

O! wie lebenswert. herford

HERFORDER BAUBROSCHÜRE





Ihr Experte für
Garten & Landschaft

Breder & Co GmbH

**Wir bauen und gestalten
Garten- und Außenanlagen
in allen Preislagen,
egal ob Neubau oder
Altgartensanierung**

**Sprechen Sie uns an!
Wir erstellen Ihnen ein kostenloses Angebot!**

Breder & Co. GmbH

**Im Papendiek 130
32051 Herford**



<http://www.breder-herford.de>

Email: breder-galabau@t-online.de

Tel.: 05221/32774

Fax: 05221/31671



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

ich freue mich, Ihnen die nunmehr 3. Auflage der Baubroschüre der Stadt Herford präsentieren zu können. Mit dieser Broschüre möchte Ihnen die Stadt Herford nützliche Tipps rund um das Thema Bauen geben und Ihnen den Weg zur Realisierung Ihres Bauwunsches erleichtern.

Der Bau eines eigenen Hauses ist für viele eine erstrebenswerte Alternative zur Mietwohnung. Die Stadt Herford verfolgt mit der „Herforder Baulandstrategie“ das Ziel, Bauland für den individuellen Wohnungsbau zu bezahlbaren Preisen auszuweisen, damit der Traum vom eigenen Heim nicht bereits am Grundstück scheitert.

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

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

Ich wünsche Ihnen, dass sich Ihr Bauwunsch baldmöglichst verwirklichen lässt und dass Sie sich bei uns in Herford wohlfühlen mögen.

Mit freundlichen Grüßen

Bruno Wollbrink
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	1	5. Kauf des Grundstücks – Was ist zu beachten?	21
Inhaltsverzeichnis	2	6. Bauaufsichtliche Verfahren	22
Branchenverzeichnis/Impressum	5	Bauvoranfrage, Bauantrag und Baugenehmigung	22
1. Hier trifft Mittelalter auf Moderne	6	Der Entwurfsverfasser beim Bauantrag	25
2. Finanzielle Hilfen des Staates, Wohnungsbauförderungsmit-	10	Die Verfahrensarten	25
tel.	10	I Normales Genehmigungsverfahren	25
Eigenheim, Eigentumswohnung	10	II Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	26
Mietwohnungsbau	10	III Freigestellte Wohngebäude	26
Förderung von Maßnahmen im Wohnungsbestand	11	IV Genehmigungsfreie Vorhaben	27
Lastenzuschuss (Wohngeld)	12	V Genehmigungsfreie Nutzungsänderungen	29
Steuerliche Hilfen	12	7. Auf die Plätze, fertig, los! –	
KfW-Mittel	12	Der Bau kann beginnen.	31
3. Das Grundstück	13	Geltungsdauer der Genehmigung	31
„Wie finde ich ein Grundstück	13	Private Rechte	31
und wie ist es bebaubar?“	13	Verantwortung beim Bauen	31
Der Bebauungsplan (§ 30 BauGB)	13	Hände weg von Schwarzarbeitern	32
Im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)	15	Aufgaben des Bauherren	32
Der Außenbereich (§ 35 BauGB)	15	Anzeigepflichten	33
4. Die Erschließung	16	Gebäudeeinemessung	35
Die gesicherte Erschließung	16	Baumängel	35
Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen	16	8. Hinterm Gartenzaun	36
durch die Gemeinden	16	Rechtsposition von Nachbarn	36
Ansprechpartner in Beitragsangelegenheiten	16	9. Nach dem Bezug des neuen Hauses	37
und bei Erschließungsverträgen	16	Eingrünung	37
Grundstücksentwässerung	16	Nachträgliche Baumaßnahmen	37
Dichtheitsprüfungen	17		
Die Tiefbauabteilung informiert	19		

10. Barrierefrei – Bauen für Alle – Wohnen mit Zukunft	40	13. Denkmalschutz und Denkmalpflege	51
Planungsideen für einen barrierefreien Wohnungsbau	40	14. Baumschutz	53
Zukunftstipps für „Häuslebauer“	41	15. Heizung und Energie	54
Checkliste „Barrierefreies Bauen“	42	Umweltschutz/Energiesparen	54
DIN-Normen/Empfohlene Veröffentlichungen	44	Energieausweis für Gebäude	55
		Checkliste für Feuerstätten und Abgasanlagen	55
11. Ökologisch orientiertes Bauen	45	16. Brandschutz und Sicherheit im eigenen Heim	58
Checkliste umweltverträgliche Bauweise	45	17. Altlasten	59
12. Energiesparendes Bauen und Heizen	47	18. Haus & Grund	59
Energieeffiziente Neubauten	47	19. Wir informieren Sie!	60
Effiziente Heizungsanlagen	48	20. Internet & Co.	62
Nutzung Regenerativer Energien	48	21. Muster-Antragformulare	63
Holzpellets	48		
Nutzung der oberflächennahen Erdwärme	48		
Wärmequelle Wasser	49		
Weitere Wärmequellen	49		
Sonnenenergie	49		
Fördermöglichkeiten	50		

Netzwerk			
	Architektur		
	Immobilien		
	Projektentwicklung		



Ralf Bükler



Hochbauplanung

- Wohnungsbau
- Industrie- u. Gewerbebau
- Büro- u. Geschäftshausbau
- An- und Umbauten
- Renovierung - Sanierung

Bauleitung

Entwicklung neuer und bestehender Bauprojekte

Immobilien-Service

Hausverwaltung

Ackerstr. 16 32051 Herford Tel. 05221 / 28 23 94 Fax 28 23 95 info@netzwerk-aip.de www.netzwerk-aip.de

F. Sandmann ^{GM BH} - Herford

Dachdeckermeister ————— **seit 1929**



- Ausführung sämtlicher Dacheindeckungen in Dachziegeln, Dachbahnen, Schiefer
- Fassadenarbeiten
- Klempnerarbeiten
- Carportbau

„Dacherhalt ist Sacherhalt“

32051 Herford · Kiebitzstr. 29 · Tel. (0 52 21) 14 45 05 · www.Sandmann-Dach.de



**AKD-BAU.
Bauen mit IQ*.**

*Intelligente Qualität

www.akd-bau.de

AKD-BAU GmbH _ Graf-Kanitz-Straße 3-5 _ 32049 Herford _ Fon 05221-28020



**Kreibe Bau.
Sanierung mit System.**

www.kreibe-bau.de

Kreibe Bau GmbH & Co.KG _ Graf-Kanitz-Straße 3-7 _ 32049 Herford _ Fon 05221-280220

www.pape-architekten.de



starke architektur

... für starke bauherren

schillerstraße 9 32052 herford 05221-12350

funktional
wirtschaftlich
nachhaltig
individuell



Branchenverzeichnis / Impressum

Branche	Seite
Architekten	3, 4, 18, 28, U4
Baustoffe	38
Bauunternehmen	4, 17, 24, 30, U4
Beton	24, 38
Brandschutz	30
Containerdienst	24
Dachdecker	4, 38
Dichtheitsprüfung	17
Elektrotechnik	U3
Energieberatung	38, 55, 56, 57
Entsorgung	24
Fliesen	38, U3
Garten- u. Landschaftsbau	17, 38, U2
Geländer	24
Hausverwaltung	3
Heizöl	56, 57
Heizung	24
Immobilien	3, 30, U4
Ingenieurgesellschaft, -büro	20, 24, 38
Kernbohrtechnik	30

Küchen	5
Metallbau	24
Notare	18
Projektentwicklung	3, 38
Rechtsanwälte	18, 20, 28
Sanierungen	4, 24, 30
Sanitär	24
Schlosserei	24
Solarberatung	55
Tiefbau	17
Thermografie	55
Treppenbau	24
Umwelttechnik	24
Vermessungsbüro	20

U = Umschlagseite

Impressum



© 2011 anCos Verlag GmbH, 3. Auflage

Schloßwall 28 · 49080 Osnabrück
Fon: 05 41/9 98 79-0 · Fax: 05 41/9 98 79-11
info@ancos-verlag.de · www.ancos-verlag.de

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der
Stadt Herford

Redaktion: Abteilung Bauaufsicht/Denkmalschutz.

Fotos: Stadt Herford, S. 6 u.r.: Thomas Mayer,
S. 8 o.r.: Thorsten Gödecke/Pro Herford GmbH,
S. 8 u.l.: J. Siwinski/Pro Herford GmbH,
Titelfoto: rbb architekten GmbH

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.
Nachdruck oder Reproduktionen, auch aus-
zugsweise, nicht gestattet.

Bei der Erstellung der Broschüre wurde sorgfäl-
tig recherchiert. Dennoch kann für die Richtig-
keit und Vollständigkeit der Angaben keine Ge-
währ übernommen werden. Haftungsansprüche
sind ausgeschlossen. Änderungswünsche, An-
regungen und Ergänzungen für die nächste Auf-
lage richten Sie bitte an die Stadtverwaltung
oder den Verlag.

24 KUECHE24.com®
... kochend heiße Preise !

Mindener Str. 185 - 32049 Herford (neben ATU)
Tel. 0 52 21 / 6 99 99 00

1. Hier trifft Mittelalter auf Moderne

Die Hansestadt Herford – vielseitig und inspirierend

In der einstmals reichsfreien Stadt der starken Frauen trifft Mittelalter auf Moderne: Mit dem gleichen Selbstbewusstsein wie ihre Vorfahren, die anno 1220 eine der erste Ratsverfassungen Deutschlands in Herford verankerten, präsentiert sich Herford heute seinen Besuchern.

Eindrucksvollstes Beispiel ist das im Jahre 2005 eröffnete Museum MARTa. Die atemberaubende Baukunst des amerikanischen Stararchitekten Frank Gehry steht für Qualität, Veränderungswillen, Weltoffenheit und die Abschaffung des rechten Winkels.

Im Dreiklang zwischen Design (M für Möbel), Kunst (ART) und Architektur beziehungsweise Ambiente (a) erwarten den Besucher zeitgenössische Wechselausstellungen zum Thema Kunst und Design. Das MARTa Forum ist Schauplatz für Konzerte, Kongresse und ausstellungsbegleitende Veranstaltungen.

Herford ist geprägt von seiner Vergangenheit – der historische Fundus, aus dem die Herforder schöpfen können, ist reich und vielfältig: Anno 789 wird das Stift Herford, das älteste Frauenkloster für den hohen Adel, gegründet. Das Neben- und Miteinander von Stift und Stadt ist noch heute im historischen Stadtkern dokumentiert.

Die gastfreundliche Stadt an der Werre lädt darüber hinaus zum Flanieren und Entdecken ein. Nach der Tour durch Herford und das malerische Umland ist das Sport- und Freizeitbad H2O

und dessen einzigartige Bade- und Saunalandschaft sowie die Wohlfühlwelt „Refugium“ der richtige Ort, um die Seele baumeln zu lassen.

Kultur ist Lebensqualität lautet die Überzeugung. Neben dem Museum MARTa bieten das Stadttheater, die Nordwestdeutsche Philharmonie, die Hochschule für Kirchenmusik der evangelischen Kirchen von Westfalen, sowie die Orgelverspern im Herforder Münster einen kulturellen Background, der keinen Vergleich zu scheuen braucht.

Hinzu kommen das Daniel-Pöppelmann-Haus (Städtisches Museum), die Stadtbibliothek, das Kommunalarchiv, die Musikschule und die wiedererrichtete Synagoge in der Komturstrasse.





Zum Bummeln, Einkaufen und Verweilen lädt eine der ältesten und längsten Fußgängerzonen Westfalens ein.

Outlet-Stores im Stadtgebiet speziell für hochwertige Damen und Herrenbekleidung (u.a. Brax, Bugatti, Ahlers) sind weit über die Grenzen der Region bekannt.

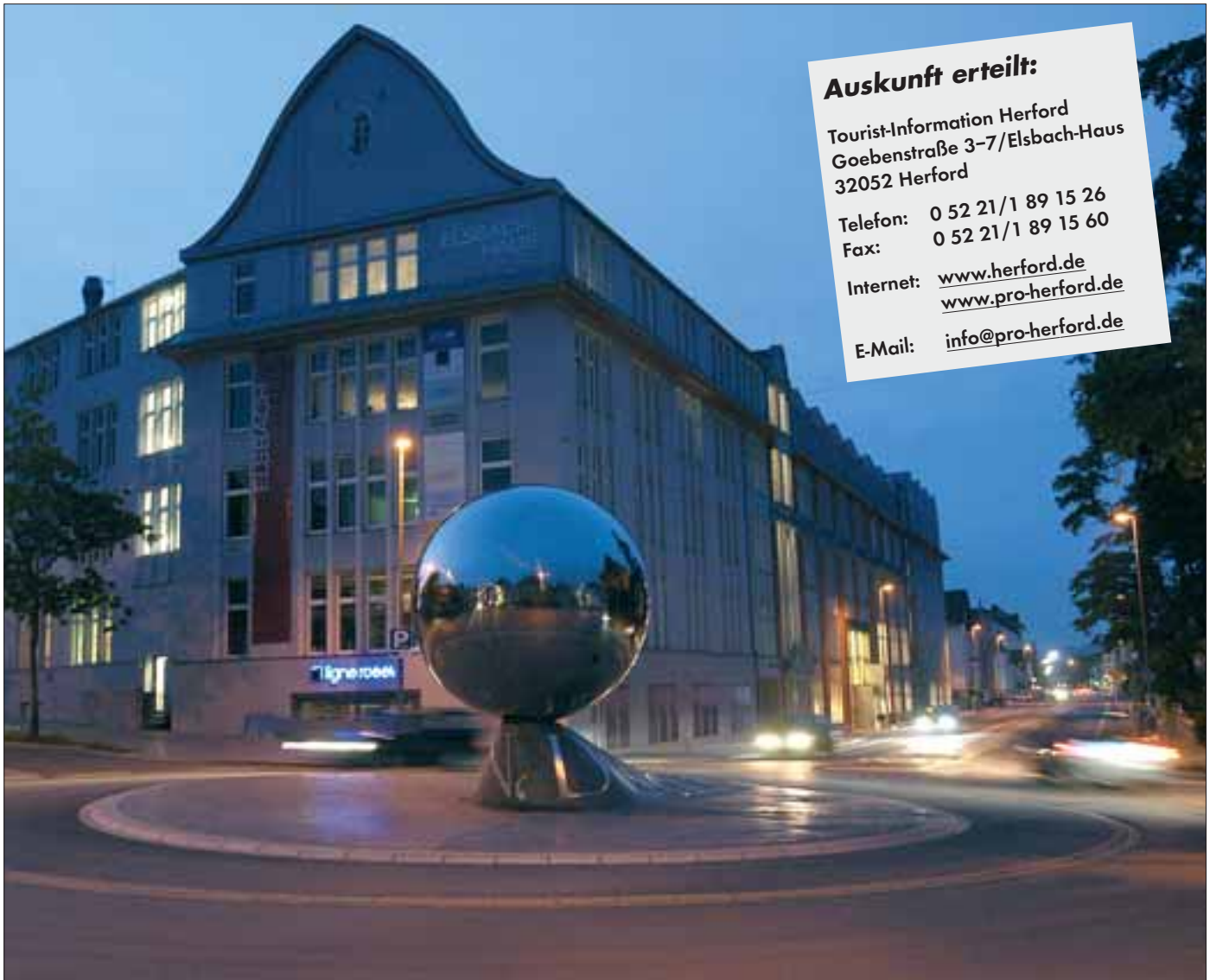
Herfords vollständig erhaltener historischer Stadtwall ist ein städtebauliches Juwel, zentrumsnah und einzigartig.



Zahlreiche Parkmöglichkeiten in der Nähe der Fußgängerzone und das elektronische Parkleitsystem garantieren kurze Wege. Eine Gastronomieszene, die für jeden Geschmack etwas zu bieten hat, lockt Gourmets.

Wer sportlich aktiv sein möchte, der findet in Herford und Umgebung zahlreiche Outdoor-Möglichkeiten sich fit halten. Ob beim Nordic Walking im Nordic Walking im ausgewiesenen Park am Stuckenberg, bei einer Kanutour auf der Werre oder beim Radfahren auf einer der Themenradrouten rund um Herford, das Aktivangebot der Werrestadt ist vielfältig.





Auskunft erteilt:

Tourist-Information Herford
Goebenstraße 3-7/Elsbach-Haus
32052 Herford

Telefon: 0 52 21/1 89 15 26
Fax: 0 52 21/1 89 15 60

Internet: www.herford.de
www.pro-herford.de

E-Mail: info@pro-herford.de

2. Finanzielle Hilfen des Staates, Wohnungsbauförderungsmittel

Eigenheim, Eigentumswohnung

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert mit öffentlichen Mitteln (Darlehen) den **Bau und den Ersterwerb von Eigenheimen und von selbstgenutzten Eigentumswohnungen sowie den Erwerb vorhandenen Wohnraums**. Voraussetzung ist, dass zu Ihrem Haushalt mindestens ein Kind oder aber eine schwerbehinderte Person mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 gehören oder Sie als Einzelperson einen Grad der Behinderung von wenigstens 50 nachweisen können. Ob öffentliche Mittel gewährt werden



können, hängt sowohl von der Höhe der Einkommen aller Haushaltsangehörigen als auch davon ab, ob die Kosten für das Eigenheim oder die Eigentumswohnung aufgebracht werden können. Da sich die Förderbestimmungen in der Regel jährlich ändern, wird hier auf die Angabe von Einkommensgrenzen und Darlehenshöhen verzichtet. Sofern Sie über einen Internet-Anschluss verfügen, können Sie hierüber allerdings Einzelheiten unter www.nrwbank.de abrufen.

Es dürfen grundsätzlich vor der Bewilligung, mit Ausnahme von Grunderwerb und Planung, keinerlei vertragliche Verpflichtungen eingegangen werden. Beim Erwerb einer gebrauchten Immobilie ist der Förderantrag vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages unter Beifügung eines Entwurfs des Kaufvertrages bei der Bewilligungsbehörde einzureichen. Bewilligungsbehörde ist der Kreis Herford. Dort stehen Ihnen im Amt Umwelt, Planen und Bauen, Abteilung Bauen-Wohnungsförderung, folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu genaueren Auskünften gerne zur Verfügung: „Neubau und Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum“ Herr Prüßmeier, Telefon: 0 52 21/13-25 00, Frau Döhr, Telefon: 0 52 21/ 13 25 20 (vormittags), „Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum“ Herr Lucke, Telefon: 0 52 21/13-25 02.

Mietwohnungsbau

Mietwohnungen durch Neubau bzw. Um- und Ausbau werden unter bestimmten Voraussetzungen mit öffentlichen Darlehen gefördert. Die neu geschaffenen Mietwohnungen gelten als Sozialwohnungen und verpflichten den Eigentümer, die Wohnungen nur an Personen zu vermieten, die im Besitz einer gültigen Wohnberechtigungsbcheinigung sind. Zudem besteht für diese Wohnungen eine Mietpreisbindung.

Auskünfte zu den Fördermöglichkeiten bei der Schaffung von Mietwohnungen erhalten Sie beim Kreis Herford unter folgenden Telefonnummern: Frau Schorege, 0 52 21/13 22 44 (vormittags) und Frau Wellpott, 0 52 21/13 22 54 (vormittags).

Förderung von Maßnahmen im Wohnungsbestand

Weitere Fördermöglichkeiten bieten die Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen. Als wohnungspolitischer Beitrag zur Lösung der aktuellen demografischen und siedlungsstrukturellen Probleme im Wohnungsbestand des Landes Nordrhein-Westfalen wird ab 2006 ein investives Bestandsförderungsprogramm aufgelegt. Dieses soll dazu beitragen, differenzierte Wohnangebote im Bestand insbesondere für ältere und auch pflegebedürftige Menschen zu schaffen, damit diese langfristig in ihren Wohnungen und ihrem Wohnquartier wohnen bleiben und bei Bedarf auch ambulant gepflegt werden können.

Wichtiger Baustein ist hier die Förderung von Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand in Mietwohnungen ebenso wie in Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Die Förderung erfolgt mit Darlehen zur Anteilsfinanzierung der förderfähigen Baukosten. Das Darlehen beträgt bis zu 15.000,00 Euro pro Wohnung, bei Gruppenwohnungen für ältere und pflegebedürftige oder behinderte Menschen mit Betreuungsbedarf bis zu 30.000,00 Euro pro Wohnung. Es gelten folgende Darlehensbedingungen:

- Zins 0,5 % (10 Jahre, danach 6 %)
- Tilgung 2,0 %
- Verwaltungskostenbeitrag 0,5 % laufend
0,4 % einmalig
- Verwaltungsgebühr 0,4 % der Darlehenshöhe

Ein weiterer Baustein ist die Förderung von Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Energieeffizienz und verstärkten CO₂-Einsparung im preisgebundenen Sozialwohnungsbestand.

