



BAUen in

Ü

N

D

E



BÜNDE
motiviert



Ihr Partner vor Ort



Energie- und Wasserversorgung Bünde GmbH • Osnabrücker Straße 205 • 32257 Bünde • Telefon 05223 967-0 • Fax 05223 967-148
E-Mail: info@ewb.aov.de • <http://www.ewb.aov.de>

Wer umstellt, ist fein raus

Wer mit Erdgas heizt, spart Platz, Zeit und Nerven. Denn das Erdgas von der EWB kommt direkt zu Ihnen ins Haus - und Bestellung, Lieferung oder Lagerung von bestimmten Brennstoffen sind für Sie von da ab kein Thema mehr. Und Ihren Keller können Sie von da an anders nutzen, z. B. als Wein- oder Hobbykeller.

Darüber hinaus können Sie aber auch noch bares Geld sparen: mit unseren Förderprogrammen! Jetzt ist die richtige Zeit zu modernisieren, denn wir von der EWB bieten diverse Förderprogramme an. Damit helfen wir Ihnen bei der Entscheidung, von anderen Energieträgern auf Gas umzusteigen.

Unser Angebot lohnt sich - informieren Sie sich über unsere derzeitigen Förderprogramme, mit denen Sie bares Geld sparen können... ob im Haus oder auf der Straße!

Haben Sie Interesse? Dann vereinbaren Sie am besten gleich einen Termin mit unserem Beratungsteam und besprechen gemeinsam Ihre Planung. Hier die Durchwahlnummern des Beratungsteams:

Thomas Beschorner ☎ 05223 967-120
Karl-Heinz Vogtschmidt ☎ 05223 967-158

Torsten von Loh ☎ 05223 967-170
Rolf Müller ☎ 05223 967-171

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,



Sie interessieren sich für ein eigenes Haus ganz nach Ihren Wünschen und haben beschlossen zu bauen oder zu renovieren. Dann haben Sie mit dem Griff zu dieser Broschüre einen kleinen Helfer gefunden, der für Sie Tipps und Informationen zum Thema Bauen in Bünde zusammenfasst.

Der Wegweiser vermittelt Ihnen Grundlagen des öffentlichen Baurechts, verdeutlicht den Ablauf von Baugenehmigungsverfahren / Bauanzeigeverfahren, zeigt Möglichkeiten der Bauförderung auf und erläutert ein paar ausgewählte Fachbegriffe.

Das Heft ersetzt nicht die notwendige fachliche Beratung. Deshalb nutzen Sie die Sachinformationen als Einstieg und fragen Sie konkret zu Ihrem persönlichen Bauvorhaben meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Stadtverwaltung Bünde. Ich freue mich, wenn Familien sich für Bünde entscheiden und in der Elsestadt Eigentum schaffen. So tragen sie zur Förderung der Wohn- und Lebensqualität insgesamt entschieden bei.

Für Ihr Bauvorhaben wünsche ich Ihnen gutes Gelingen und eine glückliche Zeit in Ihrem neuen Heim.

Anett Kleine-Döpke-Güse
Bürgermeisterin



INHALTSVERZEICHNIS / IMPRESSUM

Grußwort der Bürgermeisterin	1	Bauordnungsrecht	15
Inhaltsverzeichnis / Impressum	2	– Allgemein	15
Branchenverzeichnis	5	– Bauvoranfrage	15
Allgemeine Rathaus-Informationen	6	– Bauantrag und Baugenehmigung	17
Das Baudezernat	6	– Der Entwurfsverfasser beim Bauantrag	18
Der Kommunalbetrieb	6	– Die bauaufsichtlichen Verfahren	19
Blütezeit der Baukultur	7	– Normales Genehmigungsverfahren (§ 63 BauO NRW)	19
Das Baugrundstück - „Wie finde ich ein Grundstück und wie ist es bebaubar?“	8	– Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)	19
Das öffentliche Baurecht	9	– Genehmigungsfreie Wohngebäude – Bauanzeigeverfahren (§ 67 BauO NRW Genehmigungsfreistellung)	19
Planungsrecht	9	– Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 65 und § 66 BauO NRW)	20
– Lage im Bebauungsplangebiet (§ 30 Baugesetzbuch - BauGB)	9	– Baugenehmigungsgebühren	20
– Die Genehmigungsfreistellung (§ 67 Bauordnung Nordrhein-Westfalen)	11	– Bauen ohne Baugenehmigung	20
– Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	12	– Geltungsdauer der Baugenehmigung	20
– Der Außenbereich (§ 35 BauGB)	13	– Gebäudeabbruch	20
– Baumschutz	13	– Grundstücksteilung	20
– Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14	– Baulasten	21
		– Baubeginn / Bauausführung	21
		– Verantwortung beim Bauen	21
		– Aufgaben des Bauherren	23
		– Anzeigepflichten des Bauherren	23

Impressum

© 2007 anCos Verlag GmbH, 1. Auflage



anCos Verlag GmbH
Schloßwall 28 · 49080 Osnabrück

Fon: 05 41/9 98 79-0
Fax: 05 41/9 98 79-11

E-Mail: info@ancos-verlag.de
Internet: www.ancos-verlag.de

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der
Stadt Bünde – Bereich Stadtplanung
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Tel.: 05223/161269, Fax: 05223/161351
E-Mail: info@buende.de, www.buende.de

Fotos: Gabriela Meier-Goerlich (Jahres-
Motiv-Kalender „Bünder Impressionen“),
Rolf Dieter Spanier (Foto-CD „Bünde -
Momente in Bildern“), Stadt Bünde

**Lesbarkeit: Nur zur einfacheren Lesbarkeit
verzichten wir darauf, stets männliche und
weibliche Schreibformen zu verwenden.**

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

Bei der Erstellung der Broschüre wurde
sorgfältig recherchiert. Dennoch kann für
die Richtigkeit und Vollständigkeit der
Angaben keine Gewähr übernommen
werden. Haftungsansprüche sind ausge-
schlossen. Änderungswünsche,
Anregungen und Ergänzungen für die
nächste Auflage richten Sie bitte an die
Stadtverwaltung oder den Verlag.

In unserem Verlag erscheinen:

Publikationen zur Bürgerinformation,
Wirtschaftsförderung, Freizeitgestaltung,
Einweihungs- und Jubiläumsbroschüren,
Patientenbroschüren, Bauherrenwegweiser
sowie Seniorenratgeber.





- Baumängel	24	Finanzielle Hilfen des Staates –	
- Gebäudeeinmessung	25	Wohnungsbauförderung	36
- Spätere Baumaßnahmen	25	Eigenheimförderung	36
- Baurechtliche Spezialthemen	26	Mietwohnungsbau	36
- Brandschutz	26	Modernisierung, Energiesparmaßnahmen	36
- Barrierefrei bauen	26	Ökologisch orientiertes Bauen –	
- Nachbarschaftsrecht	29	energieeffizient und umweltschonend	37
- Einbruchschutz	29	Baugebiete in Bünde	40
- Hände weg von Schwarzarbeitern	30	Wohnbaugebiete	40
Denkmalschutz	31	Gewerbegebiete	42
Erschließung	33	Wo erledige ich was?	43
Allgemein: Sicherung der Erschließung/		Internet und Links	47
Erhebung von Erschließungsbeiträgen	33		
Grundstücksentwässerung	33		
Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen	35		



Fretthold BAUFACHZENTRUM

32257 Bünde
Borriesstr. 100
Tel. 05223/4806-0
www.fretthold.de



Moderne Baustoffe und vieles mehr - für alle, die bauen und renovieren.

- attraktive Ausstellungen
- kompetente Fachberatung
- prompter Lieferservice

Ihr Baustoffhandel für:

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| - Neubau | - Fliesen |
| - Umbau | - Natursteine |
| - Renovierung | - Gartenideen |
| - Bedachung | - Innenausbau |
| - Fassade | - Berufsbekleidung |
| - Klinker | - Werkzeuge |

Einfach eine breite Produktpalette für alle die bauen, sanieren und renovieren.



Ideen Wünsche Umsetzung

- Architektur
- Innenarchitektur
- Bauunternehmen / Holzbau
- Beratung / Gutachten
- Ein-, und Mehrfamilienhäuser
- Wohnungsbau
- Immobilienvermittlung
- Finanzierungsbegleitung
- alles aus einer Hand

das Unternehmen an Ihrer Seite

planpluswerk GmbH & Co.KG

Weidemaschstrasse 14-18 •

Tel: 05223-653199

www.planpluswerk.de

32257 Bünde

Fax: 4910681



Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Akustikbau	.34	Geoanalytik	.38	Specksteinöfen	.U4
Architekten	.4, 10, 16, 34	Glasduschabtrennungen	.28	Stahlbau	.22
Badezimmereinrichtung	.28	Glaserei	.34	Straßenbau	.28, 34
Baufachzentrum	.3	Glashandel	.34	Stromversorgung	.U2
Bauglaserei	.34	Heizöle	.44	Telekommunikation	.44
Baustoffe	.3, 22	Heizung	.22, 28	Tiefbau	.28, 34
Bautenschutz	.U3	Holzbau	.44	Tore	.22
Bauträger	.10, 16, 22, 34	Immobilien	.16, 38	Trockenbau	.34
Bauunternehmen	.10, 16, 22, 34	Industriereinigung	.5	Türen	.22, 28
Dämmstoffe	.22	Kaminöfen	.U4	Verlegearbeiten	.34, 38, 44
Dipl.-Ingenieure	.4, 10, 16	Malerbetrieb	.U3	Vermessungsbüro	.16
EDV	.44	Metallbau	.38, 44	Wärmeverbundsysteme	.U3
Elektrotechnik	.28	Mineralöle	.44	Wasserversorgung	.U2
Energieversorgung	.U2	Natursteine	.22	Wohnungsverwaltung	.10
Fenster	.28	Netzwerktechnik	.44	Zaunbau	.38
Finanzierungen	.16	Notar	.38	Zimmerei	.44
Fliesen, Fliesenleger	.34, 38, 44	Parkett	.44		
Garagentore	.38	Pflasterarbeiten	.28		
Garten- u. Landschaftsbau	.38	Rechtsanwalt	.38		
Gebäudereinigung	.5	Sanitär	.22, 28		
Geländer	.38	Schornsteinsysteme	.U4		

U = Umschlagseite



Ihr zuverlässiger Partner für:

- Büro-Reinigung
 - Glasreinigung
 - Industrie-Reinigung
 - Grünanlagenpflege
 - Hausmeisterdienste
 - Winterdienste
 - Fassadenreinigung
- Markisenreinigung
 - Jalousienreinigung
 - Teppichreinigung
 - Dachrinnenreinigung
 - Schädlingsbekämpfung
 - Natursteinveredelung
 - Sonderdienste



Tel. (0 57 44) 23 39 • Fax 48 00 • Hobrink 14 • 32609 Hüllhorst



ALLGEMEINE RATHAUS-INFORMATIONEN

Stadt Bünde

Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde

Tel.: 05223/161-0

Fax: 05223/161-351

E-Mail: info@buende.de

Internet: www.buende.de

Öffnungszeiten:

Mo. – Do. 8.00 – 12.30 Uhr

14.00 – 16.00 Uhr

Fr. 8.00 – 12.00 Uhr

STADT BÜNDE

Das Baudezernat

Diplom-Ingenieur Heinz Brockmeier

Erster/Technischer Beigeordneter

Bereich 6. Stadtplanung

Bereichsleiter:

Diplom-Ingenieur Georg Pichler

Sachgebiet 6.1. Planung

Sachgebiet 6.2. Grünflächen

Sachgebiet 6.3. Bauordnung – Untere
Bauaufsichtsbehörde

Sachgebiet 6.4. Bauverwaltung



Rathaus

Bereich 7. Straßenbau und Verkehr

Bereichsleiter:

Diplom-Ingenieur Ramutis Pozela

Sachgebiet 7.1. Straßenbau

Sachgebiet 7.2. Straßenverkehrsbe-
hörde und Verkehrs-
planung

Der Kommunalbetrieb

Technischer Vorstand:

Diplom-Ingenieur Ramutis Pozela

Betriebszweig Abwasser/Gewässer/
Entwässerung

Betriebszweig Baubetrieb

Betriebszweig Gebäudemanagement/
Hochbau

Stadt Bünde

Bereich 3. Wirtschaftsförderung

Bereichsleiter: Hartmut Bockel

Sachgebiet 3.1. Wirtschaftsförderung

Sachgebiet 3.3. Liegenschaften



Lokale Identität

Die Siedlungsgeschichte geht weit in die Vergangenheit zurück. Bereits um 800 soll an der Else die erste Kirche entstanden sein. Damit würde die Kirchengründung zu den ältesten in Westfalen zählen.

Eine Schenkungsurkunde aus dem Jahr 853 belegt erstmalig schriftlich die Existenz der Ansiedlung unter dem Namen „Buginithi“.

Funde von Pfeil- und Lanzenspitzen aus Feuerstein im Doberg allerdings beweisen, dass das Elsetal bereits zur Steinzeit besiedelt war.

Das älteste Bauwerk ist die Laurentiuskirche aus dem 13. Jahrhundert. Sie ist ein Zeugnis beginnender Stadtwerdung.

Die Bauaktivitäten während der Blütezeit der Zigarrenindustrie haben das Stadtbild entscheidend geprägt.

Großzüge Gründerzeitbauten verdrängten nach und nach in der Esch- und Bahnhofstraße die alten Fachwerkhäuser. Imposante Villen, die Pauluskirche und der „Stadtgarten“ verdanken ihre Existenz dem wirtschaftlichen Aufschwung durch das Aufblühen der Tabak- und Zigarrenindustrie.

