Kreis Gütersloh
weltgewandt & bodenständig

Die Baugenehmigung

Ratgeber 2019 für Bauherren und Architekten

© Abbildung: Konzepte Gerda Herrmann

Kreis Gütersloh
weltgewandt & bodenständig

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

wer möchte nicht in einem eigenen Haus wohnen, das man so gebaut hat, wie man es sich immer vorgestellt und erträumt hat. Doch bevor man das erste Mal den Haustürschlüssel umdrehen kann, sind oft viele Schwierigkeiten und Hindernisse zu überwinden. Damit der Hausbau nicht zu einem Alptraum wird, der Ihnen auch noch über die Fertigstellung hinaus Ärger bereitet, versuchen wir, durch unsere Broschüre eine kleine Hilfestellung zu geben.

Unser Leitgedanke ist, die umfangreichen Rechtsvorschriften, die dem Bauwilligen im Bereich des öffentlichen Rechtes begegnen, in ihren Grundzügen zu erläutern. Ich würde mich freuen, wenn Sie unser kleiner Ratgeber einen Teil des Weges helfend begleitet.

Diese Broschüre kann nicht die unbedingt notwendigen Leistungen und Beratungen durch den Architekten ersetzen. Gerade im Hinblick auf das interne Vertrauensverhältnis Bauherr/Architekt verzichten wir bewusst darauf, auf Bereiche des privaten Baurechts einzugehen.

Dieses Heft soll Sie zusätzlich anspornen, mit Fragen und Bitten um Hilfestellung möglichst frühzeitig zu uns zu kommen. Die Kreisverwaltung und insbesondere unsere Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen werden Ihnen in Ihren individuellen Bauwünschen beistehen und mit Ihnen kreativ nach rechtlich gangbaren Lösungswegen suchen. Gleichzeitig vergessen wir nicht unseren Anspruch, als ehrlicher und unparteiischer Mittler widerstreitender Nachbarinteressen den Grundstein für ein gutnachbarliches Zusammenleben zu legen.

Ich hoffe, mit unserer Broschüre einen praktischen Beitrag zu einem guten Gelingen Ihres Bauvorhabens und zur Reduzierung möglicher Stresssituationen zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen

Sven-Georg Adenauer

Landrat

Kreis Gütersloh
weltgewandt & bodenständig

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort....1
Branchenverzeichnis.... 4

Baurecht allgemein
Eigentumsbegriff....6
Bauplanungsrecht....7
Bauordnung / Erschließung....11
Grundstückskauf / Genehmigungsbedürftigkeit....13

Die Baugenehmigung
Rechtliche Einordnung....13
Verfahren / Baubeginn.... 15
Teilbaugenehmigung / Abnahmen....17
Gültigkeitsdauer / Absteckung / Einmessung....17
Gebühren / Fristen....19

Antragsunterlagen
Bauantragsunterlagen....21
Zu verwendende Planzeichen....22

Verfahren
Vereinfachtes Genehmigungsverfahren....23
Sonderbauten.... 27
Freistellungsverfahren.... 29
Referenzgebäude / Abbruch....33
Die digitale Baugenehmigung....35
Bauvoranfrage / Haustechnische Anlagen....37
Teilung / Abgeschlossenheitsbeschein. / Baulast.... 39
Befreiungen, Ausnahmen, Abweichungen.... 41

Planungsrecht und Baugestalt
Der Bebauungsplan....44
Gestaltungssatzungen....47
Baugestaltung....49
Konversionsfläche.... 63
Der unbeplante Innenbereich.... 65
Der Außenbereich.... 65

Bauordnungsrecht
Brandschutz....83
Abstandflächen....93
Grenzgaragen / Stellplätze.... 95
Notwendige Stellplätze.... 97
Begrifflichkeiten / Öffentlichkeitsbeteiligung....98
Aufenthaltsräume und Arbeitsstätten....101

Ausgewählte sonstige Vorschriften
Denkmalschutz.... 103
Natur- und Landschaftsschutz.... 105
Begrünung....112
Baustellenabfälle.... 113
Abwasser....117
Überschwemmungsgebiete....120
Immissionsschutz....121
Wärmeschutznachweis....127
Regenerative Energien.... 131
Barrierefreiheit.... 141
Einbruchssicherung.... 143
Demographische Entwicklung.... 144
Wohnungsbauförderung.... 148

Die am Bau Beteiligten
Die am Bau Beteiligten.... 152
Nachbarn / Angrenzer.... 158

Liste der baugenehmigungsfreien Vorhaben....161
Antragsbeispiele
Freistellungsverfahren.... B01
Entwässerungsantrag.... B10
Wohnhausanbau-Außenbereich....B14

VA-Werbeagentur und Verlag
Adam-Opel-Str. 9
33428 Harsewinkel
Tel. 0 52 47 | 40 75 09
Fax: 0 52 47 | 40 75 70
E-Mail: info@va-werbeagentur.de
Internet: www.va-werbeagentur.de

WERBEAGENTUR UND VERLAG

7. neu überarbeitete Auflage 2018
Bild und Text: B. Bußwinkel
Ausnahmen bezüglich Text und Bildrechte sind am oberen Seitenrand benannt.

© 2018 by Bernhard Bußwinkel
Titelblatt, Inhalt und Bilder urheberrechtlich geschützt.
Nachdruck – auch auszugsweise – nicht gestattet.

„Aus all den Steinen, die in den Weg gelegt werden, kann man schönes bauen“ (Goethe).

Dieses Zitat bleibt durchaus übertragbar auf die trotz aller „Entbürokratisierung“ weiter steigende Vorschriftendichte – nicht nur im Baurecht. Eine funktionierende und rechtssichere Anwendung öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist der beste Garant für eine gesicherte Zukunft. „Visionen brauchen Umsetzung – ohne Rechtsfrieden kein Fortschritt.“ Wir verstehen uns daher sowohl als unparteiischer Mittler bei widerstreitenden Interessen als auch als Ihr Interessensvertreter in Bauangelegenheiten. Als solcher lotsen wir Sie gerne auf Ihrem Weg als Bauherr, Architekt oder betroffener Nachbar durch das sich kontinuierlich erweiternde Labyrinth der aktuellen Rechtsvorschriften.
Wenn Sie weitere Fragen haben – besuchen Sie uns oder unsere Homepage **www.kreis-guetersloh.de** →„Bauen, Wohnen, Immissionen“

Bernhard Bußwinkel
AL Bauen, Wohnen, Immissionen
(Autor der Text- und Bildbeiträge)

Frank Scheffer
Dez. Bauen und Umwelt

Eigentumsbegriff und Baugeschehen

Ein wesentliches Element jeden Baurechts und der Dynamik einer Gesellschaftsstruktur war und ist es, welche Rolle dem privaten Eigentum zuerkannt wird. Um unser Baurecht im Spannungsfeld mit den weitverbreiteten Auffassungen über die Zulässigkeit von Handlungen auf eigenem Grund und Boden besser zu verstehen, kann ein kurzer Exkurs in die Geschichte hilfreich sein: Ein Abschirmen des Eigentums gegen obrigkeitsstaatliche Eingriffe schlug sich nieder im Grundsatz der Baufreiheit als Kerngedanke des Allgemeinen Landesrechts (ALR) für die Preußischen Staaten von 1794. Schon hier wurde der Grundsatz der Baufreiheit ergänzt durch erste Aspekte der Sozialbindung des Eigentums:

§ 65. *In der Regel ist jeder Eigentümer seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen oder ein Gebäude zu ändern wohl befugt.*

§ 66. *Doch soll zum Schaden oder Unsicherheit des gemeinen Wesens und zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze kein Bau und keine Veränderung vorgenommen werden.*

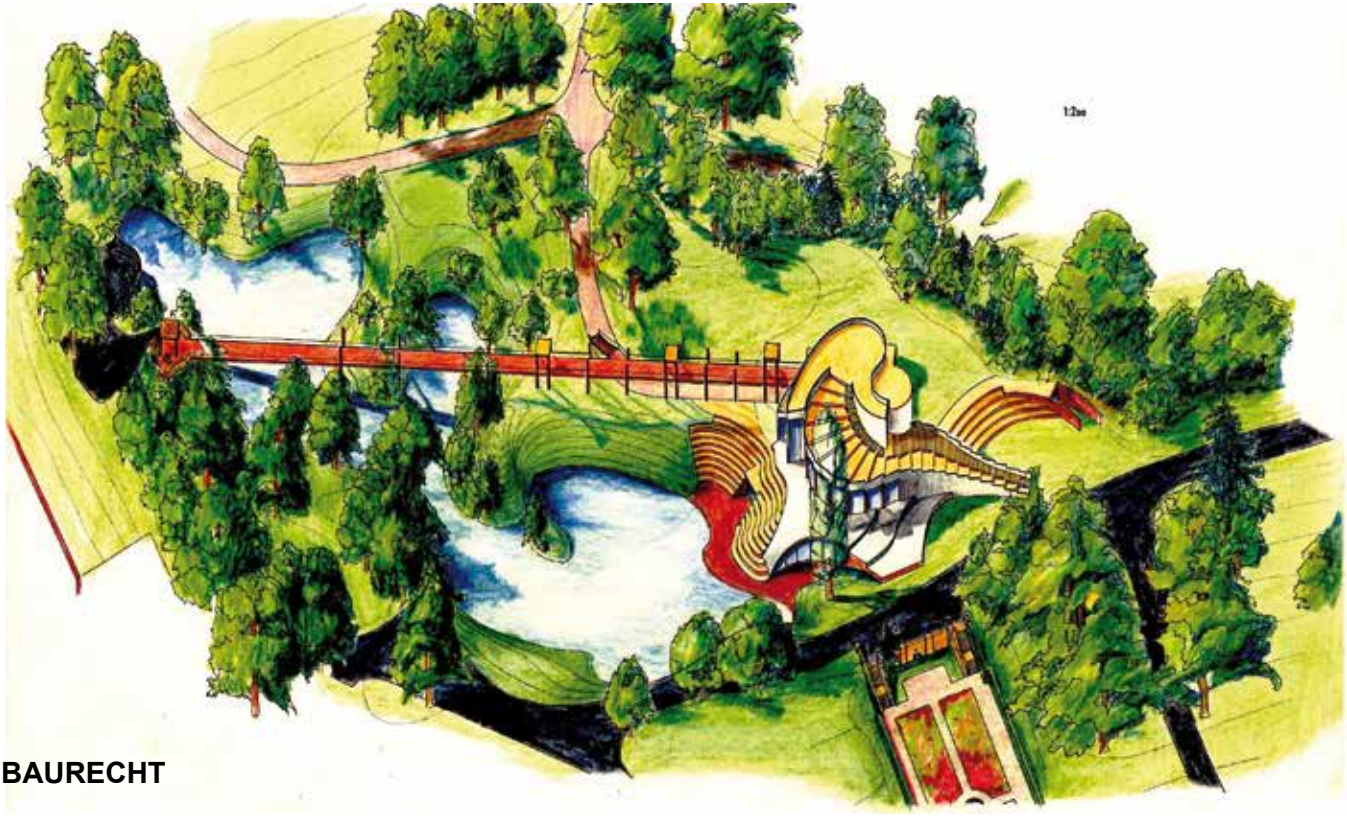
Seine restriktivste Ausprägung erfährt der Eigentumsbegriff in der Verfassungsurkunde Preußens von 1850 mit dem Grundsatz: „Eigentum ist unverletzlich“.

Im 20. Jahrhundert wird sich der Staat seiner sozialordnenden und bodenpolitischen Verantwortung bewusst. So heißt es in der Weimarer Verfassung: „Eigentum ist Verpflichtung“.

In unserem heute gültigen Grundgesetz von 1949 setzt Art.14 GG die verfassungsrechtlichen Grenzen im Sinne einer „Sozialbindung des Eigentums“:

Art 14 GG:

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zu gleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.



BAURECHT

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

1. Bauplanungsrecht (Bundesgesetzgebung):
   Es ist geregelt im Baugesetzbuch[1] (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der jeweils gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)[2].
2. Das landesrechtliche Bauordnungsrecht:
   Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 21.07.2018 (BauO NRW 2018)[3]

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

Bauplanungsrecht

Das Städtebaurecht regelt, wo und was gebaut werden darf. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde (Gemeinderat). Die Gemeinde lenkt – soweit erforderlich – die städtebauliche Entwicklung über den Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne. Es gibt keinen Rechtsanspruch des Bürgers auf eine konkrete Bauleitplanung.

[1] aktuell in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 [2] letzte Fassung BauNVO 90 Stand 21.11.2017
[3] in Kraft: bezügl. Öffentlichkeitsbeteiligung, RechtsVO + örtl. Bauvorschriften mit Verkündung am 4.8.2018; ansonsten ab 01.01.2019

© Abbildung: Stadt Halle

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) ordnet die räumliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes. In ihm bindet sich die betreffende Gemeinde mit ihren Zielvorgaben für ihre weitere Bauleitplanung, ohne dass er schon Rechtswirkungen nach außen erzeugt. Die einzige Außenwirkung für Einzelbauvorhaben entfaltet er im Außenbereich. Der FNP ist abzustimmen mit den Zielen der Landesplanung, die ihren regionalen Niederschlag im Gebietsentwicklungsplan (GEP) auf Regierungsbezirksebene finden.
Der FNP entwickelt das Gemeindegebiet in Form von flächenbezogenen Nutzungsausweisungen:
Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft, Gemeinbedarf und Sonderstandorte.

Bebauungsplan

Um Neubaugebiete zu erschließen oder eine innerstädtische bauliche Neuordnung vorzunehmen bedarf es sowohl einer gestalterisch ordnenden Zielvorgabe als auch deren Umsetzung in Form eines rechtsverbindlichen Rahmens. Das entsprechende Instrument ist der Bebauungsplan, der aus einer Planzeichnung und textlichen Festsetzungen besteht. Dieser ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Er trifft als Ortssatzung für ein parzellenscharf erfasstes Baugebiet detaillierte Festsetzungen, die die Art der Nutzung (Gewerbe, Wohnen, ...), das Maß der Nutzung (Höhe, Geschossigkeit, ...), die bauliche Gestaltung (Dachneigung, Drempel, ...), die überbaubaren Flächen, die Bauweise und die Erschließung allgemeinverbindlich regeln. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes unterliegt strengen Verfahrensregelungen wie der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange. Die Entscheidungsfindung des Abwägungsprozesses des Rates über vorgebrachte Anregungen und Bedenken ist schriftlich zu dokumentieren.
Die Möglichkeiten der gemeindlichen städtebaulichen Steuerung werden ergänzt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planungsverfahren durch Dritte in Abstimmung mit der Stadt) und den städtebaulichen Vertrag.

Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Halle / Westf.
(Wolters Partner / Coesfeld)

Zielsetzung der Bauordnung

Die Bauordnung dient der Gefahrenabwehr sowie einem geregelten baulichen Miteinander. Insbesondere Leben und Gesundheit sollen durch bauliche Anlagen nicht gefährdet werden. Um diese Ziele zu erreichen, regelt das Bauordnungsrecht die Lage, die Zugänglichkeit und die Freiflächengestaltung des Bauvorhabens auf dem Grundstück sowie insbesondere seine konkrete bauliche Ausführung. Dieses gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke unabhängig davon, ob sie einem Genehmigungsverfahren unterliegen oder nicht. Neben sicherheitstechnischen Anforderungen (Brandschutz, Standsicherheit, …), gesundheitshygienischen Anforderungen (Immissionsschutz, Belichtung, …) und städtebaulichen Vorgaben (Abstandflächen, Stellplätze, …) sowie ökologischen Appellen enthält die Bauordnung Verfahrensregelungen.

Bebaubarkeit

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es an benutzbare Erschließungsanlagen angeschlossen werden kann und im Bereich einer überbaubaren Fläche eines Bebauungsplanes oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Das heißt allerdings, dass nur Bauvorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen oder für den zweiten Fall sich nach ihrer baulichen Gestalt, Nutzung und Ausnutzung in die nähere Umgebung einfügen, genehmigt werden können. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, die nicht einem privilegierten (landwirtschaftlichen, …) Betrieb dient. Von dieser grundsätzlichen Regel gibt es allerdings eng begrenzte Ausnahmen. Auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften können im Einzelfall dem konkreten Vorhaben entgegenstehen: Verstöße gegen Forderungen der Bauordnung, Belastung des Grundstücks durch Baulastflächen, Artenschutzaspekte, die Landschaftsschutzverordnung, Überschwemmungsbereiche, Immissionsbelastungen, ...

Erschließung

Voraussetzung jeder Baugenehmigung ist, dass die Erschließung gesichert ist. Hiervon ist auszugehen, wenn erwartet werden kann, dass zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme die für eine planungsrechtliche Erschließung erforderlichen Anlagen vorhanden und benutzbar sind. Folgende Erschließungsanlagen müssen bei Nutzungsaufnahme funktionsfähig sein:

- Eine ausreichende verkehrliche Zuwegung ist gesichert, wenn das Grundstück über eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße in angemessener Breite erreichbar ist (bei Kreis-, Landes- und Bundesstraßen bedarf es außerhalb der Ortsdurchfahrt eines separaten Zustimmungsverfahrens). Müssen hierfür andere private Wegeflächen in Anspruch genommen werden, so bedarf es der Sicherung per Baulast. Bei Baubeginn muss mindestens eine Baustraße vorhanden sein.
- Der Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation der Gemeinde. Ist dieser nicht möglich, ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Kreises für die private Beseitigung des Abwassers erforderlich.
- Die Gemeinde bescheinigt der Genehmigungsbehörde weiter die Benutzbarkeit des Anschlusses an das öffentliche Trinkwassernetz oder der privaten Brunnenanlage.
- Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung.

Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht.

Grundstückskauf

Vor dem Kauf sollte die Bebaubarkeit des Grundstückes sowie dessen grundbuchlichen (Amtsgericht) oder öffentlich-rechtlichen Belastungen (untere Bauaufsicht) bzw. das Vorliegen von Altlastenverdachtsflächen (untere Abfallbehörde des Kreises) erfragt werden. Ist eine verbindliche Klärung nur im Wege der Bauvoranfrage möglich, so ist es ratsam, ein Rücktrittsrecht für den Fall eines negativen Bescheides zu vereinbaren. Auskunft über den Bodenwert geben die Geschäftsstellen des Gutachterausschusses im Kreis Gütersloh bzw. in der Stadt Gütersloh. Hier geben Bodenrichtwertkarten erste Anhaltspunkte. Darüber hinaus kann der individuelle Gebäude- oder Grundstückswert per Gutachten von einem Grundstückssachverständigen oder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt werden.

Genehmigungsbedürftigkeit

Grundsätzlich gilt, dass alle Baumaßnahmen (Errichtung, Änderung Nutzungsänderung und Abbruch) einer Baugenehmigung bedürfen. Hier unterscheiden sich das vereinfachte Genehmigungsverfahren (Regelverfahren) und das Normalverfahren (große Sonderbauten). Der § 62 BauO NRW listet die baugenehmigungsfreien Vorhaben auf (s.h. Auflistung auf S. 124-127) wie z. B.:

– Änderungen der äußeren Gestalt wie Anstrich, Putz, Dachdeckung, Auswechseln von Fenstern und Türen, solange eine Gestaltungssatzung oder das Denkmalschutzgesetz nicht zum Tragen kommen.

Liegt ein Wohnbauvorhaben bis max. 7 m Höhe[1] oder ein vergleichbares Objekt[2] im Geltungsbereich eines entsprechenden Bebauungsplanes, so bedarf es meist lediglich eines Freistellungsantrages an die Gemeinde. Auch genehmigungsfreie und freigestellte Vorhaben unterliegen im vollen Umfang den materiellen baurechtlichen Bestimmungen. Rechtsverstöße können Stilllegung, Beseitigungs-, Nutzungsuntersagungsverfügung und zusätzlich auch ein Bußgeld zur Folge haben. Soll ein Vorhaben abweichend von der Genehmigung ausgeführt werden, bedarf es einer Nachtragsgenehmigung unter Vorlage aller für eine Beurteilung erforderlichen Unterlagen.

DIE BAUGENEHMIGUNG

Das Baugenehmigungsverfahren dient der Sicherheit der späteren Nutzer, der Nachbarn, Passanten und Besucher. Es gibt dem Bauherrn Rechts- und Investitionssicherheit. Verfahrensziel ist nicht die Einhaltung abstrakter staatlicher Vorschriften um ihrer selbst willen, sondern die unparteiische Abklärung unterschiedlicher Rechte, Bedürfnisse und Sicherheitsanforderungen zum Wohle eines geregelten Miteinanders. Schon Konfuzius lehrte:
„Sind die Taten nicht in Ordnung, so verderben die Sitten. Verderben die Sitten, so ist die Justiz überfordert“.

Rechtliche Einordnung

Die Baugenehmigung ist ein schriftlicher Bescheid, dass dem eingereichten Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (soweit sie zum Prüfumfang gehören). Zunächst wird bescheinigt, dass es am vorgesehenen Standort grundsätzlich zulässig ist. Weiterhin stellt die bauordnungsrechtliche Prüfung wiederum sicher, dass von dem Vorhaben und seiner Nutzung keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen ausgehen. Die Baugenehmigung entfaltet als feststellender und begünstigender Verwaltungsakt ihre Sicherungsfunktion unabhängig davon, ob sie zu Recht erteilt wurde. Es besteht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung, wenn alle rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Erst nach Erteilung darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Baugenehmigung wird entsprechend dem Gesetzestext „unbeschadet privater Rechte Dritter“ erteilt.

[1] Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes
[2] sonstige Gebäude bis 400 m² Nutzfläche außer große Sonderbauten – § 62 (1) BauO NRW.

Verfahren

Der Bauantrag wird – anders als in der Genehmigungsfreistellung – direkt bei der Baugenehmigungsbehörde eingereicht. Zunächst prüft die Behörde die Bauvorlagen innerhalb von zwei Wochen auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Gleichzeitig wird die Verfahrensart (einfaches Genehmigungsverfahren, Normalverfahren, Bauvoranfragen, …) bestimmt. Anschließend stellt sie fest, welche weiteren Entscheidungen, Stellungnahmen oder Gutachten anderer Stellen eingeholt werden müssen. Dieses Vorverfahren endet mit der Eingangsbestätigung, dem Nachfordern von Unterlagen oder der Zurückweisung.
Unvollständige oder mit erheblichen Mängeln behaftete Bauvorlagen muss die Bauaufsicht kostenpflichtig **zurückweisen.**
Die in der Vorprüfung als zu beteiligende Behörden benannten Stellen – immer zumindest die Gemeinde – werden umgehend im Sternverfahren beteiligt. Durch den Einsatz des digitalen Baugenehmigungsverfahrens gibt es dabei auch für Eingänge in Papierform keine Zugangsverzögerungen mehr. Dies schließt allerdings nicht aus, dass die beteiligte Fachbehörde im Einzelfall weitere fachspezifische Ergänzungen benötigt. Alle notwendigen Nachweise und Bescheinigungen sind mit dem Bauantrag einzureichen. Im einfachen Verfahren reicht es, die (un)geprüfte Statik sowie Schall- und Wärmeschutznachweis vor Baubeginn einzureichen.
Abschließend fasst die Bauaufsicht die eingegangenen Stellungnahmen mit der eigenen technischen und öffentlichrechtlichen Prüfung zusammen. Dabei hat die Bauaufsicht insbesondere in den Bereichen Immissionsschutz, Arbeitsschutz, Brandschutz oder bei der landschaftsrechtlichen Eingriffsregelung über die Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken sowie über vorgeschlagene Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Fachbehörden zu entscheiden. Bedarf es einer formellen, eigenständigen Erlaubnis, Zustimmung oder Befreiung anderer Dienststellen, so ist die Bauaufsicht an die Entscheidung dieser Fachämter gebunden (Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Straßenrecht, …).

Baubeginn

Der Baubeginn ist gegeben mit der ersten Erdbewegung für die Baugrube oder für Fundamente. Erst die Baugenehmigung, das Vorliegen einer (geprüften) Statik und die erfolgte Anzeige der Absteckung nach Lage und Höhe bei der Gemeinde, berechtigen zur Bauausführung. Der Bauherr ist verpflichtet, den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger und freigestellter Bauvorhaben mindestens eine Woche vorher unter Angabe seiner Person der Bauaufsichtsbehörde mit seiner Unterschrift versehen zur Kenntnis zu bringen. Der Baugenehmigung liegt ein entsprechender Vordruck – Baubeginnanzeige – bei.
Die Baugenehmigung einschließlich aller Unterlagen muss auf der Baustelle ständig vorliegen. Das der Genehmigung beigefügte Baustellenschild (roter/grauer Punkt) ist dauerhaft und weithin sichtbar an der Baustelle mit der Bezeichnung des Bauvorhabens, Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters, der ausführenden Firma und des Bauherrn anzubringen. Soweit erforderlich sind geeignete Schutzmaßnahmen wie die Errichtung eines Bauzaunes zu treffen. Von Baustellen gehen oft Gefahren – insbesondere für Kinder – aus. Der Bauherr und der Unternehmer tragen deshalb eine besondere Verantwortung für die Sicherung der Baustelle. Werden im Rahmen der Bauausführung öffentliche Straßenflächen in Anspruch genommen – Lagerung, Bauzaun, … – ist für diese Sondernutzung vorher eine Erlaubnis bei der zuständigen Straßenbaubehörde zu beantragen.

Teilbaugenehmigung

Nur unter eng umgrenzten Voraussetzungen ist es möglich, für untergeordnete Ausführungsarbeiten der beantragten Baumaßnahme eine Vorausgenehmigung als sogenannte „Teilbaugenehmigung“ zu erhalten. Damit können auf Antrag Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile und -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereiches. Mit der Teilbaugenehmigung bindet sich die Bauaufsicht bezüglich der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens. Allerdings können auch für die bereits ausgeführten Teile zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn dieses aus Sicherheitsgründen notwendig ist.

Abnahmen

Für genehmigungspflichtige Vorhaben erfolgen für den Rohbau bzw. das fertiggestellte Gebäude Bauzustandsbesichtigungen, deren Umfang im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde liegen. Die Fertigstellung des Rohbaus bzw. die abschließende Fertigstellung ist der Bauaufsicht durch den Bauherrn eine Woche vorher anzuzeigen. Entsprechende Vordrucke liegen der Baugenehmigung bei. Der Fertigstellungsanzeige sind – soweit in der Genehmigung nach § 68 (1) BauO NRW gefordert – die Bescheinigungen über stichprobenhafte Kontrollen der st.a. Sachverständigen vorzulegen. Der Mitarbeiter der Bauaufsicht vergewissert sich dabei, ob die Beschaffenheit des Rohbaus eine Fertigstellung gestattet. Bei der Fertigstellungsbesichtigung wird geprüft, ob der Endzustand des Baues eine Benutzung erlaubt. Die entsprechenden amtlichen Bescheinigungen werden nur auf

Verlangen des Bauherrn ausgestellt. Die Zustandsbesichtigungen sind gebührenpflichtig.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Per Bauordnung ist die Geltungsdauer von Vorbescheid und Baugenehmigung 3 Jahre befristet.[1] Eine Baugenehmigung erlischt, wenn nicht vor Ablauf dieser Laufzeit mit der Bauausführung begonnen wird oder danach die Bauarbeiten für länger als ein Jahr ruhen. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag vor Ablauf jeweils um 1 Jahr verlängert werden.

Abstecken / Einmessung

Vor Baubeginn müssen Grundriss und Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein.[2] Dabei wird durch in den Boden eingeschlagene und mit Höhenmarkierungen versehene Pflöcke auf dem Grundstück die genehmigte Gebäudegrundrissfläche, ihre Grenzabstände und ihre Höhenlage in Bezug zum Straßen- und Kanalniveau festgelegt. Vor Baubeginn ist der Bauaufsicht bzw. dem örtlichen Gemeindebauamt Gelegenheit zur Überprüfung der Absteckung zu geben. In besonderen Fällen, insbesondere bei Streitfällen, welche die Lage des Gebäudes zur Eigentumgsgrenze betreffen, kann es erforderlich sein, eine zu Katastervermessungen berechtigte Stelle hinzuzuziehen. Nach Fertigstellung besteht eine gesetzliche Einmessungspflicht. Diese Gebäudeeinmessung muss durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder die Abteilung Liegenschaftskataster- und Vermessung des Kreises Gütersloh vorgenommen werden. Anschließend wird das betreffende Gebäude lagerichtig in die amtliche Liegenschaftskarte übernommen.

[1] §§ 75 (1) und 77 (1) BauO NRW [2] § 74 (8) BauO NRW

Gebühren

Auf die überwiegend festen landeseinheitlichen Gebührensätze für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. hat die Bauaufsicht keinen Einfluss. Diese Gebührensätze beziehen sich auf jährlich neu festgesetzte durchschnittliche Rohbaurichtwerte (z. Zt. 123 € / cbm für Wohngebäude).

Die Genehmigungsgebühr beträgt bei Wohngebäuden unterhalb der Hochhausgrenze grundsätzlich 6 € / 1000 € Rohbaukosten. Die Gemeinde erhebt im Freistellungsverfahren für ihre Erklärung, dass kein Genehmigungsverfahren notwendig wird, eine Gebühr von 50 €.

Für ein Einfamilienwohnhaus mit 800 cbm umbautem Raum ergibt sich (aufgerundet auf volle 500 €):
800 cbm × 123 € = 98.400 € ≈ 98.500 €

Daraus folgt:

6 €	Gebühr je 1.000 €	Rohbaukosten
98,5 × 6 € =	591 €	Genehmigungsgebühr

Für die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Bauüberwachungen sind für jeden Überwachungstermin bis zu 7 % der Genehmigungsgebühr, jedoch mindestens 50 € je Termin, vorgesehen. Der Höchstsatz für alle Überwachungstermine ist auf 50 % der Genehmigungsgebühr begrenzt. In unserem Fall konnten nur 2 Termine durchgeführt werden.

Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung:
Je 591 € × 7 / 100 = 41,37 €
also Mindestgebühr: 50,00 € (x 2)

Für die notwendige Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus und der abschl. Fertigstellungwerden noch einmal je 15 % der Genehmigungsgebühr fällig: = 171 € (hier abgerundet)

Endbetrag:
591 € + 100 € + 177 € = 868,00 €

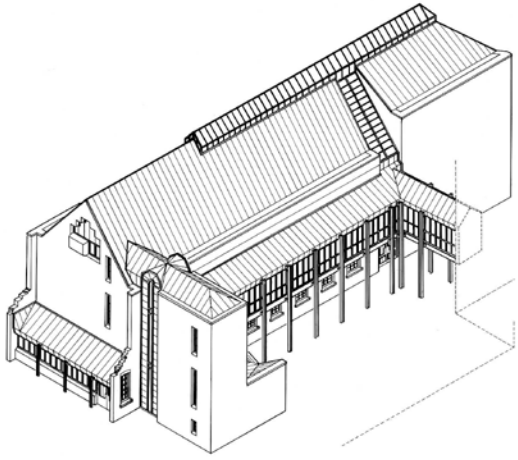
Die Prüfung der vorgelegten Statik entfällt bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1–2 sowie den anderen vergleichbaren Gebäuden gemäß § 68 (2) BauO NRW. Bei größeren Objekten werden bei der alternativen Beauftragung der Bauaufsicht mit der Prüfung der Nachweise über die Standsicherheit, den Wärmeschutz und den Brandschutz zusätzliche Gebühren fällig. Die Grundgebühr ändert sich bei Sonderbauten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung, Zurückweisung und Zurücknahme eines Antrages. Wird eine Nachbaranhörung behördlicherseits notwendig, ist hierfür je angeschriebenen Nachbarn eine Gebühr von 150 € zu erheben.

Fristen

Vorprüfung des Bauantrages auf Vollständigkeit
Bauanträge sind innerhalb von 2 Wochen vorzuprüfen.[2] Fristen für die weitere Bearbeitung beginnen erst zu laufen, wenn der Bauantrag mit allen prüffähigen Bauvorlagen bei der Baubehörde eingegangen ist.

Einfaches Genehmigungsverfahren
Für Bauten, die diesem Verfahren unterliegen, ist eine Bearbeitungszeit von 6 Wochen vorgegeben, wenn die Unterlagen vollständig vorliegen, im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gebaut werden soll und die Erschließung gesichert ist. Außerhalb von qualifizierten Bebauungsplänen kann die Planübereinstimmung durch einen positiven Vorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit ersetzt werden.[3] Die Frist kann aus wichtigen Gründen (Befreiung, Behördenbeteiligung, …) verdoppelt werden. Die Nichteinhaltung der Frist löst keine Genehmigungsfiktion aus.

[1] Stand Drucklegung [2] § 71 (1) BauO NRW [3] § 64 (2) BauO NRW



Fristen (Fortsetzung)

Werden unvollständige Unterlagen nicht bis zur festgesetzten Frist nachgebessert so gilt der Antrag nach Fristablauf als zurück genommen.

Genehmigungsfreistellungsverfahren

Die Bauvorlagen werden bei der Gemeinde eingereicht, wenn der Bauherr die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens wählt. Erklärt die Gemeinde nicht innerhalb von 1 Monat, dass ein Genehmigungsverfahren laufen muss, so darf der Bauherr bei Vorliegen aller notwendigen Gutachten und 1 Woche nach der Baubeginnanzeige bei der Bauaufsicht mit den Bauarbeiten beginnen. Erklärt die Gemeinde, dass sie kein Genehmigungsverfahren fordert, so darf schon entsprechend früher angefangen werden. Wird nicht innerhalb von 3 Jahren gebaut, bedarf es einer erneuten Einreichung.[1]

Zustimmungen im Genehmigungsverfahren

Bedarf das Bauvorhaben der Zustimmung bzw. des Be-nehmens einer anderen Behörde oder des gemeindlichen Einvernehmens, so gelten diese als erteilt – Fiktion –, wenn sie nicht innerhalb von 2 Monaten unter Angabe von Gründen verweigert wurden – §§ 36 Abs. 2 BauGB. Gleiches gilt für formale Zustimmung-, Einvernehmens- oder Benehmensanforderungen nach Landesrecht. Äußern sich die berührten Stellen nicht fristgemäß, kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass Bedenken nicht bestehen.[2]

BAUANTRAGSUNTERLAGEN

Die Bauprüfverordnung enthält eine nach Verfahren und Bauvorhaben differenzierte Auflistung und Beschreibung der einzureichenden Bauvorlagen mit den jeweiligen Anforderungskriterien.
Zeichnungen dürfen alternativ farbig oder schwarzweiß unter Verwendung der Zeichen der BauPrüfVO erstellt werden und sind auf DIN A 4 zu falten.

Sollten Unterlagen nachgereicht oder geändert werden, so sind diese Blätter mit dem neuen Erstellungsdatum und einer Übereinstimmungserklärung des Architekten zu versehen. Alle Bauvorlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein, da ansonsten der Antrag zurückzuweisen ist. Zu den Bauvorlagen gehören auch ggf. einzureichende Gutachten. Den vom Bauherrn und Entwurfsverfasser unterschriebenen Antragsformularen für die unterschiedlichen Antragsverfahren sind die hier aufgeführten Unterlagen und Formulare in der angeführten Anzahl beizufügen. Bei digitalen Verfahren s. h. S. 35.

Die Formulare sind im Schreibhandel, bei den Bauaufsichtsbehörden, direkt bei den Verlagen oder per Internet erhältlich unter:

www.kreis-guetersloh.de
Bauen, Wohnen, Immissionen / Bauen online

Formulare gemäß BauPrüfVO:

- Bauantrag / Vorbescheid / Referenzgebäude – einfaches Verfahren
- Bauantrag / Vorbescheid – Sonderbauten
- Vorlage in der Genehmigungsfreistellung
- Bauantrag / Vorbescheid – Werbeanlagen
- Antrag auf Grundstücksteilung /Negativzeugnis
- Anzeige: Beseitigung von Anlagen / Abbruch
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung für gewerbliche Anlagen
- Betriebsbeschreibung für land- und forstw. Vorhaben
- Formblätter … Prüfung bautechnischer Nachweise[3]

[1] § 63 (3) S.6 BauO NRW [2] § 71 (2) BauO NRW [3] Stand Drucklegung

Verwenden Sie bitte diese Zeichen

BauPrüfVO bzw. zur Darstellung der Bebauungsplanfestsetzungen: PlanZVO 90 -

a) für die Darstellung im Lageplan

Vorhandene öffentliche Verkehrsfläche	
Festgesetzte, aber noch nicht vorh. Verkehrsfl.	
Vorhandene bauliche* Nebenanlage / Hauptanl.	
Geplante bauliche Anlage	
Zu beseitigende bauliche Anlagen	
Zu erhaltende Bäume	Eiche / Eiche
Begleitzeichen für Grundstücksgrenze	
Begrenzung der Abstandflächen	
Abstandflächen	
Baulastflächen: vorhanden / geplant	
Geplante Grundstücksgrenze	
Offene / geschlossene Bauweise	**o** / **g**
nur Einzelhäuser / nur Doppelhäuser zulässig	E / D
nur Hausgruppen / nur E.- und D.-Häuser zulässig	H / ED
Baulinie	
Baugrenze	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Grundflächenzahl	**GRZ 0,3 / 0,3**
Geschossflächenzahl	**GFZ 0,7** / 0,7
Baumassenzahl	**BMZ 3,0** / 3,0

* bei Nutzungsänderungen bitte entsprechenden Bereich einrahmen

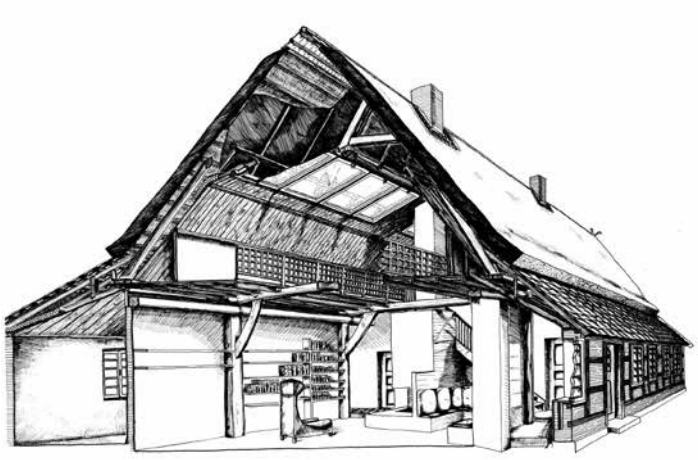
Zahl der Vollgeschosse	Höchstgrenze 2	**II**
	zwingend 2	II
	von 2 bis 3	**II - III**
Kleinsiedlungsgebiet	WS	
Reines Wohngebiet	WR	
Allgemeines Wohngebiet	WA	
Besondere Wohngebiete	WB	
Mischgebiet	MI	
Urbane Gebiete	MU	
Kerngebiet	MK	
Dorfgebiet	MD	
Gewerbegebiet	GE	
Industriegebiet	GI	
Sondergebiete	SO	

b) für die Darstellung in Grundriss und Schnitt:

Vorhandene Bauteile	
Vorgesehene Bauteile	
zu beseitigende Bauteile	

c) Bauvorlagen zur Grundstücksentwässerung:

Schmutzwasserleitung	
Regenwasserleitung	
Mischwasserleitung	



Einfaches Genehmigungsverfahren
(§ 64 BauO NRW)

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren (Regelverfahren / gilt nicht für große Sonderbauten) wird der Prüfumfang auf wenige Sachverhalte beschränkt. Den Architekten trifft hier eine hohe Verantwortlichkeit: Er haftet gegebenenfalls auch zivil- und strafrechtlich für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Unter bestimmten Voraussetzungen – s.h. Fristen – ist eine Bearbeitungsfrist von 6 Wochen vorgegeben, ohne dass deren Überschreitung Rechtsfolgen auslöst.[1]

Anwendungsfälle

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen durchzuführen, solange sie nicht genehmigungsfrei sind, dem Genehmigungsfreistellungsverfahren unterliegen, auf Basis eines Referenzgebäudes als genehmigt gelten[2] oder als große Sonderbauten verschärften Prüfanforderungen entgegen sehen. Für genehmigungsfreigestellte Vorhaben kann vom Bauherrn die Durchführung des einfachen Genehmigungsverfahrens beantragt (anzukreuzen) werden. Auch kann ein Genehmigungsfreistellungsantrag aufgrund der Vorgabe der Gemeinde in ein solches Verfahren übergeleitet werden.

Prüfumfang

Im einfachen Verfahren steht die Prüfung planungsrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Fragen im Vordergrund. Die Bauaufsicht prüft nur die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sowie Bebaubarkeit und Erschließung des Grundstücks (Feuerwehrerreichbarkeit, Löschwasserversorgung, …). Es sind nur folgende Vorschriften zu prüfen[3]:

- Planungsrecht
- die bauordnungsrechtliche Erschließung § 4 (1) BauO NRW
- die Überbauung mehrerer Grundstücke § 4 (2) BauO NRW
- die Abstandflächen – § 6 BauO NRW
- die Kinderspielflächen – § 8 (2) BauO NRW
- keine Verunstaltung nach § 9 BauO NRW
- Werbeanlagen und Warenautomaten – § 10 BauO NRW
- für kleine Sonderbauten auch der Brandschutz
- Barrierefreiheit (Gebäude ≥ GK 3 mit Wohnungen / öffentlich zugängliche Bauten) – §§ 47 (4) / 49 BauO NRW
- notwendige Stellplätze, Garagen, Fahrradplätze – § 48
- beantragte Abweichungen im Sinne des – § 69 BauO NRW
- örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) – § 89
- andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (Denkmalrecht, Straßenrecht ...) soweit nicht eine gesonderte Erlaubnis vor der Baugenehmigung vorliegt.

Bis Baubeginn einzureichende Nachweise und Bescheinigungen über:

- Nachweise über das des Einhalten des Schall- und Wärmeschutzes[4] durch staatlich anerkannte Sachverständige[5]
- Bescheinigung eines jeweiligen staatlich anerkannten-Sachverständigen
  - über die Prüfung der Statik
  - dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht[6] sowie seine Beauftragungserklärung für stichprobenhafte Kontrollen
  - über die Unbedenklichkeit des Betriebs einer geschlossenen Mittelgaragen mit natürlicher Belüftung / Bestätigung der Annahmen aufgrund einer Messung innerhalb eines Monats nach Nutzungsaufnahme

[1] § 64 (2) BauO NRW [2] § 66 (5) + (6) BauO NRW [3] § 64 (1) S.1 BauO NRW
[4] nicht bei Nebenanlagen, Gewächshäusern und Bauten ohne Aufenthaltsräume
[5] Ausnahmen s.h. Folgeseite
[6] § 68 (1) Nr. 3 BauO NRW; gilt nicht bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Erklärung erfolgt durch Unterschrift des Entwurfsverfasser auf dem Antragsformular – § 70 (3) S. 1 BauO NRW) und bei Sonderbauten (dort bedarf es eines Brandschutzkonzeptes – § 70 (2) S. 3 BauO NRW)

Ausnahmen:

Die notwendigen Nachweise bedürfen[1] keiner Mitwirkung von staatlich anerkannten Sachverständigen für:

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 + 2 einschließlich ihrer Nebenanlagen
- Freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude auch mit ihren Wohnungen (bis 2 Geschosse über Gelände; ohne Anlagen für Jauche / Flüssigmist)
- eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche. Hier bedarf es der Übereinstimmungsbescheinigung eines qualifizierten Tragwerksplaners (Statik / Bauausführung)
- Typenprüfungen bedürfen keines zusätzlichen Prüfnachweises

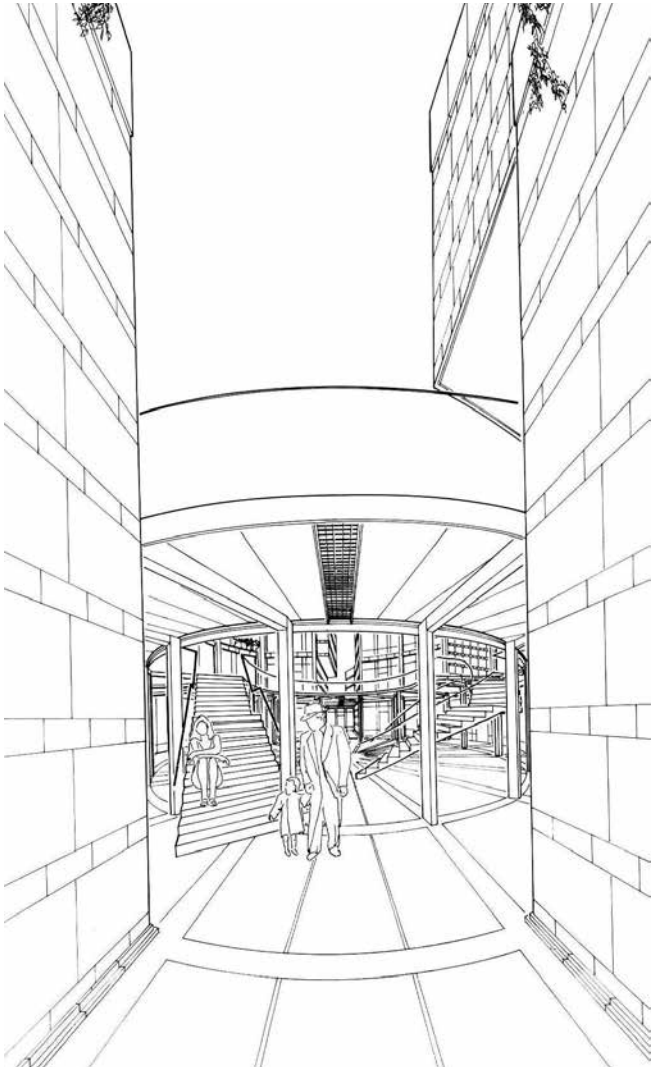
Nachweise sind grundsätzlich entbehrlich für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 63 BauO NRW.[2]
Aber: Bei anzeigepflichtigen Abrissmaßnahmen[3] bedarf es für den Abriss nicht freistehender Gebäude einer Bestätigung der Standsicherheit für das verbleibende Gebäude durch einen qualifizierten Tragwerksplaner und einer Erklärung der Überwachungsbeauftragung für den Abriss.

Abweichungen

Die Zulassung von Abweichungen von der Bauordnung, der SBauVO oder von Gestaltungssatzungen sowie planungsrechte Ausnahmen und Befreiungen (Bebauungsplan, BauNVO,…) sind schriftlich zu beantragen und zu begründen. Dies gilt auch außerhalb des Prüfumfangs oder der Genehmigungsplicht.[4]

Kontrolle durch die Bauaufsicht

Die Bauaufsicht kontrolliert nur den in der Genehmigung geprüften Umfang und kann sich dabei auf Stichproben beschränken bzw. im einfachen Genehmigungsverfahren ganz darauf verzichten.[5] Der Bauaufsicht sind die Fertigstellung des Rohbaus, die abschließende Fertigstellung sowie besonders benannte Bauzustände eine Woche vorher anzuzeigen.[6] Bei der abschließenden Fertigstellung sind die notwendigen Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger über stichprobenhafte Kontrollen vorzulegen.[7] Bei Bekanntwerden von Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften trifft die Bauaufsicht nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen.



[1] 68 (2) BauO NRW [2] § 68 (3) BauO NRW [3] § 62 (3) BauO NRW [4] § 69 (2) BauO NRW [5] § 83 (2) BauO NRW [6] § 84 (2) BauO NRW
[5] § 84 (4) BauO NRW

SONDERBAUTEN

Gemäß § 50 Abs. 1 BauO NRW können für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung im Einzelfall besondere Anforderungen gestellt oder Erleichterungen gestattet werden. Eine Auflistung der klassischen Sonderbauten die dem Normalverfahren unterliegen enthält § 50 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW. In diesen Fällen ist ein Brandschutzkonzept gemäß § 70 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW vorzulegen. Die hier nicht erfassten kleinen Sonderbauten unterliegen dem vereinfachten Genehmigungsverfahren. Bei allen Sonderbauten prüft die Bauaufsicht den baulichen Brandschutz. Im Verfahren sind die Brandschutzdienststelle, bei zu erwartenden Immissionen und bei Arbeitsplätzen die zuständigen Fachbehörden zu hören.
Sonderbauten unterliegen je nach Typ der wiederkehrenden Prüfung in 3 bis 6 Jahren durch die Bauaufsicht unter Einbeziehung der Brandschutzdienststelle. Der Betreiber ist zudem verpflichtet, die technischen Anlagen und Einrichtungen gemäß PrüfVO NRW – meist – wiederkehrend durch Prüfsachverständige prüfen zu lassen.
Für Sonderbauten gilt die Sonderbauverordnung (SBauVO), die Versammlungsstätten (Teil1), Beherbergungsstätten (Teil 2), Verkaufsstätten (Teil 3), Hochhäuser (Teil 4), Garagen (Teil 5) und Betriebsräume für elektrische Anlagen umfasst.

Versammlungsstätten
Als Versammlungsstätten im Sinne der SBauVO gelten Versammlungsräume, die einzeln oder zusammen mehr als 200 Besucher fassen. Für nicht überdachte Versammlungsorte insbesondere bei Sportstadien gelten andere Obergrenzen. Die Besucherzahl ist dabei nach der verbindlichen Betriebsbeschreibung zu ermitteln. Die Vorschrift gilt nicht für Gottesdiensträume, Unterrichtsräume an Schulen, Ausstellungsräume in Museen und für fliegende Bauten.

Beherbergungsstätten
Die SBauVO gilt für Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Gastbetten.

Verkaufsstätten
Als Verkaufsstätten im Sinne der SBauVO gelten Verkaufsgebäude, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen einschließlich ihrer Bauteile eine Fläche von mehr als 2000 qm haben.

Fliegende Bauten § 78 BauO NRW
Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die in vergleichsweise kurzen Abständen aufgestellt und wieder zerlegt werden wie Bühnen, Tribünen Zelte, Fahrgeschäfte, usw.
Sie bedürfen einer Ausführungsgenehmigung (TÜV), die in einem ständig bereitzuhaltenden Prüfbuch dokumentiert wird und nach spätestens 5 Jahren zu erneuern ist. Die Anlage darf an ihrem jeweiligen Standort nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der örtlich zuständigen Bauaufsicht unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt wurde. Fliegende Bauten, die aber dazu bestimmt sind, am selben Ort auf Dauer oder wiederholt für einen längeren Zeitraum aufgestellt zu werden, wie Traglufthallen, Lagerzelte, Zelte über Tennisplätze oder Ausstellungszelte für eine Saison, gelten nicht als fliegende Bauten und unterliegen dem Baugenehmigungsverfahren.

Industriebaurichtlinie – IndBauR – i.V.m dem Rechenverfahren nach DIN 18230:
Die IndBauR ermöglicht bei Industrieobjekten größere Brandabschnitte als die in der BauO vorgesehenen 1.600 m² unter Ausarbeitung von Sicherheitskonzepten i.V.m einem rechnerischen Nachweis des Brandverhaltens des Objektes. Wesentliche Faktoren sind die die ermittelte Brandlast, der Betriebsablauf, die Größe der Brandbekämpfungsabschnitte, der Entrauchungssituation, die Rettungswege, die Löschwasservorhaltung sowie sonstige technische Brandschutzmaßnahmen. Dabei sind insbesondere die Vorgaben der IndBauR bezüglich der maximalen Rettungsweglängen zu beachten.