Fördervoraussetzungen sind:

- Wohnraum wurde vor dem 01.01.1995 fertig gestellt
- Wohnraum unterliegt zum Zeitpunkt der Förderzusage bei Miet- und Genossenschaftswohnungen noch mindestens fünf Jahre öffentlich-rechtlichen Bindungen oder bei selbst genutztem Wohneigentum läuft das Förderdarlehen noch mindestens fünf Jahre planmäßig

- Wohnraum befindet sich in einem Wohngebäude mit nicht mehr als vier Vollgeschossen

Gefördert werden Pakete mit mindestens drei bauteilbezogenen Maßnahmen aus folgender Aufstellung:

- Wärmedämmung der Außenwände,
- Wärmedämmung der Kellerdecke und der erdberührenden Außenflächen beheizter Räume oder der obersten Geschossdecke,
- Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke,
- Einbau von wärmedämmenden Fenstern, Fenstertüren, Dachflächenfenstern und Außentüren,
- Maßnahmen zur energieeffizienten Verbesserung bzw. zum erstmaligen Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen, zum Einbau von solarthermischen Anlagen und zum Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen.

Bereits durchgeführte Maßnahmen können angerechnet, aber nicht mehr gefördert werden. Einzelne Maßnahmen können nur unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 30.000,00 Euro pro Wohnung, höchstens 60 % der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten. Es gelten folgende Darlehensbedingungen:

- Zins 0,5 % (10 Jahre, danach 6 %)
- Tilgung 2,0 %
- Verwaltungskostenbeitrag 0,5 % laufend
0,4 % einmalig
- Verwaltungsgebühr 0,4 % der Darlehenshöhe

Bewilligungsbehörde ist der Kreis Herford, Umwelt, Planen und Bauen, Wohnungsförderung. Dort stehen Ihnen Frau Schorege (0 52 21/13 22 44 vormittags) und Frau Wellpott (0 52 21/13 22 54 vormittags) gerne für weitere Auskünfte zu den Fördermöglichkeiten zur Verfügung.

Einzelheiten sollten bereits zu Beginn der Planungsphase mit der Bewilligungsbehörde abgeklärt werden.

Lastenzuschuss (Wohngeld)

Neben den vorstehend beschriebenen Hilfen kann – je nach Höhe des Familieneinkommens und der Belastung – dem Eigentümer eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung ein Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz gewährt werden.

Näheres hierzu erfahren Sie bei der
Abteilung Wohnen und Soziales
Telefon: 0 52 21/189-269

Steuerliche Hilfen

Fragen zu diesen Fördermöglichkeiten beantwortet Ihnen das für Sie zuständige Finanzamt.

KfW-Mittel

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gewährt zinsverbilligte Darlehn zur Förderung des Wohneigentums für junge Familien, zur Modernisierung des Wohnungsbestandes und zur Kohlendioxid-Minderung. Diese Darlehn können bei den Banken und Sparkassen beantragt werden. Es ist jedoch zu beachten, dass KfW-Mittel zur Kohlendioxid-Minderung nicht gleichzeitig mit den Darlehn nach dem Energiesparprogramm des Landes in Anspruch genommen werden dürfen (Kumulierungsverbot).



3. Das Grundstück

„Wie finde ich ein Grundstück und wie ist es bebaubar?“

Neben der Finanzierung gibt es für den Bauinteressenten einen zweiten Stolperstein, der das Bauen häufig schwierig macht: **das Grundstück.**

Am einfachsten ist es natürlich, wenn Sie bereits ein Grundstück haben. Aber auch in diesem Fall muss geklärt werden, ob dieses Grundstück überhaupt bebaubar ist und nach Ihren Vorstellungen bebaut werden kann (hierzu weiter unten). Wenn Sie nicht zu den Glücklichen gehören, die bereits ein bebaubares Grundstück besitzen, beginnt jetzt die mühsame Suche. Die Stadt bietet keine eigenen Grundstücke für den Wohnungsbau an, so dass nur der Blick auf den allgemeinen Immobilienmarkt weiterhilft. Ansprechpartner hierbei sind zum Beispiel die in der Region tätigen Bau- und Erschließungsgesellschaften und Grundstücksmakler. Auch in den Immobilienabteilungen der Banken und Sparkassen können Sie sich nach potentiellen Baugrundstücken erkundigen. Einen Überblick über größere Vorhaben, die durchgeführt oder vorbereitet werden, hat in der Regel auch die städtische Bauverwaltung, so dass sich auch eine Anfrage in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Herford lohnt.



Wenn Sie bereits ein Grundstück haben oder Ihnen ein Grundstück angeboten wird, ist eine andere Frage von Bedeutung: Ist dieses Grundstück überhaupt bebaubar und wenn ja, ist es für das vorgesehene Vorhaben geeignet? Selbst wenn Sie bereits seit Jahren die Grundsteuer „B“ für Baugrundstücke für dieses Grundstück bezahlen, heißt das nicht, dass dieses Grundstück tatsächlich bebaubar ist, denn die steuerrechtliche und die baurechtliche Beurteilung eines Grundstückes muss nicht übereinstimmen. Für die Frage einer konkreten Bebauung ist aber ausschließlich das Baurecht maßgebend.

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird im Wesentlichen durch die bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29 bis 35 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Hiernach gibt es drei Möglichkeiten:

- das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB);
- das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB);
- das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB); das ist automatisch immer dann der Fall, wenn die beiden ersten Möglichkeiten nicht vorliegen.

In allen Fällen ist Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Grundstückes, dass die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Die Gemeinde ist verpflichtet, für bauliche Nutzungen im Gemeindegebiet Bauleitpläne aufzustellen. Der „vorbereitende“ Bauleitplan (Flächennutzungsplan) stellt die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung dar: Er zeigt, wo im Gemeindegebiet welche Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Grünflächen, Landwirtschaft, Wald usw.) vorgesehen sind. Der Flächennutzungsplan ist in der Regel keine Grundlage für ein gesichertes Baurecht eines einzelnen Bauherrn, d. h., auch wenn Ihr Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, können Sie daraus in der Regel keinen Rechtsanspruch auf eine Bebauung des Grundstückes herleiten.

Anders ist es beim „verbindlichen“ Bauleitplan (Bebauungsplan). Der Bebauungsplan regelt in verbindlicher Weise für Teile des Gemeindegebietes die Art und das Maß der Bodennutzung. Die für ein Baugrundstück wesentlichen Festsetzungen sind:

- **Art der Nutzung**

(z.B. Kleinsiedlungsgebiet – WS, Reines Wohngebiet – WR, Allgemeines Wohngebiet – WA, Mischgebiet – MI). Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsarten sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Die Grundflächenzahl regelt das Verhältnis zwischen der bebauten Fläche eines Grundstückes und der Größe des Baugrundstückes. Sofern – insbesondere in älteren Bebauungsplänen – eine GRZ nicht festgesetzt ist, gilt automatisch die in der Baunutzungsverordnung festgesetzte Obergrenze für die GRZ. Bei den meisten für eine Wohnbebauung geeigneten Grundstückes ist dieser Wert 0,4, d. h. , dass 40% der Grundstücksfläche bebaut oder versiegelt werden darf.



- Die **Höhe der Bebauung** wird entweder durch Zahl der Vollgeschosse oder durch Trauf- und Firsthöhen geregelt. Die festgesetzte Geschosshöhe ist in der Regel die Obergrenze der zulässigen Geschosse; in einzelnen Fällen kann es aber auch sein, dass im Bebauungsplan die Geschosshöhe zwingend oder als Untergrenze festgesetzt ist. Bei der Frage, ob ein vorgesehenes Bauvorhaben mit den festgesetzten Geschosshöhen vereinbar ist, ist auch die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Hier ist geregelt, wann auch ein Keller oder Dachgeschoss als Vollgeschoss zu rechnen ist.
- Durch **Baugrenzen** wird auf dem Grundstück die Fläche definiert, innerhalb der ein Bauvorhaben errichtet werden kann. In Einzelfällen kann es sein, dass eine Baulinie festgesetzt ist, in diesem Fall muss der Baukörper an dieser Linie errichtet werden.
- Weiter können im Bebauungsplan textliche Festsetzungen enthalten sein, die die Bebaubarkeit des Grundstückes regeln: z.B. über
 - die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
 - Mindestmaße für die Breite, Größe und Tiefe der Baugrundstücke;
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;
 - die zu benutzenden Materialien oder die Farbe der Baukörper;
 - zur Nutzung der Freiflächen des Grundstückes, insbesondere zur Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen oder von Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Fläche;
 - über die Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum.

Über das Vorhandensein eines Bebauungsplanes und über die Festsetzungen für ein konkretes Grundstück erhalten Sie Auskunft in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Herford.

Telefon: 0 52 21/189-501, -4148, -499

Fax: 0 52 21/189-691

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB)

Wenn ein Bebauungsplan nicht vorliegt, hängt die Bebaubarkeit eines Grundstückes davon ab, ob das Grundstück noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört oder aber bereits im Außenbereich liegt. Hier ist eine eindeutige Abgrenzung nicht immer gegeben. Bei einer vorhandenen Bebauung in größerem Umfang, die trotz einzelner Lücken noch den Eindruck von Geschlossenheit vermittelt, wird es sich um eine solche im Zusammenhang bebaute Ortslage handeln. Problematisch sind aber vor allem drei Fälle:

- größere innerörtliche Freiflächen (diese können trotz Lage im Ort dem Außenbereich zuzurechnen sein),
- Grundstücke im Ortsrandbereich (der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet mit dem letzten Haus, das daran anschließende Grundstück gehört nicht mehr dazu),
- kleine Ansiedlungen mit nur wenigen Häusern (diese gehören im Allgemeinen zum Außenbereich, so dass hier weitere Bebauung nicht möglich ist).

Ob es sich bei einem Grundstück um ein Grundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage handelt, erfahren Sie in der Regel in der Bauberatung der Stadt Herford. In kritischen Fällen kann es sinnvoll sein, eine Bauvoranfrage zu stellen (siehe Bauaufsichtliche Verfahren S. 22).

Welche Art der Nutzung und Bebauung des Grundstückes möglich ist, richtet sich nach der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung. Ein neues Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das heißt, dass sich in einem Gebiet, das durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt ist, z.B. ein größeres Mehrfamilienhaus nicht einfügt.

Der Außenbereich (§ 35 BauGB)

Wenn kein Bebauungsplan vorliegt und das Grundstück nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt – dann handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich. Das Gesetz setzt für eine Bebauung im Außenbereich sehr enge Regeln, um hier die Natur und Landschaft vor zu starker Bebauung zu schützen. Wenn Ihnen hier ein Grundstück gehört oder Ihnen ein solches angeboten wird, sollten Sie sich vor der Planung eines konkreten Vorhabens auf jeden Fall nach den Möglichkeiten einer Bebaubarkeit in der Bauberatung erkundigen. Dies gilt auch bei bereits bebauten Grundstücken, da auch hier für bauliche Erweiterungen oder Neubauten sehr enge Grenzen gezogen sind.



4. Die Erschließung

Die gesicherte Erschließung

Eine gesicherte Erschließung ist Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Ein Grundstück ist „erschlossen“, wenn es mindestens über eine öffentliche Straße erreichbar, die Energie- und Wasserversorgung gesichert und für die Abwasserbeseitigung gesorgt ist.

Die Gemeinde kann die Erschließung auch auf einen Dritten übertragen. Sie kann beispielsweise mit einem Bauunternehmen einen „Erschließungsvertrag“ abschließen, durch den sich das Unternehmen verpflichtet, sein Baugelände selbst zu erschließen. Auf diese Weise kann im Interesse aller Beteiligten ausgewiesenes Bauland mobilisiert werden.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Gemeinden

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind Erschließungsbeiträge zu erheben für zum Anbau bestimmte Wege, Straßen und Plätze, mit Kfz nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen, Parkflächen und Grünanlagen, aber auch z.B. Lärmschutzwälle. Die Eigentümer/innen tragen 90% der Kosten für die erstmalige Herstellung dieser Anlagen. Danach trägt die Stadt Herford 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.



Ansprechpartner in Beitragsangelegenheiten und bei Erschließungsverträgen

Die Abteilung „Bauverwaltung“ ist zuständig für die Bearbeitung der Beitragsangelegenheiten und die Abwicklung von Erschließungsverträgen.

Diese Dienststelle befindet sich im Technischen Rathaus, Auf der Freiheit 21, 32052 Herford. Zur Zeit stehen dort folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

- Telefon 189-477 Herr Kleigrew
- Telefon 189-480 Frau Wellsandt

Grundstücksentwässerung

Ein wichtiger Punkt bei der Planung eines Bauvorhabens ist die Grundstücksentwässerung. Auch bei der Erweiterung oder Änderung befestigter Grundstücksflächen ist die Entwässerung, hier die des Oberflächenwassers, zu bedenken. Die Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlage einschl. des Kanalanchlusses bzw. die Änderung der Grundstücksentwässerungsanlage bedarf gemäß § 16 der Entwässerungssatzung einer Zustimmung durch den Immobilien- und Abwasserbetrieb. Ansprechpartner in Angelegenheiten der Grundstücksentwässerung ist der

Immobilien- und Abwasserbetrieb – Sparte Abwasser –,
Abteilung Grundstücksentwässerung,
Auf der Freiheit 21 (Techn. Rathaus) · 32052 Herford
Telefon: 189-1430 oder 189-1420.

Voraussetzung für die Entwässerungsplanung ist das Wissen um die Art der Kanalisation in der Straße (Misch- oder Trennsystem bzw. Druckentwässerung) sowie die Lage der öffentlichen Kanäle und ggf. der Hausanschlussleitungen. Auskunft darüber erteilt das Abwasserwerk auf schriftlichen Antrag. Für den erstmaligen Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Kanalisation er-

hebt der Immobilien- und Abwasserbetrieb einen einmaligen Kanalanschlussbeitrag. Für die Benutzung der öffentlichen Kanäle sind darüber hinaus Entwässerungsgebühren zu entrichten.

Maßstab für die Gebührenberechnung ist

- beim **Schmutzwasser** die bezogene Frischwassermenge von dem öffentlichen Wasserversorgungsunternehmen, aus Hausbrunnen, Zisternen usw.,
- beim **Niederschlagswasser** die überdachten und sonst befestigten Flächen eines Grundstücks, von denen Niederschlagswasser direkt oder indirekt in die öffentliche Kanalisation gelangt.

Für Grundstücke, bei denen keine Möglichkeit eines Kanalanschlusses besteht oder bei denen das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern, verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, liegt die Zuständigkeit beim Kreis Herford – Allgemeine untere Wasserbehörde.

Ein **Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis** ist an den Kreis Herford, Umweltamt, Amtshausstr. 3, 32051 Herford, über den Immobilien- und Abwasserbetrieb – Sparte Abwasser – in 3-facher Ausfertigung zu richten.

Dichtheitsprüfungen

Abwasserkanäle und -leitungen müssen dicht sein. Undichte Abwasserkanäle verschmutzen Grundwasser und Boden. Die Dichtigkeit der Abwasseranlagen ist vom Eigentümer zu besorgen und nachzuweisen. Weiterhin sind Abwasseranlagen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Sie müssen zum Reinigen eingerichtet sein, sodass von ihnen keine Gefährdung für Grundwasser und Boden ausgehen kann. Aus diesem Grunde sollte bei Neubauten auf die Verlegung von unzugänglichen und schwer kontrollierbaren Grundleitungen unter der Grundplatte verzichtet werden.

Um die Dichtheit sicherzustellen sind Abwasserleitungen nach ihrer Errichtung von Sachkundigen auf Dichtheit überprüfen zu lassen. Die Dichtheitsprüfung ist somit für alle neuen Grundleitungen und Anschlusskanäle, die Schmutz- oder Mischwasser ableiten, erforderlich. Über das Ergebnis der Dichtheitsprüfung ist eine Bescheinigung zu fertigen und dem Immobilien- und Abwasserbetrieb – Sparte Abwasser – vorzulegen. Die Dichtheitsprüfung ist spätestens nach 20 Jahren zu wiederholen.

Für bestehende Hausanschlüsse besteht eine Überprüfungspflicht bis spätestens zum 31.12.2015. Wenn die Entwässerungsleitungen für das häusliche Schmutzwasser jedoch vor dem 1. Januar 1965 errichtet worden sind und sich das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet befindet, endet die Frist früher. Genaue Angaben kann der Immobilien- und Abwasserbetrieb – Sparte Abwasser – erteilen.

Weitere Auskünfte hierzu erteilt:

Immobilien- und Abwasserbetrieb – Sparte Abwasser – ,
Abteilung Grundstücksentwässerung,
Auf der Freiheit 21 · 32052 Herford
Telefon: 189-1430 oder 189-1420.

arundo

Wir bewegen Landschaft

arundo GmbH & Co. KG
Tief- u. Landschaftsbau
Im Himmelreich 37
32120 Hiddenhausen
Fon 052 23/6531560
Fax 052 23/6531562

*Zugelassener Sachkundiger
für Dichtheitsprüfungen*

E-Mail: info@arundo-bau.de

www.arundo-bau.de



Sanierung eines Fachwerkhouses



Neubau eines Betriebsgebäudes



Neubau eines Einfamilienwohnhauses



Sanierung des Labordiensthauses
Ausgezeichnet mit der Pöppelmann Medaille

Dipl.-Des.

Hans Beckmann

Dipl.-Ing.

Dirk Beckmann

Architekten

Wohnungsbau
Industrie- u. Gewerbebau
Büro- und Geschäftsbau

An- und Umbauten
Bauten der Denkmalpflege
Renovierung - Sanierung

Hohe Warth 36

32052 Herford

Tel.: (05221) 70434

Fax.: (05221) 71049

E-Mail: Beckmann.Architekten@teleos-web.de

www.architekt-beckmann.de



BECKMANN ■ MASSMANN

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Notare

PAUL WERNER BECKMANN

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht

BERND EHLEBRACHT

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

GUIDO BRINKMANN

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Familienrecht

CHRISTA JAHNKE-HORSTMANN

Rechtsanwältin

WERNER MASSMANN

Rechtsanwalt und Notar

SVEN-THORSTEN RISSLAND

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

MARC MASSMANN

Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht

ERIKA LEIMKÜHLER

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Medizinrecht

Arndtstraße 8 · 32052 Herford
Fon 05221 9147-0 · Fax 05221 53228

herford@rechtsanwaelte-bmh.de
www.rae-bmh.de

Die Tiefbauabteilung informiert:

Im Vorfeld der Bauplanung bei der Tiefbauabteilung eingeholte Informationen können einigen Ärger sowie auch Kosten ersparen. Die wichtigsten Informationen sind:

- Ist ein Ausbau bzw. eine Sanierung der Anliegerstraße geplant? Wenn ja, muss mit Erschließungsbeiträgen gerechnet werden, die für die Finanzierung des Bauvorhabens einkalkuliert werden müssen.
- Ist für den Ausbau der Anliegerstraße durch die Stadt Grunderwerb erforderlich? Diese Flächen müssen dann von baulichen und gärtnerischen Anlagen freigehalten werden.
- Die späteren Ausbauhöhen der Anliegerstraße müssen nachgefragt werden, damit beim Ausbau der Straße keine Angleichungskosten für den Bauherrn entstehen. Ist die Straße fertiggestellt, muss eventuell für eine Grundstückzufahrt ein Antrag auf eine Bordsteinabsenkung oder Grabenverrohrung gestellt werden.

Selbstverständlich wird die Tiefbauabteilung dem interessierten Bauherrn auch Auskünfte geben, wie seine Straße einmal aussehen könnte. Ist ein Ausbau der Anliegerstraße geplant, werden die Anwohner in einer Bürgerinformation vorher beteiligt.

Wird ein Bauvorhaben mit einem Erschließungsträger durchgeführt, gibt die Tiefbauabteilung – diese begleitet die Herstellung der Anliegerstraße bis zur Übernahme durch die Stadt – ebenfalls die gewünschten Auskünfte.



