Statistikbogen

### Asbesthaltige Materialien

Sollte in oder an dem abzubrechenden Gebäude ein Asbestprodukt vorhanden sein, so ist dieses vor dem Abbruch gesondert zu entsorgen. Die erforderliche besondere Sach- und Fachkunde ist bei Privatpersonen in der Regel nicht vorhanden. Asbestabbrucharbeiten dürfen daher nur von zugelassenen Unternehmen mit besonderem Fachkundenachweis durchgeführt werden. Der Umgang mit asbesthaltigem Material unterliegt der Anzeigepflicht beim Dezernat 55 der Bezirksregierung Detmold (☎ 05231/710) oder der Bauberufsgenossenschaft (☎ 05221/93450). Die in der TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe) aufgeführten besonderen Schutzmaßnahmen für den Umgang mit Asbest sind zu beachten.

### Mineralwolle – Dämmstoffe (KMF)

Mineralwolldämmstoffe können in Abhängigkeit von Alter und Beanspruchung des Materials lungengängige Fasern, so genannte WHO-Fasern, enthalten. Hinsichtlich der Ein-



*Wohnhaus Quelle, Auf dem Hellweg*

stufung der vorhandenen Dämmstoffe ist die TRGS 521 „Faserstäube“ zu beachten. Der Rückbau vorhandener Dämmmaterialien aus Mineralwolle hat unter Beachtung der TRGS 521 zu erfolgen.

WHO-Fasern sind atembare Fasern, die aufgrund ihrer Größe (Länge, Durchmesser) und ihrer Zusammensetzung als krebserregend eingestuft sind. Darunter fallen insbesondere die bis Mitte der 90er Jahre verbauten Mineralfaserdämmstoffe.

**Aufgrund des hohen Gefährdungspotentials bei Abbrucharbeiten verlangt das Bauamt vor Erteilung der Genehmigung die Benennung eines erfahrenen Abbruchunternehmens.**

**Das Abbruchunternehmen muss den Nachweis einer ausreichenden Sachkunde und Erfahrung auf den Gebieten Standsicherheit, Arbeitsschutz, Immissionsschutz, der**

**Unfallverhütungsvorschriften sowie der ordnungsgemäßen Beseitigung von Bauschutt vorlegen.**

### **Altlasten**

Durch Einsatz von wassergefährdenden Stoffen oder produktionsspezifischer Rückstände kann es bei gewerblich genutzten Gebäuden zu Verunreinigungen der Bausubstanz oder gar des Bodens und/oder des Grundwassers gekommen sein.

Daher prüft das Umweltamt unter diesen Gesichtspunkten alle Abbrucharträge von gewerblich genutzten Gebäuden. Sollten sich bei einer Ortsbesichtigung Verdachtsmomente ergeben, sind gezielte Untersuchungen notwendig, die eine Verzögerung der Abbruchmaßnahme bedeuten können. Die eventuell erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind unter anderem von der späteren Folgenutzung

abhängig. Um Stillstandszeiten auf der Baustelle oder aufwendige Zwischenlagerungen von kontaminiertem Material zu vermeiden, sollte vor Beginn der Abbrucharbeiten der Entsorgungsweg mit allen hierfür erforderlichen Genehmigungen (Verwertungs-/Entsorgungsnachweis, Transportgenehmigung, etc.) geklärt sein.

Auskünfte zu Fragen des Abbruches altlastenverdächtiger Gebäude erteilt Ihnen das Umweltamt. ☎ 51-6515 (Siehe auch: „Bauen und Immissionsschutz/Altlasten“)

### **Verwertung und Entsorgung des Abfalls**

Nach dem Landesabfallgesetz NRW und der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichem Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen besteht beim Abbruch baulicher Anlagen die Pflicht, die Baustellenabfälle

getrennt zu halten, damit eine möglichst hochwertige Verwertung erzielt werden kann. Zu den typischen Baustellenabfällen zählen z.B.: Bauschutt, Elektroinstallationen, Holz, Metall, Eisenteile, Styropor etc.. Soweit eine fachgerechte Verwertung nicht möglich ist, müssen die Baustellenabfälle fachgerecht beseitigt werden. Die nachträgliche Sortierung durch einen Entsorger ist zulässig, jedoch dürfen in keinem Fall gefährliche Abfälle im Abfallgemisch enthalten sein.



Gemeindehaus Luther Kirche, Otto-Brenner-Straße

### Abfallrechtliche Nachweispflichten

Je nach der gesetzlichen Klassifizierung des Abfalls als gefährlicher oder nicht gefährlicher Abfall sind abfallrechtliche Nachweispflichten (Entsorgungsnachweise, Sammelentsorgungsnachweise, Begleitscheine) zu beachten. Dies gilt unabhängig davon, ob die Abfälle verwertet oder beseitigt werden. Die Nachweispflichten gelten nicht für Abfälle aus privaten Haushalten. Bei Bautätigkeiten oder Abbrucharbeiten, in deren Durchführung Abfälle anfallen, sind jedoch grundsätzlich die Bauunternehmen als Abfallerzeuger

anzusehen. In diesem Falle sind die Vorschriften der Nachweisverordnung auch beim Abbruch von Privathäusern anzuwenden.

Abfallerzeuger benötigen für die abfallrechtlichen Nachweispflichten für gefährliche Abfälle eine Erzeugernummer, die beim Umweltamt vergeben wird. Ein entsprechendes Antragsformular kann per E-Mail ([umweltamt@bielefeld.de](mailto:umweltamt@bielefeld.de)) oder unter ☎ 51-3316 vergeben werden.

Anfallende Schadstoffe, wie Asbest, Teerpappe, Holz, das gefährliche Stoffe enthält, Leuchtstoffröhren, aber auch kontaminierter Bodenaushub, zählen beispielsweise zu den gefährlichen Abfällen und ihre ordnungsgemäße Entsorgung muss nachgewiesen werden.

### Überlassungspflicht

Für bestimmte Baustellenabfälle sieht die Abfallsatzung der Stadt Bielefeld eine Überlassungspflicht vor. Dies bedeutet, dass solche Abfälle zu bestimmten Entsorgungsanlagen zu bringen sind, die in der Satzung festgelegt sind.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten sollte der Entsorgungsweg mit allen hierfür erforderlichen Genehmigungen (Nachweise, Transportgenehmigung etc.) geklärt sein.

Es ist zweckmäßig, die Abfallentsorgung auf der Baustelle durch ein qualifiziertes Fachunternehmen planen und durchführen zu lassen. Dies gilt insbesondere bei Abbrucharbeiten.

Auskünfte zur Klassifizierung von Baustellenabfällen und Entsorgungswege erteilen Entsorgungsfachbetriebe oder das Umweltamt unter ☎ 51-6515 oder 51-6077. Auskunft über die Überlassungspflicht und in Frage kommende Entsorgungsanlagen erteilt Ihnen das Umweltamt unter ☎ 51-6630.

## 5. BAUEN UND DENKMALSCHUTZ

### Bau- und Bodendenkmäler

Denkmäler tragen zur Verschönerung des Stadt- und Landschaftsbildes bei und steigern die Attraktivität der Region. Vielerorts zählen Baudenkmäler zu den touristischen Attraktionen einer Stadt.

Denkmäler sind authentische, unwiederbringliche Zeugnisse vergangener Baukulturen, die in besonderer Weise die Entwicklung von Land und Leuten dokumentieren. Sie sind in hohem Maße identifikationsbildend, auch im Sinne von Heimatbewusstsein und Heimatverbundenheit.

Die Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte eines Denkmals sind im Rahmen des Eigentums verpflichtet, das Denkmal instand zu halten und zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefahren zu schützen (§ 7 DSchG NRW).

Bei der Nutzung von Bau- und Bodendenkmälern ist die Erhaltung der Substanz auf Dauer zu gewährleisten (§ 8 DSchG NRW).

Gemäß § 21 Abs. 4 DSchG NRW trifft die Denkmalbehörde Entscheidungen zur Eintragung eines Gebäudes in die



*Altes Rathaus und Theater, Niederwall*



*Museum „Archäo Welle“, Am Bach*

Denkmalliste gemäß § 3 DSchG NRW und zu Erlaubnisverfahren gemäß § 9 DSchG NRW im Benehmen mit dem LWL – Amt für Denkmalpflege in Westfalen.

Die Denkmalpflegeämter der Landschaftsverbände sind wegen ihres speziellen Sachverstandes und auch zur Sicherstellung einer einheitlichen Bewertung denkmalpflegerischer Fragestellungen in die Verfahren eingebunden.

### Inventarisierung / Denkmalliste

Das nordrhein-westfälische Denkmalschutzgesetz ist zweistufig aufgebaut.

Wird für ein Objekt der Denkmalwert festgestellt, erfolgt zwingend die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt.

Als Grundlage für die Eintragung von Gebäuden in die Denkmalliste der Stadt wird im Rahmen des Unterschutzstellungsverfahrens der Denkmalwert eines Gebäudes oder eines Bodenfundes geprüft. Das Denkmalschutzgesetz definiert Denkmäler folgendermaßen: Denkmäler sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an

deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend sind für die Geschichte der Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse und wenn für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.

Für die Eintragung müssen nicht alle Bedeutungen und nicht alle Gründe vorliegen.

In Abstimmung mit dem LWL – Amt für Denkmalpflege in Westfalen wird der Denkmalwert festgestellt. Die Denkmalbehörde informiert den Eigentümer im nachfolgenden Anhörungsverfahren über die Eintragungsabsicht und bittet um möglicherweise vorhandene Informationen zum Objekt, die über den Kenntnisstand der Denkmalbehörde hinausgehen. Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens erhält der Eigentümer einen Eintragungsbescheid. Der Eigentümer kann gegen die Unterschutzstellung Rechtsmittel einlegen.



Villa Goethestraße 21



Spinnerei Vorwärts, Artur-Ladebeck-Straße

### Denkmalrechtliche Erlaubnis

Mit der Eintragung eines Denkmals in die Denkmalliste beginnt das Gesetz zu wirken.

Dies bedeutet, dass vor Durchführung baulicher Maßnahmen (Sanierung, Umbau, Abriss, oder sonstige Änderungen) an, in und in der Umgebung von Denkmälern und auch Nutzungsänderungen gemäß § 9 DSchG NRW eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben wird die denkmalrechtliche Erlaubnis zusammen mit der Baugenehmigung erteilt. Bei genehmigungsfreigestellten und genehmigungsfreien Vorhaben wird sie gesondert ausgestellt und ist vor Baubeginn einzuholen.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist gebührenfrei. Aus der erteilten Erlaubnis lassen sich keine Rechtsansprüche auf die steuerliche Absetzbarkeit denkmalbedingter Herstellungskosten im Rahmen der Steuerbescheinigung gemäß § 40 DSchG NRW ableiten.

Zur Beschleunigung des Baugenehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahrens empfiehlt es sich schon vor der Bauausführung



*Rote Villa, Möllerwerke, Kupferhammer*

Die Abstimmung mit allen Beteiligten (Bauherr/in, Architekt/in, Denkmalbehörde, Landschaftsverband, Bauamt usw.) herbeizuführen, auch hinsichtlich zusätzlich notwendiger Bauvorlagen.

So lassen sich frühzeitig in Sonderfragen des historisch fach- und materialgerechten Umganges mit dem Baudenkmal meistens Lösungen finden, die sowohl die denkmalpflegerischen Belange als auch die Wünsche der Eigentümer ausreichend berücksichtigen.

Liegt keine denkmalrechtliche Erlaubnis vor, können die Baumaßnahmen stillgelegt werden. Unerlaubte und von der erteilten Erlaubnis abweichende Ausführungen können mit einem Bußgeld belegt werden.

Werden bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Erdverfärbungen, Knochen, Fossilien u.a.) entdeckt, ist die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen (☎ 0521/5200250) zu melden. Die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### Steuererleichterungen

Für den denkmalpflegerischen Mehraufwand besteht ein Rechtsanspruch auf Gewährung steuerlicher Vorteile. Bescheinigungen für steuerliche Vergünstigungen (z.B. für erhöhte Absetzungen von den Herstellungskosten) werden in Abstimmung mit dem Landschaftsverband von der Unteren Denkmalbehörde gegen Gebühr ausgestellt.

Zur Zeit beträgt die steuerliche Abschreibung für die ersten 8 Jahre 9% und für 4 weitere Jahre 7%.

In der Broschüre: „Steuertipps für Denkmaleigentümer“, herausgegeben vom Land NRW, sind gesetzliche Grundlagen und neueste Richtlinien dargelegt. Die Broschüre ist bei der Unteren Denkmalbehörde erhältlich oder kann im Internet heruntergeladen werden ([www.mbv.nrw.de/Staedtebau/container/Brosch\\_SteuertippsDenkmal\\_09.pdf](http://www.mbv.nrw.de/Staedtebau/container/Brosch_SteuertippsDenkmal_09.pdf)). Ansprechpartner in steuerlichen Fragen ist das Finanzamt.

Bei allen Fragen zum Thema Denkmalschutz steht Ihnen das Bauamt – Untere Denkmalbehörde – gern zur Verfügung.

☎ 0521/51-3237, -3295, -3703



*Bozi-Villa, Albrecht-Delius-Weg*

## 5. BAUEN UND LANDSCHAFTS-/NATURSCHUTZ

### Eingriff in Natur und Landschaft

Die Errichtung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs im Außenbereich beinhalten grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft. In der Regel beeinträchtigen sie erheblich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild.

Bereits bei der Planung eines Vorhabens im Außenbereich sollten Eingriffe so weit wie möglich vermieden werden, z.B. durch eine konsequent flächensparende Bauweise und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen. Wertvolle Landschaftselemente müssen unbedingt erhalten bleiben.