Nach dem zweiten Weltkrieg setzte eine intensive Neubauphase ein. Die Stadt wuchs schnell und verflocht sich siedlungsstrukturell mit den umliegenden Ortschaften. Es entstanden zum Beispiel die Meyerhofsiedlung in Spradow, die Türkenkostsiedlung in Ennigloh sowie Mietwohnungen der B & S (Bau- und Siedlungsgenossenschaft GmbH) in Bünde Süd.

In den 70iger Jahren setzte der Umschwung zur modernen Einkaufsstadt mit Fußgängerzone und verkehrsberuhigter Verkehrsführung ein.

Auch im neuen Jahrtausend investieren die Bänderinnen und Bänder in ihre Zukunft. Im ersten Bürgerentscheid entschieden sie sich für eine attraktive und belebte Innenstadt. Mit Hilfe des Landes Nordrhein-Westfalen wird die Fußgängerzone Eschstraße und Bahnhofstraße neu gestaltet.

Das Stadtbild beeinflusst den Stellenwert des Heimatortes für jeden einzelnen und trägt somit zum Wohlfühlen im eigenen Zuhause bei.



Musikschule

DAS BAUGRUNDSTÜCK

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

Wenn Sie in Bünde wohnen und bauen möchten oder aber in eine Gewerbeimmobili­e investieren wollen, stellt sich neben der Finanzierung zunächst die Frage nach einem geeigneten Grundstück.

Die Stadt bietet derzeit keine eigenen Grundstücke für den Wohnungsbau an, so dass auf der Suche nach einer geeigneten Fläche ein 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 eine Anfrage im Bereich „Stadtplanung“ der Stadt Bünde lohnt.

Stadt Bünde Bereich Stadtplanung

Sachgebiet Planung
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Doris Heinisch, Tel.: 05223/161-267
Ralf Müller, Tel.: 05223/161-315
Vera Stieve, Tel.: 05223/161-229

Gerhart-Hauptmann-Arndtstraße



Bei der Suche nach einem geeigneten gewerblichen Baugrundstück sind Ihnen die Mitarbeiter des Bereiches „Wirtschaftsförderung“ behilflich.

Stadt Bünde Bereich Wirtschaftsförderung

Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Hartmut Bokel, Tel.: 05223/161-319
Klaus Röthemeyer, Tel.: 05223/161-228

Am einfachsten ist es natürlich, wenn Sie bereits ein Grundstück haben. Aber auch in diesem Fall muss geklärt werden, ob dieses Grundstück bebaubar ist und nach Ihren Vorstellungen bebaut werden kann. 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.





Internet-Tipp: www.baurecht.de



Planung für „Im Osteresch“

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

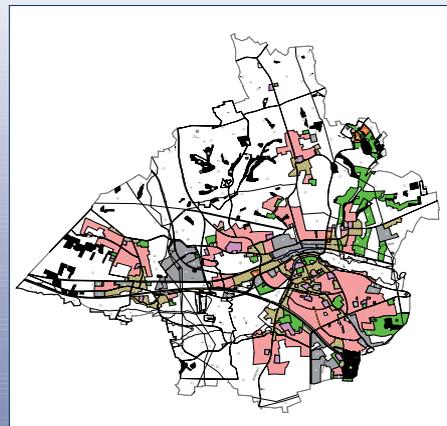
- Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
- Das Bauordnungsrecht – geregelt in der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen – klärt, wie im einzelnen gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem jeweiligen Grundstück.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

Planungsrecht

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird im Wesentlichen durch die planungsrechtlichen 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.



Flächennutzungsplan für die Stadt Bünde

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

Lage im Bebauungsplangebiet (§ 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 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

wie z.B. Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet oder Sondergebiete. Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsarten sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt.



hindenburgstrasse 48 | 32257 bünde | fon 05223-4921084



RALF DUBBEL

DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT

ARMIN CAWALLA

DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT BDB

www.dc-architekten.de

mark sasse architekten

mark sasse und ewa stegler



www.susat.de

ARCHITEKT PETER BOHLE

LÜBBECKER STRASSE 16

32257 BÜNDE

TELEFON 052 23 / 102 82



**LARS JACOBS
ARCHITEKTUR**

Kurt-Schumacher-Strasse 11
32257 Bünde
Tel. 0 52 23 / 46 72
Fax 0 52 23 / 46 72
Mob. 01 71 / 1 43 41 34
www.larsjacobs.de
mailto:info@larsjacobs.de



Ingenieurbüro Diekmann

Beratende Ingenieure · BDB

**Ingenieurbüro für Tragwerksplanung, Bauphysik
Konstruktiver Ingenieurbau, SiGe-Koordination**

Holtkampstraße 3 · 32257 Bünde · Tel. (05223) 18356-0
Fax (05223) 18356-10 · E-Mail: info@ib-diekmann.de



Wir bauen für Sie...

...z.B. auf Ihrem Grundstück – innovativ,
individuell, schlüsselfertig oder mit
Eigenleistungen. Lassen Sie sich von
unseren Architekturkonzepten überzeugen!



B&S
planen, bauen, wohnen

B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH
Hangbaumstraße 18 · 32257 Bünde · Fon: 052 23 / 92 91-0 · www.bus-buende.de · info@bus-buende.de



www.buende.de

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Sie bestimmt das Verhältnis zwischen der baulich nutzbaren Fläche zur Gesamtfläche des Baugrundstücks. Bei den meisten für eine Wohnbebauung geeigneten Grundstücken ist dieser Wert 0,4, d.h., dass 40% der Grundstücksfläche bebaut oder versiegelt werden darf.

Daneben wird die Höhe der Bebauung entweder durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse oder durch Trauf- und Firsthöhen geregelt. Bei der Frage, ob ein vorgesehene Bauvorhaben mit den festgesetzten Geschosshöhen vereinbar ist, ist die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Dort ist geregelt, wann auch ein Keller- oder Dachgeschoss als Vollgeschoss zu rechnen ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind diejenigen Flächen auf dem Grundstück, innerhalb derer ein Bauvorhaben errichtet werden kann oder errichtet werden muss.

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 Größe der Baugrundstücke,
- Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude,
- Anpflanzungen auf den Grundstücken,

- die zu benutzenden Materialien oder die Farbe der Außenbauteile,
- über die Einfriedung der Grundstücke.

Die Aufgabe dieser Festsetzungen ist es, bei aller individueller Baufreiheit das Gesamterscheinungsbild des Wohnquartiers – Ihres Wohnquartiers – sicher zu stellen.



Elseresidenz

Welche Maßnahmen ggf. durchzuführen sind, um die Inanspruchnahme von unversiegeltem Grund und Boden auszugleichen (Eingriffsregelung), regelt ebenfalls der Bebauungsplan.

Ob für Ihr Baugrundstück ein Bebauungsplan besteht, erfahren Sie im „Sachgebiet Planung“ des Bereiches Stadtplanung der Stadt Bünde. Die Mitarbeiter erläutern Ihnen selbstverständlich auch die Festsetzungen, die der Plan für das jeweilige Grundstück trifft.

Stadt Bünde Bereich Stadtplanung

Sachgebiet Planung
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Doris Heinisch, Tel.: 05223/161-267
Ralf Müller, Tel.: 05223/161-315
Vera Stieve, Tel.: 05223/161-229

Rechtskräftige Bebauungspläne mit allen getroffenen Festsetzungen werden vom Stadtrat als Ortssatzung beschlossen. Das heißt, sie haben den Charakter einer gesetzlichen Norm. Abweichungen von den Festsetzungen über eine Befreiung sind daher nur im beschränkten Rahmen und in besonders begründeten Ausnahmefällen möglich.

Die Genehmigungsfreistellung (§ 67 Bauordnung Nordrhein-Westfalen)

Eine Besonderheit des Bauordnungsrechtes sei hier erwähnt (s. auch bauaufsichtliche Verfahren, Seite 19f.), die Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW).

Die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebenanlagen ist von der Genehmigung freigestellt, wenn das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt und allen Planfestsetzungen entspricht. Die Erschließung muss gesichert sein.



Zu beachten ist, dass neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes alle bauordnungsrechtlichen und sonstigen rechtlichen Vorschriften einzuhalten sind. Da die behördliche Prüfung entfällt, bekommt der Bauherr oder die Bauherrin auch keinen Genehmigungsbescheid. In diesem Verfahren sind Bauherren und Architekt für die Einhaltung selbst verantwortlich und ggf. auch haftungsrechtlich in der Pflicht.

Auch für Vorhaben in der Genehmigungsfreistellung ist eine „Antragstellung“ erforderlich. Innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen wird im Sachgebiet Planung festgestellt, ob das Bauvorhaben der städtebaulichen Planung (Festsetzungen des Bebauungsplanes) entspricht. Als Ergebnis wird innerhalb dieser Zeit die schriftliche Mitteilung verschickt (auf Antrag des Bauherrn oder der Bauherrin), dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll – es kann mit dem Bau begonnen werden –, oder in begründeten Fällen die schriftliche Mitteilung, dass ein Genehmigungsverfahren erforderlich ist. Erfolgt keine Mitteilung, kann nach dem Ablauf eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen bei der Stadt Bünde, Bereich Stadtplanung, – Datum laut Eingang – mit dem Bau begonnen werden.

Stadt Bünde Bereich Stadtplanung

Sachgebiet Bauverwaltung
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Edgar Schoßmeier, Tel.: 05223/161-426

Auf Wunsch des Bauherrn (auf dem Antragsformular ankreuzen) kann allerdings auch für Bauvorhaben, für die das Freistellungsverfahren vorgesehen ist, ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Ist Ihr Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt, gibt es keine festgelegte Geltungsdauer 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 selbst verantwortlich.

Unbeplanter Innenbereich (§ 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 Ortsslage 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 Ortsslage handelt, erfahren Sie im Sachgebiet Planung des Bereiches Stadtplanung der Stadt Bünde. In kritischen, nicht eindeutigen Fällen kann es sinnvoll sein, eine Bauvoranfrage zu stellen (siehe Bauaufsichtliche Verfahren S. 19f.).



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 im Bereich Stadtplanung erkundigen. Dies gilt auch bei bereits bebauten Grundstücken, da auch hier für bauliche Erweiterungen oder Neubauten sehr enge Grenzen gezogen sind.

Ein erheblicher Teil des Außenbereichs der Stadt Bünde ist nach den Festsetzungen des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. In diesen Gebieten ist der Schutz von Natur und Landschaft vorrangig. Sofern Sie unter den engen Rahmenbedingungen des Baurechts ein Bauvorhaben im Außenbereich realisieren wollen, ist in Landschaftsschutzgebieten zusätzlich eine Befreiung von den naturschutzrechtlichen Verboten des Landschaftsplanes zwingend erforderlich. Ansprechpartner ist der Kreis Herford, Amt 72, Landschaft und Bauen.

Kreis Herford Landschaft und Bauen – Naturschutz und Regionalplanung

Amtshausstraße 2, 32051 Herford
Karl-Heinz Diekmann,
Tel.: 05221/13-2325
Friedrich-Wilhelm Pramann,
Tel.: 05221/13-2327

Baumschutz

Bäume auf dem Grundstück könnten möglicherweise geschützt sein. Sofern das Grundstück innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, können Bäume hier als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt sein. Weiterhin besteht in Bünde eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bünde/1993). Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 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 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

Nicht unter die Satzung fallen:

- Nadelbäume und Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien.

Wenn also auf einem grundsätzlich bebaubaren Grundstück Bäume stehen, die durch den Bebauungsplan oder/und die Baum-

schutzsatzung 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 grundsätzlich eine Bereicherung und Wertsteigerung für ein Baugrundstück darstellen (Stichwort umweltverträgliches Bauen).

Sollte jedoch die baurechtlich mögliche Nutzung des in Frage kommenden Grundstücks 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 Bünde Sachgebiet Grünflächen im Bereich Stadtplanung zu richten. Gleiches gilt auch bei Bauvoranfragen für Bauvorhaben, bei denen geschützte Bäume betroffen sind.

Stadt Bünde Bereich Stadtplanung

Sachgebiet Grünflächen
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Wilfried Bergmann, Tel.: 05223/161-332
Beate Zielasko, Tel.: 05223/161-333





Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Neubaumaßnahmen gleich welcher Art sind in aller Regel mit Beeinträchtigungen unserer natürlichen Umwelt verbunden. Zurzeit werden täglich in der Bundesrepublik mehr als 100 ha Fläche für Siedlungs- und Verkehrsprojekte neu in Anspruch genommen; das entspricht einer Größenordnung von rund 150 Fußballfeldern. Ein wesentlicher Teil dieser Bodenfläche wird mit Wohnhäusern, Gewerbebauten, Straßen, Freizeiteinrichtungen usw. „versiegelt“. Diese Flächen werden als Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt entzogen. Natürliche Bodenfunktionen wie Wasseraufnahme und Grundwasserspeisung oder Humusbildung finden nicht mehr statt.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (einfach ausgedrückt heißt das, dass wir nachfolgenden Generationen keine ungünstigeren Rahmenbedingungen hinterlassen als wir sie vorgefunden haben), wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in die Bestimmungen des Baugesetzbuches übernommen. Im Zuge der

Bauleitplanung sind sowohl die Umweltauswirkungen der durch die Planung ermöglichten Vorhaben zu ermitteln und zu dokumentieren, als auch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich der damit einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festzusetzen.

Bis auf einige Ausnahmen in bebauten Stadtgebieten wird daher jeder Bebauungsplan, der die rechtliche Grundlage für eine Neubebauung bildet, genau vorschreiben, welche Maßnahmen der Natur- und Landschaftspflege entweder in seinem Geltungsbereich selbst oder an anderer Stelle vorzunehmen sind. Dabei kann es sich um Maßnahmen vielfältigster Art wie z.B. Bepflanzungen, Aufforstungen, Biotopentwicklungen, Verbesserungen an Gewässern usw. handeln.

