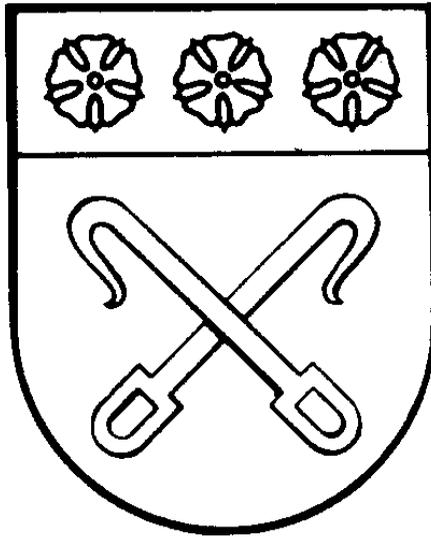


Stadt Rahden



Tipps für Bauwillige

Sie suchen ein Baugrundstück, wollen ein Haus bauen, erweitern, umbauen, anders nutzen oder abbrechen?

Dieses Infoblatt nennt Ihnen die formalen Bedingungen, die das aktuelle Baurecht von der Planung bis zum Einzug stellt. Es ersetzt natürlich nicht die vielfältigen Vorschriften, bietet aber einen ersten Überblick. Ansprechpartner für weitere Fragen zum Baurecht finden Sie im

Bauamt

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rathaus Rahden, Lange Straße 9, bieten Ihnen und Ihrem Architekten eine rechtzeitige baurechtliche Beratung an und erteilen **mündliche Auskunft**. So können Sie Verzögerungen und Risiken vermeiden.

Sprechzeiten:	Montag bis Freitag	8.00 – 12.30 Uhr
	Montag bis Mittwoch	14.00 – 16.00 Uhr
	Donnerstag	14.00 – 18.00 Uhr

Zimmer-Nr. 32
Telefon: 05771/73-27
Telefax: 05771/73-52

Bauvorbescheide und Bauanträge sind beim

Kreis Minden-Lübbecke
- Bau- und Planungsamt -
Portastraße 13
32423 Minden

Telefon: 0571/807-2411 oder 2452

Vorlagen in der Genehmigungsfreistellung

(weitere Ausführungen dazu siehe Seite 11) sind bei der Stadt Rahden

- Bauamt -
Lange Straße 9
32369 Rahden

einzureichen.

Bauplanungsrecht

Die städtebauliche Planung in den Städten und Gemeinden stützt sich im Wesentlichen auf die Bauleitplanung, die zweistufig ausgestaltet ist und den Zielen der Raumordnung anzupassen ist. Die erste Stufe ist die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird. Als zweite Stufe schließt sich die verbindliche Bauleitplanung, die in entsprechende Bebauungspläne mündet, an.

1.) **Der Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Stadtgebiet und ordnet die räumliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes. In ihm werden die Bauflächen für Wohnen, Industrie und Gewerbe, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft, Gemeinbedarf usw. dargestellt.

Die Stadt bindet sich mit diesen Zielvorgaben für die weitere Bauleitplanung, ohne dass der Flächennutzungsplan schon Rechtswirkung nach außen erzeugt.

Die verbindliche Bauleitplanung, also die Bebauungspläne, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

2.) **Der Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellung des Flächennutzungsplanes und regelt die bauliche und sonstige Nutzbarkeit von Grundstücken innerhalb eines räumlich abgegrenzten Teiles des Gemeindegebietes. Er besteht aus einer Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und einer Begründung. Inhaltlich trifft er als Ortssatzung detaillierte Festsetzungen zu Art (Wohnen, Gewerbe etc.) und Maß (Höhe, Geschossigkeit, etc.) der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen auf den Grundstücken, zur Bauweise und zur Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung).

Die Festsetzungen sind anhand der Baunutzungsverordnung vorzunehmen, die entsprechende Vorgaben zu den vorgenannten Punkten enthält.