Ist der Eingriff unvermeidbar und nach Abwägung als zulässig beurteilt, werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Auflagen inhaltlich in die Baugenehmigung übernommen. Sollten diese Maßnahmen nicht auf dem eigenen Baugrundstück oder einem verfügbaren geeigneten Fremdgrundstück durchführbar sein, besteht im Einzelfall die Möglichkeit ein entsprechendes Ersatzgeld zu zahlen. Weitere Auskünfte erteilt das Umweltamt – Untere Landschaftsbehörde.

☎ 51-2262, -6951, -8041

Beachten Sie bitte hierzu auch die Ausführungen:

Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	Seite 32
Bauen und Gewässerschutz	Seite 92
Grünplanerischen Festsetzungen	Seite 29

### Landschafts- und Naturschutzgebiete

Weite Teile der Stadt Bielefeld sind landschaftlich so wertvoll, dass sie als Landschafts- oder sogar Naturschutzgebiete ausgewiesen worden sind. Darüber hinaus gibt es eine große Zahl geschützter Landschaftsbestandteile und Naturdenkmale.

Diese Schutzausweisungen sind in den Landschaftsplänen Bielefeld-Senne, Bielefeld-West und Bielefeld-Ost festgesetzt worden. Bei allen Vorhaben wird geprüft, ob Ausnahmen oder Befreiungen nach Landschaftsrecht erteilt werden können, welche im Einzelfall bei positiver Bewertung zu Auflagen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen führen können (zum Verfahren siehe oben Eingriff in Natur und Landschaft letzter Absatz).

### Geschützte Biotope

Durch das Landschaftsgesetz werden erhaltenswerte Landschaftsbereiche besonders geschützt. Dazu zählen unter anderem:

- natürliche oder naturnahe unverbaute Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und Überschwemmungsbereiche,
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Riede, Nass- und Feuchtgrünland oder Quellbereiche,
- Binnendünen, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wachholderheiden, Borstgrasrasen, artenreiche Magerwiesen und -weiden, Trocken- und Halbtrockenrasen,
- bestimmte Arten von Wäldern, Gebüsch und Wiesen.



Alter Friedhof, Friedrich-Verleger-Straße

Wenn durch die beabsichtigte Baumaßnahme geschützte Biotope betroffen sind, sollten die Frage der Erteilung einer erforderlichen Ausnahme sowie die dann erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen frühzeitig mit dem Umweltamt – Untere Landschaftsbehörde – abgestimmt werden. ☎ 51-2262, -6951, -8041

Im Bereich der festgesetzten Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile sind das Errichten oder Ändern von baulichen Anlagen aller Art grundsätzlich verboten, ebenso alle Maßnahmen, die den Charakter eines Landschaftsschutzgebietes verändern können (wie z.B. Erdbebewegungen) oder seinen besonderen Schutzzwecken zuwiderlaufen. Die Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile dürfen weder beseitigt, noch dürfen Handlungen vorgenommen werden, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung führen können.

### Abstand zu Wäldern

Liegt das Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu einem Wald, sollte zu diesem ein Mindest- bzw. Sicherheitsabstand von 35 m eingehalten werden. Die Umwandlung von Wäldern ist ein eigenständiges Verfahren und direkt beim Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe/ Dienstgebäude Minden zu beantragen. Weitere Auskunft erteilt der Landesbetrieb unter: ☎ 0571/83786-0

### Landschaftsgerechtes Bauen

Das Landschaftsgebiet im Außenbereich der Stadt Bielefeld ist durch das Ravensberger Hügelland, den Teutoburger Wald und das Ostmünsterland mit der Senne geprägt. Diese wertvollen Kulturlandschaften müssen bewahrt und vor einer weiteren Zersiedelung geschützt werden. Die vielfach vorhandenen Fachwerkgebäude und Hofanlagen müssen in Ihrem typischen Erscheinungsbild bewahrt werden und neue zulässige Bauten müssen sich harmonisch in das prägende Erscheinungsbild einfügen. Hierbei sind bei der Planung und



*Landschaftsprägendes Fachwerkgebäude (Denkmal)*

Gestaltung der Gebäude, ebenso bei der Materialwahl diese besonderen Belange zu berücksichtigen. Die Untere Denkmalbehörde gibt Ihnen hierzu Auskunft: ☎ 51-3703, -3295

### Bauen und Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes setzen europäisches Recht um und gelten flächendeckend. Bei allen baurechtlichen Zulassungsverfahren sind diese Bestimmungen eigenständig, aber in das baurechtliche Verfahren integriert, zu beachten. In Nordrhein-Westfalen sind die nach dem Artenschutzrecht zu schützenden Pflanzen und Tiere in einer Liste der sogenannten planungsrelevanten Arten aufgeführt. Für Bielefeld sind hier insbesondere alle Fledermäuse und die europäischen Vogelarten (soweit nicht „Allerweltsarten“) relevant. Auf die planungsrelevanten Arten bezogen ist es gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten

1. wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens wird geprüft, ob das Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote berührt. Ist diese Prüfung ohne zusätzliche Informationen nicht durchführbar, sind von Ihnen ergänzende Unterlagen einzureichen. Dies können sein Bestands-erfassungen, geplante Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche Fachbeiträge. Kann der Artenschutz nur durch Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden, werden diese als Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung verbindlich festgelegt.

Ist es erforderlich, dass zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens nicht nur geringfügiger Gehölzbewuchs (Bäume, Hecken, Gebüsche, Röhrichte) in der Schutzfrist vom 01.03. bis 30.09. entfernt wird, benötigen Sie hierfür zudem eine Befreiung von dem Verbot des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz.

Weitere Auskünfte erteilt das Umweltamt:

☎ 51-6873, -2264, -3548

### Klima- und luftgerechtes Planen und Bauen

Räumliche Planungen und Bauaktivitäten in der Stadt können die Qualität von Luft und Klima erheblich beeinflussen. Unter welchen klimatisch-lufthygienischen Bedingungen die Bevölkerung lebt, hängt neben den natürlichen Gegebenheiten wie der Oberflächengestaltung oder der Höhenlage auch von der Flächennutzung, den Baustrukturen und den einzelnen Gebäuden ab.

Die Ausbildung der städtischen Strukturen wird grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung mit der Aufstellung der Bebauungspläne getroffen. Im Zuge der Planung ist aus lufthygienischer und stadtklimatologischer Sicht auf das

Schaffen und Wiederherstellen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse besonders zu achten.

Um eine Grundlage für eine klima- und luftgerechte Planung zu haben, wurden in der Zeit von 1992 bis 1995 für die Stadt Bielefeld zahlreiche Messungen durchgeführt und die unterschiedlichen Lufttemperatur- und Luftfeuchte-Werte sowie das Windfeld im Stadtgebiet ermittelt und dargestellt (Klimaanalyse).

Einen Überblick über die Temperaturen gibt zum Beispiel die sog. Thermalstrukturkarte. Deutlich wird hierbei zum Beispiel die Ausprägung der innerstädtischen Überwärmung (Wärmeinsel) gegenüber dem kühleren Umland.

Die sog. Klimatopkarte weist Gebiete mit ähnlichen klimatischen Bedingungen (= Klimatope) aus. Die verschiedenen Klimatope unterscheiden sich in Temperatur und Luftfeuchte und vor allem in ihrer Flächennutzung. So gibt es zum Beispiel Stadtkern-Klimatope, die sich durch eine hohe Dichte und hohe innerstädtische Bebauung mit sehr geringen Grünanteilen, eine hohe nächtliche Überwärmung und lufthygienischer Belastung auszeichnen. Grünanlagen-Klimatope hingegen umfassen kleine und große innerörtliche Grünflächen und Grünzüge. Diese wirken durch nächtliche Kalt- und Frischluftproduktion ausgleichend auf die überwärmte bebaute Umgebung.

Bedeutende Gebiete, in denen Kaltluft gebildet wird, werden in der Karte der klimatischen Funktionsräume nochmals gesondert deutlich gemacht. Dazu gehören insbesondere offene Acker- und Wiesenflächen (Fortschreibung Klimanalyse 2002).

In hängigen Lagen beginnt die Kaltluft zu fließen und kann bodennah in hangabwärts gelegenen Wohnbereichen zu einer angenehmen Kühlung in schwülen Sommernächten beitragen und dabei auch Luftverunreinigungen aus dem Wohnraum abtransportieren (Kaltluftberechnungen 2002). Bei starken Kaltluftflüssen spricht man auch von einem Bergwind. Wegen ihrer großen Bedeutung sind solche Gebiete generell als hoch klimaempfindliche Bereiche gekennzeichnet. Einen Ausschnitt dazu zeigt Ihnen auch die gegenüberstehende Abbildung im Bereich Sieker/Stieghorst oberhalb der Detmolder Straße.

Klima- und luftgerechtes Planen und Bauen kann nur umgesetzt werden, wenn entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder durch Vereinbarungen in einem „Städtebaulichen Vertrag“ getroffen werden. Hierin können u.a. folgende klima- und luftrelevante Kriterien festgesetzt werden: die Gebäudehöhe, der Durchgrünungsgrad eines Grundstücks, die Anordnung und Ausrichtung eines Gebäudes oder die Freihaltung bestimmter Flächen von jeglicher Bebauung.

Auch Sie selbst haben die Möglichkeit, auf Ihrem Grundstück oder im alltäglichen Leben einen Beitrag zur Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Bedingungen zu leisten, so zum Beispiel durch:

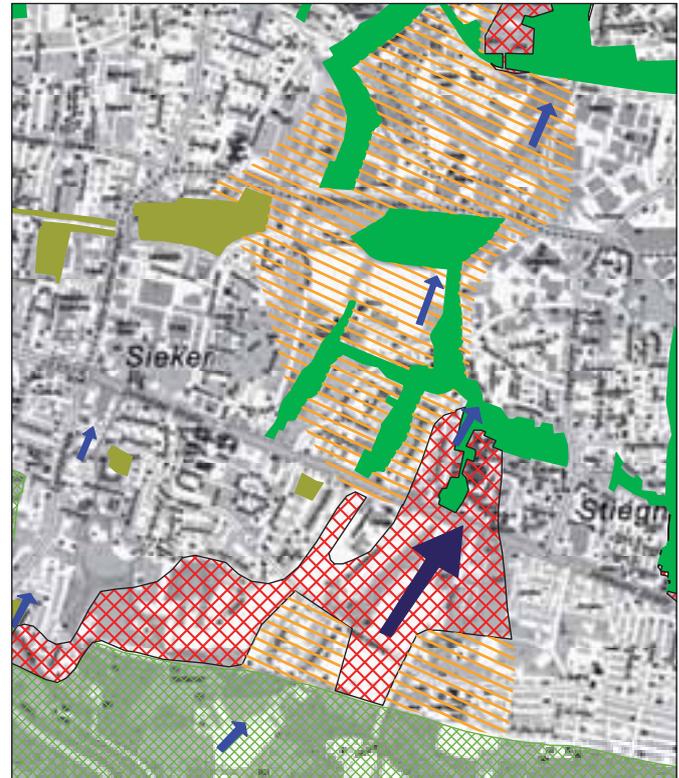
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Vor- und Hausgarten, u.a. zur Schattenspende im Sommer und Filterung von Luftverunreinigungen,
- das Umsetzen von Fassaden- und Dachbegrünungen direkt am Gebäude, z. B., um einen sommerlichen Kühleffekt und eine winterliche Wärmedämmung zu haben,
- das Vermeiden einer 100%-igen Versiegelung, z.B. im Bereich von Zuwegen, Zufahrten, Stellplätzen und im Hof durch wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zur Minderung der sommerlichen Aufheizung,
- das Verzichten auf den Einbau eines Kamins bzw. nur gelegentliche Nutzung eines Kamins
- das eigenständige Kontrollieren, ob der Abstand ihres Wohnhauses zu nahe gelegenen Gewerbe-/ Industriebetrieben oder zur Landwirtschaft für sie selbst akzeptabel ist,
- das Vermeiden von Verkehr, indem sie z.B. öfters zu Fuß gehen oder den ÖPNV zur Arbeit, zum Einkaufen oder zur Schule benutzen.

Alle genannten Karten können von Ihnen beim Umweltamt eingesehen werden.

Sollten Sie weitere Fragen zum Thema „Stadtklima“ haben, können Sie sich an das Umweltamt wenden:

☎ 51-6074

*Karte der klimatischen Schutzzonen 2007  
Ausschnitt Kaltluftschneise Siebrassenhof*



### Legende

- Stadtgrenze Bielefeld
- ▨ Freiflächen mit hoher Klimaempfindlichkeit
- ▨ Flächen mit mäßiger Klimaempfindlichkeit
- Änderung: Sicherung Belüftung
- Änderung: Korrektur
- Änderung: Bebauung Frordissen
- ▨ Naturpark Teutoburger Wald
- Innerstädtisches, netzförmiges Grünsystem
- Innerstädtische Grünflächen
- Kaltluftschneise (hohes Kaltluftabflaupotential)
- Kaltluftschneise (mäßiges Kaltluftabflaupotential)
- Luftleitbahn

# 5. BAUEN UND BAUMSCHUTZ

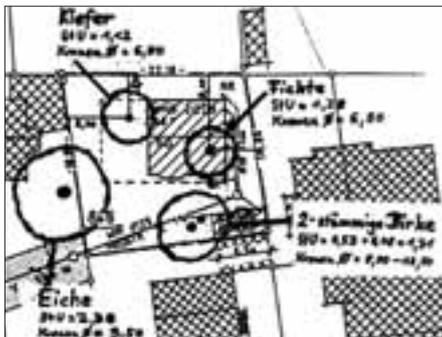
## Geschützte Bäume

In den Bebauungsplänen, die die Stadt Bielefeld als Planungsträgerin beschließt, werden aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen auch grünplanerische Belange berücksichtigt.

