

Die Baugenehmigung 2024



2024

Ratgeber für Bauherren und Architekten

Photovoltaik Speicher Wärme E-Mobilität

Ganzheitliche Energie

Auch für
**Mieter-
strom-
projekte**

Ihr Partner für ein individuelles Energiekonzept

Bei ewenso bekommen Sie eine **energetische Gesamtlösung** mit **hohem ökologischen Nutzungsgrad**, die sich genau an Ihren Bedürfnissen orientiert.

Wir erstellen das gesamte Energiekonzept Ihres Hauses, von der Energiegewinnung durch **Photovoltaik** bis zur ökologischen Nutzung durch **Wärmepumpe, Speichertechnik** und Wallbox für die **Elektromobilität**.

Behalten Sie mit zukunftsorientierten digitalen Verknüpfungen und Steuerungen sowie nachvollziehbaren Darstellungen das gesamte Energiemanagement Ihres Hauses im Blick.

Damit Sie im Dschungel staatlichen Fördermaßnahmen nicht den Durchblick verlieren, begleiten wir Sie gerne.

Kompetent, innovativ und zuverlässig: Wir beherrschen unser Handwerk.

ewenso 
Energie bewusst erleben.

Meistergeführter **Elektrofach-** und **Heizungsbaubetrieb.**

ewenso.de

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 bei denen unsere Broschüre Ihnen wertvolle Hilfestellungen geben kann.

Unser Leitgedanke ist, die umfangreichen Rechtsvorschriften, die dem Bauwilligen oder dem interessierten Bürger im Bereich des öffentlichen Rechtes begegnen, in ihren Grundzügen zu erläutern. Gleichzeitig soll die Broschüre 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.

Diese Broschüre kann aber 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.

Wir haben gleichzeitig den Anspruch, als ehrlicher und unparteiischer Mittler bei widerstreitenden Nachbarinteressen den Grundstein für ein gutnachbarliches Zusammenleben zu legen und in Umweltfragen Verständnis für notwendige staatliche Weichenstellungen in die Zukunft zu wecken. Diese Herausforderungen sind gewaltig aber kein Anlass zu verzagen. Ich halte mich da an Max Frisch: „Krise kann ein produktiver Zustand sein. Man muss ihr nur den Beigeschmack von Katastrophe nehmen.“



Ich würde mich freuen, wenn Sie unser kleiner Ratgeber einen Teil Ihres Weges helfend begleitet.

Mit freundlichen Grüßen



Sven-Georg Adenauer

Landrat

**SEIT ÜBER
100 JAHREN
VON DACH
ZU DACH**

BEDACHUNGEN | HOLZBAU | INDUSTRIEBAU

**TEAM
HOLUB**

**UNTERNEHMEN
MIT GESCHICHTE**
holub-dach.de

HOLUB

HOLUB Bedachungen GmbH
Mastholter Straße 132
33397 Rietberg
05244 8188
info@holub-dach.de

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort.....	01	Ausgewählte sonstige Vorschriften	
Baurecht allgemein		Einbruchssicherung.....	86
Eigentumsbegriff.....	06	Barrierefreiheit.....	87
Bauplanungsrecht.....	07	Begrifflichkeiten.....	89
Bauordnung / Erschließung.....	11	Denkmalschutz.....	93
Grundstückskauf / Genehmigungsbedürftigkeit.....	13	Natur- und Landschaftsschutz.....	94
Die Baugenehmigung		Baustellenabfälle.....	99
Rechtliche Einordnung.....	13	Abwasser.....	101
Verfahren / Baubeginn.....	15	Überschwemmungsgebiete.....	103
Teilbaugenehmigung / Abnahmen.....	17	Immissionsschutz.....	104
Gültigkeitsdauer / Absteckung / Einmessung.....	17	Gebäudeenergiegesetz.....	111
Gebühren / Fristen.....	19	Regenerative Energien.....	116
Antragsunterlagen		Demographische Entwicklung.....	123
Bauantragsunterlagen.....	21	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.....	126
Zu verwendende Planzeichen.....	22	Wohnungsbauförderung.....	134
Verfahren		Die am Bau Beteiligten	
Vereinfachtes Genehmigungsverfahren.....	23	Die am Bau Beteiligten.....	137
Sonderbauten.....	27	Nachbarn / Angrenzer.....	141
Freistellungsverfahren.....	29	Liste der baugenehmigungsfreien Vorhaben.....	143
Die digitale Baugenehmigung.....	33	Antragsbeispiele	
Verfahrensfreie Vorhaben / Abbruch.....	39	Freistellungsverfahren.....	B01
Bauvoranfrage / Haustechnische Anlagen.....	41	Entwässerungsantrag.....	B08
Teilung / Abgeschlossenheitsbeschein. / Baulast.....	43	Wohnhausanbau-Außenbereich.....	B12
Befreiungen, Ausnahmen, Abweichungen.....	45		
Planungsrecht und Baugestalt			
Der Bebauungsplan.....	48		
Gestaltungssatzungen.....	51		
Baugestaltung.....	53		
Der unbeplante Innenbereich.....	63		
Der Außenbereich.....	63		
Bauordnungsrecht			
Brandschutz.....	75		
Abstandflächen.....	81		
Grenzgaragen / Stellplätze.....	83		
Notwendige Stellplätze.....	84		
Aufenthaltsräume und Arbeitsstätten.....	85		

VA-Werbeagentur
eine Marke der hanodruck gmbh
Falkenstraße 89
33758 Schloß Holte-Stukenbrock
Tel. 0 52 47 | 40 75 09
Fax: 0 52 47 | 40 75 70
E-Mail: info@hanodruck.de
Internet: http://www.hanodruck.de



8. neu überarbeitete Auflage 2024
Bild und Text: B. Bußwinkel
Ausnahmen bezüglich Text und Bildrechte sind am oberen Seitenrand benannt.

© 2024 by Bernhard Bußwinkel
Titelblatt, Inhalt und Bilder urheberrechtlich geschützt.
Nachdruck – auch auszugsweise – nicht gestattet.

BRANCHENVERZEICHNIS

Abbruch.....	8, 18, 32	Fertighäuser.....	10	Notare.....	14, 16
Akustikbau.....	36	Fliesen.....	12, 40, 52	Notdienst (Brand-Sturm-Hagel).....	56
Anbindung Strombörse.....	U3, 110	Fräsarbeiten.....	8	Öfen.....	52
Architekten.....	20, 26, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 46, 56	Fußböden.....	42	Parkett.....	50
Bäder/Badsanierung/Badplanung ...	4, 5, 30, 36, 40	Garagentore.....	52, 56	Pflasterarbeiten.....	32
Badmöbel.....	5, 30, 36	Garten- und Landschaftsbau.....	32	Photovoltaik.....	U2, U3, 18, 26, 28, 38, 50, 56, 110
Baggerarbeiten.....	32, 46	Gartenpflege.....	34	Rechtsanwälte.....	14, 16
Balkone.....	10, 34	Gartenbewässerungs-Systeme.....	38	Recycling.....	8
Bauelemente.....	20, 44, 52, 56	Gebäudedienst/-service.....	34	Regenerative Energie.....	4
Bauleitplanung.....	40, 42, 46	Gebäudereinigung.....	34	Rohrbruch/Wasserschaden.....	4
Baumaschinenverleih.....	38	Gebäudetechnik.....	U4, 32, 50, 56	Rollladen.....	26, 56
Baustoffe.....	12, 16, 52	Geländer.....	10	Rolltore.....	42
Bauunternehmen.....	18, 20, 32, 36, 44	Gerüstbau.....	18, 42	Sanitär/Heizung.....	4, 5, 12, 26, 36
Bauwerkzeuge.....	38	Haushaltsgeräte.....	U4, 20	Schrott & Metall.....	8
Bedachungen.....	2, 34, 56	Haushaltsgeräte Service und Reparatur.....	U4, 20	Schwerlastlogistik.....	18
Beschallungstechnik.....	36, 50, 56	Haustechnik.....	U4, 50, 56	Sicherheitssysteme / -technik.....	U4, 38, 50, 56
Beton/Betonarbeiten.....	20	Hebebühne.....	38	Sichtschutzwände.....	10, 32
Bewässerungstechnik.....	46	Heizungsbau / -technik.....	4, 5, 36	Solar.....	U2, 5, 26, 28, 50, 56
Bodenbeläge.....	50, 52	Hochbau.....	8, 36	Sonnenschutz.....	26, 46, 56
Bodenaufbereitung.....	32, 46	Holzbau.....	2, 34, 56	Stadtplanung.....	40
Brandmeldetechnik.....	50, 56	Horizontalbohrung.....	46	Straßenbaubedarf.....	52
Brandschäden.....	8	Industriebau.....	2, 20, 36, 44	Telekommunikation.....	U4, 20, 32
Brandschutz.....	50, 56	Ingenieure.....	26, 32, 34, 44	Terrassen.....	10
Brunnenbau.....	46	Innenausbau.....	56	Tiefbau.....	8, 18, 20, 46
CAD-Planung.....	56	Insektenschutz.....	26, 56	Tiefbaubedarf.....	38, 52
Carports.....	10, 34, 56	Kamine.....	52	Tischlerei.....	34, 56
Container.....	8	Kanalarbeiten.....	32	Tor- und Türanlagen.....	10, 42, 56
Dachdecker.....	2	Klimaschutzsiedlung Sennestadt.....	10	Transporte.....	8, 32, 46
Druckerei.....	146	Krandenste.....	34	Treppen.....	10
Elektroinstallation.....	U4, 20, 26, 32, 38, 50, 56	Kreishandwerkerschaft.....	14	Trink-, Regen und Abwasser.....	4
Elektromobilität.....	U2, 26, 38, 56	Küchen.....	24	Treppenbau.....	10
Elektrotechnik.....	U4, 18, 20, 26, 32, 38, 50, 56	Kücheneinbaugeräte.....	24	Türen.....	10, 32, 46, 50, 52, 56
Energieberatung.....	20, 28, 36, 38, 50, 56	Landwirtschaftsbau.....	20, 36, 44	Vermessungsingenieure.....	18, 40
Energiemanagement.....	U3, 110	Landwirtschaftlicher Lohnbetrieb.....	46	Verkehrsschilder Anfertigung und Vermietung.....	38
Energiespeicher.....	56	Lichtsteuerung/-technik.....	20, 32, 38, 50, 56	Wallboxen.....	U3, 28, 38, 110
Entsorgung.....	8, 18	Lüftungsanlagen.....	4, 36	Wärmepumpentechnik.....	U2, U3, 5, 36, 38, 110
Erdbau/-arbeiten.....	32	Maler.....	42	Wärmeschutz.....	42
Erdwärme.....	46	Metall-/Stahlbau.....	10, 44	Wasseraufbereitung.....	5, 46
Fachmarkt Sanitär, Heizung und Elektro.....	56	Möbel.....	24	Zaun- und Toranlagen.....	32
Fassaden.....	10, 34	Naturstein.....	52	Zimmerei.....	2, 34, 56
Fenster.....	10, 32, 46, 56	Netzwerktechnik.....	U4, 20, 32, 38		

U = Umschlagseite



**Kreative Bäder
Innovative Heizsysteme**

BS Haustechnik GmbH
Heideblümchenstr. 61
33758 Schloß Holte-Stukenbrock
Telefon: 0 52 07 / 92 54 870
E-Mail: info@bs-haustechnik.de

Ihr Partner für Wasser und Wärme

www.bs-haustechnik.de

WÄRMEPUMPEN *ofenheizung*



SIE WOLLEN SPARSAM & UMWELTFREUNDLICH HEIZEN?

WIR SIND IHR PARTNER VOR ORT.



Roland Knipschild
Meisterbetrieb Sanitär & Heizung

Innovative Heizungstechnik
Solaranlagen
Wärmepumpen
Wasseraufbereitung
Altersgerechte Bäder
Badsanierung
3D Badplanung

Maisweg 29
33334 Gütersloh
Tel.: 05241 / 21 22 199
Fax.: 05241 / 21 22 198
info@heizung-guetersloh.de
www.heizung-guetersloh.de

Wassergeführter Ofen + BWP

BRUNNER[®]

heizen auf bayerisch.

„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“

Jörn Leßmann
AL Bauen, Wohnen, Immissionen

Frank Scheffer
Dez. Bauen und Umwelt

Autor der Text- und Bildbeiträge: Bernhard Bußwinkel, LKBD AD



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 Absichern des Eigentums gegen obrigkeitstaatliche 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.*

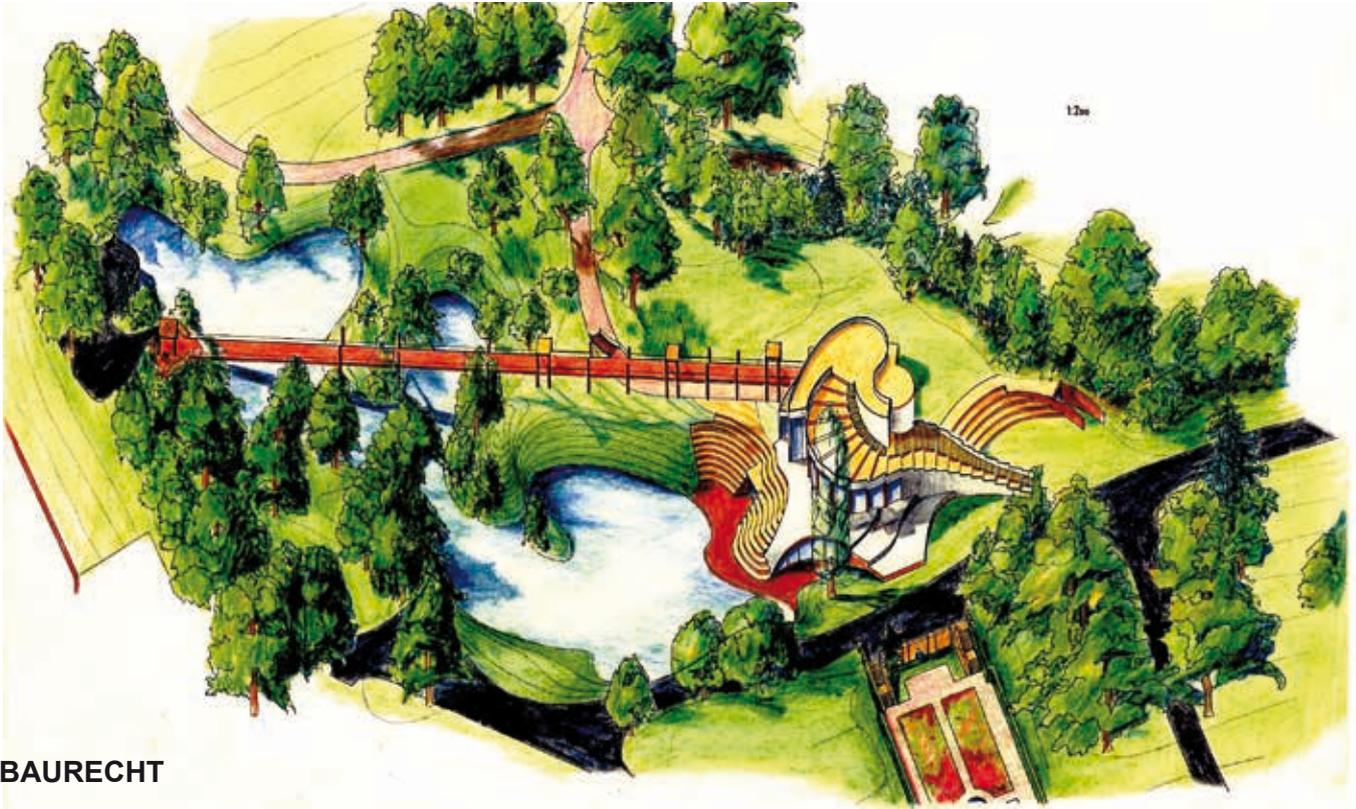
Seine restriktivste Ausprägung erfährt der Eigentumsbegriff in der Verfassungsurkunde Preußens von 1850 mit dem Grundsatz: „Eigentum ist unverletzlich“.

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 Baugesetzbuch¹ (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der jeweils gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)².
2. Das landesrechtliche Bauordnungsrecht:
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der aktuellen Fassung zum 01.01.2024 in Kraft getreten³

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 20.12.2023 ² letzte Fassung BauNVO 90 Stand 03.07.2023

³ <https://www.mhkbd.nrw/themenportal/bauordnung/weitere-rechtsvorschriften-und-empfehlungen>



**Hermann
KATHÖFER** Gruppe



Abbruch



Tiefbau



Hochbau



Schrott &
Metall



Brandschäden



Transporte &
Schüttgüter



Entsorgung &
Recycling



Fräsarbeiten

**WIR BIETEN KOMPLETTLÖSUNGEN – INKL. FINANZIERUNGSDIENSTLEISTUNG
IHR BAUPROJEKT IN BESTEN HÄNDEN.**

WWW.KATHOEFER-RIETBERG.DE

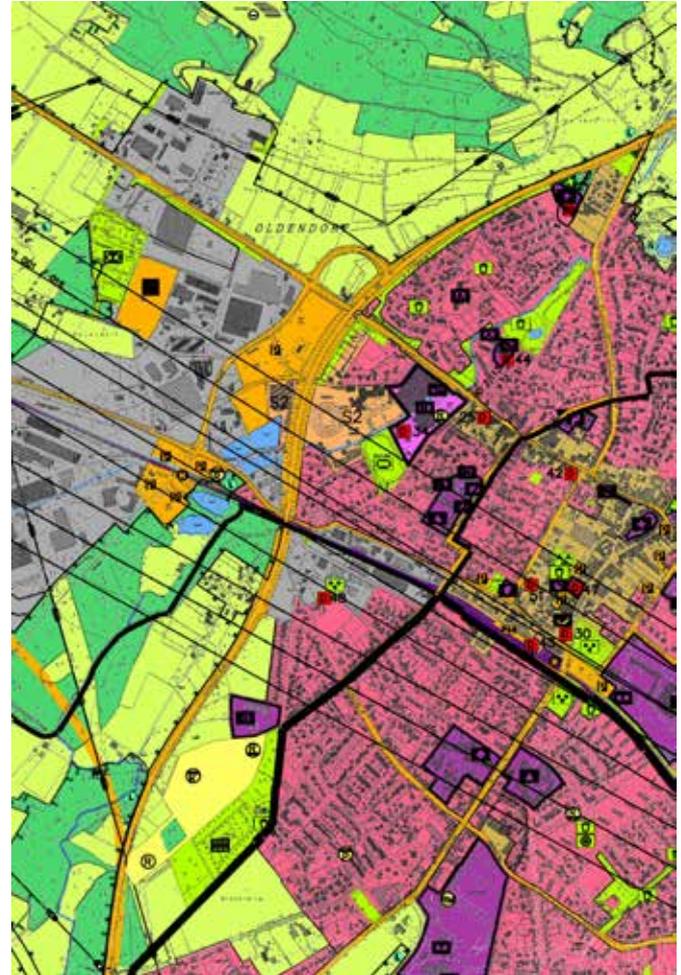
Flächennutzungsplan

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 Regionalplan / 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, Dremmel, ...), 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.

GESUND. INDIVIDUELL. FAIR.



Bauen Sie in der Klimaschutzsiedlung Sennestadt ein familienfreundliches Eigenheim. Nachhaltige Bauweise, Holz aus heimischen Wäldern und die Energieversorgung aus erneuerbaren Energien: Ein Haus ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern Ihr ganz persönlicher Beitrag zum Klimaschutz. Mit vielen cleveren Ideen übernimmt SchwörerHaus in der Sennestadt ökologische Verantwortung und sorgt dafür, dass nicht nur Sie sich mit Ihrem Zuhause rundum wohlfühlen. Sondern auch die nachfolgenden Generationen.

Sprechen Sie mit dem Schwörer-Bauberater
Rainer Adolphs, Tel. +49 521 44 03 65 über Ihre Träume.



Schwörer Haus
Hier bin ich daheim

Jetzt sichern!
Die neue KfW Förderung 300
»Wohneigentum für Familien«

Finden Sie jetzt das passende Grundstück für Ihr neues Zuhause!

Informieren Sie sich auf unserer Webseite, wir freuen uns über Ihr Interesse!

Kontaktieren Sie uns über unsere Mail-Adresse:
info@sennestadt-gmbh.de | www.sennestadt-klimaschutzsiedlung.de

Ahnepohl – Metall neu erleben

Platanenweg 2-4 Tel.: 0 52 41/97 14-0
33335 Gütersloh Fax: 0 52 41/97 14-50
www.ahnepohl-metallbau.de
info@ahnepohl-metallbau.de

Fenster • Türen • Fassaden • Geländer • Treppen • Balkone
Carports • Terrassen-Decks/-Überdachungen • Sichtschutzwände
Verschattungen • Einbruchssicherungen für Fenster und Türen



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 zunehmend auch ökologischen und klimapolitischen Vorgaben (PV, Entsiegelung, Begrünung...) 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: Sonderbauvorschriften, Belastung des Grundstücks durch Baulastflä-

chen, 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.



BACH

IHREM
VORHABEN
VERBUNDEN.

ALLES FÜR IHR HAUS.

Besuchen Sie unsere
Ausstellung in Gütersloh.

33332 Gütersloh | Wiedenbrücker Straße 16



Baustoffe



Fliesen



Heizung



Sanitär



info@bach-handel.de · www.bach-handel.de

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 gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Gütersloh bzw. in der Stadt Gütersloh. Hier geben im Internet Bodenrichtwertkarten (Boris-NRW) 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 verfahrensfreien Vorhaben auf (s.h. Auflistung auf S. 187 ff) 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. 13 m Höhe des obersten Fußbodens oder sonstige Gebäude GK 1 bis 2 im Geltungsbereich eines zulassenden Bebauungsplanes, so bedarf es meist lediglich eines Genehmigungsfreistellungsantrages 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.



www.kh-gt-bi.de

Gemeinsam besser. Besser gemeinsam.

Vertrauen Sie Innungsfachbetrieben

Sie stehen für

- Qualität und Leistungsstärke
- Individualität und Innovation
- soziale Verantwortung und regionales Engagement

Überzeugen Sie sich selbst!

ARNING | KAMINSKI

A N W A L T S S O Z I E T Ä T

Die Kanzlei mit ihren sechs Rechtsanwälten und davon drei Notaren betreut Sie in allen rechtlichen Belangen rund um Ihre Immobilie.

Münsterstraße 18 | 33330 Gütersloh

FON +49 5241 211 710

FAX +49 5241 211 7199

kanzlei@arning-kaminski.de
www.arning-kaminski.de



DIRK ARNING

Rechtsanwalt und Notar | Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

CHRISTIAN KAMINSKI

Rechtsanwalt | Fachanwalt für Verkehrsrecht
Fachanwalt für Versicherungsrecht
Fachanwalt für Strafrecht

ISA CELIK

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

MARKUS MECHLINSKI

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

PAMELA WESTMEYER

Rechtsanwältin | Familienrecht, Erbrecht

MAGITA ARNING

Rechtsanwältin | Kanzleimanagement

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 (vereinfachtes 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 oder dem Nachfordern von Unterlagen unter Fristsetzung.¹

Unvollständige oder mit erheblichen Mängeln behaftete Bauvorlagen, gelten nach erfolgloser Fristsetzung als zurückgenommen.

Die in der Vorprüfung als zu beteiligende Behörden benannten Stellen – immer zumindest die Gemeinde – werden umgehend in das 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 vereinfachten Verfahren reicht es, den Standsicherheitsnachweis² sowie Schall- und Wärmeschutznachweis vor Baubeginn einzureichen.

Abschließend fasst die Bauaufsicht die eingegangenen Stellungnahmen mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen. Dabei hat die Bauaufsicht je nach Prüfauftrag für die jeweilige Verfahrenskategorie – 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 eines (geprüften) Standsicherheitsnachweises und die erfolgte Anzeige der Absteckung nach Lage und Höhe bei der Gemeinde, berechtigen zur Bauausführung.³ Der Bauherr ist verpflichtet, den Ausführungsbeginn nicht verfahrensfreier Bauvorhaben mindestens eine Woche vorher unter Angabe seiner Person der Bauaufsichtsbehörde in Textform zur Kenntnis zu bringen. Der Baugenehmigung liegt ein entsprechender Vordruck – Baubeginnanzeige – bei. Die Baugenehmigung einschließlich aller Unterlagen⁴ muss auf der Baustelle ständig vorliegen.⁵ 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.

¹ § 71 (1) BauO NRW ² s.h. reduzierte Anforderungen für Kleinvorhaben und Wohngebäude GK1 und 2 in § 68 (3) BauO NRW

³ § 74 (8) BauO NRW ⁴ § 68 (2) S. 3 BauO NRW ⁵ In der Genehmigungsfreistellung gilt dies für alle notwendigen Unterlagen und Bescheinigungen

Hochbau • Tiefbau • Klinker • Garten • Holz • Innenausbau • Bauelemente • Bedachung • Fachmarkt



Fretthold

Dein Baustoff-Partner



Persönliche Beratung? *Ja, gerne!*

Moderne Baustoffe für Neubau & Renovierung

33334 Gütersloh • Hülsbrockstr. 31 • Tel. 05241 9361-0 • fretthold.de

WIR BERATEN SIE BEI ALLEN ANGELEGENHEITEN...

BRANDI

RECHTSANWÄLTE

... SEI ES BEIM ERWERB, BEIM NEUBAU, BEI DER VERMIETUNG ODER BEI DER NACHFOLGE.

Dr. Nils Wigglinghaus

Rechtsanwalt und Notar Gütersloh
Erwerb und Veräußerung von Immobilien
Nachfolgegestaltung

Dr. Simon Schmollmann

Rechtsanwalt und Notar Paderborn
Fachanwalt für Miet- und Eigentumsrecht
Privates Bau- und Architektenrecht

Nina Drüke

Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Öffentliches Baurecht, Bodenschutzrecht,
Landschafts- und Naturschutzrecht



Thesings Allee 3 • 33332 Gütersloh • +49 5241 5358 - 0 • guetersloh@brandi.net

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 Bauabschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereiches. Die Teilbaugenehmigung setzt die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens voraus.



Abnahmen

Für genehmigungspflichtige Vorhaben erfolgen für den Rohbau bzw. das fertiggestellte Gebäude gebührenpflichtige Bauzustandsbesichtigungen, deren Umfang im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde liegen. 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 Bauaufsicht kann je nach Vorhaben auf eine Abnahme verzichten. Die Fertigstellung des Rohbaus bzw. die abschließende Fertigstellung ist der Bauaufsicht durch den Bauherrn eine Woche vorher anzuzeigen. Entsprechende Vordrucke liegen der Baugenehmigung bei. Mit der Fertigstellungsanzeige sind die (je nach Vorhaben) mit der Genehmigung geforderten¹ Bescheinigungen über stichprobenhafte Kontrollen der st.a. Sachverständigen vorzulegen. Für den Standsicherheitsnachweis werden diese Bescheinigungen



(teilweise auch durch den qualifizierten Tragwerksplaner) bereits bei der Rohbauanzeige benötigt.²

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Per Bauordnung ist die Geltungsdauer von Vorbescheid und Baugenehmigung 3 Jahre befristet.³ 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 Antrag vor Ablauf jeweils um 1 Jahr verlängert werden.

Abstecken / Einmessung

Vor Baubeginn müssen Grundriss und Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein.⁴ 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 Eigentumsgrenze betreffen, kann es erforderlich sein, eine zu Katastervermessungen berechnete 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 §§ 68 (1) iVm (2) – (4) BauO NRW ² § 84 (2) S. 2 BauO NRW ³ §§ 75 (1) bzw. 77 (1) BauO NRW ⁴ § 74 (8) BauO NRW



MIT UNS ZUM
MODERNEN HAUS

Wir sind Ihr Ansprechpartner für Energie- und Gebäudetechnik:
• Sanierung alter Gebäude • Photovoltaiklösungen
• Beleuchtung für Innen und Außen • Smart Home Vernetzung
• Beratung, Planung, Realisierung • Silver Partner von Loxone

Elektro
Brockbals

**JETZT TERMIN
VEREINBAREN!
05241 – 92 51 20**

Elektro Brockbals GmbH • Berliner Straße 197
33330 Gütersloh • info@brockbals.de • www.brockbals.de

Dipl.-Ing. Frank Vormweg
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



- Teilungsvermessungen
- Gebäudeabsteckungen
- amtl. Lageplan
- topo. Geländeaufnahmen
- Gebäudeeinmessungen
- Höhenmessungen

Lothringer Straße 14 • 33330 Gütersloh • Telefon: (0 52 41) 1 35 85
E-Mail: info@vermessung-vormweg.de • Telefax: (0 52 41) 1 62 07

**Gerüstbau
Dalkmann**

Werner-von-Siemens-Str. 7
33335 Gütersloh

Tel. 05241 307240
Fax: 05241 307240
E-Mail: info@dalkmann.de

www.dalkmann.de

Zuverlässig ■ Standhaft ■ Sicher



HAGEDORN

Vom alten Güterbahnhof zum neuen
Stadtquartier – wir gestalten die
Zukunft unserer Region!

**WIR SCHAFFEN
PERSPEKTIVEN**

ug-hagedorn.de



Gebühren¹

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. 172 €/cbm für Wohngebäude)².

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 × 172 € = 143.200 € ≈ 143.500 €

Daraus folgt:

6 €	Gebühr je 1.000 €	Rohbaukosten
143,5 × 6 € =	861 €	Genehmigungsgebühr

Für die vom Gesetzgeber vorgesehenen Bauzustandsbesichtigungen (Rohbau und abschließende Fertigstellung) sind bis zu 17 % der Genehmigungsgebühr, jedoch mindestens 50 € je Termin, vorgesehen. In unserem Fall wurde nur 1 Termin durchgeführt.

Bauzustandsbesichtigung:

Je 17 % von 861 € = 146,37 €

Auf Bauüberwachungstermine (7 % der Genehmigungsgebühr) wurde hier im vereinfachten Verfahren verzichtet von der zuständigen Bauaufsicht gemäß § 83 (2) BauO NRW.

Endbetrag:

861 € + 147 € = 1.008,00 €

Die Prüfung der vorgelegten Statik entfällt bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1–2 sowie den anderen vergleich-



baren Gebäuden gemäß § 68 (3) 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 sind auch die Vorprüfung, Ablehnung 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 von 10 Tagen nach Eingang vorzuprüfen.³ Fristen für die weitere Bearbeitung beginnen erst zu laufen, wenn der Bauantrag mit allen prüffähigen Bauvorlagen bei der Baubehörde eingegangen ist.

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Weisen die Bauvorlagen Mängel auf fordert die Bauaufsicht unverzüglich unter Fristsetzung zu konkretisierter Nachbesserung der Unterlagen auf. Nach erfolglosem Fristablauf gilt der Antrag als zurückgenommen.³ Für Bauten, die diesem Verfahren unterliegen, ist eine Bearbeitungszeit von 6 Wochen vorgegeben, sobald die Unterlagen vollständig vorliegen. Sind andere öffentliche Stellen zu beteiligen so kann so startet diese Frist ab dem Zeitpunkt des Vorliegens aller Stellungnahmen, maximal nach 2 Monaten. Eine Verlängerung um 1 Monat ist nur für das gemeindliche Einvernehmen möglich.⁴ Die Nichteinhaltung der Frist löst keine Genehmigungsfiktion aus.

¹ Stand Drucklegung ² Rohbaurichtwert-Tabelle; Anhang 1 AVerwGebO NRW ³ § 71 (1) BauO NRW ⁴ § 71 (6) BauO NRW



Architekten Dipl. Ing.
Herzog & Kordtomeikel

Schulstraße 17a
33330 Gütersloh
fon 0 52 41 7 09 19-1...
www.herzog-kordtomeikel.de



**GÜNTER
PEVESTORF**



- Antennentechnik und SAT-Anlagen
- Elektrotechnik & Haustechnik
- Beleuchtungssteuerung & Lichttechnik
- Netzwerk- & Datentechnik
- E-CHECK und Sicherheit
- Telekommunikation & ISDN
- Stromspartipps vom Fachmann

Ackerstraße 29 | 33330 Gütersloh | Störungsdienst 0 52 41/2 22 97 97
Tel. 0 52 41/1 39 68 | Fax 0 52 41/1 36 25 | info@pevestorf.net | www.pevestorf.net



Schledde Bau GmbH

Wir sind Ihr Partner für:

Neubau · Anbau · Umbau
Maurer- und Betonarbeiten
Industrie- und Tiefbau
Landwirtschaftsbau



Emser Landstraße 30 · 33334 Gütersloh
Telefon 0 52 41/2 84 23

www.schledde-bau.de

Bauunternehmen

Klußmeier GmbH

Kahlerstraße 156
33330 Gütersloh
Telefon 3 55 11 · Fax 3 36 38
www.klussmeier-bau.de

»Ein solides Fundament«



SCHÜTZDELLER + MÜNSTERMANN ARCHITEKTEN ARCHITEKTUR + PROJEKTSTEUERUNG

Martina Schützdeller Dipl.-Ing. Architektin

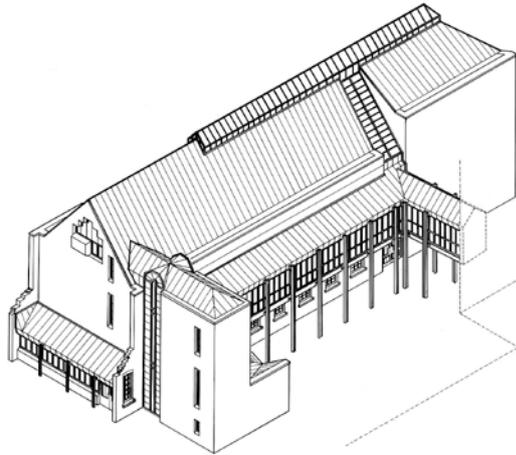
Ralf Münstermann Dipl.-Ing. Architekt

Büschers Kamp 26 33332 Gütersloh

Fon 05241 – 9972910

architekten@schuetzdeller-muenstermann.de

www.schuetzdeller-muenstermann.de



Fristen (Fortsetzung)

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 Bauvorlagen und Nachweise 1 Woche nach der Baubeginnanzeige unter Benennung des Bauleiters¹ bei der Bauaufsicht mit den Bauarbeiten beginnen.² Erklärt die Gemeinde, dass sie kein Genehmigungsverfahren fordert, so darf schon entsprechend früher angefangen werden. Wird nicht in 3 Jahren gebaut oder ruhen die Bauarbeiten über 1 Jahr, bedarf es einer erneuten Einreichung.³

Zustimmungen im Genehmigungsverfahren

Bedarf das Bauvorhaben der Zustimmung bzw. des Benehmens 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.⁴

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 bei Papiereinreichung 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. Das frühere Unterschriftserfordernis ist entfallen. Alle Bauvorlagen müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser erstellt sein, da ansonsten der Antrag zurückzuweisen ist. Bei digitaler Einreichung s. h. Seite 31. Zu den Bauvorlagen gehören auch ggf. einzureichende Gutachten. Den vom Bauherrn und Entwurfsverfasser eingereichten Antragsformularen für die unterschiedlichen Antragsverfahren sind die hier aufgeführten Unterlagen und Formulare in der angeführten Anzahl beizufügen.

Die Formulare sind bei den Bauaufsichtsbehörden oder per Internet erhältlich unter:

AKNW⁵ oder
www.kreis-guetersloh.de
Bauen, Wohnen, Immissionen / Bauen online

Formulare gemäß BauPrüfVO:

- Bauantrag / Vorbescheid – vereinfachtes 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
- Statistikbogen ...

¹ § 53 (1) S. 5 BauO NRW ² §§ 63 (3) S. 4 sowie 63 (7) iVm, 74 (9) BauO NRW ³ § 63 (3) S.6 BauO NRW ⁴ § 71 (4) BauO NRW

⁵ <https://www.aknw.de/berufspraxis/planen-und-bauen/bauantragsformulare>

Verwenden Sie bitte diese Zeichen

zur Darstellung der Bauvorlagen gemäß BauPrüfVO bzw. der Bebauungsplanfestsetzungen nach der Planzeichenverordnung (PlanZVO 90)¹

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		
Begleitzeichen für Grundstücksgrenze		
Abstandflächen / Begrenzung		
Baulastflächen: vorhanden / geplant		
Geplante Grundstücksgrenze		
Offene / geschlossene Bauweise	o / g	
nur Einzelhäuser / nur Doppelhäuser zulässig		
nur Hausgruppen / nur E.- und D.-Häuser zulässig		
max. Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude		
Baulinie		
Baugrenze		
Baugrenze		
Baugrenze		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Grundflächenzahl	GRZ 0,3 / 0,3	
Geschossflächenzahl	GFZ 0,7	
Baumassenzahl	BMZ 3,0 /	

Zahl der Vollgeschosse	Höchstgrenze 2	II
	zwingend 2	
	von 2 bis 3	II - III
Kleinsiedlungsgebiete	WS	
Reine Wohngebiete	WR	
Allgemeine Wohngebiete	WA	
Besondere Wohngebiete	WB	
Dorfgebiete	MD	
Dörfliche Wohngebiete	MDM	
Mischgebiete	MI	
Urbane Gebiete	MU	
Kerngebiete	MK	
Gewerbegebiete	GE	
Industriegebiete	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	



Vereinfachtes 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. Eine Vorprüfung auf Vollständigkeit hat innerhalb von 10 Arbeitstagen zu erfolgen.¹ Für vollständige Unterlagen (s.h.a. Fristen) gilt mit Eingang aller notwendigen Stellungnahmen eine Bearbeitungsfrist von § 6 Wochen.² Eine Überschreitung löst keine Rechtsfolgen aus.

Anwendungsfälle

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren ist für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen durchzuführen, solange sie nicht verfahrensfrei sind, einem Genehmigungsverfahren unterliegen oder wenn an sie als große Sonderbauten verschärfte Prüfanforderungen gestellt werden. Für genehmigungsfreigestellte Vorhaben kann vom Bauherrn die Durchführung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens beantragt (anzukreuzen) werden. Auch kann ein Genehmigungsverfahren beantragt (anzukreuzen) werden. Auch kann ein Genehmigungsverfahren beantragt (anzukreuzen) werden.

Prüfumfang

Im vereinfachten 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 (Feuerwehreichbarkeit, Löschwasserversorgung, ...). Es sind nur folgende Vorschriften zu prüfen³:

- Planungsrecht
- die bauordnungsrechtliche Erschließung § 4 (1) BauO NRW
- die Überbauung mehrerer Grundstücke § 4 (2) BauO NRW
- die Abstandflächen – § 6 BauO NRW
- für kleine Sonderbauten auch der Brandschutz
- Barrierefreiheit (Gebäude ≥ GK 3 mit Wohnungen sowie öffentlich zugängliche Bauten) – § 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.

Einzureichende Nachweise und Bescheinigungen⁴ staatlich anerkannter Sachverständiger⁵:

Vor Erteilung der Baugenehmigung:

- dass das Vorhaben dem Brandschutz entspricht
- Bei Gebäude der GK 1 und 2, Wohngebäude GK 3 und Kleingaragen, soweit diese nicht verfahrensfrei gestellt sind, reicht eine Erklärung des Entwurfsverfassers, dass das Vorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht.⁶
- Sonderregelungen s.h. Folgeseite

Bis Baubeginn:

- über die Prüfung des Schall- und Wärmeschutzes⁷
- über die Prüfung der Statik
- über die Unbedenklichkeit des Betriebs einer geschlossenen natürlich belüfteten Mittelgaragen / Messbestätigung Annahmen ≤ 1 Monats nach Nutzungsaufnahme
- eine Beauftragungserklärung für stichprobenhafte Kontrollen durch die erklärenden Sachverständigen

¹ § 71 (1) S. 1 BauO NRW ² § 71 (6) BauO NRW ³ § 64 (1) S.1 BauO NRW

⁴ § 68 (2) BauO NRW ⁵ § 87 (2) BauO NRW ⁶ § 68 (4) S.2 BauO NRW ⁷ nicht bei Nebenanlagen, Gewächshäusern und Bauten ohne Aufenthaltsräume



porta

KÜCHENWELT
IN GÜTERSLOH

- Fachberatung mit 3D Planung
- Kostenloses 3D Aufmaß
- Gerätegarantie-Verlängerung
- Großes Geräte-Kompetenz Center

Weitere Informationen im Einrichtungshaus

JETZT KOSTENLOSEN
BERATUNGSTERMIN
VEREINBAREN



Jetzt QR-Code
scannen oder anrufen!