In einfachen Fällen erfolgt die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen an Hand eines landesweit angewandten standardisierten Verfahrens. In schwierigen Fällen wird durch einen sachverständigen Landschaftsplaner zum Bauvorhaben ein so genannter landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet. Welche Ausgleichsmaßnahmen für Ihr Bauvorhaben vorzunehmen sind, können Sie den Auflagen und Nebenbestimmungen der Baugenehmigung entnehmen, bei freigestellten Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird grundsätzlich zu Lasten der Verursacher der Beeinträchtigungen vorgenommen. In der Regel sind dies die Nutznießer der Planung, also der oder die Bauwilligen.

Je nach Festsetzung können die Maßnahmen in ihrer Ausführung unterschiedlich gestaltet sein:

- Bepflanzungen auf dem eigenen Grundstück, z.B. Baum-, Strauch- oder Heckenpflanzungen bestimmter heimischer Arten. Für die Umsetzung der Maßnahmen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes ist der Bauherr selbst verantwortlich. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen wird 1 Jahr nach der Baufertigstellung kontrolliert.
- Ausgleichsmaßnahmen größeren Umfangs wie Aufforstungen oder Schaffung von Feuchtbiotopen. Diese so genannten Sammel-Ausgleichsmaßnahmen werden auf geeigneten Flächen im Stadtgebiet durchgeführt. Da diese Maßnahmen großräumig innerhalb der freien Landschaft ausgeführt und mit bereits vorhandenen Biotopen vernetzt werden können, haben sie eine hohe ökologische Wertigkeit. Natürlich kann nicht jeder Bauherr „seine“ geforderten Bäume und Sträucher in solch einem Gebiet selbst pflanzen. Die Herrichtung erfolgt daher insgesamt durch die Stadt Bünde oder im Auftrag eines Erschließungsträgers. Ähnlich wie Erschließungsbeiträge werden die Kosten anteilig auf die Grundeigentümer eines Neubaugebietes umgelegt (geschieht zumeist im Rahmen des Erschließungsvertrages).

Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (unbeplanter Innenbereich, vgl. Seite 12) gelten nach den

gesetzlichen Bestimmungen nicht als Eingriff in Natur und Landschaft und unterliegen damit nicht der Eingriffsregelung.

Bei Bauvorhaben im Außenbereich (vgl. Seite 12f.) ist die untere Landschaftsbehörde beim Kreis Herford für die Durchführung und Überwachung der Eingriffsregelung zuständig.

Stadt Bünde Bereich Stadtplanung

Sachgebiet Grünflächen
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Wilfried Bergmann, Tel.: 05223/161-332
Beate Zielasko Tel.: 05223/161-333

Kreis Herford Landschaft und Bauen – Naturschutz und Regionalplanung

Amtshausstraße 2, 32051 Herford
Karl-Heinz Diekmann,
Tel.: 05221/13-2325
Friedrich-Wilhelm Pramann,
Tel.: 05221/13-2327



Bauordnungsrecht

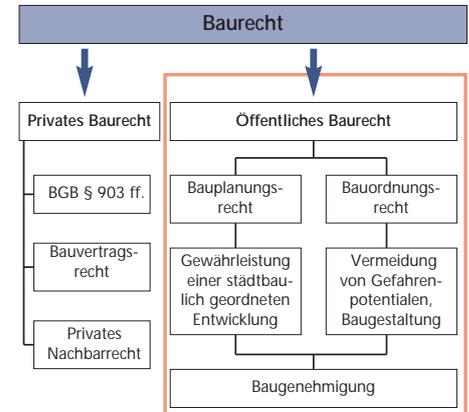
Allgemein

Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Dabei werden vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit, den Nachbarnschutz und den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt. Das Bauordnungsrecht ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen geregelt. Im Land Nordrhein-Westfalen gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft ausschließlich Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem Grundstückseigentümer oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen. Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Sie ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter.

Die Baugenehmigung bzw. die Mitteilung der Gemeinde im Fall der Genehmigungsfreistellung betreffen nur die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den 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 entgegenstehen könnten – bleiben unberührt; der Inhaber dieser Rechte ist nicht verpflichtet, eine Verletzung seiner Rechte durch die Bauausführung zu dulden, nur weil die Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde „Grünes Licht“ gegeben hat.



Mit dieser Rechtsmaterie beschäftigt sich die Bauaufsicht

Bauvoranfrage

Besteht Unklarheit darüber, ob und wie ein Grundstück bebaut werden kann, bietet die Bauvoranfrage die Möglichkeit, Fragen zur Zulässigkeit eines Bauvorhabens vorab verbindlich zu klären.

Üblicherweise wird im Rahmen des Vorbescheides (Bauvoranfrage) geklärt, ob ein bauliches Vorhaben grundsätzlich zulässig oder unzulässig ist. Dabei bietet dieses Verfahren den Vorteil, dass es den Aufwand





ARCHITEKTEN FLÖRKE + KRYS

Wittekindstraße 13 · 32257 Bünde
Telefon 05223 / 15001 · Telefax 05223 / 12996
www.floerke-krys.de · eMail: architekten@floerke-krys.info



Dipl.-Ing. Gerold Langer ■ Dipl.-Ing. Heike Langer ■

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

UNSERE TÄTIGKEITEN

im privat-rechtlichen Bereich:

- Lagepläne jeglicher Art
- Massenermittlung
- Baubesteckungen
- Bauwerksvermessungen
innen und außen

Die Bearbeitung erfolgt durch CAD

im öffentlichen Bereich:

- Grundstücksteilungen
- Gebäudevermessungen
- Amtliche Lagepläne
nach Landesbauordnung NW
- Grenzerstellungen
- Grenzanzeigen



Bismarckstr. 11 · 32257 Bünde
Telefon 05223/2343
Telefax 05223/160844
e-mail: info@vermessungsbuero.com
www.vermessungsbuero.com



BEM Immobilien

Wir bewegen Immobilien

- An und Verkauf: ETW, Häuser, Grundstücke
- Vermittlung und Grundstückerschließung
- Marktgerechte Immobilienbewertung
- Informative Exposégestaltung
- Beratende Begleitung bis zum Notarvertrag



BEM Eigenheim GmbH

Info@bem-immobilien.de



So individuell wie Sie

- 100 % Finanzierung
- Festpreisgarantie
- Individuelle Planung
- Schlüsselfertiges Bauen
- Privat und Industriebau

www.bem-immobilien.de • Bismarckstr. 21-23 • 32257 Bünde • Fon 05223-522100 • Fax 05223-522102



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 geklärten Aspekte des geplanten Bauvorhabens im Rahmen des Bauantrages nicht anders beurteilt werden. Auf Antrag kann die Geltungsdauer des Vorbescheides ggf. um jeweils 1 Jahr verlängert werden.

Bauantrag und Baugenehmigung

Für alle baulichen Vorhaben – Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Abbruch – gilt grundsätzlich erst einmal die Genehmigungspflicht. Dabei sieht die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) unterschiedliche Verfahrensregelungen vor, welche nachfolgend noch näher erläutert werden.

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

Checkliste für den Bauantrag

- Antragsvordruck
- beglaubigter Auszug aus der Flurkarte Maßstab 1:1000/1:2000 (erhältlich im Bereich Stadtplanung Tel.: 05223/161-265)
- Auszug aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1:5.000 (erhältlich im Bereich Stadtplanung Tel.: 05223/161-265)
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Entwässerungsunterlagen
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten
- die Baubeschreibung und bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben die Betriebsbeschreibung
- Berechnung
 - der bebauten Fläche
 - der Geschossflächenzahl
 - der Grundflächenzahl
 - der Rohbau- und Gesamtbaukosten
 - des umbauten Raumes
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- statistischer Erhebungsbogen
- Nachweise der Standsicherheit, Nachweise gem. Energieeinsparverordnung und Nachweise des Schallschutzes (im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren Vorlage bei Baubeginn)
- Brandschutzkonzept (bei Sonderbauten)

Papphaus



Der Bauantrag ist der Antrag des Bauherrn auf eine Baugenehmigung für ein Bauvorhaben. Er wird direkt bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bünde eingereicht.

Stadt Bünde Bereich Stadtplanung – Sachgebiet Bauordnung

Untere Bauaufsichtsbehörde
 Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
 Fax: 05223/161-351
 E-Mail: info@buende.de
 Frank Möller, Tel.: 05223/161-272
 Rainer Zimmermann, Tel.: 05223/161-273
 Gabriela Adler, Tel.: 05223/161-274
 Christel Tiemann, Tel.: 05223/161-274

Das Antragsformular finden Sie auch im Internet unter:
[www.buende.de/Leben&Arbeiten/Wohnen/Bauen/Was erledige ich wo?](http://www.buende.de/Leben&Arbeiten/Wohnen/Bauen/Was_erledige_ich_wo?)



Unmittelbar nach Eingang der Bauantragsunterlagen erhält der Bauherr eine Eingangsbestätigung. In dieser Eingangsbestätigung ist das Aktenzeichen, unter dem der Antrag bearbeitet wird, der Name sowie die Telefonnummer des zuständigen Sachbearbeiters angegeben. Innerhalb der ersten Woche prüft die Behörde die Bauvorlagen auf Vollständigkeit und Prüffähigkeit (Vorprüfung). Gleichzeitig wird die Verfahrensart (vereinfachtes Genehmigungsverfahren, normales Genehmigungsverfahren) 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 die Beteiligung von Fachbehörden oder weitere erforderliche Angaben angefordert.

Die im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligenden Behörden werden umgehend im Sternverfahren (d.h. gleichzeitig, parallel) angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Unvollständige oder mit erheblichen Mängeln behaftete Bauvorlagen weist die Bauaufsichtsbehörde unter Erhebung eines Viertels der Genehmigungsgebühr zurück.

Die Baugenehmigung ist ein schriftlicher Bescheid, dass dem eingereichten Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (soweit sie zum Prüfbereich gehören).

The image shows two pages of a building application form. The top left page has checkboxes for 'Bauantrag' and 'Antrag auf Vorbescheid', and a section for 'vereinfachtes Genehmigungsverfahren'. The top right page is a checklist of required documents and information, including items like '1. Grundriss', '2. Schnittzeichnungen', etc.

Bauantragsformulare

Es besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn alle zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Erst nach Erteilung darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Die Baugenehmigung wird entsprechend dem Gesetzestext „unbeschadet privater Rechte Dritter“ erteilt.

Wie lange es bis zur Erteilung der Baugenehmigung dauert ist abhängig vom „bauaufsichtlichen Verfahren“.

Der Entwurfsverfasser beim Bauantrag

Der Bauantrag mit den notwendigen Bauvorlagen ist in der Regel durch einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu erstellen. Bauvorlageberechtigt sind Architekten und mit entsprechender Bescheinigung Innenarchitekten und Bauingenieure. Die Bauvorlageberechtigung für Innenarchitekten und Bauingenieure wird durch die entsprechenden Kammern (Architektenkammer, Ingenieurkammer-Bau NRW) bescheinigt.



Die Erfordernis der Bauvorlageberechtigung besteht immer für 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 der Bauherr einen Entwurfsverfasser beauftragt. Aber auch in diesem Fall müssen die Bauvorlagen den Mindestanforderungen der Bauprüfverordnung entsprechen.

Die bauaufsichtlichen Verfahren

Um die Verfahrensdauer von der Einreichung der Antragsunterlagen bis zur Erteilung der Baugenehmigung so kurz wie möglich und nötig zu gestalten, ist für bestimmte Bauvorhaben der Prüfumfang gekürzt und in besonderen Verfahren geregelt worden.



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 nur bei den so genannten großen Sonderbauten statt. Im Wohnungsbau und bei kleinen gewerblichen Vorhaben hat dieses Verfahren keine Bedeutung mehr. Als Sonderbau gelten alle Bauvorhaben außer Wohngebäuden.

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

- Hochhäuser,
- bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1600 qm Grundfläche,
- Schulen, Krankenhäuser, Altenpflegeheime,
- Verkaufsstätten mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche,
- Kirchen und Versammlungsstätten mit Räumen für mehr als 200 Personen



Hochhaus an der Bindingstraße

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW) (Regelverfahren)

Seit der Änderung der Bauordnung NRW ist das so genannte „Vereinfachte Genehmigungsverfahren“ zum Regelverfahren (mit Ausnahme von großen Sonderbauten) geworden.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren hat die Bauaufsichtsbehörde nur einen eingeschränkten Prüfauftrag.

Geprüft werden:

- Einhaltung von planungsrechtlichen Bestimmungen,
- gesicherte Erschließung,
- Einhaltung der Abstandflächen,
- Nachweis der notwendigen Kinderspielflächen,
- Gestaltung nach § 12 BauO NRW
- Nachweis der notwendigen Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellplätze,
- Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung),
- Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften (Denkmalrecht, Straßerecht, Landschaftsrecht),
- bei kleinen Sonderbauten auch der Brandschutz.