Die Bebauungspläne enthalten Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung von Bäumen und anderen Gehölzen (siehe auch Ausführungen bei Kapitel 2).

Darüber hinaus sind gemäß der Naturdenkmalverordnung im baurechtlichen Innenbereich und gemäß den rechtsverbindlichen Landschaftsplänen im baurechtlichen Außenbereich besondere Bäume als Naturdenkmale unter Schutz gestellt.

Geschützte Bäume bzw. Gehölze aus Bebauungsplänen sowie Naturdenkmale dürfen nicht entfernt, zerstört, geschädigt oder verändert werden. Hierzu zählt neben dem Schutz des Stamm- und Kronenbereiches vor Verletzungen auch der Schutz des Wurzelbereiches, den Bäume bzw. Gehölze ebenfalls zu ihrer Existenz benötigen. Der Wurzelbereich umfasst grundsätzlich die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten. In diesem Bereich sind deshalb u.a. Versiegelung, Abgrabung, Ausschachtung, Aufschüttungen oder Lagern von wassergefährdenden Stoffen bzw. Flüssigkeiten nicht zulässig.



Lageplan mit geschütztem Baumbestand

Im Einzelfall kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung im Rahmen des Bauantragsverfahrens erteilt werden.

Befinden sich auf dem Baugrundstück oder in Grenznähe auf dem Nachbargrundstück geschützte Bäume, so sind diese in einen Lageplan M 1:500 einzutragen und mit der Bauvoranfrage oder dem Bauantrag bzw. dem Abbruchantrag 3-fach beim Bauamt einzureichen.

## Mindestangaben im Lageplan

- eingemessener Standort der geschützten Bäume mit Angabe von
  - Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe
  - Kronendurchmesser, maßstäblich gezeichnet
  - Baumart
- geplante und vorhandene Baukörper
- geplante versiegelte Flächen
- Flächen für die Baustelleneinrichtung und -zufahrt
- topografische Veränderungen (z.B. Aufschüttungen, Abgrabungen)
- vorhandene und geplante Leitungstrassen für die Gebäudeanschlüsse

Berücksichtigen Sie bitte bei der Planung, dass der geschützte Wurzelbereich von baulichen Anlagen und auch von Stellflächen freigehalten wird.

Bei der Baudurchführung (Baustellenbetrieb) müssen die geschützten Bäume mit ihren Wurzelbereichen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen bewahrt werden. Jegliches Lagern von Materialien, Befahren, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in diesem Bereich auch während des Baustellenbetriebes zu vermeiden.

Auskünfte, ob sich auf einem Grundstück Gehölzbestand befindet, erhalten Sie beim Bauamt, ☎ 51-5600. Auskünfte über Standorte von Naturdenkmalen erteilt das Umweltamt, ☎ 51-2260.

# 5. BAUEN UND GEWÄSSERSCHUTZ

## Gewässerschutz

Grundwasser, stehende und fließende Gewässer sind ein hohes schützenswertes Gut. Um dieses auch für die nächsten Generationen zu erhalten, hat der Gewässerschutz eine zunehmende Bedeutung. Das Einwirken auf und der Umgang mit Gewässern und Grundwasser sind genehmigungspflichtig.

## Genehmigungspflichtige Handlungen

Für die Verlegung oder Veränderung eines Gewässers ist ein gesondertes, formelles Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Werden im Zusammenhang mit der Durchführung eines Bauvorhabens oder einer Nutzungsänderung Belange des Gewässerschutzes berührt, so werden entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung aufgenommen. Ein eigener von der Baugenehmigung unabhängiger formloser Antrag für eine wasserrechtliche Erlaubnis ist z.B. in folgenden Fällen beim Umweltamt der Stadt Bielefeld zu stellen:

- Grundwassernutzung (z.B. als Trinkwasser, Brauchwasser oder zur Nutzung von Erdwärme)
- Verwendung von Recyclingmaterial
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Einleitung in ein Gewässer
- Indirekteinleitung (Einleitungen in die öffentlichen Abwasseranlagen)
- Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Inhaltsstoffen in die öffentliche Abwasseranlage
- Bauliche Anlagen am Gewässer
- Bauen in Überschwemmungsgebieten
- Bauliche Anlagen in Wasserschutzgebieten (auch, soweit sie bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei sind)

Für folgende Teilbereiche liegen zur Genehmigung von Indirekteinleitungen Antragsformulare vor:

Antrag: Genehmigung Abwasserbehandlungsanlage eines Brennwertkessels, ☎ 51-6078

Antrag: Mineralöhlhaltiges Abwasser, ☎ 51-6075, 51-8157

Antrag: Amalgamhaltiges Abwasser, ☎ 51-2832

Um eine Gewässerverunreinigung des Grundwassers auszuschließen bzw. weitgehendst zu vermeiden, sollten Sie sich vergewissern, mit welchen Stoffen oder Flüssigkeiten Sie umgehen. Wichtig sind ein sorgfältiger Umgang, umfassende Informationen über deren Wirkung (z.B. welche Inhaltsstoffe freigesetzt werden können) sowie ein entsprechendes Problembewusstsein. Dem Gewässer kommt insbesondere bei folgenden Baumaßnahmen eine erhebliche Bedeutung zu:

- Landwirtschaftliche Bauvorhaben
- Kompostierungsanlagen
- Gebäude mit Heizöllageranlagen
- Gewerbebetriebe, in denen mit wassergefährdenden Stoffen bzw. Flüssigkeiten umgegangen wird
- Gebäude mit Hydraulikaufzügen

## Anlagenbezogener Grundwasserschutz

Wassergefährdend sind Stoffe, die in einer bestimmten Menge/Konzentration die Beschaffenheit von Gewässern verändern können. Dies kann zur Folge haben, dass die Gesundheit des Menschen und seine belebte Umwelt nachteilig beeinflusst und Gewässer zukünftig in ihrer Nutzung beeinträchtigt werden. Im Sinne des Wasserrechtes sind dies flüssige, feste und gasförmige Stoffe wie z.B. Säuren und Laugen, Alkalimetalle, Siliciumlegierungen (>30 % Si), metall- organische Verbindungen, Halogene, Mineral- und Teeröle, Kohlenwasserstoffe und Gifte.

Anforderungen zum Grundwasserschutz erstrecken sich auf Lagerbehälter und auf Bereiche, in denen wassergefährdende Stoffe abgefüllt oder umgeschlagen werden, z.B. Rohrleitungen und Bodenbefestigungen. Ein weiterer Bereich umfasst das Herstellen, das Behandeln und das Verwenden von wassergefährdenden Stoffen wie z.B. in einer Druckmaschine. Innerhalb der Maschine werden wasserge-

fährdende Flüssigkeiten verwendet. Auch mit Hydrauliköl oder Schmieröl betriebene Maschinen stellen Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Flüssigkeiten dar (Hebebühne, Drehmaschine, hydraulische Aufzüge etc.).

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen mit einem Gesamtrauminhalt von mehr als 1000 Litern sind bei Inbetriebnahme und in bestimmten Fällen auch wiederkehrend und bei Stilllegungen durch Sachverständige (z.B. TÜV, DEKRA) prüfen zu lassen. Hierzu zählen z.B. auch private und gewerbliche Heizöllageranlagen.

Weitere Informationen zu den Anforderungen zum Grundwasserschutz sowie Merkblätter zu den Prüfpflichten, die auch Ausnahmetatbestände uu den Prüfpflichten beinhalten, erhalten Sie vom Umweltamt:  
☎ 51-8596, -6079

### Grundwasserverunreinigungen

Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft haben auch in Bielefeld stellenweise Grundwasserverunreinigungen verursacht. Diese können möglicherweise Auswirkungen auf Ihr Bauvorhaben nach sich ziehen, wenn Sie einen eigenen Brunnen betreiben oder planen (s. auch Grundwassernutzung) oder wenn während der Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird.

### Grundwassernutzung

Wollen Sie Grundwasser als Brauch- und Trinkwasser für ein Mehrfamilienhaus oder für gewerbliche Zwecke verwenden, ist beim Umweltamt der Stadt Bielefeld formlos eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Hier erhalten Sie weitere Informationen: ☎ 51-3371

Auch für die Nutzung von Erdwärme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die beim Umweltamt der Stadt Bielefeld zu beantragen ist. Hier erhalten Sie weitere Informationen: ☎ 51-3371

Häufig werden im Zuge der Baumaßnahmen Recyclingmaterialien (z. B. aufbereiteter Bauschutt) und/oder Böden beispielsweise zur Erstellung des Planums angeliefert und eingebaut. Diese Materialien müssen bestimmten Qualitätsanforderungen entsprechen, um schädliche Umwelteinflüsse zu vermeiden. Der Einbau dieser Materialien ist erlaubnispflichtig. Eine entsprechende Erlaubnis ist für den Einbau von mehr als 50 m<sup>3</sup> Recyclingmaterial bzw. mehr als 50 m<sup>3</sup> Boden (für das gesamte Bauvorhaben) vorab beim Umweltamt der Stadt Bielefeld zu beantragen. Weitere Auskünfte erteilt das Umweltamt: ☎ 51-6302, -6637, -6567

### Oberflächengewässer

Bei den Oberflächengewässern wird zwischen den stehenden Gewässern wie z.B. Teiche ohne Zuflüsse und den fließenden Gewässern wie z.B. Flüsse, Bäche und Staugewässer (Teiche und Seen mit Zufluss) unterschieden.

#### Bauliche Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Bauliche Anlagen in, am, über und unter oberirdischen Gewässern sind beispielsweise Brücken, Durchlässe, Überfahrten, Stützmauern, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Bau oder die Verlegung solcher Anlagen ist genehmigungspflichtig.

#### Bauabstand zu Fließgewässern

Für bauliche Anlagen, die keiner Gewässernutzung dienen, dürfen nicht im Bereich der Gewässerrandstreifen erstellt werden. Gewässerrandstreifen werden von der Böschungsoberkante aus gemessen und haben auf jeder Seite in der Regel eine Breite von 5,0 m. Werden diese Abstände durch Bebauungsplanfestsetzungen unterschritten, muss auf jeden Fall die Unterhaltung des Fließgewässers (Bachlauf, Fluss) gewährleistet sein. Eine Prüfung wird im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt. Evtl. erforderliche Auflagen werden dann Bestandteil der Baugenehmigung

Gewässerausbau, -verlegung oder -umgestaltung

Vor einem Ausbau, einer Verlegung oder einer Umgestaltung eines Gewässers muss ein wasserrechtliches Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz durchgeführt werden.

Bauen in Überschwemmungsgebieten

Für den Erhalt von Überflutungsflächen zur Entschärfung der Hochwassergefahren sind im Gebiet der Stadt Bielefeld an den folgenden Gewässerabschnitten gesetzliche Überschwemmungsgebiete ausgewiesen worden.

**Überschwemmungsgebiete in Bielefeld**

	<i>von</i>	<i>bis</i>
Weser-Lutter	Otto-Brenner-Straße	Milser Mühle
Windwehe	Stadtgrenze	Einmündung in die Lutter
Oldentruper Bach	Bechterdisser Straße	Einmündung in die Windwehe
Johannisbach	Einmündung des Schwarzbaches	Milser Mühle
Ems-Lutter	Bahnlinie Brackwede – Osnabrück	Stadtgrenze

Karten mit den gesetzlichen Überschwemmungsgebieten sind beim Umweltamt der Stadt Bielefeld einzusehen. Wer in diesen Überschwemmungsgebieten Anlagen erstellen, verändern oder beseitigen, die Erdoberfläche erhöhen oder vertiefen, Baum- oder Strauchbepflanzungen anlegen oder Grünland in Ackerland umwandeln will, bedarf dazu der Genehmigung. Vor einer Genehmigung der beantragten Maßnahmen sind notwendige wasserrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

Die erforderlichen Anträge können Sie beim Umweltamt als untere Wasserbehörde stellen. Ein Merkblatt über Art und Umfang der Antragstellung sowie weitere Informationen erhalten Sie beim Umweltamt: ☎ 51-2886, -3856, -6312.