Ansprechpartner sind:

Straßenplanung (Techn. Rathaus)
 Telefon: 0 52 21/189-651
 Fax: 0 52 21/189-655

Straßenunterhaltung (Techn. Rathaus)
 Telefon: 0 52 21/189-581
 Fax: 0 52 21/189-655

VERMESSUNGSBÜRO

Dipl.-Ing. U. Elschen

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- ▶ Grundstücksteilung
- ▶ Amtlicher Lageplan zum Bauantrag
- ▶ Gebäudeabsteckung
- ▶ Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung
- ▶ Grenzherstellungen

Goldschmiedeweg 17 · 32051 Herford · Telefon 052 21 / 800 51 · Fax 052 21 / 83 00 25 · u.elschen@t-online.de



**DR.-ING. W. HARTMANN
UND PARTNER**

Ingenieurgesellschaft mbH

Beratende Ingenieure für Bauwesen VBI
Tragwerksplanung, Baustatik, Baudynamik
Industrie-, Behälter- und Brückenbau
Sonderkonstruktionen

**Postfach 1818 · 32008 Herford
Pagenmarkt 4 · 32049 Herford**

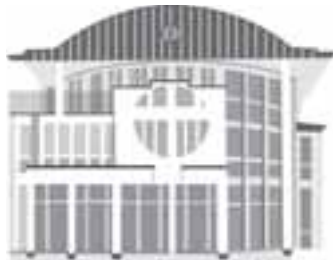


**DR.-ING. W. HARTMANN
PROF.-DR.-ING GÜLDENPFENNIG**

PROF. DR.-ING. J. GÜLDENPFENNIG PRÜFINGENIEUR FÜR BAUSTATIK

Fachrichtungen: Massivbau, Metallbau und Holzbau
Staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung der
Standicherheit gem. § 9 Abs. 2 der SVO-NRW
Schall und Wärme
Sachverständiger für bautechnische Prüfung im Eisenbahnbau
Sachgebiet Eisenbahnbrückenbau u. Konstruktiver Ingenieurbau

**Tel. 0 52 21/98 21-0 · Fax 0 52 21/98 21-88
E-Mail: post@hartmann-partner.net**



Eckard Gläsker

RECHTSANWALT

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Bünder Straße 376
32120 Hiddenhausen
Email: eglaesker@hotmail.com

Tel.: 0 52 23 / 854 35
Fax.: 0 52 23 / 994 16 80
Mobil: 0171 / 709 20 81



www.eckard-glaesker.de

5. Kauf des Grundstücks – Was ist zu beachten?

Es wurde bereits angesprochen, dass beim Kauf eines Grundstücks die Frage der Bebaubarkeit bereits geklärt sein sollte. Nach welchen Kriterien Sie den Standort Ihres Grundstückes auswählen, ist persönliche Geschmackssache. Hierzu gibt es keine allgemein gültigen Regeln – aber im Folgenden sollen einige wichtige Standorteigenschaften aufgeführt werden:

- Anbindung an das Verkehrsnetz, insbesondere auch an den öffentlichen Personennahverkehr;
- gute Infrastruktur, insbesondere ärztliche Versorgung, kirchliche und soziale Einrichtungen, Geschäfte, Banken in angemessener Nähe. Für Familien mit Kindern besonders wichtig: Kindergärten, Kinderspielplätze und Schulen sollten in der Nähe sein;
- Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Umgebung;
- äußere Gestaltung und Gesamtcharakter des Wohngebietes;
- die landschaftliche Lage;
- Immissionen verursachende Einrichtungen (Gewerbebetriebe, Straßen, Eisenbahn) in der Nähe oder geplant. Beachten Sie, dass häufig innenstadtnahe Grundstücke durch benachbarte Betriebe beeinträchtigt sein können, die Bestandsschutz haben.

Über vorhandene Einrichtungen und benachbarte mögliche Störungsquellen können Sie sich am besten durch eine Besichtigung des Grundstückes – auch zu unterschiedlichen Tageszeiten – informieren. Informationen über vorhandene, aber vor allem auch geplante Einrichtungen, erhalten Sie in der Abteilung Stadtplanung. Hier können Sie auch erfahren, ob in der näheren oder weiteren Umgebung irgendwelche möglicherweise störenden Einrichtungen geplant sind.

Der Kauf eines Grundstückes erfolgt durch einen notariellen Kaufvertrag. Lassen Sie sich im Zweifelsfall die Eigenschaft des Grundstückes als Baugrundstück im Kaufvertrag bestätigen. Sofern Zweifel bestehen, dass die von Ihnen gewünschte Bebauung auf dem Grundstück möglich ist, Sie sich aber aus zeitlichen Gründen (weil Sie vielleicht Angst haben, dass ein anderer das Grundstück kaufen könnte) das Grundstück dennoch sichern wollen, versu-

chen Sie eine Rücktrittsklausel zu vereinbaren für den Fall, dass die von Ihnen gewünschte Bebauung nicht möglich ist. Die hiermit verbundenen Kosten werden allerdings Sie tragen müssen. Wenn Sie einen notariellen Kaufvertrag abgeschlossen haben, sind Sie noch nicht Eigentümer des Grundstückes. Eigentümer werden Sie erst durch Eintragung in das Grundbuch. Zwischen Vertragsabschluss und Grundbucheintragung vergehen regelmäßig mehrere Wochen – oft sogar Monate.

Für diesen Zeitraum können Sie Ihren Anspruch auf Übertragung des Eigentums durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch sichern lassen. Da diese Eintragung kostenpflichtig ist, überlegen Sie sich, ob Sie eine solche Vormerkung für erforderlich halten; das hängt sicher auch von dem Vertrauen ab, das Sie dem Verkäufer entgegenbringen.

Es kann sein, dass für das von Ihnen erworbene Grundstück oder Teile davon die Gemeinde – in diesem Fall die Stadt Herford – ein Vorkaufsrecht hat. Zur Wahrnehmung ihrer öffentlichen Aufgabe sind der Stadt Herford vom Gesetzgeber gesetzliche Vorkaufsrechte für verschiedene Fälle eingeräumt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn für das Grundstück oder Teile des Grundstückes in einem Bebauungsplan eine öffentliche Nutzung, z.B. Nutzung als Straßenland, Schulfläche, Grünanlage oder ähnliches festgesetzt ist. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist an verschiedene, im Gesetz genannte Voraussetzungen geknüpft und kann nur innerhalb von 2 Monaten nach Mitteilung über den Kaufvertrag geltend gemacht werden. Diese Mitteilung an die Gemeinde wird regelmäßig vom Notar veranlasst, so dass Sie sich nicht darum kümmern müssen. Ob die Voraussetzung für ein mögliches Vorkaufsrecht der Gemeinde, insbesondere die Festsetzung von Teilen des Grundstückes oder des gesamten Grundstückes für öffentliche Zwecke gegeben sind, können Sie durch Nachfrage in der Abteilung Stadtplanung erfahren. Da durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes direkte Auswirkungen für die am Grundstücksgeschäft Beteiligten entstehen, kann im Vorfeld aber keine Aussage getroffen werden, ob ein möglicherweise bestehendes Vorkaufsrecht auch ausgeübt wird.

6. Bauaufsichtliche Verfahren

Bauvoranfrage, Bauantrag und Baugenehmigung

Besteht grundsätzliche Unklarheit darüber, ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann, bietet die Bauvoranfrage die Möglichkeit, strittige Fragen des Bauvorhabens vorab verbindlich zu klären.

Üblicherweise wird im Rahmen des Bauvorbescheides geklärt, ob ein bauliches Vorhaben planungsrechtlich zulässig oder unzulässig ist. Dabei bietet dieses Verfahren den Vorteil, dass es die Mühen und Kosten eines vollständigen Bauantrages in den Fällen erspart, in denen es zweifelhaft ist, ob z.B. das Planungsrecht die Verwirklichung der eigenen baulichen Vorstellungen zulässt.

Daher ist es in manchen Fällen auch empfehlenswert, eine Bauvoranfrage vor Erwerb eines Grundstücks zu stellen. Der positive Bauvorbescheid gibt während seiner 2-jährigen Geltungsdauer die Sicherheit, dass die bereits angefragten Aspekte des geplanten Bauvorhabens im Rahmen des Bauantrages nicht anders beurteilt werden. Auf Antrag kann die Geltungsdauer des Vorbescheides um jeweils 1 Jahr verlängert werden.

Für alle Bauvorhaben – die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Abbruch – gilt grundsätzlich erst einmal die Genehmigungspflicht. Dabei sind in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) folgende Verfahrensregelungen vorgesehen:

- das „Normalverfahren“ für große Sonderbauten (§ 63 BauO NRW);
- das „Vereinfachte“ Genehmigungsverfahren als Regelverfahren (§ 68 BauO NRW);
- das „Freistellungsverfahren“ (§ 67 BauO NRW);
- die genehmigungsfreien Bauvorhaben (§ 65 und 66 BauO NRW)
- Neu geregelt sind genehmigungsfreie Nutzungsänderungen im Rahmen der Modellregion OWL



Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass auch genehmigungsfreie und freigestellte Vorhaben im vollen Umfang den materiellen baurechtlichen Bestimmungen unterliegen. Rechtsverstöße können auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben Stilllegung, Beseitigungs-, Nutzungsuntersagungsverfügung und zusätzlich auch ein Bußgeld zur Folge haben.

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

Der Bauantrag wird direkt bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Unmittelbar nach Eingang der Bauantragsunterlagen erhält der Bauherr oder die Bauherrin eine Eingangsbestätigung. In dieser Eingangsbestätigung ist das Aktenzeichen, unter dem der Antrag bearbeitet wird, und der Name sowie die Telefonnummer des zuständigen Sachbearbeiters angegeben. Innerhalb der ersten Woche prüft die Behörde die Bauunterlagen auf Vollständigkeit und Prüffähigkeit (Vorprüfung). Gleichzeitig wird die Verfahrensart (Freistellungsverfahren, vereinfachtes Genehmigungsverfahren, Normalverfahren) festgelegt. Anschließend stellt sie fest, welche weiteren Entscheidungen, Stellungnahmen oder Gutachten anderer Stellen eingeholt werden müssen. Nach der Vorprüfung werden, falls erforderlich, zusätzliche Unterlagen, Mehrausfertigungen für Beteiligungsverfahren oder weitere erforderliche Angaben angefordert.

Unvollständige oder mit erheblichen Mängeln behaftete Bauvorlagen muss die Bauaufsicht unter Erhebung eines Viertels der Genehmigungsgebühr zurückweisen.

Die in der Vorprüfung zu beteiligenden Behörden werden umgehend im Sternverfahren angeschrieben. Im Außenbereich sind sinnvollerweise zu den drei Antragsausfertigungen zwei zusätz-

liche beizufügen. Dies schließt nicht aus, dass die beteiligte Fachbehörde im Einzelfall weitere fachspezifische Ergänzungen benötigt. Alle notwendigen Nachweise und Bescheinigungen sind mit dem Bauantrag einzureichen. Im vereinfachten Verfahren reicht es, die (un)geprüfte Statik sowie Schall- und Wärmeschutznachweis vor Baubeginn einzureichen.

Die Baugenehmigung ist ein schriftlicher Bescheid, dass dem eingereichten Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (soweit sie zum Prüfumfang gehören). Es besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn alle rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Erst nach Erteilung darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Baugenehmigung wird entsprechend dem Gesetzestext „unbeschadet privater Rechte Dritter“ erteilt.



AGA-WESTERWELLE BAU GmbH & Co.KG



- Stahlbetonbau
- Industriebau
- Wohnungsbau
- Altbausanierung

32052 Herford · Herforder Heide 64

Telefon 05221/7650-0
Telefax 05221/7650-20
Web www.aga-bau.de
E-mail info@aga-bau.de

Jahnke & Dierker

Kundendiensttechnik GmbH & Co.KG

Sanitär · Heizung · Umwelttechnik

24-Stunden-Notrufservice 05221- 12 12 8 12

Bäder & Wellness · Wärmepumpen · Solarthermie
 Brennwerttechnik · Holzvergaser · Pellet-Kessel
 Klimageräte · Wartungsservice
 Bielefelder Straße 59 · 32051 Herford

ROMANOWSKI

METALLBAU GMBH

MEISTERBETRIEB SEIT 1974

SONDERMASCHINENBAU
 BAU-/KUNSTSCHLOSSEREI
 EDELSTAHLVERARBEITUNG
 ZAUN-/TORANLAGEN
 ROLL-/SECTIONAL-/GARAGENTORE

● Daimlerstraße 9 ● 32051 Herford ●
 ● Telefon: 05221 / 31171 ● Fax: 05221 / 33289 ●

WIR ENTSORGEN FÜR SIE

- Containerdienst für Privat-, Gewerbe- und Industriekunden
- Recycling sämtlicher Abfallarten
- Annahme von Abfällen werktäglich von 7:00 bis 17:00 Uhr,
- samstags von 7:30 bis 12:30 Uhr

Tel. (0 52 21) 5 03 03

Tönsmeier Entsorgung OWL GmbH & Co. KG
 Normannstr. 10 · 32051 Herford
 Fax (0 52 21) 15 11 4

Entsorgungsfachbetrieb nach § 52 KRW-/MfG
 QM-System nach DIN EN ISO 9001:2000

www.toensmeier.de

TÖNSMEIER
 Entsorgungssysteme

DER BRINGT'S.

www.cemex.de



Tel. (0180) 29 000 29*

* 6 Cent / Anruf aus dem deutschen Festnetz
 Mobilfunk ggf. abweichend, ab 01.03.10 max. 42 Cent/Min.

CEMEX

Der Entwurfsverfasser beim Bauantrag

Der Bauantrag ist in der Regel durch einen **bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser** zu stellen.

Die **Erfordernis der Bauvorlageberechtigung besteht immer für Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfasser von Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden**, also nicht für andere bauliche Anlagen sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen innerhalb und außerhalb von Gebäuden. Es besteht darüber hinaus auch nicht bei Bauvorlagen für die Nutzungsänderung oder den Abbruch von Gebäuden. Die Frage der Bauvorlageberechtigung stellt sich auch nicht, wenn die Bauaufsichtsbehörde bei der Errichtung „technisch einfacher“ Gebäude (wie Gartenhäuser, Carports, Garagen ...) oder bei der „technisch einfachen“ Änderung von Gebäuden darauf verzichtet, dass die Bauherrin oder der Bauherr eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser beauftragt.

Auch in diesem Fall müssen die Bauvorlagen allerdings den Mindestanforderungen der Bauprüfverordnung entsprechen.

Sind die Bauvorlagen nicht von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, welche oder welcher bauvorlageberechtigt ist, durch Unterschrift anerkannt, so liegt ein erheblicher Mangel vor. Die Bauaufsichtsbehörde ist in diesem Fall gehalten, den Bauantrag zurückzuweisen.

Bauvorlageberechtigt sind Architekten und mit entsprechender Bescheinigung Innenarchitekten und Bauingenieure. Die uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung für Innenarchitekten und Bauingenieure wird durch die entsprechenden Kammern (Architektenkammer, Ingenieurkammer-Bau) bescheinigt.

Darüber hinaus können über die sogenannte Besitzstandswahrung auch Handwerksmeister beschränkt bauvorlageberechtigt sein.

Schema des Baurechts

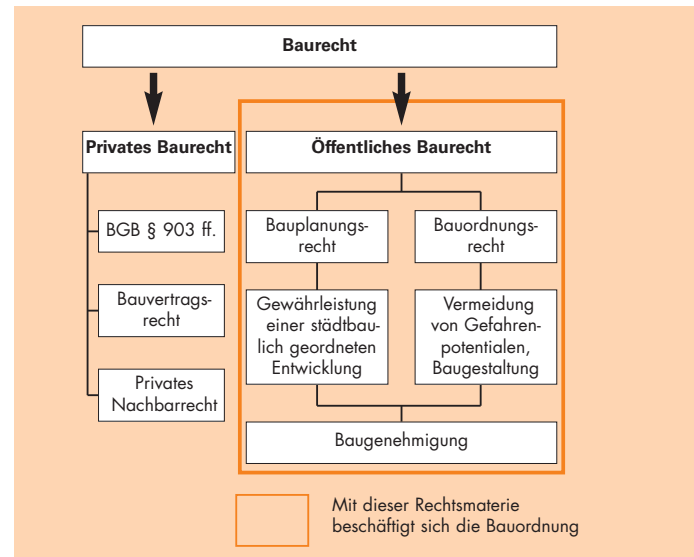
Die Verfahrensarten

I. Normales Genehmigungsverfahren (§ 63 BauO NRW)

Das normale Genehmigungsverfahren mit einer umfassenden Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde findet nach Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zum 1. Juni 2000 lediglich bei den sogenannten großen Sonderbauten statt. Im Wohnungsbau und bei kleinen gewerblichen Vorhaben hat dieses Verfahren keine Bedeutung mehr. Als Sonderbau gelten alle Bauvorhaben außer Wohngebäude.

Eine abschließende Aufzählung der großen Sonderbauten findet sich in § 68 BauO NRW, diese sind z.B.:

- Hochhäuser,
- Verkaufsstätten mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche,
- Kirchen und Versammlungsstätten mit Räumen für mehr als 200 Personen



II. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)

Seit der Änderung der Bauordnung NRW ist das sogenannte „Vereinfachte Genehmigungsverfahren“ zum Regelverfahren (mit Ausnahme von großen Sonderbauten) geworden. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren hat die Bauaufsichtsbehörde lediglich einen eingeschränkten Prüfauftrag. Geprüft werden:

- Einhaltung von planungsrechtlichen Bestimmungen,
- Gesicherte Erschließung,
- Einhaltung der Abstandflächen,
- Nachweis der notwendigen Kinderspielflächen (entsprechend der gemeindlichen Satzung),
- Gestaltung nach § 12 BauO NRW,
- Nachweis der notwendigen Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellplätze,
- Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung),
- Werbeanlagen und Warenautomaten,
- Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften (Denkmalrecht, Straßenrecht, Landschaftsrecht, Immissionsschutzrecht, ...),
- bei kleinen Sonderbauten auch Brandschutz.

Der vom Bauherren oder der Bauherrin beauftragte Architekt trägt hier die Verantwortung für die Einhaltung aller übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Hierfür haftet er gegebenenfalls auch zivil- und strafrechtlich.

Auf Wunsch des Bauherrn oder der Bauherrin kann auch für freigestellte Vorhaben die Durchführung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens beantragt werden. Auch kann ein Freistellungsantrag in ein solches Verfahren (im Antragsformular ankreuzen) übergeleitet werden, wenn ein Genehmigungsverfahren erforderlich ist.

III. Freigestellte Wohngebäude (§ 67 BauO NRW)

Wohngebäude sind von der Baugenehmigungspflicht freigestellt, wenn jede der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- es handelt sich um ein Wohngebäude unterhalb der Hochhausgrenze,
- das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten bzw. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,
- das Vorhaben widerspricht nicht den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, d.h. es wird keine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich,
- die Erschließung ist gesichert,
- die Gemeinde hat innerhalb der 1-Monats-Frist nicht erklärt, dass das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Die Genehmigungsfreiheit gilt auch für Gebäude, deren Errichtung oder Änderung bei geänderter Nutzung genehmigungsfrei wäre. Ebenfalls genehmigungsfrei sind Nebenanlagen, Nebengebäude sowie Garagen und Stellplätze bis 1000 qm Nutzfläche in Verbindung mit der Wohnnutzung.

Im Rahmen des Freistellungsverfahrens erfolgt keine baurechtliche Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde. In diesem Verfahren ist ein kompletter Satz der Bauvorlagen der Bauaufsicht der Stadt Herford vorzulegen. Hier wird innerhalb von 4 Wochen festgestellt, ob das Bauvorhaben der städtebaulichen Planung (Festsetzungen des Bebauungsplanes) entspricht. Als Ergebnis erfolgt innerhalb dieser Wochen die schriftliche Mitteilung (auf Wunsch des Bauherrn oder der Bauherrin), dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll – es kann mit dem Bau begonnen werden, oder die schriftliche Mitteilung, dass ein Genehmigungsverfahren erforderlich ist. Erfolgt keine Mitteilung, kann nach dem Ablauf eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen bei der Bauaufsicht der Stadt Herford – Datum laut Eingangsbestätigung! – mit dem Bau begonnen werden.

Da keine baurechtliche Prüfung stattfindet, bekommt der Bauherr oder die Bauherrin auch keinen Genehmigungsbescheid in diesem Verfahren. Hier trägt der Architekt die alleinige Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften. Die Bauaufsichtsbehörde führt hier auch keine Abnahmen durch.

Auf Wunsch des Bauherrn oder der Bauherrin (auf dem Antragsformular ankreuzen) kann allerdings auch für Bauvorhaben, die dem Freistellungsverfahren unterliegen, ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

IV. Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 65 und § 66 BauO NRW)

In den § 65 und § 66 sind alle Bauvorhaben aufgezählt, die kein förmliches Genehmigungsverfahren bei der Bauaufsichtsbehörde erfordern. Die Genehmigungsfreiheit entbindet den Bauherrn oder die Bauherrin allerdings nicht von der Verpflichtung, die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zu beachten. Hierzu gehören auch die Festsetzungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen und die Bestimmungen des Bauordnungsrechts zu notwendigen Abständen von Nachbargrenzen. Für das Einhalten dieser Bestimmungen trägt der Bauherr oder die Bauherrin die alleinige Verantwortung. Ein Nichtbeachten kann bis zu Nutzungsuntersagungen und Beseitigungsanordnungen führen.

Genehmigungsfrei sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Vorhaben:

Gebäude

- Gebäude bis zu 30 cbm 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,
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m (siehe Seite 37).

Bauteile

- nichttragende oder nichtaussteifende Bauteile innerhalb baulicher Anlagen; dies gilt nicht für Wände, Decken und Türen von notwendigen Fluren als Rettungswege,
- Verkleidungen von Balkonbrüstungen.

Versorgungsanlagen, Leitungen, Behälter, Abwasserbehandlungsanlagen, Aufzüge

- Aufzüge mit Ausnahme solcher in Sonderbauten (§ 54).