[https://porta.de/termin-vereinbaren/
beratung-im-einrichtungshaus](https://porta.de/termin-vereinbaren/beratung-im-einrichtungshaus)

UNSERE STARKEN KÜCHENPARTNER:

SIEMENS



nobilialia

habemat
moderne KÜCHEN Technik

MONDO

BOSCH
Technik fürs Leben

FAKTA

PREMIERE

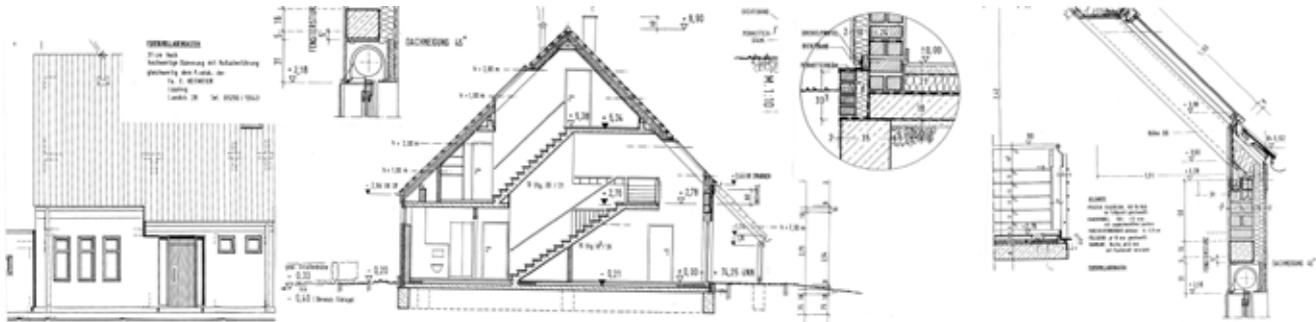
nohte
KÜCHEN

BORA

AEG

33332 Gütersloh • Porta Möbel Handels GmbH
& Co. KG Gütersloh • Friedrich-Ebert-Straße 101
Tel.: 05241 74329-0
Öffnungszeiten:
Mo-Sa 10-19 Uhr

porta.de



Ausnahmen:

Die notwendigen Bescheinigungen bedürfen keiner Mitwirkung von staatlich anerkannten Sachverständigen¹ für:

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 + 2 einschließlich ihrer Nebenanlagen
- Freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude auch mit Wohnteil (bis 2 Geschosse über Gelände; ohne Anlagen für Jauche / Flüssigmist)
- eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche

Für den Standsicherheitsnachweis bedarf es der Übereinstimmungserklärung mit der Bauausführung² durch einen qualifizierten Tragwerksplaner³ bei der Rohbauanzeige⁴ Bescheinigungen sind grundsätzlich entbehrlich für verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 62 BauO NRW.⁵

aber: Bei anzeigepflichtigen Abrissmaßnahmen⁶ bedarf es für den Abriss nicht freistehender Gebäude einer Bestätigung der Standsicherheit für das verbleibende Gebäude durch einen qualifizierten Tragwerksplaner und ggf. auch einer Überwachung des Abrisses durch ihn (Ausnahme: Angebaut an verfahrensfreie Gebäude).

Abweichungen

Die Zulassung von Abweichungen von der Bauordnung, der SBauVO oder von Gestaltungssatzungen sowie planungsrechtlicher Ausnahmen und Befreiungen (Bebauungsplan, BauNVO, ...) sind in Textform zu beantragen und zu begründen. Dies gilt auch außerhalb des Prüfumfanges oder der Verfahrnspflicht.⁷

Kontrolle durch die Bauaufsicht

Die Bauaufsicht kontrolliert nur den in der Genehmigung geprüften Umfang und kann sich dabei auf Stichproben beschränken bzw. im vereinfachten Genehmigungsverfahren ganz darauf verzichten.⁸ Der Bauaufsicht sind die Fertigstellung des Rohbaus, die abschließende Fertigstellung sowie besonders benannte Bauzustände eine Woche vorher anzuzeigen.⁹ Bei der abschließenden Fertigstellung sind die notwendigen Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger über stichprobenhafte Kontrollen vorzulegen.¹⁰ Bei Bekanntwerden von Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften oder im Rahmen der konkreten Gefahrenabwehr trifft die Bauaufsicht nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen.¹¹

Sonderregelungen

Bei Vorlage der Bescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen entfällt eine Prüfung durch die Bauaufsicht für diesen Aspekt.¹² Dies gilt auch für Abweichungen gemäß § 69 Abs. 1a) S. 2 BauO NRW.

Bei Sonderbauten prüft die Bauaufsicht den Brandschutz mit Ausnahme von Garagen bis 1000 m² (§ 68 Abs. 6 S.1 BauO NRW) - § 69 BauO NRW bleibt unberührt.

Für auf ein Jahr befristete Nutzungsänderungen außerhalb des Außenbereichs bedarf es nach § 64 Abs. 2 BauO NRW einer Anzeige bei der Gemeinde mit entsprechenden Bauvorlagen einen Monat vorab.

¹ § 68 (3) BauO NRW ² § 68 (3) S. 3 BauO NRW ³ § 54 (4) BauO NRW ⁴ § 84 (2) S. 2 BauO NRW ⁵ § 68 (1) S. 2 BauO NRW ⁶ § 62 (3) BauO NRW ⁷ § 69 (2) S. 3 BauO NRW ⁸ § 83 (2) BauO NRW ⁹ § 84 (2) BauO NRW ¹⁰ § 84 (4) BauO NRW ¹¹ § 58 (6) BauONRW ¹² § 71 (1) S. 5 BauO NRW



Energie aus
heiterem Himmel.



GT-Solar GmbH · Nikolaus-Otto-Straße 18 · 33335 Gütersloh · Telefon 05241-50514-0 · www.gtsolar.de



WALHORN

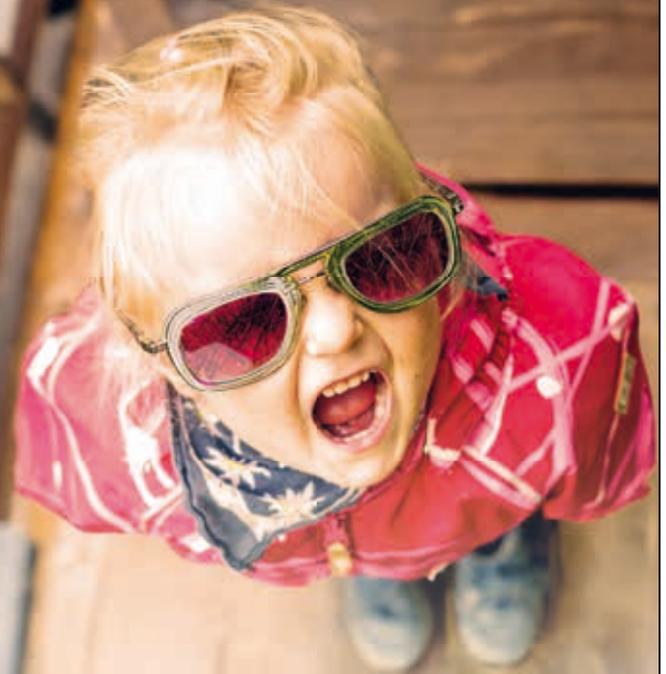
ARCHITEKTEN + INGENIEURE



33335 Gütersloh - Pirolweg 22
E-Mail : buero@walhorn.de

Tel.: 0 52 41 / 97 62 - 0
Fax: 0 52 41 / 97 62-90

SCHATTEN!!!



WESTERWALBESLOH

Markisen
Raffstore
Rollläden
Sonnenschirme
Insektenschutz etc.



Das Schöne am Bau!

WESTERWALBESLOH - Ihr Sonnenschutzprofi
Elsässer Straße 12 | Gütersloh Tel.: 05241.20514
www.sonnenschutz-westerwalbesloh.de

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 Bauaufsicht¹ 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 Sachverständige prüfen zu lassen. Für Sonderbauten gilt die Sonderbauverordnung (SBauVO), die Versammlungsstätten (Teil 1), 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 Gastbetten².

Verkaufsstätten

Als Verkaufsstätten im Sinne der SBauVO gelten Verkaufsbauwerke, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen einschließlich ihrer Bauteile eine Fläche von mehr als 2000 qm haben³.

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.

¹ §§ 65 BauO NRW iVm 68 (6) ² § 47 SBauVO NRW ³ § 60 SBauVO NRW

SE SOLUTIONS

SUSTAINABLE ENERGY FOR A BETTER FUTURE

Wir realisieren nachhaltige Energie-lösungen für Privat und Gewerbe.

- ⚡ Schlüsselfertig-PV-Anlagen
- ⚡ Speichersysteme
- ⚡ Ladeinfrastruktur
- ⚡ Wärmepumpen

Jetzt kostenlose
Beratung vor
Ort sichern!

Sie suchen das Rundum-Sorglos-Paket für die Planung, den Bau und die Anmeldung Ihrer PV-Anlage?

Dann sind Sie bei uns genau richtig!

Wir begleiten Sie von Anfang bis Ende bei Ihrem Bauvorhaben. Vom ersten Ortstermin über die Inbetriebnahme bis hin zur Wartung Ihrer Anlage stehen wir mit Rat und Tat zur Seite.



Haben Sie Fragen?
Oder bereits ein konkretes Vorhaben?

SE Solutions GmbH
Am Osternkamp 32
33334 Gütersloh
☎ 0049 (0) 160 98304532



www.se-solutions.eu | info@se-solutions.eu

Genehmigungsfreigestellte Gebäude

Voraussetzungen:

Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen GK 1 – 4, sonstigen Gebäuden GK 1 + 2 und deren Nebengebäude¹ sind von der Baugenehmigungspflicht freigestellt, wenn jede der folgenden Voraussetzungen gemäß § 63 BauO NRW² vorliegt:

- das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen, qualifizierten (auch vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes,
- das Vorhaben widerspricht nicht den planungsrechtlichen Festsetzungen des Planes oder einer örtlichen Bauvorschrift (§ 89 BauO NRW), d.h. es ist keine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich
- die Erschließung ist gesichert;³
- es bedarf keiner Abweichung nach § 69 BauO NRW
- die Gemeinde hat einen Monat nach Eingang der Unterlagen nicht erklärt, dass das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll

Hiervon ausgenommen sind:

- große Sonderbauten (§ 50 BauO NRW)
- innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von Störfallanlagen bzw. wenn dieser nicht ermittelbar ist innerhalb des Achtungsabstands⁴:
 - Wohnkomplexe mit mehr als 5000 m² BGF
 - 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 eine bauaufsichtliche Prüfung beantragen. Ebenso kann er auf dem Antragsformular ankreuzen, dass für den Fall der Negativklärung der Gemeinde die Unterlagen als Bauantrag an die Bauaufsicht weitergeleitet werden. Allerdings bedarf es dann zusätzlicher Bauvorlagen und Ausfertigungen entsprechend den Anforderungen zum vereinfachten Genehmigungsverfahren. Beteiligungspflichten von Angrenzern und Öffentlichkeit gemäß § 72 BauO NRW dürften in der Regel aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen des § 63 BauO NRW (keine Befreiungen und Abweichungen) entfallen.

Vordrucke und Merkblätter

Die notwendigen Formulare im Internet unter:

<https://www.kreis-guetersloh.de/>

→ Themen → Bauen, Wohnen, Immissionen

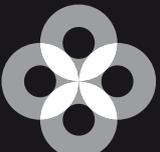
→ Bauen online → Formulare für ...

Oder dem Bauportal NRW⁵ zu finden:

- Vordruck: Genehmigungsfreistellungsantrag (I 03)
- Merkblatt zur Gebäudeeinmessungspflicht (I 11)
- Merkblatt für das Freistellungsverfahren
- Erhebungsbogen für die Baustatistik

¹ § 63 (1) S. 1 Nr. 1 - 3 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 https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=7&v_d=20131


elements
BAD / HEIZUNG / ENERGIE

DER EINFACHSTE WEG ZUM NEUEN BAD

HIER BERÄT
DAS FACH-
HANDWERK

DIE BADAUSSTELLUNG IN IHRER NÄHE.

ELEMENTS **GÜTERSLOH**
ROBERT-BOSCH-STRASSE 17 / 33334 **GÜTERSLOH**
ÖFFNUNGSZEITEN / MO – FR 9 - 18 UHR / SA 10 – 14 UHR / SO 10 – 17 UHR
T +49 5241 9944 775

✘ **ELEMENTS-SHOW.DE**

DIE WELT
Service-Champions
Im erlebten Kundenservice
ELEMENTS
Nr. 1 der Badausstatter

Im Ranking:
14 Badausstatter
www.service-champions.de
ServiceVäbe GmbH 10/2023
Verantwortlich für Kundenbefragung und Auszeichnung ist die ServiceVäbe GmbH

Verfahrensablauf

- Der Gemeinde sind die vom qualifizierten Entwurfsverfasser erstellten Bauvorlagen gemäß Vordruck „Antragsvordruck Genehmigungsfreistellung“¹ zu übermitteln.
- Die Gemeinde hat innerhalb von 1 Monat zu erklären, wenn sie ein Baugenehmigungsverfahren für erforderlich hält. Dies beinhaltet weder eine Prüfpflicht noch eine Auskunft über die Rechtmäßigkeit des Vorhabens.² Die Entscheidung liegt ausschließlich in ihrem Ermessen und bedarf keiner Begründung.
- Ist nach Ablauf von 3 Jahren nicht mit den Bauarbeiten begonnen oder das Vorhaben länger als ein Jahr unterbrochen worden, so erlischt das Recht auf Bauausführung entsprechend der eingereichten Unterlagen.²

Nach Ablauf der Frist bzw. wenn die Gemeinde erklärt, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss, darf nach Baubeginnanzeige bei der Bauaufsicht mit den Bauarbeiten begonnen werden.² Vor Baubeginn sind Grundrissfläche und Höhenlage abzustecken.³ Die Bauherrschaft muss die notwendigen bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen ab diesem Zeitpunkt vorliegen haben.⁴ Sie trägt das volle Risiko der Änderung des B-Planes vor der Gebäudeerstellung und ist für die Einhaltung aller Rechtsvorgaben verantwortlich. Ggf. notwendige Verfahren außerhalb der Baugenehmigungspflicht (denkmalrechtliche Erlaubnis...) müssen vor Baubeginn positiv beendet sein.

In den §§ 18, 19, 21a und 23 BauNVO 90 vorgesehene Ausnahmen können – solange ein B-Plan diese nicht ausdrücklich ausschließt – bei der Bauaufsicht beantragt werden und sind von dieser isoliert zu bescheiden.

Wird nach Fertigstellung eines freigestellten Gebäudes die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes festgestellt so darf weder eine Baugenehmigung gefordert werden noch seine Beseitigung angeordnet werden, solange dies nicht Rechte Dritter zwingend erfordert.⁵

Ist ein Bauvorhaben ohne vorheriges Genehmigungsfreistellungsverfahren begonnen worden oder widerspricht es trotz Anzeige dem B-Plan, so ist es als „Schwarzbau“ einzustufen.



Bei freigestellten Vorhaben mit Ausnahme von Wohngebäuden GK 4 bescheinigt der Entwurfsverfassende, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.⁶ Bei Wohngebäuden mit einer Fußbodenhöhe des höchsten Aufenthaltsraumes zwischen 7 m und 13 m über Gelände (GK 4) bescheinigt ein staatlich anerkannter Sachverständiger für Brandschutz.

Bei Gebäuden GK 1 und 2 einschließlich Ihrer Nebenanlagen sowie freistehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ohne Gülleanlagen sowie Gebäuden bis 200 m² Grundfläche⁷ bedarf es keiner Sachverständigenbescheinigungen für die Nachweise zu Schallschutz, Wärmeschutz und Standsicherheit. Diese bleiben notwendig bei Wohngebäuden GK 3 und 4. Eine Bescheinigung über die Prüfung des Standsicherheitsnachweises und erfolgter stichprobenhafter Kontrollen erteilt ein qualifizierter Tragwerksplanender.⁸

Alle Bauvorlagen, Nachweise und die Bescheinigung der stichprobenhaften Prüfung der Bauausführung entsprechend seiner Nachweise sind vom Bauherrn bzw. Eigentümer aufzubewahren.⁴

¹§§ 63 bzw. (3) iVm 70 (2) S.1 BauO NRW ² § 63 (3) BauO NRW ³§§ 63 (7) iVm. 74 (8) BauO NRW ⁴§§ 63 (7) iVm 74 (5) S, 1 BauO NRW ⁵§ 63 (6) BauO NRW ⁶§ 63 (7) iVm 68 (4) S. 2 BauO NRW ⁷§ 68 (4) BauO NRW ⁸§§ 68 (2) S. 3 iVm 54 (4) BauO NRW

Murtovi Elektrotechnik GmbH

- Gebäudetechnik
- Elektroinstallation
- EDV-Netzwerke
- Lichttechnik
- Antennenanlagen
- Elektrogeräte
- Telefonanlagen

Azar Murtovi
Reichenberger Str. 16
33335 Gütersloh
Telefon: (0 52 41) 3 07 61 61
Telefax: (0 52 41) 3 07 61 71
Mobil: (01 60) 95 30 35 55
E-Mail: info@murtovi.de
www.murtovi.de

Loddemann GmbH

Garten- und Landschaftsbau



- ✓ Erdarbeiten
- ✓ Abbruch
- ✓ Pflasterarbeiten
- ✓ Gehölzarbeiten
- ✓ Zaunmontage
- ✓ Kanalarbeiten
- ✓ Transporte
- ✓ Bodenaufbereitung

Fritz-Wallmeier-Straße 3 • 33428 Harsewinkel
Tel. 0 52 47/1 07 22 • Fax 0 52 47/41 67
Mobil 01 62/1 79 42 79 • Mail info@loddemann.de
www.loddemann.de

Eichenschild® Fensterbau

☎ 05245 9209950

✉ mail@eichenschild-fensterbau.de

Lohöfer-Marotz

Bauunternehmen

Durchführung aller Maurer- und
Stahlbetonarbeiten

Im Hagen 4 | 33790 Halle-Künsebeck
fon 0 52 01 | 78 19
info@lohoefer-marotz.de

NOPTO

ARCHITEKT

Matthias Nopto
Architekt Dipl. Ing.

Debusstraße 19
33442 Herzebrock-Clarholz
Telefon 05245.2642
Telefax 05245.4005
architekt@nopto.de
www.nopto.de

Beratung • Handel • Montage

- Zäune • Tore • Sichtschutz • Gabionen

Entdecken Sie Qualität und Vielfalt!



**Ausstellung,
Lager und Verkauf:**
Hüttemarsch 9
33442 Herzebrock-Clarholz
fon: 0 52 45 - 92 45 559
mail: info@zaun-rheda.de

www.zaun-rheda.de

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 internetfähiges Endgerät mit Browser.

Sobald das Bauantragsformular unter Benennung des Entwurfsverfassers und Bauherrn in Textform bei der Bauaufsicht des Kreises Gütersloh eingegangen ist 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 starten (Mantelbogenverfahren). Alternativ erfolgt die Antragstellung mit Signierkarte (QES) über einen Antragsassistenten auf der Homepage des Kreises unter Eingaben mit gleichzeitigem Hochladen der digitalen Bauvorlagen zur Weiterleitung in den neuen Projektraum (optimiertes digitales Verfahren). In Papier eingereichte Unterlagen werden von der Bauverwaltung eingescannt und als Dateien dann ebenfalls auf die Bauplattform eingestellt. Der Verfahrensworkflow bis zur Baugenehmigung erfolgt für alle Verfahren voll digital.

In dem somit nur noch virtuell erlebbaren Verfahren werden dann die Beteiligten vom Bauamt per E-Mail automatisiert gebeten, mit einem entsprechenden Zugangscodes 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 der elektronischen Signatur der digitalen Genehmigungen samt Anlagen zum unmittelbaren Zugriff für Berechtigte des Projekttraums bzw. mit dem Ausdruck der Genehmigung und den Grüneintragungen einschließlich des Stempels „genehmigt“ für die Papiergänge zwecks Postversand.

Mit der Novellierung der Bauordnung 2024 entfällt das Schrif-terfordernis für sämtliche Bauvorlagen und Mitteilungen von Antragsteller, Entwurfsverfasser und Sachverständigem. Der Entwurfsverfasser übernimmt mit der Authentifizierung für seinen Projektraum die Verantwortung für die von ihm hochgeladenen Inhalte. Das Schrif-terfordernis (Unterschrift / elektronische Signatur) gilt nur noch für die Erteilung der Baugenehmigung.

Auch die Bauüberwachung wird bereits durch digitale Infor-mationen gesteuert. Erkennbare Verfahrensbeschleunigung, kurzfristiges Anpassen der Bauvorlagen, hohe Transparenz, flexibles und medienbruchfreies Arbeiten sind nur einige hier nennbare Vorteile.

Das **Bauportal NRW** bietet zahlreiche digitale Informatio-nen an. Es wird zukünftig als zentrale Einreichungsstelle die Einstiegs-*maske* des Kreises Gütersloh ersetzen und die Un-terlagen an die Bauplattform des Kreises zum eigentlichen digitalen Workflow weiterleiten. Aufgrund unseres vollständig digitalen Workflows bedarf es einer gesicherten Verfahrens-zuverlässigkeit, da weder ein analoges noch ein digitales Parallelarbeiten für den Kreis Gütersloh darstellbar ist. So-bald eine praxisbewährte Betreuungsinfrastruktur (digitaler Support) auf Seiten des Landes aufgebaut ist wird der Kreis Gütersloh den Umstieg einleiten.

Ausführliche Informationen sowie die verschiedenen An-tragsformulare sind auf unserer Homepage unter www.Kreis-Guetersloh.de unter der Rubrik „Bauen, Wohnen, Immissionen“ im Bereich „Bauen Online“ zu finden.

Für Fragen steht Herr Düsphohl, Telefon 05241/85-1912 und Frau Flügge, Telefon 05241/85-1933, zur Verfügung.

Weitere INFO:

www.itebo.de

ITeBAU
Das virtuelle Bauamt

GT Zimmerei

Grothues & Theis GmbH & Co. KG



Zimmerei – Bedachung – Bautischlerei – Krandienst
Zwei Profis – ein Konzept – Ihre Zufriedenheit

Dachstühle / Dachgauben
Bedachungen / Dachfenster
Holzrahmenbau / Fassaden
Fachwerk / Altbausanierung
Carports / Balkone
Krandienste

**Grothues & Theis
GmbH & Co. KG**
Oesterweger Str. 12
33428 Harsewinkel
Tel. 05247 / 406666
Mail: info@gt-zimmerei.de
www.gt-zimmerei.de



Mess & Linnemann

ARCHITEKTEN UND INGENIEURE



Von-Galen-Straße 36 · 33428 Marienfeld
Telefon 05247-98620 · Fax 05247-986230
info@messlinnemann.de
www.messlinnemann.de



Real Service
&

Dienstleistung GmbH

Achtermannstraße 3
33428 Harsewinkel

**Ihr Ansprechpartner:
Tolga Bozkurt**

Tel. 0 52 47/4 04 00 94
Mobil 01 60/90 49 41 85

E-Mail rs@real-service.info

www.real-service.info

Sauberkeit & Service ohne Grenzen

Nutzen Sie unsere professionellen Reinigungsdienstleistungen, die nicht nur Ihr Unternehmen, sondern auch Ihre Mitarbeiter und Kunden beeindrucken. Wir bieten maßgeschneiderte Lösungen für ein sauberes und produktives Arbeitsumfeld, das begeistert und überzeugt.

Entdecken Sie auch unsere anderen vielfältigen Dienstleistungen:

- Unterhaltsreinigung • Industriereinigung • Grundreinigung • Bau-Endreinigung
- Glasreinigung • Verkauf von Reinigungsmitteln • Facility-Manager-Service
- Hausmeister-Service • Garten-Service • Spezielle Reinigung mit Dampfreiniger
- Arbeitnehmerüberlassungen • Import/Export

**Überzeugen
Sie sich selbst!**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

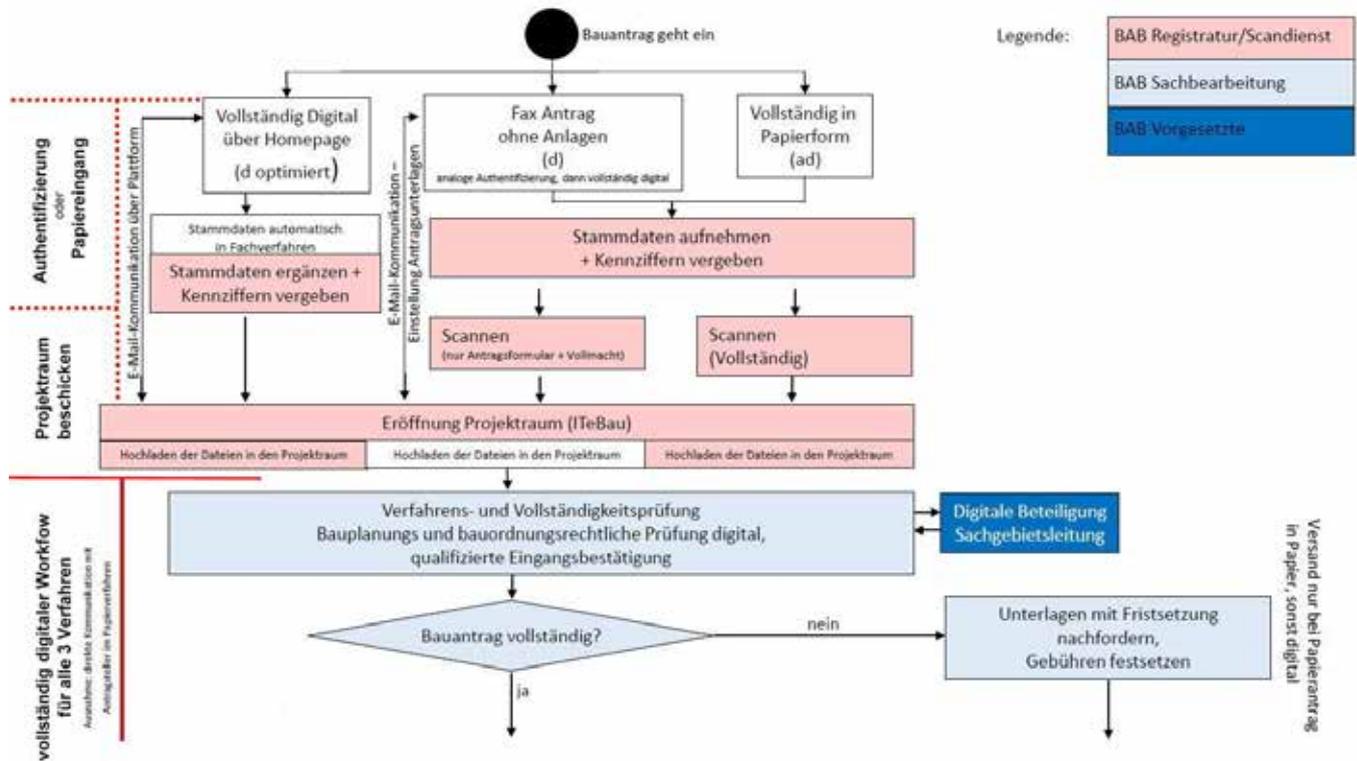
Scannen Sie einfach den Barcode mit Ihrem Smartphone und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen:



Prozessverlauf – vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren¹

Seite 1

ITeBAU
Das virtuelle Bauamt



¹ s.h. auch Bauportal NRW: <https://bauportal.nrw/antraege/vereinfachtes-baugenehmigungsverfahren-antrag-ss-64-bauo-nrw-2018>

Alle Arbeiten im Hochbau,
Neu- An- und Umbauten

G. Gerhard

Renovierungsarbeiten, Industrie-
bauten, Bauten für Landwirtschaft

Bauunternehmen GmbH

Adam-Opel-Str. 16
33428 Harsewinkel

☎ 0 52 47- 98 35 33 Fax 98 35 50

Mitglied im Verbund: „Der Meister-Kreis“

ARCHITEKTURBÜRO STAPPEN-GÖDDE 




Neubau
Energetische Sanierung
Energieberatung
Luftdichtigkeitsmessungen

Tel.: 0 52 47 - 98 45 37

33428 Harsewinkel - Heckerheide 11

akustik & ton
HEINER RÜSCHOFF

Bau- und Raumakustik
Lärberechnungen und -messungen
Qualifiziertes Akustikmesssystem
Beschallungs- und Medientechnik

Dipl.-Ing. (FH)
Bussemasstraße 52
33428 Marienfeld

Telefon 05247 9859781
Mobil 0151 41965102
E-Mail info@akustik-ton.de
Web www.akustik-ton.de

Komplett-Bäder zum Festpreis



Unsere Leistungen:

- ein Ansprechpartner
- individuelle Planung und Beratung
- Festpreis
- Termingarantie

Wärmepumpe bis zu 70% Förderung*



Jetzt handeln ist sinnvoll weil:

- energieeffizient und umweltfreundlich
- reduziert CO₂-Emissionen deutlich
- langlebig und wartungsarm
- für Warmwasser und Heizung

* bis maximal 30.000 Euro

elbracht

BAD & HEIZUNG



Elbracht Montage GmbH
Otto-Hahn-Straße 40–42
33442 Herzebrock-Clarholz
Fon 0 52 45/88 33 00

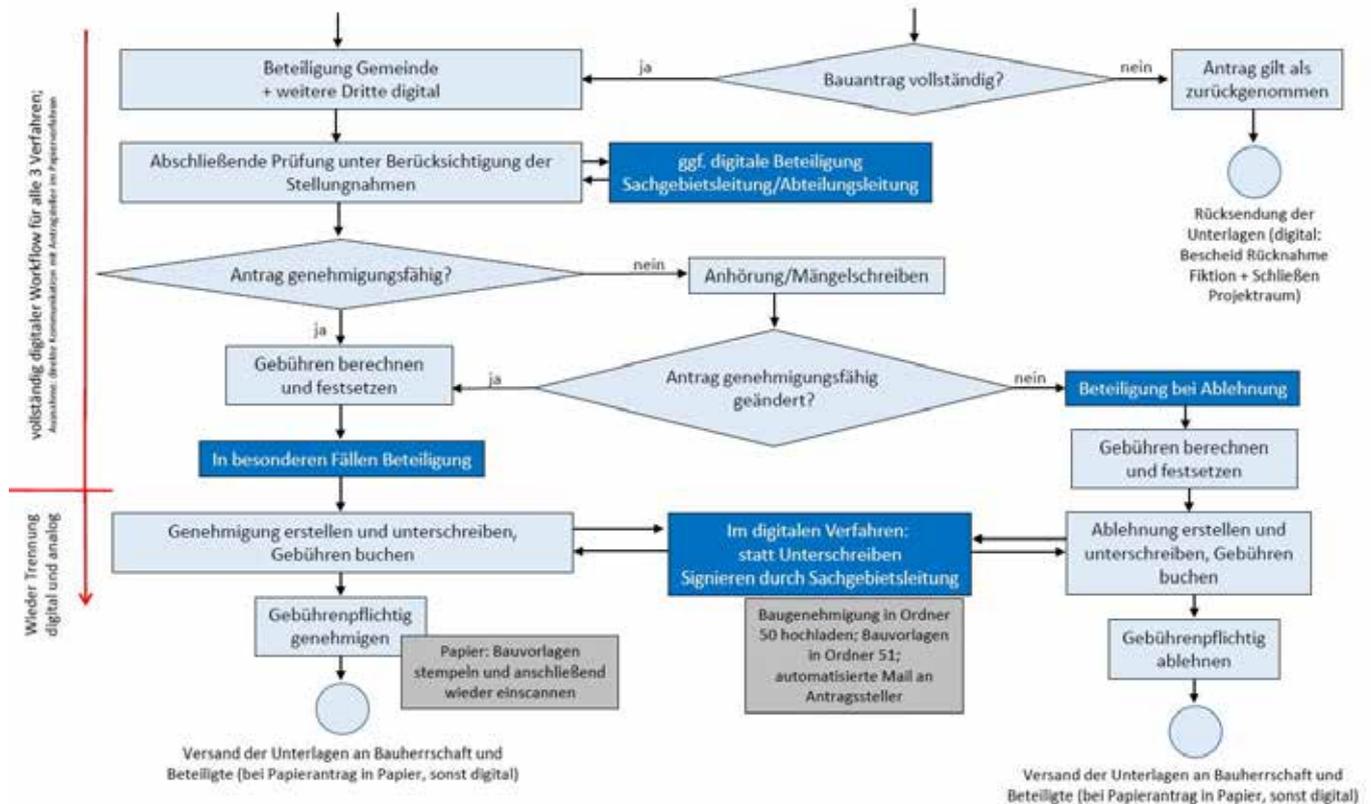
Schöne Bäder · Schöne Ausstellung

elbracht-bad.de

Prozessverlauf – vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Seite 2

ITeBAU
Das virtuelle Bauamt



S. Kückmann

Architekturbüro
Entwurf
Bauleitung
Energieberatung

staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- u. Wärmeschutz

Wiebeler Str. 66 • 33129 Delbrück- Westenholz
Tel. 02944 / 70 63 • Fax 0 29 44 / 27 50
www.architekt-kueckmann.de

GORT Tiefbaubedarf 

Maschinen für Ihre Baustelle
Vermietung und Reparatur

Verkehrsschilder
Anfertigung und Vermietung

Nickelstraße 7b | 33378 Rheda-Wiedenbrück | Tel. 05242 5036
www.gort.de

Bolzenius[®]
Team für Architektur



www.bolzenius.team

EF ELEKTRO FRESE



Siemensstraße 14 · Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 42309 · info@frese-elektro.de
www.frese-elektro.de

Von der AKNW öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



DIPL. ING. **MICHAELA KÖLLER**
ARCHITEKTIN / AKNW

Bielefelder Str. 18 · 33378 Rheda-Wiedenbrück · Telefon 0 52 42 - 50 94



Verfahrensfreie Vorhaben

Der § 62 Abs.1 BauO NRW listet selbstständige Bauvorhaben auf die aufgrund ihrer Beschaffenheit und Funktion keinem Baugenehmigungsverfahren unterliegen (Liste S. 187 ff). Nutzungsänderungen gelten gemäß Absatz 2 in drei Fallkonstellationen verfahrensfrei:

- die neue Nutzung entspricht in den rechtlichen Anforderungen aufgrund der BauO NRW der alten
- von Anlagen deren Errichtung verfahrensfrei wäre
- eine zeitlich begrenzte Nutzungsänderung von Räumen zu Übernachtungszwecken aufgrund von erzieherischen, kulturellen, künstlerischen, politischen oder sportlichen Veranstaltungen soweit die Rettungswege gesichert sind.

Der Bauherr bleibt für die Einhaltung aller Rechtsvorschriften selbst verantwortlich.¹ Abweichungen und Befreiungen nach BauO NRW oder BauGB sind separat zu beantragen. Bei einem Zusammenhang mit genehmigungspflichtigen Vorhaben sind diese in das Verfahren einzubeziehen.

Abbruch

An Abbrucharbeiten müssen hohe Sicherheitsanforderungen gestellt werden, da der Abbruch von baulichen Anlagen im Einzelfall mit größeren Gefahren verbunden sein kann als die Errichtung. Trotzdem sind Abbrucharbeiten nicht mehr genehmigungsbedürftig. § 62 Abs.3 BauO NRW regelt, dass die Beseitigung von Anlagen maximal eines Anzeigeverfahrens bedarf. Die Anzeige muss spätestens einen Monat vor Ausführung bei der Bauaufsicht eingegangen sein. Hiervon ausgenommen sind die unter Satz 1 aufgeführten genehmigungs-

ungsfreien, überschaubaren oder statisch-konstruktiv wenig anspruchsvollen Objekte. Dabei ist zu beachten, dass die Genehmigungsfreiheit gemäß § 60 Abs. 2 BauO NRW ausdrücklich auf Verpflichtung des Bauherrn zur Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Anforderungen verweist. 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 des Landes 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 genehmigungspflichtigen Gebäuden eine Bestätigung eines qualifizierten Tragwerksplaners über die Standsicherheit des verbleibenden Gebäudes beigefügt sein.³ Den Listeneintragen der Kammern ist eine entsprechende Eignung gemäß § 54 Abs. 4 BauO NRW („mindestens dreijährige Berufserfahrung in der Tragwerksplanung“) zu entnehmen. Der qualifizierte Tragwerksplaner entscheidet anhand der Unterlagen, ob er den Beseitigungsvorgang begleitet. Mit der Anzeige hat der Tragwerksplaner der Bauaufsicht zu bestätigen, dass er mit der Überwachung des Abrisses beauftragt wurde.⁴ Vor Ablauf der Monatsfrist darf mit den angezeigten Abrissarbeiten nicht begonnen werden.

¹ Erläuterung zum Gesetzestext Drucksache 18/4593 S. 148 ³ § 62 (3) S. 4 BauO NRW ⁴ § 53 (1) S.1 BauO NRW (s.a. Drucksache 17/2166 S.168 Abs. 6)



Turco Fliesen

**Wir realisieren Ihr Fliesenprojekt –
von Anfang an mit Herz und Präzision**

**Hauptstandort
und Showroom**

Bentelerstraße 26
33449 Langenberg
Tel. 0 52 48 - 825 64 21
info@turco-fliesen.de

Zweitstandort

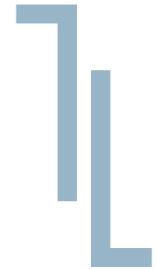
Pregelstraße 33
33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 0 52 42 - 59 83 13
info@turco-fliesen.de

turco-fliesen.de



km KRONE MOCH
ARCHITEKTEN

Langer Kamp 4-6, 33378 Rheda-Wiedenbrück
+49 5242 935790 | www.krone-moch.de



**TISCHMANN LOH & PARTNER
STADTPLANER PARTGMBB**

Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück
Fon 05242 5509-0
www.stadtplanung-tl.de

**Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Ludger Bureick
Dr.-Ing. Johannes Bureick**



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Leistungen:

- Grundstücksteilungen
- Bestandsaufnahmen
- Gebäudeeininmessungen
- Ingenieurvermessungen
- Amtliche Lagepläne
- Nivellements
- Absteckungen
- Baubegleitende Vermessungen

Kolpingstraße 18 | 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 0 52 42 - 96 60 20 | E-Mail info@bureick-vern.de

www.vermessungsbuero-bureick.de

Bürozeiten: Mo. - Do.: 07:30 bis 16:30 Uhr |
Fr.: 07:30 bis 13:00 Uhr



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.¹

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 über Angrenzer Einverständnis

Haustechnische Anlagen

Haustechnische Anlagen – Feuerungsanlagen, offene Kamine, Warmwasserheizungen, Wärmepumpen, 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.² Eine vorherige Aufnahme der Nutzung ist unzulässig. Diese Nachweise sind mit den Bauunterlagen aufzubewahren.³

¹ § 77 (2) S. 1 BauO NRW ² § 62 (1) S. 2 BauO NRW bzw. § 42 (7) BauO NRW ³ § 74 (5) S.1 BauO NRW

Wiese Gnida

Architekten PartGmbB

Wilhelmstr. 9 - 33602 Bielefeld - 0521 54679784 - www.wieseagnida-architekten.de
Zweigniederlassung: Am Rott 16 - 33378 Rheda-Wiedenbrück - 05242 583383

Projektleitungen

Planungen – Bauleitungen

Telefon 05242/379017

Fax 05242/379018

Funk 0162/8673034

E-Mail reiner.neuhoff@gmx.de



architekt

Staatlich anerkannter
Sachverständiger für
Schall- / Wärmeschutz

An der Gräfte 7 – 33378 Rheda-Wiedenbrück

Garagentore Nebentüren Einbruchschutz Brandschutz



Antriebstechnik Stanzen Lasern Schneiden Abkanten

C. Teckentrup GmbH – Zeisigstr. 11 – 33378 Rheda-Wiedenbrück

Tel. 05242 / 40548-0 – Fax 05242 / 40548-29

Mail info@c-teckentrup.de – www.c-teckentrup.de

MALERBETRIEB

liermann

Anstriche Vollwärmeschutz Fußböden

Malerbetrieb Liermann GmbH

Nickelstraße 3

33378 Rheda-Wiedenbrück

malermeister-liermann@gmx.de

Tel: 05242-7096

Gerüstbau

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. Normalerweise wird die Teilung im Auftrage und unter Beifügung der Vollmacht vom Notar oder einem Vermessungsingenieur beantragt. Bei Grundstücken mit **vorhandener Bebauung**, für die eine Baugenehmigung vorliegt oder die dem Genehmigungsverfahren unterliegt, bedarf es in der Regel einer Teilungsgenehmigung.¹ Diese ist bei der Bauaufsicht zu beantragen. Dabei darf die geplante Teilung keinen bauordnungsrechtlich unzulässigen Zustand schaffen (z. B. Abstandflächenverstoß) oder gegen einen Bebauungsplan verstoßen.² Es gelten Verfahrensregeln des Baugenehmigungsverfahrens für Bearbeitungsfristen im Rahmen der Vorprüfung, die Zwischeninformation und die Beteiligung Dritter.³ Einer Teilungsgenehmigung bedarf es u.a. nicht, wenn ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur die bauordnungs- und planungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung auf Basis eines amtlichen Lageplans bescheinigt hat.⁴

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. Die Bauaufsicht prüft nach dem WEG nicht die allgemeine Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften.

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 meist zu Gunsten eines anderen Grundstückes 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.

¹ § 7 (1) BauO NRW ² § 7 (2) BauO NRW ³ §§ 7 (3) iVm 71 (1+2) BauO NRW ⁴ § 7 (1) S. 3 Nr.: 2 BauO NRW



Stahlbau – flexibel und elegant
Stahlbeton – stabil und sicher



Wir bauen heute für die Zukunft

- Ingenieurleistungen
- Bauen im Bestand, Sanierungen
- Industriebauten, Hallenbau
- Verwaltungsgebäude
- Sonderkonstruktionen

Dieselstraße 2a

33378 Rheda-Wiedenbrück

Telefon +49 5242 3791-0

www.immoprojekt.com



Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen

Verstößt ein Bauvorhaben gegen die Festsetzungen eines **Bebauungsplanes** oder einer **Innenbereichssatzung** gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, so ist die Zulassung einer planungsrechtlichen Befreiung / Ausnahme oder einer Abweichung von gestalterischen Festsetzungen zu prüfen. Es bedarf der Beantragung und Begründung – auch bei genehmigungsfreien Vorhaben.¹ Eine positive Bescheidung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. 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 zur Zulassungsfähigkeit von Nebenanlagen und in den Abstandsflächen zulässigen Bauten außerhalb der Baufläche. Zusätzliche Spielräume zum Zwecke der Energieeinsparung gibt § 248 BauGB.