**Wasserschutzgebiete**

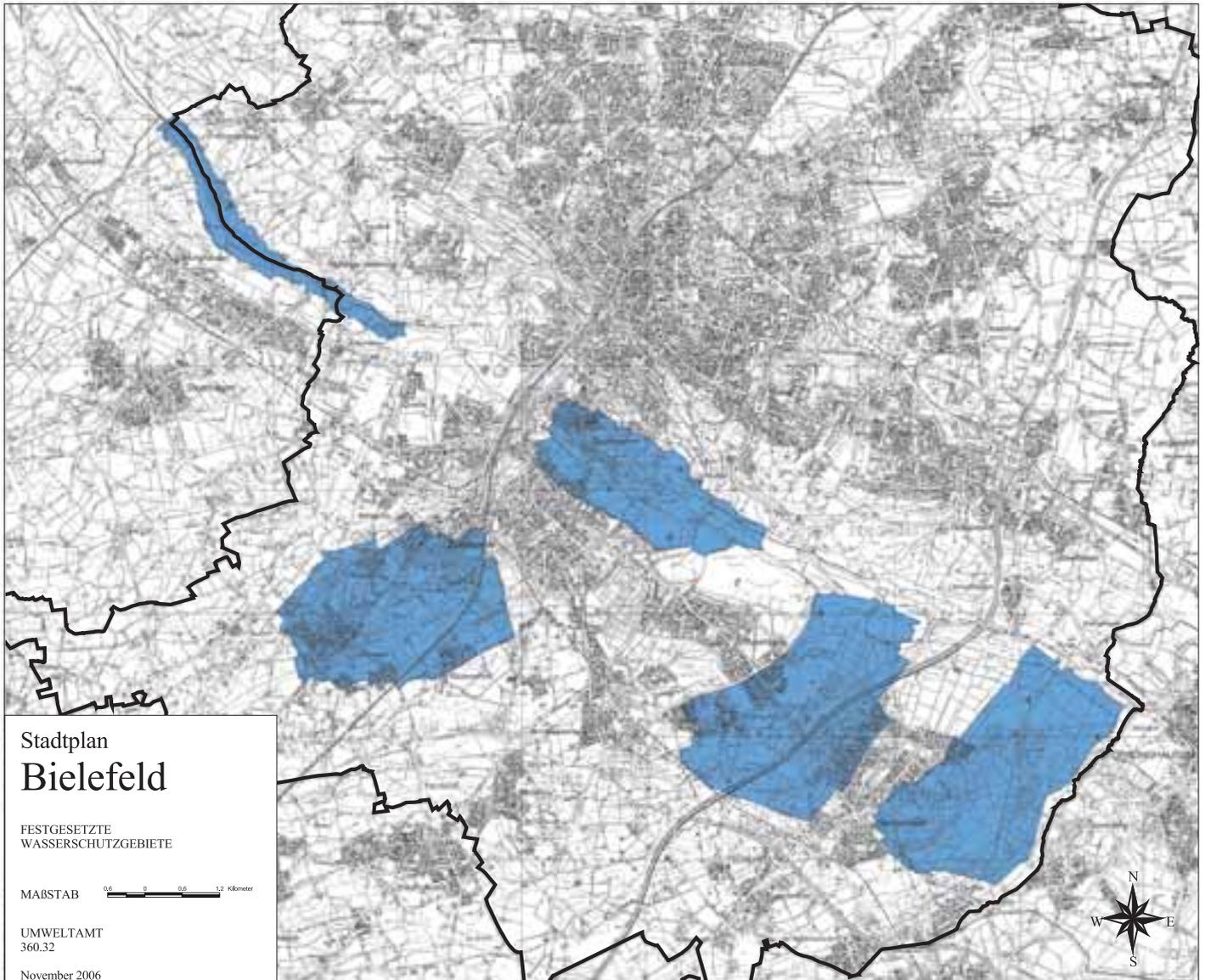
Zum Schutz der Wassergewinnung für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind im Stadtgebiet Bielefeld Wasserschutzgebiete ausgewiesen worden (in Kirchdornberg, Gadderbaum, Brackwede, Senne und Sennestadt). Die jeweilige Schutzgebietsverordnung regelt bestimmte Handlungen in diesen Gebieten.

(Übersichtsplan Wasserschutzgebiete siehe Seite 96 Damit keine Verunreinigung des Grundwassers und damit des Trinkwassers eintreten kann, werden z.B. beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl), bei Versickerung des Niederschlagswassers usw. in Wasserschutzgebieten besondere Sicherheitsanforderungen gestellt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen ist – soweit die Bodenverhältnisse eine ausreichende Wasseraufnahmefähigkeit und einen ausreichenden Abstand zur Grundwasseroberfläche gewährleisten – möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu versickern. Die Möglichkeit der Versickerung ist nachzuweisen. In Wasserschutzgebieten ist eine Versickerung mittels Sickerschächten nicht zugelassen.

Bei der Errichtung eines Wohngebäudes sind die Parkplatz- und Verkehrsflächen – soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen – als Flächen- oder Muldenversickerung so zu befestigen und instand zu halten, dass das anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert wird (z.B. Rasen, Rasengittersteine mit Raseneinsaat, Naturstein- oder Betonsteinpflaster mit Raseneinsaat zwischen den Befestigungselementen, Ökopflaster).

Für Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten – auch soweit sie bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei sind – müssen Sie einen eigenen Antrag beim Umweltamt einreichen. Es ist in Einzelfällen auch möglich, dass für bestimmte Handlungen oder Bauvorhaben ein Verbot in den Wasserschutzgebietsverordnungen besteht. Näheres dazu und z.B. Lagepläne mit den Schutzgebietsgrenzen und den entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnungen können beim Umweltamt eingesehen werden; in die Lagepläne kann auch im Internet eingesehen werden: ☎ 51-8596, -6079



Kartengrundlage: Amtlicher Stadtplan, Vermessungs- und Katasteramt Bielefeld

## 5. BAUEN UND IMMISSIONSSCHUTZ/ALTLASTEN

### Nutzungsbedingte Emissionen und Immissionen

Mit Emission werden die Erzeugung von Lärm sowie der Ausstoß von Schadstoffen in Luft, Wasser oder Boden bezeichnet. Die Schadstoffe können in Rauchgasen, Abluft, Abwasser und festen oder flüssigen Abfällen enthalten sein. Hauptquelle für Luftschadstoffe sind Verkehr, Gewerbe, Industrie sowie die Landwirtschaft und der Hausbrand – hier vor allem auch die Nutzung von offenen Kaminen und Kaminöfen.

Als Immission wird die Einwirkung dieser Schadstoffe auf Pflanzen, Tiere, Menschen und Bauwerke bezeichnet, nachdem sich die Schadstoffe in der Luft, dem Wasser oder dem Boden ausgebreitet oder auch chemisch oder physikalisch umgewandelt haben.

Als Immissionsschutz werden diejenigen Maßnahmen bezeichnet, die den Schutz von Pflanzen, Tieren und Menschen sowie von materiellen Gütern vor diesen schädlichen Einwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Lärm) gewährleisten sollen. Aber auch Belästigungen (z.B. durch Gerüche oder Licht) werden hier erfasst. Immissionsschutzbelange werden in den Genehmigungsverfahren mitgeprüft.

### Lärmgerecht Planen und Bauen

Lärmschutz auf verschiedenen Ebenen räumlicher Planung ist Symbol für eine nachhaltige verkehrliche und städtebauliche Entwicklung. Die lärmgerechte Anordnung und Ausbildung von Gebäuden hat innerhalb der städtebaulichen Planung und des Hochbaus an Bedeutung gewonnen. Denn Lärm ist u.a. eine Einflussgröße für:



Jahnplatz

- die Gesundheitsbelastung des Menschen
- den Wohnwert von Grundstücken und Wohnungen
- die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes und Straßenraumes
- die Wahl des Wohnstandortes
- den Bodenwert und die städtebauliche Zonierung
- die Bauleitplanung, städtebauliche Form und Gliederung
- den Verkehrswegebau

Die Vorbereitung und der Vollzug von Lärmschutzmaßnahmen erfolgen daher über die Nutzung einer Vielzahl von Instrumenten in den Einsatzfeldern räumlicher und städtebaulicher Planungen.

Dies findet insbesondere in Form von konkreten Festsetzungen in den Bebauungsplänen seinen Niederschlag. So können zur Lärmvorsorge neben Lärmschutzwänden auch Anforderungen an den baulichen Lärmschutz (z.B. Schallschutzfenster) oder an die Einhaltung von max. zulässigen Innenschallpegeln bzw. an die Orientierung von besonders lärmempfindlichen Räumen wie Schlafzimmer festgesetzt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach den einschlägigen Vorschriften geprüft (z.B. TA-Lärm, DIN 18005 oder 18. BImSchV) In besonders kritischen Fällen (z.B. Wohnbebauung neben Gewerbebetrieben) können zusätzliche Schallschutzgutachten durch das Bauamt verlangt werden.

Können die zulässigen Immissionsgrenzwerte nur durch Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden, so werden diese als Auflagen bzw. Bedingungen im Bauschein aufgenommen.

Damit innerhalb der Planung und Genehmigung von Vorhaben Lärminformationen ausreichend und frühzeitig berücksichtigt werden können, sind räumliche Lärmbelastungsdaten wichtig.

Informationen über lärmbezogene Anforderungen im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren erteilt Ihnen das Umweltamt der Stadt Bielefeld.

☎ 51-6572

Lärmkartierungen und Fachauswertungen für das Stadtgebiet finden Sie auf der Internetseite des Umweltamtes: [www.bielefeld.de](http://www.bielefeld.de)

**Angemessener baulicher Lärmschutz hilft, die Wohnqualität zu erhalten bzw. zu verbessern und kann häufig im Rahmen von frühzeitigen Planungen ohne große Mehrkosten durchgeführt werden.**

**Der Erfolg von baulichen Lärmschutzmaßnahmen hängt wesentlich von einer umfassend abgestimmten Planung aller am Bau Beteiligten sowie einer entsprechend optimierten Grundrissplanung ab.**



Sauerstoffwerk, Friedrich-Hagemann-Straße



Wohn- und Geschäftshaus, Welle / Am Bach

### Luftschadstoffe

Weiterhin können Sie beim Umweltamt auch Informationen über Grenz- und Richtwerte erhalten, deren Einhaltung erforderlich ist, um ein „gesundes Wohnen“ sicherzustellen. Dies sind im Besonderen die Grenzwerte der 22. Bundesimmissionsschutzverordnung und die Zielwerte des LAI (Langzeitwert für nichtkrebserzeugende Wirkungen), die bei der Beurteilung von Planungen für Wohngebiete herangezogen werden.

Wenn Sie im Bereich stark verkehrsbelasteter Straßen bauen oder ein bestehendes Gebäude sanieren und beziehen wollen, sind auch die Prüfwerte der 22. BImSchV für Benzol, Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM10) zu beachten. Dazu liegen für bestimmte Bielefelder Straßen Messergebnisse vor. ☎ 51-6574, -6074

### Genehmigungspflichtige gewerbliche Anlagen und Vorhaben

Gewerbliche und industrielle Anlagen können in besonderem Maße aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes, schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen. Die Errichtung bzw. Änderung solcher Anlagen sind nach der vierten Bundesimmissionsschutzverordnung (4. BImSchV) genehmigungspflichtig, ebenso solche Anlagen, die in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft gefährden, erheblich benachteiligen oder erheblich belästigen können.

Welche Anlagentypen genehmigungsbedürftig sind, ist in Verordnungen nach der 4. BImSchV festgelegt. Genannt werden dort z. B. Kraftwerke, chemische Fabriken, Lackierbetriebe, Hühnerzuchtbetriebe, automatische Autowaschstraßen u.a., insgesamt fast 100 Anlagentypen.

Genehmigungsbehörde für Verfahren nach der 4. BImSchV ist je nach Art und Größe der Anlage entweder die Bezirksregierung Detmold oder die Stadt Bielefeld als untere Immissionsschutzbehörde. Die Genehmigungsbehörde beteiligt ihrerseits zahlreiche interne und externe Fachdienststellen. Hier nehmen dann die verschiedenen Dienststellen zu dem Vorhaben Stellung z.B. Bauamt, Feuerwehramt, Umweltamt (untere Abfallwirtschaftsbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Landschaftsbehörde, untere Wasserbehörde). Um das Genehmigungsverfahren möglichst zu beschleunigen, sollten Sie mit diesen Dienststellen Art und Umfang der Antragsunterlagen vorab abstimmen.

Gewerbliche Vorhaben, die nicht nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtig sind, unterliegen in der Regel dem Genehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung. Weitere Informationen erteilen die untere Immissionsschutzbehörde (Umweltamt der Stadt Bielefeld) ☎ 51-3796 sowie die Bezirksregierung in Detmold ☎ 05231/71-0.

## Altlasten und Deponien

Für die Bearbeitung von Altlasten ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld zuständig. Altablagerungen, industrielle und militärische Altstandorte sowie sonstige Bereiche mit eventuellen Bodenverunreinigungen werden systematisch in einem Altlasten-Kataster erfasst.

Diese so genannten Verdachtsflächen werden in einem abgestuften Verfahren daraufhin untersucht, ob von ihnen eine Gefahr für die Umwelt oder das Wohl der Allgemeinheit ausgeht. Werden bei dieser Gefährdungsabschätzung Schadstoffe in den Ausbreitungspfaden Boden, Gewässer oder Luft festgestellt, spricht man von Altlastenflächen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden daher Baugesuche im 100 m-Umkreis von Altablagerungen und von Verdachtsflächen einer entsprechenden Prüfung unterzogen, um eine Gefährdung durch Schadstoffe bei einer neuen baulichen Maßnahme auszuschließen. Sollten neben den bereits vorliegenden Erkenntnissen zusätzliche Untersuchungen auf dem Baugrundstück notwendig werden, kann dieses zu einer zeitlichen Verzögerung der Genehmigung führen. Ist eine Altlastengefährdung des Grundstückes nicht auszuschließen, kann ggf. eine Sanierung, Sicherung oder Nutzungseinschränkung erforderlich werden. Oftmals sind durch technische Maßnahmen (Verzicht auf Unterkellerung, verstärkte Statik, Oberbodenaustausch, Gasdrainagen etc.) Risiken auszuschalten.

**Prüfen Sie daher bereits beim Grunderwerb, ob sich auf dem Grundstück eine Altlast befinden kann. Informationen über Verdachtsflächen erteilt das Umweltamt:**

☎ 51-6515 oder 51-6077

## Kampfmittel

Auch Jahrzehnte nach Ende des Zweiten Weltkrieges werden noch immer Bombenblindgänger und andere gefährliche Munitionskörper (sog. Kampfmittel) im Bielefelder Stadtgebiet gefunden. Von diesen Kampfmitteln geht auch heute noch eine erhebliche Gefahr aus.

Nach der Bauordnung des Landes NRW (§ 16 Abs. 1) müssen Baugrundstücke auch im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein. Deshalb prüft das Bauamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, ob das Grundstück in einer Kampfmittelverdachtsfläche liegt bzw. ob weitere Untersuchungen erforderlich sind.

Ist das der Fall, erhält der Bauwillige den Hinweis, einen Antrag auf Kampfmittelüberprüfung beim Feuerwehramt der Stadt Bielefeld zu stellen.