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,
- Stützmauern bis zu 2,0 m Höhe über der Geländeoberfläche.

Masten, Antennen und ähnliche Anlagen und Einrichtungen

- Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 1,20 m und bis zu einer Höhe von 10,0 m, sonstige Antennenanlagen bis zu 10,0 m Höhe,
- Blitzschutzanlagen,
- Fahnenmasten.

Stellplätze, Abstellplätze, Lagerplätze

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

RECHTSANWALT BREIT

32052 Herford
Kurfürstenstraße 24
(direkt am Bahnhof)

Fon: 0 52 21 - 52 95 37
Fax: 0 52 21 - 52 95 39

info@rechtsanwaltbreit.de
www.rechtsanwaltbreit.de

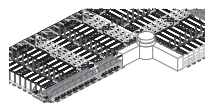
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt
für Familienrecht

WBH

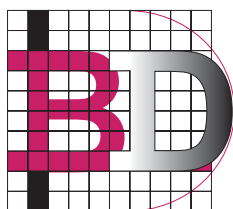
DIPL.-ING. WOLFGANG BROWATZKI
GMBH & CO. KG

BERATENDER INGENIEUR FÜR BAUWESEN VBI
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHALL-/WÄRMESCHUTZ
ING.-BÜRO FÜR TRAGWERKSPLANUNG



D-32051 HERFORD
AM LINDENSIEK 10
TELEFON 0 52 21/99 19-9
TELEFAX 0 52 21/99 19-88

e-MAIL ing.buero@wbh-hf.de
INTERNET www.wbh-hf.de
FUNK 01 71/7 77 94 58



ARCHITEKTURBÜRO

Bettina Düsediekerbäumer

Dipl.-Ing. Architektin

Amselstr. 100
32049 Herford

Tel. 05221/109333
Fax 05221/109399



nikodemus helms | architekten bda

Stedefreunder Str. 352 | 32051 Herford | Tel. 05221 - 34 34 52 | www.nikodemus-helms.de

Bauen im Bestand
Neubau Sanierung Umbau
Wohnen Gewerbe
Wertermittlung

Sinram **Architekten**

Heike Hartmann-Sinram
Dipl.Ing. Architektin

Jürgen Sinram
Dipl.Ing. Architekt, Innenarchitekt



Steinweg 7 a
32049 Herford
Tel. 05221 84546
Fax 05221 82011
mail@sinram-architekten.de

ARCHITEKTIN SONJA JOB

THUSNELDASTRASSE 8
32052 HERFORD

TEL 0 52 21/5 47 88
FAX 0 52 21/5 66 95

E-MAIL:
JOB.SONJA@TELEOS-WEB.DE



VORHER



NACHHER

DACHGESCHOSSAUSBAU



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 cbm Fassungsvermögen außer im Außenbereich.

Werbeanlagen, Warenautomaten

- Werbeanlagen und Hinweiszeichen nach § 13 Abs. 3 Nr. 3 bis zu einer Größe von 1 qm,
- Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten 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, 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,
- bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten, Märkten und ähnlichen Veranstaltungen nur für kurze Zeit aufgestellt werden und die keine fliegenden Bauten sind.

Sonstige bauliche Anlagen und Einrichtungen

- Zugänge und Zufahrten, ausgenommen solche nach § 5,
- selbstständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 2,0 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 400 qm Fläche haben,
- Solarenergieanlagen auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen,
- Denkmale, Skulpturen und Brunnenanlagen sowie Grabdenkmale und Grabsteine auf Friedhöfen,
- Brunnen,
- Hochsitze,
- unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen, soweit sie nicht durch die Nummern 1 bis 48 erfasst sind, wie Teppichstangen, Markisen, nicht überdachte Terrassen sowie Kleintierställe bis zu 5 cbm.

V. Genehmigungsfreie Nutzungsänderungen

Für die Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist in der Regel keine Baugenehmigung erforderlich, sondern sie ist der unteren Bauaufsichtsbehörde vor Durchführung des Vorhabens schriftlich anzuzeigen. Dabei sind der Anzeige die für eine Prüfung des Vorhabens erforderlichen Bauvorlagen beizufügen.

Die Bauaufsichtsbehörde 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 die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb dieses Zeitraums, darf die beabsichtigte Nutzung aufgenommen werden.

Bei allen genehmigungsfreien Vorhaben gilt jedoch: Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht davon, die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

o.k.

Bautechnik

- Kernbohrtechnik
- Betonbohr- u. Sägearbeiten
- Sanierungen
- Abrissarbeiten
- Brandschutz

Werler Straße 21
32052 Herford

Telefon: 0 52 21-1 39 45 70

Fax: 0 52 21-1 39 45 71

Mobil: 01 60-95 32 08 06

info@ok-bautechnik.de

Qualität von hiesigen Handwerkern
für Sie sicher gebaut!



Wohnräume
schlüsselfertig*
und
massiv gebaut

(*ohne Teppich
und Tapete)



Laurentius Bauregie GmbH
Auf'm Tie 6 · Bünde · ☎ (0 52 23) 9 92 99 20
www.LB-Massivbau.de



SiSchu Immobilien



Ihr starker Partner in Sachen Immobilien
im Kreis Herford, Bad Oeynhausen und der Gemeinde Hüllhorst

Verkauf · Vermietung · Ankauf

*Wir machen
das für Sie !!*

Auf'm Tie 6 · 32257 Bünde · ☎ 0 52 23/18 37 60

(im Herzen der Stadt, Nähe der Laurentiuskirche)

info@sischu.de · www.sischu.de

Günter Ebeling GmbH

Bauunternehmen

Hoch-, Sanierung-, Um- und Anbauten

Hiddenhausen ☎ (0 52 21) 6 22 67



Strunck Bauunternehmen GmbH

Borsigstraße 2
32049 Herford
Telefon: 05221-2026/27

Bauunternehmen

7. Auf die Plätze, fertig, los! Der Bau kann beginnen

Ist für Ihr Vorhaben die Genehmigungsfreistellung erklärt bzw. ist Ihnen die Baugenehmigung zugestellt worden, kann aus Sicht der Behörde mit der Bauausführung begonnen werden.

Falls Sie mit dem Bau bereits früher anfangen – und sei es auch nur der Baugrubenaushub – sieht das Baurecht die Stilllegung der Baustelle verbunden mit der Zahlung einer Geldbuße vor.

Dass im Genehmigungsbescheid und in den genehmigten Plänen Auflagen enthalten sein können, die evtl. eine Änderung der Planung erfordern, haben Sie zu beachten.

Geltungsdauer der Genehmigung

Mit dem Bau muss nun innerhalb von drei Jahren begonnen werden, da sonst die Genehmigung erlischt. Dieses gilt auch, wenn die Bauausführung um mehr als ein Jahr unterbrochen wurde. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag auch mehrmals um jeweils ein Jahr verlängert werden.

Ist Ihr Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt, gibt es keinen solchen festgelegten Zeitraum zum Bauen. Wenn Sie mit dem Bau aber nicht sofort beginnen wollen, denken Sie daran, dass sich Rechtsvorschriften, die Sie beachten müssen, ändern können. Dafür, dass Ihr beispielsweise erst nach einem Jahr begonnenes Vorhaben immer noch den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, sind Sie verantwortlich.

Private Rechte

Die Baugenehmigung bzw. die Mitteilung an die Gemeinde im Fall der Genehmigungsfreistellung betreffen nur die Vereinbarkeit des Vorhabens mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Verstöße gegen das Privatrecht, z.B. ob das Vorhaben auch privatrechtlich durchführbar ist, wird in diesem Verfahren grundsätzlich nicht geprüft. Bestehende private Rechte Dritter – z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Ihrem Baugrundstück, die dem Bauvorhaben entgegen stehen könnten – bleiben unberührt; der Inhaber dieser

Rechte ist nicht verpflichtet, eine Verletzung seiner Rechte durch die Bauausführung zu dulden, nur weil Sie „Grünes Licht“ von der Gemeinde oder Bauaufsichtsbehörde erhalten haben.

Verantwortung beim Bauen

Es liegt auf der Hand, dass Sie sich bei der Bauausführung nach den genehmigten Bauvorlagen zu richten haben. Bei ungenehmigten Abweichungen droht im schlimmsten Fall die Stilllegung Ihrer Baustelle. Sofern die planabweichende Bauausführung gegen baurechtliche Vorschriften verstößt, müssen Sie damit rechnen, dass Ihnen eine Geldbuße auferlegt sowie ein Rückbau angeordnet wird.

Die Stilllegung ist regelmäßig erforderlich, um der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit zu geben, die geänderte Planung zu prüfen. Häufig werden dabei auch die Nachbarn beteiligt.

Wenn Sie von den genehmigten Bauvorlagen abweichend bauen wollen, so sollten Sie unverzüglich die Bauaufsichtsbehörde informieren. Regelmäßig wird dann bei genehmigungspflichtigen Vorhaben eine Nachtragsgenehmigung erforderlich sein. Falls Ihr

Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt war und die geänderte Ausführung die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung ebenfalls erfüllt, müssen sie dennoch die geänderten Unterlagen nochmals der Gemeinde vorlegen. Erfüllt die geänderte Planung die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung nicht, müssen sie einen Bauantrag stellen. So halten Sie sich nicht nur an das Gesetz, sondern sparen auch Zeit, Geld und Ärger.



Der Bauherr ist verpflichtet, die in der Baugenehmigung aufgeführten Nebenbestimmungen zu erfüllen. Kommt er einer Nebenbestimmung nicht nach, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Erfüllung der Nebenbestimmung mit Zwangsmitteln, vor allem mit Zwangsgeldern, durchsetzen und entsprechend eine Geldbuße verhängen.

Sind Sie als Bauherr mit einer Nebenbestimmung nicht einverstanden, so können Sie dagegen innerhalb eines Monats Klage einlegen. Diese wird Erfolg haben, wenn für die angefochtene Nebenbestimmung keine oder keine ausreichende Rechtsgrundlage vorhanden ist.

Hände weg von Schwarzarbeitern

Jeder möchte so kostengünstig wie möglich bauen. Sie werden die Angebote verschiedener Firmen einholen, die Leistungen sowie die Preisvorstellungen unter der Mitwirkung Ihres Architekten kritisch überprüfen und vergleichen.

Ein Weg, der nur scheinbar Preisvorteile bietet, ist die Schwarzarbeit. Sie sollten wissen, dass Schwarzarbeit mit einer Geldbuße bis zu 300.000 € geahndet werden kann. Dabei kann sich die Geldbuße sowohl gegen den Beauftragten als auch gegen den Auftraggeber richten (§2 Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit – SchwArbG). Die unentgeltliche Hilfe von Verwandten, Nachbarn oder Freunden ist übrigens keine Schwarzarbeit.

Was Sie als verantwortungsbewussten Bauherren aber noch mehr interessieren wird: Mündliche wie schriftliche Verträge mit Schwarzarbeitern verstoßen gegen das „Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit“ und sind daher nicht rechtswirksam. Das hat schwerwiegende Folgen für Sie als Bauherren: Sie haben bei Baumängeln keine Gewährleistungsansprüche gegenüber Schwarzarbeitern. Dies wirkt sich besonders nachteilig aus, weil gerade bei Schwarzarbeitern nicht selten eine unsachgemäße oder schlechte Bauausführung festgestellt wird. Manchmal ergeben sich daraus sogar erhebliche Sicherheitsmängel, so z.B. bei der Elektro- und Gasinstallation.

Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollten Sie sich als Bauherr in Zweifelsfällen vom Auftragnehmer die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen.



Kurzum: Schwarzarbeit ist kein Kavaliersdelikt und macht unterm Strich Ihr Bauvorhaben nur teurer. Darüber hinaus können auf Sie als Bauherr bei Unfällen erhebliche Schadensersatzansprüche zukommen.

Aufgaben des Bauherren

Der Bauherr muss für die Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines Bauvorhabens, gleichgültig, ob es genehmigungspflichtig oder nach § 67 BauO NRW von der Genehmigungspflicht freigestellt ist, einen geeigneten Entwurfsverfasser, geeignete Unternehmen sowie einen Bauleiter bestellen. Führt der Bauherr selbst oder mit nachbarschaftlicher Hilfe Bauarbeiten (außer Abbrucharbeiten) für den Eigenbedarf aus, braucht er keinen Unternehmer zu bestellen, wenn bei den Arbeiten Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken.

Wichtig: Der Bauherr darf nur geeignete Personen heranziehen. Die erforderliche Eignung fehlt z.B., wenn der Betreffende bereits mehrfach gegen Bauvorschriften verstoßen hat oder ihm die Gewerbeausübung untersagt worden ist. Als weitsichtig kalkulierender Bauherr sollten Sie vor allem daran denken, dass eine sorgfältige Auswahl der wichtigsten Auftragnehmer sich letztlich immer auszahlt, auch wenn Sie hier vielleicht ein wenig „zulegen“ müssen. Denken Sie daran, dass Ihr Haus für Jahrzehnte stehen soll und dass Fehler und Nachlässigkeiten bei der Planung und Bauausführung Sie – ganz abgesehen von dem Nerven- und Zeitaufwand – teuer zu stehen kommen können.

Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die notwendigen Anträge (z.B. Bauantrag) und Anzeigen (z.B. Baubeginnanzeige) rechtzeitig und vollständig abgegeben werden. Zu seiner Entlastung kann der Bauherr allerdings diese Verpflichtungen auf den Entwurfsverfasser übertragen.

Der Bauherr trägt die Verantwortung dafür, dass die erforderlichen Nachweise der Standsicherheit (Statik), Schall-, Wärme- und baulicher Brandschutz rechtzeitig, d.h. bis Baubeginn, vorliegen.

Anzeigepflichten

Wenn Sie die Baugenehmigung in den Händen halten oder – bei Freistellung von der Genehmigungspflicht – die Gemeinde kein Genehmigungsverfahren verlangt hat, sind Ihre Pflichten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde noch nicht erfüllt. Die Bauaufsichtsbehörde ist berechtigt, die Bauausführung zu überprüfen. Dies gilt auch dann, wenn Ihr Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt ist. Von ihrer Überwachungsbefugnis wird die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen stichprobenartig sowie bei konkreten Verdachtsfällen gezielt Gebrauch machen.

Mit der Bauüberwachung soll in erster Linie sichergestellt werden, dass die baurechtlichen Bestimmungen eingehalten werden und entsprechend den genehmigten Plänen gebaut wird. Hierzu haben die Bauaufsichtsbehörden das Recht, jederzeit die Baustelle zu betreten und in die für die Bauausführung wesentlichen Unterlagen Einsicht zu nehmen.

Zur Erleichterung und Vereinfachung der Bauüberwachung werden dem Bauherren einige Anzeigepflichten und andere Obliegenheiten auferlegt:

Der Baubeginn ist der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen. Dabei ist der Name des Bauleiters und gegebenenfalls des Fachbauleiters sowie der erforderlichen Sachverständigen mitzuteilen.

Siehe in Klamerschülle an der Baustelle anbringen

Baustellenschild

für die Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens

Bauvorhaben		
Entwurfsverfasser/in		
Bauleiter/in	Name, Anschrift, Telefon, Telefax	
Unternehmer/in für den Rohbau	Name, Anschrift, Telefon, Telefax	
Bauschein	Baugenehmigung	abgegeben am: _____ Bauaufsichtsbehörde Stadt Herford - Der Bürgermeister
Für die Richtigkeit der Angaben:	Bauherr/in	Telefon: _____ Anschrift: _____

Bei der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben nach § 13 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) hat die Bauleiterin / der Bauleiter gem. § 14 Abs. 3 BauO NRW an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der Entwurfsverfasserin / des Entwurfsverfassers und der Unternehmerin / des Unternehmers für den Rohbau, sowie der Bauleiterin / des Bauleiters enthalten muß, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsstätte aus sichtbar anbringen lassen. Dieses Schild erfüllt die gesetzlichen Mindestanforderungen.

An der Baustelle sind bei genehmigungspflichtigen und genehmigungsfrei gestellten Vorhaben an gut sichtbarer Stelle Baustellenschilder („Roter“ bzw. „Grüner“ Punkt) anzubringen, die die Bezeichnung des Vorhabens, die Namen und Anschriften des Bauherren, des Entwurfsverfassers, des Bauleiters sowie des ausführenden Rohbauunternehmers enthalten müssen.

Noch vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage der baulichen Anlage festgelegt sein. Dazu gehört auch, dass die Grenzen des Baugrundstückes jederzeit klar ersichtlich sind.

Beugen Sie Ärger vor: Die genaue Festlegung von Lage und Höhe des Bauvorhabens ist die wichtigste „Schaltstelle“ bei der Bauausführung hinsichtlich der Einhaltung der Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken. Deshalb liegt diese Maßnahme nicht nur in Ihrem eigenen Interesse.

Von Baubeginn an müssen Baugenehmigung (soweit erforderlich), Bauvorlagen und gegebenenfalls erforderliche Sachverständigenbescheinigungen an der Baustelle vorliegen.

Die Fertigstellung des Rohbaus sowie die endgültige Fertigstellung muss der Bauaufsichtsbehörde schriftlich angezeigt werden. Hierbei sind die erforderlichen Bescheinigungen von beteiligten Sachverständigen vorzulegen.

Die Anzeigen sollen es der Bauaufsichtsbehörde ermöglichen, neben den Kontrollen im Rahmen der allgemeinen Bauüberwachung den Bau zu besichtigen, sofern dies in Ihrem pflichtgemäßen Ermessen notwendig erscheint.

Kommt der Bauherr den beschriebenen Anzeigepflichten schuldhaft nicht nach, so kann ihm hierfür eine Geldbuße auferlegt werden.

Denken Sie als Bauherr beim Bauen auch an Ihre Versicherungspflichten und die Anzeigepflichten nach Baustellenverordnung. Mit Ihrer Baugenehmigung erhalten Sie auch ein Beiblatt, das Sie über Ihre Pflichten nach Baustellenverordnung informiert. Führen Sie als Bauherr Bauarbeiten selbst oder mit Helfern (Freunden, Bekannten, etc.) aus, besteht u.a. eine Meldepflicht gegenüber der Bauberufsgenossenschaft als gesetzlicher Unfallversicherung. Alle Helfer bei privaten Bauarbeiten müssen bei der zuständigen Bauberufsgenossenschaft versichert werden; Bauherren und deren Ehegatten können sich freiwillig versichern:

Bitte in Klarsichtfolie an der Baustelle anbringen

Baustellenschild

für die Ausführung eines freigestellten Vorhabens nach §67 BauO NRW

Bauvorhaben			
Entwurfsverfasser/in			
Bauleiter/in	Name, Anschrift, Telefon, Telefax		
Unternehmen für den Rohbau	Name, Anschrift, Telefon, Telefax		
Baubeginnanzeige			
Für die Richtigkeit der Angaben:	Bauherr:	Telefon:	
	Anschrift:		

Bei der Ausführung freigestellter Vorhaben nach § 67 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) hat der Bauherr / der Bauherr gem. § 14 Abs. 3 BauO NRW an der Baustelle ein Schild, bei der Beschriftung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der Entwurfsverfasser / des Entwurfsverfassers und der Unternehmer / des Unternehmens für den Rohbau, sowie der Bauleiter / des Bauleiters anzubringen. Das Schild soll dauerhaft und vor der Öffentlichkeit verkehrssichere aus sichtbar anbringen. Dieses Schild erfüllt die gesetzlichen Mindestanforderungen.

Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft
 Milchstraße 144 · 32120 Hiddenhausen
 Tel.: 0 52 21/93 45-0
 Fax: 0 52 21/93 45-22

Gebäudeeinmessung



Neue Gebäude werden nach ihrer Fertigstellung durch das Katasteramt des Kreises Herford oder durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur kostenpflichtig eingemessen.



Hat die Bauaufsichtsbehörde Mängel bei der Bauüberwachung übersehen, kann der Bauherr sie hierfür nur in ganz seltenen Ausnahmefällen haftbar machen. Denn Zweck der Bauüberwachung ist es nicht, den Bauherren vor finanziellen Schäden zu bewahren, sondern im öffentlichen Interesse Leben und Gesundheit der Benutzer eines Gebäudes vor Gefährdungen zu schützen.

Ist Ihr Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt, scheidet eine Haftung sowohl der Bauaufsichtsbehörde wie auch der Gemeinde von vornherein aus, da beide keinerlei Prüfungspflichten treffen.

Deshalb muss der Bauherr selbst möglichen Mängeln zum Einen vorbeugen und zum Anderen sorgfältig nachgehen. Das kann er tun, indem er z. B. einen Fachmann mit der Überwachung der Bauausführung beauftragt, ein Bautagebuch führt und den Bauzustand in allen wesentlichen Stadien fotografiert. Festgestellte Mängel sollte der Bauherr so rasch wie möglich gegenüber dem verantwortlichen Unternehmer (oder dem sonst Verantwortlichen) geltend machen und gegebenenfalls fachkundig untersuchen lassen (Sachverständige). Beachten Sie dazu auch die Regelungen zur Geltendmachung und Verjährung von Ansprüchen wegen Baumängeln, die Ihr Vertrag mit dem Unternehmer in aller Regel enthält. Im Einzelfall empfiehlt sich der fachkundige Rat eines Rechtsanwaltes.