Genehmigungsfreigestellte Gebäude

Voraussetzungen:

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen GK 1-3, (s.h. S. 98) sonstigen Gebäuden der GK 1 + 2 und deren Nebengebäude[1] ist von der Baugenehmigungspflicht freigestellt, wenn jede der folgenden Voraussetzungen[2] vorliegt:

- das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen, qualifizierten (auch vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes,
- das Vorhaben widerspricht nicht den planungsrechtlichen Festsetzungen des Planes, d.h. es ist keine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich
- es bedarf keiner Abweichung nach § 69 BauO NRW
- die planungsrechtliche Erschließung ist gesichert;[3]
- die Gemeinde hat innerhalb der 1-Monats-Frist nicht erklärt, dass das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll

Hiervon ausgenommen sind[4]:
- große Sonderbauten
- innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von Störfallanlagen bzw. wenn dieser nicht ermittelbar innerhalb des Achtungsabstandes[5] (s.h. S. 99 ff):
  - Wohnkomplexe mit mehr als 5000 m² BG
  - öffentlich zugängliche bauliche Anlage die eine zusätzliche Nutzung von mehr als 100 Besuchern gleichzeitig ermöglichen

Bei genehmigungsfreigestellten Wohngebäuden sind bei der Gemeinde Bauvorlagen einzureichen. Da diese keine Prüfung vornimmt bleibt der Bauherr allein zur Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften verpflichtet.

Der Bauherr kann auf dem Antragsvordruck beantragen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Ebenso kann er auf dem Antragsformular ankreuzen, dass für den Fall der Negativerklärung der Gemeinde die Unterlagen als Bauantrag an die Bauaufsicht weiter geleitet werden. Allerdings bedarf es dann zusätzlicher Bauvorlagen und Ausfertigungen entsprechend den Anforderungen zum einfachen Genehmigungsverfahren.

Vordrucke und Merkblätter

Bei den Gemeinden und Bauaufsichtsbehörden sind folgende Unterlagen erhältlich:

- Vordruck: Genehmigungsfreistellungsantrag
- Vordruck: Baubeschreibung
- Merkblatt zur Gebäudeeinmessungspflicht
- Merkblatt für das Freistellungsverfahren

Formulare auch im Internet unter: www.kreis-guetersloh.de
→ Bauen, Wohnen, Immissionen → Bauen online

Zudem:
- Erhebungsbogen für die Baustatistik

[1] einschließlich Garagen und Stellplätze bis 1000 m² Nutzfläche wenn sie der genehmigungsfreigestellten Wohnnutzung dienen (§ 63 (5) BauO NRW)
[2] § 63 (2) S. 1 Nr.1 – 5 BauO NRW
[3] d.h., dass davon ausgegangen werden kann, dass zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme die für die planungsrechtliche Erschließung erforderlichen Anlagen vorhanden und benutzbar sind. [4] § 63 (1) S.2 BauO NRW [5] Ausnahme: ein aktueller BPplan hat sich mit dieser Problematik auseinander gesetzt

Verfahrensablauf

- Der Gemeinde sind die vom qualifizierten Entwurfsverfasser erstellten Bauvorlagen im Umfang des einfachen Genehmigungsverfahrens vorzulegen[1]
- Die Gemeinde hat innerhalb von 1 Monat schriftlich zu erklären, wenn sie ein Baugenehmigungsverfahren für erforderlich hält. Dies beinhaltet weder eine Prüfpflicht noch eine Auskunft über die Rechtmäßigkeit des Vorhabens. Die Entscheidung liegt ausschließlich in ihrem Ermessen und bedarf keiner Begründung.
- Ist nach Ablauf von 3 Jahren nicht mit den Bauarbeiten begonnen worden so ist das Vorhaben der Gemeinde erneut anzuzeigen.[2]

Die Nachweispflicht für den Zugang des Antrages bei der Gemeinde sowie den Fristablauf trägt der Bauherr. Nach Ablauf der Frist bzw. wenn die Gemeinde schriftlich erklärt, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss, darf 1 Woche nach Zugang der Baubeginnanzeige unter Benennung des Bauleiters und der beauftragten staatlich anerkannten Sachverständigen bei der Bauaufsicht mit den Bauarbeiten begonnen werden. Vor Baubeginn sind Grundrissfläche und Höhenlage abzustecken.[3] Der Bauherr trägt das volle Risiko der Änderung des B-Planes vor der Gebäudeerstellung. Ist ein Bauvorhaben ohne vorheriges Genehmigungsfreistellungsverfahren begonnen worden oder widerspricht es trotz Anzeige dem B-Plan, so ist es als „Schwarzbau“ einzustufen. Der Bauherr hat die Bauvorlagen, sämtliche notwendigen technischen Nachweise und Bescheinigungen auf der Baustelle bereitzuhalten. Die Fertigstellung ist der Bauaufsicht anzuzeigen. Alle Bauvorlagen, Nachweise und die Bescheinigung der stichprobenhaften Prüfung der Bauausführung entsprechend seiner Nachweise durch den staatlich anerkannten Sachverständigen sind vom Bauherrn bzw. Eigentümer aufzubewahren.
Wird nach Fertigstellung eines freigestellten Gebäudes die Nichtigkeit des Bebauungsplanes festgestellt so darf weder eine Baugenehmigung gefordert werden noch seine Beseitigung angeordnet werden, solange dies nicht Rechte Dritter zwingend erfordern.[4]

Bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen vor Baubeginn von staatlich anerkannten Sachverständigen geprüfte Nachweise über
- die Standsicherheit,
- den Schall- und den Wärmeschutz vorliegen.

Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 muss zusätzlich von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft und bescheinigt werden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.[5]
Brandschutzbescheinigung und Nachweis der Standsicherheit müssen ebenfalls für eine einem freigestellten Wohngebäude dienende Garage mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1000 m² vor Baubeginn vorliegen. Dazu zählt auch die Messbescheinigung über die natürliche Belüftung.[6]

Ggf. notwendige Verfahren außerhalb der Baugenehmigungspflicht (denkmalrechtliche Erlaubnis…) müssen vor Baubeginn positiv beendet sein. Gleichzeitig hat der Bauherr alle Angrenzer zu benachrichtigen, dass ein freigestelltes Vorhaben errichtet werden soll. Ein Unterlassen erhöht lediglich sein eigenes Prozessrisiko.

[1] § 63 (8) iVm. § 70 (2) S. 1 BauO NRW [2] § 63 (3) S. 6 BauO NRW [3] § 63(8) iVm § 74 (8) + (9) BauO NRW [4] § 63 (7) BauO NRW
[5] § 63 (4) BauO NRW [6] § 63 (5) iVm. § 68 (1) S. 3 BauO NRW

Referenzgebäude[1]

Ein serielles Bauvorhaben (Bezugsgebäude) im Geltungsbereich eines (auch Vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes gilt als genehmigt, wenn für ein identisches Referenzgebäude in diesem Plangebiet ein Genehmigungsbescheid erteilt wurde und das Bezugsgebäude der Bauaufsicht angezeigt wurde. Alle erforderlichen Bauvorlagen, technischen Nachweise und erforderlichen Bescheinigungen eines staatlich anerkannten Sachverständigen müssen gemäß §§ 70 und 68 BauO NRW spätestens bis Baubeginn auch für die nachfolgenden Bezugsgebäude vorgelegt werden. Es gelten inhaltlich die gleichen Anforderungen an die Unterlagen und die Informationspflichten wie im Genehmigungsverfahren.

Abbruch

Auch an Abbrucharbeiten müssen hohe Sicherheitsanforderungen gestellt werden, da der Abbruch von baulichen Anlagen im Einzelfall mit größeren Gefahren verbunden ist als die Errichtung. Trotzdem sind Abbrucharbeiten nicht mehr genehmigungsbedürftig. § 62 (3) BauO NRW regelt neu, dass die Beseitigung von Anlagen nur noch eines Anzeigeverfahrens bedarf.[2] Die Anzeige muss gemäß Satz 2 spätestens einen Monat vor Ausführung bei der Bauaufsicht eingegangen sein. Hiervon ausgenommen sind die unter Satz 1 aufgeführten genehmigungsfreien, überschaubaren oder statisch-konstruktiv wenig anspruchsvollen Objekte. Dabei ist zu beachten, dass die Genehmigungsfreiheit gemäß § 60 (2) BauO NRW ausdrücklich auf Verpflichtung des Bauherrn zur Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Anforderungen verweist und der Bauaufsicht entsprechende Eingriffsbefugnisse bei Verstößen einräumt. So ist die Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde Voraussetzung für genehmigungsfreie Abbrucharbeiten an einem Baudenkmal. Fragen des Artenschutzes machen häufig eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Zudem ist gemäß § 5 Abs. 4 Abfallgesetz NRW die Getrennthaltungspflicht für alle anfallenden Abfälle zu beachten. Bei Industrieanlagen sowie nicht gewerblich genutzten Gebäuden über 3000 cbm bzw. auch bei Brandschäden bedarf es einer zusätzlichen abfallrechtlichen Genehmigung durch die Abteilung Umwelt des Kreises Gütersloh als untere Abfallwirtschaftsbehörde. Die Abfallsatzung des Kreises Gütersloh ist zu beachten. Ziel ist die Verringerung der Bauabfälle durch Vermeidung und weitestgehende stoffliche Verwertung.
Der Abbruchanzeige muss bei nicht freistehenden Gebäuden eine Bestätigung eines qualifizierten Tragwerksplaners über die Standsicherheit des verbleibenden Gebäudes beigefügt sein. Den Listeneintragungen der Kammern ist eine entsprechende Eignung gemäß § 54 (4) BauO NRW („mindestens dreijährige Berufserfahrung in der Tragwerksplanung“) zu entnehmen.[2] Der qualifizierte Tragwerksplaner entscheidet anhand der Unterlagen, ob er den Beseitigungsvorgang begleitet. Mit der Anzeige hat der Tragwerksplaner der Bauaufsicht mit seiner Unterschrift zu bestätigen, dass er mit der Überwachung des Abrisses beauftragt wurde.[3] Vor Ablauf der Monatsfrist darf mit den angezeigten Abrissarbeiten nicht begonnen werden.

[1] § 66 (5) – (7) BauO NRW [2] Erläuterung zum Gesetzestext Drucksache 17/2166 S.168 [3] Erläuterung zum Gesetzestext Drucksache 17/2166 S. 154

Das digitale Antragsverfahren

Bei der Kreisverwaltung Gütersloh revolutioniert seit dem 01.01.2009 das digitale Baugenehmigungsverfahren ITeBAU die Kommunikation zwischen Antragsteller, seinem Architekten, der Behörde und den beteiligten Fachämtern. Kern des von der ITEBO GmbH Osnabrück installierten virtuellen Bauamtes ist die internetbasierte Bauplattform, auf die alle am Baugenehmigungsverfahren Beteiligten zugreifen können. Benötigt wird dazu lediglich ein PC mit Internetzugang und ein Browser.

Sobald das Bauantragsformular samt Unterschriften per Fax oder im Original bei der Bauaufsicht des Kreises Gütersloh eingeht wird ein Projektraum auf der Internetplattform für das spezielle Vorhaben geöffnet und der Architekt kann durch Hochladen der Unterlagen im PDF-Format das digitale Verfahren eröffnen. Alternativ dazu scannt die Verwaltung die noch in Papier eingereichten Unterlagen ein und lädt diese Dateien dann ebenfalls auf die Bauplattform hoch.

In dem nun nur noch virtuell erlebbaren Verfahren werden dann die Beteiligten vom Bauamt per E-Mail gebeten, mit einem entsprechenden Zugangscode die entsprechenden Bauvorlagen und den Schriftverkehr einzusehen und ihr Einvernehmen, ihre fachliche Stellungnahme oder weitere Hinweise zu hinterlegen. Auch Auskünfte zum Bearbeiten liefert das Internet und es ermöglicht digitale Sofortkorrekturen die alle Beteiligten „live“ zur Kenntnis nehmen können. Durch die mit den einzelnen Ordnern verknüpften Rechte und Regeln steuert die Bauaufsicht die Kommunikation untereinander. So erfolgt der Informationsfluss strukturiert und nachvollziehbar. Analog zu einer Konferenzschaltung arbeiten alle parallel und sehen die Ergebnisse der anderen in Echtzeit.

Das Genehmigungsverfahren endet mit digitalen Grüneintragungen einschließlich des Stempels „genehmigt“ und dem elektronischen Versand. Auch die Bauüberwachung wird bereits durch digitale Informationen gesteuert.

Erkennbare Verfahrensbeschleunigung, kurzfristiges Anpassen der Bauvorlagen, hohe Transparenz, flexibles und medienbruchfreies Arbeiten sind nur einige hier nennbare Vorteile.

Seit April 2010 ist das Verfahren ergänzt durch die Möglichkeit der digitalen Signatur und eine internetgestützte Eingabemaske. Dabei ist es möglich die Antragsformulare direkt im Internet auszufüllen, elektronisch zu signieren und der Bauaufsichtsbehörde ebenfalls mit den vorher signierten Bauvorlagen einschließlich der Bevollmächtigung durch den Bauherren über das Internet hoch zu laden. Der jeweilige Antrag ist somit rechtsverbindlich unterzeichnet und die Antragsdaten werden automatisch in das Fachverfahren übernommen.

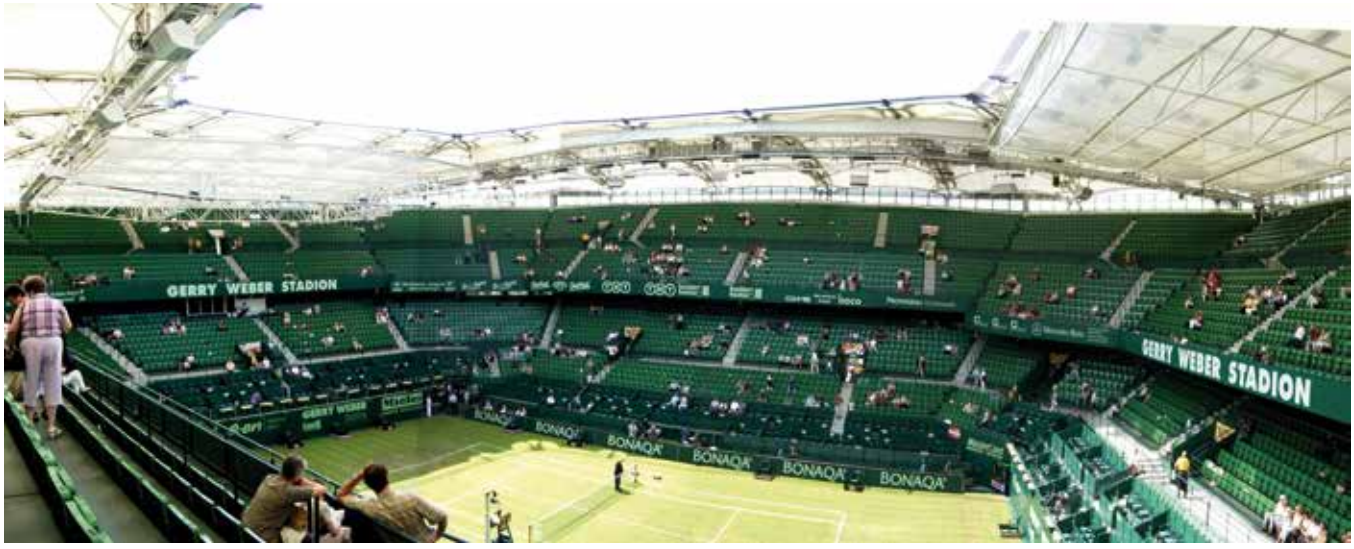
Das optimierte Bauantragsverfahren kann freiwillig in Anspruch genommen werden und bringt weitere Erleichterungen, minimiert zugleich Übertragungsfehler und schafft Rechtssicherheit. Voraussetzung hierfür ist der Besitz einer elektronischen Signaturkarte.

Ausführliche Informationen sowie die verschiedenen Antragsformulare sind auf unserer Homepage unter www.Kreis-Guetersloh.de unter der Rubrik “Bauen, Wohnen, Immissionen“ im Bereich „Bauen Online“ zu finden.
Für Fragen stehen Frau Hänseroth, Telefon 0 52 41 / 85-19 32 und Herr Höll, Telefon 0 52 41 / 85-19 06, zur Verfügung.

Weitere INFO:

www.itebo.de

ITeBAU
Das virtuelle Bauamt



Bauvoranfrage

Mit einem Vorbescheid lässt sich rechtsverbindlich klären, ob ein bestimmtes Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Der Vorbescheid gilt unabhängig von einer zwischenzeitlich veränderten Rechtslage **3 Jahre.** Er ermöglicht auch ohne Vorlage kompletter Bauunterlagen eine grundsätzliche Bebaubarkeit außerhalb von Bebauungsplänen oder bestimmte bautechnische Detailfragen zu klären. Bei Außenbereichsvorhaben oder anderen Vorhaben eines gewissen Schwierigkeitsgrades empfiehlt sich allerdings die Einschaltung eines Architekten – bei bauordnungsrechtlichen Fragestellungen ist dies vorgeschrieben.

Dem Antrag auf Vorbescheid bezüglich einer bestimmten Bebaubarkeit des Grundstückes sind 3-fach beizufügen:

– Lageplan (mit Nachbarbebauung) 1:500
– Übersichtsplan (dt. Grundkarte) 1:5000

Die weiteren Unterlagen sind von der zu klärenden Fragestellung abhängig. So können folgende Unterlagen für eine Beurteilung notwendig sein:

– Angaben zur Nutzung, der Baustoffe, der Erschließung
– Skizze, aus der die beabsichtigte Geschosshöhe, die Zahl der Vollgeschosse, der Geländeanschnitt und die Dachgestaltung hervorgeht

bei gewerblichen / landwirtschaftlichen Bauten zusätzlich:

– Betriebsbeschreibung (1-fach)

bei Verstoß gegen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder zwingende Vorschriften der Bauordnung:

– Befreiungs- / Abweichungsantrag mit Begründung (ggf. mit Skizze)
– schriftlicher Nachweis des Angrenzereinverständnisses.

Haustechnische Anlagen

Haustechnische Anlagen – Feuerungsanlagen, offene Ka-mine, Warmwasserheizungen, Wasserversorgungsanlagen, Abwasseranlagen, Öl- und Gasbehälter… – bedürfen nach Errichtung aber vor der Inbetriebnahme einer Fachunternehmerbescheinigung bzw. des Bezirksschornsteinfegermeisters über die ordnungsgemäße Bauausführung und die sichere Benutzbarkeit.[1] Eine vorherige Aufnahme der Nutzung ist unzulässig. Diese Nachweise sind mit den Bauunterlagen aufzubewahren.[2]

[1] § 62 (1) S. 2 BauO NRW bzw. § 42 (7) BauO NRW [2] § 74 (5) S.1 BauO NRW

Teilung von Grundstücken

Unter Teilung versteht man die gegenüber dem Grundbuchamt abgegebene einseitige Erklärung des Eigentümers, einen Grundstücksteil grundbuchmäßig allein oder zusammen mit anderen als neues selbständiges Grundstück zu führen. Hiervon zu unterscheiden sind der reine Vermessungsvorgang, die Bildung von Sondereigentum oder die Schaffung neuer Grundstückszuschnitte in rechtlichen Sonderverfahren (Umlegung, Flurbereinigung, …).
Voraussetzung für die grundbuchliche Auflassung des neu geschaffenen Grundstückes ist die Übernahme der Vermessung in das Kataster. Das Grundbuchamt trägt erst ein, wenn der Eigentümer die Teilung beantragt hat. Normalerweise wird die Teilung im Auftrage und unter Beifügung der Vollmacht vom Notar oder einem Vermessungsingenieur beantragt. Bei Grundstücken mit **vorhandener Bebauung** darf durch die geplante Teilung kein bauordnungsrechtlich unzulässiger Zustand (z. B. Abstandflächenverstoß) geschaffen werden. Daher bedarf die Teilung derartiger Grundstücke einer Teilungsgenehmigung gemäß § 7 BauO NRW (Bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung). Diese ist bei der Bauaufsicht zu beantragen. Über den Teilungsantrag ist innerhalb eines Monats (bei schriftlicher Verlängerung in insgesamt 3 Monaten) zu entscheiden. Bei Fristüberschreitung gilt die Genehmigung als erteilt.

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Das Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht die Bildung von Sondereigentum unter Auflösung der laut BGB grundsätzlichen Einheit von Gebäude und Grundstück. Man unterscheidet Wohnungseigentum, Teileigentum (Gewerbe bzw. Nebenanlage) und Gemeinschaftseigentum. So gehören in einem Wohngebäude mit Eigentumswohnungen die Außenwände, Dach und tragende Konstruktion wie auch Ver-, Entsorgungs- und Heizungsanlagen als auch allgemeine Erschließungsflächen zum gemeinschaftlichen Eigentum. Wohnungs- und Teileigentum wird durch Eintragung ins Grundbuch begründet. Voraussetzung für eine Eintragung

ist der dem Grundbuchblatt beizufügende, mit dem Prüfvermerk der Bauaufsicht versehene Aufteilungsplan und eine von der Baugenehmigungsbehörde ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Baulast

Durch Belastung eines oder mehrerer Grundstücke soll die Zulässigkeit eines Bauvorhabens erreicht werden, das ohne die Baulast nicht genehmigungsfähig wäre. In den meisten Fällen handelt es sich um die Übernahme von Abstandflächen, die Sicherung der Erschließung, den Nachweis von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück oder die Beseitigung bauordnungsrechtlicher Verstöße bei grenzüberschreitender Bebauung.
Eine Baulast ist eine einseitige öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, mit der der Grundstückseigentümer in Schriftform freiwillig erklärt, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, wozu er zunächst nicht verpflichtet wäre. Sie liegt als öffentlich-rechtliche Belastung auf dem Grundstück und bindet auch die Rechtsnachfolger. Ein Löschen der Baulast durch die Bauaufsichtsbehörde ist möglich und auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstückes zu erklären, wenn das Erfordernis für die Baulast durch rechtliche oder tatsächliche Änderungen entfallen ist. Durch Eintragung in das bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführte Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam. Die Verpflichtungserklärung wird in der Regel durch die Bauaufsichtsbehörde unterschriftsreif vorbereitet. Dem Bauantrag sollte gleich eine Bereitschaftserklärung des späteren Baulastgebers beigefügt sein.

Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen

Verstößt ein Bauvorhaben gegen die Festsetzungen eines **Bebauungsplanes,** so ist die Zulassung einer planungsrechtlichen Befreiung / Ausnahme oder einer Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen zu prüfen. Es bedarf der schriftlichen Beantragung und Begründung – auch bei genehmigungsfreien Vorhaben.[1] Die Erteilung eines solchen Bescheides liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde – der Bauherr besitzt hier keine Anspruchsposition. Eine Ausnahme kann nur erteilt werden, wenn der Bebauungsplan den jeweiligen Ausnahmetatbestand vorsieht. Im Gegensatz zur Befreiung / Abweichung wird die Ausnahme nicht förmlich beschieden; alle bedürfen jedoch des gemeindlichen Einvernehmens. Dies gilt nicht für die generellen Regelungen im § 23 Abs. 5 BauNVO 90 zu Nebenanlagen und in den Abstandsflächen zulässigen Bauten.

Befreiungen

Durch die Erteilung einer Befreiung soll in Sonderfällen eine abweichende Bebauung ermöglicht werden, ohne als Berufungsfall die Norm grundsätzlich zu durchbrechen. Wesentliches Tatbestandsmerkmal ist dabei, dass die **Grundzüge der Planung** nicht berührt sein dürfen. Ein Rückgriff auf das frühere Einzelfallerfordernis ist nur insoweit möglich, als ein grundsätzliches Durchbrechen der Festsetzungen den Plan funktionslos werden lässt. Somit wird die Überlegung, warum das Abweichen von der Norm hier und nicht an beliebiger Stelle im Plangebiet vertretbar ist, immer von entscheidender Bedeutung sein Weitere Bedingung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass sie unter **Würdigung nachbarlicher Belange** vertretbar erscheint. Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung sind laut Rechtsprechung durchweg nachbarschützend, während dies bei solchen zum Maß der baulichen Nutzung nicht der Fall ist – es sei denn, die Befreiung verstößt gegen das Übermaßverbot. Sind nachbarschützende Festsetzungen betroffen, bedarf es der Beteiligung der betroffenen Angrenzer. Die Einwendungsfrist beträgt zwei Wochen nach Zugang.[2] Hat der Nachbar nicht zugestimmt ist eine positive Entscheidung schriftlich zu begründen.[3]
Liegen die oben genannten Voraussetzungen vor, so kann eine Befreiung erteilt werden, wenn zusätzlich einer der drei nachfolgenden **Befreiungsgründe** gegeben ist:

1. Die Befreiung dient dem Wohl der Allgemeinheit *(z. B. Flüchtlingsunterkünfte, …)* oder
2. das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar oder
3. es liegt eine „unbeabsichtigte“ Härte vor – d.h., das Grundstück ist objektiv nicht entsprechend den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes bebau bar – bodenwertsteigernde und persönliche Gesichtspunkte zählen nicht dazu.

Eine Befreiung kann kein Mittel sein, eine grundsätzlich fehlerhafte Planung zu korrigieren oder eine Planung städtebaulich weiter zu entwickeln. In diesen Fällen kann der Plan nur durch eine formelle Änderung korrigiert werden.

[1] § 68 (2) BauO NRW [2] § 72 (1) BauO NRW [3] § 74 (2) BauO NRW

Befreiungsantrag

Betr.: Bauvorhaben A. Schenke in Conshagen, Baumallee 115

Ich beabsichtige, **unter Überschreitung** der östlichen **Baugrenze** um 3 m, ein Wohnhaus zu errichten.

Begründung:
Für das Grundstück liegt eine städtebaulich besondere Situation vor, weil im Gegensatz zum restlichen Baugebiet hier bei vergleichbarer Grundstückgröße nur eine sehr kleine überbaubare Fläche vorgesehen ist, die kaum einer Bebauung zugeführt werden kann. Weiterhin ist das Grundstück im rückwärtigen Bereich wesentlich breiter als die benachbarten Parzellen zugeschnitten. Die städtebauliche Zielvorgabe einer Bebauung dieser Bauzeile wäre hier aufgrund der atypischen Grundstückssituation in Frage gestellt.
Aufgrund der besonderen Lage ist die Anzahl der potentiellen Berufungsfälle denkbar gering, so dass hier keine funktionalen Negativauswirkungen für den Bebauungsplan zu erwarten sind. Auch berührt das partielle Abweichen von der ausgewiesenen überbaubaren Fläche die Grundzüge der Planung nicht einmal ansatzweise.
Die konkrete Lage auf dem Grundstück nimmt Rücksicht auf die Nachbarbebauung, da in der vorgeschlagenen Bauweise ein größtmöglicher Abstand im Rahmen einer Anbauversion eingehalten wird. Außerdem verweise ich auf die beiliegenden Nachbarzustimmungen.
Da das Vorhaben durch diese Befreiung erst eine Bebauung gerade im Sinne der grundsätzlichen Plankonzeption ermöglicht, ist es städtebaulich vertretbar, so dass ein Befreiungsgrund im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorliegt.

_____

(Unterschrift des Antragstellers)

Ich bin mit der vorgelegten Bauausführung einschließlich der beantragten Befreiung einverstanden:

Datum

F. Bonhage Eigentümer Flurstück 1011	R. Mußmann Eigentümer Flurstück 222

Gleicher Text samt Unterschriften auf Lageplan bzw. je nach Fallgestaltung auch auf Schnitt, Ansicht oder Grundriss

Bauordnungsrechtliche Abweichung

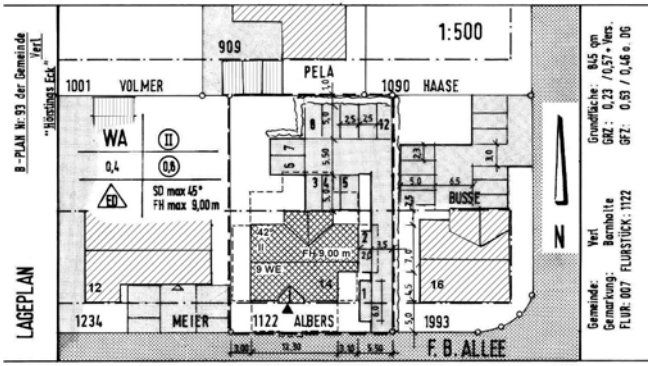
§ 69 BauO NRW

Bei einem Verstoß gegen gesetzliche Forderungen der Bauordnung oder gestalterische Festsetzungen in Satzungen können Abweichungsgründe vorliegen. Dies kann der Fall sein, wenn die konkrete Bauausführung der Anforderungsintention der Vorschrift, von der abgewichen werden soll (Sicherheitsstandard oder das vorgegebene gestalterische Leitbild), gleichwohl entspricht. Die Zulassung von Abweichungen von der Bauordnung, SBauVO oder von Gestaltungssatzungen sowie planungsrechte Ausnahmen und Befreiungen sind schriftlich zu beantragen und zu begründen. Dies gilt auch außerhalb des Prüfumfangs oder der Genehmigungsplicht.[1] In Fällen der Genehmigungsfreiheit entscheidet die Gemeinde.[2] Die Erteilung einer Abweichung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde mit dem Ziel eines möglichst einheitlichen Gesetzesvollzugs. Der Bauherr besitzt keine Anspruchsposition. Die Bauordnung schreibt in § 72 (1) und (2) eine Beteiligung der Angrenzer vor Erteilung einer Abweichung vor, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden, es sei denn, eine entsprechende Zustimmung liegt vor. Einwendungen sind innerhalb von 2 Wochen nach Zugang vorzubringen.

Beabsichtigt die Bauaufsichtsbehörde im Falle nachbarlicher Einwendungen trotzdem eine Abweichung zu erteilen, so wird sie dem Nachbarn eine Durchschrift zustellen. Liegen allerdings Verstöße gegen die laut Bauordnung einzuhaltenden Grenzabstände vor, so ist eine einvernehmliche Lösung mit den Nachbarn fast immer Voraussetzung für eine Genehmigung. Gegenstand einer bauordnungsrechtlichen Abweichung kann auch der Verstoß gegen eine im Bebauungsplan eingearbeitete gestalterische Vorgabe gemäß § 89 BauO NRW (Dachneigung, Drempel, Dachaufbauten…) sein. Hier bedarf es allerdings zwingend des gemeindlichen Einvernehmens.

Die in den §§ 26 ff BauO NRW ausdrücklich vorgesehenen **Zulässigkeitstatbestände** für hier genannte gleichwertige, aber nicht mit der gesetzlichen Grundforderung übereinstimmende Ausführungen sind unter den dort genannten Voraussetzungen als gesetzeskonform anzusehen - d.h. keine Abweichungen.

[1] § 69 (2) BauO NRW [2] § 69 (3) S. 1 BauO NRW



DER BEBAUUNGSPLAN – § 30 BAUGB

Dieser ist das städtebauliche Ordnungsinstrument der Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit. Ihm rechtlich gleichgestellt ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, in dem ein privater Träger die Durchführung der vom Rat beschlossenen Satzung abwickelt.
Beide Pläne unterliegen strengen Verfahrensvorschriften insbesondere im Hinblick auf die notwendigen Ratsbeschlüsse und den Abwägungsprozess bezüglich eingegangener Anregungen und Bedenken. Ein qualifizierter Bebauungsplan muss folgende **Mindestfestsetzungen** enthalten.

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Fläche
- öffentliche Verkehrsfläche

Fehlt eine dieser Festsetzungen, so spricht man von einem einfachen Bebauungsplan, bei dem die fehlenden Festsetzungen meistens nach den Grundsätzen des Einfügens in die Umgebungsbebauung oder entsprechend der Außenbereichstatbestände zu prüfen sind.

Art der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung als rechtliche Grundlage für die Festsetzungsmöglichkeiten in einem B-Plan unterscheidet 11 Baugebietsfestsetzungen: Kleinsiedlungsgebiet (WS) – reines Wohngebiet (WR) – allgemeines Wohngebiet (WA) – besonderes Wohngebiet (WB) – Dorfgebiet (MD) – Mischgebiet (MI) – Urbanes Gebiet (MU) – Kerngebiet (MK) – Gewerbegebiet (GE) – Industriegebiet (GI) – Sondergebiet (SO)

Der dem Plan zugrunde liegenden bei seiner Verabschiedung gültigen BauNVO können die jeweils für das festgesetzte Gebiet zulässigen Nutzungen entnommen werden.

Maß der Nutzung

Mindestfestsetzungen eines qualifizierten B-Planes:

- die Grundflächenzahl (alternativ die maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlage) und
- die Zahl der Vollgeschosse (alternativ First- bzw. Traufhöhe)

Weiter kann die Geschossflächenzahl bzw. ggf. die Baumassenzahl festgesetzt werden. Zusätzliche Festsetzungen zu Dachneigung, Dachgauben, Drempel… werden auf Grundlage des § 89 BauO NRW als gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan eingearbeitet oder als gemeindliche Gestaltungssatzung erlassen.

Bauweise § 22 BauNVO

Bei einer mehr als 50 m langen Gebäudeform spricht man von einer geschlossenen Bauweise. In der geschlossenen Bauweise müssen Gebäude an der Nachbargrenze unter Verzicht auf Abstandflächen gebaut werden, solange der Bebauungsplan hier eine überbaubare Fläche festsetzt bzw. eine solche sich aufgrund der Umgebungsbebauung einfügt. Außerhalb der überbaubaren Fläche leben die Abstandflächen wieder auf. In der offenen Bauweise werden Einzelgebäude, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet, solange ihre Länge 50 m nicht überschreitet. An den anbaufreien Seiten sind Abstandflächen einzuhalten.

Veränderungssperre §§ 14 ff BauGB

Über den Bebauungsplan steuert die Gemeinde die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung in ihrem Gebiet. Die Veränderungssperre dient der Gemeinde hierbei als Sicherungsinstrument, um zu unterbinden, dass während des Planaufstellungsverfahrens die dabei nunmehr verfolgte städtebauliche Zielrichtung durch Einzelbauvorhaben im Vorfeld ausgehöhlt wird.

Voraussetzung für den Erlass einer **Veränderungssperre** durch den Rat ist das Vorhandensein eines Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlusses für einen Bebauungsplan. Dabei muss der künftige Planinhalt zu einem Mindestmaß positiv konkretisiert sein – meist zumindest die Art der Nutzung. Allein das Ziel, ein bestimmtes Vorhaben zu verhindern, genügt nicht. Nach Erlass einer Veränderungssperre bedarf es zur Baugenehmigung einer ausdrücklichen Ausnahmegenehmigung durch die Gemeinde. Die Veränderungssperre gilt nicht für bereits genehmigte Bauvorhaben. Liegen die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre als Satzung vor, ist eine solche aber noch nicht beschlossen oder in Kraft getreten, so kann das Baugesuch auch **zurückgestellt** werden. Die Baugenehmigungsbehörde hat auf Antrag der Gemeinde das Genehmigungsverfahren bis zu 12 Monate auszusetzen, wobei die Dauer der Zurückstellung ausdrücklich zu benennen ist. Bei freigestellten Vorhaben wird die Zurückstellung durch eine inhaltsgleiche vorläufige Untersagung ersetzt.

Baugenehmigung aufgrund der Planreife

Nach § 33 BauGB kann eine Baugenehmigung schon während der Aufstellung eines Bebauungsplanes erteilt werden, wenn dieser einen gewissen Stand der Planreife erreicht hat. Dieser Zustand kann aber erst nach dem Abschluss des Behördenanhörungsverfahrens und der öffentlichen Auslegung erreicht sein. Der Zweck dieses Verfahrens ist, einen Bau schon im Vorgriff zu genehmigen, wenn anhand der eingegangenen Stellungnahmen erkennbar ist, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form beschlossen werden kann. Der Bauantrag muss mit den zukünftigen Festsetzungen vollständig übereinstimmen und der Bauherr hat diese ausdrücklich anzuerkennen. § 33 BauGB bildet ausschließlich einen positiven Zulässigkeitstatbestand. Eine Ablehnung kann hierauf nicht gestützt werden.

© Abbildungen: Stadt Werther

Gestaltungssatzungen § 89 BauO NRW

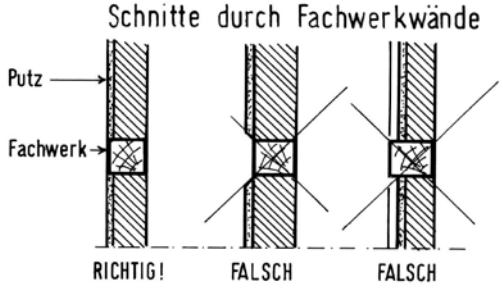
Im Kreisgebiet haben insbesondere die Städte Rheda-Wiedenbrück, Rietberg und Werther (s. h. Zeichnungen) zum Schutz ihrer historischen Innenstädte Gestaltungssatzungen erlassen. Ziel ist die Erhaltung des Stadtbildes durch teilweise sehr einschneidende gestalterische Vorschriften. Damit will man auch erreichen, verlorengegangenen Gestaltwert zurückzugewinnen. Der Geltungsbereich ist parzellenscharf festgelegt.

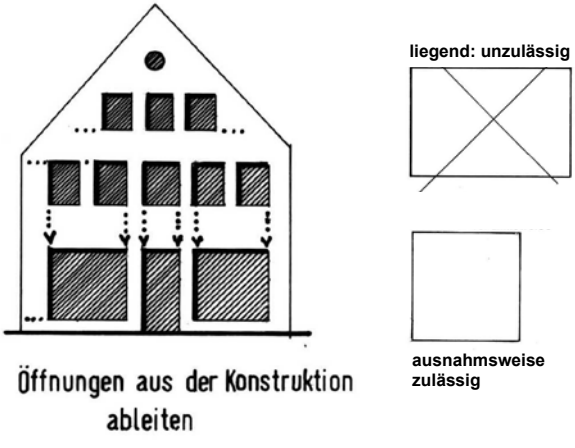
Folgende Gestaltelemente sind sowohl für Fachwerkbauten als auch Gebäude in massiver Bauweise in diesen Orten prägend:

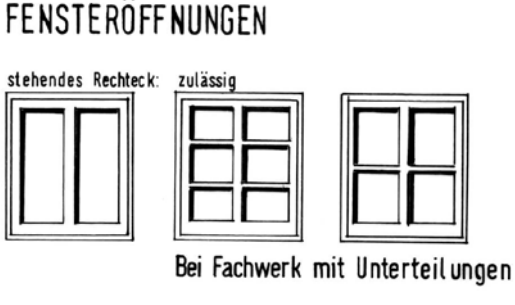
- symmetrische Satteldächer mit mindestens 45°
- Dachüberstände an Traufe und Giebel
- stehende Öffnungsformate für Fenster und Türen
- stehende Fensterteilungen
- Materialbeschränkung: naturrote Tondachpfannen, heller glatter Außenputz, Holz für Fachwerk, Türen, Fenster und Verkleidungen
- enge Traufgassenabstände
- holzbündig und glatt verputzte Gefache

Mindestanforderungen an Bauvorhaben:

- Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise bzw. untergeordnet mit Mindestabständen zu Traufe und Ortgang zulässig
- Dachfenster können nur ausnahmsweise zur straßenabgewandten Seite zugelassen werden
- Dacheinschnitte sind unzulässig
- bei Grenzbebauung sind Geschosshöhen, Traufhöhen und Dachneigungen aufeinander abzustimmen
- gestalterische Anforderungen an private Freiflächen und Einzäunungen
- Begrenzung der Fläche von Werbeanlagen
- eigenleuchtende Werbung ist unzulässig.







Gestaltung

Das Bewusstsein, dass unsere regionale Baukultur einen Wert an sich darstellt, den es zu erhalten gilt, ist heute allgemein konsensfähig und von der jahrzehntelangen nationalsozialistischen Erblast befreit. So ist der Brutalismus der Funktionsarchitektur der 60iger Jahre einem menschlichen Architekturmaßstab gewichen ohne die Gestaltansätze des „internationalen Stils“ der 20iger Jahre zu verdrängen.
Der grundsätzlich von Ideologie befreiten Baukultur steht leider die gestalterische Beliebigkeit unseres Alltagsbauens gegenüber, das nicht zu einer heimeligen Gegenbewegung zu einer Festschreibung überholter Bauformen in Form der Schaffung einer Kunstlandschaft im Sinne einer „Disney-World“ führen darf. 2019 muss auch in 50 Jahren als 2019 ablesbar sein.

Der schwierige Bezug zur regionalen Identität ist nicht auf bestimmte Details oder Materialien eingrenzbar. Hier ist gute Gestalt gefragt, die in einem sensiblen Einfühlungsvermögen auf Historisches reagiert, es respektiert und neu interpretiert. Es geht um ein Gespür für den genius loci, d.h. den „Geist des Ortes.“

So sollte gute Architektur sich auf wenige Materialien und eine begrenzte Formsprache beschränken, die in Proportion, Materialwahl, Höhenentwicklung, Dachneigung und Fenster- und Türelementen die Maßstäblichkeit des regional geprägten historischen Umfeldes aufsaugen und in neuer Form weitergeben.

Dabei ist ebenfalls auf die Gesamtwirkung des Straßenbildes oder des Ortsrandes als eine gestalterische Einheit zu achten.

Eine Stadt kann auch durch ein Gewerbegebiet „Gesicht zeigen“ – Wiedenbrücker Straße in Gütersloh

Innerstädtische Bebauung an der Kökerstraße in Gütersloh

Baukultur – was ist das?

„Baukultur“ ist kein fest definierter Begriff, der nur „ausgegraben und aufpoliert“ werden muss, um ihn für jeden verständlich weiterreichen zu können. Baugestalt muss entdeckt, erlebt und gelebt werden. Baukultur ist Dialog und somit auch ein zutiefst demokratischer Prozess. So beinhaltet dieser den Respekt vor dem bestehenden Umfeld und seiner Geschichte und ermöglicht uns mit diesem Wissen neue Wege zu suchen.

Wir müssen weg von dem Alltagsspruch: „Was den Bürger schreckt, gefällt dem Architekt“.

Gute Architektur und guter Städtebau trägt entscheidend dazu bei, dass wir uns wohl fühlen, dass Menschen zu uns kommen und bleiben wollen. Die Lebendigkeit und Unverwechselbarkeit unserer Städte und Dörfer ist ein entscheidender weicher Standortfaktor mit zunehmender Bedeutung auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung für unseren Wohn- und Wirtschaftsstandort. Sie ist ein Stück Lebensqualität, einer der Garanten für die nachhaltige Wertstabilität unserer Immobilien, beeinflusst durch kulturelle Wertigkeit die internationale Wettbewerbsfähigkeit und rundet zudem unser Profil als Urlaubsregion ab.

Dies setzt ein Verständnis für regionale und individuelle Einflüsse im bebauten Umfeld eines Standortes voraus. Baukultur bedeutet nicht nur gutes und zeitgemäßes Bauen, sondern auch Offenheit für Weiterentwicklung – alte Werte müssen neu erdacht und gebaut werden.
Es ist ein Spannungsbogen zwischen einem reproduzierbaren Gestaltkatalog aus positiven Gestaltelementen im bebauten regionalen Umfeld und einem mutigen Suchen nach neuen Formen unter sensibler Aufnahme und Interpretation des Ortes (hier: Alt neben Neu in Wiedenbrück).

Wie schon Aristoteles sagte: „Es gibt Städte, die sind stumm und solche, die klingen“

Entreesituation in Rheda-Wiedenbrück, Am Jägerheim

Baukultur entsteht, wenn einerseits der Respekt vor dem bestehenden Umfeld und seiner Geschichte gelebt wird und andererseits Mut aufgebracht wird, alte Werte zeitgemäß neu zu interpretieren. Dabei ist Baukultur auch Ausdruck eines konstruktiven und kreativen Dialogprozesses. Insofern handelt es sich auch um einen demokratischen Prozess der Respekt vor dem bestehenden Umfeld und seiner Geschichte beinhaltet und mit diesem Wissen neue Wege sucht. Gerade das Gespür für den Ort, seine Unverwechselbarkeit, seine Nutzungsansprüche, seine Geschichte, sein „Hier und Jetzt“ und seine Zukunft geben den Bewohnern mehr als reine Architekturästhetik.

Konsequent Neu – und doch eine Einheit – Verl, Brummelweg

Industrie mit Anspruch in Herzebrock-Clarholz; Hans-Böckler-Straße

Großzügigkeit durch konsequente Platzbildung in Gütersloh, Berliner Platz, – inzwischen Ergänzung und zusätzliche Struktur durch rückwärtige Baumkante

Architektur als Verzahnung mit dem Umfeld – Hotelanlage in Harsewinkel, Marienfeld, Klosterhof

Ziel einer nachhaltigen Gestaltoffensive muss ein wechselseitiger Agenda – Prozess sein unter aktiver Einbindung sowohl der Bürger und politischen Entscheider als auch zukunftsorientierter Planer sein. So sollte Weg bereitet werden für eine breite aktive Beteiligung in Baugestaltfragen ohne aber am Ende Fachlichkeiten zu negieren. Fachleute und Verantwortliche müssen den Mut haben, sich der Diskussion zu stellen, sich mit unbequemen Fragen und Antworten auseinanderzusetzen ohne anspruchsvolle Entwicklungen zugunsten einer vermeintlich schnellen Akzeptanz aufzugeben.
Fazit: Wir brauchen gute Architekten – aber auch Menschen, die in der Lage sind, die Qualitäten zu erkennen, sie bewusst zu genießen und die somit dazu beitragen, die Lebendigkeit unseres Lebensumfeldes bewusst und positiv mit zu gestalten. Kurzum – es ist wichtig, den Dialog über gute Baugestalt zu führen und Herzen und Köpfe unserer Bürger zu erreichen.

Städtebauliche Straßenprägung durch ein Altenheim – Harsewinkel, Dechantsfeld / Jahnstraße

Wir müssen weg von der Beliebigkeit der medialen Prägung die heute in unseren Köpfen verankert ist und wieder ein Verständnis entwickeln für klare Formen. Das „Gesicht“ eines Gebäudes wird geprägt durch ein harmonisches Miteinander von Türen, Fenstern, Gliederung, Dachneigung, Vorbauten, Materialwahl etc.

Historische Elemente eingebettet in zeitgenössische Architektur erzeugt Spannungsbögen und Lebendigkeit

Gütersloh Kirchplatz, Theater, Kolbe Platz

Eine Stadt lebt auch von Events – Christkindlmarkt in Wiedenbrück

Rhythmus und Maßstäblichkeit prägen Altstrukturen – wie hier im historischen Ortskern Wiedenbrück

Alt und *Neu* in Borgholzhausen, Steinhagen, Gütersloh und Marienfeld

© Stadt Gütersloh, Dr. Michael Zirbel / Abbildungen: NRW.Urban

Der Konversionsprozess in Gütersloh – eine Chance für die Stadt

Eine lange Tradition wird bald ihr Ende finden. Beginnend mit dem bereits erfolgten Abzug der britischen Truppen vom Flugplatz werden nach und nach in Gütersloh, in Ostwestfalen und in ganz Nordrhein-Westfalen die hier seit 1945 stationierten Truppen der British Forces Germany ihren Standort Deutschland verlassen. Durch den Abzug werden große seit über einem halben Jahrhundert für eine militärische Nutzung reservierte Flächen frei und können anders genutzt werden.

In Gütersloh gibt es Pläne, den Flugplatz zu einem interkommunalen Gewerbegebiet auszubauen. Für die im Süden gelegenen Mansergh Barracks, die bis 1945 Nachrichtenkaserne hieß, werden ebenfalls Pläne entwickelt, die neue Chancen für den Wirtschaftsstandort Gütersloh ermöglichen.

Gleichzeitig werden einige Hundert Wohnungen frei, die jetzt von britischen Staatsbürgern bewohnt werden. Etwa ein Drittel davon – rund 300 Wohnungen – gehören dem Bund und werden von der 2005 gegründeten *Bundesanstalt für Immobilienaufgaben* verwaltet.

Der Handlungsbedarf, der sich aus dem Abzug der britischen Truppen und den frei werdenden Wohnungen ergibt, ist offensichtlich. Dabei ist die Struktur der zusätzlichen Wohnungen sehr unterschiedlich. Es liegt Wohnungseigentum an einzelnen Gebäuden und Einfamilienhäusern vor, wie auch Eigentum an mehreren Gebäuden sowie Eigentümergemeinschaften und Eigentum in den Händen von Wohnungsgesellschaften.

Auch die Wohnungstypen unterscheiden sich hinsichtlich Baujahr, Erhaltungszustand, Wohnform oder energetischem Standard. Die Spanne reicht von Mietwohnungen in einfachen Lagen über Wohnungen in Doppelhäusern in mittleren Lagen bis hin zu den Offiziersvillen in Dalke- und Stadtparknähe.

Die frei werdenden Wohnungen sind als Chance für die Zukunft zu sehen. Geeignete Strategien binden diese Wohnungen in den Gütersloher Wohnungsmarkt ein. Chancen stecken auch in dem schrittweisen Abzug der britischen Truppen, so dass die Wohnungen erst nach und nach zur Verfügung stehen. Die Strategie fügt also markwirtschaftliche und stadthistorische wie auch sozial- und gesellschaftsverträgliche Aspekte zusammen. Es wird jetzt darauf ankommen, die neue Situation als Chance zu begreifen und mit langfristigen Strategien zu verbinden.

Der unbeplante Innenbereich – § 34 BauGB

Große historisch entwickelte Gemeindebereiche sowie größere organische Siedlungsansätze im Außenbereich von einigem Gewicht sind häufig unverplant. Dieser unbeplante Innenbereich wird durch die vorhandene Bebauung, die für sich einen Bebauungszusammenhang bilden muss, geprägt. Hinzutretende Bauten müssen sich an bestehende Strukturen anpassen – dies gilt nicht für Fragen der Baugestalt. Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbauten Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei kann ein leichtes Überschreiten des vorgefundenen Rahmens durchaus zulässig sein, sofern keine zusätzlichen bodenrechtlichen Spannungen hierdurch ausgelöst werden. Eine Ausweitung des bebauten Bereiches durch ein Vorschieben der Bebauung in den Außenbereich scheidet aus.

§ 34 Abs. 2 BauGB schreibt die entsprechende Anwendung der neuesten Baunutzungsverordnung für die Art der baulichen Nutzung vor, wenn die Eigenart der näheren Umgebung, in der das Vorhaben ausgeführt werden soll, einem ihrer Gebietstypen entspricht. Für die anderen Aspekte (Höhen, GFZ, Bauweise, …) gilt nach wie vor das Erfordernis, sich in die nähere Umgebung einzufügen.
§ 34 Abs. 3 BauGB regelt den Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde vor Kaufkraftabfluss durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in peripheren Lagen. In diesem Zusammenhang besteht für jede Gemeinde die Notwendigkeit über ein Einzelhandelskonzept die Zentralen- bzw. Nachversorgungsbereiche zu bestimmen. § 34 Abs. 4 BauGB regelt die Möglichkeiten der Gemeinden, per Satzung im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen.

Außenbereich – § 35 BauGB

Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Bei dieser einschneidenden Vorgabe hat der Bundesgesetzgeber die unterschiedlichsten Beweggründe gehabt:

- Schonung des Naturhaushaltes
- Erhalt des Landschaftsbildes zum Zwecke der Erholung
- Schutz der gemeindlichen Infrastruktur

Von diesen Einschränkungen sind privilegierte (bzw. begünstigte) Vorhaben ausgenommen. Sie sind grundsätzlich planungsrechtlich im Außenbereich zulässig, solange die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange wie Landschaftsschutz, Straßenrecht, etc. nicht entgegenstehen (bzw. nicht beeinträchtigt werden). Alle im Außenbereich zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Der Ermessensspielraum, sonstige Bauvorhaben zuzulassen, wird dadurch eng begrenzt, dass sonstige Bauvorhaben schon durch ihre Vorbildwirkung öffentliche Belange beeinträchtigen. Ist dies ausnahmsweise nicht der Fall, besteht möglicherweise ein Rechtsanspruch auf Genehmigung im Rahmen der verfasssungsrechtlichen Gewährleistung des Eigentums.