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

Genehmigungsfreie Wohngebäude

– Bauanzeigeverfahren (§ 67 BauO NRW)
Siehe vorher unter Planungsrecht – Die Genehmigungsfreistellung (Seite 11)



Tipp: www.baurecht.de



Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 65 und § 66 BauO NRW)

In den § 65 und § 66 der Landesbauordnung sind alle Bauvorhaben aufgezählt, die kein förmliches Genehmigungsverfahren bei der Bauaufsichtsbehörde erfordern. Zumeist handelt es sich um kleinere und untergeordnete Baukörper oder Anlagen. Die Genehmigungsfreiheit entbindet den Bauherren auch hier nicht von der Verpflichtung die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Hierzu gehören unter anderen die Festsetzungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie die Bestimmungen des Bauordnungsrechts zu notwendigen Abständen von Nachbargrenzen. Für das Einhalten dieser Bestimmungen trägt der Bauherr die alleinige Verantwortung. Ein Nichtbeachten kann bis zu Nutzungsuntersagungen und Beseitigungsanordnungen führen.

Genehmigungsfreie Vorhaben sind zum Beispiel Gebäude wie Gartenhäuser bis zu 30 cbm Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten. Die Genehmigungsfreiheit gilt jedoch nicht für Gebäude im Außenbereich.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Gebührengesetz in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung festgesetzt.

Sie richten sich grundsätzlich neben dem Brutto-Rauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die Vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung – unabhängig von den Angaben des Bauherrn – vorgibt. Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.

Geltungsdauer der Baugenehmigung

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 ggf. auch mehrmals um jeweils ein Jahr verlängert werden.

Gebäudeabbruch

Bevor mit einem Neubauvorhaben begonnen werden kann, ist in einzelnen Fällen zuvor der Abbruch vorhandener Bausubstanz erforderlich. Ab einer Größe von 300 cbm umbauten Raumes ist auch der Abbruch baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Genehmigungsbedürftige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden. Dem Antrag auf Abbruchgenehmigung sind die Benennung des Abbruchunternehmers, eine Beschrei-

bung der wesentlichen Konstruktion und Kubatur des Gebäudes sowie des Abbruchvorganges beizufügen. Bei Fragen zu den Genehmigungsverfahren und weiteren bauordnungsrechtlichen Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Bereiches Stadtplanung (6.), Sachgebiet Bauordnung (6.3.), Untere Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung, wenden Sie sich an:

Stadt Bünde Bereich Stadtplanung - Sachgebiet Bauordnung

Untere Bauaufsichtsbehörde
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Frank Möller, Tel.: 05223/161-272
Rainer Zimmermann, Tel.: 05223/161-273
Gabriela Adler, Tel.: 05223/161-274
Christel Tiemann, Tel.: 05223/161-274

Grundstücksteilung

Häufig entstehen neue Baugrundstücke dadurch, dass ein bestehendes Grundstück aufgeteilt wird. Die übliche Art der Grundstücksteilung ist die Aufteilung in neue, selbstständige Parzellen, die auch rechtlich getrennt werden. Diese rechtliche Trennung erfolgt vor dem Grundbuchamt des Amtsgerichtes. Zuständig für das Stadtgebiet Bünde ist das Amtsgericht Bünde.

Amtsgericht Bünde

Hangbaumstraße 19, 32257 Bünde
Tel.: 05223/922-0
www.ag-buende.nrw.de





Bei Grundstücken mit vorhandener Bebauung darf durch die Teilung kein bauordnungsrechtlich unzulässiger Zustand (z.B. fehlende Abstandsfläche für das vorhandene Gebäude) entstehen. Deswegen ist die Teilung bebauter Grundstücke genehmigungspflichtig. Die Teilungsgenehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bünde (Bereich Stadtplanung, Sachgebiet Bauordnung) zu beantragen.

Für unbebaute Grundstücke ist eine Teilungsgenehmigung nicht erforderlich. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dürfen durch die Teilung aber keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Planes widersprechen.

Baulasten

Grundstücke sind manchmal ungünstig geschnitten, zu klein oder ohne Zufahrtsmöglichkeit. Daraus ergeben sich Probleme, das Wunschhaus entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unterzubringen. Vielfach kann durch Übernahme einer Baulast auf dem Nachbargrundstück abgeholfen werden.

Eine Baulast ist eine Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, mit der der Grundstückseigentümer erklärt, auf seinem Grundstück etwas zu Gunsten des Nachbargrundstücks zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, wozu er rein rechtlich nicht verpflichtet wäre. Dies kann z.B. die Übernahme einer ansonsten nicht unterzubringenden Abstandsfläche, die Erlaubnis einer Überfahrt oder der Durchleitung einer Entwässerungsleitung sein. Durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis bei der unteren Bauaufsichtsbehörde wird die Baulast öffentlich-rechtlich

wirksam. Sie bindet auch die Rechtsnachfolger. Eine Löschung ist möglich, wenn das Erfordernis der Baulast durch rechtliche oder tatsächliche Änderungen entfallen ist.

Bei Fragen zu Grundstücksteilungen und zum Bestehen oder zur Eintragung von Baulasten stehen Ihnen die Mitarbeiter des Bereiches Stadtplanung (6.), Sachgebiet Bauordnung (6.3.), Untere Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung.

Stadt Bünde Bereich Stadtplanung – Sachgebiet Bauordnung

Untere Bauaufsichtsbehörde
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Sabine Wippermann, Tel.: 05223/161-233

Baubeginn/Bauausführung

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.

Im Genehmigungsbescheid und in den genehmigten Plänen können Auflagen enthalten sein, die evtl. eine Änderung der Planung erfordern. Diese Auflagen müssen Sie beachten.

Verantwortung beim Bauen

Es liegt auf der Hand, dass Sie sich bei der Bauausführung nach den genehmigten Bauvorlagen richten müssen. 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.





Pohlmann's Weg 9
32257 Bünde
Telefon (0 52 23) 69 95 56
Telefax (0 52 23) 99 36 69
www.cc-energie.de

**Christian
Czarnetzki**
**SANITÄR
HEIZUNG**
Energie-Technologie
Meisterbetrieb



s.ü.d.-bau
bauerträger gmbh
wohn-, geschäfts- u. industriebau
schlüsselfertig zum festpreis

schinkestraße 92 · bünde · telefon 0 52 23 / 6 05 31

Heinrich Oberpenning

Baustoff-Großhandlung / Güternahverkehr

*Stets
zur Stelle*



Ahler Straße 26 · 32257 Bünde
Tel. 0 52 23 / 6 13 15 · Telefax 0 52 23 / 69 97 10

ISO DÄMMSTOFF
Vertriebsgesellschaft mbH

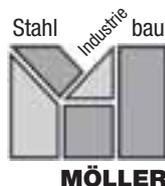
*Ihr Partner für normgerechte
Qualitäts-Dämmstoffe*

Bexterbreden 7 · 32107 Bad Salzuflen · Telefon 0 52 22 / 97 75 40
Fax 0 52 22 / 79 72 72 · Auto-Telefon 01 73 / 251 11 15
E-Mail: info@iso-daemmstoff.de

Stahlkonstruktion
Dach und Wand

Schlüsselfertige Hallen
Dacheindeckungen
Wandverkleidungen
Tore und Türen

Möller Glasmetail
GmbH & Co. KG
Breite Straße 25
D-32257 Bünde
Tel. (0 52 23) 4 80 90
Fax 48 09-77
moeller-glasmetall@t-online.de



Der anCos Verlag und die
Stadt Bünde bedanken sich für die
freundliche Unterstützung zur
Realisierung dieser Broschüre.



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 aber nur Erfolg haben, wenn für die angefochtene Nebenbestimmung keine oder keine ausreichende Rechtsgrundlage vorhanden ist.

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.

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 oder der von ihm beauftragte Bauleiter trägt die Verantwortung dafür, dass die erforderlichen Nachweise der Standsicherheit (Statik), Schall-, Wärme- und baulicher Brandschutz rechtzeitig, d. h. bis Baubeginn, vorliegen.

Anzeigepflichten des Bauherrn

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:

Baustellenschild
Für die Befähigung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens

Baustellenschild	
Entwurfverfasser	
Bauleiter	
Unternehmensname	
Bauzeitraum	
Für die Notrufzentrale	
Bei Änderungen	

Baustellenschild
Für die Befähigung eines freigestellten Vorhabens nach § 67 BauO NRW

Baustellenschild	
Entwurfverfasser	
Bauleiter	
Unternehmensname	
Bauzeitraum	
Für die Notrufzentrale	
Bei Änderungen	



- 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.
- 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.
- 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.

Bei Rückfragen zu den Anzeigepflichten, Bauüberwachungen und Bauzustandsbesichtigungen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Bereiches Stadtplanung (6.), Sachgebiet Bauordnung (6.3.), Untere Bauaufsichtsbehörde, zur Verfügung.

Stadt Bünde Bereich Stadtplanung – Sachgebiet Bauordnung

Untere Bauaufsichtsbehörde
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Simone Reckeschat, Tel.: 05223/161-287

Denken Sie als Bauherr beim Bauen auch an Ihre Versicherungspflichten und die Anzeigepflichten nach Baustellenverordnung. 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:

Bauberufsgenossenschaft Hannover Technischer Aufsichtsdienst (TAD)

Milchstraße 144, 32120 Hiddenhausen
Tel.: 05221/9345-0
Fax: 05221/9345-22

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.

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 (Architekt) 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.

Gebäudeeinmessung

Neue Gebäude müssen nach Ihrer Fertigstellung eingemessen und in das öffentliche Kartenwerk (Kataster) übernommen werden. Dies ist vom Bauherrn (Eigentümer, Erbbauberechtigten) auf eigene Kosten bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder dem Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Herford zu veranlassen.

Spätere Baumaßnahmen

Wenn der Umzug geschafft ist und Sie sich im neuen Haus eingelebt haben, werden oftmals noch kleinere Baumaßnahmen in Angriff genommen, die sich im Nachhinein als notwendig oder zweckmäßig erweisen oder die aus finanziellen oder zeitlichen Gründen zunächst zurückgestellt worden sind.

Beispiele hierfür sind etwa die Pflasterung der Grundstückszufahrt, die Errichtung einer Garage oder eines Carports, von Grundstückseinfriedungen, vielleicht auch der Bau eines Gartenhauses oder Wintergartens.

Um unliebsame Überraschungen und nutzlose Investitionen von vornherein zu vermeiden, sollte vor allem die Frage der Genehmigungspflicht frühzeitig geprüft werden. Eine Reihe von Vorhaben sind genehmigungsfrei. Hierzu zählen vor allem baulich unbedeutende Anlagen, wie z. B. Pergolen, Spiel- und Sportgeräte oder Markisen, jedoch keine Garagen, Carports oder Terrassenüberdachungen.

Auf einige besonders wichtige Einzelfälle soll kurz eingegangen werden:

- Bei der Anlage Ihrer Grundstückszufahrt beachten Sie bitte unbedingt, dass die Oberflächenentwässerung nicht einfach in den öffentlichen Straßenraum erfolgen darf. Auch dann nicht, wenn die Anliegerstraße noch nicht endgültig ausgebaut ist!
- Sie sind grundsätzlich verpflichtet, z. B. über Entwässerungsrinnen, eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers von Ihrem Grundstück sicher zu stellen.
- Die Errichtung einer Einfriedung Ihres Grundstück ist vielfach genehmigungsfrei. Sofern ein Bebauungsplan festlegt, wie die Einfriedung aussehen muss, bedarf sie keiner Genehmigung, wenn sie diesen Vorschriften entspricht. Bei Eckgrundstücken ist möglicherweise auch die Einhaltung von Sichtwinkeln an

Straßeneinmündungen gefordert. Bestehen solche Vorschriften nicht, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m genehmigungsfrei, zu öffentlichen Verkehrsflächen allerdings nur bis zu einer Höhe von 1,0 m. Bevor Sie einen Zaun, eine Hecke oder Mauer errichten, sollten Sie sich über den genauen Verlauf der Grundstücksgrenze informieren. Denken Sie bei Ihrer Einfriedung auch an die Ortsüblichkeit, die das private Nachbarrecht verlangt, da es ansonsten Probleme mit dem/den Nachbarn geben kann.



Für die Errichtung eines Gartenhäuschens ohne Aufenthaltsraum bis zu 30 cbm Rauminhalt wird in der Regel keine Baugenehmigung benötigt. Sie sollten bei der Aufstellung aber beachten, dass meist ein Grenzabstand zum Nachbarn eingehalten werden muss. Bitte prüfen Sie auch, ob nicht Festsetzungen 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. Die Ausführung der Arbeiten sollte allerdings einem Fachmann übertragen werden. 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.



Nachgefragt: Genehmigungspflichtiges oder nicht genehmigungspflichtiges Bauvorhaben

Stadt Bünde Bereich Stadtplanung – Sachgebiet Bauordnung

Untere Bauaufsichtsbehörde
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Frank Möller, Tel.: 05223/161-272

Oft ist es nicht einfach, die genehmigungspflichtigen von den nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben abzugrenzen. Es empfiehlt sich daher im Zweifel, vor Baubeginn Auskunft bei der Bauaufsichtsbehörde 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 geschuldet haben.

Baurechtliche Spezialthemen

Brandschutz

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

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 durch Rauchmelder versetzt Sie in die Lage, den Rettungsweg zu benutzen, wenn es noch möglich ist.

Wenn möglich, planen Sie bei Ihrem Ein- oder Zweifamilienhaus den Abschluss des Kellers zum Erdgeschoss und Obergeschoss mit dicht schließenden Türen, denn dadurch wird die Rauchausbreitung wesentlich eingeschränkt und die Folgeschäden durch Rauch werden verringert.

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 das Brandverhalten der verwendeten Baustoffe. Weitere Auskünfte und Ratschläge zum Brandschutz erteilt Ihnen gerne die Brandschutzdienststelle:



Feuerwache

Feuerwehr der Stadt Bünde

Abteilung vorbeugender Brandschutz
Dünner Straße 20, 32257 Bünde
Reiner Hildebrand, Tel.: 05223/9910373
Horst Höner, Tel.: 05223/9910376

Barrierefrei bauen

Barrierefrei bauen – wer denkt da nicht zunächst an die Bedürfnisse behinderter Mitmenschen? Aber – Barrieren behindern irgendwann einmal in unterschiedlichen Lebenslagen alle Menschen. Barrierefrei bauen ist deshalb Bauen für alle!