Das vor allem dann, wenn es sich um schwerwiegende Mängel handelt oder der Eintritt der Verjährung der Mängelansprüche droht.

Baumängel

Kann der Bauherr von der Bauaufsichtsbehörde Schadenersatz verlangen, wenn diese bei einer Bauüberwachung bestehende Mängel übersieht?

Dazu gibt es eine umfangreiche Rechtsprechung, die hier nicht im Einzelnen dargestellt werden kann. In seinem eigenen Interesse und zur Vermeidung unliebsamer Überraschungen sollte der Bauherr aber zumindest Folgendes wissen:

Bei Baumängeln kann eine Haftung des Bauunternehmers, des Architekten oder von besonderen Fachleuten (z.B. Statiker) in Betracht kommen.



8. Hinterm Gartenzaun

Denken Sie bei einem Bauvorhaben auch rechtzeitig an Ihre Grundstücksnachbarn. Stellen Sie diesen das geplante Bauvorhaben und den vorgesehenen Bauablauf vor, bevor der Bagger anrollt. Falls Sie als Nachbar nicht rechtzeitig oder gar nicht informiert wurden, denken Sie daran: Einen Rechtsanspruch auf Beteiligung durch den Bauherrn gibt es nicht.

Durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgt in der Regel keine Beteiligung der Angrenzer, da diese in der Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen, im Gegensatz zu anderen Bundesländern, nicht vorgesehen ist.

Durch das öffentliche Baurecht und das zivile Nachbarrecht werden die Angrenzer bei Bauvorhaben auf Nachbargrundstücken in ihren Rechten geschützt. Den Umfang des Schutzanspruchs regeln im öffentlichen Baurecht insbesondere die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) während die zivilrechtlichen Schutzansprüche vor allem durch die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Nachbarrechtsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW) geregelt sind.

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.



Im zuvor beschriebenen Verfahren wird allein die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften überprüft. Darüber hinaus regelt das private Nachbarrecht die Rechtsbeziehungen der Nachbarn untereinander. So enthält das Nachbarrechtsgesetz NRW Regelungen für eine Vielzahl von Sachverhalten, die zu Nachbarstreitigkeiten führen könnten:

- Fenster- und Lichtrecht,
- Nachbar- und Grenzwände,
- Hammerschlags- und Leiterrecht,
- Höherführen von Schornsteinen, Lüftungsleitungen und Antennenanlagen,
- Dachtraufe und Niederschlagwasser,
- Bodenerhöhungen, Aufschichtungen und sonstige Anlagen,
- Einfriedigungen und Einfriedigungspflicht,
- Grenzabstände für Pflanzen.

9. Nach dem Bezug des neuen Hauses

Eingrünung

Spätestens wenn es um die Anlage Ihres Gartens geht, werden Sie sich wahrscheinlich über jeden erhaltenen Baum und Strauch freuen. Eine Neuanlage kostet viel Geld und vor allem auch Zeit. Es zahlt sich daher aus, wenn Sie den vorhandenen Grünbestand von Anfang an in Ihre Planung einbeziehen und möglichst bald mit der Anpflanzung beginnen. Zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung Ihres Grundstückes sind Sie im Übrigen sogar rechtlich verpflichtet. Darüber hinaus enthält möglicherweise auch der für Ihr Baugrundstück gültige Bebauungsplan Festsetzungen über die Bepflanzung, denen Sie zugleich mit der Bebauung nachkommen müssen. Diese Bestimmungen dienen einer ansprechenden und im notwendigen Umfang einheitlichen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Ob es nun vorgeschrieben ist oder nicht, Sie sollten daran denken, dass eine Bepflanzung natürlicher wirkt, wenn möglichst viele heimische, sogenannte standortgemäße Gehölze verwendet werden.

Zunehmender Beliebtheit erfreut sich die Anlage von kleinen Teichen und Tümpeln im eigenen Garten. So ökologisch wertvoll und nett anzusehen diese Einrichtungen auch sein mögen, so sollten Sie doch bedenken, dass, sofern Sie kleine Kinder haben, damit eine Gefahrenquelle verbunden ist. Da Kinder nicht ständig beaufsichtigt werden können, sollten Sie, solange die Kinder sich dieser Gefahrenquelle selbst noch nicht bewusst sind, davon absehen, einen solchen Gartenteich anzulegen oder diesen entsprechend absichern.

Nachträgliche Baumaßnahmen

Wenn die erste Zeit im neuen Haus vorüber ist, kommt sehr häufig der Wunsch auf, nachträglich kleinere Baumaßnahmen in Angriff zu nehmen, die sich im Nachhinein als notwendig oder zweckmäßig erweisen oder die aus finanziellen Gründen zunächst zurückgestellt worden sind.

Beispiele hierfür sind etwa die Errichtung von Zäunen, Mauern, Überdachungen und Gartenhäusern oder Wintergärten, der nachträgliche Einbau eines Schwimmbeckens oder die Errichtung einer Garage oder eines Carports.



Um unliebsame Überraschungen und nutzlose Investitionen von vornherein zu vermeiden, sollte vor allem die Frage der Genehmigungspflicht sehr sorgfältig und frühzeitig geprüft werden. Eine Reihe von Vorhaben sind genehmigungsfrei. Diese sind in der Landesbauordnung abschließend aufgelistet. Hierzu zählen vor allem baulich unbedeutende Anlagen, wie z.B. nicht überdachte Pergolen, Spiel- und Sportgeräte, Terrassenüberdachungen bis 30 m² oder Markisen, jedoch **keine** Garagen oder Carports. Auf einige besonders wichtige Einzelfälle soll kurz eingegangen werden:



Winkelstützen von Westerwelle

Das Produktprogramm besteht aus Winkelstützen in verschiedenen Größen, Formen, Farben und Oberflächen. Einsatzbereiche sind der Straßen- und Tiefbau sowie der Garten- und Landschaftsbau. Besuchen Sie uns im Internet unter www.winkelstuetze.de. Unser Konfigurator hilft Ihnen die richtige Winkelstütze zu finden.



westerwelle Elemente aus Beton

Betonwerk Westerwelle GmbH + Co. KG
Elverdisser Straße 205 · 32052 Herford
Tel.: 05221/9755-0 · Fax: 05221/9755-25
www.winkelstuetze.de · westerwelle@winkelstuetze.de

DBI

Dr. Dickenbrok

Bauprojektmanagement und Ingenieurgesellschaft mbH

**Projektsteuerung/Controlling · Planung · Ausschreibung und Bauleitung
Gutachten über Bauabrechnung und Bauschäden · Energieberatung**

10707 **Berlin** · Düsseldorf Straße 38

Tel. (030) 34 50 29 45 · Fax 34 50 29 47

32049 **Herford** · Pagenmarkt 8

Tel. (05221) 83 03 81 · Fax 83 03 82

E-Mail: dbi-bauprojektmanagement@t-online.de



Partner der qualifizierten
Modernisierungsbetriebe

DAS VOLLE PROGRAMM FÜR IHR HAUS!

**HOCHBAU • BEDACHUNG • TROCKENBAU • FLIESEN
GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU**

Baustoff-Centrum Linnenbecker



32105 Bad Salzuflen, Werler Straße 22-28, Tel. (05222) 53 01 - 0, Fax (05222) 5301 - 109, www.linnenbecker.de

Der anCos Verlag und die **Stadt Herford**

b e D A N K E n sich bei allen Inserenten für die
Unterstützung bei der Realisierung der Broschüre.



- Die Errichtung eines Gartenzaunes um Ihr Grundstück ist unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei. Ist in dem Ihr Grundstück betreffenden Bebauungsplan festgelegt, wie die Einfriedung aussehen muss, so bedarf der Zaun keiner Genehmigung, wenn er diesen Vorschriften entspricht. Existieren solche Vorschriften nicht, so sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m genehmigungsfrei, zu öffentlichen Verkehrsflächen allerdings nur bis zu einer Höhe von 1,0 m. Andernfalls kann in bestimmten Fällen die Errichtung von Einfriedungen ganz untersagt werden. Bevor Sie einen Zaun errichten, sollten Sie sich über den genauen Verlauf der Grundstücksgrenze informieren. Das Vermessungsamt kann dazu Auskünfte erteilen. Denken Sie bei Ihrem Gartenzaun jedoch auch an die Ortsüblichkeit, die das private Nachbarrecht verlangt, da es ansonsten Probleme mit dem Nachbarn geben kann. Wenn diese nicht feststellbar ist, geht man von einer Höhe von ca. 1,20 m als ortsüblich aus.
- Für die Errichtung eines Gartenhäuschens ohne Aufenthaltsraum bis zu 30 m³ Rauminhalt wird in der Regel keine Baugenehmigung benötigt. Sie sollten bei der Aufstellung aber beachten, dass eventuell ein Grenzabstand zum Nachbarn eingehalten werden muss. Bitte prüfen Sie auch, ob nicht Festlegungen eines Bebauungsplanes solche Nebenanlagen ausschließen oder bestimmte Anforderungen an Größe und Gestaltung gestellt werden.
- Nachträgliche Umbauten und Änderungen innerhalb eines Gebäudes sind in vielen Fällen nicht genehmigungspflichtig. Es können sogar tragende und aussteifende Bauteile ohne Genehmigung geändert werden. Allerdings ist die Unbedenklichkeit der Baumaßnahme durch einen Sachkundigen zu prüfen. Die Ausführung der Arbeiten sind einem Fachmann zu übertragen. Bitte beachten Sie in Ihrem eigenen Interesse, dass bei unsachgemäßer Änderung tragender Bauteile die Standfestigkeit Ihres Hauses gefährdet sein kann und zu befürchten ist, dass Ihnen buchstäblich „die Decke auf den Kopf fällt“. Die Genehmigungsfreiheit darf also auf keinen Fall als „Bastlerparagraph“ missverstanden werden.

Offt ist es nicht einfach, die genehmigungspflichtigen von den genehmigungsfreien Bauvorhaben abzugrenzen. Es empfiehlt sich daher im Zweifel, noch vor Baubeginn Auskunft bei der Bauberaterung einzuholen. Um eine verlässliche Auskunft zu erhalten, sollten Sie dabei alle für die Beurteilung des Vorhabens notwendigen Unterlagen, vor allem Lageplan und Bauzeichnungen, mitbringen. Wird Ihnen die Genehmigungsfreiheit des Vorhabens bestätigt, so sollten Sie es in Ihrem eigenen Interesse auch so ausführen, wie Sie es der Bauaufsichtsbehörde geschildert haben.

Offt wird vergessen, dass auch bei den genehmigungsfreien Bauvorhaben die materiellen Vorschriften des Baurechts eingehalten werden müssen. So dürfen die Vorhaben z.B. nicht verunstaltend wirken oder den technischen Anforderungen des Baurechts widersprechen. Jeder Bauherr und Unternehmer einer solchen genehmigungsfreien Maßnahme muss um diese Verantwortung wissen und sich im Klaren sein, dass er bei Verstößen mit Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde rechnen muss.



10. Barrierefrei – Bauen für Alle – Wohnen mit Zukunft

Barrieren behindern, bis auf wenige Ausnahmen, alle Menschen, zumindest teilweise. Barrierefrei bauen ist deshalb Bauen für alle!

Statt teurer Sonderlösungen für einzelne Bevölkerungsgruppen ist es Bauen, das allen nützt und niemanden ausgrenzt. Mit diesem Kapitel wollen wir zeigen, dass barrierefrei Bauen nicht unbedingt mehr kosten muss und auch Raum für pfiffige Ideen lässt.

Barrieren behindern Menschen in alltäglichen Situationen:

- **den Vater** mit Kinderwagen
- **das Kleinkind**, das gerade erst Treppensteigen lernt
- **den Sehbehinderten**, der verzweifelt nach einem für ihn lesbaren Hinweisschild sucht
- **den Mann mit Leseschwäche**, der vor dem Fahrscin-automaten kapituliert
- **die begeisterte Sportlerin** – seit gestern mit Gipsbein unterwegs
- **das Paar**, das nach ihrem Urlaub alle Hände voll Reisegepäck hat
- **die alte Dame**, die nach einem Leben voller Arbeit nur noch gebeugt am Stock gehen kann
- **den Herrn**, der durch sein Gelenkrheuma Schwierigkeiten hat, kleine Knöpfe zu drücken oder mit der Karte Geld abzuheben

Barrierefreies Bauen hilft deshalb allen und nützt auch Menschen mit Behinderungen, denn auch sie möchten ohne Hilfe ein eigenständiges, möglichst normales Leben führen. Das bedeutet, sie möchten ohne Hilfe

- in ihre Wohnung und in die von Freunden und Verwandten gelangen
- Einkaufen, Ämter- und Behördengänge erledigen
- zum Arzt oder Krankengymnasten gehen
- durch die Stadt bummeln, ein Café besuchen
- Urlaub machen



Planungsideen für einen barrierefreien Wohnungsbau

Nicht nur öffentliche Gebäude – eigentlich sollte jedes Haus, jede Wohnung barrierefrei sein. Das dies noch ein paar Jahre dauert, ist klar – aber gerade bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern sollte man darauf achten, die Wohnungen gleich barrierefrei zu planen. Das kann geringe Mehrkosten bringen – bei geschickter Planung muss das aber nicht sein.

Dann ist ein Haus barrierefrei:

- **Schwellenfreie Zugänge** zum Haus und zu den Wohnungen; keine Treppen zwischen Aufzug und Eingangstür oder Aufzug und Wohnungstür.
- **Durchgangsbreite von 90 cm für alle Türen** – auch die von Bad, Abstellraum und WC. Türen in Sanitärräumen gehen nach außen auf.
- **Ein Aufzug soll vorhanden sein** – zumindest muss er sich nachrüsten lassen, wenn irgendeine Miet- oder Eigentümerpartei diesen braucht.

- **Breite Abstellräume**, dass man mit dem Rollstuhl oder dem Kinderwagen manövrieren kann.
- **Rollstuhlabbstellräume müssen eingeplant sein**. Sie sollten entweder im Bereich der Tiefgarage oder im Eingangsbereich des Hauses bzw. der Wohnung liegen. Solche Abstellplätze zum Umsteigen vom Straßen- auf den Zimmerrollstuhl müssen mindestens 190 x 150 cm groß sein und möglichst noch eine Steckdose haben, damit man einen Elektrorolli aufladen kann. Vor dem Abstellplatz muss eine Bewegungsfläche von 150 cm eingeplant werden.

Zukunftstipps für „Häuslebauer“

Wer sein Haus gleich barrierefrei baut, spart Geld!

Auch im **Eigenheim** kann man ohne große Mehrkosten Dinge einplanen, die einem im Alter oder nach einem Unfall oder Krankheit möglichst lange ein selbständiges Leben im gewohnten Umfeld ermöglichen:

- **Den Hauseingang schwellenfrei planen. Alle Türen mit 90 cm Durchgangsbreite einbauen lassen.**
- **Den Zugangsweg zum Haus ebenfalls schwellenfrei gestalten.**
- **In Bad und WC die nötigen Bewegungsflächen planen.** Ein Beispiel im kombinierten Bad/WC: der ältere oder behinderte Mensch nutzt den 95 x 70 cm großen Freiraum neben dem WC zum Umsteigen aus dem Rollstuhl – die junge Familie installiert dort ihren Wickeltisch.
- **Montagesysteme für Bad und WC, an die einzelne Sanitär-objekte einfach „angehängt“ werden.** Sie sind so tragfähig konstruiert, dass auch später nötige Haltegriffe und ähnliches angebracht werden können.
- **Ein Duschplatz statt einer Duschwanne bietet sich an.** Das ist ein Bereich, der stufenlos etwas tiefer liegt als der übrige Badezimmerboden. Man kann ihn genauso mit einer Glasabtrennung oder Vorhängen gestalten wie eine Dusche. Und Duschplätze sind größer bemessen als Duschkabinen, in denen man sich entweder die Ellbogen anschlägt oder den Rücken an die kalten Fliesen bringt.

- **Eine nach ergonomischen Maßstäben geplante Küche.** Das bedeutet: möglichst kurze Wege, alles Wichtige schnell erreichbar. So bietet sich an, Spüle und Herd übereck anzuordnen. In der Ecke dazwischen ist die Arbeitsfläche. Ist später ein Rollstuhl nötig, kann man Spüle, Arbeitsplatte und Herd an die Wand montieren, damit sie voll unterfahrbar sind. Das erfordert natürlich mehr Platz für Schränke und Regale. Übrigens: die Höhe der Arbeitsflächen sollte die Person bestimmen, die daran die meiste Arbeit verrichtet.

Wer ein Haus bauen möchte, sollte es so planen, dass es mit den Bedürfnissen seiner Bewohner mitwächst und für junge Familien ebenso geeignet ist wie für die ältere Generation, für Menschen mit Behinderungen genauso wie für gesunde.

Dazu noch einige Beispiele und Ideen:

- **Fenster bis zum Boden** sind in der jungen Familie (natürlich entsprechend gesichert) bei kleinen Kindern beliebt – der alte oder behinderte Mensch kann an diesen Fenstern in Sessel oder Rollstuhl am Leben draußen teilhaben.
- **Freitragend montierter Herd, Spüle und Arbeitsplatte** – der Platz darunter wird mit Schränken gefüllt, solange man ihn nicht für einen Rollstuhl braucht.
- **Breite Flure geben genügend Manövrierfreiheit für Kinderwagen oder Rollstuhl** – für Kinder sind sie ein zusätzlicher Platz zum Spielen.

Barrierefrei bauen muss nicht teurer sein – aber intelligenter!

Für die ersten schnellen Überlegungen zum Planen eines Lebens ohne Hindernisse hier noch ein paar Stichworte mit entsprechender CHECKLISTE:

AUFZÜGE:

- barrierefrei erreichbar
- Bewegungsflächen vor Aufzügen:
150 x 150 cm, die bei öffentlichen Gebäuden nicht in den Flur hineinragen
- Kabinengröße mindestens 110 x 140 cm
- Spiegel an der Rückwand (sofern kein sog. „Durchlader“)
- Haltestangen in 85 cm Höhe
- Türen öffnen sich nicht direkt auf eine Treppe

Ruftasten und Bedientableaus

- Entfernung von Ecken bzw. Wänden mindestens 50 cm
- Bedienhöhe 85 cm
- Tastengröße mindestens 5 x 5 cm
- Schrift erhaben (abtastbar)

SCHILDER & SCHALTER:

Hinweisschilder

- kontrastreich, blendfrei, lesbar,
- große, erhabene (tastbare) Schrift/Symbole

Bedienungsvorrichtungen

- Höhe 85 cm
- seitlicher Abstand zur Wand: 50 cm
- nicht versenkt (damit tastbar)
- keine scharfen Kanten (Verletzungsgefahr!)
- großflächige Schalter/Tasten

TREPPEN & RAMPEN:

- **Handlauf beidseitig** Höhe: 85 cm, ununterbrochen zu greifen, überragt um 30 cm Anfang und Ende von Treppen/Rampen
- **Bewegungsflächen** 150 x 150 cm am Treppenanfang, -ende und auf Podesten
- **Beleuchtung** ausreichend und kontrastreich, Material- und Farbunterschied von Fluren zu Treppen
- **Rampen** Breite: mindestens 120 cm
Länge: maximal 6 m
Steigung: unter 6%
Oberflächenbeschaffenheit muss rutschsicher sein

TÜREN	● Breite aller Türen ● Höhe ● Eingangstüren ● neben Rotationstüren ● keine Türschwellen ● Glastüren ● elektrische Türen	mindestens 90 cm, besser noch breiter mindestens 210 cm stufenlos erreichbar normale Tür bruchsicher und kontrastreich gekennzeichnet im Notfall auch von Hand zu öffnen
WEGE & FLURE:	● Zugangswege zu Gebäuden ● Flure in Gebäuden	Breite 150 cm, Belag: glatte Oberfläche, keine breiten Ritzen/ Fugen, schwellenfrei ohne Stufen erreichbar Breite 150 cm, Bodenbeläge rutschhemmend, fest verlegt
WCs & WASCHRÄUME:	● Türen ● WCs ● Waschräume	öffnen nach außen, von außen entriegelbar, Durchgangsbreite 90 cm Sitzhöhe: 48 cm, Entfernung der WC-Vorderkante von der Wand 70 cm, Größe der Bewegungsfläche: 95 cm breit, 70 cm tief auf mindestens einer Seite neben dem WC ausreichende Bewegungsfläche vor Waschtischen, WCs, Abfallbehältern und Handtuchspendern, Waschbecken voll unterfahrbar, Armaturen einhändig bedien- und auch für Kinder erreichbar, Abfallbehälter einhändig bedienbar und geruchdicht schließend, Bedienungshöhe 85 cm für Toilettenpapierhalter, Handtuchspender, Abfallbehälter, Kleiderhaken und zusätzliche Ablagemöglichkeiten, Wasserventil mit Schlauch und Fußboden- ablauf

Alle Hinweise lassen sich auch auf Ein- oder Mehrfamilienhäuser übertragen, fast alle Ideen auch dort verwirklichen!