Befreiungen

Durch die Erteilung einer Befreiung soll in Sonderfällen eine abweichende Bebauung ermöglicht werden. Voraussetzung ist dabei, dass die **Grundzüge der Planung** nicht berührt sein dürfen. Ein grundsätzliches Durchbrechen der Festsetzungen ließe den Plan funktionslos werden. Es ist anhand der konkreten Lageumstände darzulegen, warum das Abweichen von der Norm nicht auf beliebige Stellen im Plangebiet übertragbar sind. Weiterhin muss die Erteilung einer Befreiung unter **Würdigung nachbarlicher Belange** vertretbar erscheinen.

Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung sind laut Rechtsprechung durchweg nachbarschützend, während dies bei solchen zum Maß der baulichen Nutzung in der Regel nicht der Fall ist. Sind nachbarschützende Festsetzungen betroffen, soll die Behörde den Nachbarn vor Erteilung durch Zustellung beteiligen. Die Einwendungsfrist beträgt einen Monat nach Zugang.² Hat der Nachbar nicht zugestimmt ist eine positive Entscheidung die Genehmigung zuzustellen.³ In einer Klage sind alle Einwendungen ausgeschlossen, die nicht in dieser Frist vorgetragen wurden.²

Liegen die oben genannten Voraussetzungen vor, so kann eine Befreiung erteilt werden, wenn zusätzlich einer der drei **Befreiungstatbestände** nach § 31 Abs. 2 BauGB vorliegt:

1. Die Befreiung dient dem Wohl der Allgemeinheit (*Flüchtlingsunterkünfte, erneuerbare Energien...*)
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 bebaubar

Einen neuen Befreiungstatbestand schafft das Baulandmobilisierungsgesetz mit § 31 Abs. 3 BauGB für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt, wenn dadurch Wohnungen geschaffen werden. Diese Gebiete werden in Anlage 1 zur BaulandmobilisierungsVO NRW⁴ explizit benannt (Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück... / bis 31.12.2026).

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 § 69 (2) BauO NRW ² § 72 (1) BauO NRW ³ § 74 (2) BauO NRW ⁴ GV.NRW. Ausgabe 2023 Nr. 1 vom 6.1.2023 S. 1-34

Fenster und Haustüren



Fenster und Haustüren aus Holz und Holz-Aluminium

Manufaktur Martinschledde
Im Rüenbrink 18
33397 Rietberg

Telefon: 05244 - 8958

Mail: mail@martinschledde.info
#manufakturmartinschledde

www.manufaktur-martinschledde.de

Martinschledde
Manufaktur für Fenster und Türen

Ausbildungsbetrieb für Fachkraft Agrarservice



Landwirtschaftlicher Lohnbetrieb & Tiefbau

Matthias Dreisewerd

Flitterweg 9 · 33397 Rietberg
Telefon 05244/5686 · Fax 05244/7004999
E-Mail: m.dreisewerd@t-online.de www.lu-md.de

Ihr Partner für:

- ✓ Bodenbearbeitung
- ✓ Düngung
- ✓ Bestellung
- ✓ Futterernte
- ✓ Getreide-/Strohernte
- ✓ Bagger-/Erdarbeiten
- ✓ Transportarbeiten



Architekturbüro

Beate Prante
(Dipl.-Ing. Architektin)

Schnellweg 50
33397 Rietberg
fon. 0 52 44-16 33
fax. 0 52 44-97 54 29
info@architektin-prante.de
www.architektin-prante.de

- Planung und Beratung
- Bauleitung
- Fachwerkrestaurierung
- Denkmalschutz
- Alt-/Neubauplanung
- Gewerbe- u. Privatbauten

Brunnenbau | Erdwärme | Bewässerungstechnik Grabenlose Rohrverlegung



Konrad Stükerjürgen Wassertechnik GmbH
Hemmersweg 80 | 33397 Rietberg-Varensell

Tel 0 52 44 - 407 33 | Fax 0 52 44 - 16 70
www.kst-wassertechnik.de



Konrad Stükerjürgen Wassertechnik GmbH

Befreiungsantrag

Betr.: Bauvorhaben A. Schalk in Gütersloh, Baumallee 115

Ich beabsichtige, **unter Überschreitung** der seitlichen rückwärtigen **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 aufgrund des ungewöhnlichen Zuschnitts im rückwärtigen Bereich sonst keine Bebauung möglich ist. Die städtebauliche Zielvorgabe einer Bebauung als Bestandteil der geplanten Bauzeile wäre hier aufgrund der atypischen Grundstückssituation in Frage gestellt. Aufgrund dieser besonderen Lage ist die Anzahl der potentiellen Berufungsfälle gering, so dass hier keine funktionalen Negativauswirkungen für den Bebauungsplan zu erwarten sind. Das partielle Abweichen von der ausgewiesenen überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich berührt die Grundzüge der Planung somit nicht. 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. Nachbarliche Belange sind nicht berührt. Hier verweise ich auf die im rückwärtigen Bereich geplanten Abstände sowie auf die beiliegenden Nachbarzustimmungen.

Unter Berücksichtigung der erläuterten städtebaulichen Vertretbarkeit und der zwei zusätzlich ermöglichten Wohnungen sind auch im Hinblick auf die für Gütersloh durch Landesverordnung attestierte angespannte Wohnungsmarktsituation sowie der konfliktfreien Auswirkungen auf die Nachbarschaft zusätzlich die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB erfüllt.

(Unterschrift des Antragstellers)

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

Datum

F. Bonhage
Eigentümer Flurstück 1011

R. Maßmann
Eigentümer Flurstück 222

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

Bauordnungsrechtliche Abweichung

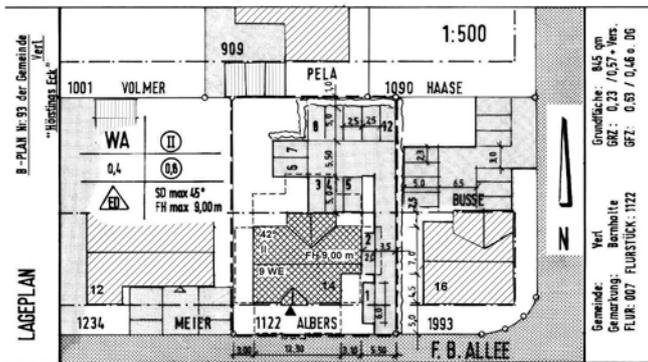
§ 69 BauO NRW

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 Anforderungsin-tention 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 planungsrechtliche Ausnahmen und Befreiungen sind in Textform zu beantragen und zu begründen. Dies gilt auch außerhalb des Prüfumfanges oder der Genehmigungspflicht.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 eine Beteiligung der Nachbarn 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 1 Monat nach Zugang vorzubringen.³

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 gemäß 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, Drem-pel, 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 ³ § 72 (1) u. (2) Bauo NNRW



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 12 Baugebietsfestsetzungen: Kleinsiedlungsgebiet (WS) – reines Wohngebiet (WR) – allgemeines Wohngebiet (WA) – besonderes Wohngebiet (WB) – Dorfgebiet (MD) – Dörfliches Wohngebiet (MDW) – Mischgebiet (MI) – Urbanes Gebiet (MU) – Kerngebiet (MK) – Gewerbegebiet (GE) – Industriegebiet (GI) – Sondergebiet (SO).

Der dem Plan zugrunde liegenden bei seiner Verabschiedung zugrunde liegenden 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 Bau-massenzahl festgesetzt werden. Zusätzliche Festsetzungen zu Dachneigung, Dachgauben, Drempe... 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.

Zulässigkeitstatbestände § 248 BauGB

Für Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung und die Auf- oder Anbringung von solarthermischen Anlagen sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche eines Bebauungsplanes oder einer Innenbereichssatzung zulässig.

Veränderungssperre §§ 14 ff BauGB

Über den Bebauungsplan steuert die Gemeinde die bauliche Entwicklung in ihrem Gebiet. Die Veränderungssperre dient der Gemeinde hierbei als Sicherungsinstrument, um zu unterbinden, dass während des Planaufstellungs- oder Planänderungsverfahrens die dabei verfolgte städtebauliche Zielrichtung durch Bauvorhaben 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 genehmigungsfreigestellten Vorhaben wird die Zurückstellung durch eine inhaltsgleiche vorläufige Untersagung¹ 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 Behördenanhebungsverfahrens und der öffentlichen Auslegung erreicht sein. Der Zweck dieses Verfahrens ist, ein Bauvorhaben 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 Zulässigkeitsstatbestand (keinen Ablehnungsgrund).

¹ § 63 (2) S. 1 Nr. 5 BauO NRW

KOMPotherm® Messezentrum

Erleben Sie:

- ☑ Sicherheit
- ☑ Wärmedämmung
- ☑ Design
- + jede Menge individuelle Lösungen!



900 qm Erlebnis-Ausstellung mit über 80 Haustüranlagen.
Seien Sie gespannt und herzlich willkommen!



www.kompotherm.de

Industriestraße 24
33397 Rietberg
Tel. 052 44 / 97 59 60

Do. & Fr. 10.00 – 19.00 Uhr
Sa. 9.00 – 14.00 Uhr
So. 14.00 – 17.00 Uhr
(ohne Beratung, ohne Verkauf)

Montags, dienstags und mittwochs ist das Messezentrum geschlossen. Diese Tage stehen ausschließlich für vereinbarte Beratungstermine zur Verfügung.

Aluminium Haustüren
der Extraklasse



die Holzgalerie Dieselstraße 2 | Rietberg
Römerweg 2 | Soest

Parkett | Laminat | Designboden | Lindura | Sonderposten | 2.Wahl



MEISTER

www.dieholzgalerie.de

E ELEKTRO DRESSELHAUS
Meisterbetrieb für Energie- und Gebäudetechnik seit 1951

Ihr Partner für Elektroinstallationen aller Art



Leistungen, u.a.:

- Professionelle Projektleitung für den Industrie-, Privat- und öffentlichen Sektor
- Fachfirma für Brandmeldeanlagen
- Sicherheitstechnik • Eigener Anlagenbau bis 630 A
- Gebäudeleittechnik auf KNX-Basis • Umfassender E-Check inkl. Thermografie

Elektro Dresselhaus GmbH & Co. KG
Holter Straße 271 • 33758 Schloß Holte-Stukenbrock
Tel. 05207 9119-0 • info@elektrodresselhaus.de

Gestaltungssatzungen § 89 BauO NRW

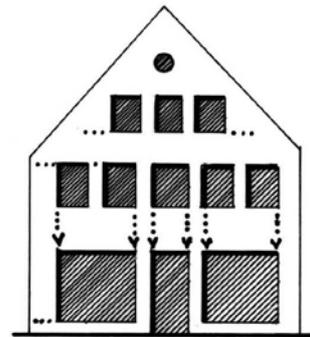
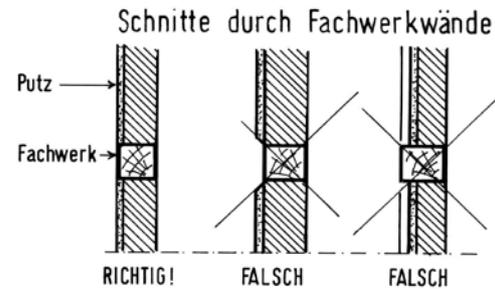
Im Kreisgebiet haben insbesondere die Städte Rheda-Wiedenbrück, Rietberg und Werther (s. h. Zeichnungen) zum Schutz ihrer historischen Innenstädte Gestaltungssatzungen erlassen. Ziel ist die Erhaltung des Stadtbildes durch teilweise sehr einschneidende gestalterische Vorschriften. Damit will man auch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



liegend: unzulässig



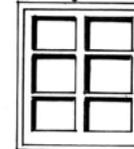
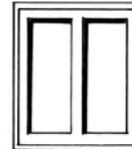
ausnahmsweise zulässig



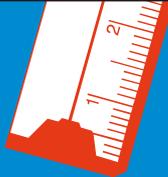
Öffnungen aus der Konstruktion ableiten

FENSTERÖFFNUNGEN

stehendes Rechteck: zulässig



Bei Fachwerk mit Unterteilungen



www.happe-baustoffmarkt.de

Baustoff-
markt HAPPE

WIR. KÖNNEN. DAS.

GERNE SIND WIR FÜR
SIE IM EINSATZ.
KONTAKTIEREN
SIE UNS.

NATURSTEINE

FLIESEN UND BAUKERAMIK

KAMINÖFEN, KAMINANLAGEN

GARAGENTORE VON HÖRMANN

BAUSTOFFE, KLINKER
UND VERBLENDER

Johannes Happe GmbH & Co. KG

Große Ausstellungen in Paderborn + Delbrück – sogar sonntags von 10-17 Uhr geöffnet [keine Beratung / kein Verkauf]

HÖRMANN

Tore • Türen • Zargen • Antriebe

STÜTZPUNKTHÄNDLER

Paderborn: Otto-Stadler-Str. 3-4, 33100 Paderborn, T.: 0 52 51 / 15 82-0

Delbrück: Lipplinger Str. 10, 33129 Delbrück, T.: 0 52 50/98 49-0

Schloß Holte-Stukenbrock: An der Heller 28, 33758 Schloß Holte, T.: 0 52 07/95 03-0

Bad Lippspringe: Savignystr. 34 b, 33175 Bad Lippspringe, T.: 0 52 52 / 40 63



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 Gestaltungsansätze 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. 2024 muss auch in 50 Jahren als 2024 ablesbar sein.

Der schwierige Bezug zur regionalen Identität ist nicht auf bestimmte Details oder Materialien eingrenzbare. 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 Propor-



tion, 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.



Alt neben Neu: Das Bockstiegel Museum in Werther zeigt Gesicht – Der Neubau stellt sich in die Sichtachse und rahmt den Blick auf die Schafenswelt des Künstlers



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 der Identifikation positiver Gestaltelemente 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“



**Ihr Zimmerermeister-
Fachbetrieb in der Nähe:
Mit uns lassen sich Ihre
Projekte realisieren!**

HOLZBAU FLEITER

WOHNTRÄUME AUS MEISTERHAND

MF Manfred Fleiter Holzbau GmbH & Co. KG

Wir bauen für Sie individuell:

- 🏠 Wohn- und Gewerbebau (von Planung bis Einzug förderfähige Sanierung)
 - 🏠 Raumgewinnung:
 - 🏠 Dachfenster Roto und Velux 🏠 Dachgauben
 - 🏠 Gebäudeaufstockung in Holzrahmenbauweise 🏠 förderfähige Dachsanierung
 - 🏠 Notdienst (Brand-Sturm-Hagel) 🏠 Carport · Garagen Dachstühle
 - 🏠 Realisierung individueller Gartenträume
- Alles CAD-geplant (für Selbsterbauer als fertiger individueller Bausatz erhältlich)

Görlitzer Straße 4 · 33758 Schloß Holte-Stukenbrock · Tel. 05207-6357

Mail: info@holzbau-fleiter.de · www.holzbau-fleiter.de



**Seit über 34 Jahren
Kompetenz und Qualität
aus Meisterhand!**



Elektroinstallation | Photovoltaik | Energiespeicher



05246-929555



info@elektro-rempe.de



elektrorempe



elektrorempeverl



**Bauelemente
Vertriebs GmbH**

Beckersheide 7
33758 Schloß Holte-
Stukenbrock

Fon 0 52 07 / 9 28 26

Mail info@se-bauelemente.de

www.SE-Bauelemente.de

Fenster | Türen | Tore | Rollläden | Insektenschutz



**SPOOREN
architekten.**



Grüne Straße 8 | 33330 Gütersloh
Telefon 05241 709090
info@spoooren-architekten.de
www.spoooren-architekten.de



**GeSU Meisterfachmarkt GmbH
für die Haustechnik**

- Sanitär & Bad
- Heizung
- Schwimmbadprodukte
- Elektro
- Energiesparsysteme
- Werkzeuge
- Gartentechnik
- Leuchtmittel

Speckstr. 4 · 33775 Versmold · ☎ **0 54 23 / 94 98 23**

www.meisterfachmarkt.de



Die Stadtbücherei Wiedenbrück interpretiert die städtebauliche Struktur der Altstadt in neuen Materialien



Selbstbewusste Transparenz beim Kreishaus

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.



Die neue Fassade der Stadthalle Gütersloh interpretiert das Stadttheater



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 Fügen von unterschiedlichen Stilen zu einem Ganzen und Verzahnung mit dem Umfeld – Kirchplatz Herzebrock

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 auseinanderzu-

setzen 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

Historische Elemente eingebettet in zeitgenössische Architektur erzeugt Spannungsbögen und Lebendigkeit



Gütersloh Kirchplatz, Theater, Kolbe Platz



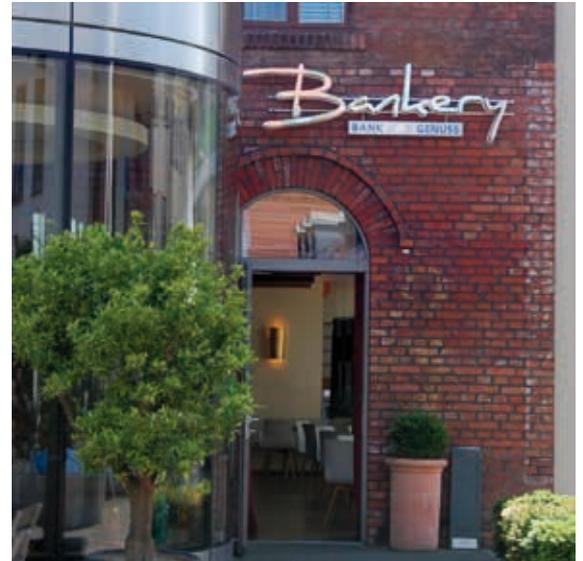
Eine Stadt lebt auch von Events – Christkindlmarkt in Wiedenbrück



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



Alt und Neu in Borgholzhausen, Steinhagen, Gütersloh und Marienfeld



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 Bauungszusammenhang 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 Grundstücksfläche 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 Verschieben 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 des Baugrundstückes einem ihrer Gebietstypen entspricht. Für die anderen Aspekte (Höhen, Bauweise ...) gilt nach wie vor das Erfordernis, sich in die nähere Umgebung einzufügen.

§ 34 Abs. 3a BauGB schafft Ausnahmetatbestände für Abweichungen vom faktischen Gebietscharakter insbesondere für Wohnnutzungen.

§ 34 Abs. 3 BauGB regelt den Schutz zentraler Versorgungsbeiriche der Gemeinde vor Kaufkraftabfluss durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in peripheren Lagen. Diese sollten von der Gemeinde per Einzelhandelskonzept näher bestimmt werden. § 34 Abs. 4 BauGB regelt die Möglichkeiten der Gemeinden, per Satzung im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen oder zu erweitern. Dies sind Abgrenzungs-, Festlegungs- und Einbeziehungssatzung.

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 nach § 35 Abs. 2 BauGB zuzulassen, wird dadurch eng begrenzt, dass diese schon durch ihre Vorbildwirkung öffentliche Belange beeinträchtigen. Ist dies ausnahmsweise nicht der Fall, besteht möglicherweise ein Rechtsanspruch auf Genehmigung im Rahmen der verfassungsrechtlichen Gewährleistung des Eigentums im Rahmen der Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens.

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 weisensfremder 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, Pensionsstierhaltung, ... 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. Aufgrund der oft viele Jahre zurück liegenden oder schleichend heruntergefahrenen Bewirtschaftung ist die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung im Kontext ihrer Zeit zu sehen. Außerdem 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 allerdings 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 8.000,--€¹ im Jahr vor Steuer die Nachhaltigkeit der Gewinnerzielung gegeben. Als Bodengrundlage wird von mindestens 4 ha (Eigentum / langfristige Pachtverträge = 9² bis 12 Jahre) ausgegangen. Aufgrund der derzeit 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. 23.250 € Gewinn vor Steuer der Anspruch auf ein Altenteiler Wohnhaus gegeben sein (OVG Lüneburg, Urteil v. 30.9.1990, BRS 50 NR. 89 / Kaufkraft bereinigt mit Beschluss 2022³). Hier ist allerdings regelmäßig in einem Ortstermin zu ermitteln, ob sowohl Flächengrundlage, 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 Auswirkungen 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.

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.

¹ in Abhängigkeit der individuellen Betriebsstruktur: Dauer der Betriebsführung, Viehbesatz, Gerätschaften, Umfang der Flächenbewirtschaftung ...

² § 2 (1) Landpachtgesetz vom 25. Juni 1952 ³ OVG Niedersachsen, Beschluss v. 31.05.2022, - 1 LA 129/21 -, openJur 2022, 11874



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

- Nr. 3 ...die der **öffentlichen Versorgung** dienen:
 - Fernmelde-, Elektrizitäts-, Gas-, Wärme- und Wasseranlagen; Anlagen der Abwasserwirtschaft; ...
- Nr. 3 ...**ortsgebundene Betriebe**: Sandgruben; Ziegelei; ...
- Nr. 4 ...wegen herausragender **Emissionen**
 - Intensivtierhaltung solange aufgrund der Tierzahlen nicht der Schwellenwert zur UVP-Vorprüfung¹ 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. 5 ...**Wind-² und Wasserenergieanlagen**:
- Nr. 6 ...**Biogasanlagen** bis 2,0 MW Feuerungswärmeleist.
- Nr. 8 ...a) Solaranlagen an Wand und Dach v. Gebäuden
b) an Autobahnen und überörtl. Schienenwegen
- Nr. 9 ...Agri-PV Anlage ≤ 2,5 ha je Hofstelle

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 planungsrechtlichen 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 öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden:

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



¹ s.h. Anlage 1 UVPG Spalte 2 ² nach Maßgabe §§ 249 und § 245e BauGB sowie WindBG

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

Der Gesetzgeber hat zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft den rechtlichen Rahmen geschaffen, früher einmal land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese erleichterte Nutzungsänderung kann mittlerweile mehrmals stattfinden. Die Nutzungsänderung setzt immer 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:

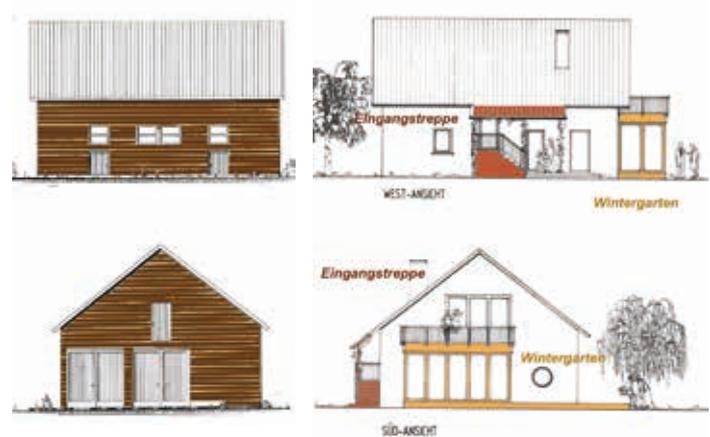
- Es handelt sich um ein legales, ehemals privilegiert genutztes land- oder forstwirtschaftliches Gebäude
- Das Gebäude muss noch durch die ehemals landwirtschaftliche Substanz geprägt sein:
 - Die notwendige Nachprägung durch die landwirtschaftliche Nutzung entfällt durch die Änderung des BauGB¹ und beschränkt sich nun allgemein auf die Aufgabe der letzten Nutzung ≤ 7 Jahre²

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.

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 ...
- Verklammerung

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 fünf¹ 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.

¹ Baulandmobilisierungsgesetz vom 22.06.2021; Änderung § 35 Abs. 1 Nr.1 BauGB ² ausgesetzt durch § 1 BauGB-AG NRW



Der Wohnhausersatzbau

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

- Das bestehende Gebäude muss Mängel und Missstände aufweisen.
- Es ist an gleicher Stelle zu errichten, d. h. in unmittelbarer Nähe, ohne exponierter in der Landschaft zu liegen.
- Der Eigentümer hat in dem Gebäude in beliebiger Vergangenheit über 2 Jahre zusammenhängend gewohnt.
- Die vorgesehene Nutzung des Neubaus muss für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie sein.
- Der 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 Sturm einwirkung.
- 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
- der Bestandschutz für die Wohnnutzung ist gegeben
- 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.

Als Wohnfläche anzurechnende Flächen

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.¹ Gemäß §§ 2 ff WoFIV (Wohnflächenverordnung) 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. Zuvor konnten zusätzlich nach § 44 I (3) II. Berechnung² für eine Wohnung 10% als Verkehrsflächenanteil abgezogen werden; für zwei Wohnungen nur, wenn nicht beide Wohnungen abgeschlossen waren.

Wohnflächenobergrenzen

Gemäß Außenbereichserlass NRW 2006³ sind abweichend von der alten Rechtsprechung 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 Außenbereichserlass³ erst nach 7 Jahren zulässig.

¹ § 4 WoFIV /§ 44 II. BV/ Nr 2.1 + 2.2 DIN 283 ² abgeleitet aus Rechtsprechung zu § 39 II. WoBauG (BVerwG v. 31.5.1988 NVwZ 1989, 355)

³ ausgelassen aber noch Quelle der Erkenntnis (s.h.a. openJur 2015, 19770 Rn. 55-57)



Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude

Voraussetzungen des § 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 zusätzlich 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.68)
- 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.71)
- 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 2013¹ 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.



¹ <https://www.bauministerkonferenz.de> s.h. unter öffentlicher Bereich/Mustererlasse/Städtebau



Im Rahmen von Nutzungsänderungen kann ein Eindruck unserer ursprünglichen Kulturlandschaft erhalten bleiben. Nur genutzte Gebäude leben weiter. 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. Bei historischen Industriegebäuden wird eine Bezugnahme auf § 35 Abs.4 Nr. 4 BauGB schwierig.





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 entgegengesetzten ohne Gefahr zu laufen, sowohl die rechtliche Basis zu verlassen als auch eine Kunstlandschaft im Sinne einer „Disney World“ ohne Bezug zum Jahr 2024 zu rekonstruieren.





Erweiterung eines legalen Gewerbebetriebes

Voraussetzungen § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB:

- Es gibt einen zulässigerweise errichteten Gewerbebetrieb, d. h. der Betrieb muss formell oder materiell rechtmäßig errichtet worden sein.
- Die bauliche Erweiterung muss im Verhältnis zu den vorhandenen Betriebsgebäuden angemessen sein: Diese Beurteilung entzieht sich einer Mathematisierung. Im Regelfall liegt die Obergrenze der Angemessenheit mit plausibler Begründung bei maximal 30% Erweiterung. Als absolute Grenze im begründeten Einzelfall werden 50 % gesehen.¹ 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“ – Salamtaktik. Demgegenüber kann eine wiederholte Erweiterung gleichwohl angemessen sein, 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.²
- Eine weitere Voraussetzung ist der funktionale und enge räumliche Zusammenhang zwischen den vorhandenen Betriebsgebäuden und der Erweiterung.³
- Eine Erweiterung aus dem Siedlungszusammenhang heraus in den Außenbereich hinein ist ausgeschlossen.⁴

Außenbereichssatzungen

Voraussetzungen § 35 Abs. 6 BauGB:

Gibt es einen Siedlungsansatz von einigem Gewicht (min. 10 Wohnhäuser), 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 Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 151. EL August 2023 Rn. 162c

² Nr. 4.6 Außenbereichserlass NRW 2006 (heute nur Quelle der Erkenntnis) ³ BVerwG; U.v 1721.2011 – 4 C 9/10

⁴ BVerwG; U.v 14.1.1993 – 4 C33.90 - ZfBR 1993,249



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.
Ein Gebäude samt Nutzung gilt als zulässigerweise errichtet², wenn eine der Voraussetzungen vorliegt:
 - 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 aber 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.

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. Mögliche öffentlichen Belange sind beispielhaft in § 35 Abs. 3 BauGB ausgeführt.

Hievon 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 – 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 Abs. 2 BauGB ist eine Kompensation öffentlicher 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.

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

² BVerwG Urteil vom 3.8.2016 – 4 C 3/15, BeckRS 2016, 50344

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
- Feuerwehrezufahrt 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 Fachinformation Bundesbau (FIB)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.

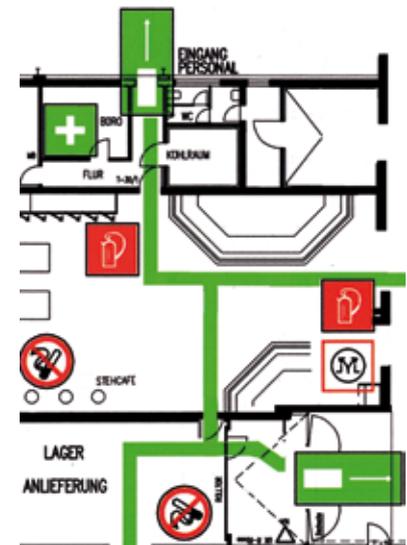
Die Bauaufsicht ist daher ermächtigt, an bestehende bauliche Anlagen Nachforderungen zu stellen, wenn dies wegen der Sicherheit für Leben und Gesundheit erforderlich ist – §§ 58

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 Baurechtvorschriften, 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 zunächst 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.

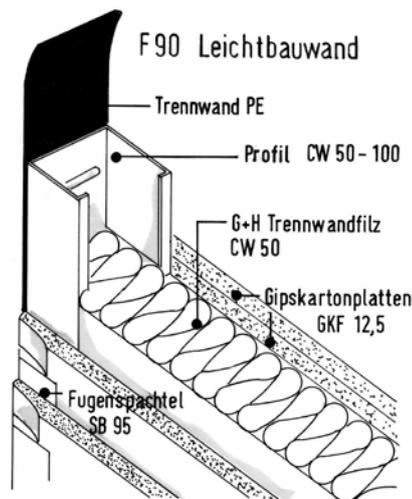
Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen:

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 ...



¹ § 47 Abs. 2 BauO NRW

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 I₁; I₂ 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.

- Beanspruchung durch Außenbrand ef

- 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

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	–	–

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 F². 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.

¹ <https://www.dibt.de/de/suche> - siehe Bauregelliste 2015/2 Anlage 0.1.2 Brl A Teil Änderungsfassung 2016/2; s.h.a. MVVTB-2023-1-1 Anhang 4 Abschnitt 1.2 und VVTB NRW Anhang 4 S. 229

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).

Rettungswege

Gemäß § 35 (2) BauO NRW darf der Weg von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes bis zu einem notwendigen Treppenraum oder einem sicheren Ausgang ins Freie nicht länger als 35 m sein. Dies gilt nicht für Gebäude der Gebäudeklasse 1 + 2 sowie für Kleinnutzungseinheiten und bei definierten Außentritten nach engen Vorgaben.¹

Bei Sonderbauten zusätzlich erforderliche Maßnahmen:

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

Notwendige Flure § 36 BauO NRW

Notwendige Flure² 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 Kellergeschossen in sonstigen Gebäuden), innerhalb von Wohnungen und vergleichbar großen Nutzungseinheiten ≤ 200 qm in Büroeinheiten ≤ 400 qm. 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.

Bei Flurunterteilungen und Treppenraumbtüren können auch Anforderungen an die Rauchdichtigkeit gestellt werden. Feuerschutz- und Rauchschutztüren³ sind selbstschließend auszubilden. Türen als notwendige Ausgänge dürfen nicht verschlossen sein. Ausnahmsweise werden spezielle elektrische Verriegelungen gestattet, die ein automatisches Schließen im Brandfalle gewährleisten.

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 (2023) 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 Räume ... auf...:

- mit erhöhter Brandgefährdung o. Sprinklerung: 25 m
- mit explosionsgefährdeten Stoffen: 10 m

Ziffer 5.6 Industriebauanleitung – 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 ² § 36 BauO NRW ³ RS 1 bzw. RS 2; DIN 18095

Brandschutzkonzepte

In NRW sind für jeden großen Sonderbau¹ Brandschutzkonzepte mit den Bauvorlagen vorzulegen². Die Bauaufsicht kann auch die entsprechende Vorlage für kleine Sonderbauten verlangen und den notwendigen Umfang definieren³. 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 werden⁴. Das Brandschutzkonzept wird federführend von der Bauaufsicht unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle auf Plausibilität geprüft (Vier-Augen-Prinzip). Die Bauaufsicht kann einen externen st.a. Prüfsachverständigen gemäß § 87 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW mit der Prüfung einschließlich der Entscheidung über Abweichungen beauftragen⁵.

Das Brandschutzkonzept weist nach, dass bzw. unter welchen Maßgaben das Objekt den brandschutztechnischen Anforderungen entspricht. 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 unter Berücksichtigung der Schutzziele
 - Gefahrenbeurteilung
 - Personengefährdung
 - Brandentstehungsgefahr

- Bewertung
 - Brandausbreitungsgefahr
 - Menschengefährdung
 - Kulturgutgefährdung
 - Umweltgefährdung
- Keine Alternativlösungen
- Keine Gutachterform / Keine Modalverben

Erläuterung der Anforderungskriterien:

- Das Brandschutzkonzept ist in der Themenfolge gemäß § 9 Abs. 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 bzw. den Prüfenieur vorzubereiten.
- Die Visualisierung anspruchsvoller Brandschutzkonzepte in Brandschutzplänen ist notwendig. Diese müssen auch die Flächen für die Feuerwehr enthalten (vgl. § 9 Abs. 2 Ziffer 1 BauPrüfVO NRW).

Die Konzeptersteller haben folgende Aspekte mit der Brandschutzdienststelle abzuklären:

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

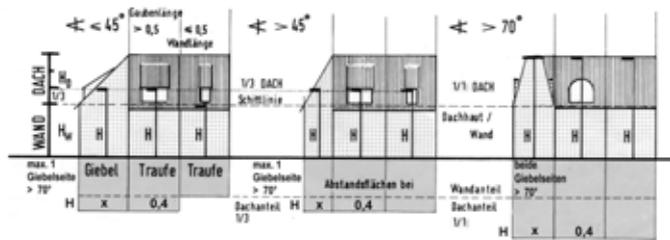
¹ § 50 (2) Nr. 1 -18 BauO NRW ² § 70 (2) S. 3 BauO NRW ³ § 50 (1) Nr.19 BauO NRW ⁴ § 54 (3) BauO NRW ⁵ §§ 58 (5) iVm 68 (7) BauO NRW

ABSTANDFLÄCHEN¹

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 um die durch das jeweilige Gebäude ausgelöste zusätzliche 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. Dabei sind gegliederte Wandhöhen in Wandabschnitten zu berechnen. Der realen Wandhöhe wird der wirksame Dachanteil hinzuaddiert (s.h.u.).



Zur Wandhöhe hinzurechnende Dachanteile gemäß § 6 (4) S. 7 BauO NRW

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 abweichend¹ innerhalb von:

- Gewerbe- und Industriegebieten immer: 0,2
- Kerngebieten: 0,25

Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche.¹

Zu **öffentlichen Flächen** dürfen die Abstandflächen 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 2¹** mit nicht mehr als 3 oberirdischen Geschossen genügt immer die Mindestabstandfläche von 3 m.¹

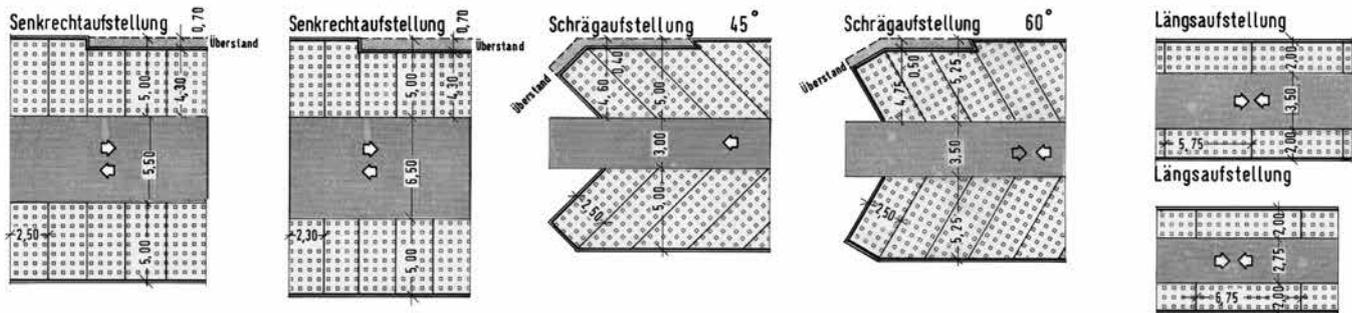
Bestandsgebäuden ohne ausreichende Abstandfläche

Folgende Maßnahmen sind an legalen bestehenden Gebäuden gemäß dem neuen § 6 (11) BauO NRW ohne die heute zu ermittelnde Abstandfläche zulässig:

1. Maßnahmen innerhalb des Gebäudes
2. Bauliche Maßnahmen bei einem Grenzabstand $\geq 2,50$ m ohne Veränderung der der Grenze zugewandten Wand- und Dachteile bezüglich Größe und Öffnungen
3. Nutzungsänderungen im Bestand
4. Ausbau oder Neuerrichtung von Dachräumen in den bestehenden Abmessungen
5. Die nachträgliche Errichtung eines obersten Geschosses, wenn daraus rechnerisch keine größere Abstandfläche als bisher folgt und ein Grenzabstand $\geq 2,50$ m verbleibt
6. Die Neuerrichtung eines in der Kubatur gleichartigen Gebäudes

Diese Regelungen gelten nicht für an der Grenze begünstigte Gebäude nach § 6 (8) BauO NRW (Grenzgaragen ...).

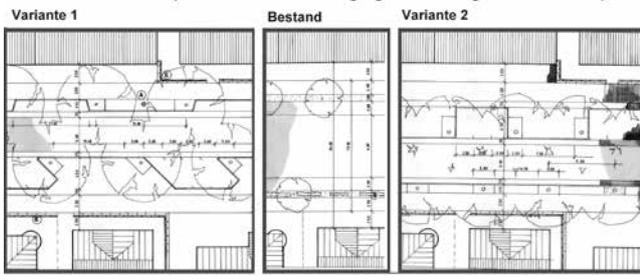
¹ § 6 (5) BauO NRW



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.

Straßenrückbau unter Aspekten der Verkehrsberuhigung und der Anlage öffentlicher Stellplätze



Stellplätze

§ 7 Abs. 1 Stellplatz VO NRW verweist bezüglich der bauordnungsrechtlichen Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze im Wesentlichen auf die Sonderbauverordnung (s.h. oben § 125 SBauVO). Verkehrsplanungen im Straßenraum berücksichtigen als Mindestvorgaben die „Angaben für funktionsstüchtigen Anlage von Stellplätzen und Garagen Richtlinien für die Anlage von Straßen“ = RAST 06¹ (FGSV- 200), die die Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ersetzt.

Grenzgaragen:

An der Nachbargrenze sind Carports und Garagen ohne Aufenthaltsräume einschließlich Abstellräume, Wärmepumpen und Feuerstätten bis 28 kW sowie an und auf ihnen angebrachte Solaranlagen zulässig, wenn die Grenzbebauung an einer Nachbargrenze 9,0 m nicht überschreitet.² Diese Grenzobjekte dürfen zudem über einen unmittelbaren Zugang zu anderen Gebäuden verfügen.³

Die mittlere Wandhöhe darf 3,0 m über Gelände nicht überschreiten. Die Höhe von Dächern über 45° sowie Giebelhöhe generell sind zur 1/3 der Wandhöhe hinzuzurechnen.⁴ Ein grenzüberschreitender Dachüberstand ist unzulässig. Die gesamte Inanspruchnahme des Grenzbereiches durch Gebäude ohne Abstandsfläche (s.h. S. 93) darf insgesamt 18 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 in 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) S.3 BauO NRW ³ § 6 (8) Nr.1, 2,4 BauO NRW ⁴ § 6 (4) S. 7 Nr. 2 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 der PKW und Fahrrad Stellplätze sowie zu Anzahl, Größe und Beschaffenheit für Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind der StellplatzVO NRW und deren Anlage (Richtwerte Teil A)³ zu entnehmen. Die bauliche Bemessung der Stellplätze ist im Wesentlichen in § 125 SBauVO zu finden⁴. Die aus der Tabelle nach der Nutzung gegriffene Anzahl kann unter Berücksichtigung betrieblicher Mobilitätskonzepte (Richtwerte Teil B) verringert werden. Weitere Verringerungen insbesondere für integrierte Lagen ergeben sich aus den §§ 3 und 4 der StellplatzVO NRW. Eine Doppelnutzung unter Bemessung nach dem größten gleichzeitigen Bedarf ist nach Maßgaben des § 3 (3) StellplatzVO NRW möglich. Soweit es eine entsprechende Stellplatzregelung per Bebauungsplan oder gemeindlicher Stellplatzsatzung gibt geht diese vor.⁵ Die individuellen städtebaulichen Regelungen können auf Teile des Gemeindegebietes oder bestimmte Fälle eingegrenzt werden.