Im eigenen Haus möchten wir hierzulande oft lebenslang wohnen und uns wohl fühlen. Das Eigenheim muss daher unterschiedlichsten Anforderungen des Lebenszyklus gerecht werden. Gerade auch beim Wohnen sollte daher das Prinzip Vorsorge ausreichend bedacht sein!



Längere Lebenserwartung und ein stetig zunehmender Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung verlangen architektonische Lösungen, welche die wechselnden Anforderungen und Erwartungen im Laufe eines Lebens erfüllen können.

Barrierefreies Bauen muss die unterschiedlichen Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner – junge wie alte – in ihren sich verändernden Ausprägungen vorausschauend einbeziehen. Ob Vater mit Kinderwagen, die mit Einkaufstaschen bepäckte Hausfrau, der Sohn, der sich das Bein gebrochen hat oder die sehbehinderte Großmutter – sie alle merken schnell, wenn bei der Planung des Hauses diese Voraussicht fehlte. Barrierefreies Bauen hilft Allen und nützt Menschen mit Behinderungen, denn auch sie möchten ohne Hilfe ein eigenständiges, möglichst normales Leben führen.

Als Richtschnur für barrierefreies Bauen und Wohnen dienen die Maße des Menschen bezogen auf seine Tätigkeiten in der Wohnung und im Wohnumfeld. Die Analyse von Greifhöhen, Aktionsradien, aber auch der Nutzung von Hilfsmitteln – etwa Rollstühle – hat zur Formulierung der DIN-Normen 18024 „Barrierefreies Bauen“ und 18025 „Barrierefreie Wohnungen“ geführt, die künftig in der DIN 18030 zusammengefasst werden. Hier finden sich die technischen Grundlagen, um Barrierefreiheit in Wohngebäuden und im Wohnumfeld umzusetzen.

Auch im Eigenheim kann man ohne große Mehrkosten Dinge einplanen, die einem im Alter oder nach einem Unfall oder Krankheit möglichst lange ein selbstständiges 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 Sanitäröbekte 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.
- Eine nach ergonomischen Maßstäben geplante Küche. Das bedeutet: möglichst kurze Wege, alles Wichtige schnell erreichbar. So bietet sich an, Spüle und Herd über Eck 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.



Kindertageseinrichtung Herzogweg

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

[Hinweis auf eine Broschüre](#) des Landes Nordrhein-Westfalen:

„Wohnen ohne Barrieren – Komfort für alle. Beispielhafte Lösungen für Neubau und Bestand“ zu beziehen unter Angabe der Veröffentlichungsnummer W-430 bei den Gemeinnützigen Werkstätten Neuss GmbH, Am Henselgraben 3, 41470 Neuss
Fax: 02131/9234-699
E-Mail: mbv@gwn-neuss.de





Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG



Wir realisieren Ihre Projekte in folgenden Bereichen:

Straßenbau • Betonstein-, Klinker- und Natursteinpflasterungen • Epoxydharzverfugungen • Stützwände und Hangbefestigungen
Außentreppen aus Beton/Naturstein • Erd- und Tiefbauleistungen • Entwässerungsanlagen

Hirtenweg 15 • 32257 Bünde • Fon: 052 23 / 79 27 26 • Fax: 052 23 / 79 27 27 • ar.strassenbau@teleos-web.de

MEHR ALS NUR EINE HOMEPAGE!

⚡ **Kompetenz- und Energieberater**

⚡ **Virtuelle Musterhäuser**

⚡ **Schaltermustertafeln**

⚡ **Lexikon**

⚡ **Modernisierungs-Checkliste**

**... und vieles mehr!
Sie werden begeistert sein!**

www.elektro-hupe.de

Heinz Peter Hupe GmbH
Strotweg 36 • 32257 Bünde
Telefon: 0 52 23 - 40 11 9-0
Fax: 0 52 23 - 40 11 9-29
E-Mail: info@elektro-hupe.de



Elektrotechnik
Heinz-Peter Hupe



**Tönsing
Fensterbau GmbH**

Holz ■ Holz-Alu ■ Aluminium ■ Fassade

Industriestraße 70 • 32120 Hiddenhausen
Tel. 052 23 / 8 43 22 • Fax 866 70 • www.Ts-Fensterbau.de

Glas im Bad die Duschprofis
Spezialist für Glasduschabtrennungen

**Große Ausstellung – Große Erfahrung
Kleine Preise mit Einbau!**

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag von 15.00 Uhr – 18.00 Uhr
Mittwoch geschlossen • Samstag von 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Wasserbreite 55 • 32257 Bünde • Telefon 0 52 23 / 69 98 52

Heizung • Sanitär • Klima • Lüftungstechnik
Fußbodenheizung • Wassertechnik

WERNER GmbH
SANITÄR- UND HEIZUNGSTECHNIK

Daimlerstraße 2 – 4 • 32257 Bünde • Telefon (05223) 4 10 41 • Fax (05223) 4 41 66
Internet: www.wernerht.de • E-Mail: a.werner@wernerht.de



www.buende.de

Nachbarschaftsrecht

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Nachbarn sind aufeinander angewiesen. Zerstrittene Nachbarn können sich auf vielfältige Art das Leben schwer machen. Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt.

Denken Sie darum 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.

Die Bauaufsichtsbehörde beteiligt in der Regel die Angrenzer nicht, da dies in der Landesbauordnung für Nordrhein-Westfalen nicht vorgesehen ist.

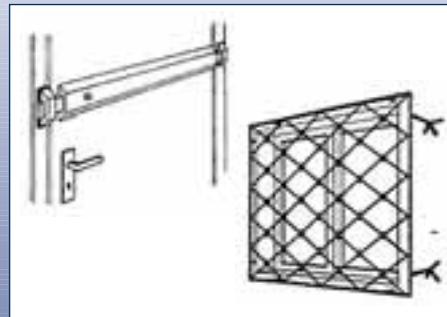
Wird für die Erteilung der Baugenehmigung jedoch eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, ist es in der Regel zweckmäßig, vor Einreichung des Bauantrages den Lageplan und die Bauzeichnungen dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorzulegen. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen, wenn es baurechtlich genehmigungsfähig ist, d.h. den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Durch die Unterschrift des/der Nachbarn wird das Genehmigungsverfahren beschleunigt, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde wird in der Regel entfallen. Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grunde keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

Einbruchschutz

Wer viel Geld und Zeit in sein Bauvorhaben investiert hat, möchte anschließend auch sicher darin wohnen oder arbeiten können. Um unliebsamen Besuchern den Einstieg zu erschweren, gibt es eine Reihe von technischen Vorkehrungen.

Besonderes Augenmerk ist auf Fenster und Türen zu richten. Türen und Türbeschläge sollten besondere Sicherheitsanforderungen erfüllen. Die Eingangstür sollte ein stabiles Schloss mit einem bündigen Schließzylinder besitzen. Der Sicherheitsstandard von Hintertüren sollte grundsätzlich dem der Eingangstür ebenbürtig sein.



Bauen Sie Rollläden zumindest in den unteren Geschossen ein. Sind sie absperribar, können sie von außen nicht hochgeschoben werden.

Abschließbare Fenstergriffe und Kippfersicherungen erlauben es, Fenster nachts geöffnet zu lassen. Sichern Sie Kellerfenster



durch im Mauerwerk verankerte Gitter oder durch Befestigung der Kellerfensterroste im unteren Teil des Schachtes.



Alarmanlagen sind ein hochwertiger Schutz vor Einbrechern. Wirksame Anlagen kosten allerdings mehrere tausend Euro und sind meist so sensibel, dass

es hin und wieder zu Fehlalarmen kommt. Preiswerte Anlagen sind in der Regel kein Hindernis für Einbrecher.

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

Kreispolizeibehörde Herford Kommissariat Vorbeugung

Elverdisser Straße 12, 32052 Herford
Tel.: 05221/888-1700



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 100.000 € geahndet werden kann.

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.

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

Anzeige

FRETTHOLD BAUFACHZENTRUM

Das FRETTHOLD Baufachzentrum ist der Baustoffpartner für Neubau, Umbau und Renovierung und die richtige Adresse in Bünde für alle, die bauen und renovieren.

Auf einer Lagerfläche von über 45.000 qm finden Sie eine Sortimentsvielfalt aus allen Bereichen rund um's bauen und renovieren. Ein motiviertes Logistikteam und ein moderner Fuhrpark beliefern die Kunden pünktlich und zuverlässig.

Energieeinsparen – das aktuelle Thema in Zeiten von steigenden Energiekosten. Das Beraterteam im Fretthold Baufachzentrum gibt Ihnen die Informationen, damit Sie Ihr

Geld nicht zum Fenster hinausheizen. Auch durch die Nutzung und Versickerung von Regenwasser können Sie bares Geld sparen. Die Regenwasser-Berater erstellen Ihnen eine individuelle Berechnung Ihrer Versickerungsanlage und helfen Ihnen bei der Wahl des für Sie richtigen Regenwassersertanks und der Pumpenanlage.

Erleben Sie die Gartenideen für Ihren Wohlfühlgarten – Natursteine, Trockenmauern, Terrassenplatten, ökologische Pflastersysteme und vieles mehr. Bei einem Besuch im Fretthold Mustergarten entdecken Sie die Gestaltungselemente für Ihren Raum im Grünen.

Im Fretthold Baufachmarkt erhalten Sie neben Elektro- und Handwerkzeugen,

Befestigungstechnik, Leitern und Gerüste und Berufsbekleidung eine vielfältige Auswahl in einer anspruchsvollen Qualität. Nutzen Sie die fachliche Beratung und den überzeugenden Service im Fretthold Baufachzentrum.



Luftansicht vom Fretthold Baufachzentrum



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. Auch die Stadt Bünde ist als Untere Denkmalbehörde zuständig für die Belange des Denkmalschutzes.

Stadt Bünde Bereich Stadtplanung

Untere Denkmalbehörde
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Christel Tiemann, Tel.: 05223/161-274
Edgar Schoßmeier, Tel.: 05223/161-426

Dabei geht es nicht nur um einige bau- und kunsthistorisch besonders bedeutende Kirchen, herrschaftliche Villen oder bäuerliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude, sondern um ganz allgemeine Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit, so zum Beispiel hier bei uns aus der Geschichte der Zigarrenindustrie. Zeugen der Geschichte und damit schützenswertes Kulturgut sind z.B. auch gewachsene Stadtbereiche oder Siedlungen, aber auch kleinere Wohn-, Wirtschafts- und Geschäftsgebäude unterschiedlicher Zeitstellungen, Friedhöfe und Grünanlagen sowie Gedenksteine, Mahnmale, historische Grenzsteine oder Fabrikanlagen.

Wichtig für die Erforschung der Siedlungsgeschichte der Stadt und der Lebensumstände seiner Bewohner ist in diesem Zusammenhang auch die archäologische Beobachtung von Baumaßnahmen, die das



Unsere wichtigsten historischen Kulturgüter sind aussagekräftige Zeugen der industriellen Entwicklung der Zigarrenindustrie und der Siedlungsentwicklung. Diese Dokumente bestimmen den Charakter eines Ortes und tragen zu seiner Unverwechselbarkeit bei. Sie ermöglichen den Bewohnern die Identifizierung mit „ihrer“ Stadt. Ein beeindruckendes

so genannte „gewachsene“ Erdreich be-treffen und der Schutz für bereits erkannte Bodendenkmäler. Einmalig und international bedeutend ist in der Stadt Bünde das Bodendenkmal Doberg, ein „Meeresaquarium in Stein“, mit seinen vielen Fossilien-funden (Dobergmuseum).

Beispiel ist das in jüngster Zeit renovierte und modernisierte Geschäftshaus Wehmstraße 3 und 5 (siehe Abb. nächste Seite).

Die Stadt Bünde als zuständige Untere Denkmalbehörde ist, wie es im Denkmalschutzgesetz heißt verpflichtet, „Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen“, die nach fachlich fundierter Auffassung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege oder des Westfälischen Museums für Archäologie Denkmaleigen-schaft besitzen, in die Denkmalliste einzutragen.



Doberg





Wehmstraße 3 und 5

Die Eigentümer sowie die Nutzungsberechtigten eines zu schützenden Objektes werden vor der Eintragung in die Denkmalliste hierzu angehört.

Veränderungen an Baudenkmalern, auch solche, für die keine Baugenehmigung erforderlich sind, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Sachgebiete Bauaufsicht und Bauverwaltung.

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 Denkmalern oder Neubauprojekten im Sichtbereich von Denkmalern die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bünde frühzeitig zu informieren,

damit mögliche denkmalrelevante Auflagen in die Planung einbezogen werden können.

Für die Beantwortung weiterer Fragen zum Thema Denkmalschutz, Denkmalpflege und zur Information über Förderungsmöglichkeiten für Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten stehen Ihnen die Sachgebiete –Bauaufsicht– und –Bauverwaltung– zur Verfügung, siehe Info-Kasten auf Seite 31.

Eine Liste der Bänder Denkmäler finden Sie auch im Internet unter: www.buende.de/Leben&Arbeiten/Wohnen.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die Ortssatzungen in der Innenstadt der Stadt Bünde hingewiesen, die zum Erhalt des Stadtbildes beitragen sollen und somit einen Teil der Denkmalpflege darstellen.