Unter Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe erfolgt die Überprüfung des Grundstücks zunächst durch die Auswertung historischer Luftbildaufnahmen der Alliierten, die diese gegen Kriegsende zu Dokumentationszwecken gemacht haben.

Wird der Kampfmittelverdacht durch die Luftbildauswertung erhärtet, können weitere Maßnahmen erforderlich werden, wie z.B. das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben oder das Entfernen von Bombenblindgängern.

Der Nachweis über die erfolgte Kampfmittelüberprüfung ist dem Bauamt vorzulegen. Wer trägt die Kosten? Kosten für Luftbildauswertungen, Messwertaufnahmen und die Bergung von Kampfmitteln trägt das Land NRW.

Kosten für den/die Antragsteller/in können entstehen für alle die Kampfmittelbeseitigung vorbereitenden oder sonst begleitenden Maßnahmen wie z.B. die Vorbereitung der abzusuchenden Fläche (Freischnitt von Bewuchs, Einmessen von Geländepunkten, Abtrag des Oberbodens bis zum gewachsenen Boden) und andere erforderliche Maßnahmen.

Weitere Informationen erteilt das Feuerwehramt:

☎ 51-3840

## 5. BAUEN UND ÖKOLOGIE

### PLANUNGSASPEKTE ÖKOLOGISCHEN BAUENS

Unsere natürliche Umwelt zu schützen und zu pflegen, ist eine der wesentlichen Aufgaben unserer Zeit. Das ökologische Bauen leistet einen wichtigen Beitrag, die gebaute Umwelt im Einklang mit dem Naturhaushalt zu gestalten und mit den Ressourcen schonend umzugehen.

Das umfangreiche Gebiet des ökologischen Bauens und der energetischen Sanierung kann an dieser Stelle nur kurz dargestellt werden. Hierfür hat das Umweltamt eine unabhängige Energieberatung in der Bauberatung des Bauamtes eingerichtet. Hier können diesbezügliche Fragen durch



Wohnprojekt Heisenbergweg



Einfamilienhaus „Solarsiedlung Kupferheide“

eine kostenlose Erstberatung beantwortet werden. Bitte informieren Sie sich darüber hinaus z.B. bei der Verbraucherzentrale Bielefeld und bei den Stadtwerken Bielefeld.

Ökologisches Bauen beinhaltet nicht zwangsläufig mehr Investitions- und Unterhaltungskosten. Das Einsparen von Heiz- und Stromkosten, geringere Aufwendungen für Abwasser- und Abfallbeseitigung, die Auswahl der Baustoffe u.a. machen Investitionen für ein umweltverträgliches und energiesparendes Bauen interessant und rechnen sich schon nach kurzer Zeit.

Um die ökologischen Ziele sinnvoll umzusetzen, ist ein ganzheitlicher Planungsansatz erforderlich, der unter anderem auch folgende Bereiche erfasst:

- Erschließung und Außenanlagen
- Gebäudefunktion und -gestaltung
- Umweltverträglichkeit der Baustoffe

Auch ein engagiertes Mitwirken aller Beteiligten ist dabei unerlässlich. Im Folgenden werden wesentliche Planungsaspekte genannt:

## Erschließung und Außenanlagen

- Nutzung vorhandener Infrastrukturen (z.B. Leitungssysteme, Straßen, Wege)
- Vermeidung und Reduzierung von Flächenversiegelungen
- Erhaltung der Mutterbodenqualität durch schonende Behandlung und Belassen auf dem Grundstück,
- Naturnahe Gestaltung der Garten- und Grünanlagen (vorhandenen Bestand einbeziehen, Pflanzen von heimischen Gehölzen),
- Fassaden- und Dachbegrünungen als Schutz des Gebäudes vor Umwelt- und Witterungseinflüssen, Verbesserung des Kleinklimas etc.

## Anforderung der Landesbauordnung an die nicht überbauten Flächen

Bei Errichtung, Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage sind die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks wasserdurchlässig zu belassen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden.



Haus der Solidarität, Werner-Bock-Straße

Das Bauamt kann verlangen, dass Zugänge, Zufahrten, Flächen für die Feuerwehr, Stellplätze, Abstellplätze, Lagerplätze oder Arbeitsflächen wasseraufnahmefähig ausgeführt und/oder begrünt bzw. bepflanzt werden.

## Gebäudefunktion und -gestaltung

- Sonnenwärmegewinn durch geeignete Grundstücksausnutzung, Anordnung und Gestaltung des Gebäudes (sonnige Standortwahl, Minimierung der Verschattung)
- Passive Nutzung der Sonnenenergie durch Ausrichtung der Hauptwohnräume nach Süden bzw. Südwesten
- Aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Einbau von Solaranlagen für Brauchwarmwasser und Heizungsunterstützung (Solarthermie) und Strom (Fotovoltaik)
- Reduzierung des Energiebedarfes durch erhöhte Wärmedämmung der Kellerdecke, der Außenwände, der Fenster und des Daches
- Energieversorgung durch erneuerbare Energien wie Erdwärme, Solaranlagen, Biomasse
- Windschutz durch Gebäudestellungen und Bepflanzungen

## Baustoffe

Ziel ist die Verwendung von naturnahen und schadstoffarmen Materialien für alle Gebäudeteile. Es sollen Baustoffe gewählt werden, bei deren Herstellung Energieaufwand und Umweltbelastungen gering gehalten werden. Auch Recycling, regionale Baustoffe sowie ökologisch vertretbare Transportwege sind bei der Wahl zu berücksichtigen. Durch ordnungsgemäße Lagerung werden Bodenbelastungen vermieden, ebenso ist auf verantwortungsvollen Umgang mit Bauabfällen zu achten.

Um ein schadstoffarmes Wohnen zu ermöglichen, ist bei der Wahl der Baustoffe besonders auf die Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit bei Herstellung, Anwendung und Entsorgung zu achten.

## Energie

Neben der Energie zur Baustoff- und Gebäudeherstellung wird der Energieverbrauch von Gebäuden in Zukunft zu einem bedeutenden Faktor.



Solarsiedlung Kupferheide

Grundvoraussetzungen für ein energiesparendes Haus sind Bauweisen mit optimaler Wärmedämmung, hohen Wärmespeicherwerten, Südausrichtungen der Hauptwohnräume, wärmebrückenfreie Konstruktionen sowie eine möglichst luftdichte Gebäudehülle. Auch der technische Ausbau mit bedarfsgerechter Auslegung und Regelung der Heizungs-, Lüftungs- und Warmwasserbereitungsanlagen und regenerative Energiesysteme sind wichtige Faktoren zur Minimierung des Energieverbrauchs eines Hauses. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) regeln und unterstützen weitere Maßnahmen zum Energiesparen im Neubau und Gebäudebestand.

Ausführliche Informationen erhalten Sie in der Bauberatung des Bauamtes ☎ 51-5600, im „Haus der Technik“ (HdT) der Stadtwerke Bielefeld ☎ 51-4406, -4410 und der Verbraucherzentrale Bielefeld: ☎ 66936.

## Regenerative Energiesysteme

Anstelle fossiler Brennstoffe wie Gas, Öl und Kohle bieten sich verschiedene Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien an:

### ■ Solaranlagen

Die Sonnenenergie kann mit Sonnenkollektoren (Sonnenenergie wird im Wärmespeicher gesammelt) oder einer Fotovoltaikanlage (Sonnenenergie wird direkt in Strom umgewandelt) genutzt werden.

### ■ Biomasse

Die Biomasse ist ein Energieträger der entscheidend zur nachhaltigen und klimaverträglichen Energieversorgung beitragen kann. Sie lässt sich unterteilen in:

- feste Biomasse (Waldholz, Produktionsreste, Energiepflanzen, etc.)
- flüssige Biomasse (Pflanzenöl, Biodiesel ...)
- gasförmige Biomasse (Biogas, Holzgas, Klärgas ...)

### ■ Wärmepumpen

Mit Hilfe von Wärmepumpen kann je nach Leistungspotential und Anzahl ca.  $\frac{3}{4}$  der benötigten Nutzwärme aus der Umwelt (Erdreich, Wasser, Luft) entnommen werden.

### ■ Blockheizkraftwerke

**Die Blockheizkraftwerke erzeugen Wärme und Strom.**

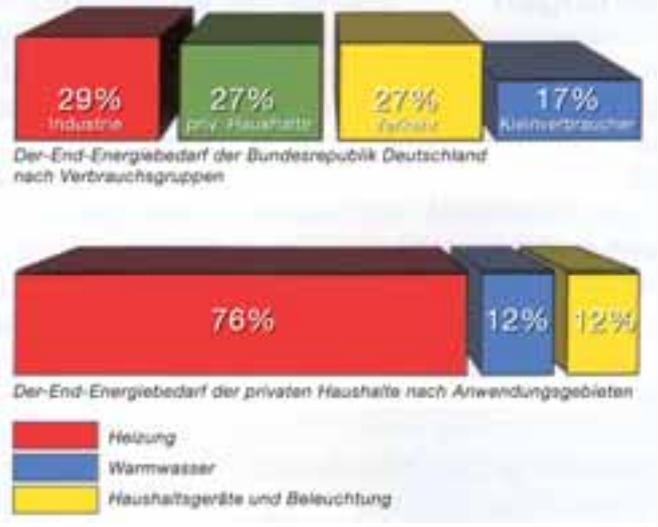
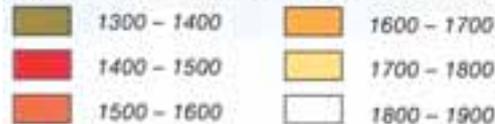
Sie eignen sich auch für kleine Wohnhäuser.

### Klimatische Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie



Durchschnittliche Sonnenscheindauer in Stunden pro Jahr  
Hauptberatung Elektrizitätswerke – HEA-e.V.

#### Sonnenscheindauer in Deutschland



Energiebedarf

Stadt Bielefeld CO<sub>2</sub>-Bilanz

### Schonender Umgang mit Ressourcen

Beispiele weiterer Einsparmöglichkeiten bei Ver- und Entsorgung sind:

- Senkung des Trinkwasserverbrauchs durch den Einbau von wassersparenden Sanitärinstallationen
- Wärmerückgewinnungsanlagen zur Be- und Entlüftung
- stromsparende Elektrogeräte und Installationen
- Sammlung, Nutzung und/oder Versickerung des Regenwassers
- Trennung und Verwertung von Abfällen, Recycling, Kompostierung

## FÖRDERUNGEN

Bauliche und technische Maßnahmen zur Energieeinsparung fördern Bund, Land und Stadtwerke Bielefeld.

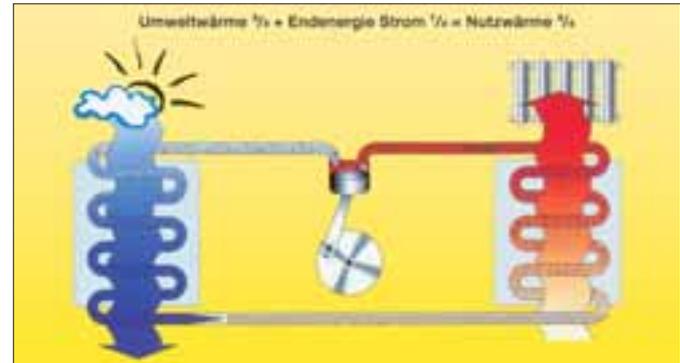
### Förderprogramme des Bundes:

Die Bundesregierung und die KfW Förderbank stellen eine große Anzahl von Förderprogrammen bereit.

- Vor-Ort-Beratung – Förderprogramm des Bundes für Altbauten (Bauantrag vor den 1.1.1995)  
Gefördert wird eine umfassende Beratung mit Gutachten, Bezug nehmend auf den baulichen Wärmeschutz sowie der Wärmeerzeugung und -verteilung unter Einschluss der Warmwasserbereitung und der Nutzung erneuerbarer Energie.  
[www.bafa.de](http://www.bafa.de)
- Marktanreizprogramm  
Gefördert werden thermische Solaranlagen, automatisch beschickte Pellet- und Holzhackschnitzelheizungen und effiziente Wärmepumpen.



Windräder



Wärmepumpe

Initiativkreis Wärmepumpe

- Energieeffizient Bauen  
Für den Bau oder Kauf eines KfW-Effizienzhauses 70 oder eines Hauses mit noch besserem energetischen Standard erhalten Sie besonders günstige Kreditzinsen und einen zusätzlichen Tilgungszuschuss.
- Energieeffizient Sanieren – als Investitionszuschuss oder Kredit  
Wenn Sie energieeffizient sanieren oder frisch saniertes energieeffizientes Wohneigentum erwerben möchten, können Sie einen Zuschuss von bis zu 13.125 Euro erhalten. Vorausgesetzt, Sie bestreiten die Sanierung bzw. den Kauf ohne KfW-Kredit. Oder die KfW fördert Ihr Vorhaben mit einem zinsgünstigen Kredit von bis zu 75.000 Euro je Wohneinheit und einem zusätzlichen Tilgungszuschuss.
- KfW-Programm Wohnraum modernisieren  
Gefördert werden einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Wohngebäuden sowie altersgerechte Umbaumaßnahmen.
- Erneuerbare Energien – Standard oder Premium  
Nutzen Sie die Kraft erneuerbarer Energien und investieren Sie in Ihre Zukunft. Dieses Programm fördert z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen und kombinierte Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung.

Infos unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

## Erneuerbare Energien Gesetz (EEG)

Die Errichtung und Erweiterung von Fotovoltaik-Anlagen wird durch die Einspeisevergütung über 20 Jahre gefördert.