DIN-Normen:

DIN Deutsches Institut für Normung e.V.,
Beuth Verlag, 10772 Berlin

- DIN 18024 Teil 1
- DIN 18024 Teil 2
- DIN 18025 Teil 1
- DIN 18025 Teil 2
- DIN 33942
- DIN 5035

Ansprechpartner/In und Informationen bei der Stadtverwaltung Herford:
Büro für Behinderten- und Seniorenfragen:
Rathaus, Rathausplatz 1
Tel. 0 52 21/189-239, 189-268
Internet: unter www.herford.de „Barrierefreies Planen und Bauen im öffentlichen Bereich“

Empfohlene Veröffentlichungen:

- **„Arbeitsblätter Bauen und Wohnen für Behinderte Nr. 7“ kostenlos**
Ernst Vögel GmbH,
Kalvarienbergstraße 22, 93491 Stamsried,
Fax 0 94 66 -1277, E-Mail: voegel@voegel.com
- **Barrierefreies Bauen 1: Barrierefreie Wohnungen**
Leitfaden für Architekten, Fachingenieure und Bauherren zur DIN 18025, Teil 1 u. 2, Vergleichende Betrachtung und Erläuterungen.

Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, dem Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit und der Bayerischen Architektenkammer.

München 1992. 64 Seiten mit zahlreichen Zeichnungen und Übersichten – kostenfrei

per Fax an: 089/139880-33 · Internet: www.byak.de
Postweg: Bayerische Architektenkammer
Beratungsstelle Barrierefreies Bauen
Postfach 190165 · 80601 München

- **Barrierefreies Bauen 2: Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten**

Leitfaden für Architekten, Fachingenieure und Bauherren zur DIN 18024, Teil 2. Planungsgrundlagen, vergleichende Betrachtung und Erläuterungen.

Herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, dem Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Gesundheit und der Bayerischen Architektenkammer.

München 1997. 68 Seiten mit zahlreichen Zeichnungen und Übersichten – kostenfrei

per Fax an: 0 89/13 98 80-33 · Internet: www.byak.de
Postweg: Bayerische Architektenkammer
Beratungsstelle Barrierefreies Bauen
Postfach 190165 · 80601 München

11. Ökologisch orientiertes Bauen

Obwohl ökologisch orientiertes Bauen längst nichts Exotisches mehr ist, fehlt es häufig an Informationen, sowohl über die ökologischen Alternativen, die Preisspannen, als auch über mögliche Fördermittel.

Ökologisch orientiertes Bauen strebt eine Minimierung des Verbrauches von Energie und Ressourcen sowie eine möglichst geringe Belastung des Naturhaushaltes an. Die positiven Effekte für Natur und Umwelt gehen oft Hand in Hand mit Vorteilen für die Bewohner des Hauses. Die Vermeidung von Schadstoffen beim Bau führt zu schadstofffreierem Wohnen, Energieeinsparungen schonen auch den Geldbeutel.

Da beim Neubau eines Hauses eine große Anzahl unterschiedlicher Bereiche ökologisch relevant sind, kann in einem kurzen Artikel natürlich keine umfassende Handlungsanleitung gegeben werden. Um Ihnen die Planung eines ökologisch orientierten Neubaus zu erleichtern, haben wir eine Checkliste zusammengestellt, anhand der Sie sich über die in Frage kommenden Bereiche informieren können.

Nähere Informationen, Adressen und Ansprechpartner, eine Zusammenstellung unterschiedlicher Broschüren zum ökologischen Bauen, Fördermöglichkeiten u.a. erhalten Sie bei der Umweltberatung der Stadt Herford, Tel. 0 52 21/189-782

Checkliste umweltverträgliche Bauweise

ENERGIEEINSPARUNGEN:

- Niedrigenergiebauweise durch:
 - rundum geschlossene äußere Dämmung der Gebäudehülle („Blowerdoor“-Messung)
 - Wärmebrückenvermeidung (Erker)
- Kompakte Gebäudeform und Südorientierung:
 - Nutzung passiver Solarenergie (Fenster an der Südfassade, möglichst geringer Fensteranteil auf der Nordseite)
 - nicht beheizte Nebenbauten als Pufferzone auf den sonnenabgewandten Seiten
 - keine beheizten Wintergärten
- Reduzierung der Lüftungswärmeverluste durch:
 - bedarfsorientierte Lüftung
 - Einbau von Be- und Entlüftungsanlagen
- angepasste Heizung:
 - Niedertemperatur-Heizsysteme
 - Gas-Brennwertkessel
 - Errichtung einer Nahwärmeversorgung durch Bauherrengemeinschaften (Blockheizkraftwerk)
 - Nutzung von Solarenergie für die Warmwasserbereitung
 - Nutzung von Solarenergie für die Stromproduktion



SCHONUNG DES WASSERHAUSHALTES:

- Wassereinsparung durch:
 - Wasserspararmaturen
 - Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung
 - Regenwassernutzung zur Toilettenspülung

- Regenwassernutzung für die Waschmaschine
- Grauwassernutzung für die Toilettenspülung
- Komposttoilette
- Grundwasserschutz durch:
 - Anlage von Versickerungsteichen oder -schächten zur Oberflächenwasserbeseitigung
 - versickerungsfähiges Pflaster für Zufahrten und Wege
- Gewässer naturnah gestalten (kein Verbau, keine Verrohrungen)
 - Abstand vom Gewässer, keine baulichen Anlagen wie Zäune auf die Böschungsoberkante

UMWELTFREUNDLICHE BAUSTOFFE:

- Dämmstoffe für das Dach und die Fassade aus nachwachsenden Rohstoffen oder aus Recyclingmaterial (z.B. Zellulose)
- Verwendung mineralischer Außenputze
- Verzicht auf bautechnische Zusätze zu Mörtel und Beton
- Oberflächenbehandlung (z.B. Fassaden, Wände, Fenster und Türen durch Produkte ohne chemische Lösungsmittel)
- Einbau von Holzfenstern
- Verwendung einheimischer bzw. europäischer Hölzer für Konstruktion, Verschalung, Fenster und Türen
- weitgehender Verzicht auf PVC-haltige Materialien
- Verzicht auf Tropenholz
- Verzicht auf Aluminiumbauteile (z.B. Türen, Fenster)
- Verzicht auf Holzschutzmittel beim Innenausbau und im Außenbereich (konstruktiver Holzschutz)
- für tragende Bauteile Einsatz von Holzschutzmitteln nur dort, wo sie zwingend vorgeschrieben sind.

UMWELTSCHONENDER BAUSTELLENBETRIEB:

- nach Abfallort getrennt gelagerte Bauabfälle, die getrennt entsorgt werden
- Bodenaushub an Ort und Stelle wiederverwenden

ERHÖHUNG DER BIOLOGISCHEN VIELFALT DURCH:

- Verwendung heimischer Gehölze
- Fassadenbegrünung
- Anlage eines Gartenteiches
- Wiese statt Rasen
- Nistkästen
- Trockenmauern
- Dachbegrünung



Weitere Informationen sind in der Umweltberatung erhältlich.

12. Energiesparendes Bauen und Heizen

Die Vorgaben des Energieverbrauchs bei Häusern ist in der **Energieeinsparverordnung** (EnEV) geregelt. Seit dem 1. Oktober 2009 gilt die aktuelle Fassung, die EnEV 2009.

Ziel der neuen EnEV ist es, den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser in Wohn- und Geschäftshäusern um durchschnittlich fast ein Drittel gegenüber der EnEV 2007 zu senken.

Die neue EnEV enthält zudem zahlreiche Nachrüstungsverpflichtungen für bestehende Gebäude: – **und: wer sich nicht an die Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 hält, muss mit Bußgeld rechnen!**

Aber nicht nur die Umwelt wird durch den Bau sogenannte Energiesparhäuser geschont, sondern auch der eigene Geldbeutel. Es gibt Berechnungen, die zeigen, dass 20% Anschaffungskosten 80% Unterhaltungskosten im Leben einer Immobilie gegenüberstehen. Ein Grossteil dieser Unterhaltungskosten sind die Energiekosten, die in Zeiten ständiger Preissteigerungen einen wichtigen Teil der finanziellen Planung darstellen.

Durch verschiedene **Förderprogramme** werden zudem weitere Anreize zur Energieeinsparung geschaffen (s. S. 50 Fördermöglichkeiten).

Energieeffiziente Neubauten

Eine weitere konsequente Reduzierung der Energieverluste über Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 hinaus führen zu folgenden Standards:

- Effizienzhaus 70 (Standard der Kreditanstalt für Wiederaufbau)
- Effizienzhaus 55 (Standard der Kreditanstalt für Wiederaufbau)
- Effizienzhaus 40 (Standard der Kreditanstalt für Wiederaufbau)
- Passivhaus (Standard der Kreditanstalt für Wiederaufbau)

Die Einhaltung der Standards sind ausschlaggebend für eine staatliche Förderung, z.B. über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (www.kfw-foerderbank.de).

Folgende Merkmale gelten heute generell für energieeffiziente Häuser:

- aktive (über Solarmodule) und passive (über Fenster) Solar-nutzung,
- sehr guter Wärmeschutz der Außenbauteile (die Dämmung aller Außenbauteile sowie eine luftdichte Bauausführung sind die Stellschrauben für den Heizwärmebedarf, der die laufenden Betriebskosten maßgeblich bestimmt)
- Minimierung von geometrischen Wärmebrücken (weniger Fassadenvorsprünge, geringe Gebäudegliederung, keine Winkel kleiner 90°), kompakte Gebäudeformen.
- Vermeidung konstruktiver Wärmebrücken, z.B. Verwendung von Dämmelementen am Wandfußpunkt an der Kellerdecke/ Bodenplatte, thermisch getrennte Balkonplatten oder selbstständige Stützkonstruktionen vor der Außenwand, Rollladenkästen nur vor der Dämmebene, Blendrahmenüberdeckung an Fenster- und Türanschlüssen durch Wärmedämmverbundsysteme (WDVS)
- Wind- und Luftdichtigkeit der Konstruktion
- Effiziente und umweltschonende Wärmeerzeugung
- Reaktionsschnelle Heizungsregelung, energiesparende Warmwasserbereitung, möglichst solargestützte, kontrollierte Wohnungslüftung, möglichst bedarfsgesteuert, sowie
- eine intelligente Stromanwendung

Weitere Informationen:

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin – www.kompetenzzentrum-iemb.de/informationssystem/downloads/dokumente/hausakte.pdf, www.passiv.de oder www.ig-passivhaus.de

Effiziente Heizungsanlagen

Hinsichtlich des Energieverbrauchs und damit auch des CO₂-Ausstoßes spielt das Heizen eine große Rolle. 78% der Energienutzung fällt auf das Heizen. Die Warmwasserproduktion ist mit 11% beteiligt. Im Vergleich dazu ist die Erzeugung von Licht mit 1% relativ gering.

Es gibt mittlerweile viele verschiedene energiesparende Heiztechniken:

Bei der **Niedertemperaturtechnik** wird die Vorlauftemperatur in Abhängigkeit der Außentemperatur geregelt. Das Kesselwasser wird jeweils nur soweit erwärmt, wie es notwendig ist, um das Haus bei der aktuell herrschenden Außentemperatur zu beheizen. Als Energielieferant kommt sowohl Gas als auch Heizöl in Frage. Der Jahresnutzungsgrad liegt bei ca. 85%.

Die **Brennwerttechnik** stellt zur Zeit das Optimum der Heizkesseltechnik dar. Sie erzielt deutlich geringere Schadstoffemissionen und eine bis zu 11% bessere Brennstoffausnutzung als Niedertemperaturkessel. Dies wird dadurch erreicht, dass ein Teil des im Abgas enthaltenen Wasserdampfes im Kessel kondensiert und die dadurch zur Verfügung stehende Restwärme wieder zurückgeführt wird.

Ein **Blockheizkraftwerk** stellt sowohl Strom als auch Wärme zur Verfügung. Stromsparen ist wegen der hohen CO₂-Emissionen bei der konventionellen Stromerzeugung ein wichtiges Thema. Die kleinsten BHKW haben eine Leistung von ca. 5 Kilowatt.

Bei dem Einsatz von BHKW besteht die Möglichkeit, die bei der Stromerzeugung anfallende Abwärme in das Heizungssystem des Gebäudes einzuspeisen, so dass wesentlich weniger Wärme über den Heizkessel erzeugt werden muss. Hierdurch wird insgesamt der Energiebedarf deutlich gesenkt.

Die Bundesregierung fördert diese Form der Energiebereitstellung durch das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG-Gesetz).

Nutzung Regenerativer Energien

Regenerative Energien werden generell mit Hilfe nachwachsender Rohstoffe erzeugt. Aus ökologischer Sicht sind Brennstoffe insbesondere danach zu beurteilen, wie viel Schadstoffe freigesetzt werden.

Holzpellets

Das Heizen mit Holzpellets erfolgt schwefelfrei und CO₂-neutral. Beim Verbrennen von Holz wird nur soviel CO₂ freigesetzt, wie zuvor vom wachsenden Holz der Umwelt entzogen wurde. Nur ca. zwei mal pro Jahr muss die Asche auf dem Kompost entsorgt werden. Als nachwachsender Brennstoff sind Holzpellets von der Mineralölsteuer befreit. Zur Verbrennung von Pellets wurden spezielle Heizkessel entwickelt, die als Einzelraumöfen sowie als Zentralheizungen erhältlich sind. Automatische Pellets-Heizsysteme werden im Rahmen der Klimaschutzpolitik vom Staat gefördert.

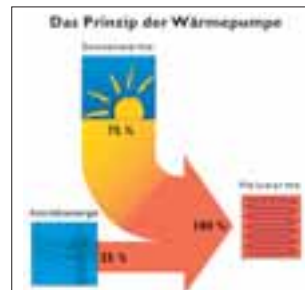
Nähere Auskünfte zu dem Förderprogramm gibt das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Eine Auflistung der Pelletlieferanten finden Sie unter www.carmen-ev.de oder www.bio-energie.de.



© Thorben Wengert/pixelio.de

Nutzung der oberflächennahen Erdwärme

Zentrales Element der Nutzbarmachung oberflächennaher Erdwärme ist die **Wärmepumpe**. Wärmepumpen entziehen dem Außenbereich Wärme und geben sie als Heizenergie an das Haus ab. Als Wärmequellen können grundsätzlich die Außenluft, das Erdreich und das Grundwasser genutzt werden. Die im Erdreich gespeicherte Wärme lässt sich auf einfache



© Bundesverband Wärmepumpe e. V.

che Art nutzen, entweder mit einer vertikalen Erdwärmesonde oder horizontalen Erdkollektoren, die frostsicher auf dem Grundstück verlegt werden. Informationen dazu gibt es auch über den Bundesverband Wärmepumpen www.waermepumpe.de

Steht genügend Gartenfläche zur Verfügung, können **Erdkollektoren** eingesetzt werden. In ca. 1,5 m Tiefe werden druckbeständige Rohre verlegt, in denen eine Mischung aus Sole, Wasser und Frostschutz zirkuliert. Als Faustformel gilt: Heizleistung (in kW) x 35 = Flächenbedarf (in m²). Die Verlegung von Erdkollektoren ist genehmigungspflichtig! Die **Erdwärmesonde** hat sich als häufigster Anlagentyp durchgesetzt. Sie werden 40 bis 100 m tief senkrecht in den Boden gerammt. Vor der Bohrung muss eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herford beantragt werden. Ist die Bohrung tiefer als 100 m, ist die Meinung des Bergamtes einzuholen. Erste Anhaltspunkte über den Untergrund können beim Geologischen Dienst NRW kostenlos eingeholt werden. Ein Gutachten ist kostenpflichtig, ist u.a. auch dort erhältlich (www.gd.nrw.de). Hinsichtlich der Frage des Platzbedarfes gibt es keine gesetzlichen Regelungen. Als Richtwert gilt 3 m bis zur Grundstücksgrenze.

Wärmequelle Wasser

Grundwasser hat das ganze Jahr über eine konstante Temperatur und ist dadurch für eine Wärmepumpen-Heizung gut geeignet. Aber auch Seen, Flüsse, Abwasser können als Energiequelle eingesetzt werden. Der Betrieb einer Wasser/Wasser-Wärmepumpe ist genehmigungspflichtig. Die Genehmigung erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises. **Grundwasserwärmepumpen** nutzen die konstante Temperatur des Grundwassers. Grundwasser wird einem Förderbrunnen entnommen und durch einen sogenannten Schluckbrunnen wieder zurückgeführt.

Bei Anlagen für Einfamilienhäuser sollte der Förderabstand zum Haus ca. 15 m betragen. Wichtig ist, dass Wassermenge und Wasserqualität ausreichen. Eine Wasseranalyse ist ebenso erforderlich wie eine Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde des Kreises.

Weitere Wärmequellen

Kleinwärmepumpen: Kleinwärmepumpen haben eine Heizleistung von 1–1,5 Kilowatt. Für Notfälle ist ein zusätzlicher Elektroheizstab eingebaut.

Bei **Energiepfählen** und **erdgebundenen Betonbauteilen** handelt es sich um statische Notwendigkeiten bei Neubauten. Diese können mit Wärmetauscherrohren ausgerüstet und in Verbindung mit einer Wärmepumpe Gebäude wirtschaftlich beheizen und kühlen.

Zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau können die Wirtschaftlichkeit weiter verbessern. Weitere Information erhalten Sie beim Bundesverband Wärmepumpe.

Sonnenenergie

Das Licht und die Wärme der Sonne lassen sich sowohl aktiv als auch passiv nutzen, das heißt mit oder ohne zusätzlichen Einsatz von Energie, Speichern oder Transportsystemen. Als **passive Solarenergienutzung** wird die Erwärmung des Gebäudes durch Sonneneinstrahlung bezeichnet. Die Ausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück und die Platzierung der Fenster ist dafür ausschlaggebend.



Solaranlagen: Für Haushalte ist die solare Warmwasseraufbereitung eine Möglichkeit, erneuerbare Energie zu nutzen. Voraussetzung ist: Eine Neigung des Hausdaches von 25–60 Grad, eine beschattungsfreie Dachlage und eine Ausrichtung des Daches nach Süden; maximale Abweichung 45 Grad (Südwest/Südost).

Verschiedene Fördermöglichkeiten verbessern die Wirtschaftlichkeit zusätzlich. Die Bebauungspläne der Stadt Herford ermöglichen fast alle die Nutzung von Solarenergie.

Photovoltaik: Photovoltaikanlagen wandeln Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom um. Solarbetriebene Armbanduhren und Taschenrechner sind schon weit verbreitet. Das gleiche Prinzip funktioniert auch auf Hausdächern. Dabei bleibt jedem überlassen, ob er den Strom, den er auf seinem Hausdach produziert, selbst verbraucht oder in das Netz der allgemeinen Versorgung einspeist.

Das Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG) wurde Anfang 2000 von der Bundesregierung beschlossen und regelt die Vergütung von Strom aus Erneuerbaren Energien, der ins öffentliche Stromnetz eingespeist wird. Danach bekommt eine Photovoltaik-Anlage derzeit eine Einspeisevergütung. Sie muss dafür aber bei der Bundesnetzagentur gemeldet sein.

Die Vergütungssätze pro Kilowattstunde belaufen sich nach der EEG Novelle (Stand 01.02.2010) je nach Anlage zwischen 22,76 Cent und 39,24 Cent.

Fördermöglichkeiten

Bauliche Maßnahmen zum Energiesparen kosten auf den ersten Blick zwar Geld, langfristig machen sie sich aber bezahlt, zumal dann, wenn öffentliche Förderzuschüsse genutzt werden.

Die Verbraucherzentrale NRW veröffentlicht ständig aktualisierte Kurzübersichten über verschiedene Förderprogramme für energiesparende Maßnahmen.

Es gibt Förderprogramme in Form von zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen aus dem Förderprogramm „Ökologisch Bauen“ durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), dem „progress.nrw“ Programm des Landes Nordrhein-Westfalen (www.progress.nrw.de), oder von dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (www.bafa.de).

Die komplette Liste ist bei der Verbraucherzentrale NRW www.vz-nrw.de oder der Stadt Herford, Abt. 4.3, Stadtplanung, erhältlich. Fördermöglichkeiten in NRW können auch über das Landesinstituts für Bauwesen www.lb-nrw.de abgefragt werden. Die Anträge für die Kreditanstalt für Wiederaufbau werden über die Hausbanken gestellt.

Wichtiger Hinweis:

Bevor mit einer Energiesparmaßnahme begonnen wird, muss in der Regel der Förderantrag gestellt sein. „Vorzeitiger Baubeginn ist förderschädlich!“

Die wichtigsten Vorschriften und Regelungen:

Die wichtigsten gesetzlichen Regelungen in aller Kürze sind:

- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV9 vom 22.03.2010)
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) vom 01.10.2009
- das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG 2009) vom 31. Oktober 2008

Für die Umsetzung der EnEV ist die untere Bauaufsichtsbehörde und z. T. der Bezirksschornsteinfeger zuständig.