Es handelt sich um die Gestaltungs- und Abstandssatzungen

- im Ortskern der Stadt Bünde (Eschstraße und Umfeld),
- entlang der Hauptstraße/Bahnhofstraße,
- an der Hindenburgstraße (zwischen Moltkestraße und Holtkampstraße).

Sie beinhalten örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen sowie zur Wahrung der historischen Grenzabstände.

Stadt Bünde Bereich Stadtplanung

Sachgebiet Planung
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Doris Heinisch, Tel.: 05223/161-267

Allgemein: Sicherung der Erschließung / Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstückes ist die gesicherte Erschließung, d.h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen.

Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

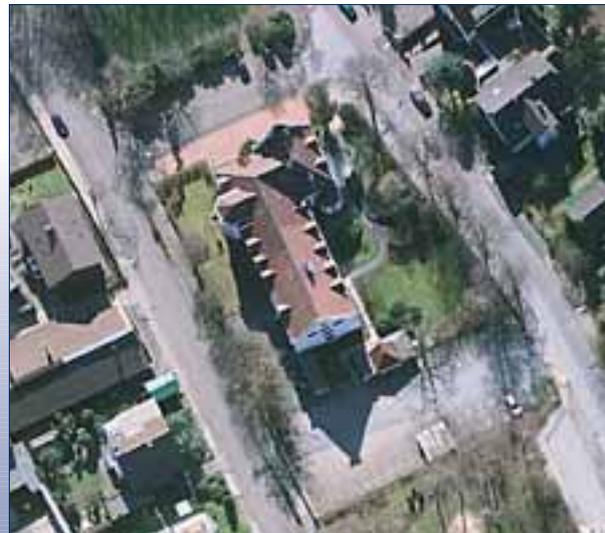
Die Herstellung der Erschließung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde, diese kann die Erschließung aber auch über einen Erschließungsvertrag auf einen Dritten (z.B. Bauträger) übertragen.

Sobald der Stadt Kosten im Zusammenhang mit einem Straßenausbau entstehen, haben sich die betroffenen Anlieger (Grundstückseigentümer) mit einem sog. Erschließungsbeitrag (erstmaliger Ausbau) bzw. Straßenausbaubeitrag (nachmaliger Ausbau) hieran zu beteiligen.

Das Sachgebiet Bauverwaltung der Stadt Bünde ist u. a. zuständig für die Bearbeitung aller Beitragsangelegenheiten und für die Abwicklung von Erschließungsverträgen.

Stadt Bünde
Bereich Stadtplanung
Sachgebiet Bauverwaltung
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Klaus Walter, Tel.: 05223/161-334
Bernd Holtmeier, Tel.: 05223/161-328

Um sich vor unliebsamen Überraschungen zu schützen, sollte sich jeder Bauherr weit im Vorfeld danach erkundigen, ob zu dem betreffenden Baugrundstück seitens der Stadt noch Beitragsansprüche (für "Straße" und "Kanal") bestehen oder in Kürze anfallen werden.



Musikschule

Grundstücksentwässerung

Bei der Planung eines Bauvorhabens ist auch die Entwässerung zu berücksichtigen und zu planen.

Die Kanalisationsanlagen der Stadt Bünde werden im Trennsystem, Mischsystem oder als Druckrohrentwässerung betrieben. Für die Grundstücksentwässerung bedeutet dies, dass sie entsprechend dem jeweils in der Straße bzw. im Baugebiet vorhandenen System einzuleiten ist.

Häusliches Schmutzwasser muss in den Schmutzwasserkanal und Regenwasser muss in den Regenwasserkanal geleitet werden.

Auch bei der Erweiterung oder Änderung befestigter bzw. bebauter Grundstücksflächen ist die Entwässerung hinsichtlich des Oberflächenwassers zu bedenken.

Nach der Entwässerungssatzung der Stadt Bünde muss für den Anschluss der Grundstücksentwässerung an die öffentlichen Abwasseranlagen ein Kanalanschlussantrag gestellt werden. Dies geschieht in der Regel im Zusammenhang mit dem Bauantrag.



Innenausbau

REXHEPAJ TROCKENBAU GmbH

Tarkampstraße 13 · 32257 Bünde · Telefon 052 23 / 1 74 69 · Telefax 052 23 / 1 74 61
 E-Mail: info@rexhepaj-trockenbau.de · Internet: www.rexhepaj-trockenbau.de

Reinhold Börmck

Bauunternehmung
 Hochstraße 93 · 32257 Bünde
 ☎ 052 23 / 6 13 51



DEMIR GMBH

TIEFBAU · STRASSENBAU · GARTENBAU



SEIT 15 JAHREN
 ERFAHRUNGEN



WIR PLANEN UND FÜHREN FÜR SIE AUS:

- Kanal- und Hausanschlüsse
- Pflasterarbeiten aller Art für Hof und Industrie
- Abbrucharbeiten
- Gebäudetrocknung (nasse Wände)
- Baugruben ausheben/Erdarbeiten
- Baggerbetrieb/Außenanlagen
- Regenwassernutzungsanlage
- Regenwasserversickerungsanlage
- Kanal-Dichtheitsprüfung

Wittekindstraße 45a · 32257 Bünde · Telefon 052 23 / 16 07 41 · Telefax 052 23 / 16 07 43 · E-Mail: demir.gmbh@t-online.de

Ahlersmeyer

Alles rund ums Glas



Blankensteinstraße 33
 32257 Bünde
 Telefon 05223.30 48
 Fax 05223.18 82 23
 www.ahlersmeyer.de
 info@ahlersmeyer.de

Bauglaserei
 + Glashandel
 Spiegel,
 Glasschleiferei
 Ganzglastüren
 Isolierglas

Schall-,
 Sonnen-,
 Wärmeschutzglas
 Sicherheitsglas
 Gewölbtes Glas
 Bleiverglasungen

Christian KESSLER

FLIESENLEGERMEISTER

FACHVERBAND
 DEUTSCHES
 FLIESENGEWERBE

Verlegung mit Format

Wichernstraße 15 · 32257 Bünde
 Tel.: 05223-792138 · Fax: 05223-792139



In abwassertechnischen Fragen und über die Lage der öffentlichen Kanalanschlusssysteme zum Baugrundstück informieren Sie die Kommunalbetriebe Bünde.

Kommunalbetriebe Bünde

Betriebszweig Abwasser/Gewässer/
Entwässerung
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Guido Strathmann, Tel.: 05223/161-300

Für den erstmaligen Anschluss eines Grundstücks an die öffentliche Kanalisation wird ein einmaliger Kanalanschlussbeitrag erhoben. Darüber hinaus sind für die Benutzung der öffentlichen Kanäle Entwässerungsgebühren zu entrichten. Maßstab für die Gebührenberechnung ist beim Schmutzwasser die bezogene Frischwassermenge des Wasserversorgungsunternehmens, aber auch eigenes Wasser aus Hausbrunnen und Zisternen. Der „Eigenbezug“ wird über eine Zweit-Wasseruhr zusätzlich gemessen.

Beim Niederschlagswasser sind Maßstab der Gebührenfeststellung die überdachten und befestigten Flächen eines Grundstücks, von denen das Regenwasser direkt oder indirekt (z. B. Regenwasserspeicher mit Überlaufanschluss an den städtischen Kanal) in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet wird.

Stadt Bünde Bereich Finanzen

Sachgebiet Steuern/Abgaben
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Michael Frommer, Tel.: 05223/161-292
Marion Meyer zu Wickern,
Tel.: 05223/161-280

Für Grundstücke, bei denen ein Kanalanschluss nicht möglich ist oder bei denen das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern oder in ein Gewässer eingeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Landeswasserrecht zu beantragen.

Kreis Herford Umweltamt – Untere Wasserbehörde

Amtshausstraße 3, 32051 Herford
Tel.: 05221/13-0

Kommunalbetriebe Bünde

Betriebszweig Abwasser/Gewässer/
Entwässerung
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Guido Strathmann, Tel.: 05223/161-300

Dichtheitsprüfung

Abwasserkanäle und -leitungen müssen dicht sein. Undichte Abwasserkanäle verschmutzen Grundwasser und Boden. Die Dichtheit der Abwasseranlagen ist vom Eigentümer nachzuweisen. Auch Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Sie müssen zum Reinigen eingerichtet sein, so dass 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.

Die Dichtheitsprüfung ist für alle neuen Grundwasserleitungen und Anschlusskanäle, die Schmutz- oder Mischwasser ableiten, erforderlich. Um die Dichtheit sicherzustellen, sind Abwasserleitungen nach Ihrer Errichtung von Sachkundigen auf Dichtheit zu überprüfen. Über das Ergebnis der Dichtheitsprüfung ist eine Bescheinigung zu erstellen und dem Abwasserbetrieb vorzulegen.

Kommunalbetriebe Bünde

Betriebszweig Abwasser/Gewässer/
Entwässerung
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Guido Strathmann, Tel.: 05223/161-300
Jens Brökemeier, Tel.: 05223/161-349
Andreas Kreft, Tel.: 05223/161-397



Für den Wohnungsbau können Sie bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen staatliche Fördermittel in Anspruch nehmen.



Wohnanlage Else-Flair

Eigenheimförderung

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert mit öffentlichen Mitteln (Darlehen) den Bau und den Ersterwerb von Eigenheimen und von selbst genutzten Eigentumswohnungen. Voraussetzung ist, dass zu Ihrem Haushalt mindestens ein Kind oder eine schwerbehinderte Person gehören. Die Vergabe der Fördermittel ist an fest definierte Einkommensgrenzen gebunden.

Auch der Erwerb bestehenden Wohneigentums sowie der Ausbau und die Erweiterung zum Zwecke der erstmaligen Schaffung von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen können unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.



Wohnanlage B&S, Philippstraße

Mietwohnungsbau

Die Schaffung preisgünstiger Mietwohnungen durch Neubau bzw. Um- und Ausbau wird unter bestimmten Voraussetzungen mit öffentlichen Darlehen gefördert.

Derartige Mietwohnungen gelten als Sozialwohnungen und verpflichten den Eigentümer, nur an Personen zu vermieten, die im Besitz einer gültigen Wohnberechtigungsbesccheinigung sind. Zudem besteht für diese Wohnungen eine Mietpreisbindung, was bedeutet, dass keine höhere als die so genannte Kostenmiete (Miete ohne Betriebskosten) erhoben werden darf.

Modernisierung, Energiesparmaßnahmen

Das Land Nordrhein-Westfalen und der Bund unterstützen die Baupmodernisierung und die Berücksichtigung von Energiesparmaßnahmen mit zinsgünstigen Darlehen. Wenn Sie beabsichtigen, Ihr Haus energie-technisch auf den neuesten Stand zu bringen, sollten Sie sich nach entsprechenden Fördermöglichkeiten erkundigen. Da die Förderprogramme laufend verändert werden, sollten Sie unbedingt aktuelle Informationen einholen!

Kreis Herford – Finanzmanagement / Wohnungsförderung

Eigenheimförderung,
Wohngeldwidersprüche
Amtshausstraße 3, 32051 Herford
Petra Wellpott, Tel.: 05221/13-1359
Claudia Schorege, Tel.: 05221/13-1359
Gerhard Koch, Tel.: 05221/13-1360

Stadt Bünde, Bereich Stadtplanung

Sachgebiet Bauverwaltung
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Annelie Spirawski, Tel.: 05223/161-270

Bereich Ordnung und Soziales

Sachgebiet Umwelt – Energieberatung
Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
Fax: 05223/161-351
E-Mail: info@buende.de
Bernd Schneider, Tel.: 05223/161-266





Biogasanlage

– energieeffizient und umweltschonend

Ökologisch orientiertes Bauen strebt eine Verringerung 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 gesundem Wohnen, Energieeinsparung schont den Geldbeutel.

Da beim Neubau eines Hauses eine Vielzahl unterschiedlicher Bauaufgaben ökologisch bedeutsam sind, können in dieser Broschüre nur einige wesentliche Aspekte angesprochen werden.

Ökologisch orientiertes Bauen beginnt bereits bei den grundsätzlichen Planungsüberlegungen:

- Die Hauptwohnrichtung sollte nach Süden, Südosten oder Südwesten orientiert sein, um direkte solare Wärmeenergie zu ermöglichen. Auch für die Nutzung der Sonnenenergie zur

Heizung und Warmwasserbereitung mit Hilfe von Kollektoren ist eine Dachflächenausrichtung in südliche Richtungen Voraussetzung.

- Einfache, kompakte Baukörperformen sind energetisch günstig. Fassadenvorsprünge, Erker oder Dachgauben wirken negativ auf die Energiebilanz. Die Außenhaut des Gebäudes sollte möglichst gering gehalten werden.
- Die Konstruktion sollte so gewählt werden, dass eine Niedrig- oder Niedrigstenergie-Gebäudehülle gebaut wird. Dies kann mit Mauerwerk und Außendämmung genau so erreicht werden wie mit einer Holzständerkonstruktion mit zwischenliegender Dämmung.
- Ziegelsteine sind ein altbewährtes natürliches Material für den Rohbau und Garant für ein gesundes Raumklima. Achtet man bei der Dämmung auf den Einsatz von Produkten aus nachwachsenden Rohstoffen, wie Zellulose, Holzfaser und Holzwole, Baumwolle, Flachs und weitere, kann sich dies sogar besonders rechnen. Auf Grundlage der Förderrichtlinie „Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen“ bezuschusst das Bundesministerium für Verbraucherschutz den Einsatz natürlicher Dämmmaterialien.
- Zum ökologisch orientierten Bauen gehört das konsequente Energiesparen. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle, eine sparsame Heizanlage und der flankierende Einsatz alternativer Techniken helfen, den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu verringern.