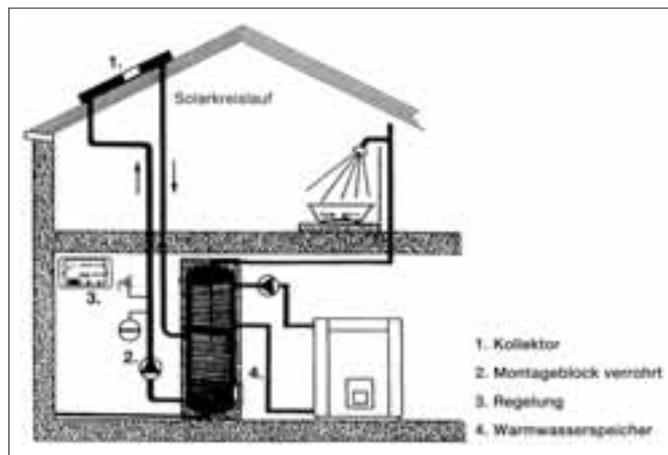
## Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWK)

Das KWK regelt die Vergütung von Strom aus hocheffizienten KWK-Anlagen und die Förderung von Ausbau und Neubau von Wärmenetzen, in denen mind. 50% Wärme aus KWK-Anlagen eingespeist wird.

## Förderprogramme des Landes

### Progress.NRW

progres.nrw („Rationelle Energieverwendung, Regenerative Energien und Energiesparen“) ist ein Förderprogramm, mit dem die rationelle Energieverwendung und die Nutzung regenerativer Energien in NRW vorangetrieben werden sollen. Durch gezielte Projektförderung soll die Markteinführung von energieeffizienten Techniken unterstützt und die Nutzung regenerativer Energien beschleunigt werden. Das



Solar-Kollektor-Anlage

Land bietet für Bürgerinnen und Bürger zahlreiche Informationen und Beratungsangebote an.

Aktuelle Infos unter: [www.progres.nrw.de](http://www.progres.nrw.de)

## Förderprogramme der Stadtwerke Bielefeld

Mit ihren Zuschussprogrammen unterstützen die Stadtwerke Bielefeld den Einsatz von Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung. Daneben fördert das Versorgungsunternehmen die Umstellung von Strom, Öl oder Kohle auf Erdgas bzw. Fernwärme.

Außerdem werden Zuschüsse für Wärmedämmmaßnahmen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und für elektronisch geregelte Heizungspumpen gezahlt.

Weitere Informationen gibt es im Beratungszentrum „Haus der Technik“ (HdT) der Stadtwerke Bielefeld am Jahnplatz. Auch werden hier verschiedene Möglichkeiten der Wärmedämmung, der Einsatz von Brenngeräten und Solaranlagen zur Stromerzeugung und Bereitung von Warmwasser detailliert vorgestellt. ☎ 51-4410

## Förderprogramm der Stadt Bielefeld

Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngebäuden können sich die sachkundige Beratung und Begleitung zu einer Altbausanierung mit bis zu 50 Prozent der Gesamtausgaben, maximal 2000 Euro, als Zuschuss fördern lassen. Durch dieses Qualitätssicherungsprogramm soll im Vorfeld und auch während einer Sanierungsmaßnahme verhindert werden, dass versprochene Energieeinsparungen nicht erreicht oder eventuelle Folgeschäden eintreten.

Weitere Informationen gibt es in der Bauberatung. ☎ 51-5600.

Hier steht Ihnen auch ein Energieberater für weitere Informationen kostenlos zur Verfügung.

## 5. BAUEN UND WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

### Förderung von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Zur Finanzierung selbstgenutzter Eigenheime und Eigentumswohnungen werden von der Kreditanstalt für Wiederaufbau und vom Land Nordrhein-Westfalen günstige Darlehen angeboten.

### Soziale Wohnraumförderung

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert den Bau oder Erwerb von eigengenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen mit günstigen staatlichen Darlehen (öffentlich geförderter Wohnungsbau). Diese Darlehen sind für mindestens 5 Jahre zinsfrei und mit 1% zu tilgen. Es wird im Regelfall ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4% des Darlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5% erhoben. Die Förderung richtet sich an Haushalte mit mind. einem kindergeldberechtigten Kind oder einer schwerbehinderten Person (GdB mind. 50). Als Förderbeträge kommen beispielsweise für Haushalte mit einem Kind 95.000 €, für eine Familie mit zwei Kindern 100.000 € und für eine Familie mit drei Kindern 105.000 € in Betracht.

Eine Förderung ist u.a. dann möglich, wenn

- eine bestimmte Einkommensgrenze eingehalten wird,
- die Belastung aus dem Objekt auf Dauer tragbar ist,
- mit dem Bauvorhaben noch nicht begonnen wurde,
- der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen noch nicht erfolgt ist oder
- Mindesteigenleistungen erbracht werden (z.B. vorhandenes Grundstück, Sparguthaben).

Bewilligungsbehörde ist die Stadt Bielefeld, Bauamt – Abteilung Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht, 33602 Bielefeld, Kavalleriestr. 17 (Amerikahaus).

☎ 51-3922

### Lastenzuschüsse nach dem Wohngeldgesetz

Ebenso wie die Mieterin oder der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen Wohngeld erhalten kann, stehen auch der Eigentümerin oder dem Eigentümer von selbstgenutztem Wohnraum im Rahmen des Wohngeldgesetzes sogenannte Lastenzuschüsse zu. Auskünfte über Voraussetzungen und das Antragsverfahren erteilen die Wohngeldstellen bei der Stadtverwaltung Bielefeld: ☎ 51-0

### Förderung des Baues von Mietwohnungen

In jährlichen Wohnungsbauprogrammen bietet das Land Nordrhein-Westfalen für die Neuschaffung von preisgebundenen barrierefreien Mietwohnungen zinsgünstige Darlehen an. Gefördert wird der Neubau von Mietwohnungen und bei bestehenden Gebäuden die erstmalige Schaffung von Mietwohnungen im Wege der Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden (z.B. Umwandlung von bisherigen Gewerbeflächen zu Wohnungen) sowie die Änderung von Mietwohnungen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Voraussetzung bei bestehenden Gebäuden ist, dass die Baukosten mindestens 650 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen).

### Fördermittel

Die Förderung erfolgt mit Baudarlehen des Landes NRW, deren Höhe sich nach den einzelnen Wohnungsgrößen richtet. Die Wohnungen sind nur förderfähig, wenn sie die festgelegten Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten. Die Förderpauschale beträgt maximal 900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche; für Wohnungen bis 62 m<sup>2</sup> erhöht sie sich um 5.000 € je Wohnung. Des Weiteren gibt es Zusatzdarlehen für den Einbau eines Aufzuges und für zusätzliche Baumaßnahmen für Schwerbehinderte. Mit dem Bauvorhaben darf grundsätzlich nicht vor Bewilligung der beantragten Mittel begonnen werden.

Die Darlehen werden zu 99,6% ausgezahlt, für 20 Jahre mit 0,5% verzinst und sind mit jährlich 1% unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Der jährliche Verwaltungskostenbeitrag beträgt 0,5% der Darlehenssumme.



Studentenwohnanlage, Arndtstraße

### Miete und Belegungsbindung

Die Miete darf 4,85 €/m<sup>2</sup> monatlich nicht überschreiten und kann jährlich im Rahmen des BGB um 1,5% bezogen auf die Ausgangsmiete erhöht werden. Diese Mietpreisbindung gilt für 20 Jahre. Die geförderten Wohnungen sind für die Dauer von 20 Jahren an Wohnungssuchende zu vermieten, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) nicht übersteigt. Die Mieter werden durch die Stadt Bielefeld in Ausübung des Wohnungsbesetzungsrechtes benannt. Jedoch besteht durch Abschluss einer Belegungsvereinbarung die Möglichkeit, die Mieterauswahl unter Einhaltung bestimmter Bedingungen selbst vorzunehmen. Weitere Informationen erteilt das Bauamt – Abteilung Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht – der Stadt Bielefeld: ☎ 51-2736 oder 51-5272

### Förderung im Wohnungsbestand

**A)** Gefördert werden bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in bestehenden Wohnungen, z.B.:

- Barrierefreie Umgestaltung des Bades durch Einbau einer bodengleichen Dusche
- Grundrissänderungen zur Schaffung notwendiger Bewegungsflächen sowie Ausstattungsverbesserungen (in Bädern, Küchen oder Wohn- und Schlafräumen)
- Einbau neuer Türen zur Verbreiterung von Durchgängen sowie zum Abbau von Türschwellen
- Maßnahmen zur Überwindung von Differenzstufen (z.B.: Rampen, Aufzüge, Treppenlifte)
- Nachrüstung mit elektrischen Türöffnern
- Einbau, Anbau oder Modernisierung von Aufzügen
- Herstellung der Barrierefreiheit auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen eines Grundstückes

Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsfinanzierung der förderfähigen Baukosten. Grundsätzlich werden 50 v. H. der Kosten gefördert. Der Darlehenshöchstbetrag ist auf 15.000 € pro Wohnung begrenzt (bei Wohngruppen mit pflegebedürftigen oder behinderten Personen bis zu 30.000 € pro Wohnung).

Zusatzdarlehen sind möglich für neue barrierefreie Erschließungssysteme sowie den erstmaligen Einbau eines Aufzugs.

**B)** Gefördert werden auch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand:

1. Wärmedämmung der Außenwände
2. Wärmedämmung der Kellerdecke oder der untersten Geschossdecke
3. Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke

4. Einbau von Fenstern und Fenstertüren mit einem U-Wert von mind. 1,0 W / (m<sup>2</sup>K), Dachflächenfenstern und Außentüren
5. Erstmaliger Einbau oder Anpassung von Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie der Einbau von solarthermischen Anlagen und der Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen

Aus diesem Bereich sind mindestens drei bauteilbezogene Maßnahmen kombiniert durchzuführen (Maßnahmenpakete).

Daneben können auch gefördert werden:

6. Erneuerung oder erstmaliger Anbau eines Balkons im Zusammenhang mit der Wärmedämmung der Außenwände
7. Nur bei selbst genutztem Wohneigentum: Ausbau und Erweiterung des vorhandenen Wohnraums (Wohnflächen-erweiterung) im Zusammenhang mit der Dämmung der Außenwände und/oder des Daches

Instandsetzungsmaßnahmen, die durch die obigen Maßnahmen verursacht werden und Nachweise bzw. Energiegutachten, die im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen erforderlich werden, sind ebenfalls förderfähig.

Eine Förderung nach diesem Programm ist möglich, wenn

- der Bauantrag für das Gebäude vor dem 31.12.1994 gestellt wurde,
- bei selbstgenutztem Wohneigentum die Einkommensgrenzen nach § 13 I WFNG NRW vom Haushalt des Eigentümers nicht überschritten werden und
- der Wohnraum sich in einem Gebäude mit nicht mehr als vier Vollgeschossen befindet.

Das Darlehen beträgt höchstens 80 % der Bau- und Bau-nebenkosten, maximal 40.000 € je Wohnung.



*Gebäudesanierung Hermannstraße*

Des Weiteren gibt es Fördermöglichkeiten für die bauliche Anpassung und den Umbau von bestehenden Dauerpflegeeinrichtungen sowie für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen in hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre.

Weitere Informationen erteilt das Bauamt – Abteilung Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht – der Stadt Bielefeld: ☎ 51-2741 oder 51-3399

### **Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW Bankengruppe)**

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet verschiedene Programme zum Thema „Bauen/Umbauen, Wohnen, Energiesparen“ an. Der Antrag ist bei Ihrem Kreditinstitut zu stellen.

Internet: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

## 5. BAUEN UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Bielefeld gehört mit knapp 330.000 Einwohnern zu den 20 größten Städten Deutschlands und genießt wirtschaftlich internationalen Ruf.

Die WEGE mbH als kommunale Wirtschaftsförderungseinrichtung ist kompetenter Servicepartner für Bielefelder Unternehmen und auswärtige Investoren in allen Fragen rund um den Standort. Ziel ist es, bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Als Schnitt- und Koordinationsstelle zwischen Unternehmen, Institutionen und Ämtern der Stadtverwaltung ist die WEGE mbH oft die erste Anlaufstelle.

Die kontinuierliche Unternehmensbegleitung ist eine der wichtigsten Aufgaben. Interessenten erhalten kompetente Beratung und Unterstützung z.B. in Fragen des An- bzw. Verkaufs von Gewerbegrundstücken, der Planung und Erschließung gewerblicher Bauflächen oder bei der Aufbereitung von Altstandorten und Gewerbebrachen. Attraktive Standortbedingungen für Existenzgründer und junge Unternehmen bietet das von der WEGE mbH betriebene Technologie- und Gründerzentrum Bielefeld.



Bürogebäude Otto-Brenner-Straße

# WEGE

Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld mbH



Firmengebäude Eckendorfer Straße

Ein weiterer Schwerpunkt der Aktivitäten liegt in der Moderation und Begleitung von Brancheninitiativen und Unternehmenskooperationen in den Bielefelder Leitbranchen und Zukunftsfeldern. Die Brancheninitiativen sind deshalb so nützlich und erfolgreich, weil sie als Impulsgeber, Kontaktbörse und Wissenspool eine wichtige Plattform sind, auf der sich Unternehmen, Hochschulen und andere Akteure austauschen und zusammenarbeiten können.