Die Möglichkeiten der gemeindlichen städtebaulichen Steuerung werden ergänzt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hierbei handelt es sich um einen von einem privaten Investor angefertigten Bebauungsplan für ein konkretes Bauprojekt. Auch ein solcher vorhabenbezogener Bebauungsplan wird vom Rat als Satzung beschlossen. Einziger Unterschied besteht darin, dass der Stadt keine Kosten für die Planung und Erschließung entstehen, da sich der Investor zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet (sog. Durchführungsvertrag).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ist nach § 30 BauGB ein Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

3.) Der unbeplante Innenbereich

Ist ein Bereich nicht mit einem Bebauungsplan überplant, liegt aber ein Bebauungszusammenhang von einem gewissen Gewicht vor, so spricht man von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist nach § 34 BauGB ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dieses bedeutet, dass sich zu einem Bebauungszusammenhang hinzutretende Bauvorhaben den bestehenden Strukturen anpassen müssen.

4.) **Der Außenbereich**

Unter Außenbereich im planungsrechtlichen Sinne versteht man die Bereiche des Stadtgebietes, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch im unbeplanten Innenbereich liegen. Einschlägige Vorschrift ist hier § 35 BauGB.

In diesem Bereich ist das Bauen im Regelfall unzulässig, es sei denn, es handelt sich um ein im Außenbereich privilegiertes Bauvorhaben. Dieses sind im Wesentlichen landwirtschaftliche und solche Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden können.

Sonstige, also nicht privilegierte Bauvorhaben, sind dem Grunde nach zunächst planungsrechtlich unzulässig. Allerdings können sie im Einzelfall nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Zu den öffentlichen Belangen zählen u. a. die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der Natur- und Landschaftsschutz, etc.

Sofern ein Bauvorhaben im Außenbereich geplant ist, empfiehlt sich für diesen Fall insbesondere die Inanspruchnahme der Bauberatung bei der Bauaufsichtsbehörde.

Bauordnungsrecht

Bauvoranfrage

Eine **schriftliche Auskunft**, z.B. ob ein Bauvorhaben grundsätzlich zulässig oder genehmigungsfähig ist, wird in der Regel in Form des **gebührenpflichtigen Vorbescheides** erteilt. Er klärt unmissverständlich wichtige Fragen vor Erwerb oder Teilung eines Grundstückes und vor Erarbeitung eines endgültigen Entwurfes.

Fügen Sie dem Antrag auf Vorbescheid möglichst alle Unterlagen bei, die für die Bearbeitung und Beantwortung Ihrer Fragen wichtig sind.

Der Vorbescheid gilt **zwei Jahre** und kann auf schriftlichen Antrag um jeweils ein Jahr verlängert werden.

Bauantrag

Erst nach einem **schriftlichen Bauantrag** können Sie als **Bauherr** eine **Baugenehmigung** erhalten. Im Bauantrag muss Ihr Vorhaben baurechtlich vollständig und prüfbar dargestellt sein. Deshalb müssen Sie folgende **Bauvorlagen** beifügen:

1. **Lageplan,**
2. **Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte und aus der Deutschen Grundkarte** (bei Vorhaben, die nicht im Bereich eines Bebauungsplanes liegen),
nicht älter als ½ Jahr,
3. **Bauzeichnungen,**
4. **Baubeschreibung,**
5. **Betriebsbeschreibung** (bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Vorhaben),
6. **Nachweis der Standsicherheit (Statik)** und andere technische Nachweise, wie Wärme- und Schallschutz.