Klassischer Stellplatz geprägt durch fehlende Bäume und Versiegelung

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 wird – außer bei Spielhallen und Wettbüros – auf die Anlage zusätzlicher Stellplätze verzichtet, wenn der rechnerische Mehrbedarf weniger als 4 Stellplätze beträgt.⁶ Bei mehr als 6 zu errichtenden Stellplätzen bzw. mehr als 5 bei Wohngebäuden sind die Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) zur Vorbereitung der Leitungsinfrastruktur für Ladepunkte von Elektrofahrzeugen zu beachten. Bei Anlage von mehr als 35 Stellplätzen für Nichtwohngebäude sind diese mit PV-Anlagen zu überbauen oder alle 5 Stellplätze mit einem geeigneten Laubbaum zu begrünen.⁷

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 – nicht im Außenbereich oder einer Wandhöhe > 3 m ⁴ § 7 Stellplatz VO NRW

³ https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_show_pdf?p_id=36406 ⁵ § 48 (1) S. 2 BauO NRW ⁶ § 2 (2) StellplatzVO NRW ⁷ § 48 (1a) BauO NRW

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 Abs. 2 S. 2 BauO NRW Fensteröffnungen in der Größe von mindestens 1/8 der Netto-Raumfläche erforderlich. Sie müssen ausreichend mit Tageslicht belichtet werden können. Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, ferner Verkaufsräume, Gaststätten, ärztliche Behandlungsräume, Sport- und Spielräume sowie ähnliche Räume sind gemäß Absatz 3 ohne Fenster zulässig.

Sichtverbindung Arbeitsräume

Räume von Arbeitsstätten bedürfen, gemäß ArbStättV Anhang Nr. 3.4, brauchen seit 2016 wieder einer Sichtverbindung nach außen. Diese Grundanforderung an ausreichend Tageslicht wird in der ASR A3.4 Ziffer 4 konkretisiert und in Ziffer 7 um Anforderungen an mit einer der Sicherheit und dem Gesundheitsschutz der Beschäftigten angemessenen künstlichen Beleuchtung ergänzt. Die alte ASR 7/1 kann bezüglich weitergehender Konkretisierung als Planungshilfe herangezogen werden.

Pausen- und Toilettenräume

Jede selbständige Arbeitsstätte muss über die gemäß ASR A4.1 notwendige Zahl Toiletten sowie je nach Art der Tätigkeit oder aus gesundheitlichen Gründen, über ausreichend Wascheinrichtungen 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.

Jede Wohnung benötigt eine Küche, ein Bad mit mindestens Dusche / Badewanne und 1 Toilette. Fensterlose Küchen müssen wirksam belüftbar sein. Wohnungen in reiner Nordlage sind nunmehr gestattet.¹

Lichte Höhe für Aufenthaltsräume:²

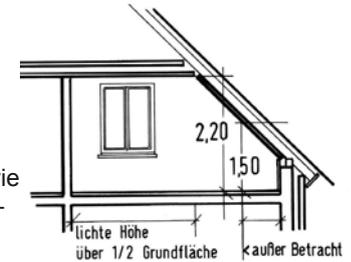
Wohnungen:

2,40 m

2,30 m kann für Wohngebäude GK 1 + 2 gestattet werden

2,20 m im Keller und im Dachgeschoss sowie bei einzelnen Aufenthaltsräumen oder Teilen von diesen.

2,20 m in Dachgeschossräumen mindestens über der Hälfte der Netto-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 (ArbStättVO / 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

¹ § 47 (1) und (4) BauO NRW ² § 46 (1) BauO NRW

Schutz vor Einbruch – frühe Planung spart Geld!

Die Erfahrung bei der Beratung in neu gebauten Häusern zeigt leider häufig: „Neues Haus“ heißt nicht automatisch „Sicheres Haus“ – oft zum Erstaunen der Bewohnenden!

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“¹ 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.²

Kreispolizeibehörde Gütersloh
KK Kriminalprävention / Opferschutz
Herzebrocker Straße 142
33334 Gütersloh

Uwe Arlitt,
Regierungsbeschäftigter
Tel.: 0 52 41-8 69 18 78
UweMichael.Arlitt@polizei.nrw.de

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



¹ <https://www.zuhause-sicher.de> ² <https://polizei.nrw/presse/fragen-zur-einbruchspraevention-nutzen-sie-unsere-beratungshotline>

Barrierefreies Bauen und Wohnen

Voraussetzung für eine selbstbestimmte menschenwürdige Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ist die Ermöglichung einer eigenbestimmten persönlichen Mobilität im bebauten Umfeld. Daher ist es heute ein besonderes gesellschaftliches Anliegen, gerade für Menschen mit Behinderungen sowie ältere Menschen aber auch für Kinder ein Umfeld möglichst ohne bauliche Einschränkungen und Barrieren zu schaffen. Sie betreffen nicht nur Rollstuhlfahrer, sondern genauso die Mutter mit dem Kinderwagen, das Kleinkind oder den älteren Mensch mit dem Rollator. Barrieren und Hindernisse sind in unserem Alltag nicht nur als Treppen und Stufen für viele Menschen in unterschiedlicher Weise erleb- und fühlbar. So erfährt der seh- oder hörbeeinträchtigte Mensch wiederum andere Barrieren und Hindernisse als der Sportler, der verletzungsbedingt mit Gips und Gehhilfen unterwegs ist. Den Anforderungen an die barrierefreie baukonstruktive Planung von Gebäuden und Wohnungen kommt in der Bauordnung eine besondere Bedeutung zu.

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. Die DIN 18040-2 definiert den Begriff „barrierefrei nutzbare Wohnung“ in Abgrenzung zur zusätzlich „uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnung“ (Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“). Die DIN ist als technische Baubestimmung NRW eingeführt. Ergänzt wird sie durch die DIN 18040-1 für öffentlich zugängliche Gebäude.

Anforderungen der Bauordnung NRW

Die Bauordnung stellt Anforderungen an die Barrierefreiheit baulicher Anlagen je nach Nutzung:

- in § 49 Abs. 1 an **Wohnen** in Gebäuden der GK 3 bis 5
- in § 49 Abs. 2 an **öffentlich zugängliche** Gebäude

Wohnungen, als auch öffentlich zugängliche Gebäude, müssen barrierefrei sein. Die zwingenden gesetzlichen Vorgaben gelten gemäß § 49 Abs. 3 BauO NRW nicht, wenn die Ausführung aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten einen unverhältnismäßigen Mehraufwand bedingt. Zudem sind Abweichungen zuzulassen, soweit die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 S. 2 BauO NRW vorliegen.

Für Wohnungen in Gebäuden ab GK 3, gemäß § 47 Abs. 4 BauO NRW, müssen leicht zugängliche, barrierefrei erreichbare und allgemein zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfe vorhanden sein.

Öffentlich zugänglich sind bauliche Anlagen, wenn und soweit sie nach ihrem Zweck, im Zeitraum ihrer Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbar Personen aufgesucht werden können. Wohngebäude sind nicht öffentlich zugänglich im Sinne dieser Vorschrift.¹

Aufzugspflicht

Für Wohngebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen (außer Ein- und Zweifamilien-) werden gemäß § 39 Abs. 4 BauO NRW ausreichend Aufzüge gefordert, von denen einer von der öffentlichen Verkehrsfläche und allen Wohnungen barrierefrei erreichbar sein muss. Diese grundsätzliche Verpflichtung zur barrierefreien Erreichbarkeit eines Aufzugs entfällt u.a. gemäß Satz 2 beim nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um zwei weitere Geschosse bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Dies bedeutet laut Gesetzesbegründung auch, dass bestehende Aufzüge nicht höher gebaut werden müssen. Hier bedarf es keines Abweichungsantrags.

¹ MR Georg Hindermann VHW 23.03.2017 NW174928

Konkretisierung der baulichen Anforderungen¹

Zur Veranschaulichung der gesetzlichen Anforderungen der BauO NRW an die Barrierefreiheit dient die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW)² im Rückgriff auf die DIN 18040 Teil 1 und 2. Somit sind die die Barrierefreiheit betreffenden Teile der DIN 18040-2 zusammen mit den Modifikationen für den Wohnungsbau als Technische Baubestimmung NRW eingeführt. Die relevanten Anforderungen zur Barrierefreiheit der Kapitel A 4, lfd. Nummer A 4.2.2.2 in Verbindung mit Anlage A 4.2/3 der VV TB NRW beziehen sich auf die entsprechenden Abschnitte der DIN und sind in den beiden Praxisleitfäden des Landes NRW³ anschaulich herausgearbeitet:

Praxisleitfaden MHKBD NRW:

„Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen“

- Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude (DIN 18040-1)
- Teil 2: Wohnungen (DIN 18040-2)

Treppen: barrierefreie Erreichbarkeit von Wohnungen

Eine vollständige barrierefreie Erreichbarkeit im Sinne der stufen- und schwellenlosen Zugänglichkeit gemäß der DIN 18040-2 Ziffer 4.3.1 Satz 1 ist für viele Wohnungen im Geschosswohnungsbau unterhalb der Aufzugspflichtgröße nur bedingt umsetzbar. Daher wird dieser Satz durch eine Regelung der VV TB NRW Anlage A 4.2/3 unter Ziffer 1.b. für nicht anwendbar erklärt. Umso wichtiger sind in diesem Fall die Anforderungen an Treppen unter Ziffer 4.3.6 der DIN 18040-2, insbesondere:

- Geradlinigkeit des Laufs
 - Treppenbreite mind. 120 cm
 - Bewegungsflächen auf Zwischenpodesten 120 x 120 cm
 - Trittstufen dürfen nicht über Setzstufen hinausragen
- die die Möglichkeit eines nachträglichen Einbaus von Treppenliften sicherstellen sollen.

Sie werden ergänzt durch die grundsätzlich geltenden Anforderungen der DIN an die Barrierefreiheit:

- Stufen- und schwellenlose Erreichbarkeit aller Haupteingänge
- Flure außerhalb von Wohnungen min. 120 cm nutzbare Breite
- Eingangstüren min. 90 cm Breite
- Bewegungsflächen ...

Hier wird neben den Praxisleitfäden des Landes auch auf die Checkliste des Kreises Gütersloh verwiesen.⁴

Der nachträgliche Treppenlifteinbau zur Erschließung von Wohnungen oder einer vergleichbaren Nutzung kann gemäß VV TB NRW Anlage A 4.2/1 unter Verweis auf MVV TB Anlage A 4.2/1 Ziff. 2 unter Maßgaben zugelassen werden:

- die Mindesttreppenlaufbreite von 100 cm darf durch die Führungskonstruktion des Treppenliftes max. um 20 cm Breite bei max. 50 cm Höhe eingeschränkt werden
- unveränderte(r) Treppenlauflinie oder Gehbereich
- Restlaufbreite der Treppe von 60 cm neben dem benutzten Lift oder eine ausreichend große Wartefläche in jedem Geschoss
- sowie weitere technische Anforderungen gemäß den Ziffern 4 bis 7 sind erfüllt

Weitere DIN-Vorschriften zum Barrierefreies Planen:

DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum⁵

„Die Norm beinhaltet Grundregeln wie Maße für benötigte Verkehrsräume mobilitätsbehinderter Menschen, Grundanforderungen zur Information und Orientierung, wie das Zwei-Sinne-Prinzip, Anforderungen an Oberflächen, Mobiliar im Außenraum oder Wegeketten.“

„...Dieser Norm zugeordnet ist die DIN 32984 und ergänzt sie.“⁵

DIN 32984 Bodenindikatoren im öffentlichen Raum – DIN 18040 zugeordnet

DIN 32975 Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung

DIN EN 17210 Barrierefreiheit und Nutzbarkeit der gebauten Umwelt

¹ <https://www.mhkbd.nrw/themenportal/regelungen-zum-barrierefreien-bauen> ²https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_show_anlage?p_id=50034

³ https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2021_vv_tb_nrw_leitfaden_din18040-2.pdf

⁴ <https://kreis-guetersloh.de/unter:themen/bauen,wohnen,immissionen/bauen-online/formulare/checkliste> ⁵ <https://nullbarriere.de/>

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.

Betriebliche Anlagen nach dem BImSchG

Zu den genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem BImSchG zählen insbesondere Industriebetriebe bzw. Gewerbe, die aufgrund ihrer Betriebsart hohe Emissionen aufweisen. Der Grad der potentiellen Umweltgefährdung bestimmt die Genehmigungsbefähigung nach dem BImSchG bzw. die Art des jeweiligen Verfahrens. Anlage 1 der 4. BImSchV legt abschließend die Schwellenwerte bezüglich eingesetzter Stoffmengen oder Tierzahlen für eine Einordnung in die unterschiedlichen Verfahrensarten fest.

- **V** (§ 19 BImSchG)
Genehmigungsverfahren ohne Öffentlichkeitsbeteiligung
- **G** (§ 10 BImSchG)
Genehmigungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung
- **IED-Anlagen** (Industrieemissions-Richtlinie)
Art 10 der Richtlinie 2010/75/EU

Diese Schwellenwerte stellen auf den rechtlich möglichen Betriebsumfang aller Anlagen desselben Betreibers sowie derselben Art in engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang ab (§ 1 der 4. BImSchV).

Im Rahmen der Konzentrationswirkung schließt die immissionsschutzrechtliche Genehmigung u.a. die baurechtliche mit ein. Störfallbetriebe nach der sogenannten Seveso-III-Richtlinie (2012/18/EU) verarbeiten, lagern oder transportieren in Anhang 1 der 12. BImSchV (StörfallVO) gelistete Mengen gefährlicher Stoffe.

Anders als im BImSchG erfasst der Anlagenbegriff in der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG auch Anlagen mehrerer Betreiber.

Gebäude

sind selbstständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die betreten werden können und dem Schutz von Menschen, Tieren und Sachen dienen.¹ Die Bauordnung unterscheidet 5 Gebäudeklassen². Die Zuordnung ist abhängig

- a) Von dem Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist über dem Mittel der Geländeoberfläche,
- b) Teilweise von der Bruttogrundfläche der vorgesehenen Nutzung sowie der Anzahl der Nutzungseinheiten oberhalb des Kellergeschosses

Danach gelten folgende Gebäudeklasseneinteilungen:

1. Gebäudeklasse 1:
 - a) freistehende Gebäude mit einer Höhe ≤ 7 m und max. 2 Nutzungseinheiten von insgesamt max. 400 m²
 - b) land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung,
2. Gebäudeklasse 2:
Gebäude mit einer Höhe ≤ 7 m und max. zwei Nutzungseinheiten von insgesamt max. 400 m²,
3. Gebäudeklasse 3:
sonstige Gebäude mit einer Höhe ≤ 7 m,
4. Gebäudeklasse 4:
Gebäude mit einer Höhe ≤ 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² in einem Geschoss,
5. Gebäudeklasse 5:
sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Ab einer von Höhe 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.

¹ § 2 (2) BauO NRW ² § 2 (3) BauO NRW

Geschosse¹

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.² Die Geschosshöhe wird somit 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.² Die Bauordnung differenziert seit 2018 nicht mehr zwischen Dachgeschossen und Staffelgeschossen. Für alte Bebauungspläne ist bezüglich der Definition 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 neuerer Rechtsprechung nicht nur für die BauNVO sondern auch für Rückgriffe städtebaulicher Festsetzungen auf Definitionen der Bauordnung.³ Somit sind je nach Bebauungsplanalter die unterschiedlichen Regelungen der Bauordnungen der Jahre 1962, 1970, 1985 und 2000 zu beachten. 2018 ist hier identisch.

Geschossflächenzahl – GFZ⁴

Die GFZ zu den bauleitplanerischen Festsetzungen der BauNVO zum Maß der Nutzung. Sie 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 als Summe aller Vollgeschosse ermittelt ohne Flächenabzüge für Schrägenanteile im Dachgeschoss.

Bei ihrer Ermittlung bleiben Nebenanlagen wie Balkone, Loggien, Terrassen sowie alle baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Planes in der Abstandfläche zulässig sind, unberücksichtigt.⁵

In Bebauungsplänen die vor dem 27.01.1990 in Kraft getreten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände bei der GFZ mitzurechnen. Dies kann ebenfalls in neueren Plänen durch den Satzungsgeber so vorgegeben sein.

Die GFZ ist für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich und im planungsrechtlichen Außenbereich ohne Relevanz.

Grundflächenzahl – GRZ⁶

Sie gibt den Grad der Überbauung bzw. in Bebauungsplänen, sowie für solche, die ab dem 27.1.1990 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. In auf Basis der BauNVO 90 in Kraft getretenen Plänen sind zur Ermittlung des Versiegelungsgrades nunmehr voll umfänglich Nebenanlagen, bisher vernachlässigte 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. Vergünstigungen nach § 21a BauNVO sind abzuziehen

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird für die Wohnraumförderung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet. Sie ersetzt seit 2003 die II. BerechnungsVO. Diese wird noch teilweise für Vorhaben im Außenbereich beigezogen, da die Rechtsprechung zur Wohnflächenobergrenze auf § 39 II. WoBauG fußt (S. 68). Die WoFIV macht Vorgaben zu den zu berücksichtigenden Wohnflächen und der Berchnung. Unter Dachschrägen ist z.B. die Grundfläche 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 entfallen.⁷

¹ § 2 (5) BauO NRW ² § 2 (6) BauO NRW ³ OVG NRW, Beschluss vom 02.05.2018, 10 A 2937/15 RdNr. 25 ⁴ § 20 (2) BauNVO 90

⁵ § 20 Abs. (4) BauNVO ⁶ § 19 BauNVO 90 ⁷ § 4 WoFIV (früher auch § 44 II. BV, § 39 II WoBauG bzw. Nr 2.1 + 2.2 DIN 283)

Störfallanlagen

Die sogenannte Störfallverordnung (12. BImSchV)¹ soll den Schutz von Mensch und Umwelt vor den Auswirkungen von plötzlich auftretenden schweren Unfällen in 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 Abstandsgebote

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 sowie die Störfallverordnung (12. BImSchV) sowie im UmwRG und UVPG umgesetzt. Das daraus sich ergebende Abstandsgebot ist gemäß § 50 und für in § 3 Abs. 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 an Bauleitplanverfahren³ richtet, gibt es auch Auswirkung auf die Neubeantragung schutzbedürftiger Nutzungen im Einwirkungsbereich dieser Betriebe. Nach höchst richterlicher Rechtsprechung⁴ 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.

Schutzwürdige Objekte im Sinne § 3 Abs. 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.²

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. Eine Orientierungshilfe gibt die Einstufung in § 63 S.2 und 3 BauO NRW. Hier definiert der Landesgesetzgeber schutzbedürftige Vorhaben, die eines angemessenen Sicherheitsabstandes zu einer Störfallanlage nach § 3 Abs. 5a BIm-SchG bedürfen.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude mit dem Wohnen dienender Nutzungseinheiten von insgesamt mehr als 5000 m² Brutto-Grundfläche, und
2. öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen, in denen mehr als 100 Besucher gleichzeitig möglich sind, sind danach entsprechend einzustufen.

¹ <https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/industrieanlagen/anlagensicherheit/stoerfall-verordnung>

² <https://www.bauministerkonferenz.de/Dokumente/42320161.pdf> (Arbeitshilfe - Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz)

³ § 50 BImSchG ⁴ BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, – 4 C 11/11 –, BVerwGE 145, 290-305

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 (Anhang 1 Bild 1 S.20)¹ liegt. Ist dies der Fall, ist die Prüfung positiv abgeschlossen. Wird der Abstand unterschritten bedarf es der Ermittlung des angemessenen Abstandes.

Der angemessene Sicherheitsabstand wird ermittelt unter Berücksichtigung „aller relevanten störfallspezifischen Faktoren“ zu denen insbesondere folgende Faktoren 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,
- technische Maßnahmen zur Verminderung des Unfallrisikos oder zur weiteren Begrenzung möglicher Unfallfolgen¹

Dies 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 vertretbar ist.

Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 72 (3) S.2 ff BauO NRW

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung folgender Nutzungen innerhalb des angemessenen Abstandes zu einer Störfallanlage (bzw. des Achtungsabstandes),

- schutzwürdiger Nutzungen im Sinne des Störfallrechtes, = Wohnen / öffentlich genutzte Gebäude (S. 106)
- Pflege- oder Betreuungseinrichtungen (§ 47 (5)),
- 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.

Wohnen – Definitionen

Unterscheidung Wohnen und Unterbringung

Wohnen genießt in den meisten Baugebietstypen der BauNVO differenzierte Schutzansprüche. In Gewerbe- und Industriegebieten ist nicht betriebliches Wohnen immer unzulässig. Unterbringung und Beherbergung ist eine gewerbliche Nutzung des befristeten menschlichen Aufenthalts mit geringerem Schutzanspruch. Daraus lassen sich jeweils Zulassungs- oder Abwehransprüche im Sinne des Gebietserhaltungsanspruches (Wohnen im Gewerbegebiet oder gewerbliche Unterbringung im reinen Wohngebiet) ableiten.

Wohnen erfordert

- eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit,
- eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie
- die Selbstbestimmtheit des Aufenthalts

Daher bedarf es privater Aufenthalts- und Rückzugsmöglichkeiten. Neben einer Küche und ausreichend Sanitäreinrichtungen erfordert es für Personen ohne persönliche Bindung ein separates Schlafzimmer. Die Größe einer Mindestwohnfläche lässt sich lediglich aus der Rechtsprechung ableiten.

Bei (Arbeitnehmer- bzw. Flüchtlings-) **Unterbringung** sind Gemeinschaftsschlafräume, Küche und Sanitäreinrichtungen die Regel. Die Mindestanforderungen ergeben sich aus der ASR A4.4 (Unterkünfte) bzw. ASR A4.1 (Sanitärräume).

Gleichzeitig gibt es Eingriffsschwellen aus der Wohnungsaufsicht aufgrund von Anzeigeanforderungen für Unterbringungen (§ 47 WohnStG) sowie bei Unterschreiten bestimmter Flächenanteile für Wohnen (§ 10 WohnStG 10 qm / Person).

¹ <https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html> unter KAS-Leitfäden, Arbeits- und Vollzugshilfen

² <https://www.bauministerkonferenz.de/Dokumente/42320161.pdf> Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz

Denkmalschutz in NRW

Ein Gebäude, das als solches eine Denkmaleigenschaft hat, ist von der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (UDB) 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 Eingriff in das Denkmal, vom Farbanstrich bis zur Fassadenänderung, bedarf der Erlaubnis der UDB 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 (Frau Schürjohann, Tel. 0 52 41/85-19 36) den kleineren Gemeinden beratend zur Seite.

Denkmalförderung²

Für die Denkmalförderung, aber auch die Förderung erhaltenswerter Bausubstanz, stehen Zuschussprogramme des Landes NRW zur Verfügung. Neben der denkmalgerechten Sanierung können auch Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung, beispielsweise zur energetischen Erneuerung und zur Reduzierung von Barrieren gefördert werden, z. B. über die Darlehnsprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Dies mit der Folge, dass nicht mehr nur die denkmalbedingten Mehrkosten, sondern u. U. die Gesamtkosten eines Bauvorhabens gefördert werden können.

- Der Eigentümer eines Denkmals kann bei einer umfangreichen Sanierung Mittel aus dem Förderprogramm Denkmalpflege des Landes NRW beantragen. Anträge zur Projektförderung können über das Portal <https://www.denkmal.foerderung.nrw.de> gestellt werden. Stichtag ist der 01. Oktober eines jeden Jahres für das Förderprogramm des Folgejahres.
- Maßnahmen der Dorfentwicklung, die zur Erhaltung der Eigenart dörflicher Siedlungsstruktur und zur Stärkung des dörflichen Lebens beitragen, können über das entsprechende Förderprogramm des Landes NRW gefördert werden. Zuständig: Bezirksregierung, Dezernat 33.

- Außerdem bestehen Förderungsmöglichkeiten über private und öffentliche Stiftungen, z.B. die Deutsche Stiftung Denkmalschutz.

Für kleinere private Maßnahmen werden den Gemeinden ergänzend vom Land NRW Pauschalmittel zur Verfügung gestellt.



Steuerliche Vergünstigungen²

Bescheinigungen für das Erlangen von Steuervergünstigungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG werden von der unteren Denkmalbehörde erteilt. 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 Gebäude in Denkmalbereichen, wenn die Aufwendungen zur Erhaltung des geschützten äußeren Erscheinungsbildes erforderlich sind.

Folgende Begünstigungen bestehen:

- Zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmäler (§ 10 f EStG), schutzwürdige Kulturgüter (§ 10 g EStG): Sonderausgabenabzug über 10 Jahre jeweils bis zu 9 %
- Zur Einkunftserzielung genutzte Baudenkmäler (§ 7 i EStG): Im Jahr der Herstellung und in den 7 folgenden Jahren, können jeweils bis zu 9 %, in den folgenden 4 Jahren, jeweils bis zu 7 % abgeschrieben werden (100 % in 12 Jahren).

¹ <https://www.lwl-dlbw.de> ² <https://www.mhkbd.nrw/themenportal/denkmalschutz-und-pflege-rechtlicher-rahmen>

Natur- und Landschaftsschutz

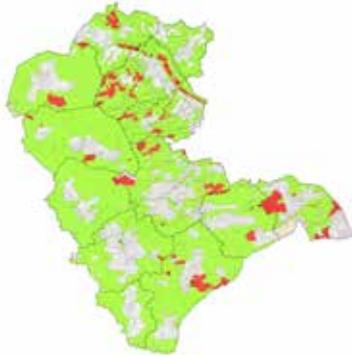
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, so dass biologische Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie Schönheit und Erholungswert von Natur- und Landschaft gesichert werden. Schutzausweisungen z.B. als Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Geschützte Landschaftsbestandteile in Landschaftsplänen oder Verordnungen unterstützen dies. 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.

Schutzgebiete

Große Teile des Außenbereichs im Kreis Gütersloh liegen in Schutzgebieten. Die Karte gibt eine erste Übersicht, mehr dazu auf unseren Internetseiten. Landschaftsschutzgebiete (grün) dienen dem Erhalt oder der Entwicklung des Naturhaushalts zur Erholung des Menschen. In Naturschutzgebieten (rot)

sind besonders gefährdete oder seltene Lebensgemeinschaften und Arten geschützt. Ihre Beeinträchtigung ist grundsätzlich verboten. Geschützte Landschaftsbestandteile (orange, jeweils in den Landschaftsplänen Gütersloh und Sennelandschaft) sind kleinräumigere aber ökologisch fast ebenso hochwertige Bereiche wie Naturschutzgebiete. Allen Schutzausweisungen ist gemein, dass das Bauen hier verboten ist. Voraussetzung für



die Erteilung einer Baugenehmigung und auch die Umsetzung baugenehmigungsfreier Vorhaben (Wälle, Pools, Stellplätze...) ist eine Befreiung von diesem Verbot durch die untere Naturschutzbehörde.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 Biotope)

Über diese Schutzgebiete hinaus gibt es auch Flächen, auf denen ein Pflanzenbestand mit besonders seltenen Arten kartiert wurde. Sie sind gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) 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 Formular², 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

¹ <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/umwelt/landschafts-und-naturschutzgebiete/>

² <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bauen-wohnen-immissionen/immissionen-umwelt/natur-und-landschaftsschutz/fragebogen-eingriffsregelung-natur-landschaft-18-02-2021.pdf?cid=y04>

Landschaft einbinden, der Rückbau versiegelter Flächen oder extensive Nutzungen. Wenn eine Kompensation vor Ort oder auf einem anderen Grundstück nicht möglich ist, muss der Eingriff durch eine Geldleistung (Ersatzgeld) kompensiert werden, die für ökologische Ersatzmaßnahmen der UNB an anderer Stelle eingesetzt wird.

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 Fließgewässerrenaturierungen oder Aufforstungen sein. Dabei sind Flächenpools und Ökokonten effiziente Instrumente der Planung und Umsetzung 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 (LANUV) 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 stellt hierzu eine Arbeitshilfe zur Verfügung².

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein Instrument der Umweltvorsorge. Sie dient dazu, bereits im Vorfeld Beeinträchtigungen der Umwelt und der menschlichen Gesundheit, die ein Vorhaben mit sich bringen kann, abzuschätzen. Im Vergleich verschiedener Varianten kann die in der Summe verträglichste Lösung gefunden werden.

Für zahlreiche Vorhaben ist die Durchführung einer UVP vorgeschrieben. Gemäß §§ 6 und 7 UVPG sind in Anlage 1 UVPG gesetzliche Schwellenwerte (Tierplatzzahlen, eingesetzte Stoffmengen...) festgelegt, oberhalb derer eine Vorprüfung bzw. UVP zur Pflicht wird. Abhängig von dem überschrittenen Schwellenwert bedarf es einer standortbezogenen (S) oder allgemeinen Vorprüfung (A) oder aber einer vollständigen UVP.

Abweichend vom Anlagenbegriff nach dem BImSchG geht § 10 Abs. 4 UVPG bei in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehenden Anlagen derselben Art auch bei unterschiedlichen Betreiben bei der Ermittlung der für das Vorhaben relevanten Schwellenwerte von kumulierenden Umweltauswirkungen aus. Ein Kumulieren setzt Wirküberschneidungen, ein funktionales und wirtschaftliches aufeinander Bezogen-Sein sowie ein Verbunden-Sein durch gemeinsame betriebstechnischen Anlagen³ voraus.

¹ <https://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/start>

² <https://ffh-vp.naturschutzinformationen.nrw.de/ffh-vp/de/einleitung>

³ Im §10 (4) S. 2 UVPG sieht der EUGH in seinem Beschluss vom 28.2.2023 - Rechtssache C-596/22 einen Verstoß gegen EU-Recht

Sind alle Aspekte gegeben, erfolgt eine Einstufung in Addition der benachbarten kumulierenden Anlagen. Dabei sind vor dem 14.03.1999 genehmigte Tierhaltungsbestände (Rinder/Schweine/Geflügel) als bestandsgeschützt abzuziehen.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. 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.²

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 abzu prüfen sind. Die Frage der Überdüngung und Versauerung für die Flora durch Stickstoffdepositionen ist nach Ziffer 4.8 i.V.m. Anhang 9 TA-Luft zu beurteilen. Siehe hierzu die Kapitel Ammoniakbelastungen und Stickstoffdeposition auf Seite (s.h.a S.135). Der Prüfungsumfang für die UVP unterscheidet sich bei dem Thema Stickstoffdeposition nicht von der bisherigen Vorgehensweise.

¹ gemäß § 10 (6) bzw. § 11 (6) UVP

² Urteil OVG NRW vom 17.06.2014 - Az. A 1495/13 – Bezugnahme § 4 UmwRG (UVP-Verfahrensfehler können nachbarschützend sein)

³ § 44 BNatSchG ⁴ <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/umwelt/arten-und-biotopschutz/artenschutz-bei-bauvorhaben/artenschutzpruefung.pdf?cid=2yp>

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.³ Das gilt auch für Quartiere, die aktuell nicht besetzt, grundsätzlich aber wieder genutzt werden (z.B. Nester von Mauerseglern oder Winterquartiere von Fledermäusen). 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 Bauaufsicht 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 Formular⁴, dass zusammen mit aussagekräftigen Fotos mit den Bauantragsunterlagen einzureichen ist. Die Untere Naturschutzbehörde hat dann Entscheidungen über artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bis hin zu Befreiungen zu treffen.

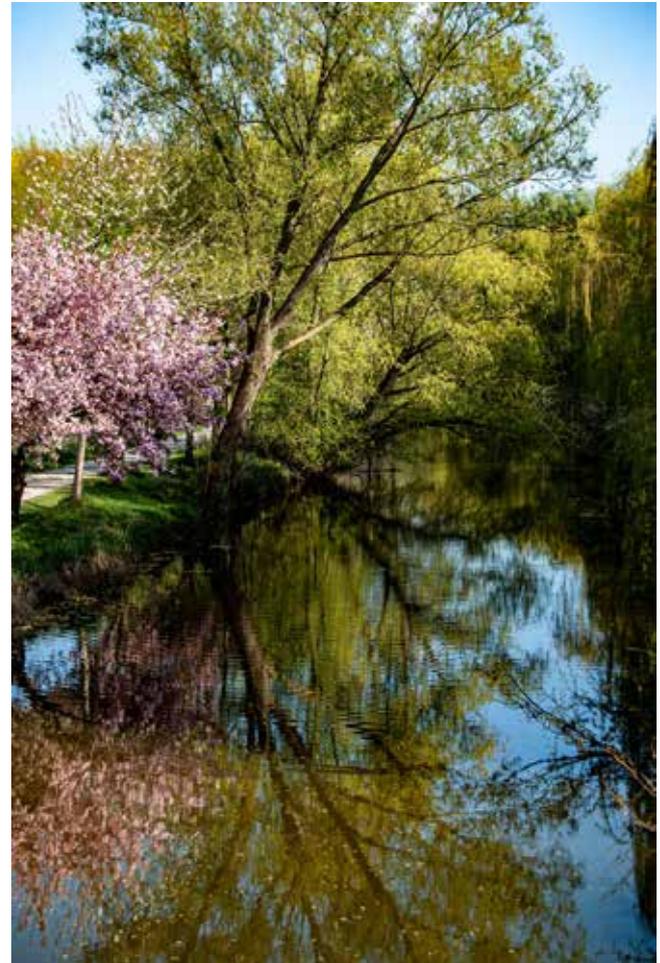
Eine Artenschutzprüfung (ASP) lässt sich in drei Stufen unterteilen:

- **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 <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/start>

Störung der Fauna durch Lichtverschmutzung

Lichtverschmutzung beschreibt die Aufhellung des Nachthimmels durch künstliche Lichtquellen. Dies führt zu Beeinträchtigungen nicht nur beim Menschen¹, sondern auch in der Tierwelt. Insekten werden durch das künstliche Licht angelockt und von der Futtersuche, Paarung und Eiablage abgehalten. Beim Anprall oder Eindringen in das Gehäuse der Lampe verenden viele Insekten oder sie werden, wenn sie durch das Herumschwirren um die Lampe entkräftet sind, zur leichten Beute. Viele Fledermausarten meiden als nachaktive Tiergruppe das Licht. Unter dem Einfluss von künstlichem Licht fliegen sie später aus ihren Quartieren aus, wodurch sie weniger Zeit zur Nahrungssuche haben. Skybeamer, Reklametafeln und beleuchtete Türme können außerdem Zugvögel und wandernde Fledermausarten vom Kurs abbringen. Besonders gefährlich sind auch beleuchtete Hochhäuser mit großen Glasflächen. Hier kommt es häufig zu tödlichen Kollisionen. Um Vogelkollisionen mit großen Glasflächen zu vermeiden, gibt es moderne Baumaterialien und gut untersuchte Hinweise beim Bundesamt für Naturschutz².

Die nächtliche Beleuchtung hat einen negativen Einfluss auf die Stoffwechselprozesse von Menschen, Tieren und sogar Pflanzen. Je heller das Licht ist und je mehr Blauanteile das Spektrum der Lampe enthält, umso stärker die Störung. Blauanteilsfreie LED-Lampen (Farbtemperatur ≤ 1800 Kelvin, „amberfarben“) oder monochrom gelbliche Natrium-Niederdruck-Dampflampen haben nur wenig Einfluss. Weißes Licht ist nur zur Erkennung von Farben, nicht aber für die Orientierung erforderlich und oftmals nicht nötig. Auch das menschliche Auge stellt bei Dämmerung und Dunkelheit auf Nachtsicht um und kann Kontraste in gelblichen Lichtfarben dann sogar besser erkennen.

Grundsätzlich sollten Lampen ihr Licht nur gezielt nach unten in den Bereich abgeben, in dem es tatsächlich benötigt wird. Mit Bewegungsmeldern oder einem nächtlichen Dimmen oder besser noch Abschalten lassen sich negative Auswirkungen der Beleuchtung weiter verringern. Auch aus Klimaschutzgründen ist es erforderlich, die Beleuchtung möglichst zu reduzieren.



Neuer geschaffener Fledermaustunnel als Ersatzquartier

Tierische Mitbewohner

Viele Gebäude bieten tierischen Mitbewohnern ein unverzichtbares Quartier. Tiere siedeln sich an, wo ihre Lebensraumsprüche erfüllt werden. Das kann dort der Fall sein, wo viele Menschen es erwarten, z.B. in alten Fachwerkgebäuden mit zahlreichen Einschluflmöglichkeiten. Aber auch in und an modernen Gebäuden oder sogar Industriehallen kann mithilfe geeigneter Nisthilfen Lebensraum geschaffen werden. Je nach Gebäudetyp, Platz und Umgebung kann das ein kleines Wildbienenhotel oder auch die große Nisthilfe für Wanderfalken sein. Ein Umfeld mit naturnahen, abwechslungsreichen Elementen, heimischen Pflanzen und ohne Gifteinsatz erfüllt weitere Lebensraumsprüche der gebäudebewohnenden Tiere. Artenschutzexperten oder die untere Naturschutzbehörde können hier beraten.

Da im Zuge von Sanierungen und Abrissen viele Quartiere verloren gehen, sind der Erhalt und die Neuschaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten heute wichtiger denn je.

¹ s.h. Immissionsschutz ² <https://www.bfn.de/aktuelles/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht>

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.¹

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.
- Bodenaushub kann kostenlos über die NRW Bodenbörse vermittelt werden.
- Nicht verwertbarer Bauschutt, nicht vermittelbarer Boden sowie festgebundenes Asbest (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 zu den Entsorgungspunkten der GEG bringen.
Weitere Informationen unter www.geg-gt.de

- Grünabfälle können zum Kompostwerk (Tel.: 0 52 41 . 9 22 90) in Gütersloh oder zu den Entsorgungspunkten der GEG gebracht werden. Am Entsorgungspunkt in Gütersloh darf Grünschnitt nur im Kofferraum und nicht mit einem Anhänger angeliefert werden.
Weitere Informationen unter www.geg-gt.de.
- 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. Termine im Internet unter: www.geg-gt.de.

Weitere Informationen zur Entsorgung von (Bau)abfällen finden Sie auf der Startseite www.geg-gt.de hinten unter Abfall ABC oder in den Broschüren zum Downloaden auf den Seiten der GEG.²



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



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

¹ <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/umwelt/boden-abfall/>

² <https://www.geg-gt.de/de/download/druckwerke>



Deponie Borgholzhausen

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung umfasst die Beseitigung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Sie ist als wichtiger Teil der Erschließung eines Grundstückes frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen.

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?

Es müssen dem Bauantrag, zu den vorgenannten Punkten, aussagekräftige Pläne beigelegt werden.

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 (Kleinkläranlagen) 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 Erlaubnisansträge 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 der Bauaufsicht und auf Verlangen der Kommune vorzulegen.

Anfallendes Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Entsorgung des auf den befestigten Flächen eines Baugrundstückes anfallenden Niederschlagswassers muss sichergestellt sein.

Soweit öffentliche Ableitungskanäle vorgehalten werden sind Grundeigentümer 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 konkrete Ausgangslage für ein Baugrundstück ist mit der jeweiligen Kommune direkt zu klären. Von diesem Anschlusszwang kann man sich jedoch auf Antrag befreien lassen. Im Rahmen des Klimawandels und zu Stärkung des lokalen Wasserhaushaltes sollte das Niederschlagswasser, wenn eben möglich auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Soweit eine private Niederschlagswasserbeseitigung gewünscht ist oder 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.

Die Versickerungsanlage ist nach den aktuellen Regeln der Technik zu bemessen.¹ Ggf. ist für die ordnungsgemäße Entwässerungsplanung ein Fachplaner einzubeziehen.

Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe unterliegt den Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). 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. Soll eine bestehende Heizölheizung durch eine andere Heizungsart ersetzt werden, ist dies durch eine Fachbetrieb durchzuführen und ggf. eine Stilllegungsprüfung erforderlich. Bitte informieren Sie sich über die genauen Rahmenbedingungen auf der Internetseite des Kreises und dem dort hinterlegten Merkblatt zur Stilllegung von Heizölverbraucheranlagen.²

¹ DWA A 138 ² <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/wasser/wassergefaehrdende-stoffe/>

Private Grundwasserentnahmen

Im Kreis Gütersloh dürfen Grundeigentümer z. B. für die Bewässerung eines Wohngartens ohne wasserrechtliche Erlaubnis das Grundwasser nutzen. Die Bohrung ist jedoch anzeigespflichtig. 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 frühzeitig der entsprechende Erlaubnis Antrag zur Prüfung vorzulegen. Mit der Errichtung der Anlage darf erst nach Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

Grundsätzliche Vorgaben und Zulassungsvoraussetzungen sind im LANUV Arbeitsblatt 39 „Wasserwirtschaftliche Anforderungen an die Nutzung von oberflächennaher Erdwärme“ beschrieben: <https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/veroeffentlichungen/publikationen/arbeitsblaetter> Arbeitsblatt 39

Dichtheitsprüfung alter Schmutzwasserkanäle

Bei nicht gewerblichen Neubauvorhaben oder den gleichzustel-

lenden Umbauten, ist die Dichtigkeit der privaten Schmutzwasserkanäle durch einen zugelassenen Sachkundigen¹ feststellen zu lassen. Für Altbauten vor dem 01.01.1965 oder bei einer Lage in Wasserschutzgebieten gilt dies ebenfalls.² Es gilt der Grundsatz der Eigenverantwortung. Der Nachweis der Dichtheit ist auf Verlangen 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. gegen 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

¹ Sachverständiger nach EN 1610 Druckprüfverfahren gemäß Landesliste des LANUV NRW 75

² §§ 7 und 8 SÜwVO AW (Selbstüberwachungsverordnung Abwasser NRW)



Bauen in Überschwemmungsgebieten¹

Starkregen- und Hochwasserereignisse zeigen regelmäßig den hohen Einfluss von Überschwemmungsgebieten für unser bebauten Umfeld auf. Im Kreisgebiet Gütersloh werden Überschwemmungsgebiete durch die Bezirksregierung Detmold neu ermittelt und anschließend festgesetzt.