Historie

Erste Ansätze eines räumlich ordnenden Gestaltungswillens sind im Preußischen Gesetz über die Gründung neuer Ansiedlungen 1904 zu finden, in dem in § 13 eine Ansiedlungsgenehmigung als Voraussetzung für eine Baugenehmigung von Wohnhäusern im Außenbereich gefordert wird.
Mit § 3 Bauregelungsverordnung sollte ab 1936 eine Zersiedlung im Reichsgebiet verhindert werden. Leitgedanke: Dem Charakter des Außenbereichs entspricht es, dass dort nur eingeschränkt gebaut werden darf.

Mit § 35 BBauG erhält dieser Leitgedanke 1960 seine ausgeprägteste Fassung: Der Außenbereich ist von ihm wesensfremder Bebauung freizuhalten.

Privilegierte Vorhaben

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe
§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Was ist Landwirtschaft

Es gibt drei Formen der Landwirtschaft:

- Haupterwerb - Privilegierung gegeben
- Nebenerwerb - Privilegierung gegeben
- Hobby - Privilegierung nicht gegeben

Neben Ackerbau und Viehzucht zählen auch der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die gewerbliche Fischzucht, Pensionstierhaltung, … als landwirtschaftlich privilegierte Nutzung. Voraussetzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb ist die unmittelbare Bodenertragsnutzung, bei der pflanzliche und tierische Erzeugnisse in nicht unerheblichem Maß auf eigenen Betriebsflächen gewinnbar sind. Insbesondere bei Nebenerwerbslandwirten kommt es für die baurechtliche Annahme eines privilegierten landwirtschaftlichen Betriebes darauf an, dass die Nachhaltigkeit der landwirtschaftlichen Tätigkeit hinreichend gesichert ist. Es muss sich um ein auf Dauer lebensfähiges Unternehmen handeln. Ein Indiz ist hierbei die Größe der bewirtschafteten Betriebsfläche und das Verhältnis von Eigentums- zu Pachtfläche. Ein weiteres Indiz für die Nachhaltigkeit ist die auf Dauer ausgerichtete Einkommenserzielung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit über die Eigenversorgung hinaus. Hier werden Einkünfte aus der Verpachtung von Flächen oder Gebäuden als auch aus landwirtschaftlichen Renten nicht angerechnet. Je kleiner die landwirtschaftliche Nutzfläche ist, je geringer der Kapitaleinsatz, d.h. je geringer die Zahl der Tiere und Maschinen ist, um so stärkere Bedeutung kommt dem Indiz der Gewinnerzielung zu.
Somit kommt gerade hier der Art und Bewirtschaftung des Betriebes, dem Zustand der Betriebsgebäude und -maschinen, dem Viehbesatz sowie der Investitionstätigkeit der letzten Jahre als auch der persönlichen Eignung des Betriebsführers eine besondere Bedeutung zu.

Das privilegierte Bauvorhaben

Das für eine landwirtschaftliche Nutzung beantragte Bauvorhaben muss selber dieser privilegierten Nutzung dienen, das heißt, es muss in einer tatsächlichen funktionalen Beziehung zum landwirtschaftlichen Betrieb stehen. Dabei ist nicht der behauptete Zweck, sondern seine wirkliche Funktion entscheidend. Grundsätzlich darf immer nur ein untergeordneter Teil der Betriebsfläche mit Gebäuden bebaut werden.
Handelt es sich um einen zukunftsgerichteten landwirtschaftlichen Betrieb, ist die erste Wohnung als Betriebsleiterwohnung grundsätzlich anzuerkennen.

Der ausgelaufene Nebenerwerbsbetrieb

Hier handelt es sich meist um Nutzungsänderungsbegehren in Wohnen oder Gewerbe im Rahmen des Strukturwandels in der Landwirtschaft gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Begünstigte Betriebe sind in der Praxis naturgemäß solche, die die Intensität ihrer Betriebsführung meist kontinuierlich heruntergefahren haben. Insofern erscheint es hier bei der Ermittlung der Gewinnerzielung statthaft, Aspekte aus dem Bereich der betrieblichen Abschreibung außen vor zu lassen, solange eine ernsthafte Bewirtschaftung jenseits der Hobbygrenze erkennbar vorhanden war. Bei einer bewirtschafteten Fläche von unter 2 ha wird es auch unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles schwer werden, noch von Landwirtschaft zu sprechen.

Der zukunftsgerichtete Nebenerwerbsbetrieb:

Hier handelt es sich um landwirtschaftliche Betriebe, die in den Neubau von meist betrieblicher Gebäudesubstanz investieren wollen. Der Nebenerwerbslandwirt geht der landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht ausschließlich oder überwiegend nach. Andererseits ist durch einen Gewinn von mindestens 4.000,-- € im Jahr vor Steuer die Nachhaltigkeit der Gewinnerzielung gegeben. Als Bodengrundlage wird von mindestens 4 ha (Eigentum / langfristige Pachtverträge = 9[1] bis 12 Jahre) ausgegangen. Aufgrund der derzeitig enormen Schwierigkeiten, langfristige Verträge zu erhalten, wird ggf. auf eine ergänzende agrarstrukturelle Beurteilung der LWK zurückgegriffen. Die Baumaßnahme muss zudem der landwirtschaftlichen Betriebsführung dienen. Rohgewinn = landwirtschaftl. Umsatz - betriebliche Kosten Gewinn vor Steuer = Rohgewinn x 0,5 (Festkostenanteil) Bei Nebenerwerbsbetrieben im Grenzbereich zum Haupterwerb kann inflationsbereinigt gemäß Rechtsprechung ab ca. 15.000,-- € Gewinn vor Steuer der Anspruch auf ein Altenteiler Wohnhaus gegeben sein (OVG Lüneburg, Urteil v. 30.9.1990, BRS 50 NR. 89). Hier ist allerdings regelmäßig in einem Ortstermin zu ermitteln, ob sowohl Gebäude, Fahrzeugbestand und Viehbesatz als auch die beruflichen und persönlichen Gesamtumstände des Betriebsführers die Einschätzung als zukunftsorientierten Betrieb rechtfertigen.

Haupterwerbsbetriebe:

Haupterwerbsbetrieben steht für den Generationenwechsel zusätzlich ein Altenteiler Wohnhaus mit ca. 130 qm Wohnfläche zu. Die maximale Entfernung des Altenteilers von der Hofstelle wird von einer Ruf- und Sichtbeziehung zu den Stallgebäuden, den konkreten betriebsorganisatorischen Erfordernissen, der räumlich funktionalen Einbeziehung in den Arbeitsablauf aber auch die Auswirkzungen des Standortes auf die natürlichen Begebenheiten des Landschaftsbildes mitbestimmt. Somit ergibt sich je nach Einzelfallsituation, dass eine räumlich-funktionale Integration in das Hofgeschehen bei einem Abstand von 50 m bis 100 m in den meisten Fällen anzuerkennen ist.

[1] § 2 (1) Landpachtgesetz vom 25. Juni 1952

Für große Haupterwerbsbetriebe ist je nach Betriebsstruktur möglicherweise die Voraussetzung für eine betriebsgebundene Landarbeiterwohnung gegeben. Haupterwerbsbetriebe sind in der Regel mit einem Dauerbedarf von 1,5 Arbeitskräften zu veranschlagen. Hier ist allerdings die besondere familiäre Situation mit zu berücksichtigen (Ehefrau, Altbauer, …). Für eine Arbeitskraft wird daher eine Arbeitsleistung von 2.300 Arbeitsstunden pro Jahr veranschlagt. Für eine zusätzliche landwirtschaftliche Fremdarbeitskraft (die eine betrieblich bedingte Landarbeiterwohnung im reproduktiven Bereich auf der Hofstelle erfordert) werden 1.680 Arbeitsstunden pro Jahr angesetzt. Somit wären hierfür ca. 4.000 Jahresarbeitsstunden nachzuweisen.

Gartenbaubetriebe: § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gartenbaubetriebe, die ausschließlich einer pflanzlichen Produktion / Züchtung dienen (kein Verkauf; kein Landschaftsbau;...), sind grundsätzlich privilegiert. Besitzen sie keine eigene Bodengrundlage außerhalb der Baulichkeiten (Gewächshaus), so sind sie gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB privilegiert. Ein Altenteil als auch eine spätere begünstigte Nutzungsänderung scheiden hier aus.

Aufgrund besonderer Anforderungen in den Außenbereich gehörende Betriebe: §§ 35 Abs. 1 Nr. 3-7 BauGB

Nr. 4 …wegen herausragender **Emissionen**
- Intensivtierhaltung solange aufgrund der Tierzahlen nicht der Schwellenwert zur UVP-Vorprüfung überschritten wird; Tierheim…

Nr. 4 ... bei besonderen Anforderungen an die **Umgebung:**
- Bienenhäuser; Lungenheilplätze; Sägewerke, soweit sie mit Wasser betrieben werden

Nr. 4 ... wegen ihrer besonderen **Zweckbestimmung:**
- Aussichtstürme; Grillplätze, soweit die Allgemeinheit Zutritt hat; Skilift; Tierpark; Jagdhütte; …

Nr. 3 ... die der **öffentlichen Versorgung** dienen:
- Fernmelde-, Elektrizitäts-, Gas-, Wärme- und Wasseranlagen; Anlagen der Abwasserwirtschaft; …

Nr. 3 ... **ortsgebundene Betriebe:**
- Sandgruben; Ziegelei; …

Nr. 5 ... **Wind- und Wasserenergieanlagen:**

Nr. 6 ... **Biogasanlagen** bis 2,0 MW Feuerungswärmeleist.

Nr. 8 ... **Solaranlagen** an Wand und Dach zul. Gebäude

Begünstigte Vorhaben

Im Laufe der Jahre hat der Gesetzgeber eine Reihe von Vorhaben auf der Basis eines erweiterten Bestandsschutzes begünstigt – § 35 Abs. 4 BauGB. Trotz ihrer planungs-rechtlichen Zulässigkeit reicht es jedoch, wenn öffentliche Belange – Immissionsschutz, Gefährdung der Wasserwirtschaft, Straßenrecht, … – auch nur berührt (beeinträchtigt) sind, um eine Genehmigung auszuschließen.
Diesen Vorhaben können nur folgende öff. Belange nicht entgegengehalten werden:

- Darstellung des Flächennutzungsplanes
- Darstellung eines Landschaftsplanes
- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft
- Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung

Nutzungsänderung land- und forstwirtschaftlich privilegierter Vorhaben: § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Der Gesetzgeber schafft hier zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft den rechtlichen Rahmen, bisher tatsächlich land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese erleichterte Nutzungsänderung findet nur einmal statt. Die Nutzungsänderung setzt einen substanziellen Erhalt des Gebäudes voraus. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit werden neben der Prüfung der Erschließung sowie öffentlicher Belange (s.o.) insbesondere immissionsrechtliche Belange geprüft. Gesundheitliche Beeinträchtigungen der neuen Nutzer durch Gerüche oder dadurch bedingte Einschränkungen in der Betriebsführung benachbarter Betriebe sind auszuschließen. Spezielle Voraussetzungen:

Baubestand:

- Vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet
- Ist erhaltenswert (nicht abgängig / wirtschaftlicher Wert)
    - Die Baumaßnahmen dürfen nicht zu einem Neubau in gleicher Gestalt führen

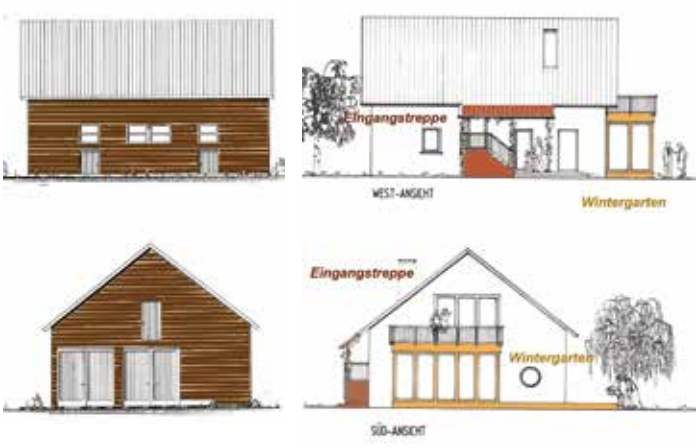
Privilegierung des Baubestandes:

- Es handelt sich um ein legales, privilegiert genutztes land- oder forstwirtschaftliches Gebäude
- Das Gebäude muss noch durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein:
    - Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung darf nicht länger als **7 Jahre** zurückliegen – in NRW ist diese Vorgabe unbefristet ausgesetzt[1]
    - Eine Zwischennutzung führt zur Unzulässigkeit

Hofstelle:

- Das Gebäude steht im räumlich-funktional. Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden:
    - unmittelbare Nähe (Altenteiler) oder Bestandteil
    - keine allein stehende Scheune
    - Es muss ein landwirtschaftliches Wohngebäude vorhanden gewesen sein.

[1] Änderungsgesetz BauGB-AG NRW vom 21.07.2018



Die äußere Gestalt wird im Wesentlichen gewahrt:

- Im Rahmen der Nutzungsänderung erfolgt ein innerer Umbau bei Erhalt der Außenhülle – der Kubaturerhalt ist bis auf kleine Bauteilansätze zwingend. Als solches gilt noch:
    - Herstellen neuer Öffnungen in der Außenwand
    - untergeordnete Dachaufbauten …
    - Verklinkerung

Die neue Nutzung:

- Es muss eine zweckmäßige Verwendung sein:
    - Die äußere Gebäudesubstanz genügt erkennbar den Ansprüchen der beabsichtigten Nutzung
    - Zur Zeit ist kein Anbau funktional notwendig
    - Außenlagerflächen sind nicht vorgesehen
    - Es sind höchstens drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle zu den privilegierten Wohnungen zulässig

Betriebliche Abgängigkeit:

- Es ist eine Baulast zu übernehmen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes erforderlich.

Der Wohnhausersatzbau

Die Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Wohngebäudes ist unter folgenden Voraussetzungen (§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) zulässig:

- Das bestehende Gebäude muss Missstände und Mängel aufweisen.
- Es ist an gleicher Stelle zu errichten, d. h. in unmittelbarer Nähe, ohne exponierter in der Landschaft zu liegen.
- Der Eigentümer muss hier über 2 Jahre gewohnt haben.
- Die vorgesehene Nutzung des Neubaus muss für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie sein.
- Ein Abriss des Altbaus ist sicher zu stellen.
- Im Erbfall wird die Eigennutzung des Voreigentümers dem Neueigentümer zugerechnet.

Ersatzbau aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse

Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB:

- Es muss ein zulässigerweise errichtetes Gebäude sein.
- Die Zerstörung muss auf einen Brand, ein Naturereignis oder ein anderes unabwendbares Ereignis zurückzuführen sein. Hierzu zählt kein altersbedingter Zerfall wie der Einsturz morschen Mauerwerks bei Renovierungsarbeiten oder der Zusammenbruch einer funktionslos gewordenen Ruine unter Sturmeinwirkung.
- Der Wiederaufbau muss alsbald beabsichtigt sein; d. h. er muss in der Regel innerhalb von 2 Jahren nach dem Brand oder Sturm beantragt werden.
- Der Neubau muss in Nutzung u. Größe gleichartig sein.
- Der Wiederaufbau hat an gleicher Stelle zu erfolgen.

Erweiterung zulässigerweise errichteter Wohngebäude

Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB:

- das Gebäude ist zulässigerweise errichtet
- die Wohnnutzung ist auch heute noch rechtlich zulässig
- die Erweiterung muss unter Berücksichtigung des Bestandes und der Wohnbedürfnisse angemessen sein – s. h. unten Wohnflächenobergrenzen
- bei Errichtung einer zweiten Wohnung – auch durch Neubauvolumen gilt zudem:
  - Die zusätzliche Wohnung muss wie auch die erste für den Eigenbedarf des Eigentümers und seiner Familie bestimmt sein.
  - Beide Wohnungen müssen aufgrund ihrer Grundrissgestaltung in einem solchen räumlichen Zusammenhang stehen, dass eine Teilung in zwei selbständige Gebäude nicht möglich wird.

Wohnfläche

Zur Wohnfläche einer Wohnung gehört die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Einzelräume; d.h. für Bereiche zwischen 1 m und 2 m Höhe nur zur Hälfte der Grundfläche. Gemäß § 42 II. BerechVO[1] (letzter Stand: §§ 2 ff WoFlV)[2] sind Zubehörräume (Keller, Waschküche, Abstellraum außerhalb der Wohnung, Trockenräume, Garagen, …), Wirtschaftsräume sowie Räume, die bauordnungsrechtlich nicht als Aufenthaltsräume geeignet sind und Geschäftsräume nicht der Wohnfläche zuzurechnen. Laut § 44 I (3) II. BerechVO können für eine Wohnung 10% als Verkehrsflächenanteil abgezogen werden; für zwei nur, wenn nicht beide Wohnungen abgeschlossen sind.

Wohnflächenobergrenzen

Gemäß Außenbereichserlass NRW 2011[3] sind abweichend von der Fußnote 1 für ein Einfamilienhaus 160 qm und 250 qm für ein Zweifamilienhaus als Obergrenze anzusetzen. Ab der 5-ten Person je Wohnung erhöhen sich die Werte um jeweils 20 qm. Diese Wohnflächenobergrenzen gelten nicht für die Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude. Zudem ist hier der Anbau einer weiteren Wohnung für den Familienbedarf gemäß Außenbereichserlass[3] erst nach 7 Jahren zulässig.

[1] § 44 II. BV / § 4 WoFlV /Nr 2.1 + 2.2 DIN 283 [2] abgeleitet aus Rechtsprechung zu § 39 II. WoBauG (BVerwG v. 31.5.1988 NVwZ 1989, 355)
[3] augelaufen aber noch Quelle der Erkenntnis

Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude

§ 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB

Die Nutzungsänderung von erhaltenswerten, „das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden“, ist, auch wenn sie aufgegeben sind, zuzulassen, wenn sie einer „zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwertes dient.“
Ein solches Gebäude muss einen erkennbaren Wechselbezug zwischen der von Menschen mitgestalteten umgebenden Kulturlandschaft und dem Bauwerk als Zeugnis seiner Zeit aufweisen. Nicht jedes Denkmal prägt die Kulturlandschaft – andererseits muss es aber nicht ein Denkmal sein.
Die Prüfung kann zweistufig vorgenommen werden:

1. Ist für dieses Objekt der Gestaltwert in der Kulturlandschaft (auch unter Berücksichtigung der Nachbargebäude) gegeben?
2. Dienen die vorgesehenen Umbaumaßnahmen für die neu beantragte Nutzung dem Erhalt des Gebäudes und des Gestaltwertes?

Während Stufe 1 auch als Voranfrage unter Angabe der beabsichtigten Nutzung abgeklärt werden kann, bedarf es für Stufe 2 umfassender bautechnischer Unterlagen von hohem Detaillierungsgrad – schließlich ist der grundsätzliche Erhalt der Substanz in Verbindung mit dem Erhalt des Gestaltwertes Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Bei der Erarbeitung der Bauvorlagen ist es gerade hier ratsam, einen Fachmann hinzuzuziehen, der nicht nur den Gestaltwert dokumentiert, sondern auch mit einer Schadenskartierung und der Beratung bautechnischer Details auf der Baustelle ein Ergebnis ohne Verlust des Bestandschutzes garantiert.

Im Kreis Gütersloh treffen sich zwei Kulturlandschaften, deren unterschiedliche historische bauliche Ausprägung in der Hauslandschaft auch dem Laien sofort ins Auge springt:

Das Ostmünsterland (s.o.) im Flachland des Altkreises Wiedenbrück und im Altkreis Halle das vom Teutoburger Wald geprägte Ravensberger Land (s.u.).

Nutzungsänderung + Ersatz landwirtschaftlicher sowie der Kulturlandschaft dienender Gebäude,

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 S. 2 i.V.m. Nr. 4 BauGB

Die Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude kann dann auch zu deren Neubau führen, „wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist.“
Hier müssen sämtliche Tatbestandsvoraussetzungen beider Rechtsgrundlagen vorliegen:
Im Bestand muss es sich um

- ein ehemals landwirtschaftliches Gebäude unter den Tatbestandsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB handeln (s.h. S.70)
- ein in seinem äußeren Erscheinungsbild dem Erhalt der Kulturlandschaft dienendes Gebäude handeln und damit die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB erfüllen (s.h. S.73)
- ein aufgrund von baulichen Mängeln nicht erhaltbares Gebäude handeln

Dabei kann der Standort des Ersatzgebäudes vom Altstandort geringfügig abweichen.

Grundsätzliche Voraussetzung ist zudem, dass keine stärkere Belastung für den Außenbereich zu erwarten ist.

Weitere Hinweise zur Rechtsauslegung finden sich im BauGB-ÄndG 2013 – Mustererlass Fachkommission Städtebau vom 20. September 2013 auf Seite 21ff.
Aufgrund der sehr weitgehenden Rechtsfolgen ist hier von einer detaillierten Bestanderfassung im Maßstab 1:50 und präzisen Aussagen zur Materialität der sichtbaren Einzelgewerke bis hin zur Konstruktion auszugehen um später auch sicherstellen zu können, dass der Gestaltwert möglichst unter Verwendung der vorhandenen Materialien und der Wiederausbildung historische Detailpunkte erhalten werden kann.

Nur im Rahmen von Nutzungsänderungen kann ein Eindruck unserer ursprünglichen Kulturlandschaft erhalten bleiben. Ob Pension, Kaffee, Wohnhaus, Werkstatt, Schlafen im Heu oder Museum – neue Nutzungen auf alten Höfen tragen dazu bei, unsere Kulturlandschaft in ihrer Identität zu erhalten und Fortzuentwickeln. Neues muss nach Neuem aussehen – sollte sich aber in Gestalt, Gliederung und Materialwahl vom Althergebrachten inspirieren lassen.

Funktionenwandel und technischer Fortschritt ändern das Gesicht unserer Kulturlandschaft. Dabei verliert die Kulturlandschaft ihre regionale Identität durch funktional bestimmte Bauten, die sich in der BRD immer mehr gestalterisch angleichen. Dieser Beliebigkeit kann man jedoch schwerlich überlebte Gestaltvorgaben entgegensetzten ohne Gefahr zu laufen, sowohl die rechtliche Basis zu verlassen als auch eine Kunstlandschaft im Sinne einer „Disney World“ ohne Bezug zum Jahr 2019 zu rekonstruieren.

Erweiterung eines legalen Gewerbebetriebes

§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB

Voraussetzungen:

– Es gibt einen zulässigerweise errichteten Gewerbebetrieb, d. h. der Betrieb muss formell oder materiell rechtmäßig errichtet worden sein.
– Die Erweiterung muss im Verhältnis zu den vorhandenen Betriebsgebäuden angemessen sein:
  Diese Beurteilung entzieht sich einer Mathematisierung. Im Regelfall ist die Angemessenheit bei einer Erweiterung von 30% bei eingehender Begründung im Einzelfall noch belegbar. Die Betriebsstruktur muss dabei nach der Erweiterung der alten funktional entsprechen. Eine Erweiterung ist unzulässig, „wenn der Betriebsinhaber bei wiederholten Betriebserweiterungen das Ziel verfolgt, ein Gesamtvorhaben, das den Rahmen des Angemessenen sprengt, in Teilakte zu zerlegen und zeitlich gestaffelt auszuführen“ – Salamitaktik. Demgegenüber ist eine Angemessenheit laut Herrn Upmeier, Vizepräsident VG Münster a.D., „gleichwohl nicht ausgeschlossen, wenn die jeweilige Erweiterung für eine gewisse Zeitdauer einen neuen Stand des Betriebsgeschehens gebildet hat … und danach neue Gründe für eine erneute Erweiterung entstanden sind.“[1]
– Eine weitere Voraussetzung ist der funktionale Zusammenhang zwischen den vorhandenen BauR 91, 725.

Außenbereichssatzungen

§ 35 Abs. 6 BauGB

Gibt es einen Siedlungsansatz von mindestens 10 - 15 Wohnhäusern, der nicht durch benachbarte Hofanlagen geprägt ist und eine gewisse Geschlossenheit erkennen lässt, so kann die Gemeinde für ein klar abgegrenztes Gebiet eine Außenbereichssatzung für die Errichtung von Wohnhäusern (und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben) erlassen. Es ist ausschließlich eine innere Verdichtung möglich. Die vorhandene Infrastruktur soll genutzt werden.

[1] s.h. auch unter Nr. 4.6 Außenbereichserlass 2011 (Gem. Runderlass MWEBWV und MKULNV vom 21.12.2011 – heute nur Quelle der Erkenntnis)

BESTANDSSCHUTZ [1]

Der Begriff des Bestandsschutzes im Baurecht wird aus der sogenannten Baufreiheit hergeleitet, die als Inhalt des Eigentums an Grund und Boden grundsätzlich die Möglichkeit zur baulichen Nutzung zählt.[1] Er gewährt Schutz vor einer geänderten Rechtslage. Er ist nicht ausdrücklich gesetzlich geregelt. Man unterscheidet:

- **passiven (oder auch einfachen) Bestandsschutz**
  Das Wesen des Bestandsschutzes aus Art 14 Abs. 1 GG liegt darin, dass es allein Aufgabe des Gesetzgebers ist, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. So kann sich nur die ursprünglich rechtmäßige Nutzung für die Dauer ihrer Ausübung gegen neue Rechtsnormen behaupten – nicht aber deren bauliche Erweiterung oder Nutzungsänderung. Voraussetzung ist entweder:
  a) Bau und Nutzung sind genehmigt (formell legal) o.
  b) Die Nutzung stimmt(e) mit dem materiellen Recht für einen nicht unmaßgeblichen Zeitpunkt überein (auch ohne Genehmigung / materiell legal)

- **aktiven (überwirkenden …) Bestandsschutz**
  Ein aus dem passiven Bestandsschutz abgeleiteter, weitergehender Rechtsanspruch auf begrenzte Erweiterung bzw. Veränderung der bestandsgeschützten Bausubstanz und Nutzung, „soweit seine zeitgemäß funktionsgerechte Nutzung dies erfordert“ (BVerwG, Urteil vom 17.1.1986 - 4 C 80.82 -,)[1]

Das Bundesverwaltungsgericht hat angesichts der mittlerweile umfangreichen gesetzlichen Regelungsdichte, die keinen weiteren Auslegungsbedarf mehr erkennen lässt, das Institut des aktiven Bestandsschutzes zumindest in den Fällen aufgegeben, in denen einfach-gesetzliche Regelungen vorliegen.

[1] s. h. Bernhard Boecker, BauR 5/98, S. 441 ff

Sonstige Vorhaben

Alle sonstigen Vorhaben sind zunächst planungsrechtlich unzulässig. Allerdings können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Welche öffentlichen Belange insbesondere beeinträchtigt werden können, ist beispielhaft in § 35 Abs. 3 BauGB ausgeführt.

Hiervon gibt es einige grundsätzliche, aus der Rechtsprechung entwickelte Ausnahmen:

– **Baulücke:** Die Ausfüllung einer Baulücke ist nur dann nicht als unerwünschte Verfestigung einer Splittersiedlung anzusehen, wenn sich durch die Erstellung des Gebäudes keine weiteren Baulücken in der näheren Umgebung anbieten und deshalb keine Berufungsfälle entstehen können. Dabei muss sich das hinzutretende Objekt dem Bestand deutlich unterordnen.
– Entspricht das Bauvorhaben den Vorgaben des **Flächennutzungsplanes** im Sinne einer Einzelstandortausweisung – wie z.B. den gemeindlichen Hundeübungsplatz – so kann es im Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig sein, wenn es kein weitergehendes bauleitplanerisches Erfordernis gibt, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.
– Die **Nutzungsänderung eines bestandsgeschützten** Gebäudes wirft die Frage der Genehmigungsfähigkeit erneut auf. Nach § 35 BauGB ist dabei eine Kompensation öffent licher Belange unzulässig. Trotzdem kann die Nutzungsänderung eines bestehenden Betriebes in eine andere Betriebsform gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall genehmigungsfähig sein, wenn diese sich z. B. weniger störend verhält als der Bestand, so dass im Endergebnis durch den Austausch 1:1 keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange erkennbar wird.

BRANDSCHUTZ

Bauliche Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird, so dass Leben und Gesundheit von Menschen nicht gefährdet werden. Bei einem Brand muss die Rettung von Menschen und Tieren sowie ein wirksamer Löschangriff möglich sein – § 14 BauO NRW. Zur Beurteilung des baulichen Brandschutzes sind folgende Einzelanforderungen an die Planunterlagen zu stellen:

- Lage des Gebäudes auf dem Grundstück und zur Nachbarbebauung
- Feuerwehrzufahrt und -bewegungsflächen
- Löschwasserversorgung
- Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- Größe, Lage und Ausbildung der Brand- oder Rauchabschnitte
- Lage und Gestaltung der Rettungswege
- Nutzung der einzelnen Räumlichkeiten

Flucht- und Rettungspläne sowie Feuerwehreinsatzpläne gemäß DIN 14 096 dienen neben der behördlichen Überprüfung von Sicherheitsaspekten auch den Feuerwehreinsatzkräften zur Orientierung im Einsatzfall. Detaillierte Planungshinweise auf der Homepage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)[1].

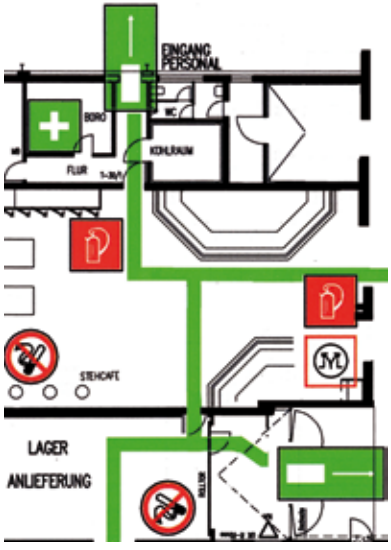
Unabhängig von der Genehmigungslage darf von baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücken keine Gefahr für Gesundheit und Leben ausgehen. Bei allen Bauvorhaben, auch wenn behördliche Prüfungen in der Bauordnung nicht vorgesehen sind, bleibt die Bauaufsichtsbehörde verpflichtet, bei Bekanntwerden von Verstößen nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um konkrete Gefahrensituationen bzw. unzumutbare Belästigungen abzuwenden.

Die Bauaufsicht ist daher ermächtigt, an bestehende bauliche Anlagen Nachforderungen zu stellen, wenn dies wegen der Sicherheit für Leben und Gesundheit erforderlich ist – §§ 58 Abs. 2 und 59 – Abs. 1 BauO NRW. Auf Nutzungsänderungen und Umbauten bestehender Gebäude sind die neuesten Gesetzesvorschriften anzuwenden, wobei in der Praxis aufgrund baulicher Vorgaben über Befreiungen und Kompensationen zu reden sein wird.

Konkrete Gefahr

Erfährt die Bauaufsichtsbehörde von einer konkreten Gefahrensituationen, so ist sie zu unmittelbarem Handeln im Sinne einer Gefahrenabwehr verpflichtet. Dabei reicht für den Nachweis einer konkreten Gefahr nicht allein das Abweichen der baulichen Anlage von aktuellen Baurechtsvorschriften, sondern hierzu muss zusätzlich ein sicherheitsrelevantes Handeln im Einzelfall zwingend erforderlich werden.

In der Regel sehen die Gerichte das Vorliegen einer konkreten Gefahr immer dann als gegeben an, wenn die nachträglichen Anforderungen den Rettungsweg für Menschen sicher machen sollen. Brandschutzingenieur, Bauaufsicht, örtliche Feuerwehr, Architekt und Bauherr stehen bei grundsätzlichen Sicherheitsaspekten in gemeinsamer Verantwortung, die nicht selten in ein Verfahren wegen fahrlässiger Tötung mündet, wenn aufgrund eines Brandes Menschen zu Schaden kommen.



[1] https://www.fib-bund.de/Inhalt/Leitfaden/Brandschutz/

Rauchentwicklung

Die größte Gefahr geht bei einem Brand vom Rauch aus, der sich in wenigen Sekunden ausbreitet. Bei jedem Brand kann das geruchlose, hochgiftige Kohlenmonoxid entstehen, das in wenigen Minuten zum Tode führt. 90 % der Brandtodesfälle sind auf Rauchvergiftungen oder Erstickung zurückzuführen. Auch wird das rauchbildende Potential der vorhandenen Brandlast fast immer unterschätzt. So wird ein 5000 cbm großes Gebäude beim Abbrennen von 10 kg PVC in nur 3 Minuten total mit Rauch und Brandgasen gefüllt. Da Hitze und Rauch nach oben steigen, hat man die größte Chance auf dem Boden kriechend der Gefahr zu entkommen. Dort können für eine kurze Zeit Temperaturen um 30° C ausreichend Atemluft und Sichtmöglichkeit erhalten bleiben, während die Temperatur in 1,80 m Höhe schon 300° C betragen kann. Ein Unterschied, der über Leben und Tod entscheidet.

Anforderungen der BauO NRW im Einzelnen:

An Wände, Pfeiler, Stützen und Decken werden je nach Bauteil und Gebäude unterschiedliche Feuerwiderstandsklassen gefordert. Dabei werden an freistehende Einfamilienhäuser kaum Anforderungen gestellt. Umso wichtiger ist die Umsetzung Rauchmelderpflicht für Wohngebäude.[1]

Lage des Gebäudes/Abstände:

(Notwendigkeit von Brandwänden – § 30 (2) BauO NRW)

Parallel zu den ergänzenden, weitergehenden Abstandflächenvorschriften werden aus Sicht des Brandschutzes Mindestabstände von 2,50 m zur Nachbargrenze bzw. 5,00 m zu Gebäuden auf dem gleichen Grundstück erforderlich, wenn die Gebäude bzw. übergroßen Gebäudeabschnitte (größer 40 x 40 m) nicht untereinander durch qualifizierte Gebäudeabschlusswände geschützt werden. Öffnungen sind hier grundsätzlich unzulässig, können aber im Einzelfall durch feuerbeständige Türabschlüsse oder entsprechend qualifizierte Verglasungen zugelassen werden.

[1] § 47 Abs. 3 BauO NRW

Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen:

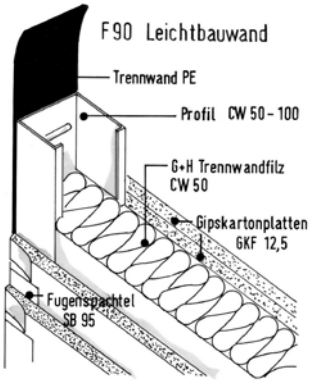
Beurteilungsgrundlage für das Brandverhalten von konkreten Baustoffen und Bauteilen ist die DIN 4102 mit einer Klassifizierung in Baustoff- und Feuerwiderstandsklassen:

Baustoffe:	A1/A2:	nicht brennbar
	B1:	schwer entflammbar;
	B2:	normal entflammbar
	B3:	leicht entflammbar – (unzulässig)

Feuerwiderstandsklassen entsprechend einer Feuerwiderstandsdauer von mehr als 30 bis 180 Minuten:

Wände, Verglasungen, Decken, Stützen:	F 30 bis F 180
Türen, Tore:	T 30 …
strahlungsdurchlässige Verglasungen:	G 30 …
Lüftungsklappen:	K 30 …
Lüftungsleitungen:	L 30 …
Außenwände – nicht tragend	W 30 …

Bei Flurunterteilungen und Treppenraumtüren können auch Anforderungen an die Rauchdichtigkeit gestellt werden. Feuerschutz- und Rauchschutztüren (RS 1 bzw. RS 2; DIN 18095) sind selbstschließend auszubilden. Türen als notwendige Ausgänge dürfen nicht verschlossen sein.



Ausnahmsweise werden spezielle elektrische Verriegelungen gestattet. Dies gilt ebenfalls für bauaufsichtlich zugelassene Feststellanlagen, die im Brandfalle automatisch schließen.

Feuerwiderstandsklassen der EU-Normen

Parallel zur DIN 4102 gilt die europäische Klassifizierungsnorm EN 13501 mit neuen Anforderungskombinationen und Unterklassen. Die EN 13501-2 unterscheidet folgende Grundkriterien für die Beschreibung der Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen:

- Tragfähigkeit — R Résistance
- Raumabschluss — E Étanchéité
- Wärmedämmkriterium — I_1; I_2 Isolation

Diese Klassifizierungen werden je nach Bedarf um folgende Zusätze erweitert:

- Begrenzen Strahlungsdurchlass — W Radiation
- Mechanische Stabilität — M Mechanical
- Rauchschutz – Türen, … — S Smoke
- Selbstschließend – Türen, … — C Closing

- Funktionserhalt Kabel — P Energievers.

- Richtung der Feuerwiderstandsdauer bei nichttragenden Außenwänden, Installationsschächten, Lüftungsklappen i → o; i ← o; i ↔ o (in – out)
- Richtung der Feuerwiderstandsdauer bei Unterdecken a → b; a ← b; a ↔ b (above – below)
- Für vertikalen oder horizontalen Einbau klassifizierte Lüftungsleitungen und -klappen. ve, ho (vertical, horizontal)

Feuerhemmende Klassifizierung von Doppelböden: REI 30

Die europäische Norm als DIN EN 13501-1 und DIN EN 13501-2 ist neben der nationalen Norm DIN 4102 für eine Übergangsfrist gleichwertig und alternativ anwendbar. Dabei erfolgt die Zuordnung der europäischen Klassen zu den bauaufsichtlichen Brandschutzanforderungen zwecks Gewährleistung des deutschen Sicherheitsniveaus gemäß Bauregelliste.[1]
Die DIN EN 13501-1 kennt eine Baustoffeinstufung in die Euroklassen A1, A2, B, C, D, E und F [2].Ein direkter Vergleich zwischen den Baustoffklassen nach nationaler und europäischer Norm ist schwierig.
Zusätzlich können Anforderungen an die Rauchentwicklung (s = smoke, Klassen s1, s2 und s3) oder brennendes Abtropfen (d = droplets, Klassen d0, d1 und d2) von Baustoffen berücksichtigt werden. Für Bodenbeläge gibt es besondere Klasseneinteilungen (… fl = floorings).

Bei besonderen Anforderungen an die Rauchentwicklung ist die Klasse s1 einzuhalten. Wird ein Baustoff gefordert, der nicht brennend abtropfen oder abfallen darf, ist ein Baustoff der Klasse d0 zu verwenden.

Feuerwiderstandsklassen von Bauteilen nach DIN EN 13501-2 und Zuordnung zu bauaufsichtlichen Anforderungen

Bauaufsichtliche Anforderung	Klassen nach deutscher DIN 4102-2	Tragende Bauteile ohne Raumabschluss[1]	Tragende Bauteile mit Raumabschluss[1]	Nichttragende Innenwände	Nichttragende Außenwände	Selbständige Unterdecken
feuerhemmend	F 30	R 30	REI 30	EI 30	E 30 (i→o) und EI 30-ef (i←o)	EI 30 (a↔b)
hochfeuerhemmend	F 60	R 60	REI 60	EI 60	E 60 (i→o) und EI 60-ef (i←o)	EI 60 (a↔b)
feuerbeständig	F 90	R 90	REI 90	EI 90	E 90 (i→o) und EI 90-ef (i←o)	EI 90 (a↔b)
Feuerwiderstandsfähigkeit 120 Min.	F 120	R 120	REI 120	–	–	–
Brandwand		–	REI 90-M	EI 90-M	–	–

[1] https://www.dibt.de/de/Service/Dokumente-Listen-BRL.html - siehe Bauregelliste 2015/2 Anlage 0.1.2 Brl A Teil 1
[2] entspricht „leicht entflammbar". Baustoffe mit dieser Eigenschaft dürfen nicht oder nur so eingesetzt werden, dass sie i.V.m anderen Baustoffen nicht leicht entflammbar sind (§ 26 (1) S. 2 BauO NRW).

Brandwände

Brandwände müssen feuerbeständig sein, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und dürfen bei einem Brand ihre Standsicherheit nicht verlieren. Sie müssen als Gebäudeabschlusswand durch raumabschließende Funktion oder als innere Brandwand durch Trennung des Gebäudes in Brandabschnitte ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Gebäudeteile verhindern[1]. Brandwände sind 30 cm über Dach zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer 50 cm breiten beidseitig auskragenden feuerbeständigen Platte abzuschließen (bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 ist eine Führung bis unmittelbar unter die Dachhaut ausreichend). Es darf keine Verbindung zu brennbaren Stoffen beiderseits geben.

Zufahrten

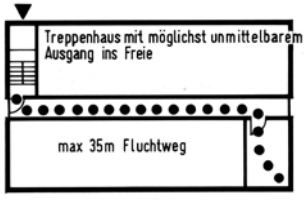
§ 5 BauO NRW

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden und zu anderen Gebäuden zu schaffen, sobald der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Liegt die anleiterbare Stelle mehr als 8 m über Gelände bedarf es einer Zu- oder Durchfahrt mit Aufstell- und Bewegungsflächen. Liegen Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind erforderliche Bewegungsflächen sowohl vor als auch hinter den Gebäuden herzustellen. Konkrete Maße sind der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ aus 2009 („MRFIFw“) zu entnehmen die als Technische Baubestimmung eingeführt ist.

Rettungswege

§ 33 (1) BauO NRW

Jede Nutzungseinheit muss pro Geschoss mit Aufenthaltsräumen über mindestens 2 Rettungswege verfügen, die je Ebene über einen gemeinsamen Flur führen können.



[1] § 30 (1) BauO NRW

Erster Rettungsweg §§ 33 (2) und 35 BauO NRW

Der erste Rettungsweg ist in der Regel der Teil des normalen inneren Zugangs zu Aufenthaltsräumen oder Nutzungsbereichen, der als Weg aus dem Raum, Flur, Treppe und als Ausgang ins Freie durch besondere bauliche Anforderungen ein gefahrloses Verlassen der Räumlichkeit ohne Hitzeeinwirkungen und Raucheintritt für kurze Zeit sicherstellen soll. Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss einschließlich nutzbarem Dachraum muss über mindestens einen notwendigen Treppenraum zugänglich sein (Ausnahmen: Gebäudeklasse 1 und 2; innere Verbindung von max. zwei Geschossen ≤ 200 m² mit RW je Ebene sowie bei sicher nutzbarer Außentreppe). Jede notwendige Treppe ist derart auszubilden, dass sie sicher erreichbar ist und auf möglichst kurzem Wege einen nicht eingeengten sicheren Ausgang ins Freie hat. Notwendige Treppenräume, die an einer Außenwand liegen, müssen in jedem Geschoss öffenbare Fenster von mindestens 0,50 m^2 oder an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung haben. Öffnungen zur Rauchableitung an der obersten Stelle müssen mindestens 1 m^2 freien Querschnitt aufweisen und vom Erdgeschoss sowie vom obersten Geschoss aus zu öffnen sein. Die brandschutztechnische Qualität der raumabschließenden Bauteile der Treppenraumwände ist in § 35 (4) BauO NRW in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse geregelt. Die Anforderungen an zulässige Türen innerhalb dieser Wände sind in § 35 (6) BauO NRW geregelt.

Zweiter Rettungsweg

§§ 33 (2),(3) und 37 (5) BauO NRW

Als zweiter Rettungsweg reicht eine von der Feuerwehr anleiterbare Stelle oder ein von der notwendigen Treppe unabhängig erreichbarer, weniger geschützter zweiter Abgang aus. Öffnungen in Fenstern müssen in diesem Fall im Lichten mindestens 0,90 m × 1,20 m groß sein und dürfen nicht höher als 1,20 m über dem Fertigfußboden liegen. Ein zweiter Rettungsweg ist bei Vorhandensein eines Sicherheitstreppenraumes nicht erforderlich. Gleiches gilt für zu ebener Erde liegende Räume, die einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben, der von jeder Stelle des Raumes in höchstens 15 m Entfernung erreichbar ist.

Fluchtwege

Die folgenden Anforderungen gelten nicht für Gebäude der Gebäudeklasse 1 + 2 sowie für Kleinnutzungseinheiten und definierte Außentreppen nach engen Vorgaben[1]: Gemäß § 35 (2) BauO NRW darf der Weg von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes bis zu einem notwendigen Treppenhaus oder einem sicheren Ausgang ins Freie nicht länger als 35 m sein. Neben den baulichen Brandschutzmaßnahmen sind oftmals insbesondere bei Sonderbauten zusätzliche Maßnahmen erforderlich:

- Kennzeichnung der Rettungswege (DIN ISO 7010)
- Sicherheitsbeleuchtung
- Feuerlösch-, Feuermelde- und Alarmeinrichtungen
- Blitzschutzanlagen, Flucht- und Rettungswegepläne
- Brandschutzordnung und Feuerwehreinsatzpläne

Notwendige Flure § 36 BauO NRW
Notwendige Flure sollen als qualifizierter Rettungsweg für Aufenthaltsräume so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie im Brandfall ausreichend lang nutzbar sind. Diese Anforderung als Fluchtweg entfällt bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 (ausgenommen bei Kellergeschosse in sonstigen Gebäuden), innerhalb von Wohnungen und vergleichbar großen Nutzungseinheiten ≤ 200 qm und in Büroeinheiten ≤ 400 qm. Die nutzbare Breite notwendiger Flure muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. Flure von mehr als 30 m Länge sollen durch nicht abschließbare, rauchdichte und selbstschließende Türen unterteilt werden. Türen in den Seitenwänden müssen dicht schließen. Stichflure sind auf maximal 15 m Länge zu begrenzen. Die Wände sind mindestens in F 30, in Kellergeschossen mindestens F 90 herzustellen.

Rettungswege in Verkaufsstätten § 69 SBauVO
Für jeden Verkaufsraum, Aufenthaltsraum und für jede Ladenstraße müssen in demselben Geschoss mindestens zwei möglichst entgegengesetzt führende Rettungswege zu Ausgängen ins Freie oder zu notwendigen Treppenräumen vorhanden sein. Von jedem Punkt des Verkaufsraumes muss ein Hauptgang oder eine Ladenstraße in 10 m und ein Ausgang ins Freie oder ein notwendiger Treppenraum in 25 m erreichbar sein. Führt er über eine Ladenstraße darf eine zusätzliche Länge von 35 m angesetzt werden.

Rettungswege bei Versammlungsstätten

§§ 6 u. 7 SBauVO
In jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen müssen mindestens 2 unabhängige bauliche Rettungswege, die auf öffentliche Verkehrsflächen führen, vorhanden sein. Beide Rettungswege dürfen über einen gemeinsamen Flur führen. Die lichte Mindestbreite eines jeden Teiles von Rettungswegen muss 1,2 m je 200 darauf angewiesene Personen betragen. Zwischenwerte sind zulässig. Bei nicht mehr als 200 Besucherplätzen genügt 0,90 m. Der Weg von jedem Besucherplatz bis zum nächsten Ausgang darf nicht länger als 30 m sein. Die Anzahl der Besucher ergibt sich aus den verbindlichen Bauvorlagen.

Rettungswege nach Arbeitsstättenrichtlinie

ASR 2.3 (2017) Techn. Regeln für Arbeitsstätten
In gewerblich genutzten, begehbaren Räumen müssen Ausgänge grundsätzlich mindestens nach 35 m Luftlinie unmittelbar ins Freie oder in sichere Flure, andere Brandabschnitte bzw. notwendige Treppenhäuser führen.
Dieser Abstand verkürzt sich für… auf…:

- brandgefährdete Räume ohne Sprinklerung: 25 m
- in giftstoffgefährdeten Räumen: 20 m
- in explosionsgefährdeten Räumen: 20 m
- in explosivstoffgefährdeten Räumen: 10 m

Ziffer 5.6 Industriebaurichtlinie – IndBauR –

i. V. m. dem Rechenverfahren nach DIN 18230
Von jedem Punkt eines Produktions- oder Lagerbetriebes soll ein mindestens 2,0 m breiter Hauptgang nach höchstens 15 m Entfernung erreichbar sein. In jedem Geschoss müssen zwei entgegengesetzt liegende Rettungswege erreichbar sein. Die zulässige Länge eines dieser Rettungswege ins Freie, zu einem notwendigen Treppenraum oder in einen anderen Brandabschnitt darf 35 bis 70 m nicht überschreiten. Sie ist von der Höhe des Produktions- bzw. Lagerraumes und deren Ausstattung mit sicherheitstechnischen Einrichtungen abhängig. Unter engen Maßgaben (Werkfeuerwehr,...) können sogar gemäß Ziffern 7.4 und 7.5 Brandabschnittsgrößen von bis zu 60.000 m² / 120.000 m² (s.h.a. Leitlinie für die Automobilindustrie) vorgesehen werden.

[1] § 35 (1) BauO NRW

Brandschutzkonzepte

In NRW sind für jeden großen Sonderbau[1] Brandschutzkonzepte vorzulegen[2]. Die Bauaufsicht kann auch die entsprechende Vorlage für kleine Sonderbauten verlangen und den notwendigen Umfang definieren[3]. Die Brandschutzkonzepte werden von der Bauaufsicht geprüft und genehmigt; in Ausnahmefällen darf die Bauaufsicht einen externen st.a. Sachverständigen mit der Prüfung beauftragen[4].

Das Brandschutzkonzept weist nach, dass bzw. unter welchen Maßgaben das Objekt den brandschutztechnischen Anforderungen entspricht. Es soll keine konditionalen oder optionalen Beschreibungen im Sinne eines Gutachtens enthalten. Als Bauvorlage sind Brandschutzkonzepte nach dem Bestimmtheitsgrundsatz anzufertigen und vom Konzeptersteller zu unterschreiben sowie vom Entwurfsverfasser gegenzuzeichnen.

Die formalen Anforderungen konkretisiert die BauPrüfVO:

– § 1 Abs. 1 Nr. 7 Brandschutzkonzept Bauvorlage,
– § 9 Inhalt des Brandschutzkonzeptes
– § 11 Abs. 1 Brandschutzkonzept als Bauvorlage für sog. „große“ Sonderbauten

Anforderungen stichpunktartig:
- Genaue Aufgabenstellung
- Korrekte brandschutztechnische Aufnahme des Ist-Zustandes
- Für ein konkretes Objekt entwickeltes und bestimmtes Konzept
- Festlegung der Schutzziele
- Nachweis der Schutzziele
- Analyse und Beurteilung des Bestandes / Festlegung der Schutzziele
  – Gefahrenbeurteilung
  – Personengefährdung
  – Brandentstehungsgefahr
- Keine Alternativlösungen
- Keine Gutachterform / Keine Modalverben
  – Brandausbreitungsgefahr
  – Kulturgutgefährdung
  – Umweltgefährdung

Erläuterung der Anforderungskriterien:

- Das Brandschutzkonzept ist in der Themenfolge entsprechend § 9 (2) BauPrüfVO NRW zu gliedern.