Die notwendigen Antragsvordrucke und Formulare erhalten Sie beim

Bauamt der Stadt Rahden
Lange Straße 9
32369 Rahden
Zimmer 32
Tel. 05771/73-27

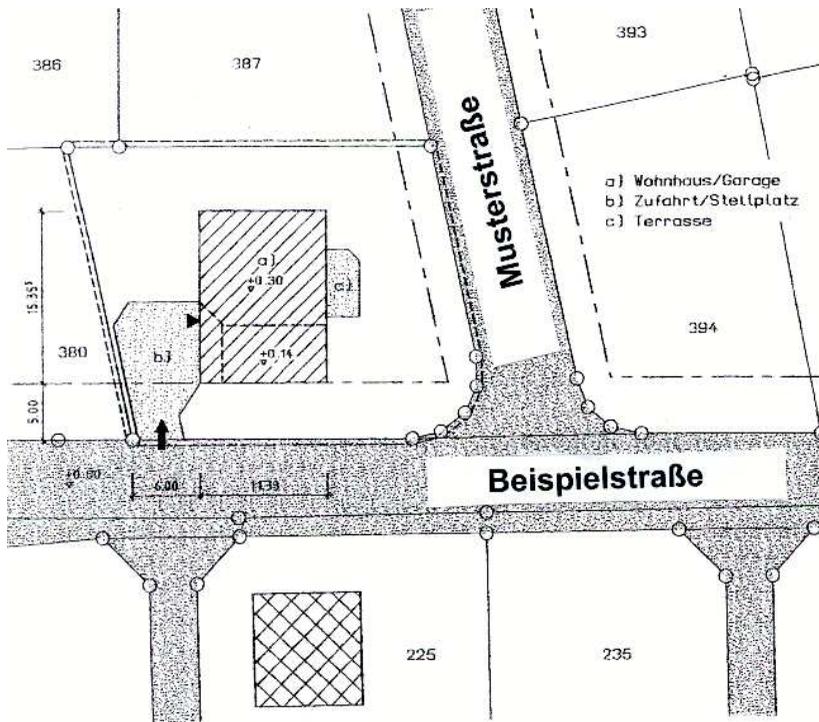
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen trägt der Entwurfsverfasser die Verantwortung. Daher müssen die Bauvorlagen von einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, der bauvorlageberechtigt ist. Das kann z.B. die bei der Architektenkammer eingetragene Architektin bzw. der Architekt sein.

Die Bauvorlagen sind **3-fach** einzureichen.

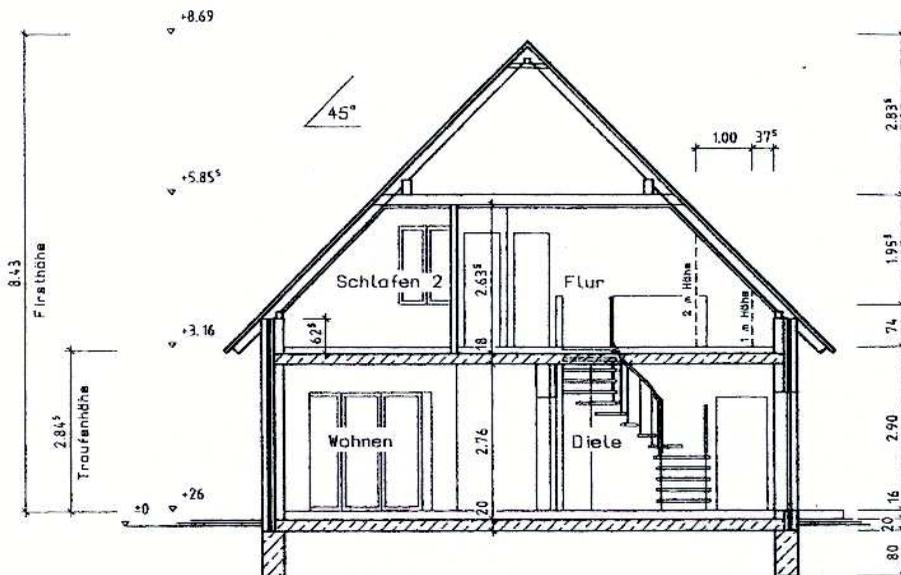
Auf einige Bauvorlagen weist dieses Formblatt mit vier Musterzeichnungen besonders hin.