Ihren Schornsteinfeger finden Sie unter www.schornsteinfeger-owl.de

13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Seit 1980 gibt es in Nordrhein-Westfalen ein Denkmalschutzgesetz und damit sind der Denkmalschutz und die Denkmalpflege zu wichtigen Aufgaben der Städte und Gemeinden in unserem Bundesland geworden. Jede Stadt oder Gemeinde ist als Untere Denkmalbehörde zuständig für die Belange des Denkmalschutzes.



Dabei geht es nicht nur um einige bau- und kunsthistorisch besonders bedeutende Kirchen oder herrschaftliche Villen, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer Geschichte und der Geschichte unserer über 1200 Jahre alten, ehemaligen Hansestadt Herford.

Zeugen der Geschichte und damit schützenswertes Kulturgut sind z.B. auch gewachsene Stadtbe- reiche oder geplante Siedlungen, aber auch kleinere Wohn-, Wirtschafts- und Ge- schäftsgebäude unter-

schiedlicher Zeitstellungen, Friedhöfe und Grünanlagen sowie Gedenksteine, Mahnmale, historische Grenzsteine oder Fabrik- anlagen.

Besondere Bedeutung für die Erforschung der Siedlungsgeschichte der Stadt und der Lebensumstände seiner Bewohner hat in diesem Zusammenhang auch die archäologische Beobachtung von innerstädtischen Baumaßnahmen und der Schutz für bereits bekannte Bodendenkmäler.

Alle diese Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung und Erforschung der Stadt und seiner Bewohner. Diese Dokumente tragen zur Unverwechselbarkeit einer Stadt bei und ermöglichen den Bewohnern die Identifizierung mit „ihrer“ Stadt.

Die Stadt Herford als zuständige Untere Denkmalbehörde ist nach dem Denkmalschutzgesetz verpflichtet, „Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen“, die nach fachlich fundierter Auffassung des Amtes für Denkmalpflege in Westfalen oder des Amtes für Bodendenkmalpflege Denkmaleigenschaft besitzen, in die Denkmalliste einzutragen. Beide Fachämter sind Einrichtungen des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Nutzungsberechtigten der betreffenden Objekte werden hierzu angehört und die Eintragung durch den für Denkmalangelegenheiten zuständigen



Bau- und Kulturausschuss, nach Abwägung der bei der Anhörung vorgebrachten Einwände der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten, vollzogen.

Veränderungen an Baudenkmalern, auch solche, für die keine Baugenehmigung erforderlich sind, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Dienststelle der Stadtverwaltung, bei der Stadt Herford ist dies die Abteilung 4.4 – Bauaufsicht und Denkmalschutz/-pflege.

Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen umfasst die Baugenehmigung auch die denkmalrechtliche Erlaubnis, wenn nicht ausdrücklich eine gesonderte Erlaubnis beantragt wird.

Auch bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines Baudenkmals, z.B. der Neubau eines Wohnhauses, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.



Es ist sinnvoll, vor Beantragung von Umbaumaßnahmen an Denkmälern oder Neubauprojekten im Sichtbereich von Denkmälern die Abteilung 4.4 – Bauaufsicht und Denkmalschutz/-pflege frühzeitig zu informieren, damit mögliche denkmalrelevante Auflagen in die Planung einbezogen werden können.

Für die Beantwortung weiterer Fragen zum Bereich Denkmalschutz, Denkmalpflege und zur Information über Förderungsmöglichkeiten für Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten stehen Ihnen die Mitarbeiter der Dienststelle Bauaufsicht und Denkmalschutz/-pflege gern zur Verfügung.

Eine Liste der Herforder Denkmäler und Informationsbroschüren zu diesem Themenbereich können in der Abteilung 4.4, Denkmalschutz, während der Dienstzeit eingesehen werden.

Tel: 05221/189-659

Fax: 05221/189-360



14. Baumschutz

Bei der Frage der Möglichkeit der Bebauung eines Grundstückes ist zu beachten, ob sich auf dem Grundstück Bäume befinden. Die Bäume könnten möglicherweise geschützt sein. Sofern das Grundstück innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, können Bäume hier als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt sein. Weiterhin besteht in Herford eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 06.07.2001). Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 110 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume). Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 110 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 70 cm aufweist.

Nicht unter die Satzung fallen:

- Obstbäume mit Ausnahme von Walnußbäumen und Esskastanien;
- Nadelgehölze mit Ausnahme von Ginkgo (*Ginkgo biloba*), Sumpfsypresse (*Taxodium distichum*) und Douglasie (*Pseudotsuga menziesii* var. *caesia*);
- Birken, Pappeln und Weiden mit Ausnahme von Kopfweiden;
- Scheinakazien (*Robinia pseudoacacia*).

Wenn also auf einem grundsätzlich bebaubaren Grundstück Bäume stehen, die durch den Bebauungsplan oder/und die Baumschutzsatzung geschützt sind, ist dies bei der Planung zu beachten. Im Regelfall sind im Bebauungsplan festgesetzte Bäume immer zu erhalten, da dieser schon die Bebauung und den gleichzeitigen Erhalt der Bäume vorsieht.

Bei lediglich durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäumen ist in der Planungsphase zunächst der Erhalt der Bäume anzustreben, da Bäume oftmals eine Bereicherung und Wertsteigerung für ein Baugrundstück darstellen (Stichwort umweltverträgliches Bauen).



Sollte jedoch die baurechtlich mögliche Nutzung des in Frage kommenden Grundstückes durch einen oder mehrere Bäume verhindert oder stark eingeschränkt werden, kann eine Ausnahmegenehmigung zum Fällen oder Kronenrückschnitt für diese Bäume erteilt werden, um die Bebauung zu ermöglichen. Eine Fällgenehmigung für eine Bebauung ist mit der Auflage zu einer Ersatzpflanzung verbunden.

Anträge auf Ausnahmegenehmigungen sind formlos im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an die Stadt Herford, hier die Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten, zu richten. Gleiches gilt auch bei Bauvoranfragen für Bauvorhaben, bei denen geschützte Bäume betroffen sind.

Weitergehende Auskünfte zur Baumschutzsatzung sowie Baumschutz bei Baumaßnahmen erhalten Sie ebenfalls in der Abteilung Stadtplanung, Grünflächen und Geodaten, Tel. 189-792.

15. Heizung und Energie

Heizen? – Aber mit Sicherheit!

Behaglich warm und gemütlich sollen die eigenen vier Wände ja später sein.

Schon deshalb sollte bereits in der ersten Planungsphase die Art der Gebäudeheizung geklärt werden und der dafür notwendige Platzbedarf berücksichtigt werden.



Der Schornsteinfeger ist Ihr Sicherheits-, Umwelt- und Energie-Experte. Er berät Sie gern neutral und ausführlich, Anruf genügt und Sie profitieren kostengünstig von Anfang an.

Der Markt für Heizungsanlagen hat sich in den letzten Jahren deutlich vergrößert und bietet zahlreiche Alternativen. Neben den schon bewährten Techniken wie Niedertemperatur- und Brennwertkesseln etablieren sich zunehmend neue Techniken, die ganz oder teilweise ohne den Einsatz fossiler

Brennstoffe auskommen. Hierzu gehören u.a. Pelletheizungen und Wärmepumpenanlagen. Auch die Einbindung solartechnischer Anlagen zur Heizungsunterstützung ist durchaus möglich.

Zentralheizungen oder Öfen mit ihren Abgasanlagen müssen betriebssicher und brandsicher errichtet werden und dürfen nicht zu Gefahren und unzumutbaren Belästigungen führen.

Deshalb hat der Gesetzgeber zahlreiche Vorschriften erlassen, die bei der Bauabnahme zum tragen kommen.

Unter anderem sind Verbrennungsgase von Feuerstätten und Blockkraftheizwerken durch Abgasanlagen über Dach abzuleiten (§ 43 BauO NRW). Bitte beachten Sie, dass nur bauaufsichtlich zugelassene Bauteile und Baustoffe verwendet werden dürfen. Auch die Installation von Feuerungsanlagen darf nur von

Fachbetrieben durchgeführt werden. Eigenkonstruktionen sind lebensgefährlich!

Eine Baugenehmigung wird für die Errichtung oder den Austausch von Feuerstätten und Abgasanlagen nicht benötigt. Vor Inbetriebnahme sind diese jedoch durch den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister zu begutachten (§ 43 Abs.7 BauO NRW).

Ihren zuständigen Schornsteinfegermeister finden Sie unter:

Internet: www.schornsteinfeger-owl.de

oder telefonische Auskunft erteilt gerne auch die Schornsteinfeger-Innung unter:

Tel.: 05 21/28 50 17

Umweltschutz /Energiesparen

In Deutschland wird ein Drittel des Energieverbrauchs nach wie vor für das Beheizen von Gebäuden aufgewendet. In Privathaushalten beträgt der Anteil für Heizung und Warmwasserverbrauch bis zu 80% (!) der verbrauchten Energie und stellt damit mit Abstand den größten Posten der Kosten dar.

Die Modernisierung bzw. der Austausch dieser Anlagen bedeutet also nicht nur die Erschließung großer Energiesparpotentiale, sondern stellt auch einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der Umwelt dar. Investitionen zur Energieeinsparung sind also nicht nur wirtschaftlich, sondern auch ökologisch sinnvoll und in bestimmten Fällen sogar gesetzmäßig verbindlich vorgeschrieben.

Vorschriften und gesetzliche Regelungen:

Die wichtigsten gesetzlichen Regelungen für die Aufstellung und den Betrieb von Heizungsanlagen in aller Kürze sind:

- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) vom 22.03.2010
- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) in der jeweils aktuellen Fassung

Die Einhaltung der Grenzwerte von Feuerungsanlagen (Abgasverluste, Emission staubförmiger Partikel) ist von den Schornsteinfegern im staatlichen Auftrag durch Messung regelmäßig zu überprüfen.

Für die Umsetzung der EnEV ist die untere Bauaufsichtsbehörde und z.T. der Bezirksschornsteinfegermeister zuständig. Als besonderen Zusatzservice bieten die Bezirksschornsteinfeger einen Gebäude-Check Energie an: ein Angebot für Wohngebäude vor 1980 mit nicht mehr als 6 Wohneinheiten. Der Gebäude-Check beinhaltet die Aufnahme der Gebäudedaten, Heizungscheck, Gebäudecheck und Auswertung durch ausgebildete Gebäudeenergieberater.

Energieausweis für Gebäude

Ab 2006 wird eine Zertifizierung für Gebäude und Wohnungen eingeführt. Bei Verkauf oder Neuvermietung dient dieser Ausweis zur Einschätzung des Energieverbrauchs der zukünftigen Immobilie.

Der Schornsteinfeger ist Ihr Sicherheits-, Umwelt- und Energie-Experte. Er berät Sie gern neutral und ausführlich, Anruf genügt und Sie profitieren kostengünstig von Anfang an.

Weitere Informationen unter:
www.schornsteinfeger-owl.de
www.ea-nrw.de

Checkliste für Feuerstätten und Abgasanlagen

Bitte beachten Sie gleich beim Bauen folgende Punkte, das spart Kosten und unnötigen Ärger:

- 1. Öl/Gasfeuerstätten, Blockkraftheizwerke**
Sollen Geschosse überbrückt werden, bringen Sie bitte die Abgasanlagen in einem brandsicheren Schacht unter.
 - 2. Feuerstätten für feste Brennstoffe**
Es müssen geeignete Schornsteine für hohe Abgastemperaturen errichtet werden.
 - 3. Dunstabzugshauben & Co.**
Jeder Feuerstätte muss genügend Luft zur Verbrennung zugeführt werden, daher ist ein gemeinsamer Betrieb mit raumluftabsaugenden Anlagen (Dunstabzugshauben, Lüftungsanlagen und Wäschetrocknern) nicht zulässig!
- Brennbare Bauteile und Baustoffe müssen Mindestabstände zu Feuerstätten und Abgasanlagen einhalten. Diese werden durch die Hersteller vorgegeben oder sie sind gesetzlich vorgeschrieben. Auch die Höhen der Abgasanlagen sind mit den Abständen zu Fenstern, Türen und Balkonen baurechtlich festgelegt.



H & S Energie GbR

Michael Heise & Wolfgang Schwachmeier

Energieberatung • Energiekonzepte • Thermografie
 Energieausweise • Solarberatung • Nachweise zum KfW-Effizienzhaus

Eimterstraße 69 • 32049 Herford • fon 0 52 21-2 77 91-19 • fax 0 52 21-2 77 91-20
www.energie-herford.com • info@energie-herford.com



Sonnenklar: beim Heizen sparen!



Öl+Solar-Heizung mit Brennwerttechnik: bis zu 40 % weniger Energieverbrauch.

Setzen Sie jetzt mit modernster Heiztechnik auf Zukunft:

- niedriger Heizölverbrauch durch nahezu 100%ige Energieausnutzung mit Öl-Brennwerttechnik – am besten in Kombination mit einer Solaranlage
- mehr Unabhängigkeit durch einen persönlichen Energievorrat und hohe Flexibilität beim Energieeinkauf – mit dem eigenen Öltank
- langfristige Versorgungssicherheit für Generationen dank großer Ölreserven – ergänzt um die Perspektive, Heizöl zukünftig auch aus nachwachsenden Rohstoffen herzustellen (Bioheizöle)

Jetzt informieren:

kostenloser Energiesparcheck, Fördermöglichkeiten und Experten in Ihrer Nähe unter

www.oelheizung.info oder **01 80/1 999 888**

(3,9 Cent/Min., evtl. abweichende Preise für Mobilfunkanrufe)

Wir beraten Sie gern: Ihr Verein Pro Ölheizung OWL e.V.

in Zusammenarbeit mit IWO, Institut für wirtschaftliche Oelheizung e.V.

Ihr Mineralölhändler:

FRIEDRICH WESSEL- Brennstoffe

32584 Löhne-Ostscheid, Tel.: 05732 / 73527

HEIZEN MIT ÖL 
Auf Zukunft eingestellt.

Eine Information des IWO – Institut für wirtschaftliche Oelheizung e.V.

Anzeige

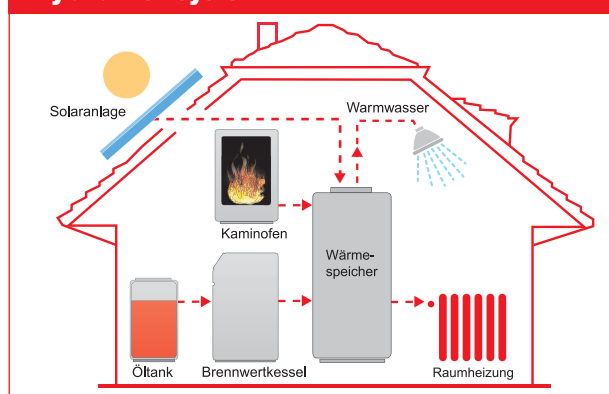
Energiekosten sparen mit System!

Hybrid-Heizung mit Öl-Brennwerttechnik: bis zu 50 % weniger Verbrauch.¹

Modernes Heizen steht ganz im Zeichen der Flexibilität und Effizienz – mit dem integrierten Heizsystem für Raumheizung und Warmwasser. Kombinieren Sie Öl-Brennwertkessel, Solaranlage und Kaminofen mit einem zentralen Wärmespeicher für einen optimalen Energiemix:

- Mit **Öl-Brennwerttechnik** geht kaum etwas verloren: Ein Maximum an Effizienz garantiert eine nahezu vollständige Energieausnutzung.
- Mit einer **Solaranlage** nutzen Sie die unerschöpfliche Kraft der Sonne. Und der „Rohstoff“ kostet Sie keinen Cent.
- Stets ein wohlig-warmes Zuhause: Wenn Sie einen modernen **Kaminofen** mit einem Wasserwärmetauscher ins Heizsystem einbinden, nutzen Sie auch die überschüssige Wärme eines gemütlichen Kaminfeuers.
- Der Grundstein für sichere und zuverlässige Wärme: Ihr eigener **Öltank** bietet Ihnen Energie auf Vorrat.
- Intelligente Speicherung und Steuerung: Der zentrale **Wärmespeicher** ist das Herzstück des Systems und sorgt dafür, dass die gewonnene Wärmeenergie optimal genutzt wird.

Hybrid-Heizsystem



¹Reduzierung des Primärenergiebedarfs im Vergleich zu einem alten Standardheizkessel

Die Vorteile des Hybrid-Heizsystems auf einen Blick:

Mehr Unabhängigkeit und Versorgungssicherheit

- Kombination drei verschiedener Wärmequellen
- Persönlicher Energievorrat im eigenen Öltank

Bevorzugter Einsatz erneuerbarer Energien

- Nutzung von Solarenergie, Holz und zukünftig Bioheizöl
- Anteil je nach Jahreszeit und persönlichen Vorlieben

Niedriger Heizölverbrauch und flexibler Einkauf

- Energieausnutzung nahezu 100% mit effizienter Öl-Brennwerttechnik
- Freie Wahl beim Heizöleinkauf, um günstige Marktlagen zu nutzen und Hochpreisphasen zu überbrücken

Information:

- Weitere Informationen erhalten Sie unter **www.oelheizung.info** oder **0180/1 999 888** (3,9 Cent/Min., evtl. abweichende Preise für Mobilfunkanrufe).
- Hier erhalten Sie auch Infos zu **Fördermöglichkeiten und praktischen Energiespartipps**.
- Vereinbaren Sie auch eine **Vor-Ort-Beratung** durch einen Heizungsfachbetrieb, Tankexperten oder Energieberater in Ihrer Nähe.

Ihr Mineralölhändler:

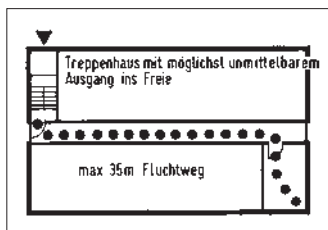
FRIEDRICH WESSEL – Brennstoffe

32584 Löhne-Ostscheid, Tel.: 05732 / 73527

HEIZEN MIT ÖL 
Auf Zukunft eingestellt.

16. Brandschutz und Sicherheit im eigenen Heim

Schützen Sie Ihr Leben und Ihre Gesundheit: Jedes Jahr sterben ca. 800 Menschen durch Brände in Gebäuden, davon die meisten durch Rauchvergiftungen.



Fluchtwegplanung

Schon in der Planungsphase können Sie ihr zukünftiges Heim sichern, indem Sie die Installation von Rauchmeldern mit entsprechender Verkabelung vorsehen, da die Ausbreitung von Rauch innerhalb weniger Minuten den Rettungsweg über die Treppe oder den Flur blockiert.

Nur die rechtzeitige Warnung der Rauchmelder versetzt Sie in die Lage, den Rettungsweg zu benutzen, wenn es noch möglich ist.

Wenn möglich, planen Sie den Abschluss des Kellers zum Erdgeschoss und Obergeschoss mit dichtschießenden Türen, denn dadurch wird die Rauchausbreitung wesentlich eingeschränkt und die Folgeschäden durch Rauch minimiert.

Sorgen Sie auch dafür, dass die Fenster in Ober- und Dachgeschossen die erforderliche Mindestgröße nach Bauordnung NRW besitzen und von außen mit tragbaren Leitern gut zugänglich sind.

Richten Sie Ihr Augenmerk ebenfalls auf die Baustoffe. Hier ist zu empfehlen, keine leicht entflammbaren und brennend abtropfenden Baustoffe in Fluren und Treppenträumen zu verwenden.



Beispiel eines Fluchtplans

Lassen Sie sich von Ihrem Baustoffhändler beraten. Für Entstehungsbrände sollte mind. 1 Wasserlöscher mit 6 Liter Inhalt vorhanden sein. Übrigens steht Ihnen rund um die Uhr eine leistungsfähige Feuerwehr mit hauptamtlichen Kräften zur Verfügung.

Weitere Auskünfte und Ratschläge zum Brandschutz erteilt Ihnen gerne die Brandschutzdienststelle bei der Feuerwehr der Stadt Herford, Abteilung Gefahrenvorbeugung.

Telefon: 0 52 21/189-1800

Telefax: 0 52 21/189-1850

Täglich erfolgen Einbrüche in Häuser und Wohnungen auch im Kreis Herford. Im Jahr 2004 wurden 337 Diebstähle aus Wohnungen angezeigt. In 138 Fällen fanden diese zur Tageszeit statt.

Deshalb brauchen Sie Sicherheit von Anfang an. Tragen Sie schon bei der Planung Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung dazu bei. Gerade Neu- und Umbauten bieten die beste Gelegenheit, einbruchhemmende Produkte preiswert und sinnvoll zu installieren.