### Kontakt:

WEGE mbH Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Bielefeld  
Goldstraße 16–18, 33602 Bielefeld

Telefon: 0521/557660-0

Fax: 05 21/557660-10

E-Mail: [info@wege-bielefeld.de](mailto:info@wege-bielefeld.de)

Internet: [www.wege-bielefeld.de](http://www.wege-bielefeld.de)

## 6. GENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN

Die Errichtung oder Änderung folgender baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW bedarf keiner Baugenehmigung (§ 65 BauO NRW):

### Gebäude

- Gebäude bis 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches); dies gilt nicht für Garagen und Verkaufs- und Ausstellungsstände
- Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz
- Wochenendhäuser auf genehmigten Wochenendplätzen
- Gebäude bis zu 4,0 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen
- Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten bis zu 5,0 Firsthöhe und max. 1600 m<sup>2</sup> Grundfläche, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen
- Fahrgastunterstände des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung
- Schutzhütten für Wanderer

### Anlagen in, an und außerhalb von Gewässern

- Anlagen an und in oberirdischen Gewässern einschließlich der Lande- und Umschlagstellen und der Rückhaltebecken, Anlagen der Gewässerbenutzung wie Anlagen zur Entnahme von Wasser, Anlagen zur Einleitung von Abwasser, Stauanlagen, Anlagen der Gewässerunterhaltung und des Gewässerausbaues, Deiche, Dämme und Stützmauern, mit Ausnahme von Gebäuden, Aufbauten und Überbrückungen

### Bauteile

- Nichttragende oder nicht aussteifende Bauteile innerhalb baulicher Anlagen; dies gilt nicht für Wände, Decken und Türen von notwendigen Fluren als Rettungswege
- Verkleidungen von Balkonbrüstungen
- Terrassenüberdachungen bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m

### Versorgungsanlagen, Leitungen, Behälter, Abwasserbehandlungsanlagen, Aufzüge

- Lüftungsanlagen, raumlufttechnische Anlagen, Wärmeluftheizungen, Installationsschächte und Installationskanäle, die keine Gebäudetrennwände und – außer in Gebäuden geringer Höhe - keine Geschosse überbrücken; § 66 Satz 1 Nr. 7 BauO NRW bleibt unberührt
- Bauliche Anlagen, die dem Fernmeldewesen, der allgemeinen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser dienen, wie Transformatoren-, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen, bis 20 m<sup>2</sup> Grundfläche und 4 m Höhe
- Energieleitungen einschließlich ihrer Masten und Unterstützungen
- Behälter und Flachsilos bis zu 50 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen und bis zu 3,0 m Höhe außer ortsfesten Behältern für brennbare oder schädliche Flüssigkeiten oder für verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase und offenen Behältern für Jauche und Flüssigmist
- Abwasserbehandlungsanlagen, mit Ausnahme von Gebäuden
- Aufzüge mit Ausnahme solcher in Sonderbauten (§ 54 BauO NRW)

### Kernenergieanlagen, Sprengstofflager, Füllanlagen

- Anlagen, die einer Genehmigung nach § 7 Atomgesetz bedürfen
- bauliche Anlagen, die ausschließlich zur Lagerung von Sprengstoffen dienen
- Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen

### Einfriedungen, Stützmauern, Brücken

- Einfriedungen bis zu 2,0 m, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche, im Außenbereich nur bei Grundstücken, die bebaut sind oder deren Bebauung genehmigt ist
- offene Einfriedungen für landwirtschaftlich (§ 201 des Baugesetzbuches) oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich
- Brücken und Durchlässe bis zu 5,0 m Lichtweite
- Stützmauern bis zu 2,0 m Höhe über der Geländeoberfläche

### Masten, Antennen und ähnliche Anlagen und Einrichtungen

- Unterstützungen von Seilbahnen
- Parabolantennen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 1,20 m und bis zu einer Höhe von 10,0 m, sonstige Antennen- und Sendeanlagen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 10,0 m und zugehörige nach der Nummer 9a zulässige Versorgungseinheiten sowie die Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der baulichen Anlage, wenn die Antenne, Sendeanlage oder die Versorgungseinheit in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden,
- ortsveränderliche Antennenträger, die nur vorübergehend aufgestellt werden
- Blitzschutzanlagen
- Signalhochbauten der Landesvermessung
- Fahnenmasten
- Flutlichtanlagen bis zu 10,0 m Höhe über der Geländeoberfläche

### Stellplätze, Abstellplätze, Lagerplätze

- nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftwagen und Motorräder bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup>,
- überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup>
- Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze bis zu 300 m<sup>2</sup> Fläche außer in Wohngebieten und im Außenbereich,
- unbefestigte Lagerplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, für die Lagerung land- oder forstwirtschaftlicher Produkte.

### Bauliche Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung

- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen
- bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Sport- und Spielflächen dienen, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Tribünen
- Wasserbecken bis zu 100 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen außer im Außenbereich
- Landungsstege
- Sprungschanzen und Sprungtürme bis zu 10,0 m Höhe

### Werbeanlagen, Warenautomaten

- Werbeanlagen und Hinweiszeichen nach § 13 Abs. 3 Nr. 3 BauO NRW bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup>
- Werbeanlagen in Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung, an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, an und in abgegrenzten Versammlungsstätten, sowie auf Ausstellungs- und Messegeländen, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken
- Werbeanlagen im Geltungsbereich einer Satzung nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW, wenn die Satzung Festsetzungen über Art, Größe und Anbringungsort der Werbeanlagen enthält und die Werbeanlagen diesen Festsetzungen entsprechen
- Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, insbesondere für Ausverkäufe und Schlussverkäufe an der Stätte der Leistung, jedoch nur für die Dauer der Veranstaltung
- Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung vorübergehend angebracht oder aufgestellt sind, soweit sie nicht fest mit dem Boden oder anderen baulichen Anlagen verbunden sind
- Warenautomaten

### Vorübergehend aufgestellte oder genutzte Anlagen

- Gerüste und Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen
- Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte
- Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe für kurze Zeit dienen
- bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten, Märkten und ähnlichen Veranstaltungen nur für kurze Zeit aufgestellt werden und die keine Fliegenden Bauten sind
- bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten

### Sonstige bauliche Anlagen und Einrichtungen

- Zugänge und Zufahrten, ausgenommen solche nach § 5 BauO NRW
- selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 2,0 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Fläche haben
- Regale mit einer Lagerhöhe (Oberkante Lagergut) von bis zu 7,50 m Höhe
- Solarenergieanlagen auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen
- Denkmale, Skulpturen und Brunnenanlagen sowie Grabdenkmale und Grabsteine auf Friedhöfen
- Brunnen
- Fahrzeugwaagen
- Hochsitze
- unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen, soweit sie nicht vorstehend erfasst sind, wie Teppichstangen, Markisen, nicht überdachte Terrassen sowie Kleintierställe bis zu 5 m<sup>3</sup>

### Keiner Baugenehmigung bedürfen ferner

- eine geringfügige, die Standsicherheit nicht berührende Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Gebäuden; die nicht geringfügige Änderung dieser Bauteile, wenn eine Sachkundige oder ein Sachkundiger der Bauherrin oder dem Bauherrn die Ungefährlichkeit der Maßnahme schriftlich bescheinigt
- die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, Solaranlagen, durch Einbau oder Austausch von Fenstern und Türen, Austausch von Umwehrungen sowie durch Bekleidungen und Verblendungen; dies gilt nicht in Gebieten, für die eine örtliche Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 BauO NRW besteht
- Nutzungsänderungen, wenn die Errichtung oder Änderung der Anlage für die neue Nutzung genehmigungsfrei wäre
- das Auswechseln von gleichartigen Teilen haustechnischer Anlagen, wie Abwasseranlagen, Lüftungsanlagen und Feuerungsanlagen
- das Auswechseln von Belägen auf Sport- u. Spielflächen
- die Instandhaltung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen

Der Abbruch oder die Beseitigung von baulichen Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Absatz 1 bedarf keiner Baugenehmigung. Dies gilt auch für den Abbruch oder die Beseitigung von:

- genehmigungsfreien Anlagen nach § 66 BauO NRW
- Gebäuden bis zu 300 m<sup>3</sup> umbautem Raum
- ortsfesten Behältern
- luftgetragenen Überdachungen
- Mauern und Einfriedungen
- Schwimmbecken
- Regalen
- Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
- Lager- und Abstellplätzen
- Fahrradabstellplätzen
- Camping- und Wochenendplätzen
- Werbeanlagen

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die in der BauO NRW, in Vorschriften aufgrund der BauO NRW oder in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestellt werden!

**Achtung:** Die Verpflichtung zur Einholung von Genehmigungen und Erlaubnissen nach anderen Vorschriften bleibt unberührt! Hierzu zählen z.B.:

- Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz (s. Seite 83)
- Genehmigung nach § 172 BauGB – Erhaltungssatzungen (siehe Seite 25)
- Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (siehe Seite 65)
- Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften bzw. örtlichen Bauvorschriften (siehe Seite 37/65)
- wasserrechtliche Erlaubnis (siehe Seite 74)
- Genehmigung nach einer Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Seite 95)
- Eignungsfeststellungen für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (siehe Seite 92)
- Prüfpflicht bei Stilllegung/Inbetriebnahme von ortsfesten Behältern (siehe Seite 117)
- Sondernutzungsgenehmigung (siehe Seite 39)
- Vorschriften des Landschaftsrechts (siehe Seite 86)

Beachten Sie auch den Nachbarschutz! Welche baulichen Anlagen direkt an der Grenze zulässig sind, entnehmen Sie bitte Seite 67.

Ebenfalls sind die Bestimmungen zum anlagenbezogenen Grundwasserschutz zu beachten, so sind z.B. Behälter > 300 Litern in Wasserschutzgebieten grundsätzlich genehmigungspflichtig, unterirdische Behälter können in Einzelfällen verboten sein (Näheres entnehmen Sie bitte Seite 92).

## 6. GENEHMIGUNGSFREIE HAUSTECHNISCHE ANLAGEN

Die Errichtung, Änderung sowie der Abbruch oder die Beseitigung folgender haustechnischer Anlagen bedarf keiner Genehmigung (§ 66 BauO NRW):

- Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger
- Feuerungsanlagen
- in Serie hergestellte Blockheizkraftwerke
- in Serie hergestellte Brennstoffzellen
- Wärmepumpen
- ortsfeste Behälter für brennbare oder schädliche Flüssigkeiten bis zu 50 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen, für verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase bis zu 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen
- Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger
- Abwasseranlagen, soweit sie nicht als Abwasserbehandlungsanlagen von der Genehmigungspflicht freigestellt sind
- Lüftungsanlagen, raumluftheizungsanlagen und Warmluftheizungen in Wohnungen oder ähnlichen Nutzungseinheiten mit Einrichtungen zur Wärmerückgewinnung

Bauwillige haben sich vor der Benutzung der Anlagen von der Unternehmerin oder dem Unternehmer oder einer oder einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Die Bauherren müssen die für die Inbetriebnahme der haustechnischen Anlagen erforderlichen Unternehmerbescheinigungen vorhalten und auf Verlangen des Bauamtes – Untere Bauaufsichtsbehörde – vorlegen.

Für Schornsteine ist in der Regel eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters vorgeschrieben (siehe Tabelle Seite 57).

Bei Feuerungswärmeleistung von 1–50 Megawatt sind die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen) und 50 Megawatt die Anforderungen der 13. BImSchV (Verordnung über Großfeuerungsanlagen) zu beachten und einzuhalten.

Ab einer bestimmten Größenordnung ist für Feuerungsanlagen und ortsfeste Behälter für brennbare Flüssigkeiten ein Genehmigungsverfahren nach der 4. BImSchV vorgeschrieben. Informationen erhalten Sie beim Staatlichen Umweltamt. ☎ 9715-0

Haustechnische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. ortsfeste Behälter, Hydraulikaufzüge) und Anlagen in Wasserschutzgebieten unterliegen teilweise besonderen wasserrechtlichen Bestimmungen. Hierbei sind Mindestanforderungen an den Grundwasserschutz und teilweise besondere Genehmigungspflichten einzuhalten (siehe Seite 92).

## 6. DEFINITIONEN

### Aufenthaltsräume

Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

### Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden wie z.B. Gebäude. Als bauliche Anlagen gelten auch:

- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze
- Camping- und Wochenendplätze
- Sport- und Spielflächen
- Stellplätze
- Gerüste
- Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen

### Garagen

Es werden folgende Garagen unterschieden:

- |                 |      |  |
|-----------------|------|--|
| ■ Kleingaragen  | bis  | 100 m <sup>2</sup>                         |
| ■ Mittelgaragen | über | 100 m <sup>2</sup> bis 1000 m <sup>2</sup> |
| ■ Großgaragen   | über | 1000 m <sup>2</sup>                        |

### Offene Kleingaragen

Offene Kleingaragen sind Kleingaragen, die unmittelbar ins freie führende Öffnungen in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben.

### Offene Mittel- und Großgaragen

Offene Mittel- und Großgaragen sind Garagen, die unmittelbar ins freie führende, unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben, bei denen mindestens zwei sich gegenüberliegende Umfassungswände mit den ins Freie führenden Öffnungen nicht mehr als 70 m voneinander entfernt sind und bei denen eine ständige Querlüftung vorhanden ist. Offene Garagen sind auch Stellplätze mit Schutzdächern (überdachte Stellplätze).

### Geschlossene Garagen

Geschlossene Garagen sind Garagen, die die Voraussetzungen nach § 118 IV der SonderbauVO Teil 5, Garagen, nicht erfüllen.

### Oberirdische Garagen

Oberirdische Garagen sind Garagen, deren Fußböden im Mittel nicht mehr als 1,30 m unter der Geländeoberfläche liegen.

### Nutzfläche einer Garage

Die Nutzfläche einer Garage ist die Summe aller miteinander verbundenen Flächen der Garageneinstellplätze und der Verkehrsflächen. Einstellplätze auf Dächern (Dacheinstellplätze) und die dazugehörigen Verkehrsflächen werden der Nutzfläche nicht zugerechnet, soweit in § 119 Abs. 6 der SonderbauVO nichts anderes bestimmt ist.