Oft müssen jedoch zur Beurteilung Ihres Bauvorhabens auch **andere Fachämter** der Verwaltung beteiligt werden, z.B. Planungsamt, Feuerwehr, Landschaftsbehörde, Tiefbauamt oder Umweltamt. Bei manchen Vorhaben sind auch andere Behörden, wie das Staatliche Amt für Umweltschutz, das Landesstraßenbauamt oder das Forstamt, zu hören. Um das Beteiligungsverfahren zu verkürzen, sollten Sie in solchen Fällen mehrere Ausfertigungen der Bauvorlagen einreichen. Über die **Anzahl der Bauvorlagen** informiert Ihre Sachbearbeiterin bzw. Ihr Sachbearbeiter beim Bauamt als sogenannte „**planungsrechtliche Auskunft**“. Sie enthält alle grundstücksrelevanten Angaben, die für die Bearbeitung und Prüfung Ihres Vorhabens wichtig sind.

Der **Lageplan** (in der Regel im Maßstab 1:500) ist die unerlässliche Grundlage für den Entwurf und die baurechtliche Prüfung. Er enthält die wichtigen und aktuellen Angaben, so z. B. über planungsrechtliche Festsetzungen, Geländehöhen, Nachbargebäude, Abstandsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen und Einzelheiten von angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Angaben über erhaltenswerte Bäume und sonstige Bepflanzungen.



Der **Schnitt** ermöglicht mit seinen Maßangaben die Berechnung des umbauten Raumes und der Abstandsflächen. In ihm ist die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über Normalnull (NN) sowie die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche darzustellen. Darüber hinaus muss der Schnitt insbesondere Angaben über Geschosshöhen und lichte Raumhöhen, den Anschnitt der vorhandenen und geplanten Geländeoberfläche sowie Dachhöhen und Dachneigungen enthalten.



Vereinfachtes Verfahren

Im Gegensatz zum „üblichen“ Baugenehmigungsverfahren fallen bestimmte **Bauvorhaben**, wie Wohngebäude, unter das so genannte **vereinfachte Verfahren**.

Die Prüfung beschränkt sich auf die planungsrechtliche Zulässigkeit und wesentliche bauordnungsrechtliche Anforderungen wie Stellplätze und Abstandsflächen. Eine bautechnische Prüfung, insbesondere des Standsicherheitsnachweises, wird durch die Bauaufsichtsbehörde nicht durchgeführt.

Der **Standsicherheitsnachweis** sowie der **Nachweis des Schall- und Wärmeschutzes** muss der Bauaufsichtsbehörde jedoch spätestens bei Baubeginn vorliegen.

Bei **Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen** müssen die Nachweise zusätzlich von einem staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer entsprechenden Stelle geprüft sein.

Bei **Wohngebäuden geringer Höhe** befindet sich der oberste Aufenthaltsraum nicht höher als 7 Meter über der Geländeoberfläche. Hier muss mit dem Bauantrag eine **Erklärung des Entwurfsverfassers** beigefügt werden, dass das Gebäude dem **Brandschutz** entspricht.

Im vereinfachten Verfahren wird über Ihren Antrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang bei der Bauaufsichtsbehörde entschieden. Voraussetzung ist allerdings, dass ein **qualifizierter Bebauungsplan** oder ein umfassender **Vorbescheid** vorliegen und die **Erschließung** gesichert sein muss.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung ist der schriftliche Bescheid, dass ein Bauvorhaben dem zur Zeit geltenden öffentlichen Baurecht entspricht. Sie wird vom Kreis Minden-Lübbecke als untere Bauaufsichtsbehörde erteilt. Eine **Teilbaugenehmigung** für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte kann auf schriftlichen Antrag vor der eigentlichen Baugenehmigung erteilt werden.