- Brandschutzkonzepten soll anhand der Risiken / Gefährdungspotentiale eine Leitlinie vorangestellt werden. Das Objekt ist bauordnungsrechtlich einzustufen. Die objektspezifischen Schutzziele sind zu benennen

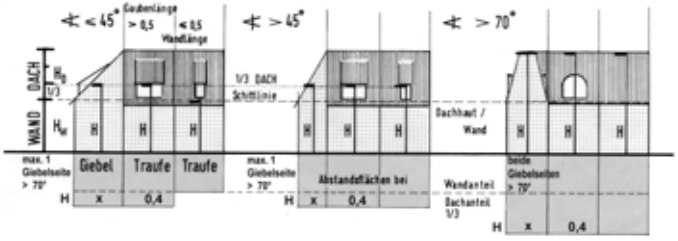
- Die objektspezifischen brandschutzrechtlichen Anforderungen sind zu benennen und mit der Planung abzugleichen. Die konkrete Planung ist zu bewerten und Kompensationen zu begründen. Es ist somit der Nachweis zu führen, dass das, was gefordert ist, eingehalten wird oder die Schutzziele in gleicher Weise eingehalten werden (vgl. §§ 3, 50 und 69 BauO NRW).
- Abweichungen und Erleichterungen sind zu begründen um eine Entscheidung durch die Bauaufsicht vorzubereiten.

- Die Visualisierung anspruchsvoller Brandschutzkonzepte in Brandschutzplänen ist notwendig. Diese müssen auch die Flächen für die Feuerwehr enthalten (vgl. § 9 (2) Ziffer 1 BauPrüf VO NRW.

Die Konzeptersteller haben folgende Aspekte mit der Brandschutzdienststelle abzuklären:

- Löschwasserversorgung
- Zugänglichkeit (Feuerwehr Um- und Zufahrten, Zugänge ins Objekt)
- Anleitermöglichkeiten
- Löschwasser-Rückhaltung
- Brandbekämpfungsgeräte und -anlagen
- Alarmierung und Brandmeldung

[1] § 50 (2) Nr. 1 – 18 BauO NRW [2] § 70 (2) S. 3 BauO NRW [3] § 50 (1) Nr. 19 BauO NRW [4] § 58 (5) BauO NRW [5] Stand Drucklegung



ABSTANDFLÄCHEN[1]

Unter Abstandflächen versteht man die Flächen, die vor Außenwänden oberirdischer Gebäude freizuhalten sind. Diese Flächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen bzw. dürfen bis zur Mitte öffentlicher Straßen, Wasser- oder Grünflächen reichen. Sie dürfen sich nicht mit den Abstandflächen von auf dem gleichen Grundstück liegenden Gebäuden überdecken. Die Abstandflächen sollen eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Aufenthaltsräumen gewährleisten. Abstandflächenregeln können durch bauplanungsrechtliche Vorgaben (geschlossene Bauweise / Baulinie und Höhenvorgabe) verdrängt werden.

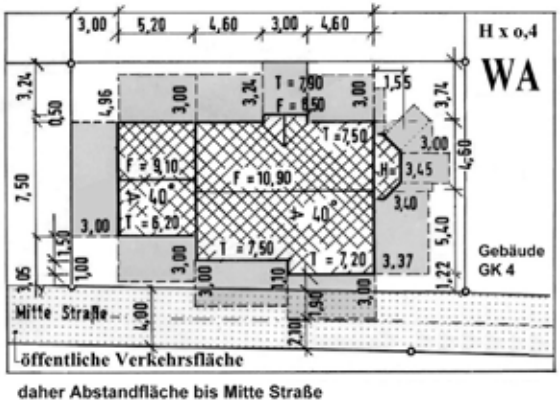
Bemessung:
Der Mindestabstand zur Nachbargrenze oder zur nächsten Abstandfläche auf dem gleichen Grundstück beträgt 3,00 m. Dieses Mindestmaß wird ergänzt durch die durch das jeweilige Gebäude ausgelöste Abstandfläche in Abhängigkeit von Wand- und Dachhöhe (je nach Dachneigung). Die Wandhöhe wird gemessen vom gewachsenen Boden bzw. der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem Wandabschluss. Der realen Wandhöhe wird der wirksame Dachanteil hinzuaddiert (s.o.). Die für jede Wand ermittelte wirksame Wandhöhe H wird im Allgemeinen mit dem Faktor 0,4 multipliziert, so dass sich die Tiefe der Abstandfläche ergibt. Der Faktor H beträgt abweichend innerhalb von:

– Gewerbe- und Industriegebieten immer: 0,2
– Kerngebieten: 0,5

Zu **öffentlichen Flächen** dürfen die Abstandsflächen auf diesen bis zu deren Mitte liegen. Ergänzend zu dieser Regelung beträgt die Tiefe der Abstandfläche zur öffentlichen Fläche in Kerngebieten und urbanen Gebieten 0,2 H, mindestens jedoch 3 m.

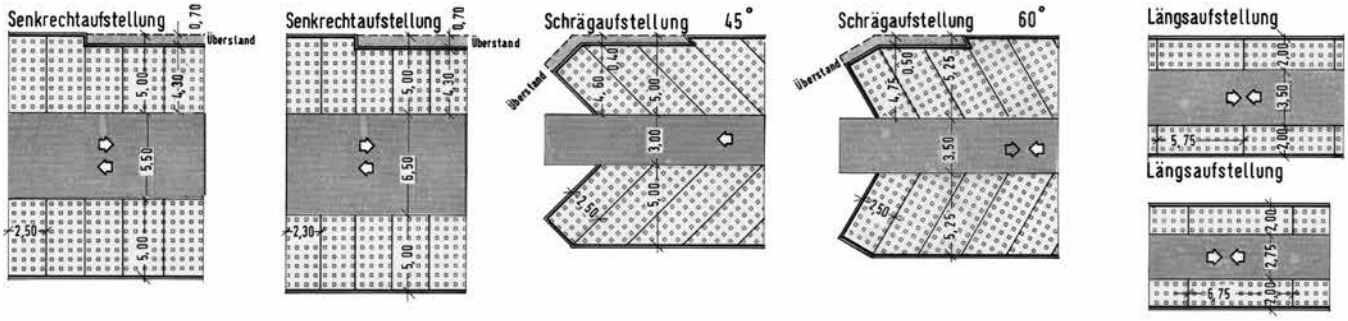
Vor **Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2**[1] mit nicht mehr als 3 oberirdischen Geschossen genügt immer die Mindestabstandfläche von 3 m.

Bei **Nutzungsänderungen** sowie geringfügigen baulichen Änderungen rechtmäßig bestehender Gebäude (gilt nicht für Grenzgaragen) ohne Veränderung der Außenabmessungen der der Grenze zugewandten Bauteile können geringere Abstandflächen gestattet werden solange keine neuen Öffnungen geschaffen oder bestehende vergrößert werden und der Grenzabstand mindestens 2,50 m beträgt.
Zu **Sonderregeln** für Grenzgaragen, Carports etc. s. h. Garagen. Nachträglich angebrachte Wärmedämmungen oder Aufzüge sind unter bestimmten Voraussetzungen in den Abstandflächen zulässig. Auf dem gleichen Grundstück können eingeschossige Gebäude ohne Öffnungen zum betreffenden Gebäude in dessen Abstandflächen zugelassen werden, wenn in diesem eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet bleibt. Außer Betracht bleiben ebenfalls untergeordnete Bauteile, die nicht mehr als 1,50 m vorspringen, mindestens 2,00 m Abstand zur Grenze einhalten. Vorbauten dürfen nicht mehr als 1,60 m vorspringen sowie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.



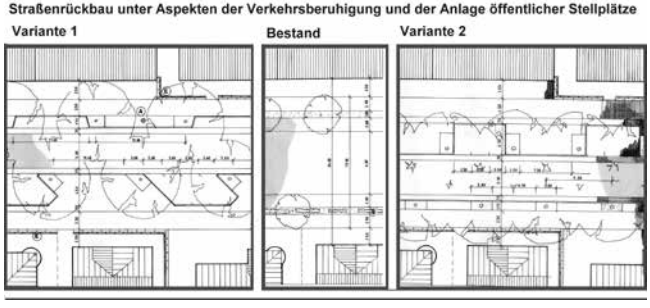
daher Abstandfläche bis Mitte Straße

[1] § 6 (5) S. 4 für Gebäude bis GK2 nach § 2 (3) BauO NRW; Gebäude bis zu einer Fußbodenhöhe von 7,00 m / ≤ 400 m² in max. 2 Wohnungen



Einige Mindestabmessungen von Einstellplätzen nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)

Parkbuchten mit Schrägaufstellung sind auf die Fahrtrichtung auszurichten. Schrägaufstellungen unter 45° werden ungünstig. Die Werte für Einstellplätze und Verkehrsflächen von Mittel- und Großgaragen weichen gemäß § 125 (1) SBauVO hiervon ab (2,45 m wenn beide, 2,55 m wenn eine und 2,65 m keine Längsseite durch Wände oder Stützen begrenzt ist). Fahrgassen müssen hier mindestens 2,75 m, bei Gegenverkehr 5,00 m breit sein. Ein Behinderten Stellplatz bedarf einer Breite von 3,50 m.



Stellplätze

Zur funktionstüchtigen Anlage von Stellplätzen und Garagen werden Aussagen in der Sonderbauordnung und den Richtlinien für die Anlage von Straßen = RASt 06[1] (FGSV - 200) gemacht, die die Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ersetzt.
Hierbei sind oft auch Entscheidungen zwischen Einparkkomfort, Mindestanforderungen an die Funktionalität, Verkehrsberuhigungselementen und Ökonomie zu treffen.

Grenzgaragen:

An der Nachbargrenze sind Carports, Garagen, Abstellräume ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten bis zu 30 qm BRI sowie gebäudeunabhängige Solaranlagen bis 3m Höhe zulässig, wenn die Grenzbebauung an einer Nachbargrenze 9,0 m nicht überschreitet. Diese Grenzobjekte dürfen zudem über einen unmittelbaren Zugang zu anderen Gebäuden verfügen.[2] Die mittlere Wandhöhe darf 3,0 m über Gelände nicht überschreiten. Die Höhe von Dächern über 45° sowie Giebelfläche generell sind zur 1/3 der Wandhöhe hinzuzurechnen.[3] Ein grenzüberschreitender Dachüberstand ist unzulässig.

Die gesamte Inanspruchnahme des Grenzbereiches darf insgesamt 15,0 m Länge zu allen Nachgrenzen nicht überschreiten. Diese Vorschriften sind nachbarschützend.

Die begünstigten Anlagen müssen nicht unmittelbar grenzbündig errichtet werden, allerdings gelten die oben genannten Ausführungen im vollem Umfang, sobald der Mindestabstand von 3,00 m unterschritten wird.

[1] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: www.fgsv.de bzw. Techn. Regelwerke Straßenentwurf: www.fgsv-verlag.de
[2] § 6 (8) BauO NRW [3] § 6 (4) S. 6 BauO NRW

Notwendige Stellplätze

Wenn durch einen Neu- und Umbau oder aufgrund einer Nutzungsänderung zusätzlicher Verkehr zu erwarten ist, ist die Anlage von Stellplätzen bzw. Garagen und Fahrradstellplätzen in ausreichender Zahl und in geeigneter Beschaffenheit im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrssituation nachzuweisen. Dabei sind größere nicht überdachte Stellplatzanlagen (ab 100 m²)[1] sowie Garagen und überdachte Stellplätze (über 30 m² Brutto-Grundfläche)[2] baugenehmigungspflichtig. Dienen sie freigestellten Wohngebäuden, werden sie von der Genehmigungsfreistellung mit erfasst und sind entsprechend anzuzeigen. Konkrete Vorgaben zur Anzahl der Stellplätze sowie zu Anzahl, Größe und Beschaffenheit für Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift (VV) zu § 48 (1) S.1 und (2) BauO NRW zu entnehmen. Die aus der Tabelle aufgrund der konkreten Nutzung gegriffene Anzahl ist ggf. unter Berücksichtigung der örtlichen ÖPNV-Verhältnisse zu gewichten.
Bis zu einem Viertel der ermittelten notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge kann durch die Schaffung von Fahrradabstellplätzen ersetzt werden, dabei entspricht ein Stellplatz vier Fahrradabstellplätzen. Soweit es eine entsprechende Regelung per Bebauungsplan oder aber eine gemeindliche Stellplatzsatzung gibt gehen diese vor. Die dabei weit aufgefächerte städtebaulich differenzierte Regelungsbreite der Möglichkeiten von der Beschränkung bis zur Verschärfung der Herstellungspflicht kann auf Teile des Gemeindegebietes oder bestimmte Fälle eingegrenzt werden.[3]

Die insgesamt notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung in zumutbarer Entfernung herzustellen, wobei es im zweiten Fall der Sicherung durch eine Baulast bedarf. Zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme müssen diese real vorhanden und benutzbar sein. Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche ebenerdig, durch Rampen oder durch Aufzüge zugänglich sein.
Liegt das Baugrundstück im Geltungsbereich einer Ablösesatzung, so kann der Stellplatznachweis durch einen Ablösevertrag mit der Gemeinde erfolgen, ohne dass ein besonderes Nutzungsrecht für neu geschaffene öffentliche Stellplätze damit verbunden ist. Bei Änderungen und Nutzungsänderungen kann auf die Anlage zusätzlicher Stellplätze verzichtet werden, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde.[4]
Die Gemeinde kann, auch wenn sie eine Stellplatzsatzung nicht erlässt, im Einzelfall die Herstellung von Stellplätzen sowie die Vorbereitung der Stromleitung für die Aufladung von Batterien für die Ladung von Elektrofahrzeugen verlangen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.
Stellplätze und Garagen sind so anzulegen, dass ihre Benutzung nicht zu unzumutbaren Belastungen führt. Dabei ist stets auch die vorhandene Vorbelastung oder der ungestörte Ruhebereich mit zu berücksichtigen.

[1] § 62 (1) Nr. 14 c) BauO NRW [2] § 62 (1) Nr. 1 b) BauO NRW – die Genehmigungsfreiheit der Kleineinheiten gilt nicht im Außenbereich bzw. bei einer höheren mittleren Wandhöhe als 3 m [3] § 48 (3) BauO NRW [4] § 48 (1) S. 4 BauO NRW

Begrifflichkeiten

Bauliche Anlagen
im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO NRW sind mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen. Die Verbindung mit dem Boden kann vielfältige Formen annehmen: Wälle, Wohnwagen, Abgrabungen, Lagerplätze, Spielplätze, Gerüste, Stellplätze … Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden – § 3 Abs. 1 BauO NRW.

Gebäude / Gebäudeklassen
sind selbstständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die betreten werden können und dem Schutz von Menschen, Tieren und Sachen dienen.[1] Die Bauordnung unterscheidet[2] 5 Gebäudeklassen. Die Zuordnung ist abhängig

a) Von dem Maß der Fußbodenoberkante über dem Mittel der Geländeoberfläche des höchstgelegenen Geschosses in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist,
b) Teilweise von der Bruttofläche der Nutzungseinheit sowie der vorgesehenen Nutzung

Danach gelten folgende Gebäudeklasseneiteilungen:
1. Gebäudeklasse 1:
a) freistehende Gebäude mit einer Fußbodenhöhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und
b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung,
2. Gebäudeklasse 2:
Gebäude mit einer FbH bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,
3. Gebäudeklasse 3:
sonstige Gebäude mit einer Fußbodenhöhe bis zu 7 m,
4. Gebäudeklasse 4:
Gebäude mit einer Fußbodenhöhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² sowie
5.Gebäudeklasse 5:
sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.
Ab einer FbH von mehr als 22 m über Gelände handelt es sich zusätzlich zur GBK 5 um Hochhäuser gemäß § 50 (2) Nr. 1 BauO NRW, die der Sonderbauverordnung unterliegen.

Geschosse § 2 (5) BauO NRW
im Sinne der Bauordnung sind Gebäudeebenen, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über Geländeoberfläche hinausragt. Dachebenen, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Geschosse. Vollgeschosse sind Geschosse die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.[3] Die Geschosshöhe wird somit nunmehr als lichte Höhe von Oberkante Fußboden bis zur Deckenunterseite gemessen. Bei einem Geschoss handelt es sich um ein Vollgeschoss, wenn die lichte Höhe von 2,30 m über mehr als 3/4 der Grundfläche – gemessen auf Basis der äußeren Abmessungen der Deckenplatte des darunter liegenden Geschosses – in dem oberen gegeben ist.[3] Die neue Bauordnung differenziert nicht mehr zwischen Dachgeschossen und Staffelgeschossen. Ein allseitiges Zurückspringen von obersten Flachdachgeschossen im Sinne der alten Staffelgeschossdefinition entfällt. Für alte Bebauungspläne ist bezüglich der Definiton der Vollgeschossigkeit die jeweils gültige Bauordnung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses anzuwenden. Die Festsetzungen in den Plänen sind unter dem damaligen Recht zu sehen – als statischer Verweis. Dies gilt aufgrund neuster Rechtsprechung nicht nur für die BauNVO sondern auch für Rückgriffe städtebaulicher Festsetzungen auf Definitionen der Bauordnung.[4]

Geschossfläche in Dachräumen
§ 44 II. BV / § 4 WoFlV / Nr 2.1 + 2.2 DIN 283
Bei der Ermittlung der Geschoss- bzw. Wohnfläche unter Dachschrägen ist die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m voll anzurechnen. Im Bereich der Dachschräge mit einer lichten Höhe von 1 m bis 2 m ist die Grundfläche zur Hälfte anzusetzen. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben außer Betracht. [5]

[1] § 2 (2) BauO NRW [2] § 2 (3) BauO NRW
[3] § 2 (6) BauO NRW [4] OVG NRW, Beschluss vom 02.05.2018, 10 A 2937/15
[5] § 44 II. BV / § 4 WoFlV /Nr 2.1 + 2.2 DIN 283

Geschossflächenzahl – GFZ § BauO NRW
Diese gibt per Rechenwert an, wieviel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig / vorhanden sind und dokumentiert somit den Grad der Ausnutzung. Die Geschossfläche wird anhand der Außenmaße eines Gebäudes nach DIN 277 ermittelt. Bei ihrer Ermittlung bleiben Nebenanlagen wie Balkone, Loggien, Terrassen sowie alle baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung in der Abstandfläche zulässig sind, unbeachtet. In anderen als Vollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und Umfassungswände bei der GFZ mitzurechnen (s.h. Geschossfläche in Dachräumen). Dies gilt nicht in Bebauungsplänen, die nach dem 27.1.1990 erlassen wurden und keine andere Regelung treffen.

Grundflächenzahl – GRZ § 19 BauNVO 90
Sie gibt den Grad der Überbauung bzw. in Bebauungsplänen, die nach dem 27.1.90 in Kraft getreten sind, den Versiegelungsgrad eines Baugrundstückes an und dient der Erhaltung eines gewissen Freiflächenanteils. Die GRZ gibt das maximal zulässige Verhältnis von Fläche des Baugrundstückes zur beabsichtigten Grundfläche der baulichen Anlagen wieder. Um den Versiegelungsgrad neuerer Pläne zu ermitteln, sind Nebenanlagen, bisher vernachlässigte Gebäudeteile wie Terrassen, Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ mitanzurechnen. Dabei darf die festgesetzte GRZ durch diese Anlagen um 50 % überschritten werden, solange die Kappungsgrenze von 0,8 nicht überschritten wird.

Störfallanlagen
Die sogenannte Störfallverordnung (12. BImSchV)[1] soll den Schutz von Mensch und Umwelt vor den Auswirkungen von plötzlich auftretenden schweren Unfällen von Industriebetrieben die unter das Störfallrecht fallen regeln. Entscheidend für die entsprechende Einstufung eines Betriebes sind Art und Menge der gefährlichen Stoffe aus der Stoffliste im Anhang I. Die Betriebe unterliegen der europäischen Industrieemissions-Richtlinie (IED) und sind gemäß § 3 der 4. BImSchV in Anhang 1 mit E gekennzeichnet. Genehmigungsbehörde ist die Bezirksregierung als obere Immissionsschutzbehörde. Zu den Pflichten der Betreiber von Störfallanlagen gehören neben den Maßnahmen zur Verhütung von Störfällen und zur Begrenzung der Auswirkungen möglicher Störfälle auch die Erstellung von Sicherheitsberichten, Alarm- und Gefahrenabwehrplänen und die Information der Öffentlichkeit.

Störfallrechtliche Abstandsgebot
Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, durch gesetzliche Vorgaben dafür zu sorgen, dass in Verfahren zu Flächenausweisungen, Flächennutzungen oder anderen einschlägigen Normsetzungen sowie in den entsprechenden Durchführungsregelungen langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und den in der Richtlinie genannten Schutzobjekten andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.[2] Der Bundesgesetzgeber hat die Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie in das BImSchG, die Störfallverordnung (12.BImSchV) sowie im UmwRG und UVPG umgesetzt. Das daraus sich ergebende Abstandsgebot ist gemäß § 50 und für in § 3 (5d) BImSchG aufgezählte schutzwürdige Nutzungen zu beachten. Der in § 50 BImSchG vorgegebene Trennungsgrundsatz zielt auf eine bauleitplanerische Steuerung im Rahmen eines Abwägungsprozesses insbesondere im Hinblick auf die potentielle Gefahrensituation und die Schutzwürdigkeit des Umfeldes ab.

Schutzwürdige Nutzungen:
Während sich die Pflicht zur Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu Störfallbetrieben zunächst an deren Genehmigungsverfahren und gemäß § 50 BImSchG an Bauleitplanverfahren richtet gibt es auch zusätzliche rechtliche Auswirkungen auf die Neubeantragung schutzbedürftiger Nutzungen im Einwirkungsbereich dieser Betriebe. Nach höchst richterlicher Rechtsprechung[3] kann Störfallrecht bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich über das in § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) enthaltene Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme im Einzelfall entscheidungsrelevant sein.

[1] https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/industrieanlagen/anlagensicherheit/stoerfall_verordnung/
[2] https://www.bauministerkonferenz.de/Dokumente/42320161.pdf (Arbeitshilfe – Fachkommission Städtebau der Baumininsterkonferenz
[3] BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, – 4 C 11/11 –, BVerwGE 145, 290-305

Schutzwürdige Objekte im Sinne § 3 (5d) BImSchG:
- ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete,
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Freizeitgebiete,
- wichtige Verkehrswege
- sowie besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche naturräumliche Gebiete.[1]

Wohnen / öffentlich genutztes Gebäude

Zwar sind in der Seveso-III-RL explizit Wohngebiete genannt. Bei einer Einzelbebauung von gewissem Gewicht kann dies jedoch auch im Rahmen der Vergleichbarkeit des Schutzgutes auf Einzelvorhaben zutreffen. Als eine Orientierungshilfe ist die Einstufung in § 63 S.2 und 3 BauO NRW 2018 zu sehen. Hier definiert der Landesgesetzgeber Einzelvorhaben, die als schutzbedürftige Vorhaben im Sinne des § 3 (5a +5c) BImSchG des Störfallrechtes anzusehen sind.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung

Nr. 1 eines oder mehrerer Gebäude ist als schutzbedürftiges anzusehen, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5000 m² Bruttogrundfläche geschaffen werden,

Nr. 2 baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, sind schutzbedürftig, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird,

und danach entsprechend einzustufen.

Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes

Sofern der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt ist, ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben außerhalb der Achtungsabstände nach Nr. 3.1 Leitfaden KAS-18[2] liegt. Ist dies der Fall, ist die Prüfung positiv abgeschlossen. Wird der Abstand unterschritten bedarf es der Ermittlung des angemessenen Abstandes. Der angemessene Sicherheitsabstand ist definiert anhand „aller relevanten störfallspezifischen Faktoren“ zu denen insbesondere folgende Aspekte zählen:
- Art, Menge und Eigenschaften der gefährlichen Stoffe,
- Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines schweren Unfalls,
- Folgen eines etwaigen Unfalls für die menschliche Gesundheit und die Umwelt,
- die sicherheitstechnische Ausrüstung der Anlage,
- störfallverhindernde Maßnahmen,
- technische Maßnahmen zur Verminderung des Unfallrisikos oder zur weiteren Begrenzung möglicher Unfallfolgen[1]

Dieser wird in der Regel durch ein Gutachten für den betreffenden Störfallbetrieb meist unter Beteiligung der Bezirksregierung als für den Betrieb zuständige Genehmigungsbehörde ermittelt. Ist der ermittelte angemessene Abstand eingehalten, kann eine Genehmigung erteilt werden. Im anderen Falle sind die vorhabenspezifischen Faktoren bei der Abwägung dahingehend zu berücksichtigen, ob ein Unterschreiten des angemessenen Sicherheitsabstandes vertretbar ist. Das Ergebnis ist gerichtlich überprüfbar.

Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 72 (3) S.2 ff BauO NRW

Die Genehmigung der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung folgender Nutzungen innerhalb des angemessenen Abstandes zu einer Störfallanlage (bzw. des Achtungsabstandes, wenn ersterer nicht ermittelbar),
- schutzwürdiger Nutzungen im Sinne des Störfallrechtes,
- Pflege- oder Betreuungseinrichtungen (§ 47 (5) BauO),
- Krankenhäuser, Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen- mit Behinderung und alte Menschen,
- Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
- Camping- und Wochenendplätze sowie
- Freizeit- und Vergnügungsparks,

muss durch die Bauaufsicht im amtlichen Veröffentlichungsblatt und zusätzlich entweder im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen, die im Bereich des Standorts der Anlage verbreitet sind, öffentlich bekannt gemacht werden.

[1] https://www.bauministerkonferenz.de/Dokumente/42320161.pdf Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Baumininsterkonferenz
[2] https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html unter KAS-Leitfäden, Arbeits- und Vollzugshilfen
Hinweis: Zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands gemäß § 3 (5c) BImSchG soll zukünftig der Leitfaden KAS 18 durch die TA Abstand ersetzt werden.

Aufenthaltsräume und Arbeitsstätten

Laut § 2 Abs. 7 BauO NRW sind Aufenthaltsräume als Räume definiert, „die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind…“ (Wohn-, Kinder-, Arbeits-, Schlafzimmer, Küche, …). An Aufenthaltsräume werden konkrete Anforderungen gestellt:

Belichtung

Als notwendige Belichtungsflächen sind gemäß § 46 (2) S. 2 BauO NRW Fensteröffnungen in der Größe von mindestens 1/8 der Grundfläche erforderlich. Liegen die Aufenthaltsräume im Kellergeschoss, so ist ein ausreichender Sichthorizont nachzuweisen. Hierzu darf das Gelände erst 2 m vor dem für die Belichtung notwendigen Kellerfenster unter einem Winkel von nicht mehr als 45° ansteigen. In Kellergeschossen können einzelne Räume einer ansonsten ebenerdigen Wohnung sowie sonstige Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, ferner Verkaufsräume, Gaststätten, ärztliche Behandlungsräume, Sport- und Spielräume sowie ähnliche Räume ohne diese Auflagen gestattet werden.

Sichtverbindung Arbeitsräume

Die Arbeitsstätten müssen möglichst ausreichend Tageslicht erhalten ASRA 3.4 Nr. 4 und mit einer der Sicherheit und dem Gesundheitsschutz der Beschäftigten angemessene künstlichen Beleuchtung ausgestattet sein.
Die ArbStättV 2016 enthält im Anhang Nr. 3.4 wieder die Grundforderung einer Sichtverbindung nach außen für Räume, die nach dem 3.12.2016 eingerichtet werden. Die alte ASR 7/1 kann bezüglich Konkretiesierung als Planungshilfe herangezogen werden kann.

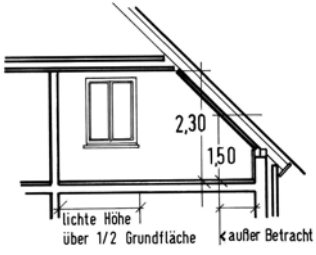
Pausen- und Toilettenräume

Jede selbständige Arbeitsstätte muss gemäß ASR A4.1 über mindestens 1 Toilette sowie je nach Art der Tätigkeit oder aus gesundheitlichen Gründen über Waschgelegenheiten verfügen. Bei besonderen Arbeitsbedingungen bzw. immer ab 10 Arbeitnehmern fordert die ASR A4.2 einen leicht zugänglichen Pausenraum. Bei Büroräumen kann hierauf verzichtet werden, sofern diese während der Pause frei von arbeitsbedingten Störungen sind. Umkleide-, Wasch- und Toilettenräume sind für Männer und Frauen getrennt einzurichten oder es ist eine getrennte Nutzung zu ermöglichen.

Lichte Höhe für Aufenthaltsräume:

Wohnungen:

2,40 m
2,30 m abweichend für Wohngebäude GK 1 + 2 zulässig
2,20 m im Keller und im Dachgeschoss sowie bei einzelen Aufenthaltsräumen oder Teilen von diesen.
2,20 m in Dachgeschossräumen mindestens über der Hälfte der Grundfläche; Raumteile unter 1,50 m Höhe bleiben außer Betracht



Abmessungen Arbeitsräume:

Arbeitsräume müssen eine ausreichende Grundfläche und Höhe sowie einen ausreichenden Luftraum aufweisen, so dass die Arbeitnehmer ohne Beeinträchtigung ihrer Sicherheit, ihrer Gesundheit oder ihres Wohlbefindens ihre Arbeit verrichten können (Richtlinie 89/654/EWG). In umschlossenen Arbeitsräumen muss unter Berücksichtigung der Arbeitsverfahren und der körperlichen Beanspruchung der Arbeitnehmer ausreichend gesundheitlich zuträgliche Atemluft vorhanden sein.

Als Anhaltspunkt für Planungen hier die Werte der Technische Regeln für Arbeitsstätten ASR A1.2 Nr. 6 (2) (Raumabmessungen und Bewegungsflächen) in Abhängigkeit von der lichten Höhe:
2,50 m
2,75 m über 50 qm
3,00 m über 100 qm
3,25 m über 2000 qm nur für Arbeitsräume

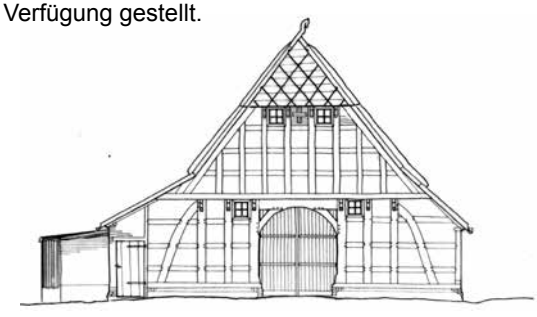
Denkmalschutz in NRW

Ein Gebäude, das als solches eine Denkmaleigenschaft hat, ist von der Gemeinde als untere Denkmalbehörde in die Denkmalliste einzutragen. Mit der Eintragung wird es zum Denkmal im rechtlichen Sinne.
Nach der Unterschutzstellung ist der Eigentümer verpflichtet, sein Gebäude denkmalgerecht zu erhalten. Jeder bauliche Eingriff in das Denkmal bis hin zum Farbanstrich oder der Fassadenänderung bedarf der Erlaubnis der Gemeinde. Mit den Arbeiten am Denkmal darf nicht vor Erteilen der denkmalrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
An den Entscheidungen der Gemeinden wirkt der Landschaftsverband Westfalen Lippe (LWL)[1] – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen – fachlich mit und berät diese in allen Angelegenheiten der Denkmalpflege. Daneben steht der Kreis Gütersloh als obere Denkmalbehörde entsprechend des gesetzlichen Auftrags den kleineren Gemeinden beratend zur Seite.

Denkmalförderung
Für die Denkmalförderung, aber auch die Förderung erhaltenswerter Bausubstanz stehen Darlehensprogramme des Landes zur Verfügung. Damit werden neben der denkmalrechtlichen Sanierung auch Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung, beispielsweise zur energetischen Erneuerung und zur Reduzierung von Barrieren unterstützt. Dies mit der Folge, dass nicht mehr nur die denkmalbedingten Mehrkosten, sondern die Gesamtkosten eines Bauvorhabens gefördert werden können.

- Der Eigentümer eines Denkmals kann bei einer Modernisierung 100 % der anerkannten förderfähigen Kosten, maximal 100.000 € je Wohnung als Darlehen erhalten. Das Darlehen wird für 10 Jahre zinsfrei mit einem jährlichen Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % gewährt. Die Tilgung beträgt 2 %. Förderanträge sind an die Wohnungsbauförderung des Kreises Gütersloh zu richten.
- Über Hausbanken kann für Baudenkmäler mit überwiegend nicht wohnwirtschaftlicher Nutzung das Programm „NRW.BANK.Baudenkmäler“ abgerufen werden. Die Finanzierung erfolgt bis zu 100 % der förderfähigen Investitionskosten bei 25.000 € Darlehensmindestbetrag. Zins und Tilgung werden für eine Laufzeit von 10 Jahren aktuell von der NRW.BANK festgelegt.
- Wohnungsbauförderung des Kreises bewilligt Darlehen für die Neuschaffung von Mietwohnungen in Gebäuden, die von städtebaulichem Wert sind, ein Denkmal sind oder in einem Denkmalbereich liegen. In diesen Fällen sind allerdings Mietpreis- und Belegungsbindungen zu beachten.

Neben diesen Darlehnsförderungen werden den Gemeinden vom Land NRW für kleinere Maßnahmen Pauschalmittel zur Verfügung gestellt.



Steuerliche Vergünstigungen
Bescheinigungen für das Erlangen von Steuervergünstigungen nach § 40 DSchG NRW werden von der unteren Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Landschaftsverband ausgestellt. Für eine steuerliche Anerkennung müssen die Maßnahmen für die Erhaltung des Gebäudes als Denkmal oder für eine sinnvolle Nutzung erforderlich sein. Dies gilt ebenfalls für nicht eingetragene historische Gebäude in Denkmalbereichen für denkmalpflegerisch bedingte Auflagen.
Folgende Begünstigungen bestehen:

- Zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmäler (§ 10 f EStG) und sonstige Baudenkmäler (§ 10 g EStG): für anerkannte Herstellungs- u. Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwendungen ist 10 Jahre lang ein Sonderausgabenabzug von je bis zu 9 % möglich.
- Zur Einkunftserzielung genutzte Baudenkmäler (§ 7 i EStG): Im Jahr der Herstellung und in den 7 folgenden Jahren können je bis zu 9 %, in den folgenden 4 Jahren je bis zu 7 % abgeschrieben werden (insg. 100 %).

[1] https://www.lwl.org/dlbw

© Abbildung: uLB Kreis Gütersloh

Natur- und Landschaftsschutz

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, so dass biologische Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie Schönheit und Erholungswert von Natur- und Landschaft gesichert werden. Dem dienen Schutzausweisungen z.B. als Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet, in Landschaftsplänen oder Verordnungen. Einige Schutzgebiete gehören zum Netzwerk Natura 2000 auf europäischer Ebene. Dadurch bedingt gibt es im Baugenehmigungsverfahren heute umfangreiche eigenständige naturschutzrechtliche Prüfverfahren. Zu diesen gehören

- die Prüfung gemäß der Eingriffsregelung,
- die Artenschutzprüfung,
- die FFH-Verträglichkeitsprüfung,
- die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Landschaftsschutz

Im Kreis Gütersloh liegen circa 90% des Außenbereichs im Natur- und Landschaftsschutzgebiet beziehungsweise im Geltungsbereich von Landschaftsplänen. Die Kreiskarte gibt eine Übersicht über die Verteilung der Landschaftsschutzgebiete (grün) und der Naturschutzgebiete (rot).

In Natur- und Landschaftsschutzgebieten bedürfen bauliche Maßnahmen bis hin zur Anlage von Wällen einer landschaftsrechtlichen Befreiung. Diese von der Unteren Naturschutzbehörde zu erteilende Befreiung ist Voraussetzung sowohl für die Erteilung einer Baugenehmigung als auch bei baugenehmigungsfreien Vorhaben für deren Umsetzung.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 Biotope)

Über diese Schutzgebiete hinaus gibt es auch Flächen, die eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz haben, da sie Lebensräume, auch Biotope genannt, für zum Teil seltene Tiere und Pflanzen darstellen. Sie sind gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) unmittelbar unter Schutz gestellt. Alle Maßnahmen und Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Zerstörung dieser Biotope führen können, sind verboten. Die Erfassung der gesetzlich geschützten Biotope erfolgt landesweit durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Eine solche reine Feststellung setzt sich in der Rechtswirkung auch gegenüber Rechtspositionen aufgrund von Bauleitplanung durch. Ausnahmen vom grundsätzlichen Verbot der Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope sind durch die Untere Naturschutzbehörde möglich, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Eingriffsregelung

Bauvorhaben stellen unter anderem durch die zusätzliche Bodenversiegelung eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Laut § 15 BNatSchG sind bei baulichen Maßnahmen im Außenbereich vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe zu kompensieren. Gemäß § 18 BNatSchG erfolgt die Entscheidung der Bauaufsicht im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde. Wieviel Ausgleichsmaßnahmen der Bauherr erbringen muss, ist abhängig von der Größe der neu versiegelten Fläche. Zur Ermittlung der Kompensationsfläche und der Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen gibt es beim Kreis Gütersloh ein Formular[1], das der Bauherr in Zusammenarbeit mit dem Architekten ausfüllen sollte. Mögliche Kompensationsmaßnahmen sind Anpflanzungen, die neuen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt schaffen und das neue Gebäude in die Landschaft einbinden, der Rückbau versiegelter Flächen, extensive Nutzungen oder Geldleistungen (Ersatzgeld), die für

[1] http://www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Fragebogen_Eingriffsregelung_Natur_Landschaft_06_07_2016.pdf

ökologische Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle eingesetzt werden. In Gebieten mit einem gültigen Bebauungsplan hat die Gemeinde bereits im Aufstellungsverfahren dieses Planes für den Ausgleich zu sorgen. Das können Begrünungszonen im Baugebiet oder außerhalb liegende Maßnahmen wie Aufforstungen sein. Dabei sind Flächenpools und Ökokonten effiziente Instrumente der Umsetzung und Planung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 soll ein europaweiter Schutz von besonderen Arten und Lebensräumen gewährleistet werden. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete wurden aufgrund europäischer Richtlinien ausgewiesen. Bestimmte Biotope oder Arten sind die wertgebenden Bestandteile, die selten sein können oder für die Deutschland eine besondere Verantwortung hat, weil ein großer Teil des geschützten europaweiten Vorkommens hier liegt. Eine Auflistung von FFH-Lebensraumtypen findet sich in Anhang 1, von geschützten Arten in Anhang 2 der FFH-Richtlinie sowie bezogen auf Vogelarten in Anhang 1 und Artikel 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie. Für weitere Arten, deren Schutz nicht durch die Ausweisung von Schutzgebieten sichergestellt werden kann, wurden spezielle Regelungen erlassen, die unter dem Artikel Artenschutzprüfung zu finden sind. Alle Informationen zu den Natura 2000-Gebieten liegen auf den Internetseiten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LA-NUV) vor.[1]
Wenn ein Vorhaben innerhalb oder im Umfeld eines Natura 2000-Gebietes geplant ist, muss geprüft werden, ob es mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck des Gebietes verträglich ist. Das gilt sowohl für bauliche Vorhaben als auch städtebauliche Planungen (z. B. Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan). Eine Besonderheit ist, dass die direkten und indirekten Wirkungen aller Projekte und Pläne, die bereits durchgeführt wurden oder die parallel geplant sind, gemeinsam zu betrachten sind. Eine Vorprüfung reicht nur dann aus, wenn erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes eindeutig auszuschließen sind. In der eigentlichen Verträglichkeitsprüfung werden die maßgeblichen Bestandteile, z.B. die FFH-Lebensraumtypen innerhalb des Gebietes betrachtet. Das LANUV hat hierzu eine Arbeitshilfe erstellt.[2]

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein Instrument der Umweltvorsorge. Sie dient dazu, bereits im Vorfeld Beeinträchtigungen der Umwelt, die ein Vorhaben mit sich bringen kann, abschätzen. Werden verschiedene Varianten verglichen, kann die in der Summe verträglichste Lösung gefunden werden.

Für zahlreiche Vorhaben ist die Durchführung einer UVP vorgeschrieben. Gemäß § 6 UVPG sind gesetzliche Schwellenwerte festgelegt, oberhalb derer eine Vorprüfung bzw. UVP zur Pflicht wird. § 10 Abs. 4 UVPG geht bei der Ermittlung der Schwellenwerte für die Pflichtigkeit einer Umweltverträglichkeits(vor)prüfung von einer kumulierenden Wirkung von Vorhaben in engem Zusammenhang aus. Dies bedingt Wirküberschneidungen sowie ein funktional und wirtschaftliches aufeinder bezogen sein und setzt zudem ein Verbundensein der betriebstechnischen Anlagen voraus. Sind alle Aspekte gegeben, erfolgt eine Voreinstufung bezüglich ihrer ökologischen Relevanz entsprechend der Größen- oder Leistungswerte aus Anlage 1 des UVPG in Addition mit denen benachbarter Anlagen soweit kumulierende Wirkungen der Anlagen festgestellt werden. Dabei sind vor 14.03.1999 genehmigte Tierhaltungsbestände (Rinder/Schweine/Geflügel) als bestandgeschützte gemäß § 10 (6) bzw. § 11 (6) UVPG abzuziehen.

Als Vorstufe dient eine standortbezogene (S) oder allgemeine Vorprüfung (A) gemäß § 7 UVPG bei Überschreitung entsprechender Schwellenwerte aus der Anlage 1. Bei der Vorprüfung des Einzelfalls wird von der zuständigen Behörde überschlägig geprüft ob das Vorhaben gemäß Kriterienliste des UVPG erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen mit sich bringt.

[1] http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/natura2000-meldedok/de/start
[2] http://ffh-broschuere.naturschutzinformationen.nrw.de/ffh-broschuere/de/einleitung bzw. .../ffh-broschuere/de/downloads

Dabei reicht die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des geplanten Vorhabens zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, aus, um eine UVP-Pflicht auszulösen. Wird aufgrund der Vorprüfung auf eine UVP verzichtet so ist dies öffentlich bekannt zu geben. Diese Feststellung ist nicht selbständig anfechtbar. Bei einem fehlerhaften Unterlassen der Prüfung durch die Genehmigungsbehörde handelt es sich um einen Verfahrensfehler, der bei einer Nachbarklage auch bei fehlerfreier Sachentscheidung zur Begründetheit der Klage führt.[1]
Wenn das Ergebnis dieser Vorprüfung nicht eindeutig belegt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind, schließt sich eine UVP an. Zu den baurechtlichen Verfahren, für die eine UVP vorgeschrieben ist, gehören z. B. große Tierställe, große Feriendörfer oder Campingplätze. Für behördliche Planungen wie LEP, Regionalplan, FNP, Bebauungspläne und Planfeststellungsverfahren wird die Strategische Umweltprüfung (SUP) eingesetzt.
Das Ergebnis der Prüfung ist immer öffentlich.

Ermittlung der Stickstoffdeposition

Von besonderer Relevanz und Komplexität in den Auswirkungen von großen Tierhaltungsanlagen sind Immissionsbelastungen durch freigesetzte Ammoniakemissionen, die immer abzuprüfen sind. Die Folgewirkungen der Überdüngung für die Flora durch Stickstoffdeposition sind durch den sogenannten Stickstoffleitfaden zu beurteilen, jedoch sieht dieser Leitfaden eine Prüfung erst für die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen vor.
In Zusammenarbeit mit der uNB des Kreises Gütersloh und der Forstbehörde wurde für den Schutz sensibler Ökosysteme ein weitergehendes Prüfschema entwickelt, das die Anwendung des LAI-Leitfadens für die Fallkonstellationen auch in baurechtlichen Verfahren in kumulierender Gesamtbetrachtung vorsieht, sobald sich besondere Schutzaspekte auf der Basis des Bundesnaturschutzgesetzes ergeben (Naturschutzgebiete, geschützte Biotope …).

In diesen Fällen wird die Stickstoff-Deposition für geschützte Biotope kumulierend für den räumlich wirksamen Gesamtbestand ohne Bestandschutzaspekte ermittelt.
Der Prüfungsumfang für die UVP unterscheidet sich bei dem Thema Stickstoffdeposition nicht von der bisherigen Vorgehensweise.

Artenschutzprüfung (ASP)

Artenschutzbestimmungen gelten flächendeckend und sind in allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten. Dabei sind nicht nur die Tiere und Pflanzen selbst, sondern auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten wie Vogelnester, Fledermausquartiere geschützt. Geschützte Arten kommen auch in und an Gebäuden und auf Freiflächen im Innenbereich vor. Bei Bauvorhaben ist demnach sicherzustellen, dass geschützte Tiere durch das Projekt nicht getötet oder verletzt werden und dass deren Lebensstätten nicht zerstört werden.
Besondere Artenschutzprüfungen sind nur für die auf europäischer Ebene geschützten Arten erforderlich (FFH-Anhang 4 und EU-Vogelschutzrichtlinie). Im Wesentlichen sind das alle europäischen Vogelarten, Kröten, Frösche, Molche und Eidechsen sowie alle Fledermäuse. Die Vorkommen nur national geschützter Arten werden im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung berücksichtigt.
Im Baugenehmigungsverfahren prüft die zuständige Baugenehmigungsbehörde im Sinne einer überschlägigen Ermittlung ob Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bestehen können. Deuten erste Anhaltspunkte darauf hin, dass eine Betroffenheit seltener Arten nicht auszuschließen ist, wird die Untere Naturschutzbehörde beteiligt. Für eine erste Einschätzung, ob eine vertiefte Artenschutzprüfung notwendig ist, gibt es beim Kreis Gütersloh ein Formular[2], dass zusammen mit aussagekräftigen Fotos mit den Bauantragsunterlagen einzureichen ist. Die Untere Naturschutzbehörde hat dann ggf. Entscheidungen über artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bis hin zu Befreiungen zu treffen.

[1] Urteil OVG NRW vom 17.06.2014 - Az. 2 A 1495/13 – Bezugnahme auf § 4 UmwRG
[2] https://www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Artenschutzpruefung.pdf

Eine Artenschutzprüfung (ASP) lässt sich in drei Stufen unterteilen:

- **Stufe I: Vorprüfung**
  Anhand der Ermittlung von Artenspektrum und Wirkfaktoren wird ermittelt, ob artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind. – bei: Ja: weiter
- **Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände**
  Prüfung des Vorliegens erheblicher Störung einer lokalen Population, einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihres Lebensraums sowie eines erhöhten Tötungsrisikos. Dabei werden Vermeidungsmaßnahmen einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ggf. unter Berücksichtigung eines Risikomanagements mit berücksichtigt. – verbleibt trotzdem der Verstoß gegen einen Verbotstatbestand: weiter
- **Stufe III: Ausnahmeverfahren**
  Nur wenn kumulativ das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist, zumutbare Alternativen auszuschließen sind und der Erhaltungszustand der Population sich nicht verschlechtert (VRL) bzw. günstig bleibt (FFH) kann eine Ausnahme erteilt werden. Dabei müssen die ersten zwei Unterpunkte immer erfüllt sein. Sollte bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand der FFH-Population vorliegen, darf sich ersatzweise dieser nicht verschlechtern bzw. eine Verbesserung durch das Vorhaben nicht behindert werden.

Ist eine Ausnahmeerteilung für das Vorhaben aufgrund des Prüfergebnisses nicht möglich, ist bei Vorliegen einer unzumutbaren Belastung im Zusammenhang mit privaten Gründen die Möglichkeit einer Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG zu prüfen.

Weitere Informationen:

- im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“[1]
- bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt

[1] http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/start; unter: Planungsrelevante Arten → Artengruppen)

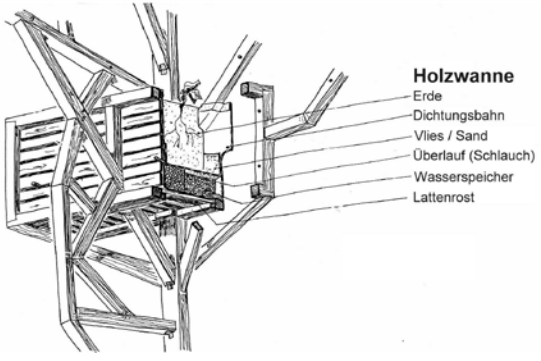
Störung der Fauna durch Licht

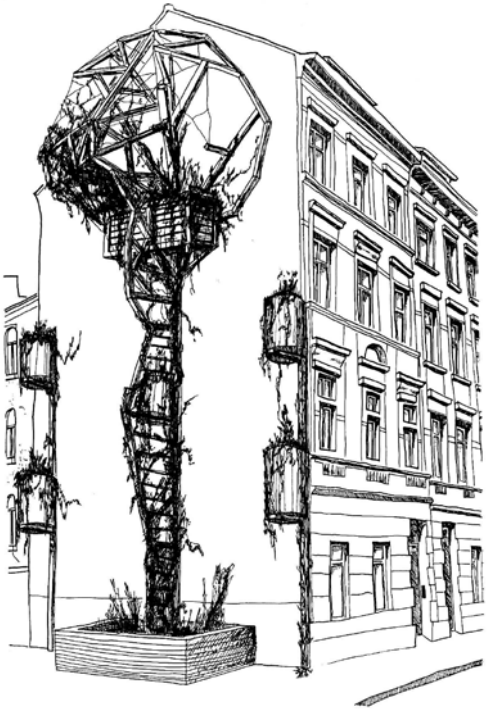
Nicht nur der Mensch wird durch Blendwirkungen und unerwünschte Aufhellungen Lichtimmissionen beeinträchtigt sondern auch die im hohem Maße die Tierwelt. Insbesondere Vögel und Insekten können in ihrem nächtlichen Lebensrythmus durch künstliche Lichtquellen erheblich gestört werden. Dabei sind Ausrichtung der Lichtquelle und Farbspektrum unter Berücksichtigung der Farbwiedergabeeigenschaft von besonderer Bedeutung. So bringen Disco-Himmelsstrahler bringen Zugvögel vom Kurs ab und irritieren nachtaktive Eulen und Fledermäuse. Während monochromes gelbliches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe sich für Insekten unschädlich erwiesen hat zeigen Lichtquellen Lichtquellen mit hohen Anteilen im kurzwelligen blauen und ultravioletten Spektralbereich eine hohe Lockwirkung auf Insekten. „Warm- und neutralweißes LED-Licht lockt (…) vergleichsweise wenige Insekten an. Erst wenn die Lichtquelle einen bestimmten Helligkeitswert übersteigt, wird das Verhalten maßgebend gestört.“[1] Dabei hilft zusätzlich ein nach unten gerichteter Abstrahlwinkel. „Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind, nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern.“[1]

Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen

§ 8 (1) BauO NRW benennt die Verpflichtung, Freiflächen bebauter Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Eine solche Verpflichtung findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Ist eine Begrünung oder Bepflanzung von Grundstücken nicht oder nur eingeschränkt möglich, so können die baulichen Anlagen selbst begrünt werden. Solche Ersatzmaßnahmen sind allerdings nicht mehr als gesetzliche Forderung vorgesehen.





[1] Anhang Gem. RdRl. MKULNV u. MBWSV Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung, vom 11.12.2014

© Text: GEG

Abfallentsorgung auf Baustellen

Eine saubere Baustelle – vom Ausbau bis zum Einzug

Wer seine Baustellenabfälle sauber trennt, kann viel Geld sparen. Die Beseitigung als Restmüll ist immer teurer als eine entsprechende Verwertung der einzelnen Wertstoffe. Gut verwertbar sind z. B. Bauschutt, Kartonagen, unbehandeltes Holz, sauberes Styropor und Kunststofffolien.
Zusätzlich erfüllen Sie damit die gesetzliche Pflicht zur Getrennthaltung von Abfällen bei jeglichen Baumaßnahmen.

Wichtiger Hinweis: Das Verbrennen von Abfällen auf der Baustelle ist grundsätzlich verboten und wird mit einem Bußgeld geahndet!

Tipps zur ordnungsgemäßen Abfallsortierung:

- Das Trennen der Abfälle auf der Baustelle erspart teures und mühsames Nachsortieren!