Dies gilt natürlich nicht nur für den Neubau, sondern auch für nachträgliche Maßnahmen im und am Altbau. Gerade im Altbaubereich sind Energieeinsparungen in hohem Maße möglich:

- ca. 1/3 des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland entfallen auf die Beheizung von Räumen,
- ca. 3/4 des Endenergieverbrauchs der privaten Haushalte (ohne Verkehr) entfallen auf die Raumwärme.

Da erst in den beiden letzten Jahrzehnten der Wärmeschutz beim Bauen eine wesentliche Rolle spielte (gesetzlich geregelt z.B. durch die Energieeinsparverordnung), wird deutlich, dass im Bereich des Altbaubestandes enorme Energiesparpotenziale vorhanden sind. Insoweit ist es ökologisch und ökonomisch sinnvoll, bei der Sanierung eines älteren Gebäudes auch energetische Verbesserungen einzuplanen.



Siebert Schuster Immobilien
Vertriebspartner von Town & Country Haus



Wir machen
das für Sie !!



Büro Herford:
Kurfürstenstr. 16 (Nähe Bahnhof)
Telefon (0 52 21) 16 81 11

Büro Bünde:
Auf'm Tie 6 (Laurentiuskirche)
Telefon (0 52 23) 18 37 60

Eschstr. 34, Immobilienausstellung

www.sischu.de

EGGERSMANN METALLBAU
GmbH & Co KG

Industriemontage – Garagentore – Türen – Industriestore
Schlosserei – Maschinen- und Geräteservice

Treppengeländer Balkongeländer Zaunanlagen Türen

Schierholzstraße 74
32257 Bünde
Tel. (0 52 23) 69 93 47

www.eggermann-metallbau.de Carports Garagentore



Fliesen Hansch

Fliesenlegermeister

Beratung • Verkauf • Verlegung

32257 Bünde-Holsen • Hainbuchenweg 23
Tel.: (0 52 23) 6 38 34 • Fax: (0 52 23) 6 45 85
Mobil: (01 72) 9 44 41 99

Garten- und Landschaftsbau
Strenger GmbH

Werfer Straße 8 · 32257 Bünde · Tel. 05223/2233 · www.garten-strenger.de

RECHTSANWÄLTE

UWE GEIMKE, NOTAR
RALF EGGERSMANN

32257 Bünde
Bismarckstraße 21–23
Fernruf (05223) 10001
Telefax (05223) 10088

Notar Geimke

- Erbrecht
- Baurecht
- Familienrecht

RA Eggersmann

- Verkehrsrecht
- Vertragsrecht
- Arbeitsrecht

GEOANALYTIK

Dr. Loh

Dr. Hartmut Loh
Beratender Ingenieur

Untersuchungen • Gutachten

Baugrund und Gründung • Erdbaulabor
Beweissicherungen • Altlastenuntersuchung
Sanierungsberatung

Fahreschweg 32 · 32257 Bünde · Telefon: 0 52 23 / 52 21 30
Telefax: 0 52 23 / 52 21 32 • e-mail: info@geoanalytik.de



www.buende.de

Bauen versiegelt Freiflächen und entzieht sie dem natürlichen Funktionsgefüge – Bauen im Einklang mit der Natur heißt daher auch, für Pflanzen neuen Lebensraum schaffen. Früher war die Begrünung von Wandflächen eine Selbstverständlichkeit – nicht nur bei der efeuberankten verwunschenen Gründerzeitvilla. Bei der Auswahl von geeigneten Pflanzen für die Fassadenbegrünung sind die Besonnung, die Oberflächenbeschaffenheit der Wand sowie die kleinräumigen Klimaverhältnisse maßgebend. Die Herstellungskosten sind, sofern keine aufwändigen Rankhilfen errichtet werden müssen, vergleichsweise gering. Kletterpflanzen wachsen nicht in die Wand hinein, sondern benutzen sie nur als Stütze - vorausgesetzt die Fassade ist schadenfrei.

Begrünte Dächer schaffen neue Lebensräume. Sie speichern Niederschlagswasser und dienen damit bei stärkeren Regenfällen der Abflussregulierung. Energetisch und gebäudeklimatisch sind Dachbegrünungen wirksam, sofern die bau- und vegetations-technischen Vorschriften beachtet werden. Beratung erhalten Sie bei entsprechenden Fachunternehmen.

Unter dem „grünen Pelz“ liegt die Fassade bzw. Dachabdichtung wirksam geschützt vor UV-Strahlung, Hagelschlag, Hitze und Kälte. Temperaturbedingte Spannungen werden deutlich reduziert, die Lebensdauer der Fassade bzw. Dachabdichtung wird somit wesentlich erhöht. Unterm Strich rechnet sich nach einigen Jahren der konstruktive Mehraufwand.



Rasengittersteine

Bodenversiegelung ist der Fachbegriff für die Verdichtung des offenen, natürlichen Bodens und seine Überdeckung mit undurchlässigen Materialien. Anfallendes Niederschlagswasser kann nicht mehr versickern und wird in großen Mengen in die Kanalisation eingeleitet. Folgen sind neben dem Verlust an Grün- und Freiflächen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes wie Absinken des Grundwasserspiegels oder das Anschwellen von Flüssen und Bächen bei Starkregenfällen durch übermäßige Einleitung von Oberflächenwasser.

Die Bodenversiegelung durch Zufahrten, Wege und Befestigungen sollte daher so gering wie möglich gehalten werden. Bevorzugt sollten wasserdurchlässige Materialien Verwendung finden. Die Funktionsfähigkeit wasserdurchlässig befestigter Flächen ist aber immer auch von den vor Ort herrschenden Bodenverhältnissen sowie von einem fachlich einwandfrei erstellten Unterbau abhängig.

Ökologisch und ökonomisch sinnvoll ist die Nutzung des anfallenden Regenwassers. In einer Zisterne außerhalb des Gebäudes oder im Keller kann das Regenwasser gespeichert und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Hierdurch wird wertvolles Trinkwasser eingespart, was sich auch positiv auf die Wasser- und Abwasserrechnung auswirkt.

Soweit Regenwasser über die Gartenbewässerung hinaus auch für Toiletten- spülung oder Waschmaschine Verwendung finden soll, ist bei der Gebäudeplanung ein separates Leitungssystem mit eigener Waseruhr (wegen der Schmutzwassergebühr)

vorzusehen. Mit ihr sparen Sie zwar Wasergebühren, die Schmutzwassergebühren für die Ableitung in das öffentliche Kanalnetz entfallen natürlich nicht (deshalb die separate Waseruhr).

Regenwassernutzung ist eine interessante Alternative – nicht nur für Privathaushalte, sondern auch für Unternehmen, die einen hohen Brauchwasserbedarf haben.

Kommunalbetriebe Bünde

Betriebszweig Abwasser/Gewässer/Entwässerung
 Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde
 Fax: 05223/161-351
 E-Mail: info@buende.de
 Guido Strathmann, Tel.: 05223/161-300



Fachmarktzentrum Wasserbreite

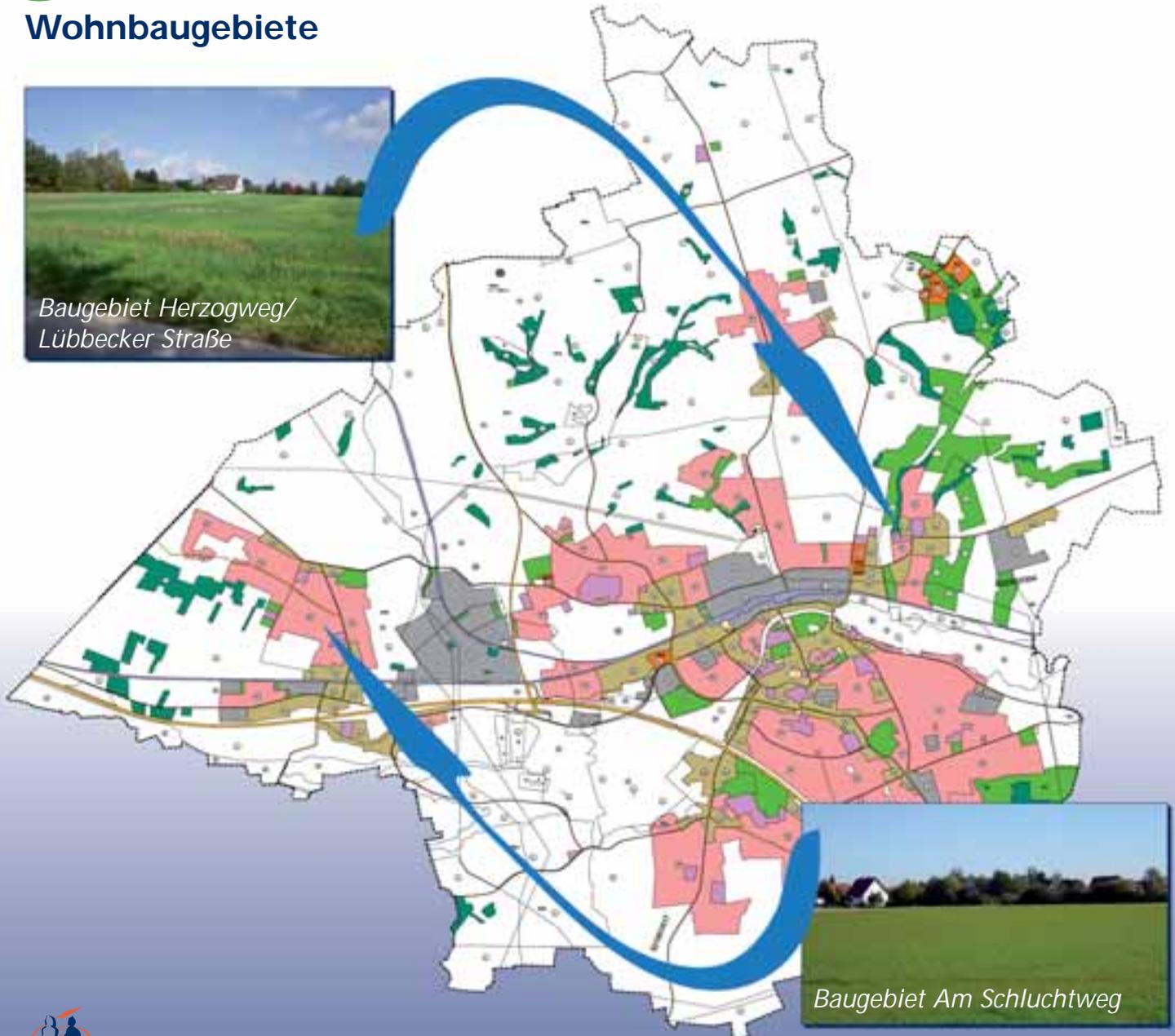


Wohnanlage Wittekindshof



BAUGEBIETE IN BÜNDE

Wohnbaugebiete



Baugebiet „Herzogweg/ Lübbecker Straße“:

- Familienorientiertes Wohngebiet im Osten der Stadt mit ca. 30 Bauplätzen
- ca. 2 km zum Stadtzentrum
- Kindergarten und Grundschule liegen in der Nähe
- Lebensmittelgeschäfte befinden sich in ca. 400 m
- ca. 200 m bis zur Bushaltestelle des Stadtbusses



Regelungen zur Bebauung:

- Maximal zweigeschossige Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grundstücksgröße mindestens 500 m²

Stadt Bünde

Bereich Stadtplanung

Sachgebiet Planung

Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde

Ralf Müller, Raum 224

Tel.: 05223/161315

Fax: 05223 161351

E-Mail: info@buende.de

Internet: www.buende.de

Baugebiet „Am Schluchtweg“:

- Familienorientiertes Wohngebiet im Westen der Stadt mit ca. 30 Bauplätzen
- ca. 4 km zum Stadtzentrum
- Kindergarten und Grundschule liegen in der Nähe
- Lebensmittelgeschäfte befinden sich in ca. 800 m
- ca. 400 m bis zur Bushaltestelle Richtung Innenstadt

Regelungen zur Bebauung:

- Maximal zweigeschossige Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grundstücksgröße mindestens 600 m²