Bei Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten, sind neben den baurechtlichen Bestimmungen daher auch die Bestimmungen des Wasserrechts zu beachten.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung einer Behinderung des Hochwasserabflusses um Schäden für Leib und Leben, Umwelt und Vermögenswerte zu minimieren.

Innerhalb der Überschwemmungsgebiete gelten gemäß § 78 ff Wasserhaushaltsgesetz zunächst ein absolutes Bau- und Bauplanungsverbot. Dies gilt auch für den Innenstadtbereich. Von dieser restriktiven Regelung hat der Gesetzgeber für Bauleitplanung und für Einzelbauvorhaben nur eng begrenzte Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen.

Bei Einzelbauvorhaben kann die untere Wasserbehörde (UWB/ Kreis GT) oder, bei den sog. Zuananlagen nach dem BImSchG, die obere 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 umfangs-, funktions- und 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 Überschwemmungsgebiet mit Darstellung des Ausgleichs),
- Ermittlung des verloren gehenden Retentionsraums,
- Volumenberechnung des Ausgleichs,
- Querschnittsskizze des Ausgleichs,
- Aussagen zur Nichtbeeinträchtigung des Hochwasserabflusses

Ausgleichsmöglichkeiten:

- flächiger Abtrag des Geländes – keine Schaffung von Mulden. Bedingungen:
 - ortsnaher, zeit- und funktionsgleicher Ausgleich
 - Freier, oberflächlicher Abfluss aus dem geschaffenen Ausgleich nach Einstau
- Vermeidung von Retentionsvolumenverbrauch durch Aufständering möglich
- im Einzelfall sind hydraulische Nachweise erforderlich

Sofern eine Baugenehmigung für die Baumaßnahme erforderlich ist, wird die Genehmigung für das Bauen im Überschwemmungsgebiet zusammen mit der Baugenehmigung erteilt (§ 84 Abs. 1 S. 1 LWG). Ein separater Antrag ist dann nicht mehr erforderlich. Der Umfang der benötigten Unterlagen (s.o.) verringert sich dadurch nicht.

Bezüglich Bauleitplanung s.h.§ 78 Abs. 2 WHG.

¹ weitere INFO: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_9.Auflage.pdf

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

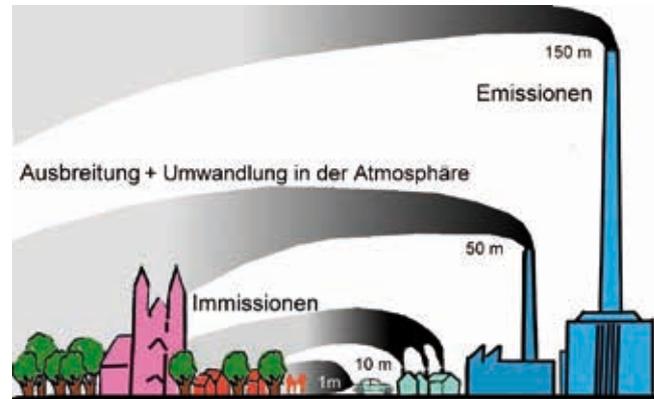
DIN 4109

Durch Mindestanforderungen an Bauteile zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden werden bestimmte Grundqualitäten vorgegeben. 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 Lärmbetrüchtigungen 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 (mit Regelungen für Gerüche in Anhang7) vorgegeben.

Zuständigkeit / Verfahren

Erster Ansprechpartner ist die untere Immissionsschutzbehörde bei den Kreisen¹ bzw. kreisfreien Städten (s. h. § 14 (1) LImSchG).



Lärmmessung vor Ort

Ihre Aufgaben:

- Durchführung von Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Anzeigeverfahren nach BImSchG
- Ausnahmegenehmigungen vom Verbot zur Nacharbeit (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 zuständigen Immissionsschutzbehörde 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 (MUNV) unmittelbar unterstellt ist.

Überwachungstätigkeiten werden durch die zuständige 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).

Lärm

Lärm stellt heute die größte und am meisten präzente Umweltbelastung in unserem Alltag dar. Grundregelwerk zur Beurteilung von anlagenbezogenen Lärmbelastungen ist die TA-Lärm. Je nach Lärmquelle gibt es Regelwerke für Sportlärm (18. BImSchV), für Freizeidlärm (Freizeidlärmerlass NRW), Straßenlärm (16. BIm-SchV), Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung (DIN 18 005), Baustellenlärm (VV Baulärm) und Großkaliberschießen (Lärmmanagementrichtlinie – LMR) sowie privaten Lärm (Landesimmissionsschutzgesetz – LImSchG). Der Schutzgrad eines Gebäudes ist von seiner genehmigten Nutzung und der städtebaulichen Zuordnung seines Umfeldes abhängig. Dabei wird grundsätzlich zwischen Tag- und Nachtwerten unterschieden. Je nach Gebietscharakter und Lärmart gibt es auch relevante Ruhezeiten mit Zwischenwerten. Bei den einschlägigen Richtwerten wird der gemessene mittlere Schalleistungspegel in seiner Einwirkungsdauer in Bezug auf den relevanten Beurteilungszeitraum (Tag / Nacht / Ruhezeit²) umgerechnet. So kann Lärm während der Tageszeit auf bis zu max. 16 Stunden Beurteilungszeitraum logarithmisch verteilt gemittelt werden.³ 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, MDW, 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.

¹ Beim Kreis Gütersloh: Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen

² Ruhezeiten gelten für Kurgebiete, WR, WA, WB und Kurgebiete

³ In der Nacht zählt immer die lauteste Nachtstunde

Ruhezeiten

Neben den Tag- und Nachtwerten gibt es Zwischenwerte für die sogenannten Ruhezeiten als Übergangszeiten, die nur für Immissionsorte im WR, WA, WB oder Kurgebiet anzuwenden sind. Diese werden in Form eines „Zuschlags für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit“ berücksichtigt. Je nach Art des Lärms differenzieren die Zeiten leicht.

Keine Addition unterschiedlicher Lärmarten

Sportlärm, Freizeitlärm, Anlagenlärm und Verkehrslärm werden grundsätzlich für sich isoliert betrachtet und nicht in ihrer Wirkung addiert.

Seltene Ereignisse

Zusätzlich zum System der Tageszeit abhängigen Immissionswerte, gibt es noch solche für eine begrenzte Zahl von seltenen Ereignissen. Hier werden bei Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen, für 10 Tage (Anlagenlärm) bzw. 18 Tage (Sport- und Freizeitlärm) im Jahr, Überschreitungen der Lärmwerte um 10 dBA zugelassen. In diesen Fällen erfolgt allerdings eine Gesamtbetrachtung im Sinne einer Addition der auf die relevanten Immissionsorte einwirkenden Lärmpegel von Sport-, Freizeit- und Anlagenlärm.

Feste der Brauchtumpflege

Im Freizeitlärmerrlass Nordrhein-Westfalen¹ genießen Volksfeste und ähnliche Traditionsveranstaltungen einen Sonderstatus. Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Durchführung einer solchen Veranstaltung an zentralen Orten auch in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten sind Ausnahmegenehmigungen möglich, die auch eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten für seltene Ereignisse zulassen. Ein solches öffentliches Interesse besteht insbesondere bei Traditionsveranstaltungen wie etwa bei Volksfesten, Kirmessen, Weihnachtsmärkten sowie Schützen- und Karnevalsfesten. Der aktualisierte „Leitfaden zum Lärmschutz bei Volksfesten und ähnlichen Traditionsveranstaltungen“ NRW gibt Erläuterungen, wie im Einzelfall fachgerecht abgewogen werden kann zwischen dem Schutz des Ruhebedürfnisses der Anwohner und dem Interesse der Bevölkerung an der Durchführung des Volksfestes. Um eine Ausnahmegenehmigung zu erhalten, müssen zudem technische und organisatorische Maßnahmen zur Lärmreduzierung im Rahmen des Möglichen umgesetzt werden.

Rahmenbedingungen für Messungen

Grundsätzlich wird der einzuhaltende Lärmpegel für schützenswerte Räume² 0,5 m vor geöffnetem Fenster betrachtet. Dies gilt sowohl für Überwachungsmessungen, als auch bei der rechnerischen Ermittlung. Bei einer Überwachungsmessung erfolgt ein Messabschlag von 3 dBA. Zeigt das Messergebnis danach eine Überschreitung des Richtwertes, ist von der Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, was zu veranlassen ist. Verstöße gegen die Genehmigung wird die Genehmigungsbehörde separat aufgreifen. Überschreitung ohne erkennbare Regelverstöße werden von der zuständigen Immissionsschutzbehörde verfolgt. Wird in der Folge ein Genehmigungsantrag eingereicht ist nachzuweisen, dass die Richtwerte ohne Abschlag eingehalten werden.

Bedeutung des Abstandes zur Schallquelle

Eine Verdopplung (Halbierung) des Abstandes zur Schallquelle reduziert (erhöht) den Lärm um 6 dB. Eine Lärmquelle wird in 0,5 m mit 75 dB(A) gemessen. Daraus folgt:

1 m: 69 dB(A) + 2 m: 63 dB(A) + 4 m: 57 dB(A) + 8 m: 51 dB(A)

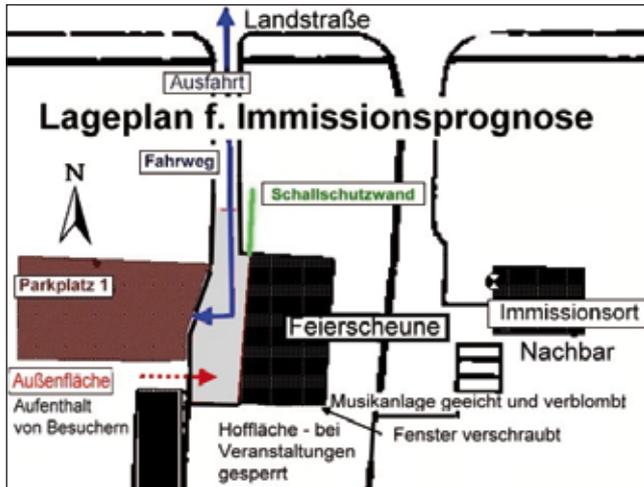
Ansprechpartner für Lärmschutz in NRW

- **Industrie und Gewerbe** je nach Anlagenart Zuordnung Immissionsschutzbehörde durch ZustVU:
 - o Bezirksregierung (OIB)
 - o Kreis / kreisfreie Städte: (UIB)
- **Sportanlagen:** untere Immissionsschutzbehörde (UIB)
- **Freizeitanlagen** (Rockkonzerte, Volksfeste) + Gaststätten: Ordnungsamt unter fachlicher Beratung UIB
- **Private Maschinen und Geräten** (Rasenmäher, ...): Ordnungsamt
- **verhaltensbezogener Lärm (privat):** Ordnungsamt
- **Baustellenlärm:** untere Immissionsschutzbehörde (UIB)
- **Straßenverkehr:** Landesbetrieb Straßen NRW (Bundesfern- und Landesstraßen) oder Kreis und Kommunen
- **Schieneverkehr:** durch das Eisenbahn-Bundesamt
- **Luftverkehr (zivil):** Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW bzw. Luftaufsichtsbehörden der Bezirksregierungen Düsseldorf bzw. Münster
- **Luftverkehr (militärisch):** Luftwaffenamt Köln-Wahn

¹ https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=1&bes_id=9831&aufgehoben=N

² https://www.igds.de/wp-content/uploads/2021/07/2021-IGDS-Leitfaden_zum_Laermschutz_bei_Volksfesten-16.04.2021.pdf

³ Verweis A.1.3 TA Lärm auf DIN 4109 (Teil 1 2018) Aufenthaltsräume ohne Küche



Für Geräusche von Außengastronomie wie im obigen Beispiel ist der Freizeitlärmerrlass NRW 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 idR 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
- Anhang 7 der TA Luft 2021 (früher GIRL)

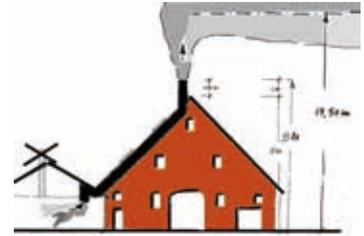
¹ Nr. 3.1 Abs. 2 Anhang 7 TA Luft 2021

s.h. auch Kommentar LANUV / LAI:s.h. auch Kommentar LANUV / LAI

https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/luft/gerueche/pdf/Kommentar_Anhang_7_TA_Luft_LAI_2022-03-30_.pdf

Wenn die Behörde mit anderen Hilfsmitteln – dazu gehören insbesondere die oben angeführten VDI-Richtlinien 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 Anhang 7 TA Luft 2021 erforderlich.

Die Anwendung bleibt Problemfällen bzw. Ausgangslagen vorbehalten. Überschreiten die prognostizierten oder festgestellten Werte die maximal zulässigen geruchsintensiven Jahresstunden des zu beurteilenden Immissionsortes so sind zunächst anlagentechnische oder bauliche Lösungen wie eine Ablufführung 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
Dorfgebiete = MD und MWD

Im Außenbereich sind unter Prüfung der speziellen Rahmenbedingungen des Einzelfalles bei Gerüchen aus Tierhaltungsbetrieben 20 % (Regelfall) bis zu 25 % (begründete Ausnahme) Jahresgeruchsstunden heranzuziehen.¹

Bewertung nach Tierarten nach Anhang 7 Tabelle 24:

Tierspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor „f“
Mastgeflügel (Puten, Hähnchen)	1,5
Mastschweine, Sauen (Tierwohl / bis zu ca. 5.000 Mastschweine)	0,65 - 0,75
Milchkühe mit wenigen Jungtieren (einschließlich Mastbullen), Pferde (o. Mistlager), Milchschafe /-ziegen	0,5
Sonstige Tiere	1,0

Ammoniakbelastungen

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 landwirtschaftliche Flächen, als auch durch Emissionen aus Ställen und anschließender Deposition aus der Luft zu zusätzlichen Belastungen des Standortumfeldes in Form von Gesundheits-, Boden- und Biotopbelastungen führen. Bei der Bewertung der Ammoniakemissionen sind grundsätzlich zwei Wirkpfade zu unterscheiden:

- Ammoniak (NH_3) als Schadgas in der Luft, das empfindliche Pflanzen direkt schädigt
- Stickstoffdeposition: Anreicherung von Ammoniak und anderen Stickstoffverbindungen, die sich auf Flächen niederschlagen und in empfindlichen Biotopen zu einer Bodenversauerung und Eutrophierung des Standortes führen können.

Beim Bau landwirtschaftlicher Anlagen (insbesondere Ställen), 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 der TA Luft. Ziel ist der Schutz empfindlicher Pflanzen und Ökosysteme vor Schädigung. Wird in der gemäß Anhang 1 TA Luft ermittelten Fläche eine Gesamtzusatzbelastung von $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ überschritten, liegt ein Anhaltspunkt auf das Vorliegen erheblicher Nachteile durch Schädigung empfindlicher Pflanzen und Ökosysteme aufgrund der Einwirkung von Ammoniak vor. Wird der Schutzabstand gemäß TA Luft zu den der uNB bekannten stickstoffempfindlichen Ökosystemen unterschritten, so soll ergänzend geprüft werden. Im Fachinformationssystem zu stickstoffempfindlichen Lebensräumen NRW¹ sind alle stickstoffempfindlichen Biotope aufgeführt.

Stickstoffdeposition²

Die Beurteilung der Stickstoffdeposition erfolgt nach Ziffer 4.8 i.V.m. Anhang 9 TA-Luft. Bei der Prüfung, ob empfindliche Pflan-

zen und Ökosysteme durch zusätzliche Stickstoffdeposition aus der Stallanlage gefährdet sind, wird zunächst ermittelt, ob die Anlage in erheblichem Maße zur Stickstoffdeposition beiträgt. Das Beurteilungsgebiet ergibt sich aus der Fläche, die sich vollständig innerhalb eines Kreises um den Emissionsschwerpunkt mit einem Radius befindet, der dem 50-fachen der tatsächlichen Schornsteinhöhe entspricht und in der die Gesamtzusatzbelastung der Anlage im Aufpunkt mehr als 5 kg Stickstoff pro Hektar und Jahr beträgt. Bei einer Austrittshöhe der Emissionen von weniger als 20 m über Flur, soll der Radius mindestens ein km betragen.

Liegen empfindliche Pflanzen und Ökosysteme im Beurteilungsgebiet, so sind geeignete Immissionswerte hinzuzuziehen. Hierfür bieten sich die Critical Loads an.

Der Critical Load eines Biotops sagt aus, wie viel Stickstoffeintrag langfristig toleriert werden kann, ohne dass davon eine Schädigung ausgeht. Liegt die Gesamtzusatzbelastung der Anlage am sensiblen Beurteilungspunkt über 30 % des anzuwendenden Immissionswertes so bedarf es einer Einzelfallprüfung. Bei einer Zusatzbelastung geringer als 30 % des Immissionswertes oder bei einem Bagatellmassenstrom von unter $0,1 \text{ g NH}_3/\text{h}$, kann auf eine Einzelfallbetrachtung verzichtet werden.

Bei Überschreitung des Immissionswertes bedarf es ggf. einer Anpassung der Planung, soweit eine Lösung über geeignete Auflagen, wie anerkannte Abluftreinigungsanlagen, nicht erkennbar ist. Auch können die Stallart, Bauausführung, Lüftungstechnik, Fütterung, Nutztierart und weitere Faktoren die Stickstoffdeposition der Anlage erheblich mindern.³

Ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für die Stickstoffdeposition in einem Lebensraum erforderlich, müssen deutlich schärfere Grenzwerte eingehalten werden, die in Anhang 8 der TA Luft genannt werden. Dabei müssen auch die Wirkungen anderer Projekte in Summe berücksichtigen werden. Für diese Prüfung existiert eine umfangreiche Handreichung des LANUV.⁴

¹ <https://infos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/nelrt/fachinfo>

² ergänzend (teilweise überholt): http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/stickstoffleitfaden_2019_02_19_1558083308.pdf

³ https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/4_arbeitsblaetter/LANUV_arbla56_Emissionsfaktoren_fuer_Ammoniak_Mastschweinhaltung.pdf

⁴ <https://ffh-vp.naturschutzinformationen.nrw.de/ffh-vp/de/dokumentation>

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 Umweltrelevanz 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 Umweltspektionen 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. Die online veröffentlichte Mängeldokumentation ist entsprechend der erfolgten Mängelbeseitigung zeitnah anzupassen.

SERCO

- ✓ *Photovoltaik*
- ✓ *Speicher*
- ✓ *Energiemanagement*
- ✓ *Anbindung Strombörse*
- ✓ *Wallboxen*
- ✓ *Wärmepumpen*

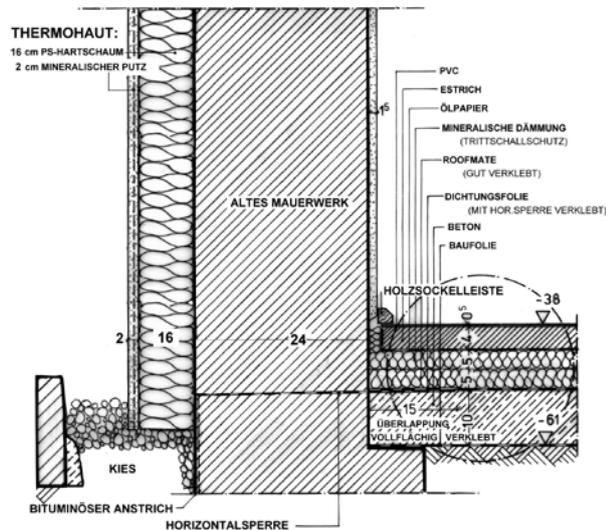


Gebäudeenergiegesetz

An alle mit Hilfe von Energie beheizten und gekühlten Gebäude werden bauliche und anlagentechnische Energieeinsparanforderungen aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gestellt. Das GEG hat die alte Energieeinsparverordnung (EnEV), das EnEG und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) zusammengefasst.

Für Neubauten sind Nachweise über die Einhaltung an die Anforderungen an den Gesamtenergiebedarf, den Jahresprimärenergiebedarf, den baulichen Wärmeschutz (Senkung des Transmissionsverlustes) und den sommerlichen Wärmeschutz auf Grundlage von Berechnungen nach § 20 GEG (DIN V 18599: 2018-09 etc.) bzw. für Nichtwohngebäude nach § 21 GEG zu führen.

Die neue Novelle des GEG, das sogenannte Heizungsgesetz, ist seit dem 01.01.2024 in Kraft getreten. Erklärtes Ziel der Novellierung ist das Heizen mit erneuerbaren Energien. Ab dem 01.01.2024 sind beim Neubau, in Neubaugebieten ohne Anschluss an ein Wärmenetz, nur noch Heizungen erlaubt, die einschließlich der Warmwassererzeugung zu mindestens 65 % erneuerbare Energien (EE) einsetzen.¹



Einsetzbare regenerative Heizungsanlagen in den zugeordneten §§ 71b bis 71h GEG sind:

- Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz
- Elektrische Wärmepumpe
- Stromdirektheizung²
- Solarthermieanlage – in Kombination mit anderen EE
- Flüssige und gasförmige Biomasse oder Wasserstoff
- Holzheizungen (feste Biomasse)
- Hybridheizung mit Wärmepumpe oder Solarthermie

Eine vollständige regenerative Wärmeerzeugung auf Basis einzelner obiger Punkte oder in Kombination, ersetzt als Erfüllungsoption nach § 71 Abs. 3 GEG die rechnerische Einzelnachweispflicht.²

Das Gesetz regelt auch die zukünftige Erfüllungspflicht für alle anderen Heizungsanlagen, weitere Erfüllungs- und Nachweisooptionen sowie Sonderregelungen für Etagenheizungen, Wohnungseigentümergeinschaften und den Mieterschutz sowie Ausnahmeregelungen und Befreiungen.

Der Vollzug des Gesetzes wird in NRW durch die GEG-UVO geregelt.

Anwendungsbereich des GEG

Das GEG beschränkt den (nicht regenerativ erzeugten) Primärenergiebedarf für Gebäude, den wir zum Heizen oder Kühlen, Wasser erwärmen, Lüften und Beleuchten benötigen sowie den Wärmeverlust durch die Gebäudehülle. Die Anforderungen des GEG gelten für jede bauliche Maßnahme, die der Schaffung oder Erweiterung der beheizten Nutzfläche dient. Dies gilt u.a. nicht für Ställe, Gewächshäuser, unterirdische Gebäude, Zelte, Kirchen etc. sowie für nutzungsbedingt niedrig temperierte (unter 12°C) Betriebsgebäude und nicht regelmäßig geheizte Gebäude. Ebenfalls ist das GEG nicht anzuwenden, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften wie u.a. Brandschutz dem entgegenstehen.³ Werden Außenbauteile beheizter Räume geändert oder ersetzt, müssen diese die Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 7 einhalten. Wird nicht mehr als 10 % der gesamten Fläche eines Außenbauteils der Gebäudehülle energetisch verändert aber nicht verschlechtert, stellt das GEG keine Anforderungen.⁴

¹ § 71 Abs. 1 GEG ² bei Bestandsbauten höhere Anforderung an den baulichen Wärmeschutz nach § 71d GEG

³ § 71 Abs 2 GEG ⁴ § 46 GEG

Betriebsverbot für alte Heizungsanlagen

Alte Heizungsanlagen die mit flüssigem oder gasförmigem fossilem Brennstoff betrieben werden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden.¹ Hiervon ausgenommen sind Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie weitere in § 72 Abs. 3 GEG benannte heizungstechnische Anlagen. Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen (davon eine seit 2002 selbstgenutzt) gilt das Betriebsverbot erst 2 Jahre nach dem Eigentümerwechsel.²

Für alle Heizkessel endet die Betriebserlaubnis für den Betrieb mit fossilen Energien spätestens am 31.12.2044.³

Übergangsfristen beim Heizungstausch

Bestehende Heizungsanlagen im Bestand bleiben von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin genutzt und repariert werden. Für alle Neubauten außerhalb von Neubaugebieten oder beim Heizungstausch in Bestandsgebäuden gilt die 65%-EE-Pflicht erst ab dem 30. Juni 2026 bzw. 2028 um den Gemeinden Gelegenheit zu geben eine kommunale Wärmeplanung aufzustellen.⁴

Ab 2024 bis zur 65%-EE-Pflicht eingebaute Verbrennungsheizungen stehen aber unter der Auflage, ab 2029 mit 15%, ab 2035 mit 30%, ab 2040 mit 60% und ab 2045 mit 65% das EE-Ziel zu erreichen.⁵ Dieses bedeutet einen Heizbetrieb mit Biomasse oder grünem/blauem Wasserstoff. „Biomasse“ bedeutet bei Gasheizungen Biogas das über ein Erdgasnetz geliefert wird. Bei Wasserstoff ist zu bedenken, dass das Netz vorher für deutlich höhere Drücke umgerüstet werden muss. In Ölheizungen sind dann anteilig biogene Öle (Pflanzenöle) einzusetzen. Aufgrund dieser erheblichen Einschränkungen für den zukünftigen Betrieb gibt es eine strickte Beratungspflicht vor dem Einbau einer solchen Heizung.⁶

Gibt die Gemeinde eine Gebietsausweisung für ein Wärmenetz oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet vor den gesetzlichen Fristen bekannt gilt das 65 % EE-Ziel einen Monat nach Verkündung für den Heizungseinbau in den ausgewiesenen Netzausbaugbieten. Liegen hier Verträge zwischen Netzbetreiber

und Eigentümer über eine zukünftige Wärmeversorgung vor, ohne dass die technische oder gesetzliche Anschlussreife gegeben ist, kann am betreffenden Standort gemäß § 71j GEG eine Heizungsanlage mit fossilen Brennstoffen für eine für eine Übergangszeit von bis zu 10 Jahren eingebaut und betrieben werden.⁷

Die Einhaltung der anlagentechnischen Vorgaben überprüft der bevollmächtigte Bezirksschönsteinfeger, gemäß § 97 GEG, der bei Nichtabstellen der Mängel die Bauaufsicht informiert. Ausstellungspflichten und Aufbewahrungsfristen von Unternehmererklärungen, über die energetische Ausführung von Bau- und Anlagenteilen sowie für Lieferantenbescheinigungen regenerativer Heizstoffe, regelt § 96 GEG. Gleichzeitig stellt der Bund umfangreiche Fördermittel zur Verfügung.^{7/8}

Kommunale Wärmeplanung⁹

Gleichzeitig mit dem GEG ist das Wärmeplanungsgesetz (WPG) am 01.01.2024 in Kraft getreten. Es steuert die Grundzüge der im GEG verankerten Verpflichtung einer ergebnisoffenen kommunalen Wärmeplanung.

Die kommunale Wärmeplanung muss in Großstädten vor Ablauf des 30.06.2026 und in kleineren Gemeinden vor Ablauf des 30.06.2028 abgeschlossen sein. Diese Fristen setzen gleichzeitig die Verpflichtung zum 65%igen Einsatz von erneuerbaren Energien (EE-Pflicht) für Neubauten außerhalb von Neubaugebieten und beim Heizungstausch im Bestand in Kraft. Liegt nach Fristablauf keine kommunale Wärmeplanung vor, treten die gleichen Rechtsfolgen ein.

Ob ein Anschlusszwang vorliegt richtet sich nach Landesrecht und/bzw. nach der kommunalen Ausgestaltung. Nach derzeitigem Stand ist in NRW die Wärmeplanung als strategische Angebotsplanung vorgesehen und dient vor allem der Klarheit des Eigentümers über für die Möglichkeiten der für ihn optimalen EE-Nutzung für den jeweilige Standort.

¹ §72 Abs. 4 GEG ² § 73 GEG ³ §72 Abs. 4 GEG ⁴ § 71 Abs. 8 GEG ⁵ § 71 Abs. 9 GEG ⁶ § 71 Abs. 11

⁷ <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Navigation/DE/Service/FAQ/BEG/faq-beg.html> ⁸ <http://www.bafa.de>

⁹ https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/GEGRegelungen/Anlagen_EE/Erfuellungsoptionen/Waermenetz/Waermenetz-node.html

Referenzverfahren

Für beheizte Neubauten bedarf es des Nachweises der Einhaltung des gebäudespezifischen Jahres-Primärenergiebedarfs Q_p , durch Vergleich mit dem maximal zulässigen 0,55-fachen Bedarf eines standardisierten vergleichbaren Referenzgebäudes. Im Energieausweis erfolgt der Vergleich als Primärenergiebedarf pro Jahr und m^2 der Gebäudenutzfläche.

Das Referenzgebäude hat die gleiche Geometrie, Abmessung, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung wie das geplante Wohnhaus. Dabei werden die konkreten Anforderungen für die bautechnische Ausführung der Gebäudehülle sowie die Angaben zur Anlagentechnik der Anlage 1 GEG bzw. für Nichtwohngebäude der Anlage 2 GEG, für den Zweck der Grenzwertberechnung entnommen. Angaben über Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte gemäß DIN EN ISO 6946) der Außenbauteile, Korrekturfaktor für die Lage der Außenbauteile, Wärmebrücken-zuschlag, Bemessungswert für Luftdichtheit der Gebäudehülle, Berücksichtigungsregeln für den Sonnenschutz, technische Ausstattung von Heizung, Warmwasserzubereitung und Lüftung (ohne vorgesehene Kühlung), finden sich in den o.g. Anlagen zum GEG. Weitere relevante Randbedingungen sind Verschattung, solare Wärmegewinne, Gebäudeautomation und Teilbeheizung.

Der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p als Kennwert für die Energieeffizienz des Gebäudes¹, wird ermittelt durch die Multiplikation des Jahres-Endenergiebedarfs Q_e (ermittelter Bedarf), mit der Multiplikation des Primärenergiefaktors f_p , der die Effizienz und Nachhaltigkeit der Energiegewinnung aus der verwendeten Primärenergie je Energieträger bewertet. Ebenfalls einzuhalten ist der maximal zulässige Transmissionswärmeverlust. Der zu ermittelnde spezifische Transmissionswärmeverlustkoeffizient HT^* , gibt den Wärmeverlust der Gebäudehülle als mittleren U-Wert in Watt pro m^2 , je einem Grad Kelvin Temperaturunterschied zwischen innen und außen an. Er ist im Energieausweis als energetische Qualität der Gebäudehülle HT^* in $W/(m^2K)$ anzugeben.

Der Nachweis der Einhaltung des maximalen Transmissionswärmeverlustes erfolgt für Wohngebäude gemäß §§ 15, 16 und § 51 GEG über Berechnungen nach DIN V 18599-2 [2018-09]² und dem Vergleich mit den ermittelten Werten des Referenzgebäudes, auf Basis der Anlage 1 GEG. Dabei wird der Wärmeverlust ins Verhältnis zur gesamten Gebädefläche gesetzt. Je niedriger der Wert, desto bessere Dämmeigenschaften hat das Bauteil.

Modellgebäudeverfahren für Wohngebäude

Das Modellgebäudeverfahren ermöglicht als vereinfachtes Verfahren auf Grundlage der Vorgaben in § 31 GEG und Anlage 5 GEG den Verzicht auf individuelle Berechnungen für das Gebäude. Das Verfahren orientiert sich an den Anforderungen, die dem früheren "KfW-Effizienzhaus 55 nach Referenzwerten" zugrunde lagen. Dadurch ergibt sich ein Anforderungsniveau, das die Anforderungen des Gesetzes teilweise übererfüllt.

Berechnung der Treibhausemissionen

Die Berechnung der Treibhausgasemissionen für den Energieausweis erfolgt gemäß Anlage 9 GEG. Die Emissionslast wird als Gewicht (t) in CO_2 -Äquivalenten (CO_{2e}) berechnet, um auch andere emittierte klimawirksame Treibhausgase bewerten und vergleichen zu können. Sie ergibt sich aus dem ermittelten Endenergiebedarf (kWh/a) multipliziert mit dem entsprechenden Emissionsfaktor des verwendeten Energieträgers (t CO_{2e} pro kWh).³

Sommerlicher Wärmeschutz

Der für Neubauten und Anbauten > 50 m^2 erforderliche Nachweis der Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes gemäß § 14 GEG, erfolgt gemäß DIN 4108-2: 2013-2 im vereinfachten Verfahren (Sonneneintragswerte) gemäß Abschnitt 8.3 oder eine thermische Gebäudesimulation (Übertemperatur-Gradstunden) entsprechend Abschnitt 8.4.

Die bauaufsichtlich eingeführte DIN beinhaltet energetische Mindestanforderungen an sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz von Gebäuden und einzelnen Bauteilen.

¹ <https://www.ista.com/de/kontakt-service/fachwissen/primaerenergiebedarf-endenergiebedarf/>

² <https://www.dena.de/newsroom/publikationsdetailansicht/pub/leifaden-energieausweis-teil-1/>

³ <https://www.umweltpakt.bayern.de/luft/fachwissen/217/berechnung-co2-emissionen>

Definition Energiebedarfe

Transmissionswärmeverlust	=	Energieverlust an die Außenluft auf Basis ermittelter Dämmwerte der Gebäudehülle
UW / UF (W/m ² K)	=	Wärmedurchgangskoeffizienten, Energiedurchlassgrad Bauteile
Nutzenergiebedarf	=	Heizung, Kühlung, Warmwasser
Endenergiebedarf	=	Jahres-Nutzenergiebedarf (Heizwärmebedarf + Zuschlag Warmwasser) + Verluste – solare und interne Gewinne = Q _e realer/ermittelter Verbrauch
Primärenergiebedarf	=	Endenergiebedarf x Primärenergie Faktor Energieträger fp = Qp klimabewerteter Verbrauch

Anforderungsstruktur

- Jahres-Primärenergiebedarf QP
- spezifischer Transmissionswärmeverlustkoeffizient HT¹
- Nachweis der energet. Qualität der Gebäudehülle
- Anteil regenerativer Heizenergie
- sommerlicher Wärmeschutz
- Verschattung,
- Gesamtenergiedurchlassgrad Verglasung (g-Wert)
- Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 Teil 2
- Schimmelvermeidung

Wohngebäude

Anforderungen an den Neubau:

- **Referenzverfahren:**
Jahresprimärenergiebedarf des geplanten Gebäudes darf den 0,55-fachen Wert des Referenzgebäudes nach Anlage 1 GEG nicht überschreiten¹ + Einhalten des Transmissionswärmeverlust des Referenzgebäudes² oder
- **Vereinfachte Modellgebäudeverfahren;**
Kann für Niedrigstenergiewohngebäude (§ 31 Abs. 2 GEG) nach Anlage 5 GEG angewendet werden
- sommerlicher Wärmeschutz
- Luftdichtigkeitsnachweis der Gebäudehülle (§ 13 GEG)

Anforderungen bei Arbeiten im Bestand:

- Gebäudehülle/Anlagentechnik unverändert: keine
- bei über 10% Änderungen an Außenbauteilen:
- **Bauteilverfahren:** Einhalten des Wärmedurchgangskoeffizienten für Bestandsbauteile gemäß § 48 i.V.m. Anlage 7 GEG oder
- **Bilanzierungsverfahren:** Der Jahres-Primärenergiebedarf überschreitet den flächenbezogenen Wert des Referenzgebäudes nach Anlage 1 GEG und den des max. Transmissionswärmeverlustes nach § 50 Abs. 2 GEG, um nicht mehr als 40 %
- Verschlechterungsverbot für Bauteile (§ 46 GEG)

Anforderungen bei Erweiterungen und Ausbauten:

- Der Transmissionswärmeverlust der Außenbauteile der neuen beheizten oder gekühlten Räume darf das 1,2fache des entsprechenden Wertes des Referenzgebäudes in Anlage 1 GEG nicht überschreiten³
- Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes für neu hinzugekommene Nutzflächen über 50 m^{2/4}

Nachrüstpflichten im unveränderten Bestand:

- Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 47 GEG)
 - o Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2
- Dämmung wärmeführender Leitungen (§ 69 GEG)
- Die 65%-EE-Pflicht gilt nur beim Heizungsaustausch
- Austauschpflicht 30 Jahre alter Heizkessel (§ 72 GEG)
 - o nicht für Niedertemperatur- und Brennwertanlagen
 - o Alle Heizkessel dürfen ab dem 01.01.2045 nicht mehr mit fossilen Energien betrieben werden⁵
- Die grundsätzliche Prüf- und Optimierungspflicht von Gasheizungen nach § 2 EnSimiMaV endet am 01.10.2024 mit dem Außerkrafttreten des Gesetzes. Das GEG kennt hierfür keinen Ersatz.⁸
- Bei Alt-Heizungsanlagen in Wohngebäuden ≥ 6 Wohnungen hat eine Heizungsprüfung und entsprechende Heizungsoptimierung bis zum 30.09.2027 zu erfolgen. Für Anlagen, die ab dem 01.10.2009 eingebaut wurden, gilt eine Frist von 15 Jahren nach Einbau.⁸
- Die Pflicht zum hydraulischen Abgleich und zur Heizungsoptimierung wasserbasierter Heizungsanlagen gilt nach GEG in Wohngebäuden ≥ 6 Wohneinheiten.⁹

Wärmeschutznachweis

Der Wärmeschutznachweis¹ belegt, dass das neu zu errichtende oder umzubauende Gebäude die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einhält. Wesentlicher Bestandteil ist die Berechnungsdokumentation zur Einhaltung der Anforderungen des GEG, die als notwendige Bauvorlage den Genehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungunterlagen gemäß § 68 Abs. 2 BauO NRW beizufügen ist. Der Wärmeschutznachweis ist mit Ausnahme von Wohnhäusern GK 1-2² – oder vergleichbar – von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz³ zu erstellen oder zu prüfen. Die Berechnungsdokumentation ist grundsätzlich, spätestens vor Baubeginn, der Bauaufsicht (außerhalb von Genehmigungsverfahren dem Bauherrn) vorzulegen. Gleichzeitig ist ein Sachverständiger zu benennen, der mit den stichprobenhaften Kontrollen beauftragt wurde. Die Erfüllungserklärung nach § 92 GEG muss bei der Schlussabnahme vorliegen.

Der Wärmeschutznachweis besteht aus:

1. Der Rechendokumentation zum baulichen Wärmeschutz und der Gesamtenergiebilanz durch Vergleich der Gebäudekennwerte mit den einzuhaltenden Kenngrößen bezüglich Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust
2. Dem Energieausweis als Dokumentation der wesentlichen Werte
3. Der Bescheinigung der stichprobenhaften Überprüfung der Bauausführung durch den staatlich anerkannten Sachverständigen über eine Ausführung entsprechend dem Nachweis (außer bei Wohngebäuden GK 1-2²)
4. Der Erfüllungserklärung

Energieausweis (§ 79 – 88 GEG)

Die Vorlage eines Energieausweises^{4/5} ist verpflichtend beim Neubau, der Änderung oder Erweiterung, der Vermietung oder dem Verkauf von Gebäuden. In Immobilienanzeigen sind bestimmte Pflichtangaben aus diesem zu übernehmen. Eine Ausstellungspflicht gilt nicht für kleine Gebäude ($\leq 50 \text{ m}^2$) und Baudenkmale. Bei Wohngebäuden mit bis zu 4 Wohneinheiten, die bauliche Änderungen, wenn sie vor 1979 gebaut wurden

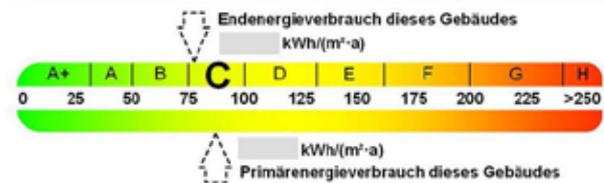
¹ Nachweispflicht in NRW: § 2 GEG-UVO ² § 68 (3) bzw. ³ § 68 (2) BauO NRW ⁴ <https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE>

⁵ https://www.dena.de/fileadmin/dena/Publikationen/PDFs/2022/LEITFADEN_ENERGIEAUSWEIS_Teil_1_Energiebedarfsausweis_Datenaufnahme_Wohngebäude.pdf

⁶ §§ 106, 79 und 80 GEG ⁷ § 20 GEG

und die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1977 nicht erfüllen, muss ein Energiebedarfsausweis ausgestellt werden. Bei allen anderen Gebäuden ist auch ein Verbrauchsausweis zulässig.⁶

Der Energieausweis dient der Information über die energetische Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes und der energetischen Bewertung des eingesetzten Heizungssystems. Er enthält eine zentrale Registrierungsnummer des DIBt sowie eine Darstellung des Energiebedarfs bzw. -verbrauchs unter Verwendung angepasster Skalierungsbänder. Auf einer Farbskala der Effizienzklassen für Gebäude von A+ (niedriger Energiebedarf) bis H (hoher) sind jeweils der Primär- und der Endenergiekennwert des Gebäudes gemäß Anlage 10 GEG ablesbar. A+ bedeutet einen jährlichen Endenergiebedarf von $\leq 30 \text{ kWh/m}^2$ bis H von $> 250 \text{ kWh/m}^2$.