Die **Geltungsdauer** der Baugenehmigung ist auf **drei Jahre** begrenzt. Innerhalb dieser Zeit müssen Sie mit Ihrem Bauvorhaben beginnen. Verzögert sich der Baubeginn, kann die Baugenehmigung auf schriftlichen Antrag um jeweils ein Jahr verlängert werden.

Genehmigungsfreie Wohngebäude, Garagen und Stellplätze

Wohngebäude und dazugehörige Nebengebäude und Nebenanlagen können unter bestimmten Voraussetzungen bei Vorliegen eines Bebauungsplanes ohne Baugenehmigung errichtet werden. (sog. grüner Punkt)

Unter diese Regelung fallen grundsätzlich alle Wohngebäude, deren oberster Aufenthaltsraum nicht höher als 22 Meter über der Geländeoberfläche liegt.

Um ohne Genehmigung bauen zu können, muss ein Vorbescheid vor allem den **Festsetzungen eines Bebauungsplanes** oder einer anderen **örtlichen Bauvorschrift** entsprechen. Darüber hinaus muss auch hier die **Erschließung** gesichert sein.

Mindestens einen Monat vor Baubeginn sind die Bauvorlagen in einfacher Ausfertigung bei der Stadt einzureichen. Die Unterlagen entsprechen denen eines Bauantrages. Sie werden lediglich daraufhin durchgesehen, ob das Vorhaben unter die Genehmigungsfreiheit fällt. Eine baurechtliche Prüfung findet nicht statt.

Den Bauvorlagen ist eine **Erklärung des Entwurfsverfassers** beizufügen, dass das Vorhaben dem **Brandschutz** entspricht. Bei

Wohngebäuden mittlerer Höhe befindet sich der oberste Aufenthaltsraum höher als 7 Meter über der Geländeoberfläche. Hier muss vor Baubeginn außerdem von einem staatlich **anerkannten Sachverständigen** geprüft und bescheinigt werden, dass das Gebäude dem Brandschutz entspricht.

Darüber hinaus muss Ihnen bei **Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen** vor Baubeginn ein geprüfter Nachweis über die Standicherheit des Hauses sowie ein Nachweis über den Schall- und Wärmeschutz vorliegen.

Abweichungen von Vorschriften der Bauordnung müssen gesondert beim Kreis Minden-Lübbecke, Bau- und Planungsamt, beantragt werden.

Genehmigungsfreie Anlagen

Im Gegensatz zu normalen Bauvorhaben ist für bestimmte Haus-technik-Anlagen keine Genehmigung erforderlich, wie für:

Wärmeheizungen, Feuerungsanlagen, offene Kamine, Wärmepumpen, Öl- und Gasbehälter, Wasserversorgungsanlagen, Abwasseranlagen.

Vor der Benutzung solcher Anlagen müssen Sie dem Bauordnungsamt Minden jedoch eine Bescheinigung des Unternehmers oder eines Sachverständigen vorlegen, dass die Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Entsprechende Vordrucke erhalten Sie beim Bau- und Planungsamt des Kreis Minden-Lübbecke .

Genehmigungsfreie Vorhaben

Verschiedene Vorhaben – z.B. ein Gartenhaus bis zu 30 cbm umbautem Raum, nicht überdachte Stellplätze bis zu 100 qm oder überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze bis insgesamt 100 qm – sind genehmigungsfrei; das heißt, eine baurechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Die **materiellen baurechtlichen Vorschriften**, wie Grenzabstände, sind aber auch hier zu beachten.

Um unnötigen Ärger mit Behörden und Nachbarn vorzubeugen, sollten Sie sich vorab vom Bauordnungsamt Minden beraten lassen. Das gilt insbesondere auch im Außenbereich. Das sind die Stadtgebiete außerhalb der bebauten Ortslagen, wo teilweise abweichende Regelungen gelten.