## Gebäude

Gebäude sind selbständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Es werden unterschieden:

### Gebäude geringer Höhe

Gebäude geringer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses mit Aufenthaltsräumen im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

### Gebäude mittlerer Höhe

Gebäude mittlerer Höhe sind Gebäude, bei denen der Fußboden mind. eines Aufenthaltsraumes mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

### Hochhäuser

Hochhäuser sind Gebäude, bei denen der Fußboden mind. eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

## Geländeoberfläche

Geländeoberfläche ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche.

## Geschosse über der Geländeoberfläche

Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und dem Dach, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Geschosse (siehe auch unter Vollgeschosse).

## Maß der baulichen Nutzung

Je Baugebietstyp werden die Obergrenzen baulicher Dichte der Baunutzungsverordnung durch folgende Festsetzungen geregelt:

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ bestimmt wie viel Quadratmeter Grundfläche von Gebäuden je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

### Baumassenzahl (BMZ)

Die BMZ regelt in Gewerbe- und Industriegebieten wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

## Vollgeschosse

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von der Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

## 6. ABKÜRZUNGEN

<b>BauGB</b>	<b>Baugesetzbuch</b> Dieses Gesetz bildet die wesentliche Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§§29 ff BauGB).	<b>DIN</b>	<b>Deutsche Industrie-Norm</b> Beim Bauen müssen verschiedene DIN-Vorschriften beachtet werden.
<b>BauNVO</b>	<b>Baunutzungsverordnung</b> regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung	<b>DSchG</b>	<b>Denkmalschutzgesetz</b> Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen.
<b>BauO NRW</b>	<b>Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen</b> Dieses Gesetz bildet die wesentliche Rechtsgrundlage für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben.	<b>LG</b>	<b>Landschaftsgesetz</b> Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft.
<b>BauPrüfVO</b>	<b>Bauprüfverordnung</b> Verordnung über bautechnische Prüfungen. Hierin sind der Umfang und der Mindestinhalt der Bauvorlagen abschließend geregelt.	<b>LWG</b>	<b>Landeswassergesetz</b> Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
<b>BImSchG</b>	<b>Bundesimmissionsschutzgesetz</b> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge. Die speziellen Anforderungen an die verschiedenen Vorhaben werden in insgesamt 18 Verordnungen geregelt (1.–18. BImSchV).	<b>StrWG</b>	<b>Straßen- und Wegegesetz</b>
<b>BNatSchG</b>	<b>Bundesnaturschutzgesetz</b> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege	<b>TA Lärm</b>	<b>Technische Anleitung Lärm</b> Diese Anleitung regelt die Anforderungen des Lärmschutzes.
<b>B-Plan</b>	<b>Bebauungsplan</b> Dieser wird als Satzung vom Rat beschlossen.	<b>TA Luft</b>	<b>Technische Anleitung Luft</b> Diese Anleitung regelt die Anforderungen zur Reinhaltung der Luft.
		<b>WHG</b>	<b>Wasserhaushaltsgesetz</b> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

## 6. STICHWORTVERZEICHNIS

<b>A</b>			
Abbruch von baulichen Anlagen . . . . .	79	Bautechnische Nachweise und Bescheinigungen . . . . .	54
Abfallentsorgung/-verwertung . . . . .	80	Bauüberwachung . . . . .	55
Ablösung von Stellplätzen . . . . .	71	Bauvorhaben: - freigestellt . . . . .	113
Abnahme . . . . .	55, 61	- genehmigungspflichtig . . . . .	99
Abstandflächen . . . . .	67	Bauvorlagen: - im normalen Baugenehmigungs- verfahren . . . . .	51
Abstand zu Wäldern . . . . .	87	- im vereinfachten Baugenehmi- gungsverfahren . . . . .	51
Abwasser . . . . .	71	- in der Genehmigungsfreistellung . .	46
Abweichungen . . . . .	65	- für Voranfrage . . . . .	37
Altlasten . . . . .	80, 97, 100	- für Abbruch . . . . .	79
Am Bau Beteiligte . . . . .	63	Bauzustandsbesichtigung . . . . .	55
Amtlicher Lageplan . . . . .	53	Bebauungsplan . . . . .	23
Art der baulichen Nutzung . . . . .	27	Befreiungen . . . . .	65
Artenschutz . . . . .	87	Behindertengerechtes Bauen . . . . .	75
Asbest . . . . .	79	Behördliche Kontrollen . . . . .	55, 61
Außenbereich/-vorhaben . . . . .	32	Bescheinigungen . . . . .	48
Außenbereichssatzung . . . . .	23	Biotop . . . . .	86
Außenanlagen . . . . .	102	Blockheizkraftwerk . . . . .	104
<b>B</b>		Bodendenkmäler . . . . .	82
Bauantrag . . . . .	35	Bodenrichtwertkarte . . . . .	16
Baubeginnanzeige . . . . .	36, 49, 54	Brandschutzkonzept . . . . .	59
Bauberatung . . . . .	5	<b>D</b>	
Baudenkmäler . . . . .	82	Denkmalliste . . . . .	82
Baudurchführung . . . . .	54	Denkmalrechtliche Erlaubnisse . . . .	83
Bauen an Oberflächengewässern . . . .	93	Denkmalschutz . . . . .	82
Bauen für besondere Personengruppen . . . . .	75	- Steuererleichterung . . . . .	85
Baugenehmigung . . . . .	36	- Finanzielle Förderung . . . . .	105
Baugenehmigungserfordernis . . . . .	35	Deponien . . . . .	100
Baugenehmigungsverfahren - normal . . . . .	58	Die am Bau Beteiligten . . . . .	63
- vereinfacht . . . . .	48	<b>E</b>	
- fliegende Bauten . . . . .	78	Eigentumserwerb . . . . .	9
- Abbrüche . . . . .	79	Eingriff in Natur und Landschaft . . .	86
- gewerbliche Anlagen und Vorhaben . . . . .	99	Einleitung in ein Gewässer/ Gewässereinleitung . . . . .	74
Baugrundstück . . . . .	9	Emission . . . . .	97
Bauherr/in . . . . .	63	Energie . . . . .	103
Baulast . . . . .	15	Entwässerung . . . . .	71
Bauleiter/in . . . . .	63	Entwässerungsgenehmigung . . . . .	72
Bauleitpläne . . . . .	20	Entwurfsverfasser/in . . . . .	63
Baumschutz . . . . .	91	Erbbaurecht . . . . .	11
		Erdwärme (s. Grundwassernutzung)	
		Erhaltungssatzung/-gebiete . . . . .	25
		Erschließung . . . . .	33, 102
		Erschließungsbeitrag . . . . .	17
		<b>F</b>	
		Festsetzungen des Bebauungs- planes . . . . .	27
		Finanzierungshinweise zum Grunderwerb . . . . .	19
		Flächennutzungsplan . . . . .	20
		Fliegende Bauten . . . . .	78
		Förderprogramme - ökologisches Bauen . . . . .	105
		- Denkmalschutz . . . . .	85
		- Wohnungsbau . . . . .	107
		<b>G</b>	
		Gaststättenrechtliche Konzession . .	41
		Gebäudeeinmessung . . . . .	11
		Gebäudefunktion und -gestaltung . .	102
		Gehwegabsenkung . . . . .	39
		Genehmigungserfordernis . . . . .	35
		Genehmigungsfreistellung . . . . .	41
		Genehmigungsgebühr . . . . .	36
		Genehmigungspflichtige Vorhaben . .	99
		Geltungsbereich eines Bebauungs- planes . . . . .	32
		Gesetze mit Konzentrationswirkung . .	35
		Gestalterische Festsetzungen . . . .	29
		Gewerbliche Anlagen und Vorhaben . .	99
		Gewässerschutz . . . . .	92
		Grenzbebauung . . . . .	67
		Grundbuch . . . . .	11
		Grunderwerb . . . . .	16
		Grundstücksentwässerung . . . . .	71
		Grundstückserschließungskosten . .	17
		Grundstückskauf . . . . .	9
		Grundstückskosten . . . . .	16
		Grundstückssuche . . . . .	9

Grundstücksteilung . . . . .	15	<b>O</b>	Oberflächengewässer . . . . .	93	<b>U</b>	Überbaubare Grundstücksfläche . . . . .	29	
Grundstückszufahrtserlaubnis . . . . .	39		Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften . . . . .	37		Überschwemmungsgebiete . . . . .	95	
Grundwassernutzung . . . . .	93		Ökologische Planungsaspekte . . . . .	101		Umweltverträglichkeit der Baustoffe . . . . .	101	
Grundwasserschutz . . . . .	92					Untere Denkmalbehörde . . . . .	85, 87	
Grundwasserverunreinigung . . . . .	93					Unternehmer/in . . . . .	63	
						Unternehmerbescheinigung . . . . .	55, 117	
<b>H</b>			<b>P</b>					
Hausanschluss . . . . .	75		Planfeststellungsverfahren . . . . .	35				
Heizöllageranlagen . . . . .	92							
			<b>R</b>					
<b>I</b>			Regenwasser/-nutzung/ -verrieselung . . . . .	73		<b>V</b>	Vereinfachtes Genehmigungs- verfahren . . . . .	48
Immissionsschutz . . . . .	97		Recycling von Baustoffen . . . . .	102			Verkehrswert . . . . .	16
Innenbereichssatzungen . . . . .	23		Regenerative Energiesysteme . . . . .	103			Vermessungen . . . . .	11
Im Zusammenhang bebauter Ortsteil . . . . .	32		Richtzahlen für Stellplatzbedarf . . . . .	69			Verrieselung . . . . .	74
			Rückstau im Kanal . . . . .	73			Versickerung . . . . .	74
							Verwertung von Abfall . . . . .	80, 104
<b>K</b>			<b>S</b>				Vorbescheid . . . . .	37
Kampfmittel . . . . .	100		Sanierungssatzung/-gebiete . . . . .	25			Vorhabenbezogener Bebauungsplan . . . . .	19
Klimagerechtes Bauen . . . . .	88		Schmutzwasser . . . . .	71			Vorkaufsrechte . . . . .	15
Kosten des Grunderwerbs . . . . .	16		Schornsteinfegerbescheinigung . . . . .	55				
			Solarenergie/Förderung . . . . .	105			<b>W</b>	
<b>L</b>			Sonderbauten				Waldabstand . . . . .	87
Landesbauordnung . . . . .	102		- kleine . . . . .	51			Wärmepumpen . . . . .	103
Landschaftsgerechtes Bauen . . . . .	87		- große . . . . .	58			Wasser- und Energieversorgung . . . . .	33
Landschaftsschutz . . . . .	86		Sonderbauverordnungen . . . . .	37			Wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten . . . . .	92
Lärmgerechtes Planen und Bauen . . . . .	97		Sondernutzungserlaubnis . . . . .	39			Wasserrechtliche Erlaubnis . . . . .	74
Liegenschaftskataster . . . . .	13		Spielflächen für Kleinkinder . . . . .	77			Wasserschutzgebiete . . . . .	95
Luftschadstoffe . . . . .	99		Staatlich anerkannte Sachverständige . . . . .	64			WEGE mbH Wirtschafts- entwicklungsgesellschaft . . . . .	112
			Stadtklima . . . . .	88			Windenergie . . . . .	105
<b>M</b>			Städtebauliche Satzungen . . . . .	23			Wirtschaftsförderung . . . . .	112
Maß der baulichen Nutzung . . . . .	27, 119		Städtebauliche Verträge . . . . .	19			Wohnraumzweckentfremdung . . . . .	108
			Stellplatznachweis . . . . .	69			Wohnungs- und Teileigentum . . . . .	11
<b>N</b>			Straßen- und Verkehrslärm . . . . .	97			Wohnungsbauförderung . . . . .	107
Nachbarschutz . . . . .	67		Straßenbaubeitrag . . . . .	17			Wurzelbereich . . . . .	91
Nachtragsbaugenehmigung . . . . .	36		Strukturdaten der Stadt Bielefeld . . . . .	2				
Nachweise der staatlich-anerkannten Sachverständigen								
- im Baugenehmigungs- verfahren . . . . .	48		<b>T</b>					
- in der Genehmigungsfrei- stellung . . . . .	45		Teilbaugenehmigung . . . . .	36			<b>Z</b>	
Naturschutz . . . . .	86		Teilungsgenehmigung . . . . .	15			Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .	32
Nebenkosten . . . . .	17		Typengenehmigung . . . . .	37			Zusätzliche Genehmigungen und Erlaubnisse . . . . .	39
Nicht überbaute Flächen . . . . .	102							
Normales Genehmigungsverfahren . . . . .	58							

## Impressum

### **Herausgeber:**

Stadt Bielefeld – Bauamt  
Unter Mitwirkung des Presseamtes in  
Zusammenarbeit mit den entsprechenden  
Fachdienststellen

### **Redaktion:**

Ralf Großastroth, Rainer Friedrich

### **Neuaufgabe 2011**

### **Titelblatt:**

Panorama von Bielefeld (Foto: D. Wittig)

**Fotos:** Dieter Frank u.a.

### **Herstellung:**



© 2011 anCos Verlag GmbH

anCos Verlag GmbH  
Schloßwall 28 · 49080 Osnabrück

Fon: 05 41/9 98 79-0

Fax: 05 41/9 98 79-11

E-Mail: [info@ancos-verlag.de](mailto:info@ancos-verlag.de)

Internet: [www.ancos-verlag.de](http://www.ancos-verlag.de)

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

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

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

### **In unserem Verlag erscheinen:**

Publikationen zur Bürgerinformation,  
Wirtschaftsförderung, Freizeitgestaltung,  
Einweihungs- und Jubiläumsbroschüren,  
Patientenbroschüren, Bauherrenweg-  
weiser, Seniorenratgeber sowie Hochzeits-  
und Familienbroschüren.