Für weitere Informationen steht Ihnen das Kommissariat Vorbeugung der Polizei Herford gerne zur Verfügung. Rufen Sie an und vereinbaren Sie einen kostenlosen Beratungstermin.

Polizei Herford – Kommissariat Vorbeugung

Elverdisser Str. 12, 32052 Herford

Telefon: 0 52 21/8 88 17 00

Telefax: 0 52 21/8 88 17 19



Rostsicherung

17. Altlasten / 18. Haus & Grund

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen (z.B. Müllkippen) und Altstandorte (z.B. ehem. Gaswerke, Lackfabriken), von denen eine Gefahr für die Umwelt und/oder den Menschen ausgeht.

Altlasten gibt es in jeder Stadt.

Vor dem Kauf eines Grundstücks ist es empfehlenswert, zunächst Informationen über das Grundstück oder die Immobilie vom Eigentümer einzuholen. Es sind folgende Fragen zu klären:

1. Gab es gewerbliche Vornutzung? Wenn ja, welche?
2. Ist auf der Fläche Material abgelagert worden (z.B. Müll, Bauschutt, etc.)?
3. Ist auf der Fläche Sand, Ton, etc. abgebaut worden?

Im 2. Schritt sollten Sie das Altlastenkataster der Stadt Herford einsehen, Tel.: 0 52 21/189-782.

Literatur:

- Altlasten ABC: Hsbg. Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW

Haus & Grund

Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund ist der unabhängige Interessenverband für private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Stadt, Land und Bund. Haus & Grund zählt fast eine Million Eigentümer als Mitglieder bundesweit und nahezu 2.300 Mitglieder im Herforder Bereich.

Haus & Grund ist seit über 100 Jahren sachkundiger Gesprächs- und Verhandlungspartner für Regierungen, Parteien und Medien. Rund 1.000 Ortsvereine bundesweit bieten umfassenden Service für Ihre Immobilie, von der Beratung für Mitglieder im Miet-, Wohnungseigentums- und Nachbarrecht bis zum günstigen Versicherungsschutz.

Haus & Grund informiert über alle wichtigen Themen – von der Rechtsprechung bis zur Haustechnik – und bietet eine breite Auswahl an Fachliteratur, aktuelle Informationen und für die Mitglieder kostenlose Tipps zur Bewirtschaftung ihrer Immobilien.

Die Geschäftsstelle ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus-Haltepunkt: Alter Markt) zu erreichen. Parkplätze stehen vor dem Haus und im Hofbereich kostenfrei für die Dauer Ihres Besuches zur Verfügung.

Auskunft erteilt:

Haus & Grund Herford e.V.
Rennstraße 33
32052 Herford
Telefon 05221/15721
Telefax 05221/15753



19. Wir informieren Sie!

Postanschrift:

Stadt Herford
Postfach 2843, 32046 Herford
Telefon: 0 52 21/189-0
Fax: 0 52 21/189-706
Internet: www.herford.de
E-Mail: info@herford.de

Dienstgebäude:

Rathaus: Rathausplatz 1
Technisches Rathaus: Auf der Freiheit 21, 32052 Herford

Allgemeine Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Herford:

Montag	8.30 – 12.30 Uhr
Dienstag	8.30 – 12.30 Uhr
Mittwoch	8.30 – 12.30 Uhr
Donnerstag	8.30 – 12.30 und 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag	8.30 – 12.30 Uhr

- **zu Kapitel 1: Hier trifft Mittelalter auf Moderne**

Tourist-Information Herford
Bäckerstraße 30/Alter Markt, 32046 Herford
Telefon: 0 52 21/9 26 00 26
Fax.: 0 52 21/9 26 00 60
Internet: www.herford.de oder www.pro-herford.de
E-Mail: info@pro-herford.de

- **zu Kapitel 2:
Finanzielle Hilfen des Staates, Wohnungsbauförderungsmittel**

Kreis Herford, Mietwohnungsbau:
Frau Schorege, Telefon: 0 52 21/13 22 44,
Frau Wellpott, Telefon: 0 52 21/13 22 54,
Neubau und Ersterwerb:
Herr Prüßner, Telefon: 0 52 21/13-2500,
Frau Döhr, Telefon: 0 52 21/13-2520,
Erwerb von selbstgenutzten Wohneigentum:
Herr Lucke, Telefon: 0 52 21/13-25 021

- **zu Kapitel 3: Das Grundstück**

Abteilung Stadtplanung und Vermessung/Techn. Rathaus
Telefon: 0 52 21/189-501 und -499
Fax: 0 52 21/189-691

- **zu Kapitel 4: Die Erschließung**

Abteilung Bauverwaltung/Techn. Rathaus
Beitragsangelegenheiten und bei Erschließungsverträgen:
Telefon: 0 52 21/189-477
Telefon: 0 52 21/189-479
Telefon: 0 52 21/189-480

Grundstücksentwässerung:
Immobilien- und Abwasserbetrieb – Sparte Abwasser – ,
Abteilung Grundstücksentwässerung,
Auf der Freiheit 21 · 32052 Herford
Telefon: 0 52 21/189-1430 oder -1420

Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis:
Kreis Herford – Umweltamt
Amtshausstr. 3, 32051 Herford
Telefon: 0 52 21/13-1216

Die Tiefbauabteilung informiert:
Hoch- und Tiefbauabteilung/Tech. Rathaus
Straßenplanung,
Telefon: 0 52 21/189-562
Fax: 0 52 21/189-655
Straßenunterhaltung,
Telefon: 0 52 21/189-581
Fax: 0 52 21/189-655

- **zu Kapitel 6–9:**

Zu allen bauaufsichtlichen Fragestellungen:
Abteilung Bauaufsicht und Denkmalschutz/Techn. Rathaus

Zentrale Bauberatung:

Technisches Rathaus, Erdgeschoss

Öffnungszeiten:

Dienstag 8.30 – 12.30 Uhr

Donnerstag 8.30 – 12.30 und 14.00 – 18.00 Uhr

Telefon: 0 52 21/189-555 · Fax: 0 52 21/189-360

E-Mail: bauberatung@herford.de



Allgemeine Informationen, Vordrucke, Auskünfte aus dem Bauarchiv:

Telefon: 0 52 21/189-516 und -531

Fax: 0 52 21/189-360

● zu Kapitel 7:

Auf die Plätze, fertig, los! – Der Bau kann beginnen

Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft

Milchstraße 144, 32120 Hiddenhausen

Telefon: 0 52 21/93 45-0 · Fax: 0 52 21/93 45-22

● zu Kapitel 10:

Barrierefrei – Bauen für Alle – Wohnen mit Zukunft

Abteilung Wohnen, Sozialplanung,

Alten- und Behindertenhilfe/Rathaus

Büro für Behinderten- und Seniorenfragen:

Telefon: 0 52 21/189-268

● zu Kapitel 11: Ökologisch orientiertes Bauen

Abteilung Stadtplanung und Vermessung/Techn. Rathaus

Umweltberatung

Telefon: 0 52 21/189-782 · Fax: 0 52 21/189-691

● zu Kapitel 12: Energiesparendes Bauen und Heizen

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung;

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,
Berlin

Internet: www.kompetenzzentrum-iemb.de

www.passiv.de oder www.ig-passivhaus.de

● zu Kapitel 13: Denkmalschutz/Denkmalpflege

Abteilung Bauaufsicht und Denkmalschutz/Techn. Rathaus

Telefon: 0 52 21/189-659

Fax: 0 52 21/189-360

● zu Kapitel 14: Baumschutz

Garten- und Friedhofsabteilung/Techn. Rathaus

Telefon: 0 52 21/189-792

● zu Kapitel 15: Heizung und Energie

Schornsteinfeger-Innung für den Regierungsbezirk Detmold

Sperlingsstraße 24, 33607 Bielefeld

Telefon: 05 21/28 50 17

Internet: www.schornsteinfeger-owl.de

● zu Kapitel 16: Brandschutz und Sicherheit im eigenen Heim

Brandschutzdienststelle

Feuerwehr der Stadt Herford – Abt. Gefahrenvorbeugung

Werrestr. 103a, 32049 Herford

Telefon: 0 52 21/189-1800

Fax: 0 52 21/189-1850

Polizei Herford – Kommissariat Vorbeugung

Elverdisser Str. 12, 32052 Herford

Telefon: 0 52 21/8 88 17 00 · Fax: 0 52 21/8 88 17 19

● zu Kapitel 17: Altlasten

Abteilung Stadtplanung und Vermessung/Techn. Rathaus

Umweltberatung

Telefon: 0 52 21/189-782 · Fax: 0 52 21/189-691

● zu Kapitel 18: Haus und Grund

Haus & Grund Herford e.V.

Rennstr. 33, 32052 Herford

Telefon: 0 52 21/1 57 21 · Fax: 0 52 21/1 57 53

20. Internet & Co.

Nachfolgend finden Sie eine kleine Auswahl interessanter Links für Ihre Suche nach weiteren Informationen im Internet.

NRW:

Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW:	www.mbv.nrw.de
Wohnungsbauförderung:	www.nrw-bank.de
Landesinstitut für Bauwesen:	www.lb.nrw.de
Landesinitiative Zukunftsenergien NRW:	www.energieland.nrw.de
Energieagentur NRW:	www.ea-nrw.de
Ökozentrum NRW:	www.oekozentrum-nrw.de
Architektenkammer NRW:	www.aknw.de
Ingenieurkammer-Bau NRW:	www.ikbaunw.de
Verbraucherzentrale NRW:	www.vz-nrw.de
Staatliche Ämter für Arbeitsschutz:	www.komnet.nrw.de/as-nrw/stafa-nrw.htm
Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Ostwestfalen-Lippe e.v.:	www.haus-und-grund-ostw-lippe.de

Herford:

Stadt Herford im Internet:	www.herford.de www.proherford.de
Feuerwehr der Stadt Herford:	www.feuerwehr.herford.de
Kreis Herford:	www.kreis-herford.de
Wohn- & Wirtschafts-Service Herford:	www.wws-herford.de www.stadtwerke-herford.de
Stadtwerke Herford:	
Bauberufgenossenschaft (auch Herford):	www.bau-bghannover.de
Schornsteinfeger-Innung für den Regierungsbezirk Detmold	www.schornsteinfeger-owl.de

Bundesweit:

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:	www.bmwbw.de
Kreditanstalt für Wiederaufbau:	www.kfw.de
Initiative Architektur und Baukultur:	www.architektur-baukultur.de www.handwerk-owl.de
Handwerkskammer OWL:	
Initiative „kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“:	www.kompetenzzentrum-iemb.de
Deutsche Stiftung Denkmalschutz:	www.denkmalschutz.de
Beratungsstelle, Barrierefreies Bauen, Bayerische Architektenkammer:	www.byak.de
Sicherheitsberatung der Polizei:	www.polizei-beratung.de

21. Muster-Antragsformulare

● Blatt 2 des Bauantrages

Anlage I/2 zu VV BauPrüfVO Blatt 1			
An die untere Bauaufsichtsbehörde		Eingangstempel der Bauaufsichtsbehörde	
PLZ, Ort		Altenszeichen	
☐ Bauantrag ☐ Antrag auf Vorbescheid		Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	
Vorhaben, für das das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. (§ 68 Abs. 1 Satz 1 und 2 und § 67 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW)			
Bauherrin / Bauherr / Antragstellerin / Antragsteller		Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser	
Name, Vorname, Firma		Name, Vorname, Büro	
Straße, Hausnummer		Straße, Hausnummer	
PLZ, Ort		PLZ, Ort	
vertreten durch: Name, Vorname, Anschrift (§ 69 Abs. 3 BauO NRW)		bauvorlageberechtigt: Name, Vorname (§ 70 Abs. 3 BauO NRW)	
		Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer, des Landes	
Telefon mit Vorwahl	Telefax	Telefon mit Vorwahl	Telefax
E-Mail		E-Mail	
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil			
Gemarkungen	Flur(e)	Flurstück(e)	
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung)			
☐ Wohngebäude		☐ Sonderbau (nicht in § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW aufgeführt)	
Bei Nutzungsänderung			
Beachtliche Nutzung			
Genaue Fragestellung zum Vorbescheid (zur planungsrechtlichen Zulässigkeit oder bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit)			
Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens		Bescheid vom	erteilt von (Behörde)
☐ Vorbescheid			
☐ Teilungsgenehmigung			
☐ Befreiungs-/Abweichungsbescheid			
☐ Baualt Nr.			
☐			
Fortsetzung Blatt 2			

● Blatt 1 des Bauantrages

Anlage I/2 zu VV BauPrüfVO Blatt 2	
Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigelegt: (einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beigelegen)	
1.	☐ 3-fach Lageplan / amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planstellerin sind zu beachten)
2.	☐ 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüfVO) (nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3.	☐ 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Beglaubigung nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4.	☐ 3-fach Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 (nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5.	☐ 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
6.	☐ 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Abs. 1 BauPrüfVO)
7.1	☐ 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder
7.2	☐ 2-fach bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m² Bruttoflächeninhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder
7.3	☐ bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind: Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer €
zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW aufgeführt sind	
8.	☐ 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Abs. 2 oder 3 BauPrüfVO) (ggf. mit Maschinenaufstellungen mit Rettungswegen und Notausgängen, falls nicht bereits in den Grundrisszeichnungen dargestellt)
9.	☐ 3-fach zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)
10.1	Spätestens bei Baubeginn werden gemäß § 68 Abs. 2 und 3 BauO NRW eingereicht: ☐ der Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n ☐ der Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n ☐ der Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n ☐ die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht (gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe und Sonderbauten) Bei Vorhaben nach § 68 Abs. 4 BauO NRW sind die vorgenannten Nachweise nicht vorzulegen.
10.2	Abweichend von Nr. 10.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für: ☐ 2-fach den Nachweis der Standsicherheit ☐ 2-fach den Nachweis des Schallschutzes ☐ 2-fach den Nachweis des Wärmeschutzes ☐ den Brandschutz (gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe und Sonderbauten)
11.	☐ Erhebungsbogen für die Baustatistik
12.	Erklärung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers nach § 68 Abs. 6 BauO NRW (nur bei Wohngebäuden geringer Höhe) Ich erkläre hiermit, dass das in den beigelegten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und die hierzu in den Bauvorlagen gemachten Angaben vollständig und richtig sind.
Ort, Datum	Ort, Datum
Für den Bauherrn / die Bauherrin:	Der / die bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfasser/in:
Unterschrift	Unterschrift

(*) Nach § 70 Abs. 2 BauO NRW oder Nr. 70.11 VV BauO NRW kann in bestimmten Fällen auf die Bauvorlageberechtigung verzichtet werden

Anlage I/3 zu VV BauPrüVO Blatt 1			
An die Gemeinde	Eingang bei der Gemeinde	Eingang bei der Bauaufsichtsbehörde	
PLZ, Ort	Aktenzeichen	Aktenzeichen	
Vorlage bei der Gemeinde		Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW)	
Weiterbehandlung als Bauantrag, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll ☐ ja (bitte Nm. 2 und 3 ausfüllen) ☐ nein (bitte Nm. 1 und 3 ausfüllen)			
Bauherrin / Bauherr / Antragstellerin / Antragsteller		Entwurfverfasserin / Entwurfsverfasser	
Name, Vorname, Firma		Name, Vorname, Büro	
Straße, Hausnummer		Straße, Hausnummer	
PLZ, Ort		PLZ, Ort	
vertreten durch: Name, Vorname, Anschrift (§ 69 Abs. 3 BauO NRW)		bauvorlageberechtigt: Name, Vorname (§ 70 Abs. 3 BauO NRW)	
		Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer, des Landes	
Telefon mit Vorwahl	Telefax	Telefon mit Vorwahl	Telefax
E-Mail		E-Mail	
Baugrundstück			
Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil			
Gemarkungen)		Flur(e)	Flurstücke)
Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, Änderung)			
Bei Nutzungsänderung			
Beabsichtigte Nutzung			
1. Bauvorlagen in der Genehmigungsfreistellung 1.1 ☐ 1-fach Lageplan / amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüVO - insbesondere mit Festsetzungen des Bebauungsplanes, besondere Anforderungen an Plänenstellerin sind zu beachten) 1.2 ☐ 1-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüVO) 1.3 ☐ 1-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüVO)			
2. Bauvorlagen im vereinfachten Genehmigungsverfahren, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und die Weiterbehandlung als Bauantrag gewünscht wird 2.1 ☐ 3-fach Lageplan / amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüVO) 2.2 ☐ 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüVO)			

● **Genehmigungsfreistellung (Blatt 1)**

● **Genehmigungsfreistellung (Blatt 2)**

Anlage I/3 zu VV BauPrüfVO Blatt 2	
2.3	☐ 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
2.4	☐ 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Abs. 1 BauPrüfVO)
2.5.1	☐ 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m ² Bruttoarminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nr. 1 BauPrüfVO)
2.5.2	☐ 2-fach
2.5.3	☐ bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind: € Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer
3. ☐ Erhebungsbogen für die Baustatistik	
4. Erklärung der Entwurfsverfasserin / des Entwurfsverfassers nach § 67 Abs. 2 Satz 1 oder § 68 Abs. 6 BauO NRW Ich erkläre hiermit, dass das in den beigefügten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und die hierzu in den Bauvorlagen gemachten Angaben vollständig und richtig sind.	
Ort, Datum	Ort, Datum
Für den Bauherrn / die Bauherrin:	Der / die bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser/in:
Unterschrift	Unterschrift

Hinweis

Nach § 67 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW darf einen Monat nach Eingang der Bauvorlagen bei der Gemeinde mit dem Vorhaben begonnen werden. Mit dem Vorhaben kann unverzüglich begonnen werden, wenn die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Ablauf dieser Frist schriftlich mitteilt, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Ein Rechtsanspruch auf eine solche Mitteilung besteht nicht.

Der Versand der schriftlichen Mitteilung über einen unverzüglichen Beginn kann von der Gemeinde selbst oder aber durch Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn veranlasst werden; nur bei Antragstellung ist sie gebührenpflichtig (Tarifstelle 2.4.9.1 A/VewGebO NRW). Der Antrag kann formlos zusammen mit der Vorlage bei der Gemeinde oder aber zu einem anderen Zeitpunkt innerhalb des Monats nach Abgabe der Bauvorlagen gestellt werden.

Antrag:

Es wird beantragt, dass die Gemeinde nach § 67 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW vorzeitig mitteilt, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Ort, Datum	Für den Bauherrn / die Bauherrin:
	Unterschrift

Dienstleister in der Elektrotechnik

Schaper Elektrotechnik GmbH & Co. KG ist ein innovativer Betrieb, der sich als Dienstleistungsunternehmen in der Elektrotechnik versteht. Die Stärken des Unternehmens liegen sowohl im technischen Know-how als auch im flexiblen, kundenorientierten Servicekonzept.

Persönliches Engagement, verantwortliches und nachhaltiges Handeln eines jeden Mitarbeiters garantieren einen hohen Qualitätsstandard und festigen die Verbundenheit zu unseren Kunden, egal ob es sich um Großkunden aus der Industrie oder Privatpersonen handelt.

Schaper Elektrotechnik GmbH & Co. KG bietet umfassenden Service in allen Phasen eines Projektes.

Der beginnt bei der Beratung, umfasst Engineering und Planung, Projektierung, Ausführung und Inbetriebnahme sowie Wartung- und Störungsdienst, bis hin zum Facility-Management.

Die Leistungsbereiche:

- Elektroinstallationen
- Last- und Energiemanagement
- Gebäudeautomatisierung mit KNX/EIB Systemlösungen
- Überwachungsanlagen BMA/EMA/RWA/ELA/SLA
- Daten- und Netzwerktechnik
- Beleuchtungssysteme
- Antennentechnik
- Multimedia-Systeme
- Alternative Energien

Schaper Steuerungstechnik GmbH & Co. KG ist aus der Elektrotechnik abgespalten worden.

In diesem Unternehmen werden komplexe Steuerungen, Schaltschranksysteme und Anlagentechnik geplant, konstruiert und hergestellt sowie SPS-Programmierung und Visualisierung für umfangreiche Anwendungen realisiert.

Planung und Ausführung von
elektrotechnischen Anlagen

Lilienthalstraße 14
32052 Herford
Telefon 05221 - 29 602-0
www.schaper-herford.de



FLIESEN STORK

www.fliesen-kaufen.de

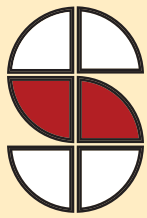
Ihr Fliesenlegerteam in Herford

Mindener Str. 163
32049 Herford
Tel: 05221/919675



Beratung Planung Realisierung Verkauf Verlegung





SCHWENEKER

WIR BAUEN DIE KLASSIKER VON MORGEN

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Schlüsselfertiges Bauen



Architektenhäuser



Immobilienvermittlung



... seit 1992 !



Dr. Schweneker
Immobilien GmbH

Weihestr. 100
32584 Löhne

Telefon 0 57 31 - 78 50 21
Telefax 0 57 31 - 78 50 22

info@schweneker24.de
www.schweneker24.de