Der Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis zu erstellen und besitzt eine Gültigkeit von 10 Jahren. Die Erstellung eines Bedarfsenergieausweises erfolgt seit dem 01.01.2024 für alle Gebäude auf Basis der DIN V 18599.⁷

Während der bedarfsorientierte Ausweis auch umfassend Auskunft über den Gebäudezustand und zur Effizienz der Heizungs-, Warmwasserbereitungs- und Lüftungsanlagen gibt, beschränkt sich der verbrauchsorientierte Ausweis ausschließlich auf die Feststellung des ermittelten Energieverbrauchs ergänzt um Primärenergie-Kennwerte.

Dem Energiebedarfsausweis mit gebäudebezogene Qualitätskennzahlen für den Energiebedarf (Gebäudezustand, Heizungstechnik, Dämmstandard, Klimazone, sowie Sanierungshinweise), steht die verbrauchsorientierte Ermittlung mit egalisiertem Nutzerverhalten gegenüber. Grundlage ist hier der berechnete Bedarf oder der gemessene Energiever-

brauch in drei aufeinanderfolgenden Abrechnungsperioden. Der Primärenergiekennwert ist bei allen Ausweisen anzugeben. Bei der Ausstellung eines Energiebedarfsausweises sind die Ergebnisse nach §§ 15 und 16 oder bei Nichtwohngebäuden nach der §§ 18 und 19 GEG zugrunde zu legen. Das vereinfachte Nachweisverfahren für Wohnhäuser unterliegt den Maßgaben der Anlage 5 GEG.

Ausdrücklich sollen auch gezielte Verbesserungsvorschläge dem Energieausweis zu entnehmen sein.

Der bedarfsorientierte Energieausweis besteht aus 5 Teilen:

1. Allgemeine Gebäudedaten und Art der Bewertung
2. Darstellung des Endenergiebedarfs
3. Angaben zum Umfang des EE-Einsatzes
 - Treibhausemissionen in kg CO₂-Äquivalent / (m²a)
 - Jahres-Endenergiebedarf des Gebäudes
 - Jahres-Primärenergiebedarf des Gebäudes
 - Primärenergiebedarf pro m²/a: IST / max.
 - Energetische Qualität der Gebäudehülle: IST / max.
 - sommerlicher Wärmeschutz eingehalten
 - Nutzung erneuerbare Energie in Prozentanteilen
 - Verwendete Rechenverfahren
4. Erläuterungen
5. Modernisierungsempfehlungen

Zur Ausstellung eines Energieausweises berechtigt sind staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz (IK-BAU NRW, AKNW, ...) sowie weitere Sachkundige, die in den §§ 88 und 113 GEG aufgeführt sind.

Es gibt Formulare in den Grundversionen für Wohngebäude und für Nichtwohngebäude über den Bundesanzeiger¹ oder die Seiten des BBSR².

Das EEG (Erneuerbare Energien Gesetz)

Das EEG³ legt als Bundesgesetz Förderumfang, Förderbedingungen sowie Entgelte durch die Stromversorger, für den Einsatz regenerativer Energien fest und wird über Novellierungen⁴ kontinuierlich fortgeschrieben.

Erneuerbare Energien sind natürliche Energiequellen, die

- wie die Sonneneinstrahlung - nach menschlichen Maßstä-

ben 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 Zuschüsse vom BAFA oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie als zinsgünstige Förderkredite von der KfW vergeben. Die Hausbank des Gebäudeeigentümers wickelt die Kreditvergabe ab.⁵



Unabhängige Energieberatung nutzen

Was alles beim energiesparenden Neubau oder bei der Sanierung eines Gebäudes rechtlich notwendig oder möglich ist, 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 ALTBAUNEU, 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.bundesanzeiger.de/pub/publication/nivvXz9fbaqaTaYx87n?0> ² www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/Home/home_node.html

³ https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/ErneuerbareEnergien/EEG_Foerderung/start.html

⁴ z.B. durch Solarpaket 1 mit Beschluss vom 26.04.2024 ⁵ <http://www.kfw.de> mehr INFOs: www.dena.de

Anschluss an das Wärmenetz

Gemäß § 71 b GEG muss der Betreiber eines Wärmenetzes mit weniger als 65%-EE-Anteil sicherstellen, dass sein bestehendes Wärmenetz den zum Zeitpunkt des Netzanschlusses geltenden rechtlichen Anforderungen entspricht. Diese ergeben sich gestaffelt nach Anforderungen je Zeithorizont aus dem am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen „Wärmeplanungsgesetz“ (WPG).¹ Jedes neue Netz muss ab dem 01.03.2025 aus einem Anteil von 65 % netto erzeugter EE-Wärme gespeist werden.² Diese Erfüllungspflicht gilt für alle Netze zum 01.01.2045. Der Wärmenetzbetreiber hat dem Verantwortlichen für den Einbau der Hausübergabestation eines Gebäudes die Erfüllung der jeweiligen Voraussetzungen zum Zeitpunkt der Herstellung des Netzanschlusses schriftlich zu bestätigen.

Liegen hier Verträge zwischen Netzbetreiber und Eigentümer über eine zukünftige Wärmeversorgung in einem von der kommunalen Wärmeplanung erfassten Versorgungsgebiet vor, ohne dass die technische oder gesetzliche Anschlussreife gegeben ist, kann am betreffenden Standort der vorübergehende Betrieb einer Heizungsanlage mit fossilen Brennstoffen für eine Übergangszeit von bis zu 10 Jahren gestattet werden.³

Stromdirektheizung

Voraussetzung für den Einbau einer Stromdirektheizung im Rahmen der Anerkennung der 65% EE-Erfüllungspflicht gemäß § 71d GEG, ist die Einhaltung erhöhter Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz:

- Bei Neubauten und Bestandsgebäuden mit wasserbasiertem Heizsystem, Unterschreitung der Anforderungen an den Neubau um mindestens 45 %
- Bei Bestandsgebäuden ohne wasserbasiertem Heizsystem, 30 % besser als beim Neubau

Davon ausgenommen sind Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen, von denen eine vom Eigentümer selbst genutzt wird. Das Gebäude sollte sehr gut gedämmt sein.

Solarthermieanlage / Solarthermie-Hybridheizung

Die Kollektoren einer Solarthermieanlage bedürfen gemäß § 71e GEG i.d.R. der Zertifizierung mit dem europäischen Prüfzeichen „Solar Keymark“. Ihr Wirkungsgrad ist abhängig von

der Ausrichtung des Daches, des Kollektoren Typs, dem Wärmespeicher, dem Zusammenspiel mit dem Heizsystem

und der Jahreszeit. Ein 65%iger solarer Deckungsanteil am Gesamtheizsystem, ist schon aufgrund der Senkung des spezifischen Kollektorbeitrages bei zunehmender Kollektorzahl meist wenig praxisnah. Realistisch ist unter Einhaltung der notwendigen Mindestflächen ein Anteil von 15 %.³

Eine sinnvolle Hybridlösung ist mit einer Luftwärmepumpe oder im vereinfachten Nachweis gemäß § 71h Abs. 2 bis Abs. 5 GEG auf Basis einer vorgegebenen Anlagengröße und des Mindesteinsatzes von 60 % Biomasse oder grünem / blauem Wasserstoff möglich.⁴

Heizen mit fester Biomasse

Der Einbau einer Heizung mit fester Biomasse (Holzheizung, Pelletheizung, etc.) gemäß § 71g GEG, wird von den Bundesministerien „aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit nachhaltig erzeugter Biomasse, nur für Bestandsgebäude empfohlen, in denen andere Lösungen nicht sinnvoll oder machbar sind. Dies kann beispielsweise für Gebäude gelten, die schwer zu sanieren sind oder unter Denkmalschutz stehen.“³ Ein entsprechender Einsatz in Einzelanlagen setzt einen rechnerischen Nachweis gemäß DIN V 18599 voraus.

Heizen mit erneuerbaren Gasen

Beim Einbau einer Gasheizung gemäß § 71f GEG, die nachweislich erneuerbare Gase nutzt, muss die Wärmeversorgung zu mindestens 65 % durch Biomasse, zum Beispiel nachhaltiges Biomethan bzw. biogenes Flüssiggas oder aber grüner oder blauer Wasserstoff, gedeckt werden. Dies hat der Betreiber der Heizungsanlage mittels der Rechnungen für die Belieferung mit Biomethan nachzuweisen. Dabei ist die begrenzte Verfügbarkeit dieser Einsatzstoffe und damit auch deren Kosten zu bedenken.³ Erdgasheizungsanlagen, die zu 100 % auf Wasserstoff umrüstbar sind, dürfen übergangsweise entsprechend den Vorgaben des § 71k GEG bis maximal zum 31.12.2044 betrieben werden.

Wärmepumpen-Hybridheizungen

Diese sind beliebig kombinierbar, wenn ihr thermischer Versorgungsanteil für das Gebäude je nach Fallgestaltung mindestens 30% bzw. 40% beträgt und auch ansonsten § 71h Abs. 1 GEG erfüllt wird.

¹ § 29 WPG ² § 30 WPG ³ § 71j GEG ³https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/bauen/faq-geg.pdf?__blob=publicationFile&v=1 ⁴<https://www.bbsr-geg.bund.de/> unter GEG-Regelungen /

Erdwärmepumpen¹ (oberflächennahe Geothermie)

Erdwärmepumpen² nutzen die im Erdreich bzw. in der Grundwasserssole gespeicherte Wärme als Energiequelle und geben diese über Wärmetauscher an das Heizsystem ab. Da die Bodentemperatur in Deutschland ab einer Tiefe von 1,5 m nahezu witterungsunabhängig fast konstant bei + 7°C im mittleren Jahresdurchschnitt liegt, können geothermische Wärmepumpen zur direkten Nutzung des Temperaturunterschiedes eingesetzt werden. In Mitteleuropa nimmt die Temperatur um ca. 3 °C pro 100 Meter Tiefe zu.³

Erdwärmesonden als vertikale Bohrungen kommen in der Regel auf 50 bis 150 m Tiefe. Mit Hilfe einer Umwälzpumpe wird eine Trägerflüssigkeit, die kälter als die Bodentemperatur ist, durch gebündelte Kunstrohrsysteme geschickt. Die große Oberfläche ermöglicht eine konstante Erwärmung bis auf Bodentemperatur unabhängig von der Außentemperatur. Über einen Wärmetauscher wird der Flüssigkeit die aufgenommene Wärme durch Verdampfungskühlung entzogen. Die hohe Effektivität wird geschmälert durch den Investitionsaufwand für aufwendige Erdarbeiten.

Erdwärmekollektoren als Sole-Wasser-Wärmepumpen sind Erdwärmetauscher, die in 1 bis 1,50 m Tiefe horizontal in flächigen Schleifen verlegt werden und die thermische Energie aus dem Erdboden als Wärmequelle nutzen. Sie bedingen einen geringeren Investitionsaufwand und benötigen eine entsprechende Grundstücksfreifläche (Garten) in annähernd doppelter Größe der zu beheizenden Wohnfläche. Sie sind aufgrund ihrer oberflächennahen Lage eher von Witterungseinflüssen beeinflusst als andere Erdwärmesysteme.

Die Wasser-Wasser-Wärmepumpe nutzt die konstant hohen Temperaturen aus dem Grundwasser über versetzte Saug- und Schluckbrunnen. Aufgrund der verlässlich hohen Umweltenergie ist dieses System hoch effektiv.

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

Luftwärmepumpen¹

Luft-Wasser-Wärmepumpen² nutzen ein flüssiges Kältemittel um Außenluft oder Abluft als Wärmequelle von einem niedrigen Temperaturniveau auf ein höheres anzuheben und so die gewonnene thermische Umweltwärme zu Heizzwecken nutzbar zu machen. Die durch einen Ventilator angesaugte Außenluft wird über einen Kältemittelverdampfer geleitet der das Kältemittel durch die zugeführte Temperatur zum Verdampfen bringt. Der Dampf wird dann in einen Kompressor geleitet, der den Druck und damit die Temperatur erhöht. Bei der anschließend erfolgten erneuten Verflüssigung wird die gewonnene Wärme über Kondensator und Wärmetauscher an den Heizkreislauf abgegeben.

Die Effektivität von Luftwärmepumpen hängt von den Umgebungsbedingungen ab. Bei starken Frosttemperaturen wird ein geräteinterner elektrischer Heizstab zugeschaltet, was den Energieaufwand bei schlechtem Dämmstandard und hohen Vorlauftemperaturen erhöht. Flächenheizkörpern steigern die Effektivität durch Reduzierung des Temperaturunterschieds zwischen Heiz- und Wärmequelle. Alternativ kann ggf. durch die Zuschaltung einer Gastherme die Effektivität als Hybrid-system gesteigert werden.

Luftwärmepumpen erfordern einen geringen Installations- und Kostenaufwand. Zur Beheizung werden bei höheren Leistungen auch Gasmotorwärmepumpen eingesetzt.

Lärmproblematik⁴

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 Schalleistungspegel 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 größtmöglicher Abstand von sensiblen Bereichen des Nachbarn gehalten werden. Eine Orientierung zur Straße statt zu inneren Ruhebereichen, wäre ein weiterer Weg der Konfliktvermeidung. Ein weicher Untergrund als Aufstellort kann den Lärmpegel weiter mindern.

¹ i.R. elektrische Wärmepumpen nach § 71c GEG ³ <https://www.geothermie.de/geothermie/einstieg-in-die-geothermie>

² <https://www.bosch-homecomfort.com/de/de/wohngebäude/wissen/heizungsratgeber/waermepumpe/waermepumpe-funktion/>

⁴ https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf#search=%22Larm++stationare+Gerate%22

Anlagen zur Verwertung von Sonnenenergie

Man unterscheidet im wesentlichen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

- Thermische Solaranlagen werden zur Warmwassererwärmung bzw. ergänzend zur Raumheizung eingesetzt.
- Photovoltaikanlagen wandeln durch hauchdünne halbleitende Schichten Sonneneinstrahlung direkt in elektrische Energie um. Es erfolgt eine Förderung¹ über günstige KfW-Kredite² sowie über sinkende aber noch interessante Einspeisevergütungen gemäß des EEG 2023.

Solarenergieanlagen sind auf Dächern und an Außenwandflächen legal errichteter Gebäude genehmigungsfrei.³ Gleiches gilt für solche Anlagen in unmittelbarer Umgebung zum Gebäude als untergeordnete Nebenanlage bis zu 3 m Höhe und 100 qm Grundfläche.⁴

Photovoltaikanlagen im Bauordnungsrecht

Gemäß § 42a BauO NRW besteht eine grundsätzliche Installations- und Betreuungspflicht bei neu errichteten Nichtwohngebäuden mit Bauantrag, auf den dafür geeigneten Dächern. Bei Wohngebäuden greift diese Verpflichtung für Bauanträge ab dem 01.01.2025, bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben, ab diesem Datum, mit Baubeginn. Nach dem 01.01.2026 wirkt diese Installationsverpflichtung auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut. Diese gesetzlichen Vorgaben gelten nicht für Gebäude bis zu 50 qm Nutzfläche, Behelfsbauten, untergeordneten Nebenanlagen und fliegende Bauten. Die Verpflichtung entfällt, soweit sie anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen widerspricht oder technisch oder wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Weiterhin gilt die Verpflichtung gemäß Absatz 6 als erfüllt, wenn das Flächenpotential bereits anderweitig ausgefüllt ist. Näheres regelt eine noch zu erlassende Rechtsverordnung.⁵ Bei der Errichtung für Solarnutzung geeigneter gewerblicher Parkplätze mit mehr 35 Stellplätzen sind alle Plätze, die nicht unmittelbar an einer Straße liegen, durch PV-Anlagen zu überbaubauen oder je 5 Stellplätze mit je einem Laubbaum zu begrünen.⁵

Für eine Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis wird in der Regel die Einsehbarkeit entscheidend sein.⁶

Im Bereich der Nachbargrenze sind Solaranlagen zulässig:

- an bestehenden Gebäuden, wenn Sie 2,50 m Grenzabstand einhalten. Eine sich hierdurch ergebende größere Wandhöhe bleibt bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht.⁷
- als selbständige Anlage bis 3,00 m Höhe, wenn die Einzellänge 9 m und die Summe der Grenzbebauung mit anderen begünstigten Gebäuden 18 m nicht übersteigt.⁸
- auf und an privilegierten Grenzgebäuden.⁸

Die statische Aufnahmefähigkeit des Daches, das Vermeiden von Blendwirkungen sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bei Aufbauten auf Grenzgaragen sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Planungsrecht

Die privilegierte Genehmigungsfähigkeit von Photovoltaikanlagen im Außenbereich, wird gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8a BauGB begrenzt, auf eine Unter- oder Zuordnung zu zulässigerweise errichteten Hauptanlagen. Unabhängig davon können denkmal- oder landschaftsrechtliche Vorschriften einer Anbringung im Einzelfall entgegenstehen. Im planungsrechtlichen Innenbereich werden Abweichungen von planerischen Regelungen durch § 248 BauGB erleichtert.

Freiflächen PV-Anlagen

Größere unabhängige PV-Freiflächenanlagen sind gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB an Autobahnen und mindestens zweigleisigen Schienenwegen in einer Entfernung bis zu 200 m privilegiert zulässig. Nach § 9 Abs. 2c FStRG entfallen auch die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zu Autobahnen und Bundesstraßen für PV-Anlagen.

Größere Einzelfalllösungen bis 2,5 ha in Verbindung mit landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben regelt § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB (Agri-PV). Hier bedarf es der Zuordnung zu einer privilegierten Hofstelle bzw. einem Gartenbaubetrieb. Die Privilegierung ist beschränkt auf eine Anlage je Betrieb. Jenseits dieser Rahmenbedingungen bedarf es für große Freiflächen-PV-Anlagen der Bauleitplanung in Abhängigkeit zur Landes- und Regionalplanung. Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP) konkretisiert unter dem Ziel 10.2-14 Begrifflichkeiten zur Raumbedeutsamkeit und Typisierung von Freiflächen-Solarenergie im Außenbereich.

¹ <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/energie-klima/erneuerbare-energien/> ² <http://www.kfw-foerderbank.de> ³ § 62 (1) Nr. 3a BauO NRW

⁴ § 62 (1) Nr. 3b BauO NRW ⁵ § 48 (1a) BauO NRW ⁶ <https://www.mhkbd.nrw/themenportal/denkmalerschutz-und-pflege-rechtlicher-rahmen>

⁷ § 6 Abs. 7 BauO NRW ⁸ § 6 Abs. 8 BauO NRW ⁹ https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?sg=1&menu=1&bes_id=53392&aufgehoben=N&anw_nr=2



Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)

Die Kraft-Wärme-Kopplung ist eine hoch effiziente Lösung zur Energieerzeugung, bei der Abwärme, die bei der Stromerzeugung entsteht, direkt zu Heizzwecken genutzt wird. Dies geschieht meist über dezentrale Blockkraftheizwerke (BHKW), wo die Generatorabwärme zur Beheizung von Gebäuden und Warmwasserbereitung genutzt wird. Dieses Konzept wird für Kleinstanwendungen auf Mikro-Kraft-Wärmekopplung (μ KWK) heruntergebrochen, um kleine Wohngebäude oder Büros durch Verbrennungsmotoren, Stirlingmotoren oder Brennstoffzellen, mit Strom und Wärme, zu versorgen. Im industriellen Bereich wird zeitgleich die Abwärme zu Heiz-, Kühl- oder Prozessdampfzwecken genutzt. Alternativ wird in zentralen Kraftwerken Strom erzeugt und die Abwärme über Wärmeverbundsysteme, auch Wärmenetze genannt, zur Versorgung von Heizung und Warmwasser der Privathaushalte genutzt.

Durch die Verbesserung des Gesamtwirkungsgrades der Energieerzeugung, wird die CO_2 -Belastung deutlich reduziert. Im gewerblichen Bereich können auch Kältemaschinen, im Rahmen der umweltfreundlichen und effizienten Adsorptionskühlung, mit Wärme statt mit Strom angetrieben werden.

Moderne KWK-Anlagen müssen flexibel betrieben werden können, um sich den Schwankungen in der Nachfrage nach Strom und Wärme anzupassen. Dies erfordert ein gutes Lastmanagement und die Integration von Speichertechnologien.

Biogasanlagen

Biogasanlagen sind Anlagen, in denen gut abbaubare Biomasse zur Erzeugung von Biogas vergoren wird. Zur Anlage zählen alle dem Betrieb dienenden Einrichtungen und Bauten, einschließlich der Energieinfrastruktur. Anlagen mit einer BHKW-Anlage unter 1 MW Feuerungswärmeleistung und einer jährlichen Gasproduktionskapazität unter 1,2 Millionen Normkubikmetern, werden baurechtlich genehmigt. Größere Anlagen bedürfen einer Genehmigung nach dem BImSchG. Übersteigt die Gaslagerkapazität 10 t, wird die Biogasanlage zudem als Störfallanlage eingestuft und muss zusätzliche Sicherheitsanforderungen erfüllen.

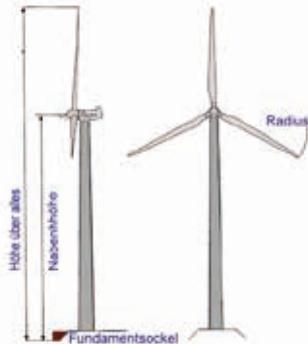
Als Biomasse werden nachwachsende Rohstoffe (NAWARO, z.B. Maissilage), Wirtschaftsdünger (z.B. Rindergülle), Substrate aus der weiterverarbeitenden Agroindustrie (z.B. Zuckerrübenschnitzel) und organische Reststoffe aus Kommunen, Haushalten und Industrie (z.B. Speisereste und überlagerte Lebensmittel) eingesetzt. Das erzeugte Gas wird vor Ort oder über Leitungstransport zum Abnehmer in einem BHKW verstromt. Ziel ist zudem die gleichzeitige Nutzung der Abwärme zu Heizzwecken. Auch eine Einspeisung ins örtliche Gasnetz ist nach einer Aufbereitung möglich.

Biogasanlagen sind im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bis zu einer Feuerungswärmeleistung von maximal 2,0 MW¹ bzw. einer Kapazität des erzeugten Biogases von bis 2,3 Mio. Nm³/a privilegiert. Pro Hofstelle ist nur eine Anlage zulässig. Diese muss im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einer privilegierten Hofstelle stehen, aus deren Nahumfeld die Biomasse überwiegend bezogen wird. Dem gleichgestellt sind Erzeugergemeinschaften unter enger Bindung an einen solchen Betrieb.² Fehlen diese Voraussetzungen bedarf es der Bauleitplanung, es sei denn, es betrifft Regelungen der umfangreichen planungsrechtlichen Ausnahmetatbestände des neuen § 246d BauGB für spätestens bis zum 31.12.2028 eingereichte Anträge.

Biogasanlagen stellen zeit- und wetterunabhängig regenerative Energie zur Verfügung. Während NAWARO-Anlagen im Hinblick auf Biodiversität, Wasserverbrauch und Bodenerosion problematisch sein können, verwerten Kofermenter-Anlagen eine breite Fülle organischer Abfälle.

¹ 1 MW Feuerungswärmeleistung entspricht bei einem durchschnittlichen Wirkungsgrad von 0,35 einer elektrischen Leistung von 350 MWel

² Ziffer 3.6 des gemeinsamen Runderlasses MEBWV und MKULNV v. 21.11.2011(Außenbereichserlass)



Windkraftanlagen

Bisher: Windenergieanlagen (WEA) sind als selbständige Anlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB grundsätzlich im gesamten Außenbereich einer Gemeinde privilegiert zulässig, soweit eine Gemeinde oder eine Regionalbehörde keine Vorrangflächen (Konzentrationszonen) ausgewiesen hat und dadurch alle anderen Außenbereichsflächen zu Restriktionsflächen gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB bestimmt. Im FNP bzw. Regionalplan kann zudem eine Höhenbegrenzung ausgewiesen sein.

Neues Planungsrecht: In Ergänzung der Option der Erweiterung bestehender Konzentrationszonenplanungen bekräftigt der neue § 245e Abs. 1 S. 5-8 BauGB die Möglichkeit der isolierten zusätzliche Positivausweisung, ohne dass das planerische Gesamtkonzept der Überarbeitung bedarf, solange kein grundsätzlicher Eingriff in das planerische Abwägungskonzept erfolgt und nicht mehr als 25 % zusätzlicher Fläche ausgewiesen werden.

Um den Wandel hin zu einer regenerativen Energiewirtschaft zu beschleunigen und zum Zwecke der Energiebedarfssicherung, hat der Bund in der raumordnerischen Steuerung einen Systemwechsel mit klaren Zielvorgaben vollzogen. „Das neue Wind-an-Land-Gesetz gliedert sich im Wesentlichen in zwei Teile: das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) mit Flächenzielvorgaben und eine Änderung des BauGB mit einem neuen Planungsregime zur Ausweisung von Windenergiegebieten. Das System des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist auf WEA nach Ablauf der Übergangsfristen des § 245e BauGB nicht mehr anzuwenden und wird durch das System des § 249 BauGB ersetzt.“¹

Windflächenbedarfsziel bis 2032 bundesweit 2 %

Die Bundesregierung gibt in § 3 WindBG i.V.m. § 249 BauGB den Ländern verbindliche Flächenziele vor, die Ende 2027 / 2032 für die Nutzung als „Windenergiegebiete“ als verfügbar gemeldet sein müssen. Dies bedeutet für NRW in der Endstufe einen Flächenbeitragswert von 1,8 % der Landesfläche. Das Land hat dieses Ziel, unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse, für den Regierungsbezirk Detmold auf 2,13 % der Fläche heruntergebrochen. Die Regionalplanungsbehörde Detmold hat weisungsgemäß eine gemeindebezogene Flächenkulisse auf Basis des Regionalplanes für den Bezirk ausgearbeitet. Bei der Ermittlung des Flächenbeitragswertes wurden Altstandorte mit den gewichteten Flächenanteilen gemäß § 4 WindBG einbezogen. Ziel ist es, das Verfahren mit dem Planbeschluss und der Veröffentlichung der Zielerreichungsfeststellung, Mitte 2025 zu beenden. Sollte das Flächenziel zu den gesetzlichen Fristen nicht erreicht werden, entfielen die Steuerungsmöglichkeit auf Basis des § 249 Abs. 2 BauGB (Ausschluss außerhalb festgesetzter Gebiete) sowohl auf kommunaler als auch auf regionaler Ebene.

Verfahrenserleichterungen

Bei der Planung von Windenergiegebieten entfällt der Abstand von 1000m zu verfestigter oder planerisch gesicherter Wohnbebauung in NRW.² Der gemeindliche Planungsträger kann bei Altplänen, die ausdrücklich bestimmen, dass Rotorblätter innerhalb der ausgewiesenen Zonenfläche liegen müssen, auf Basis des § 5 Abs. 4 WindBG einen Beschluss fassen, dass jetzt eine Rotor-außerhalb-Regelung gilt. Eine optisch bedrängende Wirkung wird nunmehr i.d.R. erst bei Unterschreiten der 2fachen Höhe der Anlage gesehen.³

Unter den befristeten Vorgaben des § 6 Abs. 1 WindBG entfällt in Windvorranggebieten im Genehmigungsverfahren, sowohl eine Umweltverträglichkeits- als auch eine Artenschutzprüfung. Die Genehmigungsbehörde hat auf vorhandene Daten zurückzugreifen, geeignete Minderungsmaßnahmen im Sinne § 44 Abs. 1 BNatSchG zu treffen und ggf. Ersatzgeld festzusetzen.⁴

¹ Monika Agatz, Windenergiehandbuch, März 2023, S.401: <https://windenergie-handbuch.de/windenergie-handbuch/>

² § 2 BauGB-AG NRW aF. aufgehoben

³ § 249 Abs. 10 BauGB ⁴Vollzugsempfehlungen des Bundes: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/V/vollzugsleitfaden-6-windbg.html>



Naturschutzrechtliche Neubewertungen

Durch den neuen § 2 EEG wird der Bau und der Betrieb von WEA zum überragenden öffentlichen Interesse. Dies erleichtert nunmehr die Prüfung von Ausnahmen vom Tötungsverbot im § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG. Eine Überprüfung der sog. WEA-empfindlichen Arten wie Fledermäuse (Abschaltzeiten) und bestimmte Vogelgruppen (u. a. Rast- und Zugvögel) erfolgt im Leitfaden NRW. Der Umgang mit kollisionsgefährdeten Brutvogelarten (i.d.R. Greifvögel) ist im § 45b BNatSchG, i.V.m. Anlage 1, abschließend geregelt. Konflikte sind abhängig vom Abstand der WEA zu Vogelvorkommen. Eventuell sind Maßnahmen erforderlich oder der Bau der WEA ist nicht möglich. Weitere Eingriffe (Boden, Landschaftsbild, ...) führen – wie bisher – zu Kompensationsmaßnahmen oder Ersatzgeldzahlung.

Der Leitfaden des Landes NRW „Umsetzung des Arten- und Habitatschutzes bei der Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen in NRW“ ist als 2. Änderung für das „Modul A: Genehmigungen außerhalb planerisch gesicherter Flächen/Gebiete“¹ fortgeschrieben und am 12.04.2024 eingeführt worden. „Modul A“ betrifft nur solche Windkraftvorhaben, die außerhalb des Anwendungsbereichs des § 6 WindBG, beziehungsweise außerhalb der Beschleunigungsgebiete entsprechend der Umsetzung der RED-Novelle in deutsches Recht liegen. „Modul B“, für WEA in diesen Plangebiet, ist noch in Erarbeitung.

Genehmigungsverfahren

Bei den Zonen-Darstellungen im FNP oder Regionalplan, sind meist schon die ersten Konflikte unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten abgearbeitet. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind alle öffentlichen Belange abzuprüfen. WEA sind ab einer Gesamthöhe von mehr als 50 m

genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BIm-SchG.²

Ab drei Anlagen im engen räumlichen Zusammenhang ist eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung erforderlich in der geprüft wird, ob ein förmliches Verfahren (UVP) mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden muss.³

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. Für ein Repowering von Alt-Anlagenstandorten schafft § 249 Abs. 3 BauGB bis Ende 2030 einschneidende planungsrechtliche Erleichterungen.

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 2 x Höhe)⁴
- Anforderungen des Landschafts- und Naturschutzes
- Beeinträchtigungen aus Sicht des Artenschutzes
- Abstandflächenrecht (Radius $H = \text{Gesamthöhe} \times 0,3 \text{ m}$)⁵
- Störung des Luftverkehrs
- Standfestigkeit
- sonstige Gefahren wie Eiswurf etc.

Jenseits der Anbauverbotszonen des § 9 Abs. 1 FStGr von 40 m zu Autobahnen und 20 m zu Bundesstraßen entfällt faktisch die Anbaubeschränkungszone⁶ von 100 m / 40 m für Windkraftanlagen durch den neuen § 9 Abs. 2b FStGr.

¹ <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/downloads> ²Ziff. 1.6 Anhang 1 der 4.BImSchV

³ § 5 UVPG bzw. ab 20 Anlagen grundsätzlich / Fristablauf § 6 WindBG prüfen ⁴ § 249 Abs. 10 BauGB ⁵ § 6 Abs. 4 BauO NRW ⁶ § 9 Abs. 2 FStGr

Demographische Entwicklung

Die Geburtenrate Deutschlands fällt nach dem letzten Höchststand 2021, mit 1,58 geborenen Kindern pro Frau, auf eine Fertilitätsrate von 1,36 in 2023. Tiefstand war 1995 mit 1,25. Für einen natürlichen Bestandserhalt bedarf es einer Rate von 2,1. Der demographische Wandel wird verstärkt durch die weiterhin steigende Lebenserwartung. Die Stabilisierung der Bevölkerungszahlen Deutschlands wird getragen von dem stärkeren Zuzug der letzten Jahre. Bei 83,9 Millionen Bundesbürgern in 2023, gibt es einen Ausländeranteil von 15% und einen Migrationshintergrund von 29,7 %.¹

Der Raumordnungsbericht Bericht des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2021², zeigt weiterhin starke regionale Entwicklungsunterschiede auf. In den schrumpfenden peripheren Landstrichen und weiten Bereichen Ostdeutschlands, ist bis 2040 ein Bevölkerungsrückgang um 26 % zu erwarten. Dem steht ein prognostiziertes Wachstum einiger Ballungsräume um mindestens 10 % gegenüber. Die Bevölkerung wird bis 2040 auf 81,9 Millionen Menschen zurückgehen. Die Zahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter sinkt dabei auf 40 Millionen – mit ähnlichen Effekten wie bei der Bevölkerungsentwicklung. Das heißt, die wirtschaftlich starken Ballungsräume bleiben jung und in der Erwerbstätigkeit insgesamt stabil. In den meisten Teilen Deutschlands müssen sich die Regionen auf einen Rückgang der Zahl der Erwerbspersonen einstellen, der besonders deutlich in Ostdeutschland ausfällt.²⁺³⁺⁴

Neue Herausforderungen der Raumordnung

Mit Blick auf die Klima- und Energiekrise, stellt sich die Raumordnung des Bundes, insbesondere auch im Hinblick auf die Konsequenzen aus dem Ukraine-Krieg und den Pandemieerfahrungen, die Frage nach einer „Zeitenwende auch für die Raumordnung?“ Im Vordergrund steht, „den Resilienzgedanken in die Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung“ einzubringen und Infrastruktur zu dezentralisieren.

Im Rahmen der Reduzierung der Auslandsabhängigkeit, werden laut BBSR Souveränitätsbemühungen erforderlich, „die zwangsläufig in allen genannten Handlungsfeldern eine erhöhte Flächennachfrage und somit ein noch dichter besiedeltes sowie durch Infrastrukturen und Rohstoffabbau geprägtes Deutschland nach sich ziehen werden.“⁵ Für Deutschland, als den bedeutendsten Industriestandort Europas, ist die Sicherstellung wettbewerbsfähiger Energie von entscheidender Bedeutung.

Gesellschaftliche Herausforderungen

Unsere alternde Gesellschaft braucht, angesichts eines verschärfenden Arbeitskräftemangels aufgrund des absehbaren Ruhestands der „Babyboomer“ und der ständig steigenden Bedarfe im Pflegebereich, einen deutlichen Zuzug. Dadurch wird unser soziales Umfeld 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. Integrierendes Element ist dabei die Sprache des neuen Heimatlandes und die Akzeptanz unserer, durch das Zeitalter der „Aufklärung“ geprägten tolerant, das Individuum schützenden, säkularen öffentlichen Werteordnung. Neben der notwendigen gesellschaftlichen Anpassung aufgrund der überalternden Gesamtbevölkerung, muss unsere Gesellschaft durch aktive Familienförderung präventiv gegensteuern.

Regionale Entwicklungen:

Der Kreis Gütersloh hat 2023 eine Einwohnerzahl von 371.844 Einwohner. Der Ausländeranteil lag Ende 2022 bei 15 % und der Anteil Schutzsuchender bei 3,5 %.⁶⁺⁹ Der Kreis wird 2023 vom BBSR als siedlungsstrukturell städtischer Kreis, mit sehr zentraler Lage eingestuft.⁷ Die zentrale Lage in Verbindung mit einer noch starken mittelständischen Wirtschaft, führt zu einer guten Beschäftigungs- und Selbständigenquote.⁵ Bei leicht überdurchschnittlichen Geburtenraten ist von einer stabilen Bevölkerungszahl bis 2040, bei steigendem Rentneranteil auszugehen.⁴ Dies bedingt bei steigender Heterogenität der erwerbsfähigen Bevölkerung, auch erhöhte Anforderungen an die Integration junger Zuwanderer.

¹ Statistisches Bundesamt Geburtenrate/Migrationshintergrund: https://www.destatis.de/DE/Home/_inhalt.html

² <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/rob-2021.html> ³ <https://www.bundestag.de/presse/hib/852818-852818>

⁴ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2021/ak-04-2021.html>

⁵ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/izr-zeitenwende-raumentwicklung.html> ⁶ Inkar-BBSR

⁷ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/raumabgrenzungen-uebersicht.html>



Wieviel Menschen verträgt die Erde?¹

Diese plakative Fragestellung fokussiert den Blick auf den Kern der Zukunftsherausforderung der Menschheit. Während im Jahre 0 gerade einmal 300 Millionen Menschen auf der Erde lebten, waren es um 1800 erstmalig 1 Milliarde. In der Lebenszeit eines Menschen stieg die Bevölkerungszahl von 2 Milliarden 1927, auf 8 Milliarden 2023. Das Tempo der Zunahme hat allerdings mit einem Wachstum von + 2,2 % in 1964 seinen Höhepunkt überschritten und liegt derzeit unter 1,0 %.² Als wesentlicher Grund wird gesehen, dass sich bei steigendem Bildungsniveau und verbesserter gesellschaftlicher Stellung der Frau, die Geburtenrate sinkt.¹⁺²

Derzeit wird davon ausgegangen, dass das globale Bevölkerungswachstum um 2090 endet und sich im Jahr 2100 bei 10,3 Milliarden Menschen stabilisiert. Zu diesem Zeitpunkt werden die Bevölkerungszahlen fast aller Kontinente identisch mit den heutigen sein, während Afrikas Bevölkerung um fast 300 % auf annähernd 4 Milliarden Menschen gewachsen sein wird.³ Einhergehend mit dieser Bevölkerungsexplosion, erfolgt ein steigender Ressourcenverbrauch in deutlicher Abhängigkeit vom

Wohlstandsniveau. Dies bedingt einen Druck auf Umwandlung von Regenwald in Agrarflächen in Entwicklungsländern und eine gleichzeitige Erhöhung des CO₂-Ausstoßes.

Der *Homo sapiens* hat sich gegenüber dramatischen Klimaänderungen in der Vergangenheit als sehr anpassungsfähig erwiesen. Die heutigen und zukünftigen Herausforderungen aufgrund des sich durch menschliche Einflüsse und Handlungen verursachten und beschleunigenden Klimawandels, haben sich bei einer Bevölkerungszunahme von 2500 % seit der Antike, trotz technischen Fortschritts, mehr als potenziert. So führt allein der beschleunigte Anstieg des Meeresspiegels zu deutlichen Landverlusten und Ressourcenverknappung.

Diese gewaltige, weltweite Herausforderung, soll uns Impulse für die Suche nach innovativen Lösungen und mutigem, durchdachtem Handeln geben. Wir brauchen einen neuen Zukunftsglauben im Sinne des Zitates von Max Frisch, aus dem Vorwort des Landrates: „Krise kann ein produktiver Zustand sein. Man muss ihr nur den Beigeschmack von Katastrophe nehmen.“

¹ <https://www.watson.ch/wissen/history/504864928-wie-viele-menschen-ertraegt-die-erde>

² „Weltbevölkerung erreicht Acht-Milliarden-Schwelle“, Die Welt online, 15.11.2022; (0% Bevölkerungswachstum entspricht einer Fertilitätsrate v. 2,1%)

³ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1694/umfrage/entwicklung-der-weltbevoelkerungszahl/>

Klimafaktoren

Das Klima der Erde wird von verschiedenen äußeren Faktoren, wie z.B. Erdbahnzyklen, Sonnenaktivität, Vulkanausbrüchen oder Neigung der Erdachse, beeinflusst und unterliegt internen Schwankungen durch Treibhausgase, Grad der Sonnenlicht-reflexion oder Meeresströmungen.¹

Das erste von sichtbarem Leben geprägte Erdzeitalter begann vor 541 Millionen Jahren und endete an der Perm-Trias-Grenze vor 252 Millionen Jahren, mit dem größten Artensterben der Weltgeschichte (das 3. von 5), durch den Vulkanismus des Sibirischen Trapps. Bei einem CO₂-Äquivalent von mehreren tausend ppm, kam es zu den höchsten Temperaturen der von Leben geprägten Erdgeschichte.²

In den letzten 400.000 Jahren gab es mehrere Kalt- und Warmzeiten, die sogenannten Glazial-Interglazial-Zyklen. Unter dem Eis Grönlands liegen fossile Waldflächen aus den letzten Warmphasen (Eem-Interglazial vor 120.000 Jahren, oder früher). Dies gilt auch für die Antarktis – aber seit 40 Mio. Jahren. Das Ende der letzten Kaltzeit, vor etwa 11.700 Jahren, führte mit einer Klimaerwärmung zur Schmelze der kontinentalen Eispänner³ und zu einem Anstieg des Meeresspiegels um bis zu 80 m. Die bis heute andauernde erdgeschichtliche Klimazeitpoche der letzten Nacheiszeit, Holozän, war eine in den letzten 5000 Jahren vergleichsweise stabile Warmzeitphase. Diese Wertung berücksichtigt auch die erdgeschichtlich unbedeutende Klimavariation der „kleinen Eiszeit“ (ca. 1350 bis 1850), zu deren Beginn das Magdalenenhochwasser von 1342, als 1000-jährliches Starkregenereignis fiel. Dieses führte – neben dem Abtrag von 13 Milliarden Tonnen ungeschützten Agrarbodens, in einer fast baumlosen Landschaft – auch zum direkten Tod von zehntausenden Menschen und zu massiven Hungersnöten.