- Lassen Sie die Abfallentsorgung auf der Baustelle durch den Architekten oder den Unternehmer planen und organisieren.

- Es ist zweckmäßig, alle beauftragten Handwerker vertraglich zur Sortierung und ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden Abfälle zu verpflichten.

- Grünabfälle können zum Kompostwerk (Tel.: 0 52 41 . 9 22 90) in Gütersloh oder zum Entsorgungspunkt Nord in Halle gebracht werden.

- Bodenaushub kann kostenlos über die NRW Bodenbörse vermittelt werden.
  Im Internet unter www.alois-nrw.de

- Nicht verwertbarer Bauschutt, nicht vermittelbarer Boden sowie Asbestzementabfälle (nach Voranmeldung) können zur Boden- und Bauschuttdeponie in Borgholzhausen gebracht werden. Tel.: 0 54 25 . 15 05

- Kleinere Mengen an Bauschutt sowie sonstige Abfälle zur Beseitigung können Sie zu den Recyclinghöfen und dem Entsorgungspunkt Nord in Halle bringen.
  Tel.: Entsorgungspunkt Nord: 0 52 01 . 66 55 84

- Sonderabfälle, z.B. nicht ausgehärtete Lacke oder Lösemittel, können über das Schadstoffmobil entsorgt werden. Die maximale Menge beträgt 25 kg bzw. 30 l pro Abfallstoff. Tel.: 0 52 41 . 85 - 27 37 Alexander.Bruns@geg-gt.de Termine im Internet unter: www.geg-gt.de.

Weitere Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen finden Sie in der Broschüre „Abfallentsorgung auf Baustellen“, die Sie kostenlos bei Ihren Bauämtern oder bei der GEG erhalten. Zum Downloaden im Internet auf den Seiten der GEG.

GEG

Gesellschaft zur Entsorgung von Abfällen Kreis Gütersloh mbH Am Reckenberg 4
33378 Rheda-Wiedenbrück

ECOWEST

Entsorgungsverbund Westfalen GmbH
– Gewerbeabfallberatung für die Kreise Warendorf und Gütersloh –

Bei Fragen wenden Sie sich an die
ECOWEST Gewerbeabfallberatung:
Tel.: 0 25 24 . 93 07 - 451 Juergen.Boehme@ecowest.de

© Abbildung: GEG

Deponie Borgholzhausen

Abwasserbeseitigung

Wasserrechtlich notwendige Angaben im Bauantrag:

- Wie sollen die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer entsorgt werden?
- Wie soll das Gebäude mit Wärme versorgt werden?
- Auf welche Weise wird die Trink- und Brauchwasserversorgung sichergestellt?
- Werden wassergefährdende Stoffe gelagert?

Anfallende Schmutzwässer

Die ordnungsgemäße Entsorgung der in einem Bauprojekt anfallenden Schmutzwässer muss sichergestellt sein. Im Regelfall haben die Kommunen die in ihrem Gebiet befindlichen Baugrundstücke durch öffentliche Kanäle erschlossen.

In den Einzelfällen, in denen ein Anschluss an einen solchen kommunalen Kanal nicht möglich ist, haben die Eigentümer der Baugrundstücke die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung über private Abwasseranlagen sicherzustellen. Die Errichtung und der Betrieb solcher Abwasseranlagen unterliegen der Erlaubnispflicht nach dem Wasserrecht. Neben dem Bauantrag sind in diesen Fällen der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Gütersloh die entsprechenden Erlaubnisanträge zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die auf einem Baugrundstück zu verlegenden Schmutzwasserkanäle und Abwasseranlagen sind – zur Vermeidung von Belastungen des Bodens und des Grundwassers durch undichte Kanäle – vor ihrer Inbetriebnahme durch ein sachkundiges Unternehmen auf Dichtheit prüfen zu lassen. Der Nachweis der Dichtheit der Schmutzwasseranlagen ist dem Bauordnungsamt und auf Verlangen der Kommune vorzulegen.

Anfallendes Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Entsorgung des auf den befestigten Flächen eines Baugrundstückes anfallenden Niederschlagswassers muss sichergestellt sein.
Im Regelfall halten die Kommunen hierfür öffentliche Ableitungskanäle vor. Die Grundeigentümer sind dann grundsätzlich verpflichtet, sich an diese Kanäle anzuschließen. In bestimmten Fällen verlangen die Kommunen, dass die Grundeigentümer das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser über hierfür geeignete Anlagen selbst beseitigen (Einleitung in das Grundwasser). Die Frage, ob ein Baugrundstück an eine öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen ist, muss der Grundeigentümer mit der jeweiligen Kommune klären. Soweit eine private Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich wird, ist hierfür die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Gütersloh zu beantragen. Der Antrag ist bei der Kommune abzugeben, die diesen mit einer Stellungnahme an die Wasserbehörde zur Entscheidung weiterleitet.

Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe unterliegt den Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Soll die Wärmeversorgung eines Gebäudes über eine sogenannte Heizölanlage sichergestellt werden, sind zur Vermeidung von Umwelt- und Gebäudeschäden bestimmte gesetzliche Regeln einzuhalten. Die bauliche Ordnungsmäßigkeit der Anlage ist der zuständigen Wasserbehörde durch einen zugelassenen Fachbetrieb bzw. durch einen entsprechenden Sachverständigen zu bescheinigen.

Die Anforderungen an Anlagen mit anderen wassergefährdenden Stoffen sind mit der zuständigen Wasserbehörde vor Baubeginn abzuklären.

Private Grundwasserentnahmen

Im Kreis Gütersloh dürfen Grundeigentümer z. B. für die Bewässerung eines Wohngartens ohne wasserrechtliche Erlaubnis das Grundwasser nutzen. Ein Anspruch des Grundeigentümers auf eine bestimmte Beschaffenheit/Eignung des Grundwassers besteht nicht. Diese Eigenwasserversorgungsanlagen dürfen nicht mit einer Trink- und Brauchwasserversorgungsanlage nicht verbunden werden!

Soweit ein zur Bebauung anstehendes Grundstück nicht über eine öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen ist, oder die Kommune nicht den Anschluss an diese Leitung fordert, kann der Grundeigentümer für den eigenen Trink- und Brauchwasserbedarf im Regelfall ohne eine wasserrechtliche Erlaubnis das auf dem Grundstück anstehende Grundwasser für seine Versorgung nutzen.

Das Wasser muss in seiner Qualität den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entsprechen und ist regelmäßig auf seine Eignung zu untersuchen. Das Gesundheitsamt des Kreises Gütersloh unterrichtet den Betreiber über die Häufigkeit und den Umfang der Wasseruntersuchungen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Grundwasserförderungen, die einem anderen Zweck dienen oder über den Umfang einer Eigenwasserversorgung hinausgehen, bedürfen der Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde. Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge sind der Wasserbehörde vor Errichtung der Anlagen zur Gewässerbenutzung vorzulegen.

Erdwärme- / Grundwasserwärmenutzungsanlagen

Soll die Wärmeversorgung eines Gebäudes durch eine in das Erdreich eingebundene Wärmepumpenanlage (Erdkollektoren, Tiefenbohrung) sichergestellt werden, ist hierfür der zuständigen Wasserbehörde der entsprechende Erlaubnisantrag zur Prüfung vorzulegen. Mit der Errichtung der Anlage darf erst nach Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

Dichtheitsprüfung alter Schmutzwasserkanäle

Werden im Rahmen eines Bauvorhabens bestehende private Schmutzwasserkanäle erweitert bzw. erneuert, ist deren Dichtheit durch ein sachkundiges Unternehmen feststellen zu lassen. Der Nachweis der Dichtheit ist dem Bauordnungsamt und auf Verlagen der Kommune vorzulegen. Über erforderliche Dichtheitsprüftermine vorhandener Kanäle, die nicht erweitert oder erneuert werden, erhalten die Grundstückseigentümer eine entsprechende Benachrichtigung durch die Kommunen.

Das Bauen in und an Gewässern

Im Landeswassergesetz NRW ist festgehalten, dass die Errichtung von baulichen Anlagen in oder auch unmittelbar an einem Gewässer einer gesonderten Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde bedarf. Im Rahmen eines solchen Genehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die bauliche Anlage die erforderliche Gewässerunterhaltung behindern kann bzw. Überschwemmungsgebietsfestsetzungen verstößt. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nur im absoluten Ausnahmefall die Errichtung baulicher Anlagen als Befreiung für ein Einzelvorhaben statthaft Dies setzt voraus, dass die bauliche Anlage auch im Hochwasserfall kein Abflusshindernis darstellt, und der Retentionsraum, in dem im Hochwasserfall das Wasser zurückgehalten wird, nicht verkleinert wird.

Weitergehende Informationen zu den o. a. Punkten erhalten Sie bei der Wasserbehörde des Kreises Gütersloh

Bauen in Überschwemmungsgebieten

Gerade die prägnanten Hochwasserereignisse der letzten Jahre haben die Bedeutung des Themas für unser bebautes Umfeld verdeutlicht. Bauen in Überschwemmungsgebieten ist daher von einer besonderen Brisanz. Oberstes Ziel ist die Vermeidung einer Behinderung des Hochwasserabflusses um Schäden für Leib und Leben, Umwelt und Vermögenswerte zu minimieren.
Bei Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten, sind neben den baurechtlichen Bestimmungen daher auch die Bestimmungen des Wasserrechts zu beachten.
Im Kreisgebiet Gütersloh wurden einige Überschwemmungsgebiete durch die Bezirksregierung Detmold neu ermittelt und, soweit nicht bereits erfolgt, sukzessive festgesetzt. Innerhalb der Überschwemmungsgebiete gilt gemäß § 78 Abs. 1 WHG zunächst ein absolutes Bau- und Bauplanungsverbot. Dies schlägt nicht nur im Außenbereich sondern auch im gesamten innerstädtischen Bereich durch und bricht selbst Baurechte aufgrund von Bauleitplanung.
Von dieser restriktiven Regelung hat der Gesetzgeber für Bauleitplanung und für Einzelbauvorhaben eng begrenzte Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen.

Bei der Errichtung einer baulichen Anlage oder deren Erweiterung kann die untere Wasserbehörde (UWB / Kreis GT) oder, bei den sog. Zaunanlagen nach dem BImSchG, die obere Wasserbehörde (BR DT) eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG erteilen, wenn im Einzelfall das Vorhaben kumulativ alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt:

- die Hochwasserrückhaltung wird nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird zeitgleich ausgeglichen,
- Wasserstand und Abfluss des ursächlichen Fließgewässers werden bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- bestehender Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt
- die Bauausführung erfolgt hochwasserangepasst

Dem formlosen Antrag auf Genehmigung sind beizufügen:

- Erläuterungen und Berechnungen zum Vorhaben,
- Übersichtskarte,

- Lageplan (Eintrag festgesetztes / neu ermitteltes Überschwemmungsgebietes mit Darstellung des Ausgleichs),
- Ermittlung des verloren gehenden Retentionsraums,
- Volumenberechnung des Ausgleichs,
- Querschnittsskizze des Ausgleichs,
- Aussagen zur Nichtbeeinträchtigung des HW-Abflusses

Für die Bauleitplanung (Änderung / Neuplanung) gilt gemäß § 78 Abs. 2 WHG, ebenfalls kumulativ, eine Zulassung kann nur dann erteilt werden, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können, **und**
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt, **und**
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind, **und**
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, **und**
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, **und**
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, **und**
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind, **und**
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind **und**
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Immissionsschutz

Gesundheit und Wohlbefinden werden maßgeblich beeinflusst durch die Sicherung individueller Ruhebereiche sowie durch den Schutz vor unzumutbaren Gerüchen, gefährlichen Schadstoffen, belästigenden Erschütterungen, Strahlen und ähnlichen Einwirkungen.
Während für uns die Belastung am Arbeitsplatz sowie durch benachbarte Gewerbebetriebe in den letzten 100 Jahren grundsätzlich kontrollierbarer geworden ist, nimmt die Bedeutung von Freizeit- und Verkehrslärm stetig zu. Auch die Bedeutung von Geruchs-, Schattenwurfs- und Lichtimmissionsbelastungen steigt weiter an.
Je nach Blickwinkel und Ansatzpunkt unterscheidet man hierbei zwei Rechtsmaterien:

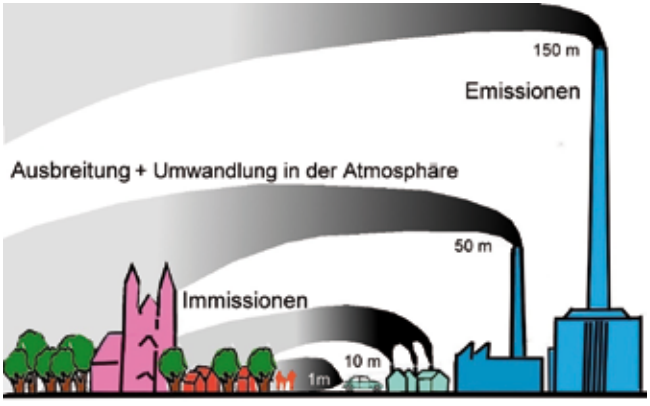
- Bauteilmindestanforderungen im Hochbau (DIN 4109)
- Immissionsschutz

DIN 4109

Durch Mindestanforderungen an Bauteile zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden werden bestimmte Grundqualitäten vorgeben. Dabei geht es insbesondere um den Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Schallübertragungen aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich.
Die DIN 4109 enthält konkrete Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung einzelner Bauteile und ordnet entsprechende Dämmwerte bestimmten Bauausführungen zu.

Der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz

Als Emissionen werden am Entstehungsort vorzufindende Störpotentiale bezeichnet – ihre Einwirkung auf empfindliche Standorte und Nutzungen im Umfeld nennt man Immissionen. Der anlagenbezogene Immissionsschutz enthält vor allem Regelungen für industrielle und gewerbliche Anlagen aller Art. Er dient dem Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser etc. vor schädlichen Umwelteinwirkungen und ist wesentlicher Bestandteil des Umweltrechtes. Ziel ist es insbesondere, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, indem emittierende Gewerbebetriebe .



strengen Auflagen im Genehmigungsverfahren als auch Kontrollen während des Betriebsablaufes unterworfen werden. Dabei dient das Immissionsschutzrecht insbesondere dem Schutz von Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Anlagen in Form von:

- Luftverunreinigungen (Rauch, Staub, Gase, Gerüche),
- Geräuschen,
- Erschütterungen,
- Lichtimmissionen,
- Wärme,
- Strahlen und ähnlichen Erscheinungen

Diesen Anlagen werden auch betriebsbedingtes Verhalten von Besuchern sowie der Zu- und Abfahrts- oder Zulieferverkehr zugeordnet. Für privat verursachte Lärmbeeinträchtigungen oder für solche von Gaststätten sowie für kleine Feuerungsanlagen zum Beheizen von Wohn- und Geschäftshäusern ist das örtliche Ordnungsamt zuständig.

Maßgebliche Vorschrift für den Immissionsschutz ist das BImSchG. Entsprechende Grenzwerte für Lärm werden in der TA-Lärm, der Freizeitlärmrichtlinie, der 18. BImSchV (Sportlärm) bzw. zur Luftreinhaltung in der TA Luft und zu Gerüchen in der GIRL vorgegeben.

Zuständigkeit / Verfahren

Lärmmessung vor Ort

Erster Ansprechpartner ist die untere Immissionsschutzbehörde bei den Kreisen[1] bzw. kreisfreien Städten (s. h. § 14 (1) LImSchG).

Ihre Aufgaben:

- Durchführung von Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Anzeigeverfahren nach BImSchG
- Ausnahmegenehmigungen vom Verbot zur Nachtarbeit (in der Regel für den Baustellenbetrieb)
- Stellungnahmen zu Baugesuchen
- Stellungnahmen in Bauleitplanverfahren
- Beratung vor Antragstellung
- Überwachung von Gewerbebetrieben hinsichtlich ihrer betrieblichen Emissionen und Immissionen

Nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen sind in der 4. BImSchV aufgeführt. Diese Anlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt durch die untere oder obere Immissionsschutzbehörde (Bezirksregierungen). Eine detaillierte Zuordnung wie z.B. die Zuständigkeit der Bezirksregierungen für Störfallanlagen ergibt sich aus der ZustVU des Landes NRW.

Hier nicht aufgeführte Vorhaben werden im normalen Baugenehmigungsverfahren von der unteren Bauaufsicht unter Beteiligung der Umweltschutzbehörde genehmigt. Im Zweifelsfall wenden Sie sich an ihre örtliche Bauaufsicht.
Die Behörden werden fachlich unterstützt durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV), das als Landesoberbehörde dem Umweltministerium (MULNV) unmittelbar unterstellt ist.
Überwachungstätigkeiten werden durch die Immissionsschutzbehörde wahrgenommen. Hierbei geht es oft um ein anlassbezogenes Tätigwerden aufgrund von Geruchs-, Lärm- oder Lichtbeeinträchtigungen, aber auch um Überprüfungen von Amts wegen (Regelüberwachung gemäß § 52 BImSchG; deren inhaltliche Abwicklung ist in § 52a BImSchG geregelt).

[1] Beim Kreis Gütersloh: Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen
[2] In der Nacht hingegen zählt immer die lauteste Stunde

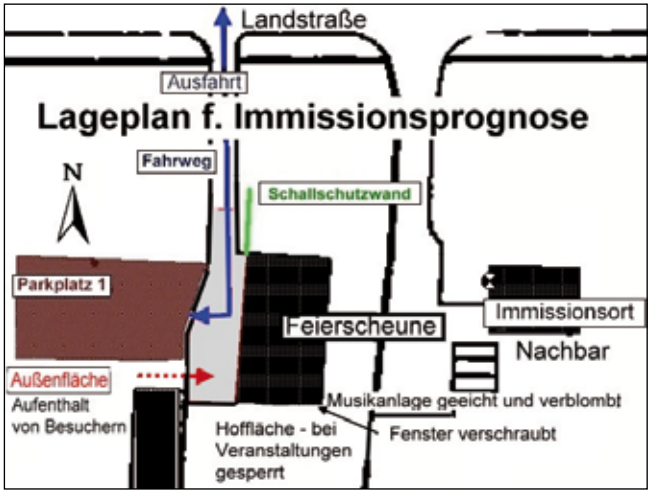
Lärm

Insbesondere die immer noch steigende Verkehrsdichte führt dazu, dass Lärm heute die größte und am meisten präsente Umweltbelastung in unserem Alltag darstellt.
Grundregelwerk zur Beurteilung von anlagenbezogenen Lärmbelastungen ist die TA-Lärm. Je nach Lärmquelle gibt es Regelwerke für Sportlärm (18. BImSchV), für Freizeitlärm (Freizeitlärmerlass NRW), Straßenlärm (16. BIm-SchV), Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung (DIN 18 005), Baustellenlärm (VV Baulärm) und Großkaliberschießen (Bundeswehr: Lärmmanagementrichtlinie – LMR).
Grundsätzlich ist der Schutzgrad eines Gebäudes von seiner genehmigten Nutzung und der städtebaulichen Zuordnung seines Umfeldes abhängig. Dabei wird grundsätzlich zwischen Tag- und Nachtwerten unterschieden. Je nach Gebiet und Richtlinie gibt es auch relevante Ruhezeiten mit Zwischenwerten. Bei den angegebenen Richtwerten wird der gemessene Lärmwert in seiner Einwirkungsdauer in Bezug auf den relevanten Beurteilungszeitraum (Tag / Nacht / Ruhezeit) umgerechnet. So kann Lärm während der Tageszeit auf bis zu maximal 16 Stunden Beurteilungszeitraum logarithmisch verteilt gemittelt werden.[2]
An dem zu beurteilenden Immissionsort ist nachzuweisen, dass der einwirkende Lärm der betrachteten Anlage zusammen mit der Vorbelastung den Richtwert nicht überschreitet.

Gebiet	**tagsüber**	**nachts***	**Richtwerte gemäß TA Lärm**
Industriegebiet	70 dB(A)	70 dB(A)	
Gewerbegebiet	65 dB(A)	50 dB(A)	
Urbanes Gebiet, MU	63 dB(A)	45 dB(A)	
Mischgebiet, MD, MK	60 dB(A)	45 dB(A)	
Allg. Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)	
Reines Wohngebiet	50 dB(A)	35 dB(A)	
Kurgebiet u. ä.	45 dB(A)	35 dB(A)	

* Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6:00 Uhr
(Nachtzeit nach VV Baulärm von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.



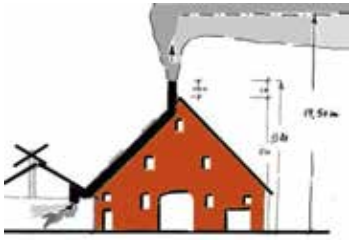
Für Geräusche von Außengastronomie wie im obigen Beispiel ist die Freizeitlärmrichtlinie anzuwenden.

Gerüche

Geruchsimmissionen werden oft als besonders störend empfunden. Sie sind technisch nicht messbar und daher gewissen Toleranzgrenzen ausgesetzt. Dies zeigt sich schon bei der Überprüfung von Geruchssituationen durch Probanden, deren Geruchssinn auf eine durchschnittliche Empfindlichkeit untersucht wurde. Dabei ist nicht die Geruchsintensität oder -qualität von Bedeutung, sondern die bloße Wahrnehmbarkeit eines Geruches. Das Thema ist im landwirtschaftlichen Umfeld von besonderer Bedeutung. Hier gibt es je nach Geruchsquelle bzw. Ausgangslage unterschiedliche Abstandsermittlungen:

- VDI 3894, Blatt 1 und 2: Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen
- Erlass des MUNLV vom 13.07.2007: Abstände für Rinder- und Kälberhaltung
- Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) vom 10.09.2008

Wenn die Behörde mit anderen Hilfsmitteln – dazu gehören insbesondere die oben angeführten VDI-Richtlinien oder die Abstandsregelung nach Nr. 5.4.7.1 TA Luft im landwirtschaftlichen Bereich sowie Methoden des Konfliktmanagements – zu der Überzeugung gelangt, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sichergestellt ist, so ist nicht zwingend die Ermittlung der Kenngrößen nach Nr. 4 der GIRL erforderlich. Die Anwendung bleibt Problemfällen bzw. Ausgangslagen vorbehalten die über die oben beschriebenen Abstandsregelungen nicht greifbar sind.[1] Überschreiten die prognostizierten oder festgestellten Werte die maximal zulässigen geruchsintensiven Jahresstunden des zu beurteilenden Immissionsortes so sind zunächst anlagentechnische oder bauliche Lösungen wie eine Abluftführung vorzusehen. Ist dies nicht zielführend ist der Nutzungsrahmen zurückzuführen.



Max. Immissionswerte in … (Anteil an den Jahresstunden):

WR / WA / MI / MK / MU	GE / GI	Dorfgebiete*
10 %	15 %	15 %

* nur für Geruchsimmissionen verursacht durch landw. Tierhaltungsanlagen

Im Außenbereich sind im begründeten Einzelfall bei Gerüchen aus Tierhaltungsbetrieben über die zulässigen 15 % Jahresgeruchsstunden hinaus bis zu 25 % hinzunehmen.

Bewertung verschiedener Tierarten gemäß GIRL 2008:

Tierspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor „f“
Mastgeflügel (Puten, Hähnchen)	1,5
Mastschweine, Sauen (bis zu ca. 5.000 Mastschweine)	0,75
Milchkühe mit Jungtieren (einschließlich Mastbullen + Kälber in geringem Umfang)	0,5

[1] http://igsvtu.lanuv.nrw.de/vtu/datei.app?USER_ID=0&DATEI=haupt.vm&PRACHE=de&P_VTU_SYSID=002-31 unter 6.0 – TA-Luft Allg. VV 61.001 S 92 ff

Ammoniakbelastungen / Stickstoffdeposition

Der größte Verursacher erhöhter Stickstoffeinträge (Stickstoffdepositionen) sind die Abbauprodukte tierischen Harnstoffs aus der Landwirtschaft. Die dabei entstehenden Ammoniakemissionen können sowohl durch Ausbringen von Gülle auf die Ackerflächen als auch durch Deposition von Stickstoff aus der Luft zu zusätzlicher Belastung des Standortumfeldes in Form von Gesundheits-, Boden- und Biotopbelastungen führen.
Bei der Bewertung der Ammoniakemissionen sind grundsätzlich zwei Wirkpfade zu unterscheiden:

- Ammoniak (NH3) als Schadgas in der Luft, das empfindliche Pflanzen direkt schädigt[1]
- Stickstoffdeposition (Stickstoffanreicherung):
  Ammoniak, das sich in empfindlichen Biotopen niederschlägt und hier zu einer Bodenversauerung und Eutrophierung des Standortes führen kann[2]

Beim Bau landwirtschaftlicher Anlagen (insbesondere Ställe), muss daher die Wirkung des Ammoniaks gemäß Nr. 4.8 der TA Luft geprüft werden. Dies erfolgt zunächst durch Ermittlung des Mindestabstandes in Relation zur Ammoniakemission nach Anhang 1 Abb. 4 der TA Luft. Ziel ist der Schutz empfindlicher Pflanzen und Ökosysteme vor Schädigung.
Wird der Schutzabstand gemäß TA Luft[4] bzw. gemäß „Handlungsempfehlungen für die Beurteilung von Ammoniakemissionen im Rahmen von Genehmigungsverfahren für Tierhaltungsanlagen in NRW“[1] zu den der Genehmigungsbehörde bekannten stickstoffempfindlichen Ökosystemen unterschritten, so soll ergänzend geprüft werden. Im FIS NRW[5] sind alle stickstoffempfindlichen Biotope aufgeführt.
Für die Wirkung des Ammoniak über die Luft kann davon ausgegangen werden, dass eine Schädigung empfindlicher Ökosysteme ausgeschlossen werden kann, wenn ein Grenzwert von 10 µg NH3 / m³ Luft nicht überschritten wird. Im Kreis Gütersloh geht man von einer durchschnittlichen Vorbelastung von 7 µg NH^3 / m³ Luft aus, so dass die Zusatzbelastung maximal 3 µg NH^3 / m³ Luft betragen darf.

Für die Beurteilung der Stickstoffdeposition wurde bundesweit ein Bewertungsverfahren (Stickstoff-Leitfaden[5]) eingeführt, das sich grundsätzlich auf Critical Loads bezieht. Der Critical Load eines Biotops sagt aus, wie viel Stickstoff-Eintrag langfristig toleriert werden kann, ohne dass die Pflanzen geschädigt werden oder z.B. eine Bodenversauerung hervorgerufen wird. Aus den Critical Loads wird ein Beurteilungswert abgeleitet. Er wird ermittelt durch:

- Zuordnung des Biotops zu einer Schutzgutkategorie
- Zuordnung zu einer Gefährdungsstufe
- Ableitung eines Zuschlagfaktors, mit dem der Critical Load multipliziert wird

Der so ermittelte Beurteilungswert wird mit der Gesamtbelastung des Biotops, bestehend aus Vor- und Zusatzbelastung verglichen. Grundproblem der Anwendung im Bereich des Kreises Gütersloh ist eine starke Vorbelastung, die fast jeden Rechengang zu Negativwerten führt. Daher ist darauf zu achten, ob das Rechenverfahren im speziellen Fall anwendbar ist. „Der Stickstoff-Leitfaden der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) vom 01.03.2012 ist ein Hilfsmittel zur Umsetzung der Sonderfallprüfung gemäß Nr. 4.8 TA Luft. Er gilt zunächst nur für genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Er dient aber auch als Erkenntnisquelle bei der Betroffenheit sensibler Biotope. „Die Anwendung des Leitfadens setzt voraus, dass bei der Behörde konkrete, zu qualifizierende Anhaltspunkte vorliegen, die eine Prüfung nach der Nr. 4.8 TA Luft überhaupt erforderlich machen. Die TA Luft benennt beispielhaft als einen Anhaltspunkt die Überschreitung von 2 GV/ha Landkreisfläche.“[6] Für den Kreis Gütersloh wurde auf Basis der Viehzählung 2010 IT.NRW eine GV von 1,0 bis 1,5 GV/ha ermittelt. Ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für die Stickstoffdeposition in einem Lebensraum erforderlich, müssen deutlich schärfere Grenzwerte eingehalten werden, die ggf. auch die Wirkungen anderer Projekte in Summation berücksichtigen müssen. Für diese Prüfung existiert ein Fachvorschlag des LANUV.

[1] https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/landwirtschaft-und-ernaehrung/tierhaltung/ammoniak/
[2] https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/landwirtschaft/flaechenbewirtschaftung/naehrstoffeintraege/ [3] TA Luft Anhang 1 Abbildung 4
[4] http://stickstoff.naturschutzinformationen-nrw.de/site/Default.aspx?
[5] http://stickstoff.naturschutzinformationen-nrw.de/site/nav2/Einleitung.aspx [6] Erlass MUNLV 27.04.2010 – V—38819/N-Dep-Ke

Regelüberwachung

In den §§ 52 und 52a BImSchG sind Vor-Ort-Besichtigungen für IED-Anlagen in ein- bis dreijährigem Turnus einschließlich der Veröffentlichung der Begehungsberichte vorgeschrieben. Diese Regelung war aufgrund einer EU-Richtlinie – „Industrial Emissions Directive“ in nationales Recht umzusetzen. Im Kreis Gütersloh handelt es sich bei diesen Anlagen überwiegend um große Stallanlagen und Lebensmittelbetriebe. Eine Einstufung ergibt sich wie bei den sonstigen Anlagen nach dem BImSchG aus der 4.BImSchV (Anhang 1 – hier Buchstabe „E“). Per Erlass hat das Land NRW diese Vorgabe auf genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß BImSchG und baurechtliche Anlagen mit einer hohen Umweltrelenvanz ausgedehnt. Für diese Begehungen wird eine Gebühr erhoben.

Der Kreis Gütersloh hat eigenverantwortlich gemäß ermittelter Umweltrelevanz und Risikobetrachtung einen Umweltplan mit den der Überwachungspflicht unterliegenden Betriebstypen im Mai 2013 verabschiedet und nimmt diese Aufgabe pflichtgemäß wahr. Der Plan gilt für sämtliche umweltrelevanten Anlagen im Kreisgebiet, soweit sie nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Detmold als obere Immissionsschutzbehörde fallen.

Bei der Aufstellung eines Inspektionsplanes ist die Umweltrelevanz der verschiedenen Anlagen anhand von standortbezogenen, anlagenbezogenen und betreiberbezogenen Kriterien zu beurteilen. Die standortbezogenen Kriterien berücksichtigen u. a. mögliche Risiken für sensible Nutzungen im Umfeld, die Lage zu Wohn- und Schutzgebieten und weitere Aspekte aus Sicht des Natur-, Gewässer- und Bodenschutzes. Bei den anlagenbezogenen Kriterien liegt ein besonderes Augenmerk auf Art (Gefährlichkeit) und Menge der emittierten Stoffe und deren Wirkverhalten.

Darauf aufbauend wurden angemessene Regelüberwachungsintervalle festgelegt die einer kontinuierlichen Evaluation unterzogen werden. Der Umweltplan des Kreises Gütersloh sieht für IED-Anlagen einen gesetzeskonformen Prüfturnus von maximal 3 Jahren sowie Überwachungen für weitere

Betriebe entsprechend der Landeserlasse in Intervallen von 1 bis 10 Jahren vor.

Beim Kreis Gütersloh wurden für die Planung der Umweltinspektionen im Wesentlichen folgende Kriterien berücksichtigt:

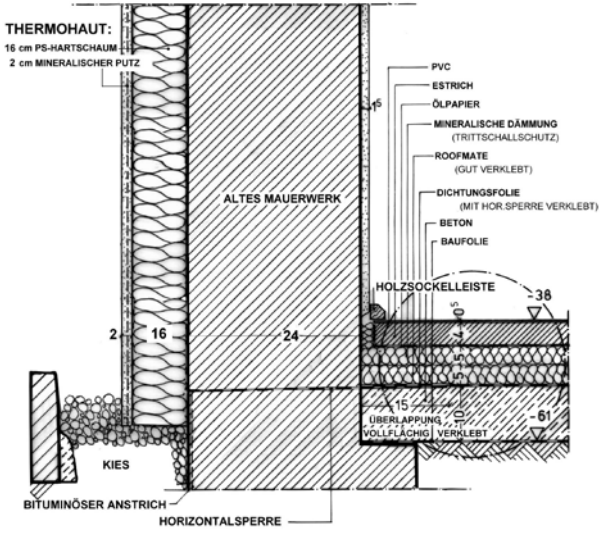
- IED-Anlage
- Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen
- Branchenzugehörigkeit
- Betriebe mit wiederkehrenden Emissionsmessungen
- Gefährlichkeitsgrad von Abfällen / eingesetzten Stoffen
- gewässer-und grundwasserrelevante Anlagen

Die untere Immissionsschutzbehörde führt diese medienübergreifenden Inspektionen federführend unter sachgerechter Beteiligung der im Einzelfall für eine Umweltbewertung notwendigen Fachbehörden durch.

Im Nachgang zu den Terminen werden Inspektionsberichte verfasst. Diese Berichte sollen kurz und allgemeinverständlich eine Bewertung der Mängellage und die Benennung des Veranlassten wiedergeben. Sie werden auf die Homepage des Kreises eingestellt, nachdem das OVG Münster in einem Beschluss die Zulässigkeit dieser Vorgehensweise auf Basis eines Erlasses des MKULNV bestätigt hat. Die Mängeldokumentation im Internet ist entsprechend der erfolgten Mängelbeseitigung zeitnah anzupassen.

Wärmeschutznachweis

Basis für aktuelle rechtliche Energieeinsparanforderungen an die Gebäudesubstanz im EU-Raum und der damit erzielbaren CO_2 Einsparung ist die Novelle der EU-Gebäuderichtlinie 2010/31/EU. Diese sieht ab 2021 Niedrigst-Energiestandard für Neubauten vor. Der Bund erarbeitet derzeit das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das GEG soll die nachfolgend aufgeführten 3 Regelwerke zusammenführen und den Niedrigst-Energiestandard (annähernd KfW 55-Standard) definieren. Energieeffizienz und Reduzierung des CO^2-Ausstoßes bleiben weiterhin Ziel während weitere Dämmanforderungen aufgrund des geringen Effekts umstritten sind.[1]
In der BRD werden an alle beheizten und gekühlten Gebäude bauliche und anlagentechnische Energieeinsparanforderungen aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der Fassung vom 24.10.2015[2] gestellt. Die Verordnung ist auf Basis des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) erlassen, das alle Anforderungen dem Gebot der Wirtschaftlichkeit unterordnet. Gleichzeitig gelten auch die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG).



Schon ab 2014 war Energieausweise mit zentraler Registrierungsnummer des DIBt für Neubauten bzw. für grundlegende Sanierungen mit Energiebilanzierung unter Verwendung angepasster Skalierungsbänder zu erstellen. Der Primärenergiekennwert ist seitdem bei allen Ausweisen anzugeben. Seit 2016 sind die Anforderungen an den Primärenergiebedarf um 25 % und an die Mindestqualität der Gebäudehülle von Wohngebäuden sowie an die maximalen mittleren U-Werte bei Nichtwohngebäuden je um 20 % verschärft. Der Planer berechnet den Jahres-Primär-Energiebedarf des Referenzhauses und multipliziert das Ergebnis mit 0,75. Der erlaubte Höchstwert ist somit um ein Viertel gemindert. Ergänzend wird ein vereinfachtes Modellgebäudeverfahren („EnEV easy“ – § 3 (5) EnEV 2014) angeboten. Der Primärenergiefaktor für Strom ist aufgrund des steigenden Anteils regenerativer Energien auf 1,8 gesenkt. Zudem sind zu errichtende Gebäude so auszuführen, dass die wärmeübertragende Umfassungsfläche dauerhaft luftundurchlässig entsprechend den anerkannten Regeln der Technik abgedichtet ist (§ 6 (1) EnEV 2016).

Anwendungsbereich der EnEV[3]

Die EnEV beschränkt den Primärenergiebedarf in Gebäuden, den wir zum Heizen, Wassererwärmen, Lüften und Beleuchten (Nichtwohngebäude) benötigen sowie den Wärmeverlust durch die Gebäudehülle. Das EEWärmeG fordert zusätzlich einen Teil der hierfür benötigten Energie über erneuerbare Energiequellen oder anerkannte Ersatzmaßnahmen zu decken. Die Anforderungen der EnEv 2016 gelten für jede bauliche Maßnahme oder Erweiterung der beheizten Nutzfläche. Dies gilt nicht für Ställe, Gewächshäuser, unterirdische Gebäude, Zelte, Kirchen, temporär genutzte Wochenend– und Ferienhäuser, nutzungsbedingt niedrig temperierte (unter 12°C) und nicht regelmäßig geheizte Gebäude. Ebenfalls ist die EnEV nicht anzuwenden für reine Nutzungsänderungen ohne bauliche Änderung am Gebäude (jenseits der Bagatellgrenze) oder des beheizten Volumens. Wird nicht mehr als 10 % der gesamten Fläche eines Außenbauteils der Gebäudehülle energetisch verändert aber nicht verschlechtert, stellt die EnEV keine Anforderungen.

[1] http://www.enev-online.eu/geg_news/180718_geg_bundestag_diskussion.htm
[2] http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/enev_2007/gesamt.pdf [3] http://www.enev-online.com/

Definition Energiebedarfe

Nutzenergiebedarf	=	Heizung, Kühlung, Warmwasser
Endenergiebedarf	=	Nutzenergiebedarf + Verluste – solare und interne Gewinne
Verluste aus	=	Transmission, Lüftung, (Licht) Trinkwassererwärmung, fehlender Luftdichtheit, Anlagenbetrieb, …
Transmission	=	Energieverlust an die Außenluft aufgrund ermittelter Dämmwerte der Gebäudehülle
UW / UF (W/m²K)	=	Wärmedurchgangskoeffizienten, Energiedurchlassgrad des Bauteils
Primärenergiebedarf	=	Endenergiebedarf x Primärenergie faktor Energieträger (kWh/m²x a)

Anforderungsstruktur

Hauptanforderung: Jahresprimärenergiebedarf Q_P

Nebenanforderungen:

- spezifischer Transmissionswärmeverlust H_T, Indikator für energet. Qualität der Gebäudehülle
- sommerlicher Wärmeschutz
- Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 Teil 2 (Schimmelvermeidung)

Bei Nichtwohngebäuden:

- Mittelwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten (Ü-Wert / in W/m²K) bei Nichtwohngebäuden
- Ü-Höchstwerte für die gesamte Wärme übertragende Umfassungsfläche
- Anforderungen an Außenbauteile werden unterschieden nach opak (nicht lichtdurchlässig), transparent, Vorhangfassaden sowie nach Glasdächer; Lichtkuppeln, Lichtbänder

Im Bestand

- Gebäudehülle/Anlagentechnik unverändert: keine
- bei über 10 % Änderungen an Außenbauteilen:

Wohngebäude:

- Einhalten Wärmedurchgangskoeffizienten für Bestandsbauteile (Bauteilverfahren) oder
- Jahresprimärenergiebedarf Referenzgebäudes + Transmissionswärmeverlust eingehalten
- Anbau ≤ 50 m² beheizte Fläche: Sonderregelung

Nichtwohngebäude:

- Jahresprimärenergiebedarf des Referenzgebäudes darf um maximal 40 % überschritten werden

sowie[2]: Nachrüstpflicht für Heizungen älter als 30 Jahre, Dämmen von Warmwasserleitungen unbeheizter Räume, nachträgliches Dämmen der obersten Geschossdecke …

Referenzverfahren

Für beheizte Neubauten bzw. bei einer Erweiterung der beheizten Nutzfläche über 50 m² wird der Primärenergiebedarfskennwert als Obergrenze des Gebäude spezifischen Jahresprimärenergiebedarfs Q_P im Referenzgebäudeverfahren unter primärenergetischer Bewertung der eingesetzten Energieträger für Heizung und Strom ermittelt. So hat das Referenz-Wohngebäude die gleiche Geometrie, Abmessung, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung wie das geplante Wohnhaus. Dabei werden die konkreten Anforderungen, Bewertungen und Verbräuche für Bauteile, Gebäudegeometrie und technischer Bauausführung des geplanten Objektes bestimmten Ausführungsarten gemäß EnEV-Tabellen entnommen. Dies sind konkrete Angaben über U-Werte der Außenbauteile, Wärmebrückenzuschlag, Bemessungswert für Luftdichtheit der Gebäudehülle, Berücksichtigungsregeln für den Sonnenschutz, technische Ausstattung von Heizung, Warmwasserzubereitung und Lüftung (ohne vorgesehene Kühlung). Weiter zu berücksichtigen sind Randbedingungen wie Verschattung, solare Wärmegewinne, Gebäudeautomation und Teilbeheizung. Der einzuhaltende Höchstwert des spezifischen Transmissionswärmeverlustes ist objektspezifisch dem Tabellenwert des zuordbaren Haustyps zu entnehmen. Wesentliche zu ermittelnde Werte sind die wärmeabgebende Umfassungsfläche A, das beheizte Gebäudevolumen Ve und die beheizte Gebäudenutzfläche A_N [1].

EnEV easy

Bei ungekühlten Wohnhäusern kann der Nachweis ohne das übliche Rechenverfahren erbracht werden, wenn der die Jahres- Primärenergiebedarf des zuordbaren Referenzhauses und die Anforderungen an Gebäudehülle und sommerlichen Wärmeschutz eingehalten werden. Das Modellgebäudeverfahren erfordert dann die Einhaltung spezifischer Kriterien der im Bundesanzeiger vom 21.10.2016 „zur Anwendung von § 3 (5) EnEV“ bekanntgemachten benannten Gebäudegruppen (Ziffer 5 bzw. Anlage 1).

[1] $A_N = 0{,}32\ m^{-1} \times V_e$ bei Raumhöhe ≥ 2,50 m und ≤ 3,00 m [2] Die Einhaltung der anlagentechnischen Vorgaben überprüft der Bezirksschonsteinfeger, der bei Nichtabstellen der Mängel die Bauaufsicht informiert.

Ein Wärmeschutznachweis[1] ist bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden im Anwendungsbereich der EnEV als Bauvorlage den Genehmigungs- bzw. Freistellungunterlagen beizufügen. Er ist mit Ausnahme von Wohnhäusern GK 1-2[2] von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz (i.d.R. Ihr Architekt) zu erstellen oder zu prüfen. Über die ermittelten rechnerischen Nachweise des Wärmebedarfs hat der Sachverständige einen Wärmebedarfsausweis aufzustellen, der vor Baubeginn grundsätzlich der Bauaufsicht (außerhalb von Genehmigungsverfahren dem Bauherrn) vorzulegen ist. Gleichzeitig ist ein Sachverständiger zu benennen, der mit den stichprobenhaften Kontrollen beauftragt wurde.

Der Wärmeschutznachweis besteht aus:

1. Erklärung des Architekten
2. Nachweis des klimabedingten Feuchte- und Wärmeschutzes durch Vergleich der Gebäudekennwerte mit den einzuhaltenden Kenngrößen bezüglich Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust
3. Energieausweis als Dokument wesentlicher Werte
4. Bescheinigung der stichprobenhaften Überprüfung der Bauausführung durch den staatlich anerkannten Sachverständigen über eine Ausführung entsprechend dem Nachweis (außer bei Wohngebäuden GK 1-2[2])

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis[3] dient der Information über die energetische Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes ohne daraus Handlungspflichten abzuleiten (anders beim Wärmebedarfsnachweis). Die Vorlage eines Energieausweises ist verpflichtend beim Neubau, der Vermietung oder dem Verkauf von Gebäuden. In Immobilienanzeigen sind bestimmte Pflichtangaben aus diesem zu übernehmen. Die Ausstellberechtigung bei bestehenden Gebäuden als Dokumentation zum Zwecke des Verkaufs, der Vermietung oder des Aushanges ist in der EnEV geregelt. Es gibt Formulare in den Grundversionen für Wohngebäude und für Nichtwohngebäude. Zudem kann unter bestimmten Umständen die Ausstellung als Bedarfsausweis durch einen Verbrauchsausweis variiert werden. Die EnEV 2016 zielt auf eine Verminderung von CO2-Ausstoß und Energieverbräuchen ab.

Während der bedarfsorientierte Ausweis auch umfassend Auskunft über den Gebäudezustand und die Effizienz der Anlagen zur Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung gibt, beschränkt sich der verbrauchsorientierte Pass ausschließlich auf die Feststellung des ermittelten Energieverbrauchs allerdings ergänzt um Primärenergie-Kennwerte. Der verbrauchsorientierten Ermittlung mit egalisiertem Nutzerverhalten stehen gebäudebezogene Qualitätskennzahlen für den Energieverbrauch (Gebäudezustand, Heizungstechnik, Dämmstandard, Klimazone, sowie Sanierungshinweise) gegenüber. Grundlage ist somit der berechnete Bedarf oder der gemessene Energieverbrauch in drei aufeinander folgenden Abrechnungsperioden. Der Verbrauchsausweis ist zulässig für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 5 Wohneinheiten sowie für Wohnhäuser, die schon die Wärmeschutzverordnung von 1977 einhalten. Der ermittelte Energieverbrauch bzw. -bedarf eines Gebäudes ist anhand eines Farbbandes mit fließendem Farbwechsel für jedermann verständlich darzustellen. Die Gebäude werden dabei in den Ausweisen anhand ihrer Energiekennwerte in neun Effizienzklassen von A+ (grün / niedriger Energiebedarf) bis H (rot / hoher) eingeteilt.

Ausdrücklich sollen auch gezielt Verbesserungsvorschläge dem Energieausweis zu entnehmen sein.

Der bedarfsorientierte Energiepass besteht aus fünf Teilen:

1. Allgemeine Gebäudedaten und Art der Bewertung
2. Darstellung des Primär- und Endenergiebedarfs kennwerte sowie der entspr. Anforderungswerte
3. Angaben zum EEWärmeG
4. Erläuterungen
5. Modernisierungsempfehlungen

[1] Nachweispflicht in NRW: § 2 EnEV-UVO [2] sowie vergleichbar; s.h. § 68 (2) BauO NRW [3]https://www.bbsr-energieeinsparung.de
[3] https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieausweise/energieausweise-node.html

Pflicht zum Einsatz erneuerbarer Energien[1]

Das „Bundesgesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich“[2] (EEWärmeG 2014) verpflichtet jeden Bauherrn bei Neubauten Teile des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien zu decken. Dabei wird die Wahl gelassen zwischen dem Einsatz von erneuerbarer Energien, Umweltwärmeanlagen und Ersatzmaßnahmen (Abwärmenutzung, KWK-Anlagen, Anschluss an ein Fernwärmenetz und verstärkte Dämmung). Beim Ansatz erhöhter Dämmung sind die Höchstwerte der Energieeinsparverordnung (EnEV) für den Jahresprimärenergiebedarf und den maximalen Transmissionswärmeverlust um mindestens 15 % zu unterschreiten. Das Gesetz schreibt je nach eingesetzter Energiequelle unterschiedliche Mindestprozentsätze bezüglich des Wärmebedarfsdeckungsgrades vor. So gilt der Nachweis von 15 % eingesetzter Strahlungsenergie als erbracht, wenn pro m² beheizter Gebäudenutzfläche 0,04 m² (0,03 m²)[3] Solarkollektorfläche vorgesehen sind. Es besteht eine enge fachliche Verflechtung zwischen dem EEWärmeG und der EnEV. Die Kriterien für den Nachweis nach dem EEWärmeG sind zugleich in den Energieausweis als Parameter einzuarbeiten. Wesentliche Überprüfungsaufgaben nach dem EEWärmeG übernehmen in NRW jene Sachkundige, die nach § 21 EnEV zur Ausstellung eines Energieausweises berechtigt sind. Eine entsprechende Bescheinigung ist spätestens 3 Monate nach Inbetriebnahme der Heizung einzuholen und bei stichprobenhaften Kontrollen der zuständigen Behörde (Stadt / Kreis) vorzulegen. Ausnahmen aufgrund technischer Unmöglichkeit sind bei der Behörde unter Vorlage der Sachverständigenstellungnahme
zu beantragen.
Gleichzeitig stellt der Bund in begrenztem Umfang Fördermittel zur Verfügung.[4]

Das EEG (Erneuerbare Energien Gesetz)

Das EEG[5] legt als Bundesgesetz Förderumfang, Förderbedingungen sowie Entgelte durch die Stromversorger für den Einsatz regenerativer Energien fest und wird über Novellierungen kontinuierlich fortgeschrieben.

Erneuerbare Energien sind natürliche Energiequellen, die – wie die Sonneneinstrahlung - nach menschlichen Maßstäben nicht versiegen werden oder aber als Biomasse bzw. als Energiequellen pflanzlichen Ursprungs nachproduzierbar sind. Zu ihnen gehören:
Geothermie, Energie aus Biomasse, solare Strahlungsenergie, Umweltwärme, Windenergie und Wasserkraft
Die Fördermittel des Bundes werden als zinsgünstige Förderkredite von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vergeben. Die Hausbank des Gebäudeeigentümers wickelt die Kreditvergabe ab.[6]

ALTBAU NEU
Kreis Gütersloh

Unabhängige Energieberatung nutzen

Was alles beim energiesparenden Neubau oder bei der Sanierung eines Gebäudes rechtlich notwendig oder möglich ist – das ist für den Laien oft nicht erkennbar. Daher empfiehlt es sich, zu Beginn der Planungen eine/n unabhängige/n Energieberater/in zu Rate zu ziehen.
Das Projekt ALT*BAU*NEU, das der Kreis Gütersloh 2008 mit den Kommunen, der Handwerkerschaft und weiteren Akteuren gestartet hat, setzt genau hier an. Die kreisweite Initiative bringt Sanierungswillige und Sanierungsfachleute zusammen. Hausbesitzer erhalten attraktive Energieberatungsangebote. Die Internetplattform www.alt-bau-neu.de/kreis-guetersloh ergänzt das Beratungsangebot mit aktuellen Fachinformationen rund um die Altbausanierung. Diese Plattform ermöglicht die gezielte Suche nach lokalen Dienstleistern, wie z. B. Energieberatern, nach Fachthemen und Orten. Hinweise zu aktuellen regionalen Veranstaltungen und Aktionen sowie eine Rubrik mit den aktuellen überregionalen und lokalen Förderprogrammen runden das Angebot ab.

[1] https://www.erneuerbare-energien.de/EE/Navigation/DE/Recht-Politik/Das_EEWaermeG/das_eewaermeg.html
[2] https://www.gesetze-im-internet.de/eew_rmeg/ [3]bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen (Anlage I. 1. EEWärmeG) [4]http://www.bafa.de
[5] http://www.erneuerbare-energien.de [6] http://www.kfw.de mehr INFOs: www.dena.de

Wärmepumpen (Geothermie)

Da die Temperatur im Erdboden ab 5 bis 10 m Tiefe sich fast konstant dem mittleren Jahresdurchschnitt in Deutschland von 8° bis 10 ° Celsius nähert, können Wärmepumpen im Rahmen der oberflächennahen Geothermie zur direkten Nutzung des Temperaturunterschiedes eingesetzt werden. So befördern sie im Winter über Wärmeleitung Wärmeenergie aus dem Erdreich oder dem Grundwasser und geben diese auf einem höheren Temperaturniveau an einen Heizkreislauf ab. Gleichzeitig wird allerdings Energie zugeführt, da die Pumpen meist mit Strom gespeist werden.
Erdwärmesonden als vertikale Bohrungen kommen in der Regel auf eine Bohrtiefe zwischen 50 bis 100 m. Mit Hilfe einer Umwälzpumpe wird eine Trägerflüssigkeit, die kälter als die Bodentemperatur ist, durch gebündelte Kunstrohrsysteme geschickt. Die große Oberfläche ermöglicht eine Erwärmung bis auf Bodentemperatur. Über einen Wärmetauscher wird der Flüssigkeit die aufgenommene Wärme durch Verdampfungskühlung entzogen.
Erdwärmekollektoren sind Erdwärmetauscher, die in 1 bis 1,50 m Tiefe horizontal in flächigen Schleifen verlegt werden. Sie bedingen einen geringeren Investitionsaufwand und benötigen eine entsprechende Grundstücksfreifläche (Garten) in annähernd doppelter Größe der zu beheizenden Wohnfläche. Da sie stärker Oberflächeneinflüsse wie Sonneneinstrahlung und Wärmeabgabe über Luft und Regen nutzen sind sie stärker von Witterungseinflüssen abhängig und weniger effektiv.