Stadt Bünde

Bereich Stadtplanung

Sachgebiet Planung

Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde

Vera Stieve, Raum 218

Tel.: 05223/161229

Fax: 05223/161351

E-Mail: info@buende.de

Internet: www.buende.de



Gewerbegebiete

Stadt Bünde

Bereich Wirtschaftsförderung

Bahnhofstraße 13 und 15, 32257 Bünde

Hartmut Bokel

Tel.: 05223/161-319

Fax: 05223/161-351

E-Mail: info@buende.de

Internet: www.buende.de

Am Güterbahnhof
17.000 qm

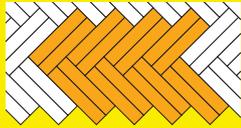
Wehrbreite
80.000 qm





Angelegenheit	Dienststelle	Ansprechpartner/in	Telefon
A			
Abbruchantrag	Bauordnung	Frank Möller	161-272
	Bauordnung	Rainer Zimmerman	161-273
	Bauordnung	Gabriela Adler	161-274
	Bauordnung	Christel Tiemann	161-274
Abwasser	Kommunalbetriebe – Betriebszweig Abwasser	Guido Strathmann	161-300
		Andreas Kreft	161-397
		Jens Brökemeier	161-349
Anpflanzungen	Grünflächen	Wilfried Bergmann	161-332
	Grünflächen	Beate Zielasko	161-333
B			
Bauaktenarchiv	Bauordnung	Nadine Heemann	161-238
	Bauordnung	Sonja Diekmann	161-238
Bauantrag	Bauordnung	Frank Möller	161-272
	Bauordnung	Rainer Zimmermann	161-273
	Bauordnung	Gabriela Adler	161-274
	Bauordnung	Christel Tiemann	161-274
Bauberatung – Bauordnungsrecht	Bauordnung	Frank Möller	161-272
	Bauordnung	Rainer Zimmermann	161-273
	Bauordnung	Gabriela Adler	161-274
	Bauordnung	Christel Tiemann	161-274
– Planungsrecht	Planung	Doris Heinisch	161-267
	Planung	Ralf Müller	161-315
	Planung	Vera Stieve	161-229
Baulasten	Bauordnung	Sabine Wippermann	161-233
Baugrundstücke (Wohnen)	Liegenschaften	Klaus Röthemeyer	161-228
	Liegenschaften	Sandra Gerlitz	161-227
	Wirtschaftsförderung	Hartmut Bokel	161-319
	Liegenschaften	Klaus Röthemeyer	161-228
Baumschutz	Grünflächen	Wilfried Bergmann	161-332
	Grünflächen	Beate Zielasko	161-333
Bauvoranfrage	Bauordnung	Sabine Wippermann	161-233
Bebauungspläne	Planung	Doris Heinisch	161-267
	Planung	Ralf Müller	161-315
	Planung	Vera Stieve	161-229
Bodenrichtwerte	Kreis Herford	Michael Ziebe	05221/13-2502
	Vermessungs- und Katasteramt		
vorbeugender Brandschutz	Feuerwehr	Reiner Hildebrandt	9910-373
	Feuerwehr	Horst Höner	9910-376





Oberpenning Parkett

**Verlegen · Schleifen
Renovieren und Versiegeln
Schleifmaschinenverleih**

32257 Bünde · Brendel 44
Tel. 052 23 / 4 41 86 · Fax 052 23 / 49 93 57
www.oberpenning-parkett.de



D. Schünemann

**Metallbau -
Bau-Schlosserei**

Tel. 05223/3693 Fax 05223/17451
e-mail: metallbau-schuenemann@gmx.de
Internet: metallbau-schuenemann.de

32257 Bünde - Moltkestraße 82-86

HEINRICH

Hellmann

**Über
40 Jahre**

FLIESENLEGERMEISTER

32257 Bünde · Eskerheide 8
Telefon 052 23 / 6 18 74 · Fax 052 23 / 6 15 03

DF PRONET

• Network 1st / 2nd Levelsupport • 24h • www.dfpronet.de •

Fon: 05223 - 180333
Fax: 05223 - 180370
Email: info@dfpronet.de
www.dfpronet.de



*Zimmerei
Deckenverkleidung
Innenausbau
Überdachungen
Carports*



Kirchlenger Str. 59
32257 Bünde

Telefon (052 23) 797 12
Telefax (052 23) 788 36

Thomas Sterwerf
Zimmerermeister



Shell Heizöl^{P.A.E.}
DieselsheIl plus
Shell Schmierstoffe
Shell Kühlschmierstoffe



Krömker **Mineralölhandels GmbH**
(052 23) 968 968

Bachstraße 10-12 · 32257 Bünde · Telefax (052 23) 21 37
e-mail: info@kroemker-buende.de



Angelegenheit	Dienststelle	Ansprechpartner/in	Telefon
D			
Denkmalschutz	Bauverwaltung	Edgar Schoßmeier	161-426
Denkmalschutz (Bauberatung)	Bauordnung	Christel Tiemann	161-274
E			
Eingriffsregelung	Grünflächen	Wilfried Bergmann	161-332
	Grünflächen	Beate Zielasko	161-333
Eingriffsregelung im Außenbereich	Kreis Herford – Landschaft und Bauen Untere Landschaftsbehörde	Friedrich-Wilhelm Pramann	0 52 21/13-2327
Elektrizität	e.on Westfalen Weser AG, Herford		01 80/1 88 55 11
Entwässerung	Kommunalbetrieb – Betriebszweig Abwasser	Guido Strathmann Jens Brökemeier Andreas Kreft	161-300 161-349 161-397
Erschließungsbeiträge	Bauverwaltung	Bernd Holtmeier	161-328
F			
Fassaden- und Dachbegrünung	Grünflächen Grünflächen	Wilfried Bergmann Beate Zielasko	161-332 161-333
Flächennutzungsplan	Planung Stadtplanung	Doris Heinisch Georg Pichler	161-267 161-269
G			
Gasversorgung	EWB – Energie- und Wasserversorgung Bünde GmbH, Osnabrücker Straße 205		05223/967-0
Gestaltungssatzung	Planung	Doris Heinisch	161-267
Grundstücksentwässerung	Kommunalbetrieb Bünde Betriebszweig Abwasser	Guido Stratmann	161-300
Grundstücksteilungen	Bauordnung	Sabine Wippermann	161-233
Grünflächenplan	Grünflächen Grünflächen	Wilfried Bergmann Beate Zielasko	161-332 161-333
H			
Hausnummernvergabe	Bauordnung Bauordnung	Nadine Heemann Sonja Diekmann	161-238 161-238
K			
Kanalanschlüsse	Kommunalbetrieb Bünde – Betriebszweig Abwasser	Guido Strathmann Jens Brökemeier Andreas Kreft	161-300 161-349 161-397
Kanalanschlussbeiträge	Bauverwaltung	Bernd Holtmeier	161-328





WO ERLEDIGE ICH WAS?

Angelegenheit	Dienststelle	Ansprechpartner/in	Telefon
L			
Lagepläne (Katasterauszüge)	Planung	Anja Niehaus	161-265
	Planung	Michaela Wilkenning	161-265
	Kreis Herford – Vermessungs- und Katasteramt	Jens Kollmeier	0 52 21/13-2606
		Ulrich Pfeiffer	0 52 21/13-2606
Landschaftsschutz	Kreis Herford – Landschaft und Bauen Untere Landschaftsbehörde	Friedrich-Wilhelm Pramann	0 52 21/13-2327
N			
Nutzungsänderungen bei Gebäuden	Bauordnung	Frank Möller	161-272
	Bauordnung	Rainer Zimmermann	161-173
	Bauordnung	Gabriela Adler	161-274
	Bauordnung	Christel Tiemann	161-274
R			
Regenwassernutzung	Kommunalbetriebe Bünde – Betriebszweig Abwasser	Guido Strathmann	161-300
		Jens Brökemeier	161-349
		Andreas Kreft	161-397
Registrator/ Bauakten	Bauordnung	Nadine Heemann	161-238
	Bauordnung	Sonja Diekmann	161-238
S			
Schornsteinfegerangelegenheiten	Bauordnung	Horst Weidner	161-234
	Bauordnung	Nadine Heemann	161-238
Straßenbau	Straßenbau	Heinfred Wehmer	161-346
	Straßenbau	Karsten Scheiding	161-366
	Straßenbau	André Rumenic	161-343
Straßenplanung	Straßenbau	Heinfred Wehmer	161-346
	Verkehrsplanung	Thomas Schuh	161-348
V			
Verwaltungsverfahren	Bauordnung	Horst Weidner	161-234
W			
Wasserversorgung	EWB – Energie- und Wasserversorgung Bünde GmbH, Osnabrücker Straße 205		05223/967-0
Wohnungsbauförderung	Kreis Herford – Wohnungsbauförderung	Petra Wellpott	05221/13-1359
		Claudia Schorege	05221/13-1359
		Gerhard Koch	05221/13-1360
	Bauverwaltung	Annelie Spirawski	161-270
Wohnungsbauförderung/Energieberatung Förderprogramme regenerative Energien	Umwelt	Bernd Schneider	161-266





Viele Informationen finden Sie auch im Internet unter: www.buende.de

Öffnen Sie in der oberen Schriftzeile – unter den Fotos oben zu Seitenbeginn – per Mausclick den Themenbereich „Leben & Arbeiten“ / Leben & Arbeiten/ Wohnen/ Bauen. Dort finden Sie zum Beispiel rechts unter dem Stichwort „Baugebiete“ eine Auflistung der Bebauungspläne für Wohngebiete, die zur Zeit bebaut werden können.

Und hier noch weitere interessante Links für Ihre Suche nach Informationen im Internet:



Kreis Herford

Kreis Herford	www.kreis-herford.de
---------------	--

NRW:

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW	www.mbv.nrw.de
--	--

Architektenkammer NRW	www.aknw.de
-----------------------	--

Ingenieurkammer Bau	www.ikbaunrw.de
---------------------	--

Landesinstitut für Bauwesen NRW	www.lb.nrw.de
---------------------------------	--

Landesinitiative Zukunftsenergien NRW	www.energieland.nrw.de
---------------------------------------	--

Energieagentur NRW	www.ea-nrw.de
--------------------	--

Ökozentrum NRW	www.oekozentrum-nrw.de
----------------	--

Verbraucherzentrale	www.vz-nrw.de
---------------------	--

Wohnungsbauförderungsanstalt NRW	www.wfa-nrw.de
----------------------------------	--

Bundesweit:

Baurecht	www.baurecht.de
----------	--

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung	www.bmvbs.de
--	--

Bauberufsgenossenschaft	www.bau-bghannover.de
-------------------------	--

Kreditanstalt für Wiederaufbau	www.kfw.de
--------------------------------	--

Initiative Architektur und Baukultur	www.architeturbaukultur.de
--------------------------------------	--

Deutsche Stiftung Denkmalschutz	www.denkmalschutz.de
---------------------------------	--

Bundesverband Gesundes Bauen + Wohnen	www.bv-gbw.de
---------------------------------------	--

Fachagentur Nachhaltige Rohstoffe	www.naturdaemmstoffe.info
-----------------------------------	--

Umweltbundesamt

– Publikationen/Ratgeber	www.uba.de
--------------------------	--

– News & Infos	www.blauer-engel.de
----------------	--

Bundesverband Umweltberatung	www.umweltberatung.org
------------------------------	--





EIGENE NOTIZEN:





Ihr Partner, wenn es um Farbe geht

Wer die Arbeiten der Luther Malerbetrieb & Bautenschutz GmbH kennt, weiss um das Fachwissen und die Liebe zum Detail von Malermeister Luther und seinem kompetenten und engagierten Team.

Die Sanierung von Altbauten bildet einen besonderen wie auch anspruchsvollen Schwerpunkt im Arbeitsfeld des Meisterbetriebes.

Im behutsamen Umgang mit vorhandenen Werten und umsichtigem Vorgehen in der Ausführung ist Malermeister Luther samt Team erfahren und versiert und erzielt stets unter Einbezug der Wirtschaftlichkeit den Erhalt alter Architektur in Verbindung mit modernem Wohnkomfort.

Der Fachbetrieb meistert alle Anforderungen aus den Bereichen Industrie, Neubau sowie Aufträge von Privatkunden mit individuellen Wünschen gleich welchen Auftragsvolumens.



- Malerarbeiten aller Art
- Wärmeverbundsysteme
- Lackierarbeiten
- Altbausanierung
- Kreative Maltechniken
- PC-Planungen
- Tapezierarbeiten
- Betonsanierungen
- Fassadentechnik
- Fußbodenbeläge



Die Palette der Dienstleistungen umfasst alle Aufgabenbereiche im Malerhandwerk wie alle klassischen Malerarbeiten, Fußbodenverlegung, Wärmedämmungen, Fassaden- und Innenarbeiten, Sanierungen bis hin zum Gestaltungsservice am PC und Wärmebedarfsrechnung.

Als modern geführter Fachbetrieb bietet das Unternehmen zeitgemäße wie fortschrittliche Produktpaletten und Arbeitstechniken, auf dass kein Kundenwunsch offen bleibt.



Malerbetrieb & Bautenschutz GmbH

Snatweg 5 · 32257 Bünde

Telefon (052 23) 57 49 91

Mobil (01 71) 9 52 89 45

ANTIK & CO.
 Uralte Runddeckeltruhen
 Seltene Weichholz-Sekretäre
 Edle Schränke und Vitrinen
 Wunderschöne Vertikos

MELVINA GMBH
 im ELGATO-Kaminofenwerk-Bünde
 Tel. 0 52 23 / 6 06 03



JAPANISCHE OGATA KOI
Koi-Palast **Riesenauswahl**
 Inh. Annette Zimmer

Hochstr. 89
 32257 Bünde
 Tel. 0 52 23 / 6 34 38
www.KoiPalast.de

Vom 10-12 cm-Jung-Koi
 bis zum 60cm-Jumbo-Koi!



MADE IN GERMANY

ELGATO-Kaminofenwerk-Bünde

Über 150 Kaminöfen & Heizeinsätze sofort lieferbar!

TOP ANGEBOTE

Viele Ausstellungsmodelle jetzt mit
0,0%-Finanzierung
 oder bei Barzahlung
1 schönes Kaminbesteck GRATIS

ELGATO - Kaminöfen
 Entwicklung
 Produktion
 Lieferung
 Montage
 Service
*Alles aus einer Hand
 direkt ab Werk*

Speckstein-Kaminöfen
Keramik-Kachel-Kaminöfen
 Mit großer Sonderausstellung
BUDERUS
 Design-Kaminöfen, Pelletöfen, Heizeinsätze
 Aktuell: Wasserführende Kaminöfen
 Edelstahl-Schornsteine

Größte Kaminofen-Ausstellung
 in Ostwestfalen-Lippe
www.elgato.de

QUALITÄT AUS BÜNDE

ELGATO Kaminofenproduktions- und Vertriebsgesellschaft mbH
 Uhlendiekstr. 91-95 • 32257 Bünde • Tel. 0 52 23 - 6 06 03 • Industriegebiet Ennigloh, . . . im ehemaligen Tenniscenter !