In Folge der industriellen Revolution kommt es heute, insbesondere durch die umfangreiche Verbrennung fossiler Brennstoffe, zu einem deutlichen Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur (derzeit um 1,5 °C)⁴. Das durch den Verbrennungsprozess freigesetzte CO₂, welches teilweise über Millionen Jahre im Erdreich eingelagert worden war, führt in der Atmosphäre zu einem sich verstärkenden Treibhauseffekt. Durch das gleichzeitige, massive Abholzen der Regenwälder, verliert die Erde ihre grünen Lungen, die einen Teil des ausgestoßenen CO₂ wieder binden könnten. Neben der Temperaturerhöhung, führt

dies zum zunehmend spürbaren Anstieg des Meeresspiegels durch Eisschmelze und zur Destabilisierung des Klimas, was sich durch die Mehrung von Extremwetterereignissen zeigt.³ Um dem Klimawandel und seinen Folgen entgegen zu wirken, bedarf es des umfassenden Verzichtes auf fossile Energien, einer intelligenten Wasserwirtschaft und nachhaltiger sowie weitreichender Strategien im Bereich Klimafolgenanpassung. Für die Menschheit besteht dringender Handlungsbedarf.



1342 als höchste Hochwassermarken an der Frankfurter Fußgängerbrücke „Eiserner Steg“ – Pegelstand Magdalenen Hochwasser

¹ <https://idw-online.de/de/news656471> ² <https://www.nationalgeographic.de/wissenschaft/2019/10/massenaussterben-ein-widerkehrendes-phaenomen>

³ <https://www.nzz.ch/wissenschaft/eisschild-von-groenland-staerkerer-eisverlust-als-im-holozaen-ld.1579316>

⁴ <https://climate.copernicus.eu/warmest-january-record-12-month-average-over-15degc-above-preindustrial>



Klimaschutz und Klimafolgenanpassung¹

haben zunehmenden Einfluss auf viele Lebensbereiche und damit auch zentralen Einfluss auf die Tagesarbeit und die strategische Ausrichtung der Handlungsfelder der Kommunalverwaltungen, wie auch beim Kreis Gütersloh.²

Daher ist es wichtig, neben einem Klimaschutzkonzept, auch abgestimmte Leitziele für eine nachhaltige kommunale Bauleitplanung zur Stärkung städtischer und ländlicher Klimaresilienz zu entwickeln. Dies bedarf einer umfassenden lokalen Grundlagenermittlung auf Basis von Klimamodellierungen wie der Identifikation von gemeindeübergreifenden Kaltluftschneisen, möglichen Nachverdichtungsflächen und weiteren Aspekten, bezogen auf grüne und blaue Infrastruktur (z. B. Schaffung von Grün- und Retentionsflächen).

Aktuelle Orientierungshilfen zum Vegetations- und Flächen-Monitoring für den Klimaschutz finden Sie auf „Urban Green Eye“ unter „Energie und Klima/Klimafolgenanpassung“ auf der Website des Kreises Gütersloh sowie unter www.gerics.de und www.ufz.de.

Klimaanpassung

Die Anpassung des städtischen Umfeldes an die Folgen des Klimawandels ist ein essentieller Aspekt. Städte können Maßnahmen implementieren, um Hitzestau auf sogenannten Hitzeinseln zu mindern. Helle Fassaden und Dächer verringern, durch vermehrte Reflexion, die Wärmeaufnahme und die Schaffung von Grünflächen und Pflanzung von schattenspendenden Bäumen, führen zu einer messbaren Abkühlung der Umgebungstemperatur. Starkregenereignisse treffen besonders Siedlungsflächen mit hohem Versiegelungsgrad. Das Konzept einer Schwammstadt mit vielen entsiegelten Bereichen soll die negativen Effekte von Starkregen, Hochwasser und Dürreperioden ausgleichen und das Mikroklima verbessern. Der Wasserpuffer im Boden einer Schwammstadt verschont bei Starkregen die Kanalisation und gibt das Wasser wie ein Schwamm bei Trockenheit ab.³

Grünstadt

Das städtebauliche Konzept der sogenannten Grünstadt verfolgt das Ziel, städtische Räume durch eine intensive Integration von Natur, Grünflächen und nachhaltiger Planung zu gestalten.

Die wichtigsten Merkmale sind:

- Vernetzung von Grünflächen für Erholung und ökologische Raumaufwertung
- Integration von Natur in die urbane Stadtstruktur
- Nachhaltige Architektur/Infrastruktur in umweltfreundlichen Bauweisen, Baumaterialien und Technologien
- Förderung der Biodiversität
- Nachhaltiges Wassermanagement durch Regenwassernutzung, naturnahe Gewässerintegration, Konzept „Schwammstadt“ zur Sicherung der Baumstandorte und die multifunktionale Nutzung von Regenrückhaltungsflächen

Immer mehr Städte entdecken die Bedeutung dieses Themas für sich. Dem langjährigen grünen Vorbild Freiburgs folgen nun auch Malmö, Singapur und selbst Paris, welches als Inbegriff einer hoch verdichteten und versiegelten Stadt, mit „Nature Urbaine“ nunmehr auch auf grünen Stadtbau setzt.⁴

¹ Machste Dreckig – Machste Sauber: Die Klimälösung von David Nelles und Christian Serrero

² <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/energie-klima/klimafolgenanpassung/klimafolgenanpassung-im-rahmen-des-iksk/>

³ https://utopia.de/ratgeber/schwammstadt-so-funktioniert-das-prinzip_378847/ ⁴ <https://www.nu-paris.com/>



Thema: Hecken

Klosterforum Marienfeld

Kö-Bogen II in Düsseldorf

Düsseldorf setzt bspw. beim Heckenkonzept des Kö-Bogen II¹ auf Begrünung der Dachflächen mit Hecken, Sträucher und andere Pflanzen.² Dies verbindet eine ästhetische Aufwertung des Stadtbildes mit Regenwasserrückhaltung und Verbesserung des Mikroklimas. Kopenhagen wiederum setzt auf eine fahrradfreundliche Infrastruktur, einen konsequenten Ausbau von Grünflächen³ und seine Zielsetzung zur CO₂-Neutralität.

Münster wiederum profitiert mit Promenade, Aasee und Hafenumbau von einer langjährigen hochwertigen Infrastruktur. Überzeugender Städtebau mit ausgereifter Architektur, Integration von Grün und Wasser, führen zu gesteigerter Aufenthaltsqualität und optimiertem Mikroklima. So reift eine für Umwelt und Mensch optimierte Stadtgestalt.



Wasser und Grün prägen Münsters zur Eventpromenade gewandeltem Hafen

Kopenhagener Oper als „Bühne für die Natur“ am Hafen

¹ https://www.detail.de/de_de/autos-zu-hainbuchen-ingenhoven-fk ² https://www.detail.de/de_de/autos-zu-hainbuchen-ingenhoven-fk

³ <https://www.cobe.dk/projects/operapark>



Grüngürtel Ring Promenade Münster



Gründach am Emssee in Wiedenbrück



Raumprägende Allee Hansaring Münster



Gründach mit Aufenthalt Domplatz MS

Begrünung von Wand, Fassade, Dach, Stellplätzen



Wandbegrünung, Rietberg, Südtor



Spalierranken als Gründach in Rheda-Wiedenbrück



Heckenfassade, Düsseldorf, Opernplatz, Kö-Bogen



Gründach, Kopenhagen, Opernvorplatz



Stellplatz-Begrünung, Rheda-Wiedenbrück



© Bild „Supertrees“: Günter Loherm

Bei der Begrünung von Dachflächen gibt es unendliche Potentiale. Zur Ausschöpfung sind mit der neuen BauO NRW erste Eckpunkte gesetzt. Der Gastbeitrag von Kassem Taher Saleh resümiert in „Überhitzte Städte – Der Staat sollte seine Lenkungswirkung entfalten“ in der Welt Online vom 18.08.2023: „unsere Städte müssen atmen lernen.“

Umgang mit Wasser

Wesentliche Bestandteile der grünen Stadt als blaue Infrastruktur sind die Schaffung von Retentionsraum, Wasserrückhaltung und Wasserbindung sowie die Steigerung von Verdunstung durch dezentrale Fließgewässer. Die positiven Beispiele der grünen Stadt zeigen in ihrer Umsetzung allerdings auch die Herausforderungen auf, eine verlässliche Wasserversorgung für Bäume und Pflanzen sicherzustellen.

In trockenen Regionen steigt die Bedeutung einer nachhaltigen Landwirtschaft durch strukturierte Bewässerung in Form von gezieltem und zeitgesteuertem Wässern, Maßnahmen zum Halten des Wassers im Boden sowie die Erschließung einer verlässlichen Wasserversorgung u.a. durch Ausbau der Meerwasserentsalzung³. Hierzu gibt es zahlreiche Ansätze wie die Erhöhung der Aufnahmefähigkeit des Bodens, die Anlage von Kleingewässern oder Grünstreifen bis hin zum Anbau resilienter Kulturpflanzen. Schon die alten Ägypter hatte in der effektiven Nutzung des Nilwassers ein hohes Wissen angesammelt und Jahrhundertdürren überstanden.

Lernen von und mit der Natur

Derzeit herrscht eine große Offenheit experimentelle Wege auch im Bauwesen in Richtung Baubotanik zu gehen. Vorbilder für Experimente mit Hybridkonstruktionen, wie wachsende Platanenstrukturen als Basis, mit einem festen baulichen Dach, sind die Kasirbrücken in Indien. Woanders zeigen natürliche Fasern bei extrem leichten Hochleistungskonstruktionen den Weg im sparsamen Umgang mit Ressourcen. Weitere spannende Zukunftsaspekte sind das Einbringen von Regeneration und Selbstheilung in das Bauwesen.

So gibt es experimentellen Beton, dem Bakteriensporen in Kapseln beigemischt werden. Erst wenn Wasser, Sauerstoff und Nährstoffe hinzukommen, werden die Bakterien aktiviert. Der dadurch erstellte Kalkstein verschließt die Risse. Beton von morgen wird so zu einem selbstheilenden Baustein.⁴

Einheit von Bauen und Natur¹

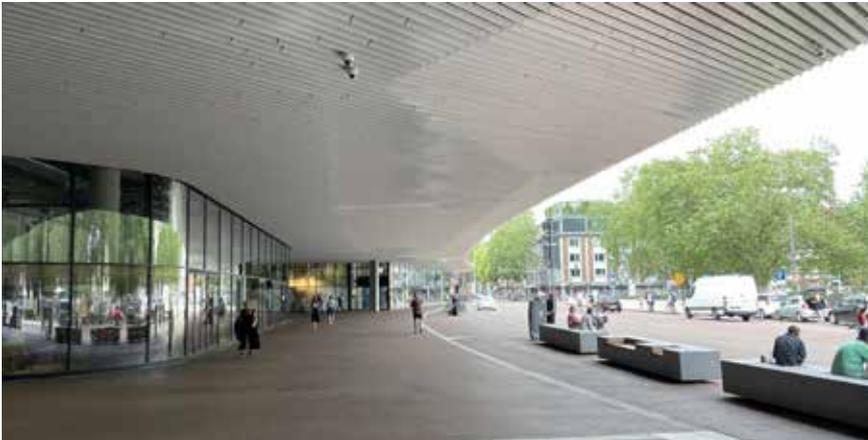
Fast 80 % der deutschen Bevölkerung lebt in Städten. Insbesondere dort müssen wir auf die Folgen des Klimawandels reagieren. Entsiegelung, Wasserpufferung und Begrünung leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz in unseren aufgeheizten Städten und stärken die Biodiversität.

Bäume geben dem städtischen Erlebnisraum ein gekühltes Schattendach, spenden Sauerstoff, binden Staub und werten, ob allein oder im Ensemble, Straßenzüge und Plätze durch ihre markante Raumwirksamkeit städtebaulich auf. Andere Wege beschreitet Mailand mit der „Bosco Verticale,“ in der der Architekt Stefano Boeri zwei Hochhäuser mit über 800 Bäumen und 2000 Pflanzen bestückt hat und ein eigenes Mikroklima schafft. Christoph Ingenhoven schafft mit seinem Kö-Bogen II in Düsseldorf, mit 35.000 Pflanzen, die größte Grünfassade Europas. Die Möglichkeiten des grünen Gestaltungspotentials sind unermesslich. Singapurs revolutionäre Begrünungstechniken beindrucken in der Parkanlage „Gardens by the Bay“. Die 25 m hohen „Supertrees“ sind das architektonische Wahrzeichen der Stadt aus intensiver Bepflanzung mit Auffangzylindern zur Eigenbewässerung.²

¹ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/energie-umwelt-klima/extremwetter/klibau-hitze-starkregen/01-start.html>

² <https://www.zeit.de/news/2023-10/26/wie-singapur-dank-himmelsgaerten-zur-gruenen-stadt-wurde> ³ Wissenschaftlicher Dienst BT WD 5 - 3000 - 102/08

⁴ <https://www.br.de/nachrichten/wissen/selbstheilender-beton-mit-bakterien-risse-effektiver-bekaempfen,U0rLTc8>



Großflächige Überdachung am Zugang Hbf Münster Bremer Platz



Flanier-Arkaden Prinzipsalmarkt

Wasserrückhaltung und Wetterschutz sollten im innerstädtischen Umfeld multifunktional eingesetzt werden und steigern dabei die wetterunabhängige Nutzbarkeit des öffentlichen Raums und werten das Stadtbild auf.



Wasserrückhalteflächen Gewerbegebiet Gütersloh



Gastronomie Arkaden Landshut

Ob ESG-Transformation als Unternehmensstrategie für Nachhaltigkeit in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, die Entwicklung von CO₂-Abscheidungs- und -Speicherungstechniken (CCS) oder die angedachte „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“ des Bundes als experimentellen Ansatz zur Förderung kostengünstigen Bauens, auch losgelöst von städtebaulichen Ansätzen, bedarf es eines breiten Umbruchs in vielen Bereichen der Gesellschaft.

Nachhaltiges Bauen

gehen auf den Bau und Betrieb von Gebäuden zurück.¹ Dabei wird neben der Energieeinsparung die Ressourcenschonung sogenannter „graue Energien“ wichtig, das heißt, der Energieaufwand für die Errichtung und Sanierung von Gebäuden und die Herstellung von Baustoffen. Somit sind Recycling von Baustoffen und Umnutzung und Umbau von Gebäuden grundsätzlich abzuwägen, zwischen dem alternativen, vermeintlich energieoptimalen Neubau.

Beton ist der meistverwendete Baustoff. In Kombination mit dem Baustoff Eisen bereitet er uns große Sanierungsprobleme und beinhaltet eine riesige Klimahypothek. So wird der wesentliche Zusatzstoff Zement bei mehr als 1.400 Grad gebrannt. Ähnlich verhält es sich für die Stahlteile des Stahlbetons in Form von Bewehrung. Deshalb ist der Verzicht auf Beton oder die Entwicklung klimafreundlicherer Betonanwendungen besonders zielführend.

Ein Ansatz für klimafreundlicheres Bauen mit Beton ist der Einsatz von Kohlenstoffasern aus organischen Ausgangsmaterialien, in Form von Karbonbeton.

Römische Leichtbetonbauten wie das Pantheon, sind mit natürlichem Zement (Opus Caementicium) gebaut, der aus zwei Puzzolankomponenten von Vulkanasche bestand. Dieser ist extrem langlebig und kommt bei der Herstellung mit weit weniger Hitzeenergie aus als moderner Zement und setzt daher weit weniger CO₂ frei.² Gleichzeitig führt die spezielle Rezeptur zu einem Material, das sowohl sehr langlebig ist, als auch in Kontakt mit Salzwasser kristalline Substanzen ausbildet, welche den Beton selbst gegen Meerwasser widerstandsfähig machten. Diese Ansätze greifen bereits laufende Recyclingforschungen für die Herstellung von Zement unter Zugabe von großer Hitze ausgesetzter Schlacke und Flugasche auf, die ein nachhaltiges Bauen gleich doppelt stärken: langlebiger und gleichzeitig auch energie- und klimaschonender zu bauen.

So kann bei der Entwicklung moderner Baustoffe der Blick in die Vergangenheit Denkanstöße für die Zukunft bringen. Schon Alexander von Humboldt erkannte, wie wichtig die kontinuierliche Suche nach neuen Erkenntnissen ist. „Wahrheit an sich ist kostbar, kostbarer (ist) aber noch die Fertigkeit, sie zu finden.“

Ziele nachhaltigen Bauens:

- Ökologisch: klimafreundliche, schadstoffarme Baustoffe
- Ökologisch und ökonomisch: Energieeinsparung
- Ökonomisch: Optimierung Preis-Leistungsverhältnis
- Sozial: Wohnkomfort / Optimierung der Flächenbedarfe

Ökologische Baustoffe

- Holz, Ziegel, Naturstein, Reet, Grassoden, Jute, Stroh,
- Lehm: Dämmung, Brandschutz, optimale Atmung
- Karbonbeton: leichter, kein Rost,
- Römischer Beton: langlebig, ressourcenschonend, natürlicher Wasserschutz

Vorrang von Recycling

- Graue Energie
- Reduzierung neuer Betonbedarfe
- Schutz natürlicher Ressourcen
- Kaskadennutzung (mehrfache Wiederverwertbarkeit)

Lernen von alten Kulturen

- nachhaltige Wandstabilität durch Zugabe von Reiskörnerstärke in den Mörtel der chinesischen Mauer³
- nachhaltiger und klimafreundlicher römischer Beton
- Römische Warmluftfußbodenheizung (Hypocaustum); optimiert als Murokaustenheizung (mit Wandheizung)
- Windmühlen und Wassermühlen der Antike
- nachhaltige Bewässerungstechnik sowie Züchtung von hitzeresistentem Getreide und Rindern im alten Ägypten
- Nutzung von Speichermasse als Wärme- / Kältepuffer
- Thermische Luftkamine in arabischen Lehmsiedlungen
- Erdbebensicherheit der Inka durch Fugenfreiheit⁴

¹ https://www.vbw-zukunftsrat.de/downloads/2021/vbw_ZKR_2021_ConstructingOurFuture_Studie.pdf - Tabelle 7 und 8

² <https://www.welt.de/geschichte/article166474367/Warum-der-Beton-der-Roemer-haltbarer-war-als-moderner.html>

³ <https://www.spektrum.de/news/materialwissenschaft-klebreis-fuer-die-chinesische-mauer/1034835>

⁴ <https://www.miss-jones.de/2019/10/23/wie-inka-erdbebensicherer-bauten>

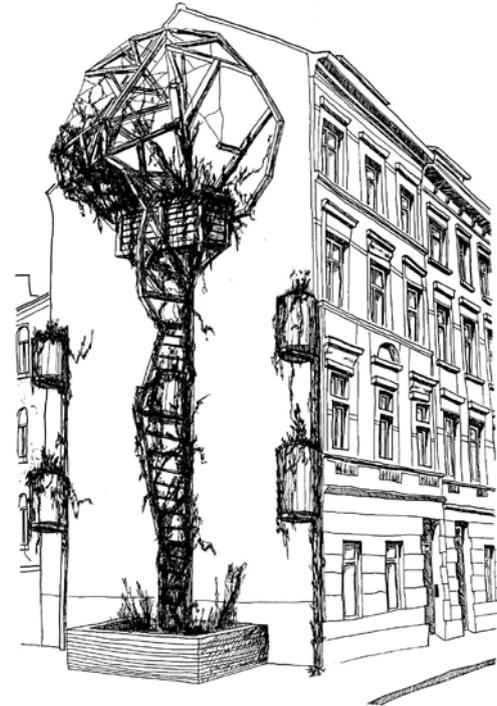
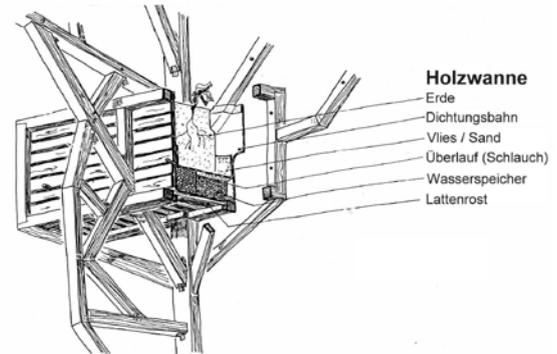
Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen

§ 8 (1) BauO NRW benennt die Verpflichtung, Freiflächen bebauter Grundstücke als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Bebauungspläne bzw. kommunale Satzungen können abweichende Regelungen zu nicht überbauten Flächen oder auch ergänzende Begrünungsregelungen vorgeben.

Schottergärten sowie Kunstrasenflächen sind nach der Bauordnung NRW unzulässig.¹ Ist eine Begrünung oder Bepflanzung von Grundstücken nicht oder nur eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen selbst im Rahmen des Möglichen ersatzweise begrünt werden.²

Die gesetzliche Verpflichtung der Überdachung von gewerblichen Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen, nach § 48 (1a) BauO NRW, kann (bei Unmöglichkeit „muss“) durch die Anpflanzung von einem geeigneten Laubbaum je 5 Stellplätze ersetzt werden.³

Diese gesetzlichen Forderungen dienen als Klimafolgenanpassungsmaßnahmen einer Aufwertung des städtischen Mikroklimas. Durch natürliche Verschattung, Steigerung der Verdunstungskühlung sowie Verringerung innerstädtischer Versiegelungsflächen, als nicht gewünschte Wärmespeicher, wird die Aufheizung insbesondere innerstädtischer Gebiete herabgesetzt und die Rückhaltung von Niederschlagswasser gesteigert. Unabhängig von gesetzlichen Vorgaben sollte jeder Grundstückseigentümer ein Interesse daran haben, jede Möglichkeit zu nutzen, geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu treffen. Gerade in verdichteten Innenstadtbereichen bieten Fassaden- oder Dachbegrünungen (extensiv, damit nicht zusätzlich gewässert werden muss), neben der Aufwertung des Mikroklimas durch ihr hohes Staubrückhaltevermögen, einen wertvollen Ansatz zur Reduzierung der Schadstoffbelastung. Jede zusätzliche Grünfläche bietet zusätzlichen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten, steigert so die Biodiversität und trägt zu einem besseren Biotopverbund bei.



¹ § 8 (1) S. 2 BauO NRW ² § 8 (1) S. 3 BauO NRW ³ § 48 (1a) S. 3 BauO NRW

Wohnraumförderung

Mit der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen 2024 (FRL öff Wohnen NRW 2024) wird die (Neu-) Schaffung, Modernisierung und Erhaltung von Wohnraum mit dem Ziel unterstützt, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

1. Eigentumsförderung

Was wird gefördert?

Neuschaffung (Neubau, Nutzungsänderung), Ersterwerb und Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung.

Wer wird gefördert?

Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen. Im Jahr 2024 beträgt die Einkommensgrenze für einen Einpersonenhaushalt 20.420 €, für einen Zweipersonenhaushalt 24.600 €. Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person kommen 5.660 € hinzu, handelt es sich dabei um ein Kind weitere 740 €. Für einen Dreipersonenhaushalt mit Kind beträgt beispielsweise die Einkommensgrenze 31.000 € bei der Einkommensgruppe (EKG) A. Es können auch Haushalte gefördert werden, die die Einkommensgrenze um bis zu 40 % überschreiten (EKG B). Der Einkommensgrenze wird das sog. „anzurechnende Jahreseinkommen“ gegenübergestellt. Zu dessen Berechnung werden vom Jahres-Bruttojahreseinkommen (Angestellte) die Werbungskosten sowie pauschal 36 % 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 Darlehens spielen der Bauort und die Zuordnung zur Einkommensgruppe A oder B eine Rolle. Das Grunddarlehen beträgt im Kreis Gütersloh zwischen 69.000 € und 184.000 €. Für jedes Kind sowie jede Person mit Schwerbehinderung werden 24.000 € zusätzlich an Zusatzdarlehen gewährt. Bei einem barrierefreien Objekt kommen 11.500 €, bei einem BEG-Standard Effizienzhaus 40 noch einmal 30.000 € hinzu.

Wie sind die Darlehensbedingungen?

Das Baudarlehen ist für 30 Jahre mit 0,5 % zu verzinsen. Die Tilgung des Annuitätendarlehens beträgt beim Neubau jährlich 1 % und beim Erwerb 2 %. Daneben wird ab dem 3. Jahr ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % des bewilligten Darlehens erhoben. Auf das Darlehen wird ein Tilgungsnachlass von 10 % gewährt, auf das BEG-Standard Effizienzhaus 40 sogar 50 %.

2. Mietwohnraumförderung

Was wird gefördert?

Die Neuschaffung von Mietwohnraum durch Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden.

Wer wird gefördert?

Investoren, die sich für einen Zeitraum von 25 oder 30 Jahre verpflichten, den Wohnraum zu einer festgelegten Miete den Haushalten zur Verfügung zu stellen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Diese sog. Bewilligungsmiete beträgt in Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück höchstens 7,25 €/m² (EG A) bzw. 8,40 €/m² (EG B), in allen anderen Gemeinden im Kreis Gütersloh höchstens 6,50 €/m² (EG A) bzw. 7,55 €/m² (EG B).

Wie wird gefördert?

Die Darlehenshöhe ist abhängig vom Bauort, der Größe der Wohnung und der Zweckbestimmung für die Einkommensgruppe A oder B. Im Kreis Gütersloh wird, je nach Gemeinde, beim Neubau für die EKG A eine Grundpauschale von höchstens 3.110 € bzw. 3.350 € (Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück), für die EKG B 1.920 € bzw. 2.290 € je geschaffenen m² Wohnfläche gewährt. Hinzu kommen ggf. Zusatzdarlehen für standortbedingte Mehrkosten, Klimaanpassungsmaßnahmen, Energieeffizienz, Bauen mit Holz, etc.



3. Modernisierung von Wohnraum

Was wird gefördert?

Gefördert wird die Modernisierung von Mietwohnraum und Eigenheimen für Begünstigte der Einkommensgruppe A oder B, wenn hierdurch der Gebrauchswert des Wohnraumes oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnbedürfnisse auf Dauer verbessert oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt werden.

Förderfähige sind Modernisierungsmaßnahmen in und an bestehenden Wohngebäuden und auf den dazugehörigen Grundstücken, durch die

- der Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöht wird (z. B. Verbesserung der Barrierefreiheit),
- Endenergie und/oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart werden oder durch die das Klima nachhaltig geschätzt wird (z. B. Installation von Photovoltaik),
- Klimaanpassungsmaßnahmen erfolgen,
- das Wohnumfeld im Falle von Mietwohnraum aufgewertet wird,
- Wohnraum durch Um- und Ausbau neu geschaffen wird.

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 anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten mit einem Höchstbetrag von 220.000 € pro Wohnung oder Eigenheim.



Wie sind die Darlehensbedingungen?

Das Darlehen ist für die ersten 5 Jahre zinslos, danach ist es mit 0,5 % jährlich zu verzinsen. Es ist mit 2 % jährlich zu tilgen (Annuitätendarlehen). Daneben ist ab dem 3. Jahr ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % des bewilligten Darlehns zu zahlen.

Für das Darlehen wird ein Tilgungsnachlass in Höhe von 25 % (EKG A) und 15 % (EKG B) gewährt. Zusätzliche Tilgungsnachlässe werden für Energieeffizienz, ökologisches Dämmen, 30-jährige Zweckbindung bei der Förderung von Mietwohnraum und für ein Mehr an Barrierefreiheit gewährt.

4. Weitere Fördermöglichkeiten

Die FRL öff Wohnen NRW 2024 eröffnet ebenso die Förderung von

- Wohnraum für Auszubildende und Studierende,
- Gruppenwohnungen,
- Wohnraum für Menschen mit Behinderungen in Einrichtungen mit umfassendem Leistungsangebot.



Daneben können im Mietwohnbereich bestehende Bindungen verlängert und im Rahmen eines Modellversuch in Gütersloh und Rheda-Wiedenbrück Zweckbindungen erworben werden.

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, bei Ersterwerb oder Bestandserwerb vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der vorzeitige Beginn schließt eine spätere Förderung aus.

Wo gibt es weitere Informationen?

<http://www.mhkbd.nrw.de>

<https://www.nrwbank.de>

DIE AM BAU BETEILIGTEN

Die am Bau Beteiligten sind vorrangig – bzw. im Genehmigungsverfahren allein – dafür verantwortlich, dass das Vorhaben dem öffentlichen Recht entsprechend ausgeführt wird (s.h.a. § 52 BauO NRW – „Grundpflichten“).¹

Unternehmen²

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.

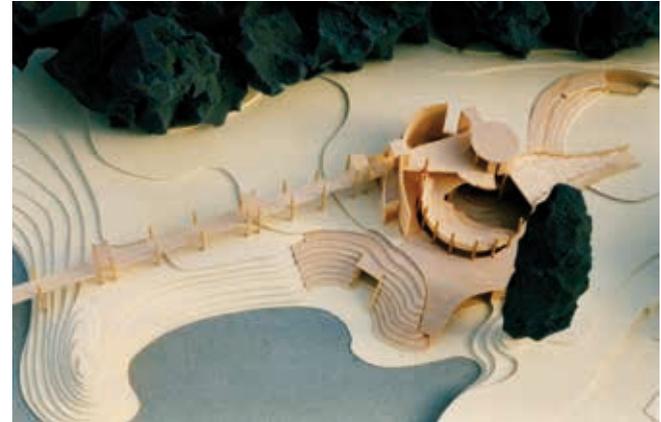
Bauleitende³

Bei allen Bauvorhaben ein Bauleiter, als Interessensvertreter des Bauherrn, die einzelnen unternehmerischen Gewerke zu koordinieren und kontrollieren. Er hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird.

Bauherrschaft⁴

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 vorher⁵, unter Benennung des Bauleiters⁶, in Textform anzuzeigen (Baubeginnsanzeige). Die einzuholenden Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen hat er auf der Baustelle bereitzuhalten und anschließend aufzubewahren. Der Bauherr trägt die notwendigen Sachverständigenkosten.

Die Pflichten der qualifizierten Nachbarbeteiligung bei öffentlich-rechtlicher Betroffenheit, durch Erteilung von Befreiungen / Abweichungen, als auch die Beteiligung im Rahmen von Gefährdungsbetrachtungen im Umfeld von Störfallanlagen, übernimmt nunmehr die Bauaufsicht.⁷



Ideen müssen reifen



Entwurfsverfassender⁸

Er transferiert die Bauidée 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. Dazu beauftragt er Sachverständige und Unternehmer. Der Architekt bedarf in der Regel sowohl im Genehmigungs- als auch im Freistellungsverfahren der Bauvorlageberechtigung. Er haftet als Entwurfsverfasser für die Übereinstimmung der Bauvorlagen mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Prüfung der Baugenehmigungsbehörde entbindet ihn nicht von seiner grundsätzlichen Haftung.

¹ § 52 BauO NRW ² § 55 BauO NRW ³ § 56 BauO NRW ⁴ § 53 BauO NRW ⁵ § 74 (9) BauO NRW ⁶ § 53 (1) S.5 ⁷ § 72 BauO NRW

⁸ § 54 BauO NRW

Zum Entwurfsverfasser

Architektenliste

Um eine umfassende Auswahl der in ihrer Heimatgemeinde tätigen vorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu erhalten, können Sie per Internet das Mitgliedsverzeichnis der Architektenkammer NRW¹ unter <http://www.aknw.de> (Reiter oben rechts „Architektenliste“) bzw. der Ingenieurkammer-Bau NRW² 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.

Bauvorlageberechtigung³

Grundsätzliche Voraussetzung für die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens 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 vereinzelt noch durch Altbescheinigungen der Anerkennung durch Bauaufsichtsbehörden nachgewiesen. Neu ist die kleine Bauvorlageberechtigung nach § 67 (4a) BauO NRW für Gebäude GK 1 / 2, die Meister des Mauer-, Betonbauer- und Zimmermeisterhandwerks erwerben können. Ausgenommen von der Nachweispflicht der Bauvorlageberechtigung des Einreichenden 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.



¹ <https://www.aknw.de/berufspraxis/architektensuche/online-architektenliste>

² <https://ikbaunrw.de/kammer/ingenieursuche> ³ § 67 BauO NRW

STAATLICH ANERKANNTE SACHVERSTÄNDIGE

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 sowohl die Anerkennung aussprechen als auch diese bei gröblichen Pflichtverletzungen widerrufen können.

Es gibt staatlich anerkannte Sachverständige für:

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

Die durch staatlich anerkannte Sachverständige erstellten bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen sind wesentlicher Bestandteil des Genehmigungsfreistellungs- und des vereinfachten Genehmigungsverfahrens. Von einer Erstellungspflicht der technischen Nachweise durch sta.a. Sachverständige sind Wohngebäude der GK 1 und 2 mit Nebengebäuden sowie landwirtschaftliche Gebäude nach § 68 Abs. 3 BauO NRW ausgenommen. Für entsprechende landwirtschaftliche Objekte bedarf es allerdings der Ausführungsbescheinigung eines qualifizierten Tragwerkplaners, auf Basis von stichprobenhaften Kontrollen.

Im Baugenehmigungsverfahren bedarf es der Vorlage einer Erklärung des sta.a. Sachverständigen für Brandschutz über die Gesetzeskonformität. Mit der Baubeginnsanzeige sind dann die bautechnischen Nachweise einschließlich einer der Sachverständigenerklärungen nachzureichen, dass sie mit der stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt sind.¹ Für Gebäude GK 1 bis 2 sowie Wohngebäude GK 3 und Kleingärten, wird die Erklärung des Brandschutzsachverständigen ersetzt durch eine Erklärung des Entwurfsverfassers, dass das Vorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht.² Sind vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren technische Bescheinigungen eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Brandschutz oder Standsicherheit eingereicht, so entfällt für den dabei abgedeckten Part die Prüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde, außer bei Fragen des Brandschutzes bei Sonderbauten. Dies schießt die Entscheidung über Abweichungen ein.³

Die Bauaufsicht kann allerdings auch für Sonderbauten einen Prüfingenieur für Brandschutz mit der Prüfung eines Brandschutzkonzeptes mit voller Entscheidungskompetenz beauftragen.⁴

Bei klassischen Sonderbauten besteht eine grundsätzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Brandschutzkonzeptes mit den Bauvorlagen (s.h. S. 89). Darin trifft der staatlich anerkannte Sachverständige für Brandschutz feststellende und wertende Aussagen zum baulichen Brandschutz, während der brandschutztechnische Nachweis der Brennbarkeit der Baustoffe sowie der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile vom 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.



Zur Fertigstellung genehmigungspflichtiger Bauvorhaben müssen Bescheinigungen der sta.a. Sachverständigen vorliegen, dass das Gebäude aufgrund stichprobenhafter Überprüfungen entsprechend den erstellten Nachweisen errichtet wurde.⁵ Stellt er im Rahmen seines Prüfauftrages fest, dass gravierende Sicherheitsmängel vorliegen, die nicht (fristgerecht) behoben werden, so kann er aus Eigenschutz gezwungen sein, die Bauaufsicht davon zu unterrichten.

¹ § 68 Abs.2 BauO NRW ² § 68 Abs.4 S.2 BauO ³ §§ 68 Abs.7, 69 Abs.1a S. 2 und 71 Abs.1 S.4 BauO NRW ⁴ § 58 Abs. 5 S. 2 BauO NRW

⁵ § 84 Abs. 4 BauO NRW



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 Baugeschehen zu koordinieren und zum Vorteil aller zu bündeln bedarf es des lenkenden Handelns einer überparteilichen staatlichen „Institution“, die ausschließlich dem Wohl der Allgemeinheit verpflichtet ist.

Die Bauaufsicht hat die Aufgabe, im Baugeschehen die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu überwachen. Diese Aufgabe ist den Städten bzw. Kreisen (zuständig für kleine Gemeinden) zugeordnet. Ihre vordringliche Aufgabe ist, neben der Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens, ihr Prüfen und Tätigwerden im Rahmen der originären Gefahrenabwehr¹. Zur sachgerechten Aufgabenerledigung ist die Bauaufsicht ausdrücklich ermächtigt, das Grundstück, das Gebäude bzw. sogar die Wohnung zu betreten.² Bei Vorliegen eines Gefahrenverdachts bleibt sie auch im Genehmigungsverfahren berechtigt und ggf. sogar verpflichtet, ordnungsbehördlich – d.h. sogar bis hin zur Abrissverfügung – einzuschreiten.

© Abbildung: Reinhard Mußmann

Daher sind jederzeit alle notwendigen Unterlagen auf der Baustelle zur Einsicht bereitzuhalten. Im Rahmen Ihrer Aufgabenerfüllung kann die Bauaufsicht Sachverständige hinzuziehen oder Prüferingenieure mit der Prüfung von Brandschutzkonzepten einschließlich der Entscheidung über Abweichung beauftragen.³

Für das Tätigwerden der Bauaufsicht gilt andererseits losgelöst von einem Genehmigungsverfahren das Opportunitätsprinzip, d. h. sie hat nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, 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).

Im Genehmigungsverfahren ist die Gemeinde der erste Ansprechpartner für den Nachbarn, mit der Möglichkeit der Akteneinsichtnahme bei der Gemeinde – ohne rechtliche Wertung durch diese. Im berechtigten Beschwerdefall verbleibt ihm aber 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 keinem 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 ² § 58 (7) S. 2 BauO NRW ³ § 58 (5) BauO NRW

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.