Beim Einsatz von Wärmepumpen sollte aus Effektivitätsgründen über große Flächenheizkörper (Fußboden- bzw. Wandheizungssysteme) geheizt werden, da hier der Unterschied zwischen Heiz- und Wärmequelle aufgrund der geringen Vorlauftemperatur am geringsten ist.

Auch wenn in der Regel der kein Grundwasser entnommen wird bedarf der Entzug von Erdwärme einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. In Wasserschutzgebieten können sie unzulässig sein.

[1] http://www.geothermie.de/

Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen heben die Wärme von Außenluft oder Abluft von dem niedrigen Temperaturniveau der Umgebung auf ein höheres Temperaturniveau an und nutzen so das höhere Niveau zu Heizzwecken. Die durch einen Ventilator angesaugte Außenluft wird über einen Kältemittelverdampfer geleitet. Das Kältemittel wird durch die Temperatur der eingeleiteten Umgebungsluft zum Verdampfen gebracht wird. Durch Verdichten des Dampfes erfolgt wiederum eine Verflüssigung, bei der die aufgenommene Umweltwärme bei einem höheren Temperaturniveau an den Heizkreislauf abgegeben wird.
Eine Luftwärmepumpe besteht im Wesentlichen aus einem Verdampfer, einem Verdichter (Kompressor), einem Verflüssiger (Kondensator) und einem Expansionsventil (Drossel) zum Entspannen des Kältemittels. Zum Systembetrieb wird meist elektrischer Strom eingesetzt.
Zur Beheizung von Gebäuden werden im unteren Leistungsbereich überwiegend Elektro-Kompressions-Wärmepumpen verwendet, bei höheren Leistungen auch Gasmotorwärmepumpen.

Lärmproblematik

Luftwärmepumpen werden als Anlagen nach § 3 Abs. 5 BImSchG nach der TA Lärm beurteilt, deren Immissionsrichtwerte zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen grundsätzlich einzuhalten sind. Luftwärmepumpen werden insbesondere bei kalter Witterung, auch in der sensiblen Nachtzeit laufen. Hauptschallquellen sind der Ventilator, der Kompressor, die Rohrleitungen, Luftkanäle sowie schwingende Verkleidungsbleche. Der Stand der Schallschutztechnik der Anlagen liegt bei einem Schallleistungspegel von etwa 50 dB(A), wobei die meisten Anlagen lauter sind. Um Lärmbeschwerden aus der Nachbarschaft zu vermeiden ist ein eingehauster Anlagenstandort mit schallgedämmten Zu- und Abluftöffnungen zielführend. Ist dies nicht möglich sollte ein größt möglicher Abstand von sensiblen Bereichen des Nachbarn gehalten werden. Eine Orientierung zur Straße statt zu inneren Ruhebereichen hin wäre ein weiterer Weg der Konfliktvermeidung. Auch kann ein weicher Untergrund als Aufstellort den Lärmpegel weiter mindern.

Biogasanlagen

Biogasanlagen sind Anlagen in denen gutabbaubare Bio-masse vergärt wird um aus dem erzeugten Biogas elektrische Energie und Wärme zu erzeugen. Zur Anlage zählen alle dem Betrieb dienenden Einrichtungen und Bauten wie Gärbehälter, Gasspeicher, Güllelager, Maschinenraum, BHKWs, Gasreinigung, Infrastruktur zur Einspeisung etc. Sie sind im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bis zu einer Feuerungswärmeleistung von maximal 2,0 MW[1] bzw. einer Rohgaskapazität des erzeugten Biogas von bis 2,3 Millionen Normkubikmeter pro Jahr privilegiert. Dabei ist auch Energie hinzuzurechnen, die in Form von Wärme oder Gas an externe Verbraucher oder Blockkraftheizwerke weiter geleitet wird. Pro Hofstelle ist nur eine Anlage zulässig.[2] Die Anlagen sind nicht selbstständig privilegiert sondern müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hofstelle stehen, aus deren Nahumfeld die Biomasse überwiegend zu beziehen ist. Gleiches gilt für Erzeugergemeinschaften, bei denen der Hauptbetrieb mehr als 50 % der eingesetzten Biomasse einbringt und dieser gleichzeitig als Gesellschafter mit mindestens 50 % an der Gemeinschaft beteiligt ist (früher 20%)[3].

Es werden grundsätzlich zwei Anlagentypen unterschieden:

- NAWARO (nachwachsende Rohstoffe; meist Mais, …)
- Cofermenter (Einsatz von: erlaubten tierischen Nebenprodukten – kein Fleisch! –, Abfällen, die im Anhang 2 der Bioabfallverordnung genannt sind z.B Abfällen aus der Lebensmittelindustrie, pflanzlichen Speiseresten, … unter Maßgabe strenger Hygieneanforderungen)

Bei beiden Anlagentypen kann Gülle von Nutztieren als hofeigenes Wirtschaftsgut aber auch Fremdgülle eingesetzt werden. Jedes eingebrachte Substrat muss genehmigt sein. Ab 1 MW Feuerungsleistung / 10 t/d eingebrachter nicht gefährlicher Abfälle bzw. 1,2 Mill.cbm Rohgas/a unterliegt die Genehmigung von Biogasanlagen einem Verfahren nach dem BImSchG bei der unteren Immissionsschutzbehörde (Kreis Gütersloh). Ab dem Einsatz von 1 t oder mehr gefährlicher Abfälle, einer Feuerungswärmeleistung der BHKW von über 50 MW bzw. einem möglichen Gasvolumenpotential von 10.000 kg in der Gesamtanlage (Störfallanlage) ist die Bezirksregierung zuständig.

Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)

Die Kraft-Wärme-Kopplung ist eine hoch effiziente Lösung zur Energieerzeugung im industriellen Bereich oder der öffentlichen Energieversorgung um mit der Erzeugung von Strom zeitgleich die Abwärme zu Heiz-, Kühl- oder Prozessdampfzwecken zu nutzen. Gleichzeitzeitig wird die CO2-Belastung um ein Drittel reduziert. Im gewerblichen Bereich können auch Kältemaschinen im Rahmen der umweltfreundlichen und effizienten Adsorptionskühlung mit Wärme statt mit Strom angetrieben werden. Zudem wird in zentralen Kraftwerken über Turbinen Strom erzeugt und die Abwärme in Form von heißem Wasser über Fernwärmeleitungen zur Versorgung der Privathaushalte mit Heizung und Wasser geleitet. Bei kleineren Einheiten für private Haushalte kann diese dezentrale Energieumwandlung ohne Übertragungs- und Verteilungsverluste als Mini-KWK ebenfalls zu einem Optimum führen. Hier werden überwiegend Erdgas oder Diesel zur Verbrennung in Blockkraftheizwerken (Motoren oder kleine Gasturbinen) mit einem Wirkungsgrad von bis zu 90 % eingesetzt. Der Strom wird selbst genutzt und der Überschuss ans Netz weitergegeben. Mit der Abwärme wird das Gebäude beheizt und die zentrale Warmwasserversorgung gespeist. Für Spitzenwärmebedarfe im Winter stehen Zusatzbrenner mit entsprechend verringerter Leistung (oder Altkessel im Teillastbetrieb) zur Verfügung. Ein Wärmespeicher ermöglicht eine bedarfsgerechte Optimierung. Zudem verfügen moderne KWK-Anlagen über selbstanpassende Systeme, die Strom produzieren, wenn er benötigt wird.

[1] MW Feuerungswärmeleistung entspricht bei einem durchschnittlichen Wirkungsgrad von 0,35 einer elektrischen Leistung von 350 MWel
[2] Ein Überschreiten dieser Kapazitätsgrenzen ist nur durch Bauleitplanung möglich.
[3] Ziffer 3.6 des gemeinsamen Runderlasses MEBWV und MKULNV v. 21.11.2011 (Außenbereichserlass)

Brennstoffzellen

Die wartungs-, geräusch- und abgasarme Brennstoffzelle arbeitet nicht mit der Abwärme des Verbrennungsvorganges als Zwischenschritt sondern wandelt den Energieträger durch elektrochemische Reaktionen direkt in Strom um. Sie ist technisch noch nicht für den Masseneinsatz ausgreift.

Solaranlagen

Für den privaten Gebrauch im hiesigen Umfeld unterscheidet man Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

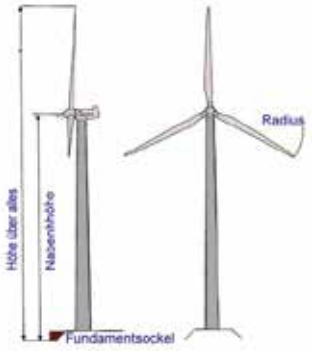
- Thermische Solaranlagen werden zur Warmwassererwärmung bzw. ergänzend zur Raumheizung eingesetzt.
- Photovoltaikanlagen wandeln durch hauchdünne halbleitende Schichten Sonneneinstrahlung direkt in elektrische Energie um. Der erzeugte Gleichstrom wird meist mit Hilfe von Wechselrichtern in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Es erfolgt eine Förderung[1] über günstige KfW-Kredite[2] sowie über sinkende aber noch interessante Einspeisevergütungen gemäß des EEG 2017.

Solarenergieanlagen sind nach § 62 (1) Nr. 3a BauO NRW auf Dächern und an Außenwandflächen legal errichteter Gebäude genehmigungsfrei. Gleiches gilt für solche Anlagen in unmittelbarer Umgebung zum Gebäude als untergeordnete Nebenanlage. Die Genehmigungsfähigkeit selbständiger Photovoltaikanlagen im Außenbereich ohne diese Unter- und Zuordnung dürfte im Regelfall nicht gegeben sein. Unabhängig davon können denkmal- oder landschaftsrechtliche Vorschriften einer Anbringung im Einzelfall entgegenstehen. Die statische Aufnahmefähigkeit des Daches und das Vermeiden von Blendwirkungen sind insbesondere zu berücksichtigen. Im Grenzbereich sind Solaranlagen zulässig: – an bestehenden Gebäuden, wenn Sie Ihre Stärke 0,25 m nicht übersteigt und 2,50 m Grenzabstand einhalten[3] – als selbständige Anlage bis 3,00 m Höhe, wenn die Einzellänge 9 m und die Summe der Grenzbebauung 15 m nicht übersteigt.[4]

Je nach Anlage kann vor dem Wechselrichter bzw. vor der Gleichstrom(DC)-Freischaltstelle eine hohe Gleichstromspannung anliegen, die im Brandfall nicht abgeschaltet werden kann, da bei Lichteinfall weiter Strom erzeugt wird.

Maßnahmen zur Gefahrenabwehr beim Löschvorgang:

- Rettungswege sind vor Beeinträchtigung zu schützen
- ggf. PV-Module mit jeweils 15 cm Abstand verlegen
- Feuerwehr an der Planung beteiligen / Hinweisschild



Windkraftanlagen

Windenergieanlagen (WEA) sind als selbständige Anlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB grundsätzlich privilegiert zulässig, soweit eine Gemeinde keine Vorrang- oder Restriktionsflächen gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ausgewiesen hat. Im Regelfall wird jedoch die Anlage auf im Flächennutzungsplan (FNP) ausgewiesenen Konzentrationszonen verwiesen werden, was eine anderweitige Genehmigung im gesamten Gemeindegebiet ausschließt.[5] Im FNP kann eine Höhenbegrenzung ausgewiesen sein. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind alle öffentlichen Belange abzuprüfen.

WEA sind ab einer Gesamthöhe von mehr als 50 m genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG (Anhang 1 der 4.BImSchV – Ziff. 1.6). Sofern eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung erforderlich wird (spätestens ab drei Anlagen in engen räumlichen Zusammenhang = Windfarm) ist zu prüfen, ob ein förmliches Verfahren (UVP) mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden muss.[6] Die Änderung der Betriebsweise, wie eine Erhöhung der Leistung oder eine Änderung der Betriebszeiten bedarf der Genehmigung. Der Wechsel eines WEA-Typs ist als Neugenehmigung einzustufen.

Die immissionsrelevanten Hauptkomponenten einer Windkraftanlage wie Rotorblätter, Motor und Getriebe unterscheiden sich je nach Hersteller und Typ, so dass schon das Auswechseln einer dieser Komponenten durch einen anderen Typ ggf. der Genehmigungspflicht unterliegt.

[1] http://www.solarförderung.de [2] http://www.kfw-foerderbank.de
[3] § 6 Abs. 7 BauO NRW [4] § 6 Abs. 8 Nr. 2 BauO NRW
[5] 5.2.2.1 Gemeinsamer RdErl MWIDE, MULNV + MHKBG vom 08.05.2018; (Windenergie-Erlass) [6] § 5 UVPG bzw. ab 20 Anlagen grundsätzlich

Zu prüfende wesentliche Aspekte sind:

- Planungsrechtliche Zulässigkeit des Standortes
- Schallausbreitung der Anlage (mit Gutachten)
- Schattenwurf (mit Gutachten; ggf. mit Abschaltzeiten)
- Optisch bedrängende Wirkung (unter Abstand 3 x Höhe)
- Infraschall
- Verträglichkeit aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes / Abstände zu FFH - und Vogelschutzgebieten
- Beeinträchtigungen aus Sicht des Artenschutzes
- Abstandflächenrecht (Radius H = Gesamthöhe x 0,5 m)
- Störung des Luftverkehrs (ab 100 m Höhe Kennzeichnungspflicht)
- Störung von Richtfunkverbindungen
- Standfestigkeit
- sonstige Gefahren wie Eiswurf
- etc.

Für das Genehmigungsverfahren an Standorten auf den selten streubebauungsfreien Flächen unseres Bundeslandes nehmen die Aspekte des Planungsrechtes und des Schallschutzes den ersten Stellenwert ein. Bei den Darstellungen im FNP sind dabei meist schon die ersten Konflikte unter Berücksichtigung der harten Tabuzonen abgearbeitet.

Repowering

Hierbei sollen in der Regel Altanlagen durch leistungsstärkere und meist leisere und ruhiger drehende Neuanlagen ersetzt werden. Da beim Repowering wesentliche Hauptkomponenten der Anlage ausgetauscht werden ist hier grundsätzlich die Genehmigungspflicht ausgelöst. Damit entfällt allerdings der Bestandschutz, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen neu abzuarbeiten sind. Nur in besonderen Einzelfällen kann dabei ein Standort außerhalb einer Vorrangzone zum Tragen kommen. Hier benennt das OVG Lüneburg Ausgangslagen in einem konkreten Fall, die dazu führen können, dass der zwingende Verweis auf die Konzentrationszone als Regelfall gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB im Einzelfall durchaus zu begründbaren Ausnahmen führen kann („Regel-Ausnahme-Fall“).[1]

[1] OVG Lüneburg, Urteil vom 15.05.2009 – 12 LC 55/07

Barrierefreies Bauen und Wohnen

Jeder Mensch hat ein Recht auf ein menschenwürdiges Dasein und auf eine freie Entfaltung seiner Persönlichkeit. Für eine Verwirklichung dieser Grundrechte sowie für eine Teilhabe aller Menschen am gesellschaftlichen Leben ist die eigene, persönliche Mobilität eine grundlegende und wesentliche Voraussetzung. Gerade aber Menschen mit Behinderungen sowie ältere Menschen erfahren tagtäglich in ihrem Wohn- und Lebensumfeld Einschränkungen in ihrer persönlichen Mobilität. Insofern ist es ein gesellschaftliches Anliegen, gerade für Menschen mit Behinderungen sowie ältere Menschen ein Umfeld möglichst ohne diese Einschränkungen und Barrieren zu schaffen. Der Architektur und Gestaltung von Gebäuden und Wohnungen kommt dabei besondere Bedeutung zu.[1]

Zielgruppe

Barrieren und Hindernisse sind in unserem Alltag für viele Menschen in unterschiedlicher Weise erleb- und fühlbar. Es ist nicht nur der typischerweise in diesem Zusammenhang gern betrachtete Rollstuhlfahrer, der gerade innerhalb von Gebäuden solche Barrieren und Hindernisse erfährt. Dieselben Probleme hat die Mutter mit dem Kinderwagen oder der ältere Mensch mit dem Rollator. Der seh- oder hörbeeinträchtige Mensch erfährt andere Barrieren und Hindernisse wie der Sportler, der verletzungsbedingt mit Gips und Gehhilfen unterwegs ist. Das Kleinkind hat beim Treppensteigen möglicherweise dieselben Probleme wie der ältere Mensch.[1]

Was ist Barrierefreiheit?

Die Grundanforderung der Barrierefreiheit ist in § 2 (10) BauO NRW definiert: „Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für alle Menschen, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.“ Diese Anforderung ist § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) entnommen.

„Barrierefrei“ wird als Anforderung in der DIN 18040-2 durch den Begriff „barrierefrei nutzbare Wohnung“ (ohne die Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“) konkretisiert und meint damit nicht nur „barrierefrei zugänglich.“
Es ist beabsichtigt die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen) auch in NRW als Technische Baubestimmung einzuführen.[2] Derzeit handelt es sich bei der DIN um anerkannte Regeln der Technik die gemäß § 3 (2) BauO NRW zu beachten ist.

Forderungen der Bauordnung NRW

Die Bauordnung stellt Anforderungen an die Barrierefreiheit baulicher Anlagen je nach Nutzung:
- in § 49 (1) an **Wohngebäude** der Gebäudeklassen 3 bis 5
- in § 49 (2) an **öffentlich zugängliche** Gebäude

Für Wohnungen wird die Anforderung der Barrierefreiheit ergänzt durch die Maßgabe, dass sie eingeschränkt mit dem Rollstuhl erreichbar sein müssen. Von diesen zwingenden gesetzlichen Vorgaben kann nur dann gemäß §§ 49 (3) iVm 69 BauO NRW abgewichen werden, wenn die Ausführung aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten einen unverhältnismäßigen Mehraufwand bedingt.
Für Wohngebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen werden gemäß § 39 (4) BauO NRW ausreichend Aufzüge gefordert, von denen einer von der öffentlichen Verkehrsfläche und allen Wohnungen barrierefrei erreichbar sein muss. Zudem müssen für Wohnungen in Gebäuden ab GK 3 gemäß § 47 (4) BauO NRW leicht zugängliche, barrierefrei erreichbare und allgemein zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfe vorhanden sein. Der nachträgliche Einbau von Treppenliften kann unter den Maßgaben des § 34 (5) BauO NRW zugelassen werden.
Öffentlich zugänglich sind bauliche Anlagen, wenn und soweit sie / nach ihrem Zweck / im Zeitraum ihrer Nutzung / von im Vorhinein nicht bestimmbaren Personen / aufgesucht werden können. Wohngebäude sind nicht öffentlich zugänglich im Sinne dieser Vorschrift.[3]

[1] Jürgen Thielking, Kreis Minden-Lübbecke,
[2] Begründung Drucksache 17/2166 Nr. 49
[3] MR Georg Hindermann VHW 23.03.2017 NW174928
weitere INFOs: http://www.agentur-barrierefrei-nrw.de/
www.minden-luebbecke.de/media/custom/501_2029_1.PDF?La=1&object=med|501.2029.1

© Kreispolizeibehörde Gütersloh, Dirk Struckmeier

Schutz vor Einbruch – frühe Planung spart Geld!

Im Gegensatz zum Brandschutz ist der Einbruchschutz in Deutschland nicht gesetzlich geregelt, d.h., jeder Bürger muss sich um den Einbau von Sicherheitstechnik selbst kümmern. Die Polizei des Kreises Gütersloh steht Ihnen als Mitglied in dem Netzwerk „Zuhause sicher“ dabei mit Rat und Tat zur Seite.

Die Sicherheitsberatung der Polizei ist kostenlos und verpflichtet zu nichts.

Nutzen Sie dieses Angebot. Wir empfehlen dringend sich mit Ihren Neubau- oder Umbauplänen frühzeitig an die Polizei zu wenden. Anhand der Bauplanzeichnungen wird im Rahmen der polizeilichen Sicherheitsberatung auf Schwachstellen hingewiesen, an denen auf jeden Fall einbruchhemmende Produkte eingebaut werden sollten. Hilfreiche Tipps für eine richtige Nachrüstung vorhandener Fenster und Türen erhalten Sie ebenfalls bei der Polizei. Umgesetzte Sicherheitsvorschläge werden sogar mit der „Polizeiplakette“ ausgezeichnet. An einer gut sichtbaren Stelle angebracht, hat sie nach polizeilichen Erfahrungswerten eine abschreckende Wirkung auf Einbrecher. Verschiedene Versicherungen gewähren bei Erteilung der „Polizeiplakette“ Nachlässe.

Dieses Netzwerk, bestehend aus besonders qualifizierten Partnern von Handwerk, Architekten und der Polizei, ist auf europäischer Ebene ausgezeichnet worden und hat den Landespreis Innere Sicherheit 2006 erhalten. Schirmherr ist der Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen.

Wir würden uns freuen, wenn Sie einen Beratungstermin mit uns vereinbaren.

Kreispolizeibehörde Gütersloh
KK Kriminalprävention / Opferschutz
Herzebrocker Straße 142
33334 Gütersloh

Kriminalhauptkommissar
Dirk Struckmeier
Tel. : 0 52 41-8 69 18 78
dirk.struckmeier@polizei.nrw.de

KHK Guido Baratella
Tel. : 0 52 41-8 69 18 79
guido.baratella@polizei.nrw.de

https://www.polizei.nrw.de/artikel__158.html

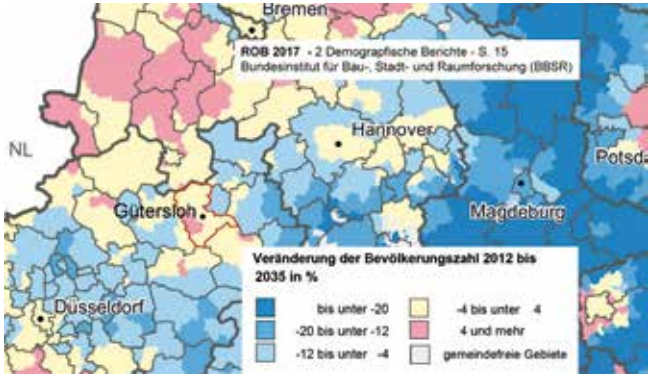
Demographische Entwicklung

wird in der Bundesrepublik Deutschland derzeit geprägt durch eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen die getragen wird von einem stärkeren Zuzug und einer wieder steigenden Geburtenrate. 2016 wurden 1,59 Kinder pro Frau geboren. Auf dem Tiefstand 1995 waren es 1,25. Für einen natürlichen Bestandserhalt bedarf es allerdings einer Rate von 2,1.[1] Bei einer seit 1975 durchschnittlichen Kinderzahl von 1,4 ist jede Kindergeneration um ein Drittel kleiner als die ihrer Eltern. Binnen dreier Generationen, d. h. in weniger als hundert Jahren, würde die Bevölkerung ohne Zuwanderung auf ein Drittel schrumpfen.[2] Aufgrund dieser Ausgangslage sorgt der nunmehr relativ robuste Aufwärtstrend durch die Kinder der „Babyboomer" der Anfang 60iger Jahre für keine grundsätzliche Wende, da die „Nichtgeborenen der letzten 30 Jahre" als zukünftige Eltern fehlen. Die Bevölkerungsforschung geht daher letztendlich trotz unterschiedlicher Szenarien von einer nach 2030 schrumpfenden Bevölkerung aus.[3] Laut Raumordnungsbericht 2017[2] müssten die gestiegenen Außenwanderungsgewinne dauerhaft Werte von 200.000 Personen pro Jahr übersteigen, damit die Einwohnerzahlen für Deutschland konstant bleiben. In 2015 und 2016 sind insgesamt 2 Millionen Menschen eingewandert. 2015 wiesen 21 % der Bevölkerung einen Migrationshintergrund mit einem jüngeren Altersdurchschnitt als der Rest der Bevölkerung auf.

In Verbindung mit einer seit 150 Jahren immer noch steigenden Lebenserwartung und dem bevorstehenden Eintritt der „Babyboomer" ins Rentenalter verschärfen sich die Auswirkungen einer rasant fortschreitenden Überalterung der Gesellschaft. Die „Demographische Bilanz der Bundesregierung"[4] erwartet eine Steigerung des Altenquotienten (Rentner je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter) von 34,7 % im Jahr 2015 auf im Mittel 45 % in 2035. Sie geht dabei davon, dass die Zuwanderung die Alterung der Gesellschaft nicht wesentlich verlangsamt, die Bevölkerungszahl sich stabilisiert, die Heterogenität der Bevölkerung steigt, die Entwicklung des Arbeitsmarktes auch vom Gelingen der Integration junger Zuwanderer abhängt und es sehr starke Entwicklungsunterscheide zwischen wachsenden Regionen und Nebenregionen geben wird.

Der Deutschlandfunk[2] macht in seiner Onlineanalyse Mut diese Herausforderungen als Gesellschaft zu meistern. Sie stellt sowohl mit historischem als auch globalem Blick fest, dass eine jüngere Gesellschaft nicht eine bessere sein muss. Auch ist das Rentenproblem für eine boomende Wirtschaft durch eine geänderte Verteilung der Produktivitätsgewinne beherrschbar. Der steigende Fachkräftemangel kann durch die Digitalisierung im Rahmen der Industrie 4.0 ausgeglichen werden. Die gleichzeitige Angst vor der Vernichtung von Arbeitsplätzen ist unbegründet. Seit der industriellen Revolution führen stetig neue Rationalisierungswellen zu immer hochwertigeren und produktiveren Arbeitsweisen. Die Vernichtung alter Arbeitsplätze geht mit der Schaffung neuer einher. Zukunftsthema des Artikels ist „ungenutzte Arbeitspotentiale" durch lebenslange Bildung in den Arbeitsmarkt zu integrieren. Dies braucht Lehrer.

Regionale Entwicklungen:



Die demografische Entwicklung ist laut ROB 2017 regional aufgebrochen in einem Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfungsbereichen. Großstädte und Großstadtregionen sowie deren Umland gehören zu den Gewinnern. Entscheidend ist die räumliche Lage – zentral oder peripher zu attraktiven, entwicklungsstarken Bereichen. Dieser Trend hat auch Westdeutschland stärker erfasst.[2]

[1] Statistisches Bundesamt https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Geburten/Geburten.html
[2] Raumordnungsbericht des 2017 (ROB 2017) S.11-13 + 18; BBSR im BBR
[3] Deutschlandfunk, 21.12.2017, Demografische Krise war gestern, [4] Drucksache 18/11145 vom 02.06.2017

So nähern sich tendenziell dynamisch geprägte ländliche Räume und städtisch geprägte Bereiche an und setzten sich von weniger dynamischen Gebieten gleicher Art ab. Während für den Zukunftshorizont 2040 die Ruhrgebietsstädte noch eine klare negative Bevölkerungsbilanz ausweisen liegen Bonn, Münster (+ 16,6 %), Köln (+ 19,3 %) und Düsseldorf klar vorn. Für den Kreis Gütersloh (+ 2,5 %) und Bielefeld (+ 2,4 %) bedeutet dies moderaten Zuwachs während der Kreis Höxter und der Hochsauerlandkreis jeweils –16 % der Bevölkerung verlieren. Einen klaren natürlichen Geburtenüberschuss können nur die Städte Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster erzielen (Kreis Gütersloh – 6,6 %). Der Kreis Gütersloh profitiert im Wesentlichen durch einem 9 % igen Zuwachs im Zuzug (Spitzenreiter ist Köln mit + 15,5 %).[1] Die Zuwanderungsstatistik NRW für 2015 weist für den Kreis Gütersloh einen Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund von 40.798 = 11,3 % aus.[2] Die größten Bevölkerungsgruppen im Basisjahr 2010 waren mit 26 % türkischer und mit 13 % polnischer Herkunft.[2]

Umbruch in der Gesellschaftsstruktur:
Unsere alternde Gesellschaft braucht schon aufgrund des bei stabiler Wirtschaftslage erkennbaren zukünftigen Arbeitskräftemangels und der ständig steigenden Bedarfe im Pflegebereich einen deutlichen Zuzug. Unser soziales Umfeld wird bunter werden. Hier können wir den Paradigmenwechsel in den USA vom Schmelztiegel zur Salatschüssel verfolgen – d.h., unterschiedliche ethnische Gruppen leben nebeneinander und tolerieren sich weitgehend. Dies fördert und erfordert zugleich eine gesellschaftliche Öffnung. Verbindendes Element ist dabei die Sprache des neuen Heimatlandes und die Akzeptanz unserer durch die Aufklärung geprägten Vernunft und Individuum bezogenen säkularen öffentlichen Werteordnung. Neben weiteren notwendigen gesellschaftlichen Anpassungen aufgrund der regional schrumpfenden und gleichzeitig überalternden Gesamtbevölkerung muss unsere Gesellschaft durch aktive Familienförderung präventiv gegenzusteuern.

Stärkung technischer städt. Infrastruktur
Funktionierende Innenstadtbereiche gewinnen nicht nur für junge mobile Menschen sondern auch zunehmend für weniger mobile Bevölkerungsschichten wie Alte, sozial Schwache, Arbeitslose und Alleinerziehende an Attraktivität.

Die auch raumordnerisch gewünschte Innenverdichtung führt zur Infrastrukturstärkung und der Verringerung des Flächenverbrauches. Gleichzeitig sind unsere gesellschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt durch eine stark alternde Gesellschaft, einen geringeren jungen Bevölkerungsanteil, Vereinzelung der Bevölkerung in kleinen Haushalten und eine Internationalisierung. Daneben zeigt der Raumordnungsbericht 2017 ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen auf. Dies hat entscheidenden Einfluss auf die staatliche Daseinsvorsorge, deren Hauptträger unsere Städte und Gemeinden sind. Müllabfuhr, Strom- und Gasnetze, Wasserversorgung, Kanalisation, Schulen und Kindergärten, Freizeit- und Kultureinrichtungen, der ÖPNV etc. werden in peripheren Bereichen und unattraktiven Standorten nicht mehr im vollen Umfang ausgelastet, können aber auch nicht runtergefahren werden. Dadurch entsteht Druck zur Nachverdichtung, Ausweitung des Nutzerrahmens, Teilstillegungen, Neuregelegung der Versorgungsdichte oder aber höhere Kosten. Der Druck im Bereich der Daseinsvorsorge führt zu einem städtebaulichen Druck im Sinne eines „Umbaus statt Zuwachs“.
Schon der Raumordnungsbericht 2011 sieht daher Reformbedarf beim raumordnerischen „Zentrale-Orte-System“ zu einem „Versorgungsnetz“ für die Bündelung sozialer Infrastruktur insbesondere auf der Ebene der Mittelzentren. Hier ist ein Flächenangebot in akzeptabler Erreichbarkeit zu gewährleisten, d.h., die gegenläufigen Ziele der Flächenabdeckung sind mit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit in Einklang zu bringen. Dabei wird die Schwerpunktbildung von den Aspekten Bildung, Gesundheit, Pflege und effektivem Internet geprägt.[4]

Steigende Bedarfe für die soziale Infrastruktur
Die gesellschaftliche Überalterung führt zu einer hohen Nachfrage nach selbstbestimmtem Wohnen im Alter verbunden mit einer hohen Versorgungssicherheit. Eine räumliche Nähe zum Krankenhaus oder Altenheim werden ebenso gefragt wie ambulante Versorgungs- und Betreuungsdienste. Diese Bedarfe ergänzen die raumordnerischen Hierarchie mit dem Leitbild der „dezentralen Konzentration“, durch die eine tragfähige soziale Infrastruktur in einem ausgewogenen Verhältnis von Dezentralität (Erreichbarkeit) und Konzentration (Tragfähigkeit) geschaffen werden soll.

[1] Statistische Analysen und Studien NRW, Band 84 , IT.NRW S. 17 Werte 2014 zum Basisjahr 2014 [2] https://www.it.nrw/sites/default/files/Kommunalprofile/l05754.pdf S.7 [3] https://webshop.it.nrw.de/download.php?id=17152 [4] s.h. Raumordnungsbericht 2011 des BBSR, S. 32 ff

Auswirkungen auf die Stadtstruktur:

Es gibt ein regionales Nebeneinander schrumpfender und expandierender Bereiche. Die Zu- und Abwanderungsbewegungen geben ein Abbild der Attraktivität der Standorte aufgrund der örtlichen Lebensbedingungen wie Arbeitsmarktangebot, soziale Infrastruktur und kulturellem Angebot. Hierbei ist auffällig, dass die Abwanderung der Bevölkerungsgruppe der 18- bis 25-Jährigen vom ländlichen Bereich in die Großstädte kontinuierlich zunimmt. Eine zentrale Lage, ein ausgewogenes soziales Umfeld, gute Erreichbarkeit und die Nähe zu sozialen und städtischen Einrichtungen sind wichtige Indikatoren. In Verbindung mit einem sparsamen Ressourcenverbrauch folgt daraus das bauliche Leitbild der kompakten Stadt mit einem funktionsfähigen und attraktiven Zentrum. In Schrumpfungsbereichen wird zwecks Optimierung der technischen Infrastruktur eine strategische Entdichtung der städtischen Randzonen angesagt sein. So können gleichzeitig durch deren Folgenutzung aufwertende großräumige Grün- und Freizeitbereiche von außen in das innen verdichtete und aufgewertete Stadtgefüge geführt werden. Gleichzeitig wird eine ortsnahe Verknüpfung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit Individualverkehre reduzieren. Dieser Zentralisierungseffekt wird durch die alternde Bevölkerung tendenziell beschleunigt.
Hier liegen die Chancen der Stadt der kurzen Wege, die nur durch zentrale Bündelung Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen im Nahbereich vorhalten kann. Die Rückkehr des großflächigen Einzelhandels wie der Nahversorger in zentrale Lagen ist umso vordringlicher. Der Einzelhandel muss grundsätzlich seine zentralen Standorte durch offensive begleitende Internetstrategien sichern. Begleitend bedarf es des Schaffens hochwertiger innerstädtischer Erlebnisräume. Priorität des Stadtumbaus sind Investitionen in den Bestand unter zentrenbezogenen Schwerpunktbildungen sowie in einen barrierefreien und kommunikationsfördernden öffentlichen Stadtraum. Die städtebauliche Steuerung auf Landesebene wird die Prämisse der zentralörtlichen Gliederung stärker an regionalen und örtlichen Stärken und Bedürfnissen auszurichten haben. So wird es je nach örtlichen Gegebenheiten in dynamischen Bereichen durchaus auch zukünftig klare Bedarfe an Flächenverbrauchen geben. Dem stehen andererseits große Entsiegelungs- und Renaturierungsbereiche gerade im bebauten Umfeld gegenüber.

Reaktion der Wohnungsbaupolitik des Landes
Ein großes Problem stellen die erheblichen Bedarfe an preisgünstigem Wohnraum in dynamischen Regionen wie dem Kreis Gütersloh dar. Hier sind in den letzen 10 Jahren[1] 34 % (in 32 Jahren 49 %) des sozial gebundenen Wohnraums durch fehlenden Ersatzneubau verloren gegangen. Um den unterschiedlichen Entwicklungen der regionalen Wohnungsmärkte Rechnung zu tragen, hat das Land NRW im Miet- und Eigentumsmarkt für die Städte und Gemeinden verschiedene Kosten- und Bedarfsniveaus zur Bestimmung des Fördermaßes entwickelt. Die Gemeinden im Kreis Gütersloh werden vom Bedarfsniveau her als über- (Südkreis) bzw. unterdurchschnittlich (Nordkreis) eingestuft. Als zweiter Paramter erfolgt ein Ausgleich der unterschiedlichen Grundstückspreise über Kostenkategorien. Hier sind in der Mietförderung bis auf Borgholzhausen und Versmold alle Gemeinden in der zweithöchsten, Rheda-Wiedenbrück gar in der höchsten Stufe. Auch die Eigentumsförderung in Form des Neubau und Erwerbs ist aufgrund der Einstufungen sehr attraktiv. Ein weiteres wichtiges Leitziel des Wohnraumförderungsprogramms 2018 bis 2022 des Landes NRW ist es, dem sich mit der Alterung der Bevölkerung verschärfenden Defizit an barrierefreien Wohnungen entgegenzuwirken. Ziel sind barrierefreie Wohnungen in zentralen Lagen umgeben von einer guten Infrastruktur.

Entwicklung des Wohnungsmarktes
Für den Kreis Gütersloh als regionaler Wachstumsbereich wird laut IT.NRW bis zum Jahre 2040 noch eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Gleichzeitig werden aber die zunehmende Alterung der Bevölkerung und der Rückgang der Geburtenrate Auswirkungen auf das Leben und Wohnen im Kreis haben. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen möglichst in zentralen Lagen wird zunehmen. Der Rückgang der Altersgruppe der „klassischen Häuslebauer“ wird auf eine ansteigende Zahl gebrauchter Eigenheime treffen. Dies wird sowohl Auswirkungen auf die Neubautätigkeit als auch auf den Gebrauchtimmobilienmarkt haben, so dass langfristig mit sinkenden Preisen zu rechnen ist. Von diesen und weiteren demografischen Veränderungen werden die kleineren, ländlicher strukturierten Kommunen voraussichtlich als erste betroffen sein.

[1] Statistik der NRW-Bank Basis für den Kreis Gütersloh 31.12.2015

© Kreis Gütersloh, Der Landrat, Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen, Andreas Holtkamp

Wohnungsbauförderung

Das Land Nordrhein-Westfalen unterstützt mit dem für die Jahre 2018 – 2022 aufgelegten Wohnraumförderungsprogramm die Neuschaffung und Modernisierung von Wohnraum, indem zinslose bzw. zinsgünstige Darlehen vergeben werden.

1. Eigentumsförderung

Ziel dieser Förderung ist es, Familien mit Kindern oder behinderten Angehörigen in die eigenen vier Wänden zu bringen.

Was wird gefördert?
Der Bau, Ersterwerb und Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung.

Wer wird gefördert?
Haushalte mit mindestens einem Kind oder einer schwerbehinderten Person unterhalb der Einkommensgrenzen.
Im Jahr 2018 beträgt die Einkommensgrenze für einen Zweipersonenhaushalt 22.210 €. Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person kommen 5.100 € hinzu, handelt es sich dabei um ein Kind zusätzlich 660 €. Für einen Dreipersonenhaushalt mit Kind beträgt damit die Einkommensgrenze 27.970 € (mögliches Jahres-Bruttoeinkommen: 43.379 €).
Zur Ermittlung des Einkommens werden vom Jahres-Bruttoeinkommen (Angestellte) die Werbungskosten sowie pauschal 34 % abgezogen. Ggf. sind weitere Abzugsbeträge möglich. Ob eine Förderung in Betracht kommt, ist unter www.nrwbank.de/chancenprüfer schnell und einfach zu ermitteln.

Wie wird gefördert?
Für die Höhe des Baudarlehens spielen der Bauort und die Zahl der Kinder eine Rolle. Die Grundpauschale beträgt je nach Gemeinde im Kreis Gütersloh 70.000 € oder 90.000 €. Für jedes Kind werden 15.000 € zusätzlich gewährt. Bei einem barrierefreien Objekt kommen noch einmal 10.000 € hinzu.

Wie sind die Darlehenskonditionen?
Das Baudarlehen ist für die ersten 20 Jahre mit 0,5 % zu verzinsen. Die Tilgung des Annuitätendarlehens beträgt beim Neubau 1 % und beim Erwerb 2 %. Daneben werden ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % des bewilligten Darlehens erhoben.
Auf das Gesamtdarlehen wird ein Tilgungsnachlass von 7,5 % gewährt.

2. Mietwohnraumförderung

Ziel dieser Förderung ist es, auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt anbieten zu können.

Was wird gefördert?
Die Neuschaffung von Mietwohnungen und -häusern durch Neubau oder Ausbau, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung bestehender Gebäude.

Wer wird gefördert?
Private Investoren und Wohnungsunternehmen, die sich für einen Zeitraum von 20 oder 25 Jahre verpflichten, den geschaffenen Wohnraum zu einem festgelegten Mietpreis den Haushalten zur Verfügung zu stellen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Der Mietpreis beträgt in Borgholzhausen und Versmold 5,00 €/m², in Rheda-Wiedenbrück 6,20 €/m² und in den anderen Gemeinden 5,55 €/m².

Wie wird gefördert?
Die Darlehenshöhe ist abhängig von Bauort und Größe der Wohnung. Im Kreis Gütersloh wird je nach Gemeinde beim Neubau eine Grundpauschale von 1.450 € oder 1.680 €, in Rheda-Wiedenbrück 1.850 € je geschaffenen m² Wohnfläche gewährt. Hinzu kommen ggf. Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen, für Aufzüge, Passivhausstandard, Standortaufbereitung, etc.

Wie sind die Darlehenskonditionen?
Das Darlehen ist für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung in Borgholzhausen und Versmold mit 0,5 % zu verzinsen. In den anderen Gemeinden ist es für die ersten 10 Jahre zinslos. Die Tilgung beträgt jährlich 1 %, auf Antrag 2 % (Annuitätendarlehen). Auf die Gesamtdarlehen werden je nach Bauort Tilgungsnachlässe von 10 % bis zu 15 % oder 25 %, für Zusatzdarlehen bis zu 50 % gewährt. Daneben sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % des bewilligten Darlehens zu zahlen.

3. Schwerbehindertenförderung

Die Förderung soll Menschen mit Behinderungen das selbständige Wohnen und Leben ermöglichen bzw. erleichtern.

Was wird gefördert?
Gefördert werden zusätzliche Baumaßnahmen im Zusammenhang mit Neuschaffung, Erwerb oder Nachrüstung von Eigenheimen, selbst genutzten Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen, die wegen der Art der Behinderung erforderlich sind. Hierunter fallen z. B. Rampen, Hebeanlagen, behindertengerechte Küchen, Bäder, etc.
Wer wird gefördert?
Menschen mit mindestens 50 % Behinderung.
Wie wird gefördert?
40.000 € für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nicht übersteigt und 20.000 € für Haushalte mit nicht mehr als 40 % Überschreitung.

Wie sind die Darlehenskonditionen?
Wird das Darlehen im Zusammenhang mit einer Förderung von Mietwohnungen oder Eigentumsmaßnahmen gewährt, gelten die dortigen Darlehensbedingungen. Handelt es sich alleine um die Schwerbehindertenförderung ist das Darlehen mit 0,5 % zu verzinsen. Die Tilgung beträgt 4 % jährlich (Annuitätendarlehen).
Daneben sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % des bewilligten Darlehns zu zahlen.

4. Modernisierung von Wohnraum

Neben dem Neubau ist es zwingend erforderlich, den vorhandenen Wohnraum an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Dazu zählen neben einem möglichst barrierefreien Wohnen u. a. die Reduzierung von Energiekosten und der Einbruchschutz. Mit der Modernisierungsrichtlinie 2018 bietet das Land NRW ein bedarfsgerechtes Förderangebot an.

Was wird gefördert?
Gefördert werden alle noch nicht begonnen baulichen Maßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf dem dazugehörigen Grundstück, die die Energieeffizienz verbessern, Barrieren abbauen, die Sicherheit, die Digitalisierung und das Wohnumfeld verbessern. Dies können insbesondere sein:

- Wärmedämmung Außenwände, Kellerdecke, Dach, etc.
- Einbau von Fenstern und Fenstertüren, Lüftungsanlage
- Erstmalige Einbau oder Verbesserung der Energieeffizienz von Heizungs- und Warmwasseranlagen
- Grundrissänderungen zur Schaffung von barrierearmen Wohnflächen oder notwendiger Bewegungsflächen; auch Anbau einzelner Räume
- barrierefreie Umgestaltung des Bades durch Einbau einer bodengleichen Dusche, Grundrissveränderungen zur Schaffung notwendiger Bewegungsflächen sowie weiterer Ausstattungsverbesserungen,
- Einbau neuer, verbreiteter Türen,
- barrierefreier Umbau eines vorhandenen oder Anbau eines neuen barrierefreien Balkons oder einer barrierefreien Terrasse,
- Bau eines neuen, barrierefreien Erschließungssystems,
- Einbau von Sicherheitstechnik zum Schutz gegen Einbruch, Verbesserung der Belichtung, Verriegelung von Fenstern oder Fenster- u. Kellertüren, Einbau intelligenter Gebäudetechnik,
- Verbesserung oder Neugestaltung des Wohnumfeldes
- Herstellung der Barrierefreiheit auf Wegen, Freiflächen und Stellplätzen
- Instandsetzungsarbeiten, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden

© Kreis Gütersloh, Der Landrat, Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen Andreas Holtkamp

Wer wird gefördert?
Fördermittel für die Modernisierung können alle Eigentümer oder Erbbauberechtigte von Mietwohnungen und von selbst genutztem Wohnraum im Rahmen der Einkommensgrenzen in Anspruch nehmen.

Wie wird gefördert?
Die Förderung erfolgt mit Darlehen bis zu 100 % der förderfähigen Bau- und Baunebenkosten mit einem Höchstbetrag von 100.000 € pro Wohnung/ Eigenheim. Für das Darlehen wird ein Tilgungsnachlass in Höhe von 20 % gewährt.

Wie sind die Darlehenskonditionen?
Das Darlehen ist für die ersten 10 Jahre der 20 oder 25 jährigen Laufzeit zinslos, danach ist es mit 0,5 % jährlich zu verzinsen. Es ist mit 2 % jährlich zu tilgen (Annuitätendarlehen). Daneben sind ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % und

ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % des bewilligten Darlehns zu zahlen.

Wo werden Fördermittel beantragt?
Anträge sind beim Kreis Gütersloh als zuständige Bewilligungsbehörde zu stellen. Vor einer förmlichen Antragstellung ist ein persönliches Beratungsgespräch sinnvoll.

Wann werden Fördermittel beantragt?
Bevor mit der Baumaßnahme begonnen wird. Der vorzeitige Beginn schließt eine spätere Förderung aus.

Wo gibt es weitere Informationen?
http://www.mhkbg.nrw.de
unter Wohnen/Wohnraumförderung

https://www.nrwbank.de/de/themen/wohnen/index.html

DIE AM BAU BETEILIGTEN

Die am Bau Beteiligten sind vorrangig – bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren allein – dafür verantwortlich, dass das Vorhaben dem Recht entsprechend ausgeführt wird (s.h.a. § 52 BauO NRW – „Grundpflichten).

Unternehmer

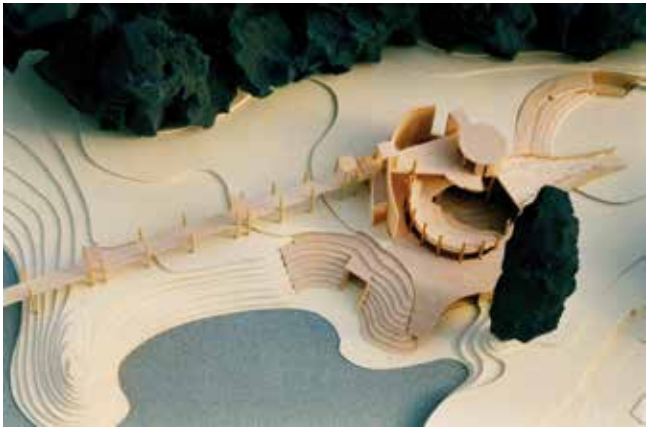
Der Unternehmer ist vom Bauherrn beauftragt, das Bauvorhaben nach den Bauvorlagen des Architekten zu erstellen. Dabei hat er die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie die Bestimmungen des Arbeitsschutzes einzuhalten und die notwendigen Sicherungsmaßnahmen auf der Baustelle zu treffen. Die Bauaufsicht kann bei Bauarbeiten mit höheren Sicherheitsanforderungen den Nachweis der Befähigung verlangen.

Bauleiter

Bei allen Bauvorhaben hat im Interesse des Bauherrn ein Bauleiter koordinierend und kontrollierend mitzuwirken. Dies ist gerade bei kleineren Bauvorhaben von besonderer Bedeutung. Der Bauaufsicht ist mindestens 1 Woche vor Baubeginn (auch bei freigestellten Vorhaben) der Name des Bauleiters mitzuteilen.

Bauherr

Der Bauherr ist zunächst allumfassend verantwortlich und hat den Architekten und den Bauunternehmer zu beauftragen. Er ist erster Ansprechpartner für die Baugenehmigungsbehörde und hat ihr die notwendigen Nachweise, Anzeigen und Bescheinigungen zu übersenden. So hat er zudem der Bauaufsicht den Baubeginn mindestens 1 Woche vorher unter Benennung des Bauleiters schriftlich anzuzeigen (Baubeginnsanzeige). Der Bauherr teilt bei Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren den Angrenzern vor Baubeginn mit, dass ein freigestelltes Gebäude errichtet wird, gegen das die Gemeinde keine Einwendungserklärung abgegeben hat. Die einzuholenden Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen hat er auf der Baustelle bereitzuhalten und anschließend aufzubewahren. Der Bauherr trägt die notwendigen Sachverständigenkosten.



Ideen müssen reifen

Entwurfsverfasser

Er transferiert die Bauidee in eine gestalterische Form. Als Fachmann für die Bauausführung ist er andererseits im Rahmen seiner vertraglichen Verpflichtungen über den allgemeinen Prüfrahmen der Bauordnung und des öffentlichen Baurechts hinaus zur Beachtung einer Vielzahl von allgemein anerkannten Regeln der Technik verpflichtet. Vertragsgrundlage zwischen Bauherrn und Architekten ist ein Werkvertrag gemäß BGB bzw. VOB, aufgrund dessen er sich verpflichtet, das Bauvorhaben ordnungsgemäß, regelgerecht und in der vereinbarten Art und Qualität zu errichten. Der Architekt bedarf sowohl im Genehmigungs- als auch im Freistellungsverfahren der Bauvorlageberechtigung. Er haftet als Entwurfsverfasser für die Übereinstimmung der Bauvorlagen mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Auch die Prüfung der Baugenehmigungsbehörde entbindet ihn nicht von seiner grundsätzlichen Haftung.

Zum Entwurfsverfasser

Architektenliste

Um eine umfassende Auswahl der in ihrer Heimatgemeinde tätigen vorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu erhalten, können Sie per Internet das Mitgliedsverzeichnis der Architektenkammer NRW unter http://www.aknw.de (Reiter oben rechts „Architektenliste“) bzw. der Ingenieurkammer-Bau NRW unter http://www.ikbaunrw.de (unter „Service / Ingenieursuche / Bauvorlageberechtigte Ing.“) einsehen. Diese Listen sind bis auf Altbescheinigungen abschließend. Die Kammern bieten zudem einen umfassenden Einblick in das Baugeschehen betreffende aktuelle Rechtsvorschriften.