Nachbarn/Angrenzer

Angrenzer sind die Eigentümer, nicht die Mieter, angrenzender Grundstücke.

Bei genehmigungsfreien Wohngebäuden, Garagen und Stellplätzen sind Sie verpflichtet, **vor Baubeginn** die Angrenzer über Ihr Vorhaben zu informieren.

Auch wenn Befreiungen oder Abweichungen erforderlich werden, sollen die Angrenzer beteiligt werden, sofern zu erwarten ist, dass geschützte **nachbarliche Belange** berührt werden.

Fördern Sie das gute Verhältnis zu Ihren Nachbarn. Unterrichten Sie sie frühzeitig und entgegenkommend, auch ohne gesetzliche Verpflichtung.

Baubeginn

Ist die Baugenehmigung erteilt, können Sie mit Ihrem Vorhaben beginnen. **Baubeginn** ist der **erste Spatenstich** für die Baugrube. Er ist dem Bauordnungsamt Minden auch bei genehmigungsfreien Wohngebäuden, Garagen oder Stellplätzen mitzuteilen.

Bei genehmigungsfreien Wohngebäuden, Garagen oder Stellplätzen können Sie **einen Monat**, nachdem Sie die Bauvorlagen bei der Stadt eingereicht haben, mit dem Bau beginnen, vorausgesetzt, Sie haben vor Ablauf des Monats keine anderslautende Mitteilung bekommen.

Bauüberwachung

Bauzustandsbesichtigung

Das Bauordnungsamt Minden ist verpflichtet und berechtigt die Ausführungen genehmigungspflichtiger Bauvorhaben durch Stichproben und Nachweise zu überwachen, um die Sicherheit und Ordnung zu gewährleisten und Gefahren abzuwehren.

Die **Fertigstellung des Rohbaues** und die **abschließende Fertigstellung** sind dem Bauordnungsamt Minden daher rechtzeitig anzuzeigen. Das Bauordnungsamt Minden prüft durch die Bauzustandsbesichtigung die Übereinstimmung der wesentlichen Bauteile mit der Baugenehmigung und mit den geltenden Bestimmungen.

Bei den genehmigungsfreien Wohngebäuden, Garagen und Stellplätzen brauchen Sie lediglich den Baubeginn und die Fertigstellung Ihres Vorhabens anzuzeigen. Eine Bauzustandsbesichtigung findet nicht statt.

Einzug/Inbenutzungnahme

Erst wenn Ihr Bauvorhaben ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher zu benutzen ist – bei genehmigungspflichtigen Vorhaben frühestens jedoch eine Woche nach Anzeige der Fertigstellung – dürfen Sie einziehen. Auf Antrag beim Bauordnungsamt Minden kann das Bauvorhaben auch schon früher ganz oder teilweise benutzt werden, wenn insbesondere wegen der Sicherheit keine Bedenken bestehen

Gebäudeeinmessung

Die Errichtung von Gebäuden und die Veränderung der überbauten Flächen sind **einmessungspflichtig**.

Die dazu notwendige Gebäudeeinmessung wird von einem / einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/in oder vom Vermessungsbetrieb des Kreises Minden-Lübbecke durchgeführt und ist dort zu beantragen.

Noch ein Tipp:

In diesem Falblatt können nur die wichtigsten Bestimmungen und gängigsten Stichwörter genannt werden. Informieren Sie sich deshalb möglichst frühzeitig bei den genannten Stellen oder bei einem Architekten bzw. Bauvorlageberechtigten.

Stadt Rahden

- Bauamt -

Lange Straße 9

32369 Rahden

Tel. 05771/73-27

Fax 05771/73-52

Bauordnungsamt:

Kreis Minden-Lübbecke

- Bau- und Planungsamt -

Portastraße 13

32423 Minden

Tel. 0571/807-2411 oder 2452

Fax 0571/807-2550