Bauvorlageberechtigung § 67 BauO NRW

Grundsätzliche Voraussetzung für die Durchführung eines Freistellungsverfahrens bzw. eines Genehmigungsverfahrens ist, dass die Planunterlagen von einem vorlageberechtigten Entwurfsverfasser erstellt und unterschrieben wurden. Dieser ist für die Richtigkeit der Bauvorlagen verantwortlich und haftbar. Die Bauvorlageberechtigung wird durch die Architektenkammer NRW, die Ingenieurkammer Bau NRW oder bei Altbescheinigungen auch durch Nachweis der Anerkennung durch Bauaufsichtsbehörden nachgewiesen. Ausgenommen von der Unterschriftspflicht durch Bauvorlageberechtigte sind: Kleingaragen, Behelfsbauten, untergeordnete Gebäude, die nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet sind und ausschließlich planungsrechtliche Bauvoranfragen.

Berufshaftpflichtversicherung

Ein im Baugenehmigungsverfahren mit der Vorlageberechtigung vorzulegender Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung entfällt. Ein entsprechender Nachweis wird über das Bundeskammergesetz durch die Mitgliedschaft in der Architektenkammer oder der Ingenieurkammer Bau geregelt. Der Bauherr sollte sich im eigenen Interesse vergewissern, dass die von ihm beauftragten Personen für den Schadensfall ausreichend haftpflichtversichert sind.

STAATLICH ANERKANNTE SACHVERSTÄNDIGE

Wesentlicher Bestandteil des Freistellungsverfahrens bei Wohngebäuden ist das Vorliegen der durch staatlich anerkannte Sachverständige erstellten Nachweise und Bescheinigungen. Sind vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren Bescheinigungen eines staatlich anerkannten Sachverständigen eingereicht, so entfällt für den dabei abgedeckten Part (außer bei Fragen des Brandschutzes bei Sonderbauten) die Prüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde.

Es gibt staatlich anerkannte Sachverständige für:

– Standsicherheit
– baulichen Brandschutz
– Schall- und Wärmeschutz
– Erd- und Grundbau

Der staatlich anerkannte Sachverständige steht dafür ein, dass die betreffenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden und haftet dem Bauherrn gegenüber privatrechtlich für alle Folgen.

Er unterliegt der Berufsaufsicht entweder der Architektenkammer oder der Ingenieurkammer-Bau, die auch die Anerkennung aussprechen. Als Selbständiger ist er verpflichtet, seine Tätigkeit unparteiisch und gewissenhaft gemäß den baurechtlichen Vorschriften auszuüben. Die Anerkennung kann insbesondere bei wiederholten oder gröblichen Pflichtverletzungen widerrufen werden.
Zum Zeitpunkt der Fertigstellung müssen – außer bei Sonderbauten und Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 – Bescheinigungen der staatlich anerkannten Sachverständdigen vorliegen, dass das Gebäude entsprechend den erstellten Nachweisen aufgrund eigener stichprobenhafter Überprüfungen errichtet wurde.
Stellt er im Rahmen seines Prüfauftrages im weiteren Baufortschritt fest, dass gravierende Sicherheitsmängel vorliegen, die nicht behoben werden, so kann er aus Eigenschutz gezwungen sein, die Bauaufsicht davon zu unterrichten.

Es besteht bei klassischen Sonderbauten eine grundsätzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Brandschutzkonzeptes mit den Bauvorlagen[1]. Das Brandschutzkonzept soll von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes, von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz oder entsprechend Sachkunde und Erfahrung für die Aufgabe geeigneten Sachverständigen erstellt werden[2].

Das Brandschutzkonzept wird federführend von der Bauaufsicht unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle auf Plausibiltität geprüft (Vier-Augen-Prinip). Die Bauaufsichtsbehörde kann in einem begrünten Einzelfall einen externen Sachverständigen mit der Prüfung eines Brandschutzkonzeptes beauftragen. Der staatlich anerkannte Sachverständige für Brandschutz trifft feststellende und wertende Aussagen zum baulichen Brandschutz, während der brandschutztechnische Nachweis der Brennbarkeit der Baustoffe sowie der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile durch den Statiker erfolgt.
Zur Bescheinigung gehören neben den geprüften Bauvorlagen der Prüfbericht der für den abwehrenden Brandschutz zuständigen Brandschutzdienststelle. Der Sachverständige ist verpflichtet, den Forderungen der Feuerwehr bzw. des Brandschutzingenieurs beim Kreis hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes zu entsprechen.

[1] § 68 Abs. 2 S. 2 BauO NRW [2] § 54 Abs. 3 BauO NRW.

© Abbildung: Reinhard Mußmann

Aufgaben der Bauaufsicht

Voraussetzung für alle großen Kulturleistungen war und ist der innere Rechtsfrieden mit einem Mindestmaß an freier Entfaltung und Sicherheit. Um ein komplexes individuelles Nutzungs- und Baugeflecht zu koordinieren und zum Vorteil aller zu bündeln bedarf es des lenkenden Handelns einer überparteilichen „Institution“, die ausschließlich dem Wohl der Allgemeinheit verpflichtet ist. Die Bauaufsicht hat die Aufgabe, im Genehmigungsverfahren die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu überwachen. Diese Aufgabe ist den Städten bzw. Kreisen (zuständig für kleine Gemeinden) zugeordnet. Vordringliche und nicht verzichtbare Aufgabe ist ihr Prüfen und Tätigwerden im Rahmen der originären Gefahrenabwehr[1]. Zur sachgerechten Aufgabenerledigung ist die Bauaufsicht ausdrücklich ermächtigt, das Grundstück, das Gebäude bzw. sogar die Wohnung zu betreten. Bei Vorliegen eines Gefahrenverdachtes bleibt sie auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren berechtigt und ggf. sogar verpflichtet, ordnungsbehördlich – d.h. sogar bis hin zur Abrissverfügung – einzuschreiten.

Daher sind jederzeit alle notwendigen Unterlagen auf der Baustelle zur Einsicht bereitzuhalten.

Für das Tätigwerden der Bauaufsicht gilt andererseits losgelöst von einem Genehmigungsverfahren das Opportunitätsprinzip, d. h. sie hat ein gewisses Ermessen in ihrer sachgerechten Entscheidung, ob sie einer Beschwerde oder einem Hinweis auf eine Gefahrensituation nachgeht.

Entsprechen bestehende bauliche Anlagen unabhängig davon, dass sie so genehmigt wurden oder genehmigungsfrei waren, nicht den Vorschriften der Bauordnung, so können im Einzelfall Nachforderungen gestellt werden. Eine solche Nachforderung ist aber nur möglich, wenn im konkreten Fall unvorhersehbare Gefahren für Leben und Gesundheit oder unzumutbare Beeinträchtigungen abgewendet werden müssen – §§ 59 (1) und § 58 (6) BauO NRW.
Kommt es zu einem Schaden, haftet zunächst immer der Architekt oder der Bauherr. Gemäß § 839 BGB haftet die Behörde nur nachrangig (subsidiäre Haftung).

Da im Genehmigungsfreistellungsverfahren dem Nachbarn nur die Möglichkeit der Akteneinsichtnahme bei der Gemeinde – ohne rechtliche Wertung durch diese – gegeben ist, verbleibt ihm im berechtigten Beschwerdefall nur die Möglichkeit, die Bauaufsicht unter Angabe von Gründen zum Einschreiten zu bewegen. Die Behörde kann allerdings in diesem Fall – insbesondere bei fehlender Gefahrensituation oder bei kei-nem offensichtlichen Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften – auch auf den Zivilrechtsweg verweisen. Die Stellung eines Eilantrages beim zuständigen Verwaltungsgericht Minden (für OWL) auf Baustop bleibt ihm unbenommen.
Der Rechtsanspruch auf gerichtliches oder behördliches Einschreiten setzt hier wie auch im Genehmigungsverfahren voraus, dass ein Gesetzesverstoß vorliegt und dieser nachbarliche Belange mehr als geringfügig berührt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbarn ist nicht allein darin zu sehen, dass das benachbarte gewerbliche Vorhaben gegen nicht nachbarschützende öffentliche Belange verstößt – BVerwG U. v. 28.10.1993, DVBl. 15.6.94, 697.

[1] § 58 (1) BauO NRW

© Kreis Minden-Lübbecke, Der Landrat, Bau- und Planungsamt 2006

Nachbarschutz

„Auf gute Nachbarschaft“
– diesen Wunsch hegt jeder Mensch, der sich örtlich verändert oder in dessen unmittelbarem Wohnumfeld sich Veränderungen abzeichnen. Damit es wirklich eine gute, dauerhaft stabile aber auch belastbare Nachbarschaft wird, müssen sich Grundstücks- und Wohnungseigentümer sowie -nutzer über die eigenen Rechte aber auch Pflichten im Klaren sein. Bei den heute üblichen kleineren Grundstücken sowie bei dem kleinräumigen Nebeneinander von Industrie, Gewerbe, Handel, Landwirtschaft und Wohnen sind nachbarschaftliche Konflikte denkbar – aber auch vermeidbar!
Bedenken Sie sowohl als Bauherr als auch als Nachbar: Sich vertragen ist besser als klagen. Insofern sollte auch bei unterschiedlichsten Positionen und Interessenlagen immer eine einvernehmliche Lösung oder zumindest gütliche Einigung angestrebt und erzielt werden. So entsteht eine Nachbarschaft der gegenseitigen Akzeptanz und Toleranz, deren soziale und auch wirtschaftliche Bedeutung nicht unterschätzt werden sollte.

Zielgruppe – Wer ist Nachbar?
Der Begriff des Nachbarn ist im öffentlichen Baurecht nicht abschließend definiert. Auf jeden Fall sind die benachbarten Grundstückseigentümer Nachbarn. Die gemeinsame Grundstücksgrenze ist Anknüpfungspunkt für Rechte und Pflichten sowie förmliche Verfahrensbeteiligungen. Aber auch der Grundstückseigentümer, der nicht unmittelbar angrenzt, wird insbesondere durch bauplanungs- sowie immissionsschutzrechtliche Bestimmungen geschützt.
Beispiel: Der Betrieb einer Windenergieanlage darf bestimmte Lärmwerte auch bei Wohngebäuden, die oft mehrere hundert Meter von der Anlage entfernt sind, nicht überschreiten. Der Kreis der Nachbarn ist insofern abhängig von dem konkreten Bauvorhaben und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umgebung.
Das öffentliche Baurecht regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und ist somit grundstücks- und nicht personenbezogen. Inhaber der Nachbarschutzposition ist daher grundsätzlich der Eigentümer oder der Erbbauberechtigte, nicht aber Mieter, Pächter, Käufer oder Vorkaufsberechtigter. So kann nur der Vermieter und nicht der Mieter die Verletzung von Nachbarrechten rechtlich geltend machen.

Nachbarschützende Vorschriften
Das öffentliche Baurecht enthält verschiedene Elemente, die dem Schutz des Nachbarn dienen. Sowohl das Bauplanungs- als auch das Bauordnungsrecht enthalten verschiedene Bestimmungen, in denen der Gesetzgeber Regelungen zum Schutz des Nachbarn getroffen hat bzw. denen die Rechtsprechung nachbarschützende Wirkung zuspricht. Dies gilt in gleichem Maße auch für den Bereich des Immissionsschutzrechts. Von hohem nachbarrechtlichem Schutzanspruch sind insbesondere die Regelungen zum Abstandsflächenrecht in der Bauordnung. Insofern besteht ein Beziehungsgeflecht zwischen Bauaufsichtsbehörde, Bauherr und Nachbar. Die Bauaufsichtsbehörde ist dabei von Amts wegen verpflichtet, bei ihrer Entscheidungsfindung die Rechte, die dem Schutz des Nachbarn dienen, zu berücksichtigen – auf der anderen Seite berücksichtigt sie in gleichem Maße die Rechte und Rechtsansprüche des Bauherrn.

Da nicht jeder Schutzaspekt des konkreten Einzelfalles durch Tatbestände einer gesetzlichen Regelung greifbar ist, hat die Rechtsprechung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entwickelt, welches im Einzelfall den Nachbarn vor unzumutbaren Beeinträchtigungen schützt. Wichtig ist, dass das Rücksichtnahmegebot gegenseitig wirkt: Der Nachbar kann umso mehr an Rücksichtnahme verlangen, je empfindlicher und schutzwürdiger seine Stellung im jeweiligen Einzelfall ist; umgekehrt braucht der Bauherr umso weniger Rücksicht zu nehmen, je verständlicher und unabweisbarer die von ihm mit seinem Bauvorhaben verfolgten Interessen sind.

© Kreis Minden-Lübbecke

Geltendmachung von Nachbarrechten

Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Einhaltung von öffentlichen Baunachbarrechten grundsätzlich von sich aus. Wenn Sie zweifeln, ob und ggf. welche Nachbarrechte Ihnen im Einzelfall zukommen, wenden Sie sich unmittelbar an die Bauaufsichtsbehörde oder an Ihren Architekten oder Rechtsanwalt. Dabei sollte immer ein Gespräch unter Nachbarn im Sinne einer einvernehmlichen Lösung Vorrang haben; dies kann im Einzelfall auch unter Mitwirkung der Bauaufsichtsbehörde erfolgen. Nur durch offene und intensive Kommunikation lassen sich Transparenz und Akzeptanz für ein Bauvorhaben erreichen. Sofern diese Kommunikation bereits während der Planungsphase eines Bauvorhabens erfolgt, ist oftmals ein Interessenausgleich auch ohne Mehraufwand möglich. Bauherrn und Nachbarn sollten dies beherzigen.

Sofern keine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann, kommt für die Geltendmachung von öffentlichen Baunachbarrechten die Klage beim Verwaltungsgericht in Betracht. Wichtig ist, dass aus nachbarlicher Sicht zeitnah gehandelt wird. Es verstößt gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn ein Nachbar mit der Geltendmachung seines Abwehranspruches bewusst so lange wartet, bis das Bauvorhaben weitgehend fertiggestellt ist, damit der Bauherr einen möglichst hohen Schaden erleidet. Vor diesem Hintergrund sollte der Nachbar seine Abwehrrechte möglichst frühzeitig in das behördliche Verfahren einbringen um rechtzeitig etwaige Abwehrrechte geltend machen zu können.

Neben öffentlichen Baunachbarrechten wird das nachbarschaftliche Verhältnis durch verschiedene Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB –, hier vor allem in den §§ 903 bis 924 und 1004 BGB, konkretisiert. Daneben gilt in Nordrhein-Westfalen das Nachbarrechtsgesetz, welches insbesondere zu den häufig strittigen Themen Einfriedigungen und Pflanzabständen wichtige Regelungen enthält. Die Geltendmachung von privatrechtlichen Nachbaransprüchen erfolgt auf dem Zivilrechtsweg und hat gegebenenfalls unter anwaltlicher Hilfe direkt gegenüber dem Nachbarn zu erfolgen.

GENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN
§ 62 BauO NRW

Abbruch von nicht genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen, freistehenden Gebäuden GK 1 bis 3 sowie sonstigen Anlagen bis 10 m Höhe ist genehmigungsfrei. Bei allen anderen Gebäuden und Anlagen ist die beabsichtigte Beseitigung einen Monat vorher bei der Bauaufsicht schriftlich anzuzeigen. Bei nicht freistehenden Abrissobjekten bedarf es der Bestätigung eines qualifizierten Tragwerkplaners über die Reststandsicherheit.
Abgrabungen – selbständige – bis 2,00 m Höhe und Tiefe; bis max. 30 m² Grundfläche – im Außenbereich nur, bis max. 400 m²
Abstellplätze – s. h. „Ausstellungsplätze“ bzw. „Stellplätze“
Abwasseranlagen, sie bedürfen vor Inbetriebnahme einer Fachunternehmer- bzw. Sachverständigenbescheinigung,
Abwasserbehandlungsanlagen ohne Gebäude; zusätzlich bedürfen sie einer wasserrechtlichen Erlaubnis oder Genehmigung
Änderung von Bauteilen, die die Standsicherheit nicht berühren; gilt nicht für Bauteile notwendiger Flure als Rettungswege
Änderung der äußeren Gestalt durch Anstrich, Verputz, Verfugung, Dacheindeckung, Solaranlagen, Austausch von Umwehrungen sowie durch Außenwandbekleidung und Verblendung; dies gilt nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung. Denkmalgeschützte Gebäude unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnis. Dies gilt auch für den Einbau oder Austausch von Fenstern, Türen solange sie nicht an notwendigen Fluren als Rettungswegen liegen.

Anlagen, bauliche, <u>soweit sie gestattungsbedürftig</u> sind außerhalb der BauO[1] nach
- die § 7 **Atom**gesetz
- im Rahmen eines Bodensanierungsplanes
- zur Unterhaltung oder Nutzung von Gewässern[2]
- Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung[2]
- Werbeanlagen dem Straßenrecht unterliegen
- die dem Produktsicherheitsgesetz unterliegen
- nach § 8 Gentechnikgesetz
- nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz

Anlagen, bauliche,
- für **Fernmelde**wesen und die **öffentlichen Versorgung** bis 20 m² Grundfläche und 4 m Höhe (Trafo-, Pump-, Schaltstation .)
- der **Gartengestaltung** wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen
- für **Sport- und Spielflächen,** wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste – ausgenommen Tribünen
- die für höchstens drei Monate auf genehmigten Messe- und Ausstellungsgeländen errichtet sind (keine fliegende Bauten)
- die zu Straßenfesten, Märkten und ähnlichen Veranstaltungen nur für kurze Zeit aufgestellt werden (keine fliegenden Bauten)
- die ausschließlich zur Lagerung von Sprengstoff dienen
- **unbedeutende bauliche**… und Einrichtungen, wie Teppichstangen, Markisen, nicht überdachte Terrassen, Hofeinfahrten, Pergolen, Taubenhäuser, Hauseingangsüberdachungen …
- für den **öffentlichen Verkehr** / keine Gebäude

Anlagen, technische Gebäudeausrüstung; <u>ausgenommen sind</u>
- freistehende Abgasanlage höher 10 m
- Aufzüge in Sonderbauten
- Die Gebäudetrennwende und (außer in Gebäuden GK 1-3) Geschosse überbrücken

Antennenanlagen bis zu 10,00 m Höhe – s. h. Parabolantennen!
Antennenträger, ortsveränderliche, nur vorübergehend aufgestellt
Aufschüttungen – selbständige – s. h. „Abgrabungen“
Ausstellungsplätze bis zu 300 qm Fläche außer in Wohngebieten und im Außenbereich
Aufzüge - außer bei Sonderbauten
Außenwandverkleidungen – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt“
Austausch von Fenstern, Türen (außer an notendigen Fluren) Umwehrungen und Balkonbrüstungen; bei Änderung der äußeren Gestalt nur in Gebieten, für die keine örtliche Gestaltungssatzung besteht – Denkmalrechtliche Belange sind in einem eigenständigen Verfahren abzuklären.
Auswechseln von Belägen auf Sport- und Spielstätten
Auswechseln von gleichwertigen Teilen haustechnischer Anlagen
Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte – für die Dauer der Bauzeit
Balkonüberdachungen /-verglasungen bis 30 m² Grundfläche

Bauteile:
- **nichttragende oder nichtaussteifende** innerhalb baulicher Anlagen. Dies gilt nicht für Wände, Decken und Türen von notwendigen Fluren als Rettungswege
- **Balkonbrüstungsverkleidungen**
- **geringfügige Änderung** tragender oder aussteifender …, die die Standsicherheit nicht berührt, innerhalb von Gebäuden: z.B. Stemmen senkrechter Schlitze u. Durchbrüche für Leitungen; gilt nicht für Bauteile notwendiger Flure als Rettungswege
- **nicht geringfügige Änderung** tragender oder aussteifender…, die die Standsicherheit nicht berührt, innerhalb von Gebäuden, die Standsicherheit nicht berühren

Behälter[3] ortsfeste bis BRI 50 m³ und 3 m Höhe ausgenommen: offene Anlagen für Jauche und Flüssigmist
Behälter[3] ortsfeste Behältern für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten bis 10 m³ , bzw. für Flüssiggas bis 3 t sowie für verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase bis 6 m³;
Behälter, Beseitigung von ortsfesten genehmigungsfreien

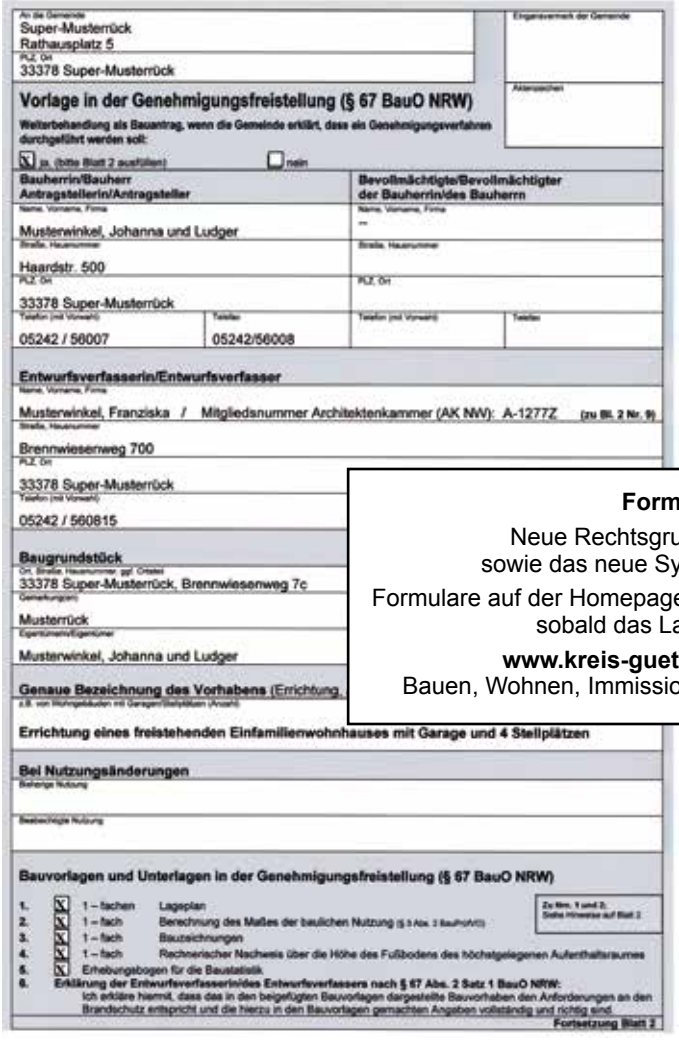
[1] Gestattungsverfahren außerhalb der Bauordnung – § 61 [2] Ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind
[3] Bedarf der Unternehmer- / Sachverständigenbescheinigung vor Benutzung

Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen.
Bekleidungen – s.h. „Änderung der äußeren Gestalt“
Beläge, Auswechseln von, auf Sport- und Spielstätten
Beseitigung s.h. Abbruch
Blitzschutzanlagen
Blockheizkraftwerk[1+2]**,** soweit in Serie hergestellt (nur Aggregat)
Brennstoffzellen[1+2,] in Serie (nur Aggregat nicht die Einhausung)
Brücken und Durchlässe bis zu 5,00 m lichte Weite
Brunnen
Carport, s.h. Garagen
Dacheindeckung – s.h. „Änderung der äußeren Gestalt“
Denkmale — Reiterstandbild, ...
Einfriedungen bis zu 2,00 m außer im Außenbereich
Einfriedungen, offene, für landschaftliche Betriebsgrundstücke
Energieleitungen einschließlich ihrer Masten und Unterstützungen
Fahrgastunterstände für den ÖPNV und den Schulverkehr
Fahrradabstellplätze, überdachte / nicht überdachte, bis 100 m²
Fahnenmasten
Fahrzeugwaagen
Fenster, Einbau und Austausch – s.h. „Austausch von…“
Feuerungsanlagen,[1] Auswechseln von gleichwertigen Teilen, s.h. „Schornsteinanlagen“
Feuerungsanlagen, Beseitigung von
Feuerungsanlagen[1] – vor Ingebrauchnahme ist Fachunternehmerbescheinigung sowie eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers über die ordnungsgemäßen Zustand und Eignung von Schornstein und angeschlossener Feuerungsanlage einzuholen
Flutlichtanlagen bis zu 10,00 m Höhe über Geländeoberfläche
Freischankflächen bis 40 m², einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks
Garagen mit mittlerer Wandhöhe bis 3 m und Brutto – Grundfläche bis 30 m² außer im Außenbereich
Gärfutterbehälter bis 6m Höhe und Schnitzelgruben
Gartenlauben in Kleingartenanlagen laut Bundeskleingartengesetz
Gebäude bis zu 4,00 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem land- und forstwirtschaftlichem Betrieb dienen
Gebäude bis zu 75 m² umbautem Raum ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten; im Außenbereich nur, wenn sie einem privilegierten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen;
Gerüste
Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten bis zu 5,00 m Firsthöhe und max. 1.600 m², die einem landschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb dienen
Grabsteine und Grabdenkmale auf Friedhöfen
Haustechnische Anlagen[1]**,** die keine Gebäudetrennwand und – außer in Gebäuden GK 1-3 – keine Geschosse überbrücken;
Heizungsanlagen: s. h. „Wärmeverteilungsanlagen“
Hochsitze
Hühnerställe, bis 800 Hühner, mobil, für landwirtschaftliche Betriebe, soweit maximal 4 Wochen an einem Standort
Installationsschächte und -kanäle, die keine Gebäudetrennwände und – außer in Gebäuden GK 1 bis 3 – keine Geschosse überbrücken; aber: Fachunternehmerbescheinigung notwendig
Instandhaltung baulicher und anderer Anlagen / Einrichtungen
Kamine, s.h. „Feuerungsanlagen“
Kompostkleinanlagen
Kinderspielplätze, notwendige nach § 8 (2) S.1
Kleinkläranlagen, s.h. „Abwasserbehandlungsanlagen“
Kleintierställe bis 5 cbm
Klettergerüste, s.h. „Sportplätze“
Kräne
Lagerhallen als Bestandteil von **Baustelleneinrichtungen**
Lagerplätze, s.h. „Ausstellungsplätze“
Lagerplätze, unbefestigte, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, für die Lagerung privilegierter Produkte
Landungsstege
Leitungen und Masten für den Energietransport / keine Gebäude
Lüftungsanlagen[1]**,** Auswechseln von gleichartigen Teilen,
Lüftungsanlagen[1]**,** s.h. „Installationsschächte und -kanäle“,
Märkte, s.h. „Anlagen, bauliche, die zu Straßenfesten…“
Markisen
Masten für Energieleitungen
Masten aus Gründen des Brauchtums
Messestände: bauliche Anlagen, die für höchstens 3 Monate auf genehmigtem Messe- oder Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten
Nutzungsänderungen, wenn die Errichtung oder Änderung der Anlage für die neue Nutzung genehmigungsfrei wäre
Parabolantennen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 1,20 m und bis zu einer Höhe von 10,00 m
Pergolen, s.h. „Anlagen, bauliche, die der Gartengestaltung dienen“ bzw. „Sport- und Spielplätze“
Raumlufttechnische Anlagen, s. h. „Installationsschächte und -kanäle“, aber: Fachunternehmerbescheinigung notwendig
Regale bis 7,50 m Höhe einer Lagerhöhe (Oberkante Lagergut)
Rutschbahnen bis 10 m Höhe
Rohrleitungen für den Ferntransport incl. unterirdischer Anlagen
Skulpturen und Brunnenanlagen
Solarenergieanlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen legaler Gebäude oder als untergeordnete Nebenanlage; ausgenommen Hochhäuser. aber: Denkmalschutz, …

[1] bedarf der Unternehmer- bzw. Sachverständigenbescheinigung vor Benutzung
[2] Inbetriebnahme erst nach Tauglichkeitsbescheinnigung des Bezirksschonsteinfegers

Solaranlagen, gebäudeunabhängige bis 3 m Höhe und einer maximalen Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze
Schornsteinanlagen, Errichtung und Änderung bedarf der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters, dass sich der Schornstein in ordnungsgemäßem Zustand befindet und für die angeschlossene Feuerungsanlage geeignet ist (§ 42 (7) BauO)
Schutzhallen als Bestandteil von **Baustelleneinrichtungen**
Schutzhütten für Wanderer
Schwimmbecken bis 100 m³, außer im Außenbereich
Signalhochbauten der Landesvermessung
Sicherung, statische… von Bauzuständen durch Gerüste und Hilfseinrichtungen
Skulpturen
Spielgeräte, s.h. „Anlagen, bauliche, für Sport- und Spielflächen“
Sportplätze, hier nur für bauliche Kleinanlagen wie Klettergerüste, Pergolen, Tore für Ballspiele auf ansonsten genehmigten Plätzen
Sportgeräte, s.h. „Anlagen, bauliche, für…“
Sport- und Spielplätze, Auswechseln von Belägen
Sprungschanzen und Sprungtürme bis zu 10,00 m Höhe
Stege, Landungs-
Stellplätze, nicht überdachte, für Pkw und Motorräder bis zu insgesamt 100 qm
Stellplätze für Fahrräder, überdachte oder nicht überdachte, bis zu insgesamt 100 qm
Stellplätze für Kfz, Beseitigung von
Straßenfeststände und -buden, s.h. „Anlagen, bauliche zu…“
Ställe, Kleintierställe bis 5 cbm
Stützmauern bis zu 2,00 m Höhe über Geländeoberfläche
Teppichstangen
Terrassen nicht überdachte, als unbedeutende bauliche Anlage aber: Abstandsflächenrecht beachten
Terrassen, überdachte, bis 30 m² und bis 4,50 m Tiefe
Toilettenwagen
Tore für Ballspiele bei Spiel- und Sportstätten
Türen, Einbau und Austausch – s.h. „Austausch von Fenstern, …“
Übernachtungen in KITAs etc., als zeitlich begrenzte Nutzungsänderung; aber: Brandschutzanforderungen sicher stellen[1]
Unterkünfte als Bestandteil von **Baustelleneinrichtungen**
Untertunnelungen bis 3 m Durchmesser
Unterstände für den ÖPNV oder die Schülerbeförderung
Verfugung – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt“
Vermessungsbauten als Signalhochbauten d. Landesvermessung
Verblendung – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt“
Verputz – s. h. „Änderung der äußeren Gestalt“
Versorgungsanlagen, – s.h. „baul. Anlagen für das Fernmelde...“
Waagen, Fahrzeug-
Wallanlagen – selbständige – s. h. „Ausgrabungen“
Warenautomaten – aber Zulässigkeit gem. B-Plan und § 13 BauO NRW beachten
Wärmepumpen[2]
Wasserheizungsanlagen[2] **–** s. h. „Wärmeverteilungsanlagen“
Wärmeverteilungsanlagen[2] bei Wasserheizungsanlagen ein schließlich der Wärmeerzeuger (s. h. aber „Feuerungsanlagen“);
Wärmerückgewinnungsanlagen[1]**,** Einrichtungen der
Warmluftheizungen, die keine Gebäudetrennwand und – außer in Gebäuden GK 1-3 – keine Geschosse überbrücken; aber: Fachunternehmerbescheinigung auch bei Anlagen mit Wärmerückgewinnung in Wohnungen oder ähnl. Nutzungseinheiten notwendig
Warmwasserversorgungsanlagen[2] s. h. „Wasserversorgungsanl.“
Wartehäuschen – s.h. Fahrgastunterstände
Wasserbecken bis zu 100 m³ außer im Außenbereich
Wasserversorgungsanlagen[2] einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihrer Wärmeerzeuger**;**
Weidehütte – s.h. Gebäude bis 4 m
Warenautomaten
Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,00 m² als reine Hinweisschilder (aber: Denkmalschutz / Gestaltungssatzung / Bundesstr.)
Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, an und in abgegrenzten Versammlungsstätten, sowie auf Ausstellungs- und Messegeländen, soweit sie nicht nach außen wirken
Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen, jedoch höchstens 2 Monate außer im Außenbereich
Werbeanlagen, in einem durch BPlan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- oder vergleichbarem Sondergebiet, an der Stätte der Leistung mit bis zu 10 m Höhe
aber: – Lage an qualifizierten Straßen kann separate Zustimmung erfordern
Wintergärten bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei GK 1-3 und 3 m Mindestgrenzabstand
Windkraftanlagen als Kleinwindanlagen bis 10 m Höhe außer im WR/ WA/WB/MI
Werbeanlagen, Beseitigung von ....
Wochenendhäuser auf dafür genehmigten Plätzen; kein Dauerwohnen
Zelte auf Camping- Zelt und Wochenendplätzen; ansonsten baugenehmigungspflichtig soweit keine fliegenden Bauten[3]
Zelte als fliegende Bauten[3] sind nicht genehmigungsfrei, sie bedürfen einer Ausführungsgenehmigung (§ 78 (2))
Zugänge und Zufahrten außer solchen für den Feuerwehreinsatz; aber: Lage an qualifizierten Straßen (B-Plan/ noch Ortsdurchfahrt)

[1] § 62 (2) S. 2 BauO NRW – im Rahmen von erzieherischen, kulturellen, künstlerischen oder sportlichen Veranstaltungen
[2] bedarf der Unternehmer- bzw. Sachverständigenbescheinigung vor Benutzung
[3] verbleiben nicht länger als 3 Monate am Standort



An die Gemeinde
Super-Musterrück
Rathausplatz 5
PLZ Ort
33378 Super-Musterrück

Eingangsvermerk der Gemeinde

Aktenzeichen

Vorlage in der Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW)

Weiterbehandlung als Bauantrag, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll:

☒ ja, (bitte Blatt 2 ausfüllen) ☐ nein

Bauherrin/Bauherr Antragstellerin/Antragsteller	**Bevollmächtigte/Bevollmächtigter der Bauherrin/des Bauherrn**
Name, Vorname, Firma: Musterwinkel, Johanna und Ludger	Name, Vorname, Firma: –
Straße, Hausnummer: Haardstr. 500	Straße, Hausnummer:
PLZ, Ort: 33378 Super-Musterrück	PLZ, Ort:
Telefon (mit Vorwahl): 05242 / 56007 — Telefax: 05242/56008	Telefon (mit Vorwahl): — Telefax:

Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser
Name, Vorname, Firma: Musterwinkel, Franziska / Mitgliedsnummer Architektenkammer (AK NW): A-1277Z (zu Bl. 2 Nr. 9)
Straße, Hausnummer: Brennwiesenweg 700
PLZ, Ort: 33378 Super-Musterrück
Telefon (mit Vorwahl): 05242 / 560815

Baugrundstück
Ort, Straße, Hausnummer, ggf. Ortsteil: 33378 Super-Musterrück, Brennwiesenweg 7c
Gemarkung(en): Musterrück
Eigentümer/Eigentümer: Musterwinkel, Johanna und Ludger

Genaue Bezeichnung des Vorhabens (Errichtung, …
z.B. von Wohngebäuden mit Garagen/Stellplätzen (Anzahl))

Errichtung eines freistehenden Einfamilienwohnhauses mit Garage und 4 Stellplätzen

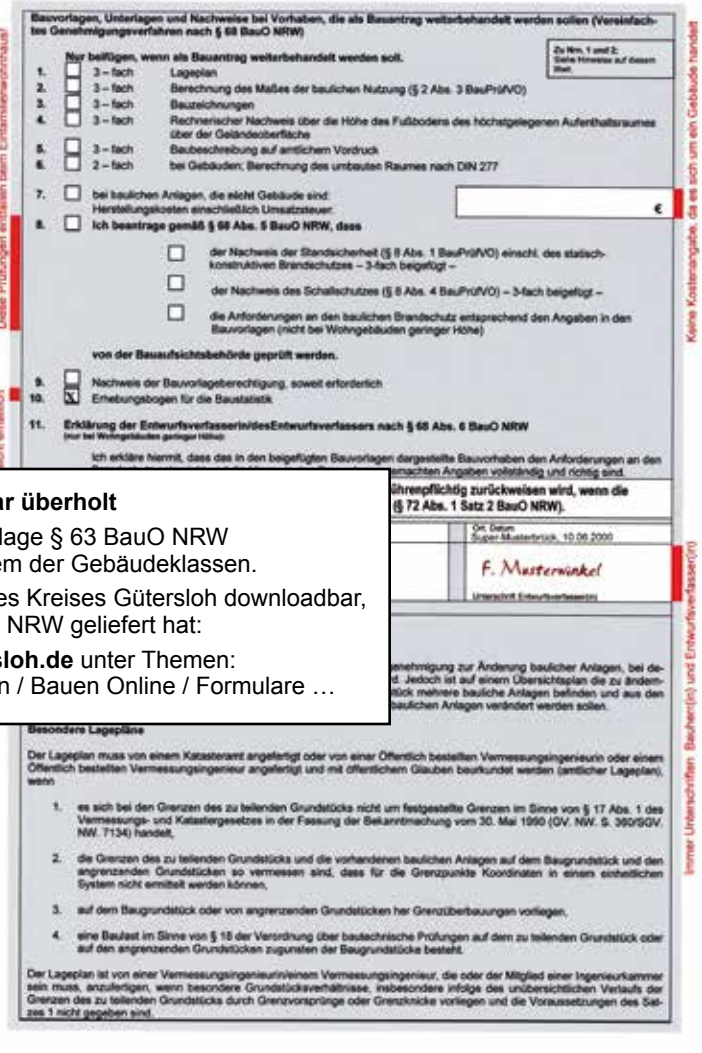
Bei Nutzungsänderungen
Bisherige Nutzung:
Beabsichtigte Nutzung:

Bauvorlagen und Unterlagen in der Genehmigungsfreistellung (§ 67 BauO NRW)

Zu Nrn. 1 und 2: Siehe Hinweise auf Blatt 2

1. ☒ 1 – fachen Lageplan
2. ☒ 1 – fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüfVO)
3. ☒ 1 – fach Bauzeichnungen
4. ☒ 1 – fach Rechnerischer Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes
5. ☒ Erhebungsbogen für die Baustatistik
6. **Erklärung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers nach § 67 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW:**
   Ich erkläre hiermit, dass das in den beigefügten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und die hierzu in den Bauvorlagen gemachten Angaben vollständig und richtig sind.

Fortsetzung Blatt 2



Bauvorlagen, Unterlagen und Nachweise bei Vorhaben, die als Bauantrag weiterbehandelt werden sollen (Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW)

Zu Nrn. 1 und 2: Siehe Hinweise auf diesem Blatt

Nur beifügen, wenn als Bauantrag weiterbehandelt werden soll.

1. ☐ 3 – fach Lageplan
2. ☐ 3 – fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 2 Abs. 3 BauPrüfVO)
3. ☐ 3 – fach Bauzeichnungen
4. ☐ 3 – fach Rechnerischer Nachweis über die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche
5. ☐ 3 – fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck
6. ☐ 2 – fach bei Gebäuden; Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277
7. ☐ bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind: Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer: €
8. ☐ **Ich beantrage gemäß § 68 Abs. 5 BauO NRW, dass**
   - ☐ der Nachweis der Standsicherheit (§ 8 Abs. 1 BauPrüfVO) einschl. des statisch-konstruktiven Brandschutzes – 3-fach beigefügt –
   - ☐ der Nachweis des Schallschutzes (§ 8 Abs. 4 BauPrüfVO) – 3-fach beigefügt –
   - ☐ die Anforderungen an den baulichen Brandschutz entsprechend den Angaben in den Bauvorlagen (nicht bei Wohngebäuden geringer Höhe)

   von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden.
9. ☐ Nachweis der Bauvorlageberechtigung, soweit erforderlich
10. ☒ Erhebungsbogen für die Baustatistik
11. **Erklärung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers nach § 68 Abs. 6 BauO NRW** (nur bei Wohngebäuden geringer Höhe)
    Ich erkläre hiermit, dass das in den beigefügten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben den Anforderungen an den … gemachten Angaben vollständig und richtig sind.

Diese Prüfungen entfallen beim Einfamilienwohnhaus!

Keine Kostenangabe, da es sich um ein Gebäude handelt

…ührenpflichtig zurückweisen wird, wenn die … § 72 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW).

Ort, Datum: Super-Musterrück, 10.06.2000

F. Musterwinkel

Unterschrift Entwurfsverfasser(in)

Immer Unterschriften Bauherr(in) und Entwurfsverfasser(in)

…genehmigung zur Änderung baulicher Anlagen, bei de… …d. Jedoch ist auf einem Übersichtsplan die zu ändern… …stück mehrere bauliche Anlagen befinden und aus den … baulichen Anlagen verändert werden sollen.

Besondere Lagepläne

Der Lageplan muss von einem Katasteramt angefertigt oder von einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet werden (amtlicher Lageplan), wenn

1. es sich bei den Grenzen des zu teilenden Grundstücks nicht um festgestellte Grenzen im Sinne von § 17 Abs. 1 des Vermessungs- und Katastergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1990 (GV. NW. S. 360/SGV. NW. 7134) handelt,
2. die Grenzen des zu teilenden Grundstücks und die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und den angrenzenden Grundstücken so vermessen sind, dass für die Grenzpunkte Koordinaten in einem einheitlichen System nicht ermittelt werden können,
3. auf dem Baugrundstück oder von angrenzenden Grundstücken her Grenzüberbauungen vorliegen,
4. eine Baulast im Sinne von § 16 der Verordnung über bautechnische Prüfungen auf dem zu teilenden Grundstück oder auf den angrenzenden Grundstücken zugunsten der Baugrundstücke besteht.

Der Lageplan ist von einer Vermessungsingenieurin/einem Vermessungsingenieur, die oder der Mitglied einer Ingenieurkammer sein muss, anzufertigen, wenn besondere Grundstücksverhältnisse, insbesondere infolge des unübersichtlichen Verlaufs der Grenzen des zu teilenden Grundstücks durch Grenzvorsprünge oder Grenzknicke vorliegen und die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht gegeben sind.

Formular überholt

Neue Rechtsgrundlage § 63 BauO NRW
sowie das neue System der Gebäudeklassen.

Formulare auf der Homepage des Kreises Gütersloh downloadbar,
sobald das Land NRW geliefert hat:

www.kreis-guetersloh.de unter Themen:
Bauen, Wohnen, Immissionen / Bauen Online / Formulare …

Anlagen:

zu 1: **Lageplan 1 : 500**
zu 2: **Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung**

Nachweis des Einhaltens der festgesetzten GRZ:

Grundstücksfläche:	**622 qm**
zulässige Grundflächenzahl laut B-Plan:	**0,35**
zulässige Grundfläche = 0,35 x 622 qm =	**217,7 qm**
GFZ: nicht festgesetzt laut B-Plan	**-**

Grundfläche Wohnhaus:
Grundfläche allseitig umschlossen und überdacht:

12,41 m x 10,54 m + 0,50 m x 4,60 m + 1,62 m x 4,48 m =	140,43 qm
überdachter Freisitz 1,775 m x 4,20 m =	7,45 qm
	147,89 qm
Stellplätze:	50,00 qm
Garage: 5,115 m x 7,86 m =	40,2 qm
1,92 m x 7,86 m : 2 =	7,5 qm
	97,7 qm

Terrassen / Zufahrten = Pflasterflächen (s.h. EG):

P1: 14 m x 1,6 m + 4,5 m x 1,00 m + 1,5 m x 2,0 m =	29,9 qm
P4: 1,0 m x 5,1 m =	5,1 qm
P3: 2,30 m x 4,00 m =	14,3 qm
P2: 2 m x 1,2 m + 0,5 x 0,5 m =	2,7 qm
	52 qm

Summe Nebenanlagen / § 19 BauNVO 90: **149,7 qm**

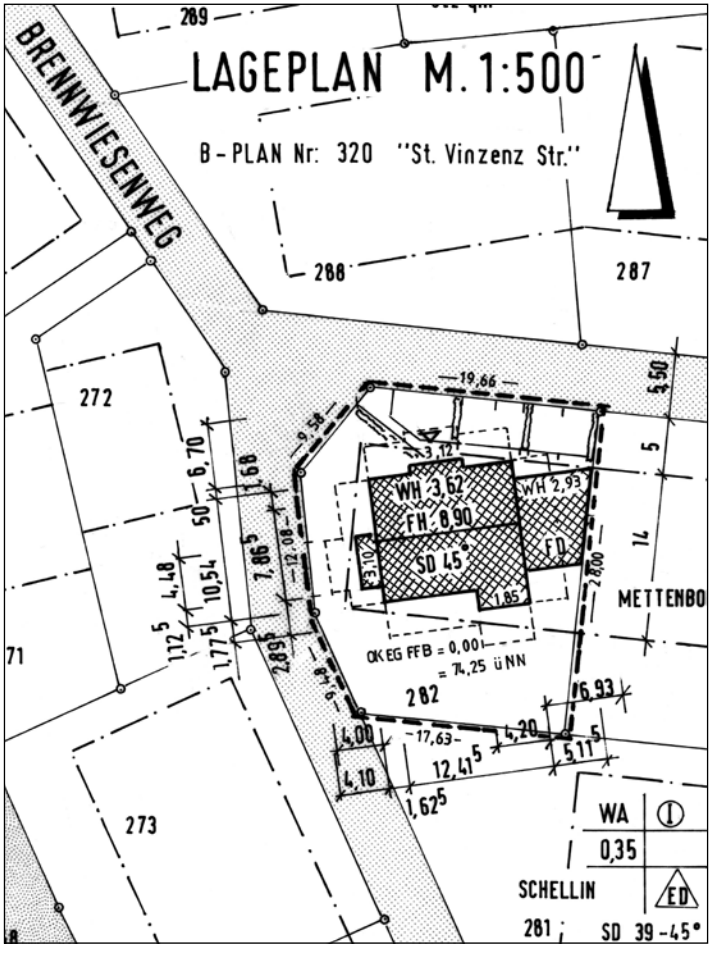
zulässige Überschreitung gemäß § 19 BauNVO 90:

147,9 qm + 149,7 qm	=	297,6 qm
297,6 qm - 217,7 qm	= Überschreitung:	79,9 qm
zul. max. 50 %	= 217,7 qm x 0,5 =	**108,9 qm**

79,9 qm < 108,9 qm

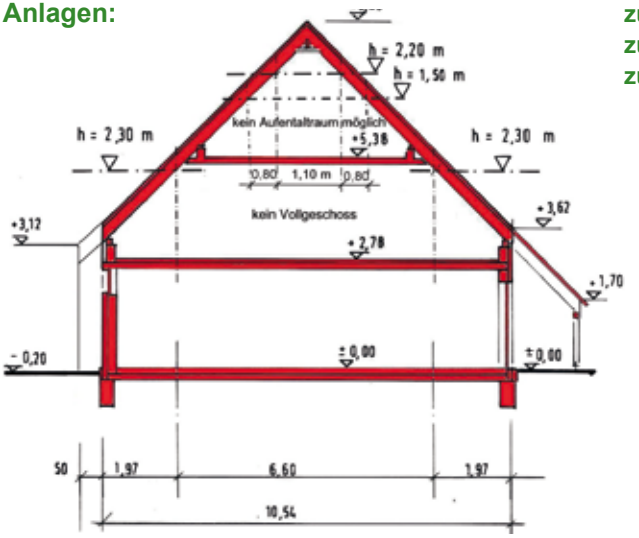
297,6 qm : 622 qm = 0,48 **< 0,8**

Die zulässige Grundflächenzahl (d.h. hier der zulässige Versiegelungsgrad) ist nicht überschritten. Zudem könnten die Stellplatzflächen aufgrund der geringen Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens durch die Verwendung von Rasengittersteinen ggf. außer Ansatz bleiben. Auch wird die Kappungsgrenze von 0,8 eingehalten.



Anlagen:

zu 1: **Ergänzung zum Lageplan: Abstandflächen**
zu 2: **Nachweis der Geschossigkeit**
zu 3: **Rechn. Nachweis der Höhe des höchstgel. Fußbodens**

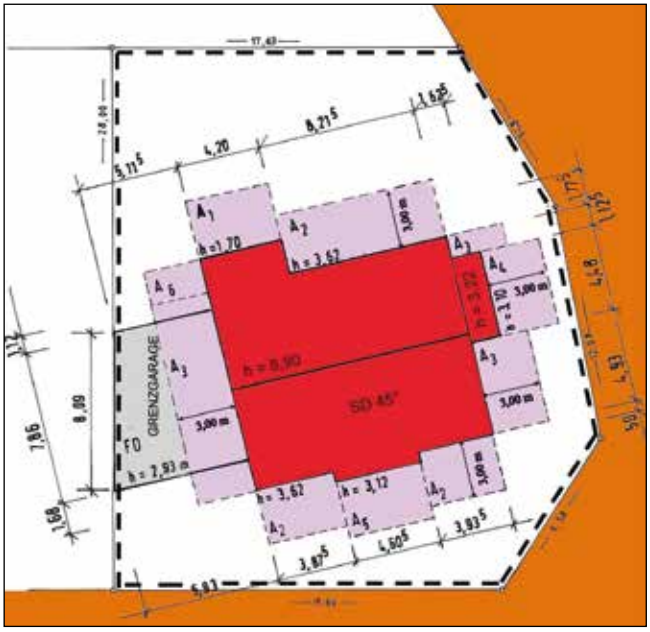


Berechnung der Vollgeschossigkeit 1.OG:

Grundfläche: 12,41 m x 10,54 m + 0,50 m x 4,60 m = 133,10 qm
Grundfläche mit 2,30 m lichter Höhe 6,60 m x 12,41 m =81,91 qm
Kein Vollgeschoß wenn Fläche mit 2,30 m Höhe ≤ 3/4 Grundfläche
3/4 x 133,10 qm = 99,83 qm
81,91qm < 99,83 qm

Beim 1.OG im Dachgeschoss handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss. Die im Bebauungsplan festgesetzte eingeschossige Bauweise ist eingehalten. Die lichten Raumhöhen von 2,40 m bzw. 2,20 m im Dachraum sind gemäß § 46 (1) BauO NRW ebenfalls eingehalten.
Im Spitzboden entfällt der Nachweis, da hier das Verhältnis offensichtlich noch schlechter ist. Eine Nutzung als Aufenthaltsraum gemäß § 46 (1) BauO ist nicht möglich. Es fehlt an einer lichten Höhe unter Dachschrägen von 2,20 m über 50 % Grundfläche mit min. 1,50 m Höhe:
lichte Höhe 2,20 m: 12,41 m x 1,10 m = 13,66 qm
lichte Höhe 1,50 m bis 2,20 m: 12,41 m x 1,60 m = 19,86 qm
Grundfläche über 1,50 m: = 33,52 qm 50 % = 16,76 qm

Fußbodenhöhe höchstgelegener Aufenthaltsraum:
Höhe höchstgelegener Aufenthaltsraum + Sockel = + 5,58 m d. h bei 160 qm Wohn-/Nutzfläche und einer Höhe des höchstgelegener Aufenthaltsraum unter 7 m über Gelände handelt



es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 1 (§ 2 (3) Nr.1 BauO NRW)

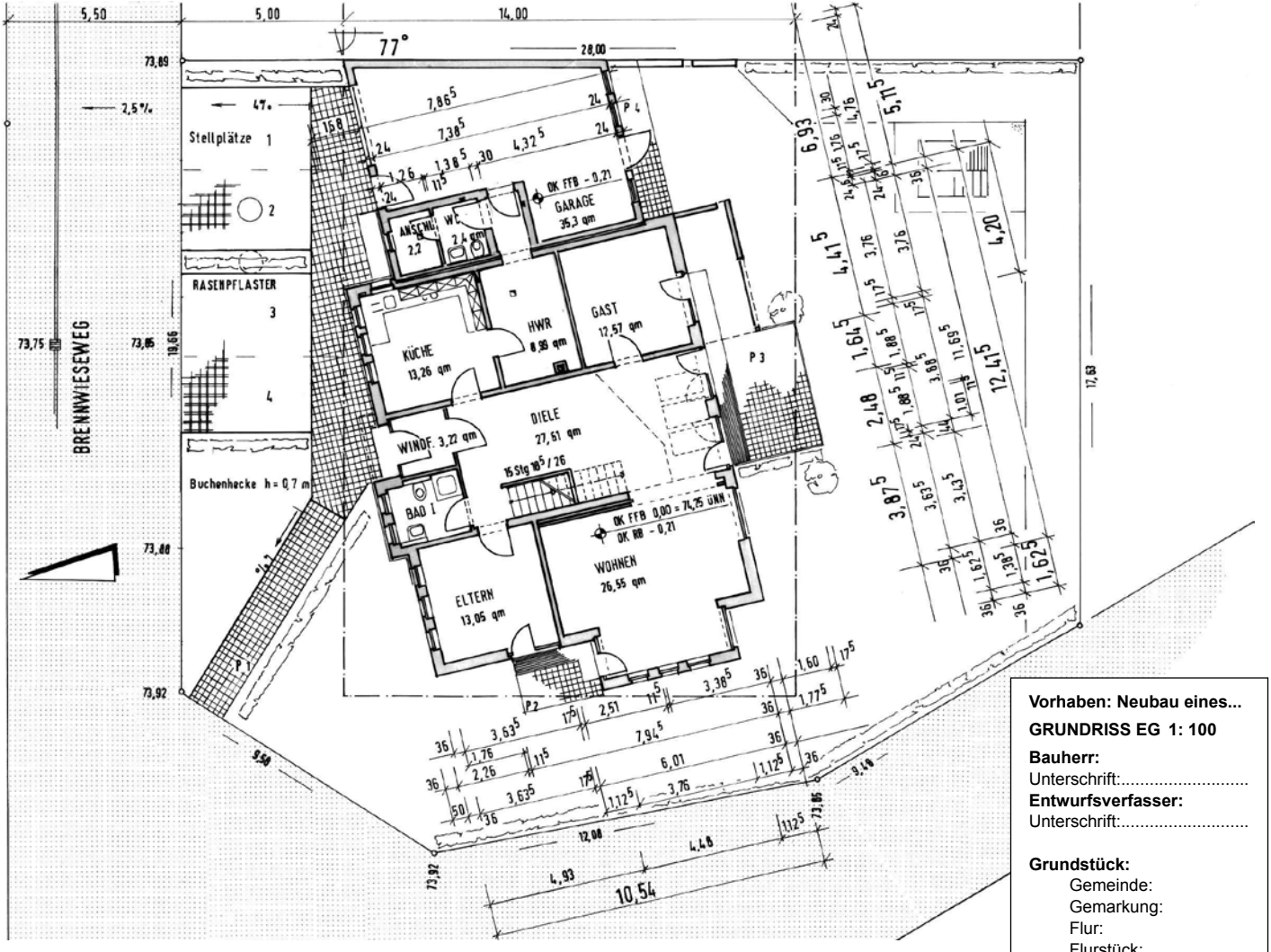
<u>Abstandflächenberechnung / Ergänzung zum Lageplan:</u>

A1: 1,70 m x 0,4 = 0,68 m	<	**3,00 m**
A2: 3,62 m x 0,4 = 1,45 m	<	**3,00 m**
A3: (3,62 m + (8,90 m - 3,62 m) : 3) x 0,4 = 2,15	<	**3,00 m**
A4: 3,10 m x 0,4 = 1,24 m	<	**3,00 m**
A5: 3,12 m x 0,4 = 1,25 m	<	**3,00 m**
A6: (3,62 m - 1,70 m) x 0,4 = 0,77 m	<	**3,00 m**

In Wohn- und Mischgebieten beträgt die Abstandfläche 0,4 der Wandhöhe. Dachflächen werden erst bei über 45° zu 1/3 der Wandhöhe zugerechnet. Die Giebelfläche wird zu 1/3 der Wandhöhe hinzugerechnet. Da es sich hier um ein Gebäude der Gebäudeklasse 1 handelt ist zu allen Seiten nur der Mindestabstand von 3,00 m anzusetzen. Die Abstandflächen liegen sämtlich auf dem eigenen Grundstück.
Die notwendigen Grenzabstände sind nachgewiesen.

Anlagen: **zu 3:** **Bauzeichnungen**

Grundriss Erdgeschoss 1 : 100



Vorhaben: Neubau eines...

GRUNDRISS EG 1: 100

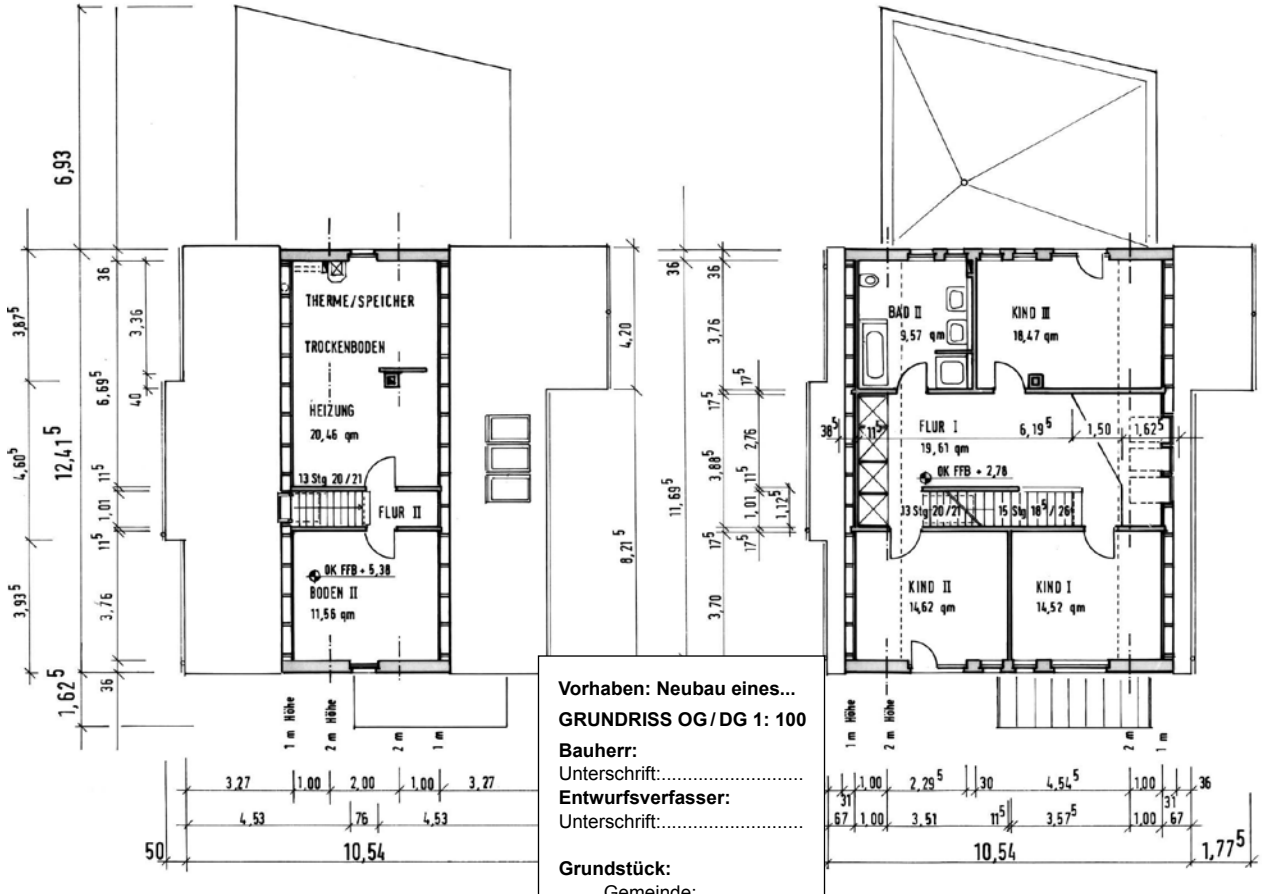
Bauherr:
Unterschrift:.....

Entwurfsverfasser:
Unterschrift:.....

Grundstück:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:

Anlagen: **zu 3:** **Bauzeichnungen**

Grundriss OG / DG **1 : 100**



Vorhaben: Neubau eines...

GRUNDRISS OG / DG 1: 100

Bauherr:
Unterschrift:.....

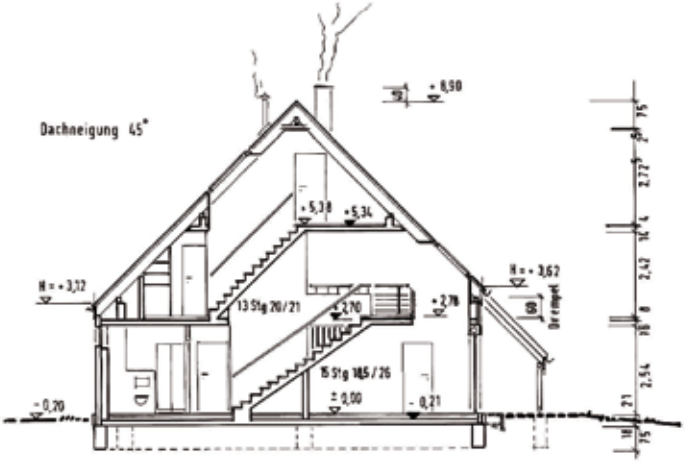
Entwurfsverfasser:
Unterschrift:.....

Grundstück:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:

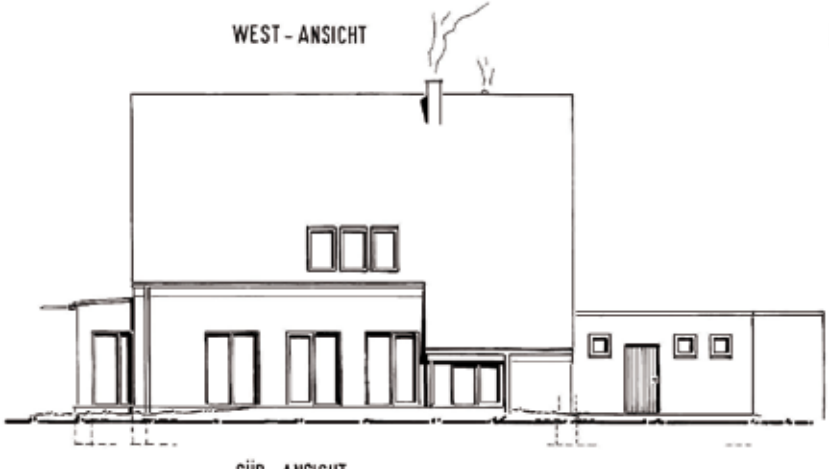
Anlagen: **zu 3:** **Bauzeichnungen**

Ansichten / Schnitt **1 : 100**

WEST - ANSICHT



SCHNITT A-A



SÜD - ANSICHT

Vorhaben: Neubau eines...

ANSICHTEN **1: 100**

SCHNITT **1: 100**

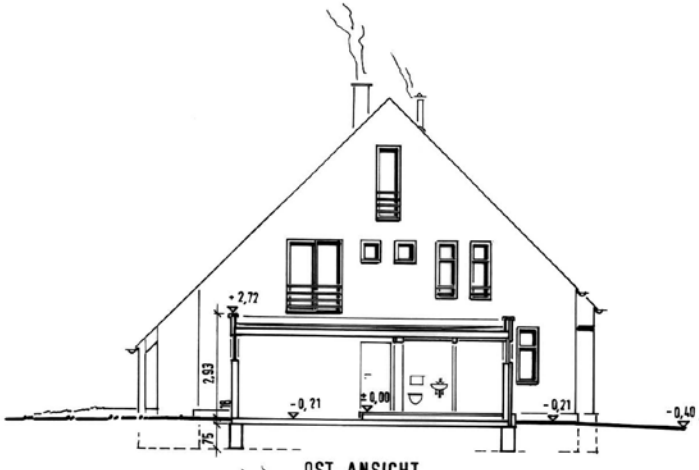
Bauherr:
Unterschrift:.....

Entwurfsverfasser:
Unterschrift:.....

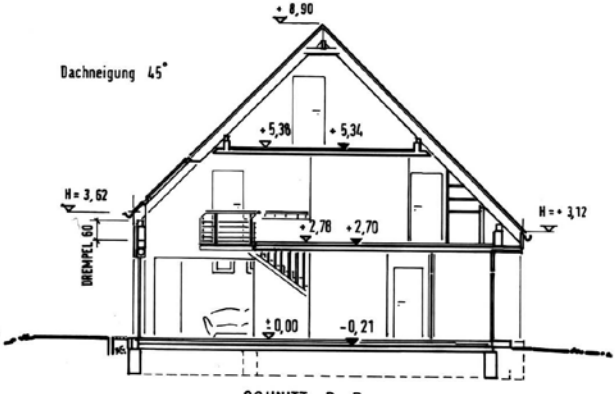
Grundstück:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:

Anlagen: **zu 3:** **Bauzeichnungen**

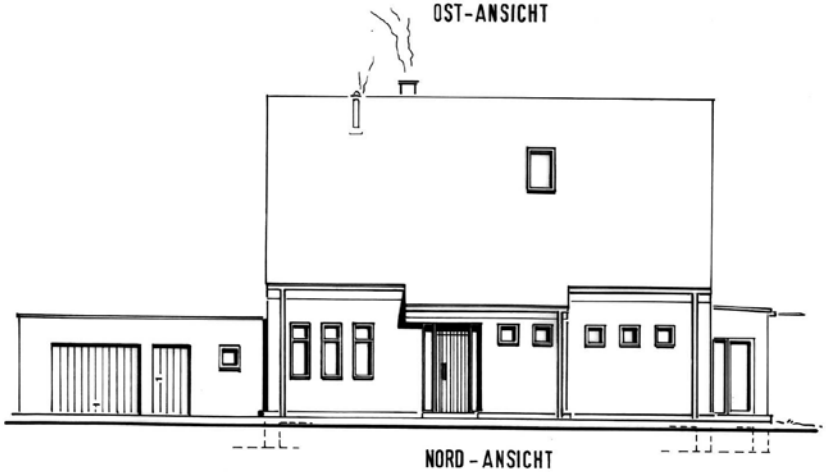
Ansichten / Schnitt **1 : 100**



OST-ANSICHT



SCHNITT B-B



NORD-ANSICHT

Vorhaben: Neubau eines...

ANSICHTEN **1: 100**

SCHNITT **1: 100**

Bauherr:
Unterschrift:.....

Entwurfsverfasser:
Unterschrift:.....

Grundstück:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:

Das fertige Haus

Gleichzeitig mit einer guten Außendämmung wurde auf ein hohes Speichervolumen (massive Decken / dicke Mauerwerkswände) wert gelegt, was der Raumqualität auch im Sommer zu gute kommt. Wärmeschutztechnische Aspekte wurden zusätzlich zur Materialwahl auch bei der Planung konzeptionell berücksichtigt:

- Nord- / Südausrichtung des Baukörpers
- Südorientierung der Hauptlichtquellen
- Minimierung der Öffnungen nach Norden

Brennwerttherme mit 160 l Speicher (auch effektive Unterhaltskosten bei 5-Personenhaushalt)

Die funktionelle Einbeziehung der Verkehrsflächen in die Wohnnutzung gelingt durch eine lichtdurchflutete, zentrale Aufenthaltsdiele mit offener Anbindung ans Wohnzimmer (durch Schiebetür abtrennbar).

Ein hoher Wandflächenanteil wird erreicht durch überwiegend nördlich und westlich orientierte hochliegende kleine Fenster sowie der Treppenabtrennung durch Wandscheiben vom Restraum.

Der Hauswirtschaftstrakt dient als Schmutz- und Funktionsschleuse zwischen Küche und Garage. Dieser Funktionsbereich wird ergänzt durch integrierte Schmutztoilette mit hinterliegendem Hausanschlussraum. Anschließend erfolgt der Übergang in die die Garage.

Der überdachte Freisitz ist sparsam gehalten aber hoch effektiv.

Die großen Kinderzimmer werden ergänzt durch zusätzliche Spielflächen durch die Multinutzung der Verkehrsflächen auf der Galerie, im Dachboden und in der Garage. Es ergeben sich zusätzliche Betätigungsfelder – dunkle Kellerräume entfallen.

Gebäude:

- Ohne Unterkellerung, kein Dachüberstand
- keine Dachaufbauten, einfache Form
- 45 °-Satteldach mit Betonpfannen
- Kalksandstein / Wärmedämmung mit Putz
- Brennwerttherme + Speicher im Spitzboden

BRI:	gemäß DIN 277:	903 cbm
	Garage:	135 cbm

Wohnfläche gemäß II. BV: 161,45 qm

Lageplan 1 : 500

Ergänzung zu Blatt 1 - zwingend

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr.: 15 BauPrüfVO* muss der in allen Verfahren einzureichende Lageplan die Entwässerungsgrundleitungen bis zum öffentlichen Kanal oder die Lage der Kleinkläranlage mit den Abwasserleitungen enthalten.
Der Inhalt des Lageplanes ist gesondert darzustellen, wenn der Lageplan sonst unübersichtlich würde (§ 3 Abs. 4 Bau-PrüfVO)* – s.h. auch gesonderte Darstellung der Abstandflächen auf Blatt B03.

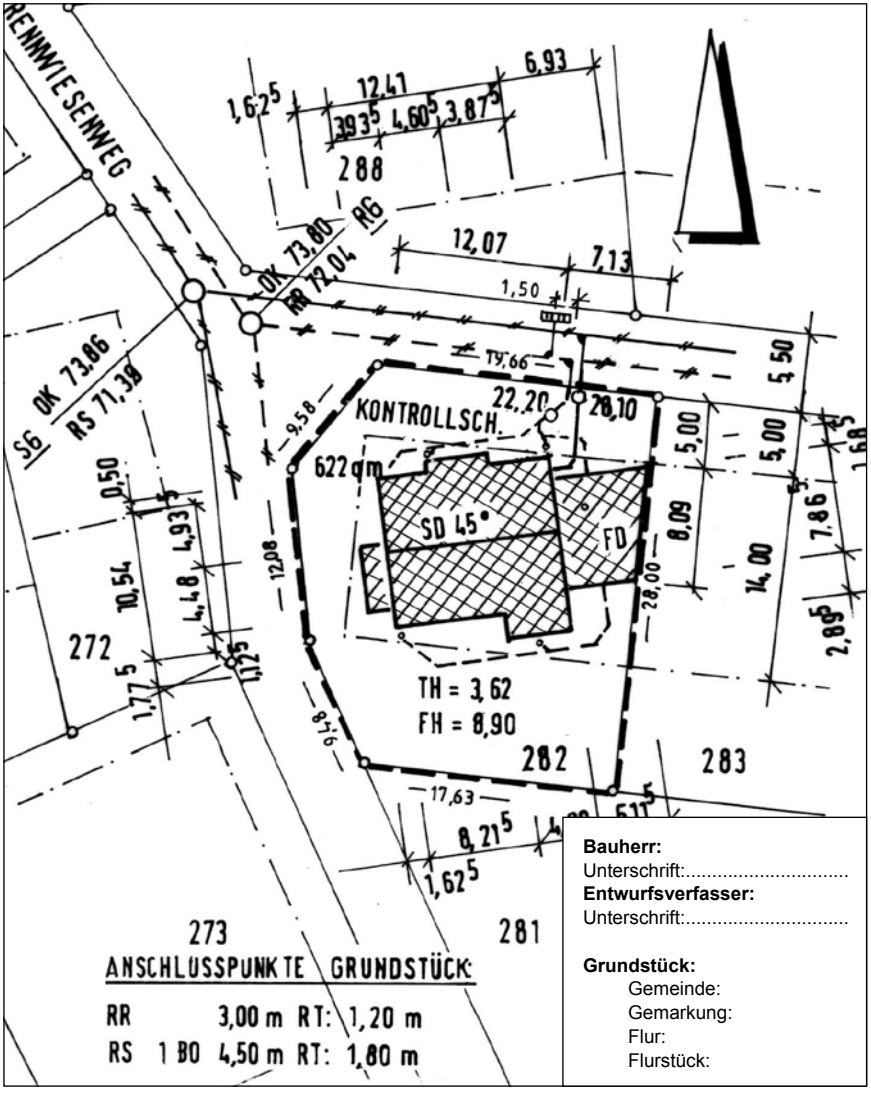
Bauvorhaben:
Einfamilienhaus mit Garage
Brennwiesenweg
33378 Musterstadt

Gemarkung : Musterbrück
Flur : 19
Flurstück : 282

Bauherren:
Johanna und Ludger Musterwinkel
Haardstr. 500
33378 Super-Musterbrück

Unterschrift: .....

Entwurfsverfasser:
AK NW Nr.
Franziska Musterwinkel
Brennwiesenweg
33378 Super-Musterbrück



Bauherr:
Unterschrift:.....
Entwurfsverfasser:
Unterschrift:.....

Grundstück:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:

* Stand Drucklegung 2018

Schnitt 1 : 100

Vorlage nicht zwingend / dient zur Klarstellung der vorhandenen Höhen

Die Entwässerungsleitungen – **hier Trennsystem** – werden getrennt für Schmutz- und Regenwasser verlegt und im nordöstlichen Grundstücksbereich (Bereich Garagenzufahrt) an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

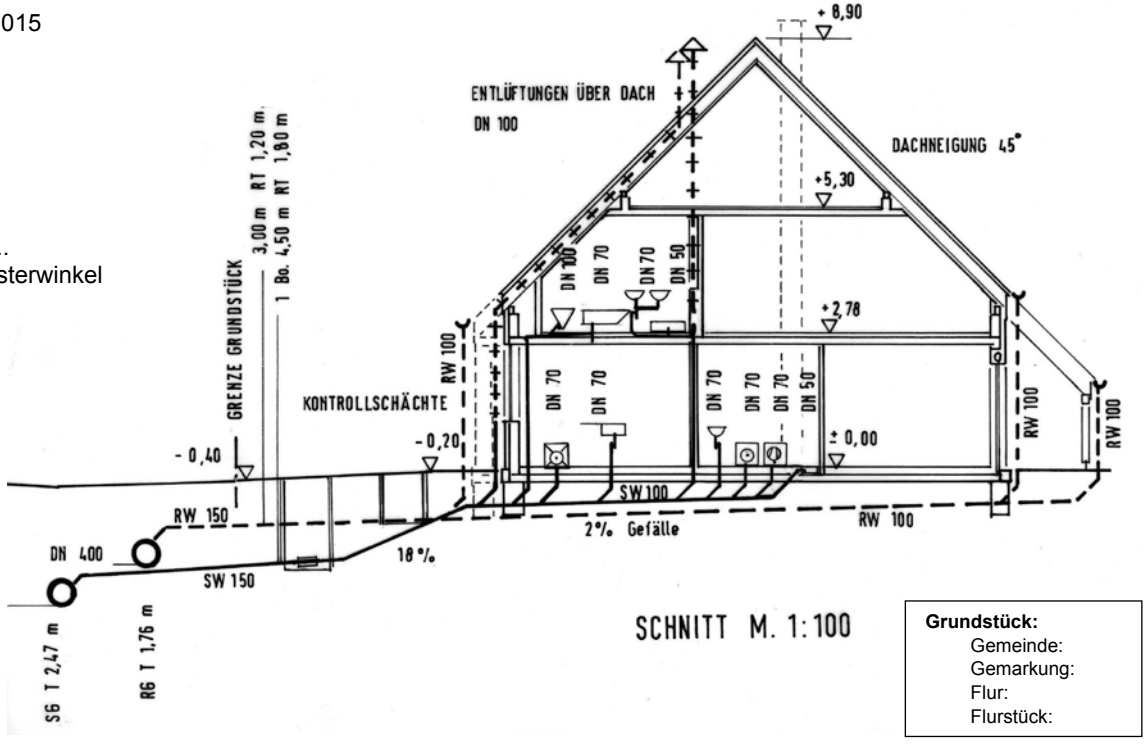
Die Regenwasserleitungen werden von den Fallrohren bis zum Kontrollschacht in PVC DN 100 verlegt.
Die Zuleitung vom Kontrollschacht bis zum Straßenkanal erfolgt in Tonrohr DN 150.

Die Schmutzwasserleitungen werden von den Fallrohren bis zum Kontrollschacht ebenfalls in PVC DN 100 ausgeführt und über Dach entlüftet. Der Anschluss vom Kontrollschacht zum Schmutzwasser-Straßenkanal erfolgt in Tonrohr DN 150.
Alles Weitere ist den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen.

Musterstadt, den 06.06.2015

.....
Franziska Mustermann
(Entwurfsverfasserin)

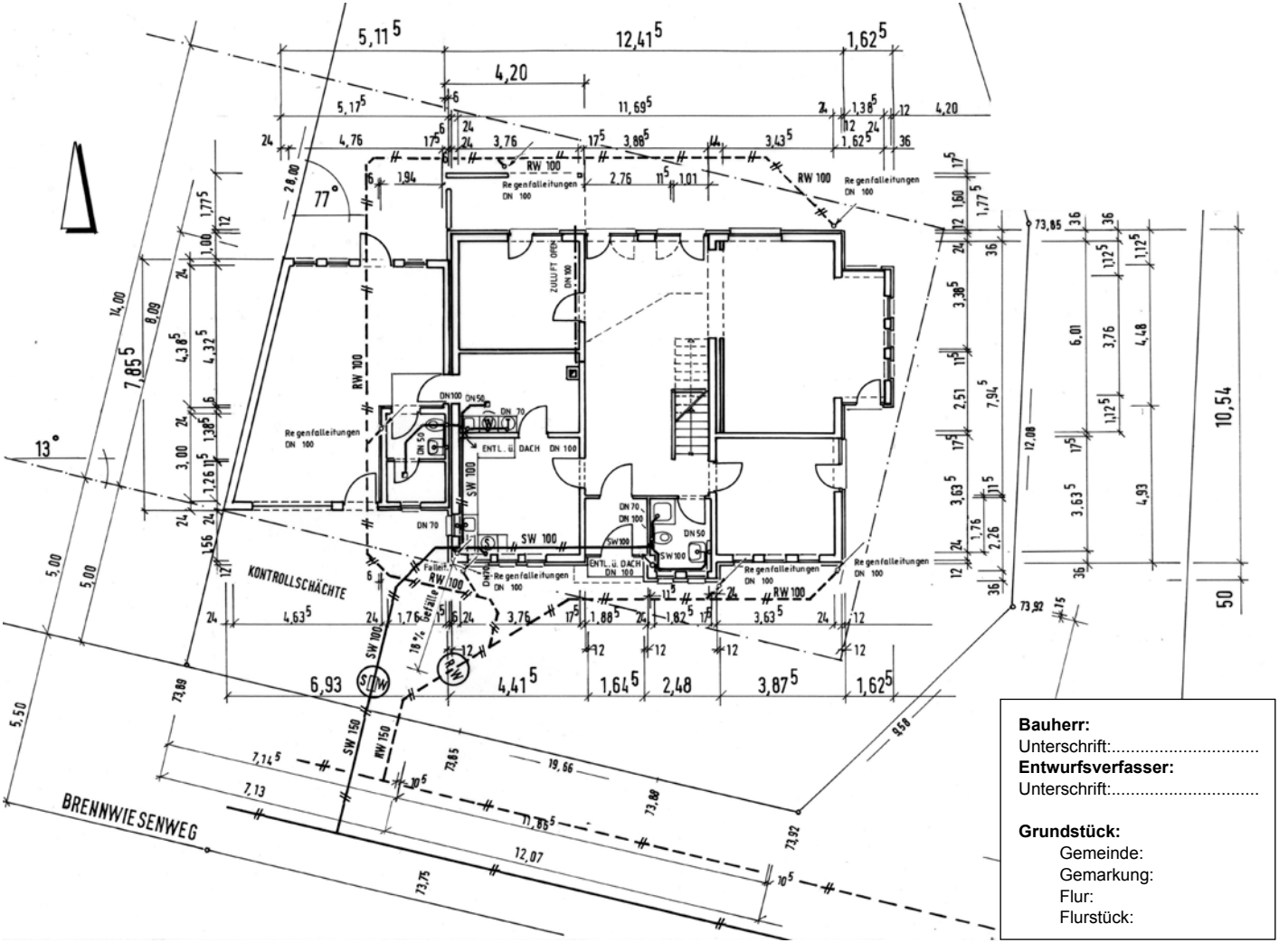
.....
Johanna und Ludger Musterwinkel
(Bauherrn)



Grundstück:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:

Grundleitungen EG

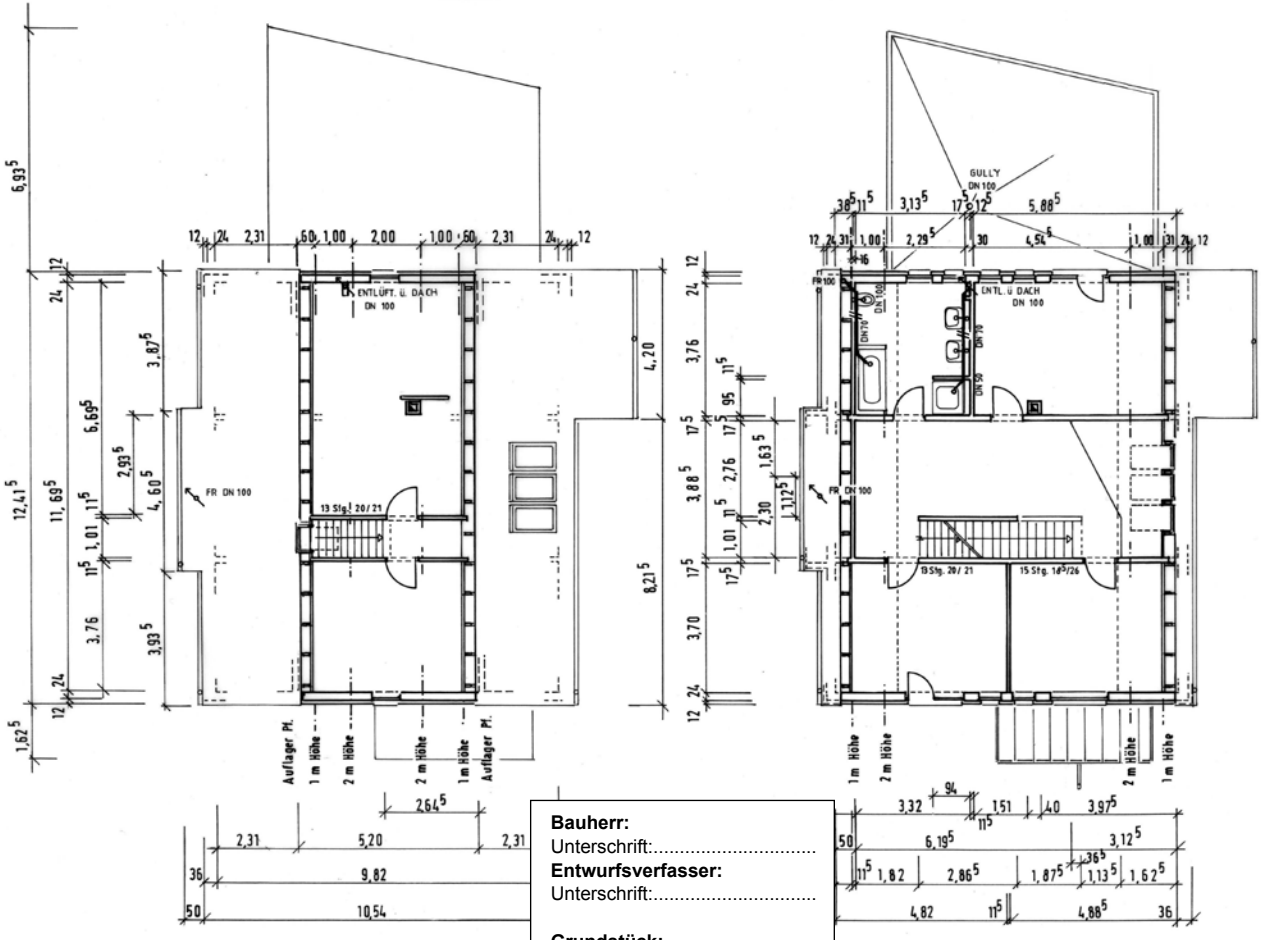
1 : 100 freiwillig



Entwässerungsleitungen OG / DG

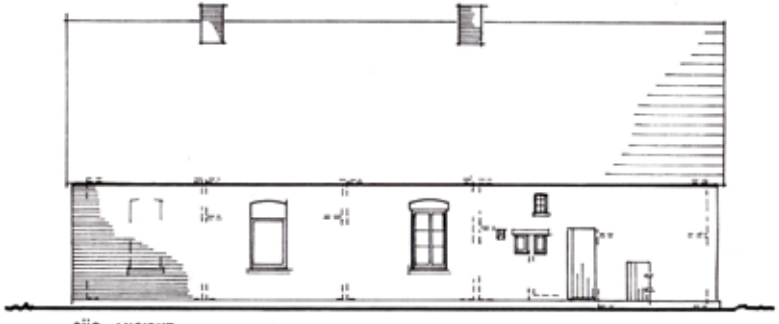
1 : 100

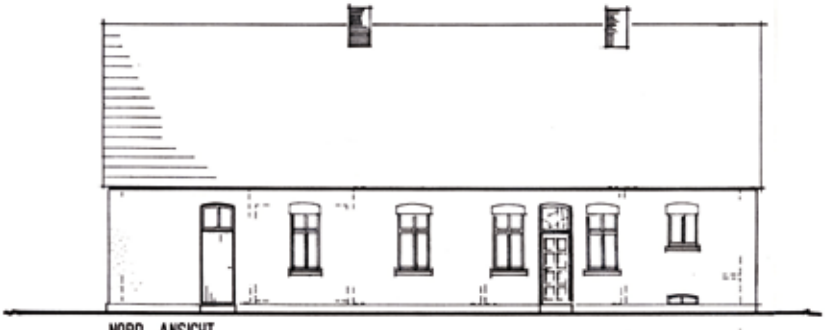
nur für die Bauausführung

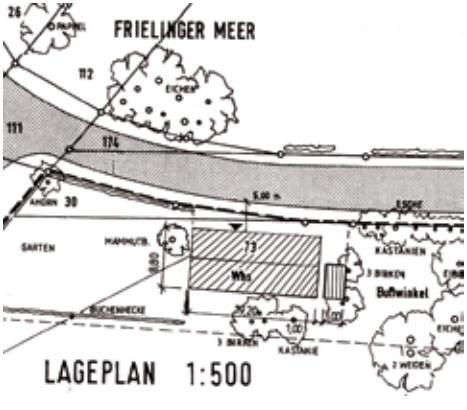


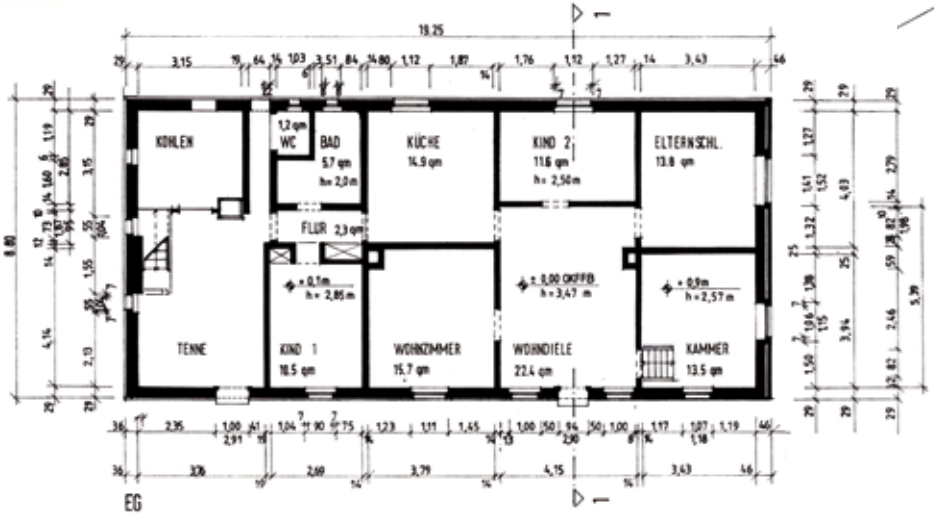
Bauherr:
Unterschrift:.....
Entwurfsverfasser:
Unterschrift:.....

Grundstück:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:









Vorhaben:
Wohnhausumbau + Anbau

Bestandsplan

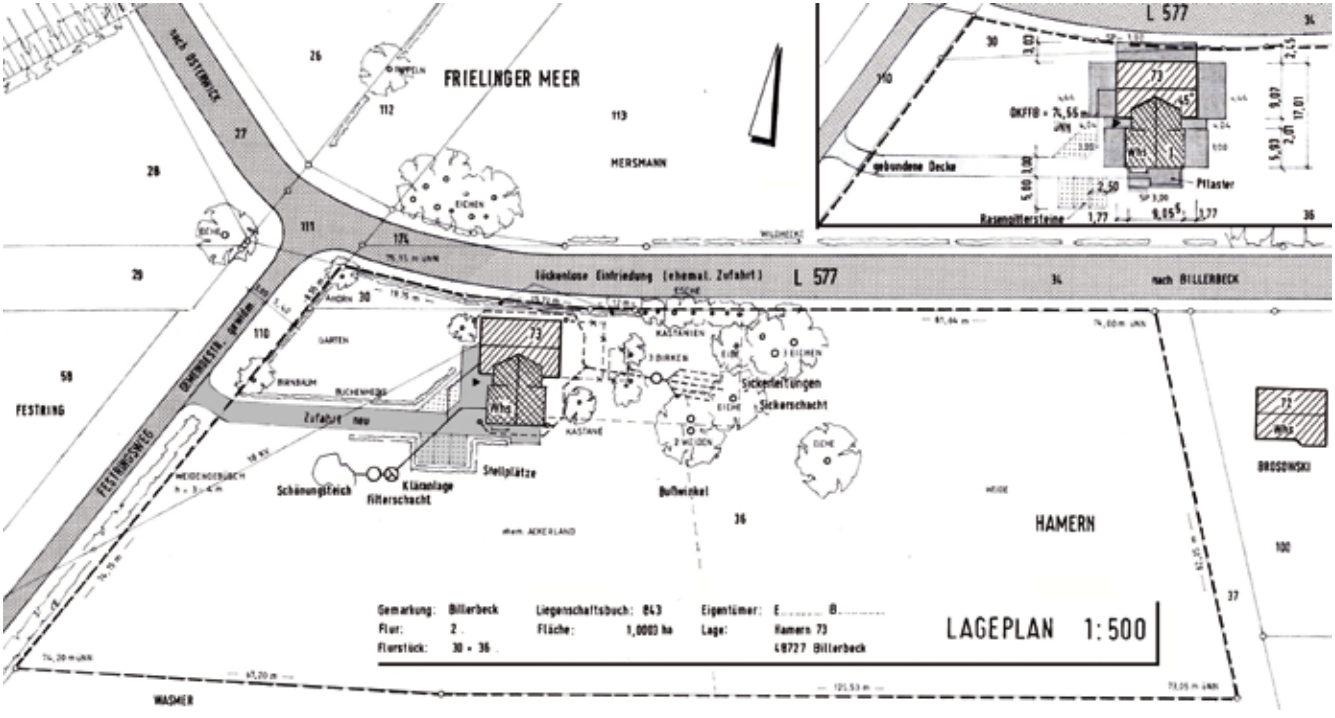
ANSICHTEN 1: 100

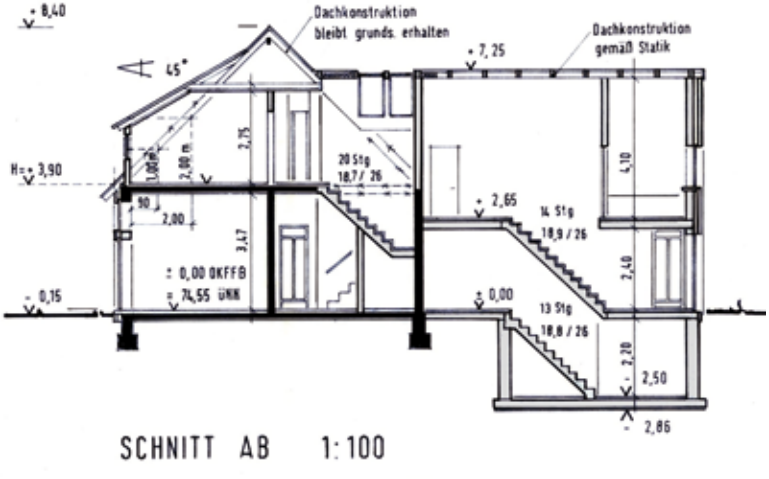
GRUNDRISS 1: 100

LAGEPLAN

Bauherr:
Unterschrift:.....
Entwurfsverfasser:
Unterschrift:.....

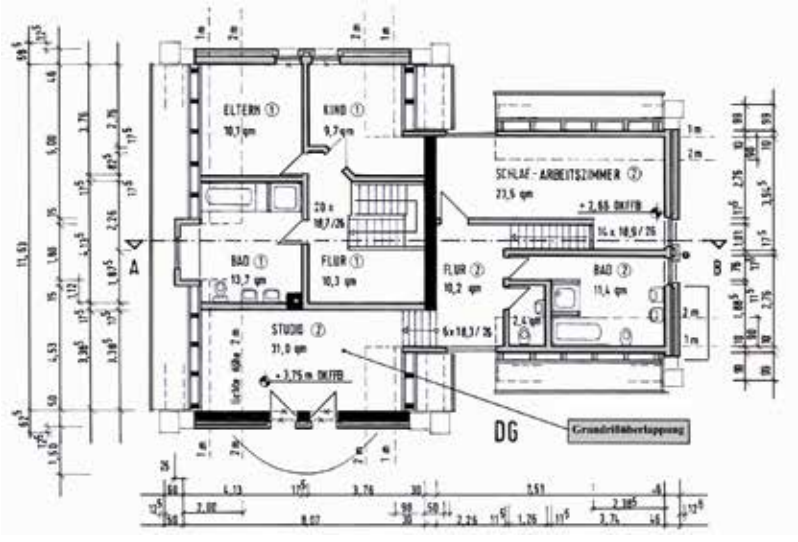
Grundstück:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:

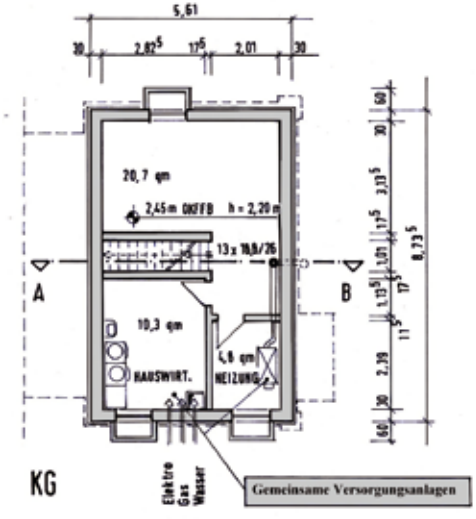


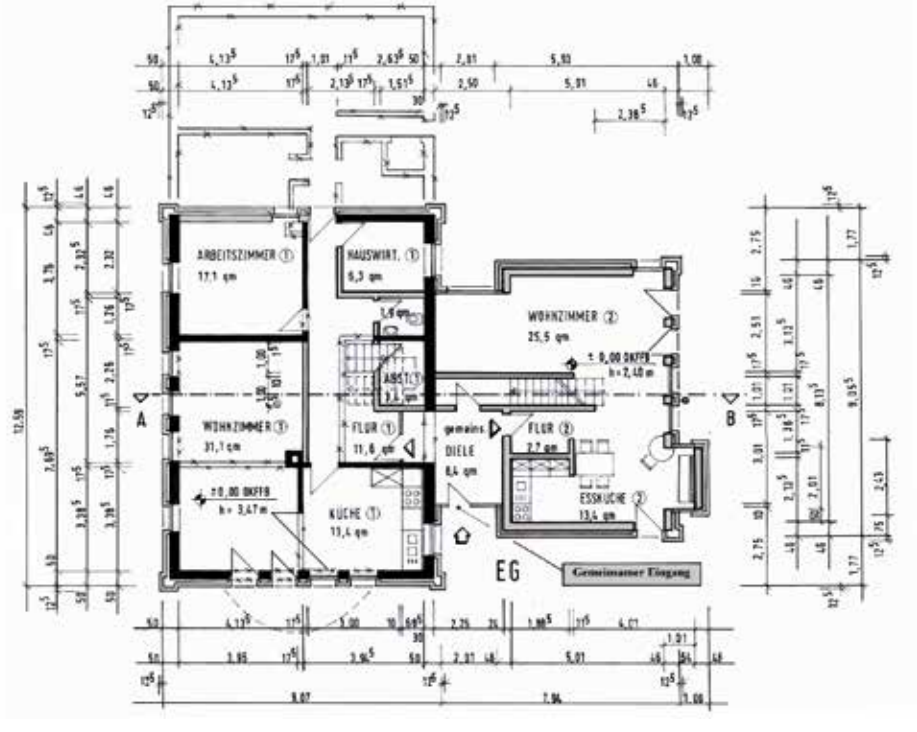


Weitere Unterlagen:

- Vordrucke (Antragstellung / Baubeschreibung)
- Deutsche Grundkarte 1:5000
- Aktueller Flurkartenauszug
- Berechnung
  - Wohn- und Nutzfläche
  - Umbauter Raum
  - Abstandflächen
- Angaben zur Familiensituation:
  - Personenzahl
  - Eigentümer
  - Bisherige und zukünftige Eigennutzung
- Angaben zur Erschließung
  - Entwässerungsantrag / Kanalanschluss
  - Anbindung an öffentl. Verkehrsfläche
- Angabe von immitierenden Betrieben im Umfeld







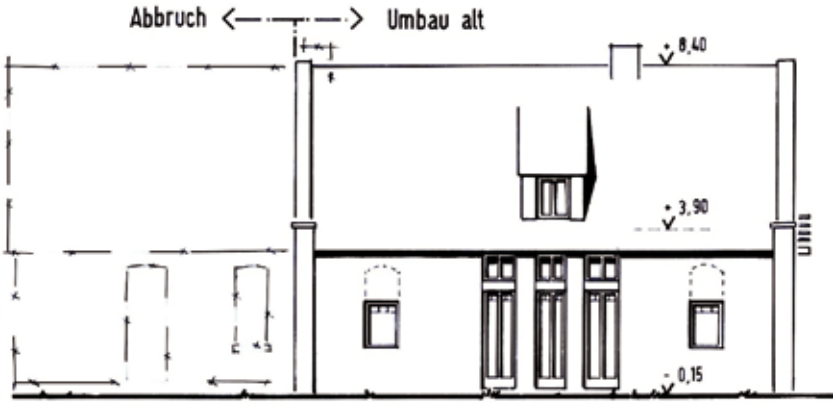
Vorhaben:
Wohnhausumbau + Anbau

Planung

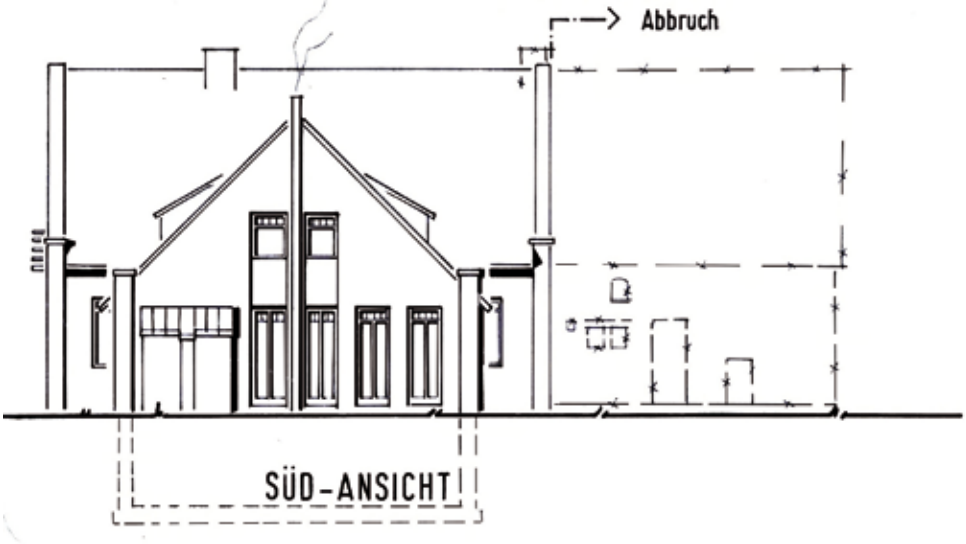
GRUNDRISS 1: 100

Bauherr:
Unterschrift:.....
Entwurfsverfasser:
Unterschrift:.....

Grundstück:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:



NORD-ANSICHT



SÜD-ANSICHT

Vorhaben:

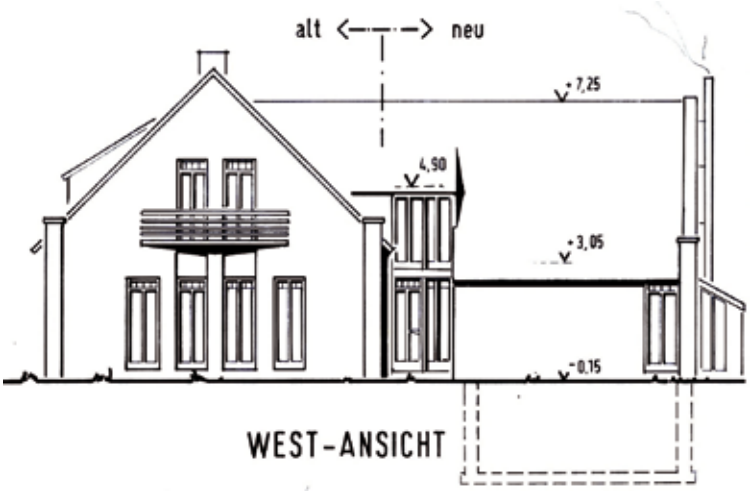
Wohnhausumbau + Anbau

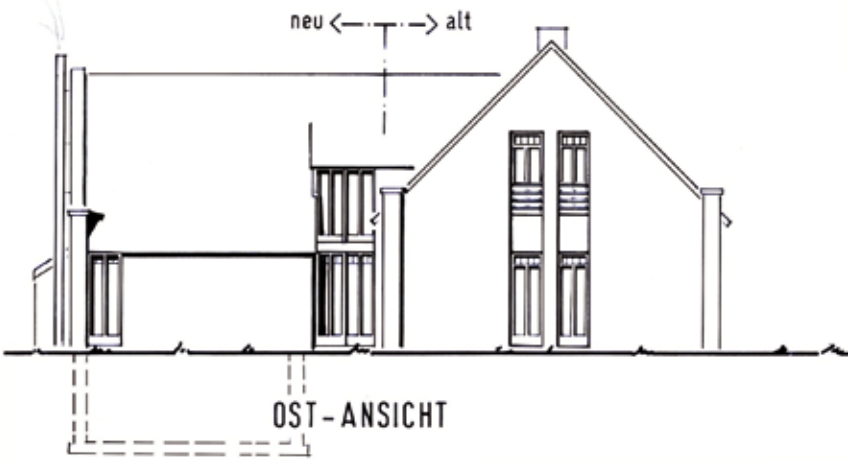
Planung

ANSICHTEN 1: 100

Grundstück: Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:

Bauherr:
Unterschrift:.....
Entwurfsverfasser:
Unterschrift:.....





Vorhaben:

Wohnhausumbau + Anbau

Planung

ANSICHTEN 1: 100

Grundstück: Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Flurstück:

Bauherr:
Unterschrift:.....
Entwurfsverfasser:
Unterschrift:.....

1677
5