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. Weiteres zum Thema: Seite 43 und 107 ff

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 in Textform anzuzeigen. Bei nicht freistehenden Abrissobjekten bedarf es der Bestätigung bzw. ggf. Überwachung 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, soweit sie gestattungsbedürftig sind außerhalb der BauO¹ nach

- die § 7 Atomgesetz
- im Rahmen eines Bodensanierungsplanes
- zur Unterhaltung oder Nutzung von Gewässern²
- Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung²
- Werbeanlagen dem Straßenrecht unterliegen
- die dem Produktsicherheitsgesetz unterliegen
- nach § 8 Gentechnikgesetz
- nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz

Anlagen, bauliche,

- für **Fernmeldewesen** und die **öffentlichen Versorgung** bis 20 m² Grundfläche und 5 m Höhe (Trafo-, Pump-, Schaltstation.)
- zur vorübergehenden Energie- oder Wärmeversorgung industrieller Gebäude bis 2 Jahre³
- 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
- **zur Wasserstoffherzeugung** (zur Eigenversorgung / Quartier)
- Anlagen, technische Gebäudeausrüstung; ausgenommen sind**
- freistehende Abgasanlage höher 10 m
- Aufzüge in Sonderbauten
- Die innere Brandwände und (außer in Gebäuden GK 1-3) Geschosse überbrücken

Antennenanlagen bis zu 20,00 m Höhe ab Dachhaut oder freistehend, Im Außenbereich ohne Höhenbegrenzung⁴

Antennenanlagen, zugehörige Versorgungsanlagen bis 30 m³ BRI

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“

Auslaufflächen für Nutztiere

Austausch von Fenstern, Türen (außer an notwendigen 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 Balkone, Erneuerung oder Ersatz⁴

Bauteile:

- **Änderungen nichttragender oder nichtaussteifender**, ohne Brandschutzanforderungen, innerhalb von Gebäuden
- **Änderungen tragender**⁴
- **Balkonbrüstungsverkleidungen**

Behälter³ ortsfeste bis BRI 50 m³ und 3 m Höhe ausgenommen: offene Anlagen für Jauche und Flüssigmist

Behälter³ 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- bzw. Sachverständigenbescheinigung vor Benutzung ⁴ bedarf Bescheinigung eines qualifizierten Tragwerksplaners



Bedachungen incl. Wärmedämmung, ausgenommen Hochhäuser
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
Blockheizkraftwerk¹⁺², soweit in Serie hergestellt (nur Aggregat)
Brennstoffzellen¹⁺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 incl. Solar außer im Außenbereich
Einfriedungen, offene, landschaftliche einschließlich Solaranlagen
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 incl. Öffnungen nicht tragende Wände
Feuerungsanlagen¹,¹ Auswechseln von gleichwertigen Teilen, s.h. „Schornsteinanlagen“
Feuerungsanlagen, Beseitigung von
Feuerungsanlagen¹ – vor Ingebrauchnahme ist Fachunternehmerbescheinigung sowie eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers über den ordnungsgemäßen Zustand und Eignung von Schornstein und angeschlossener Feuerungsanlage einzuholen
Flüssigkeitsgastankstellen ≤ 3t Lagermenge
Flutlichtanlagen auf Sportanlagen oder H ≤ 10,00 m über OKG
Freischankflächen bis 40 m², einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung als 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;
Geflügelställe – s.h. Hühnerställe
Gerüste
Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten bis zu 5,00 m Firsthöhe und

max. 1.600 m², die einem land- oder gartenbaulichen Betrieb dienen
Grabsteine und Grabdenkmale auf Friedhöfen
Grabmale
Hauseingangsüberdachungen
Haustechnische Anlagen¹, die keine inneren Brandwände und – außer in Gebäuden GK 1-3 – keine Geschosse überbrücken;
Heizungsanlagen: s. h. „Wärmeverteilungsanlagen“
Hochsitze
Hofeinfahrten
Hühnerställe, bis 800 Hühner, mobil, für landwirtschaftliche Betriebe, soweit maximal 4 Wochen an einem Standort
Installationsschächte und -kanäle, die keine inneren Brandwände 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“
Kleinwindanlagen bis 10 m Höhe, außer in Misch- u. Wohngebieten
Klettergerüste, s. h. „Sportplätze“
Kräne
Ladestationen für Elektromobilität
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
Lüftungsanlagen¹, Auswechseln von gleichartigen Teilen,
Lüftungsanlagen¹, 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
Nutzungsänderungen die keine neuen bauordnungsrechtlichen Anforderungen auslösen³
Nutzungsänderungen für Übernachtungen, zeitlich begrenzt⁴
Pergolen, s. h. „Anlagen, bauliche, die der Gartengestaltung dienen“ bzw. „Sport- und Spielplätze“
Photovoltaikanlagen auf Kranstellflächen von WEA-Anlagen
Raumlufttechnische Anlagen (Fachunternehmerbescheinigung)

¹ bedarf der Unternehmer- bzw. Sachverständigenbescheinigung vor Benutzung

² Inbetriebnahme erst nach Tauglichkeitsbescheinigung des Bezirksschornsteinfegers

³ § 62 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW ⁴ § 62 Abs. 2 S. 2 BauO NRW



hanodruck gmbh –

Wir nehmen uns Zeit für Sie und Ihr Anliegen

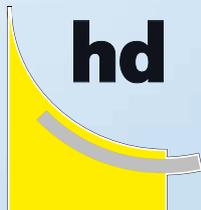
Kundennähe, Professionalität und Beständigkeit haben einen Namen

Vertrauen Sie also Ihren Profis vor Ort.

hanodruck steht für eine direkte, unkomplizierte und zudem schnelle und termingetreue Abwicklung Ihrer Druckaufträge. Und auch für Transparenz. Bei hanodruck nämlich wissen Sie bereits vorher, was Ihr Druckauftrag später kosten wird. Bei hanodruck treffen langjährig tätige, durchweg erfahrene Fachkräfte und langjährige Kunden- und Geschäftsverbindungen zusammen. Beides jeweils ein Beleg für Qualität und Kontinuität, für unseren Top-Service ebenso wie für unseren ganzheitlichen Ansatz:

**Beratung, Druckvorstufe, moderne Druckvarianten, Veredelung,
Verarbeitung und Lieferung – alles aus einer Hand.**

Darüber hinaus handeln und arbeiten wir nach zukunftsweisenden ökologischen Standards: Etwa die Hälfte des Strombedarfs erzeugt hanodruck durch eine hauseigene Photovoltaikanlage auf dem Dach der 800 qm großen Betriebsstätte.



hanodruck gmbh

Falkenstraße 89

33758 Schloß Holte-Stukenbrock

Telefon 0 52 07 - 99 59 00

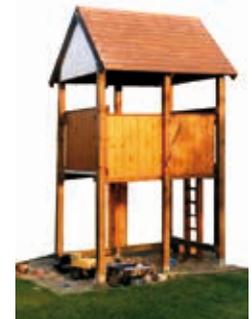
www.hanodruck.de

info@hanodruck.de



Regale bis 7,50 m Höhe einer Lagerhöhe (Oberkante Lagergut)
Rutschbahnen bis 10 m Höhe
Rohrleitungen für den Ferntransport incl. unterirdischer Anlagen
Solarenergieanlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen legaler Gebäude oder als untergeordnete Nebenanlage; ausgenommen Hochhäuser. aber: Denkmalschutz, ...
Schornsteinanlagen, Errichtung und Änderung bedarf der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters (§ 42 (7) BauO)
Schutzhallen als Bestandteil von **Baustelleneinrichtungen**
Schutzhütten für Wanderer
Schwimmbecken bis 100 m³; im Außenbereich ≤ 50 m Wohngeb.
Sicherung, statische... von Bauzuständen durch Gerüste und Hilfseinrichtungen
Skulpturen
Solaranlagen, an Dach- und Wandflächen
Solaranlagen, gebäudeunabhängige bis 3 m Höhe und einer maximalen Grundfläche von 100 m²
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...“
Sprungschanzen und Sprungtürme bis zu 10,00 m Höhe
Stege, Landungs-
Stellplätze, nicht überdachte, für Pkw und Motorräder bis zu insgesamt 100 qm
Stellplätze, überdacht, mit mittlerer Wandhöhe bis 3 m und Brutto-Grundfläche bis 30 m² außer im Außenbereich
Stellplätze für Fahrräder, überdachte oder nicht bis zu 100 qm
Stellplätze für Kfz, Beseitigung von
Straßenfeststände und -buden, s. h. „Anlagen, bauliche zu...“
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 incl. Öffnungen nicht tragende Wände
Übernachtungen in KITAs etc., als zeitlich begrenzte Nutzungsänderung; aber: Brandschutzanforderungen sicher stellen¹
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,
Waagen, Fahrzeug-
Wallanlagen – selbständige – s. h. „Ausgrabungen“
Warenautomaten – aber Zulässigkeit gem. B-Plan und § 13 BauO NRW beachten
Wärmepumpen²⁺⁵
Wasserheizungsanlagen² – s. h. „Wärmeverteilungsanlagen“
Wärmeverteilungsanlagen²⁺³ bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger
Wärmerückgewinnungsanlagen²⁺⁵,
Wärmeluftheizungen, keine innere Brandwand und – außer in Gebäuden GK 1-3 – keine Geschosse überbrücken;²
Warmwasserversorgungsanlagen² s. h. „Wasserversorgungsanl.“
Wartehäuschen – s. h. Fahrgastunterstände
Wasserbecken bis zu 100 m³
Wasserstoffanlagen, integrierte, + Speicher 20 kg + Umhausung
Wasserversorgungsanlagen² einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihrer Wärmeerzeuger;
Weidehütte – s. h. Gebäude bis 4 m
Wege, private, incl. Brücken + Durchlässe b ≤ 5 m o. Tunnel ≤ 3 m
Wege, Wanderwege
Werbeanlagen ≤ 1,00 m² als reine Hinweisschilder (aber: Denkmalschutz / Gestaltungssatzung / Bundesstr.)
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 des Straßenbauaussträgers erfordern
Wintergärten bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei GK 1-3 und 3 m Mindestgrenzabstand
Werbeanlagen, Beseitigung von
Wohnwagen und Zelte auf dafür genehmigten Plätzen; kein Dauerwohnen
Zapfsäulen an Tankstellern
Zelte auf Camping- Zelt und Wochenendplätzen; ansonsten baugenehmigungspflichtig soweit keine fliegenden Bauten²
Zelte als fliegende Bauten⁴ sind nicht genehmigungsfrei, sie bedürfen einer Ausführungsgenehmigung (§ 78 (2))
Zugänge und Zufahrten außer solchen für den Feuerwehreinsatz; aber: Lage an qualifizierten Straßen kann Zustimmung erfordern



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 Inbetriebnahme Bezirksschornsteinfeger

⁴ verbleiben nicht länger als 3 Monate am Standort ⁵ ggf. wasserrechtliche Erlaubnis

An der Gemeinde		Eingang bei der Gemeinde		Eingang bei der Bauaufsichtsbehörde	
Bauherr Stadtverwaltung Alt-Musterbrück Rathausplatz 5 PLZ, Ort 33398 Alt-Musterbrück		Abgeschlossen		Abgeschlossen	
Vorlage bei der Gemeinde			Genehmigungsfreistellung § 63 BauO NRW 2018		
Weiterbehandlung als Bauantrag, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll <input checked="" type="checkbox"/> ja (bitte Nummer 2 bis 5 ausfüllen) <input type="checkbox"/> nein (bitte Nummer 1 und 3 bis 5 ausfüllen)					
Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Straße Mustermann, Johanna, Mustermann, Ludger		Entwurfsverfassende (§ 64 Absatz 1 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Straße Musterwinkel, Franziska, SpitzenBAUJ			
Stichl. Bauziffernummer Haardstr. 500 PLZ, Ort 33318 Super-Musterbrück		Stichl. Bauziffernummer Mittelsaeweg 700 PLZ, Ort 33398 Alt-Musterbrück			
Verfahrenskürzel (§ 53 Absatz 1 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Nachname Musterwinkel, Franziska		Bauvorlagebeschriftung (§ 67 Absatz 1, 4a BauO NRW 2018) Name, Vorname Musterwinkel, Franziska			
Telefon (mit Vorwahl) 05209/44411		Telefon Telefon (mit Vorwahl)			
E-Mail j.mustermann@gmx.de		E-Mail FB@baufox.de			
Baugrundstück Ort, Straße, Hausnummer, zugewiesene Grundst. 33398 Alt-Musterbrück, Wiesenweg 68					
Gemarkungsnr. Musterbrück		Fläche 19		Flächeninhalt 282	
Gebäudeklasse (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018): Wohngebäude: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> sonstige Gebäude: <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
Bezeichnung des Vorhabens (Eriehung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018) Neubau eines freistehenden Einfamilienwohnhauses mit Garage					
1. Bauvorlagen in der Genehmigungsfreistellung					
1.1 <input checked="" type="checkbox"/> 2-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO - insbesondere mit Festsetzungen des Bebauungsplanes, besondere Anforderungen an Planentwürfe sind zu beachten)					
1.2 <input checked="" type="checkbox"/> 2-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO)					
1.3 <input checked="" type="checkbox"/> 2-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)					
2. Bauvorlagen, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und die Weiterbehandlung als Bauantrag gewünscht wird					
2.1 <input checked="" type="checkbox"/> 3-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO)					
2.2 <input checked="" type="checkbox"/> 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO)					
2.3 <input checked="" type="checkbox"/> 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)					
2.4 <input checked="" type="checkbox"/> 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)					
2.5.1 <input checked="" type="checkbox"/> 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des ungebauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder					
2.5.2 <input checked="" type="checkbox"/> 2-fach Bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m ³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO)					
2.5.3 <input type="checkbox"/> Bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, ist die vorzuschätzliche Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 0.1.1.3AVonGebO NRW zwingend aufzuführen. Herstellungssumme:					
					Fortsetzung Blatt 2

3. <input checked="" type="checkbox"/> Erhebungsbogen für die Baulastik gemäß Hochbaustatikgesetz	
4. <input type="checkbox"/> Angaben zum Anrecht gemäß § 44 BtRSchG	
5. <input checked="" type="checkbox"/> Erklärung der / des Entwurfsverfassenden (§ 68 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018) Ich erkläre hiermit, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.	
Ort, Datum Super-Musterbrück, den 21.07.2024	Ort, Datum Alt-Musterbrück, den 22.07.2024
Für die Bauherrschaft: Johanna Mustermann	Für die bauvorlageberechtigte Entwurfsverfassende: Franziska Musterwinkel
Unterschrift	Unterschrift <i>F. Musterwinkel</i>
Hinweis: Nach § 63 Absatz 3 Satz 4 BauO NRW 2018 darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde mit dem Vorhaben begonnen werden. Mit dem Vorhaben kann unverzüglich begonnen werden, wenn die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf dieser Frist mitteilt, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.	
Angeichts des Wegfalls des schriftlichen Schriftformerfordernisses müssen die Vordrucke nicht unterschrieben werden. Die Unterschriften tragen lediglich dem Umstand Rechnung, dass nachfolgend der Wunsch besteht, Anträge unterschreiben zu können, auch wenn dies nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben ist.	

Aufgrund des Wegfalls des Schriftformerfordernisses ist eine Unterschrift nicht mehr verpflichtend.

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**

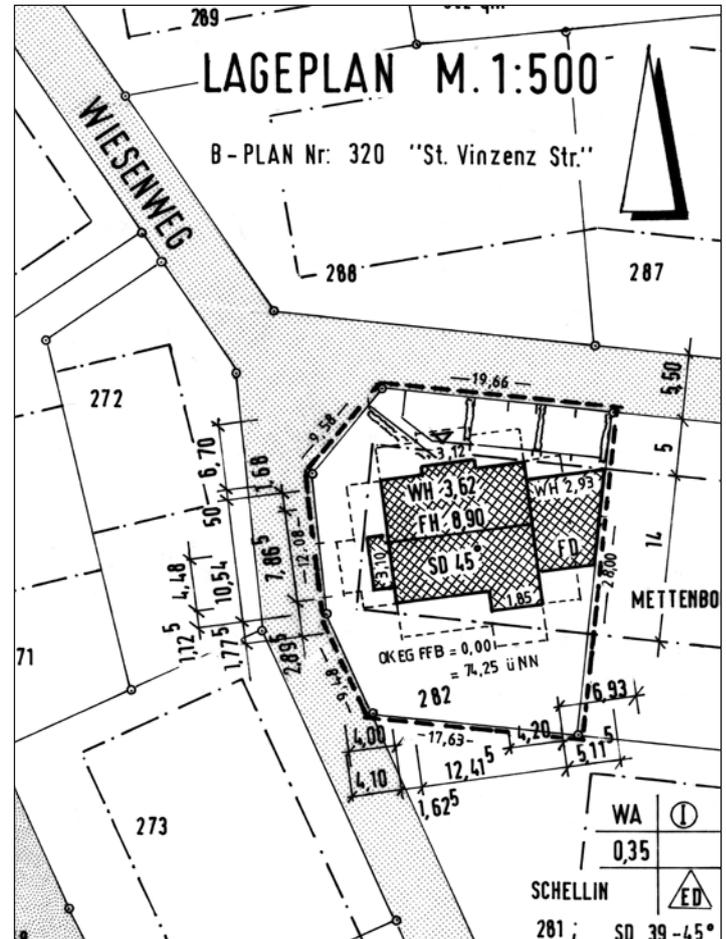
zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 90:

147,9 qm + 149,7 qm = bauliche Anlagen	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

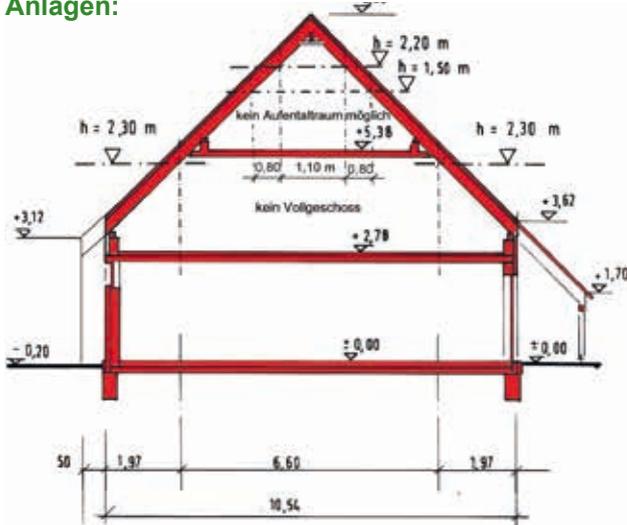
79,9 qm < 108,9 qm Überschreitung um weniger als 50%

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

Die zulässige GRZ (d.h. hier der zulässige Versiegelungsgrad) gilt als eingehalten. 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.

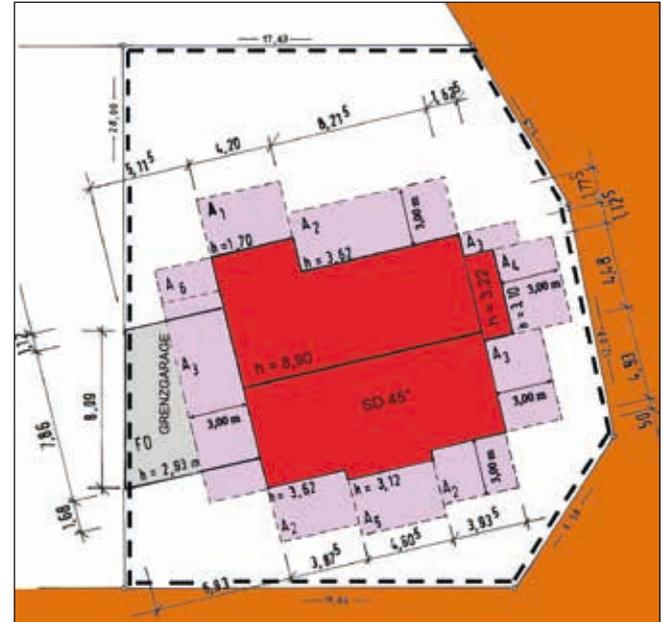


Anlagen:



zu 1:
zu 2:
zu 3:

Ergänzung zum Lageplan: Abstandflächen
Nachweis der Geschossigkeit
Rechn. Nachweis der Höhe des höchstgl. Fußbodens



Berechnung der Vollgeschossigkeit¹ 1.OG:

Grundfläche: $12,41 \text{ m} \times 10,54 \text{ m} + 0,50 \text{ m} \times 4,60 \text{ m} = 133,10 \text{ qm}$
 Grundfläche mit 2,30 m lichter Höhe $6,60 \text{ m} \times 12,41 \text{ m} = 81,91 \text{ qm}$
 Kein Vollgeschoß wenn Fläche mit 2,30 m Höhe $\leq 3/4$ Grundfläche
 $3/4 \times 133,10 \text{ qm} = 99,83 \text{ qm}$
 $81,91 \text{ qm} < 99,83 \text{ qm}$

Beim 1.OG im Dachgeschoss handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss. Die im Bebauungsplan festgesetzte eingeschossige Bauweise ist eingehalten. Die lichten Raumhöhen von mindestens 2,20 m im Dachraum sind gemäß § 46 (1) BauO NRW ebenfalls eingehalten.²

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:²

lichte Höhe 2,20 m: $12,41 \text{ m} \times 1,10 \text{ m} = 13,66 \text{ qm}$
 lichte Höhe 1,50 m bis 2,20 m: $12,41 \text{ m} \times 1,60 \text{ m} = 19,86 \text{ qm}$
 Grundfläche über 1,50 m: $= 33,52 \text{ qm}$ $50 \% = 16,76 \text{ qm}$

Fußbodenhöhe höchstgelegener Aufenthaltsraum:

Höhe höchstgelegener Aufenthaltsraum + Sockel = + 5,58 m
 d. h bei 160 qm Wohn-/Nutzfläche und einer Höhe des höchstgelegenen Aufenthaltsraums unter 7 m über Gelände handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 1.³

Abstandflächenberechnung / Ergänzung zum Lageplan:

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

In Wohn- und Mischgebieten beträgt die Abstandfläche 0,4 der Wandhöhe. Dachflächen werden erst bei über 45° zu 1/3 der Wandhöhe hinzugerechnet. Die Giebelfläche wird zu 1/3 der Wandhöhe hinzugerechnet. Als Gebäude GK 1 mit drei oberirdischen Geschossen reduziert sich die Abstandfläche grundsätzlich auf 3,00 m Mindestabstand.⁴ Die Abstandflächen liegen alle auf dem eigenen Grundstück.

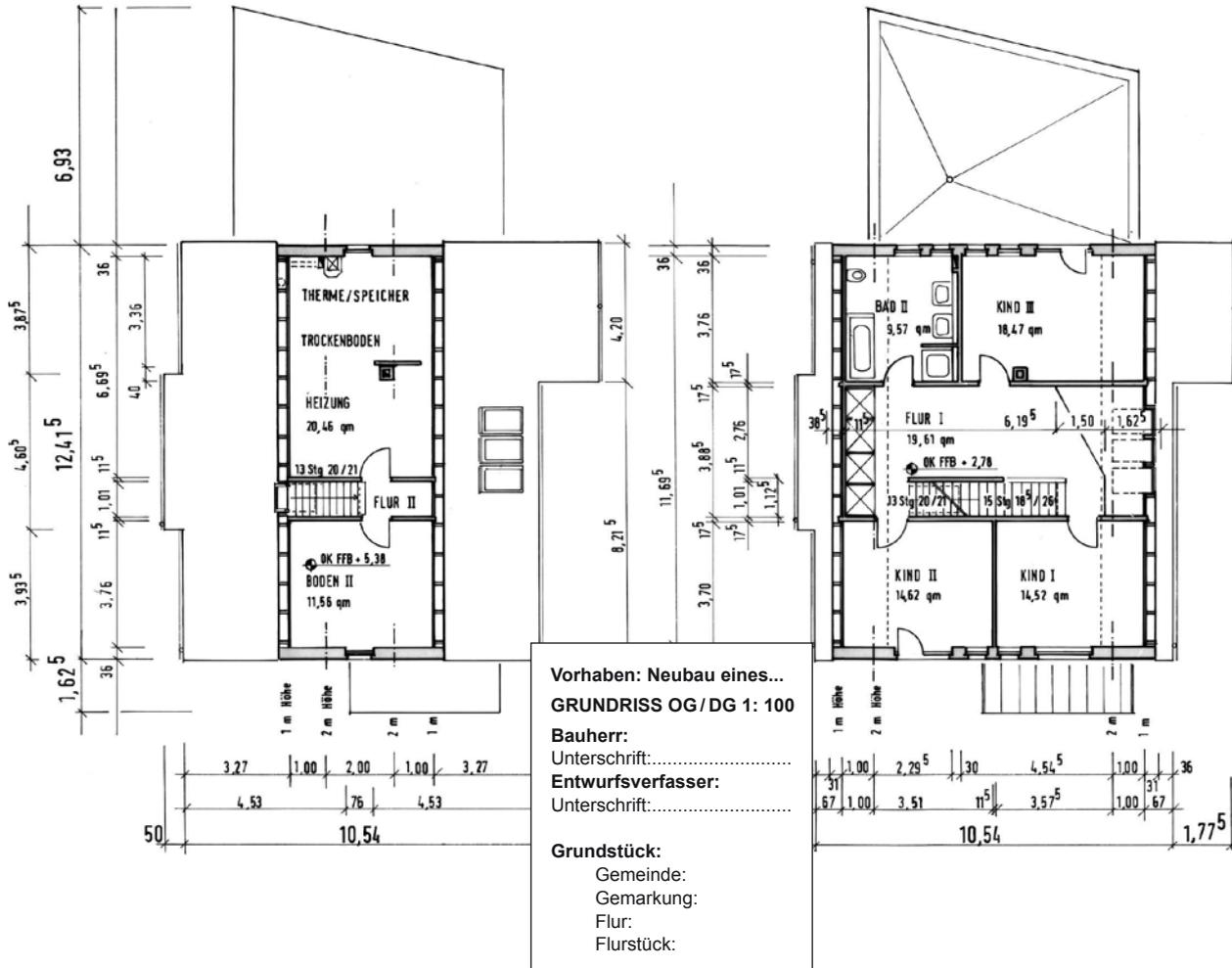
Die notwendigen Grenzabstände sind nachgewiesen.

Anlagen:

zu 3:

Bauzeichnungen
Grundriss OG / DG

1 : 100



Anlagen:

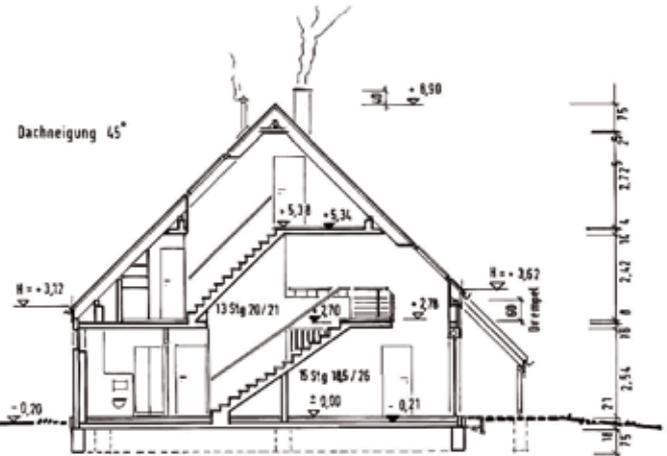
zu 3:

Bauzeichnungen
Ansichten / Schnitt

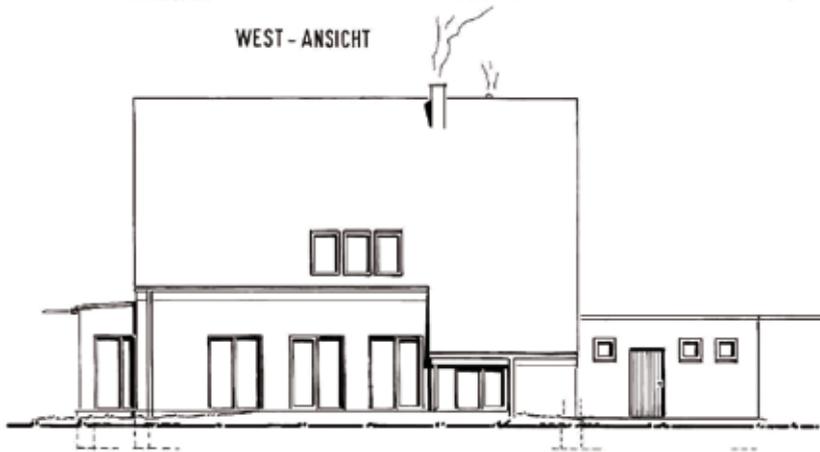
1 : 100



WEST - ANSICHT



SCHNITT A-A



SÜD - ANSICHT

Vorhaben: Neubau eines...

ANSICHTEN 1: 100

SCHNITT 1: 100

Bauherr:

Unterschrift:.....

Entwurfsverfasser:

Unterschrift:.....

Grundstück:

Gemeinde:

Gemarkung:

Flur:

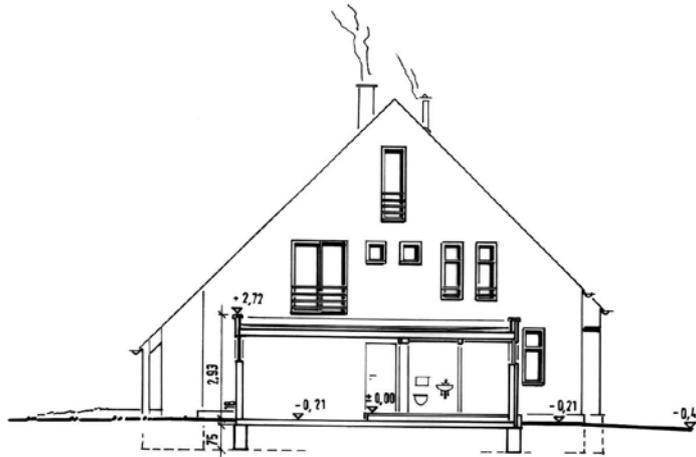
Flurstück:

Anlagen:

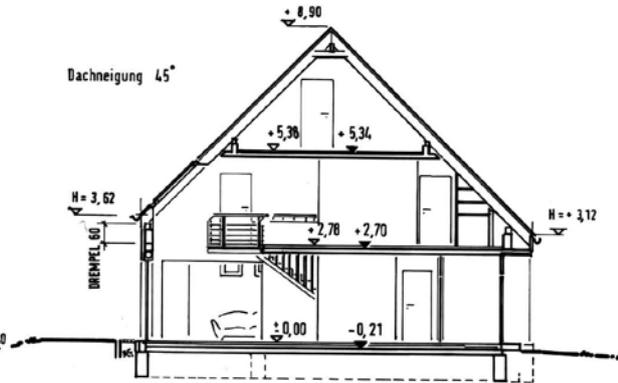
zu 3:

Bauzeichnungen
Ansichten / Schnitt

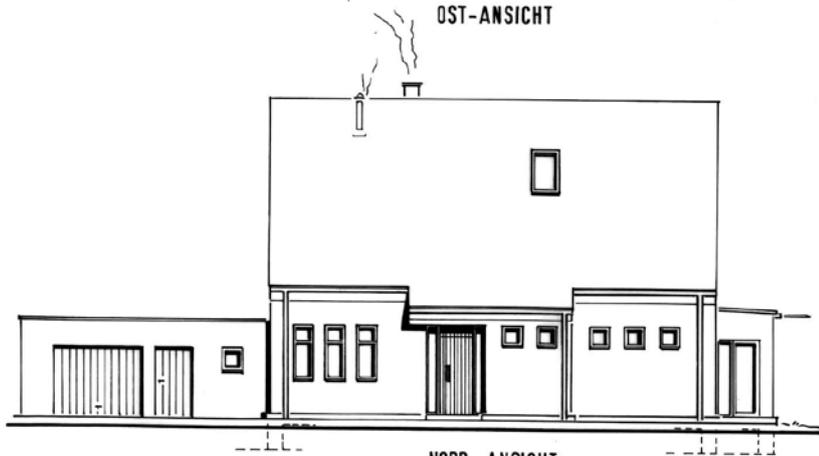
1 : 100



DST-ANSICHT



SCHNITT B-B



NORD-ANSICHT

Vorhaben: Neubau eines...

ANSICHTEN 1: 100

SCHNITT 1: 100

Bauherr:

Unterschrift:

Entwurfsverfasser:

Unterschrift:

Grundstück:

Gemeinde:

Gemarkung:

Flur:

Flurstück:

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. 5 S.3 Nr. 15 Bau-PrüfVO) – s.h. auch gesonderte Darstellung der Abstandflächen auf Blatt B03.

Bauvorhaben:

Einfamilienhaus mit Garage
Wiesenweg 68
33398 Alt-Musterbrück

Gemarkung : Musterbrück

Flur : 19

Flurstück : 282

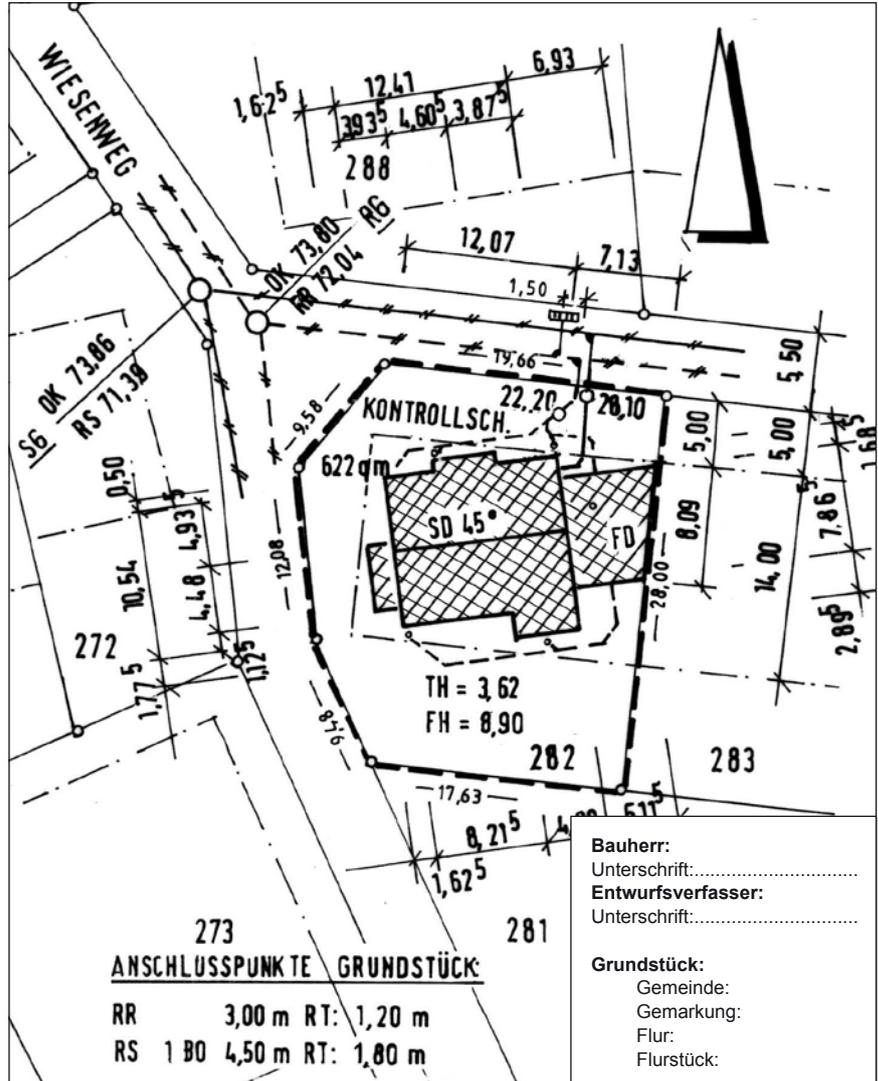
Bauherren:

Johanna und Ludger Mustermann
Haardstr. 500
33318 Super-Musterbrück

Unterschrift:

Entwurfsverfasser:

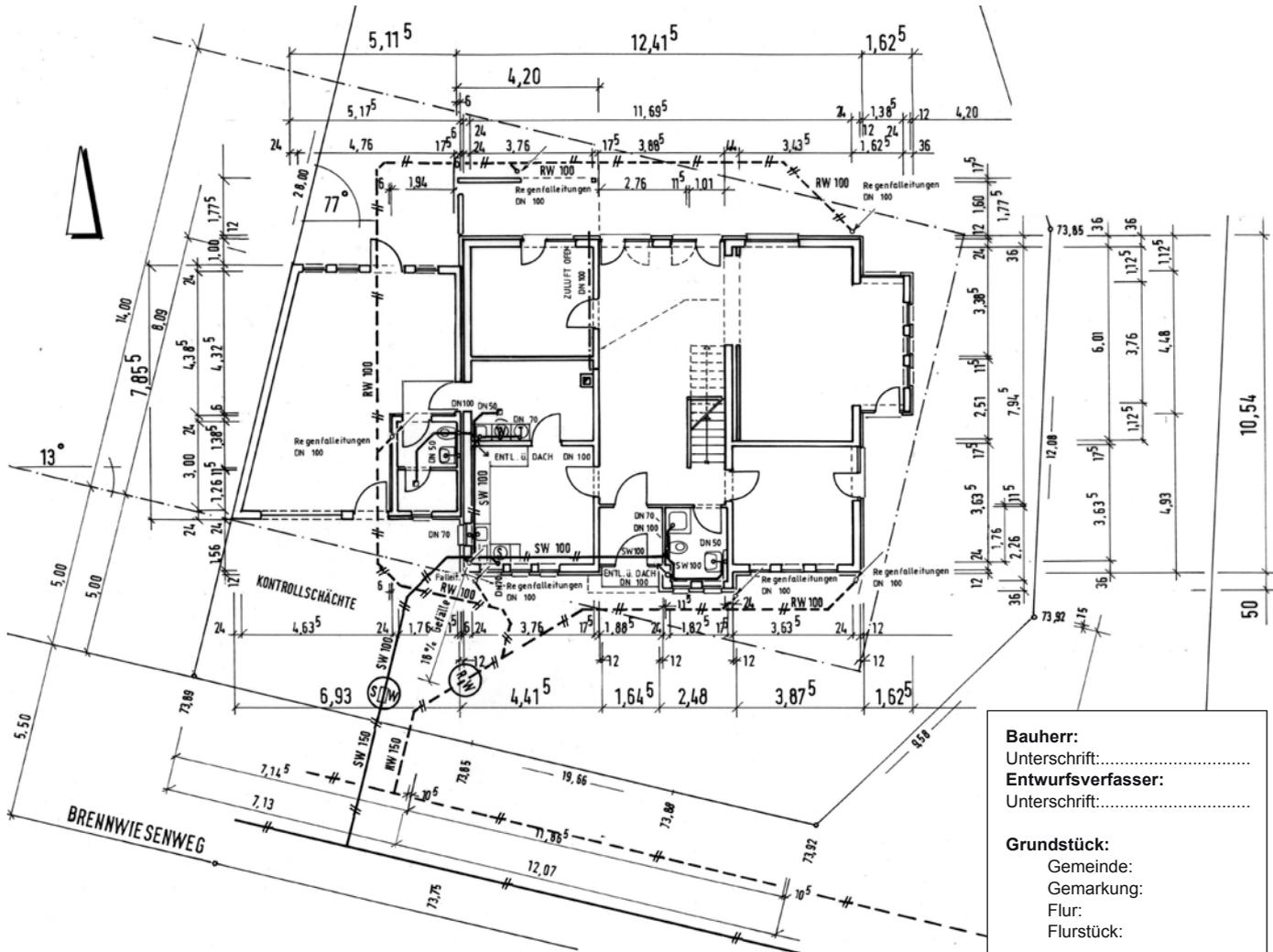
AK NW Nr. A-12777
Franziska Musterwinkel
Mittagsweg 700
33398 Alt-Musterbrück



Grundleitungen EG

1 : 100

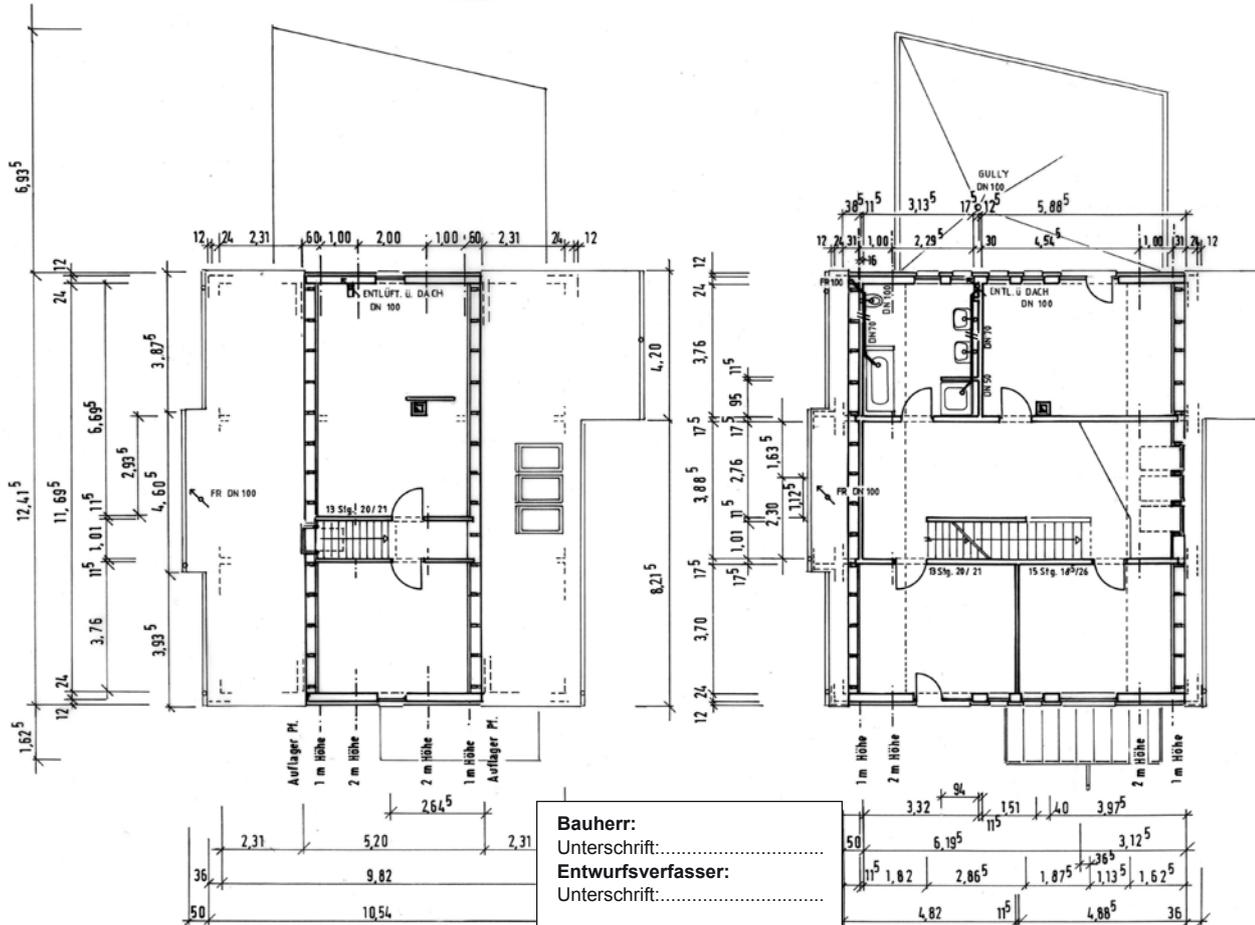
freiwillig

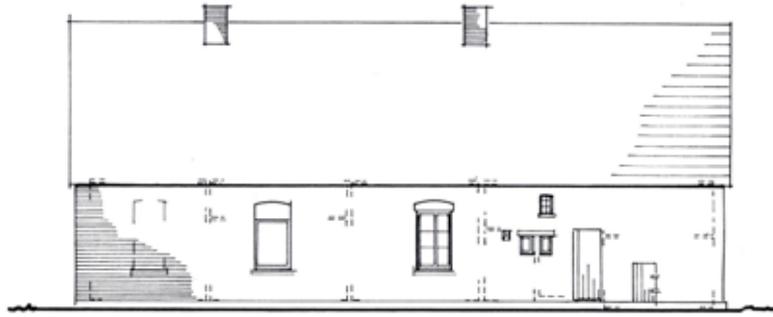


Entwässerungsleitungen OG / DG

1 : 100

nur für die Bauausführung





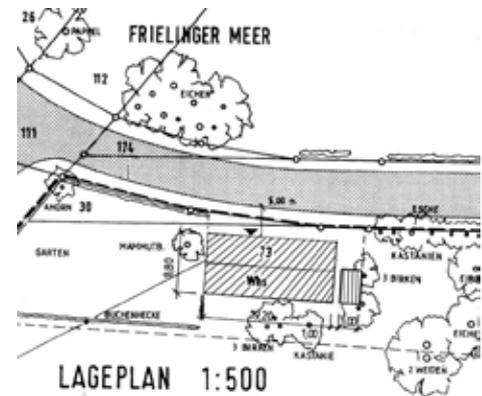
SÜD-ANSICHT



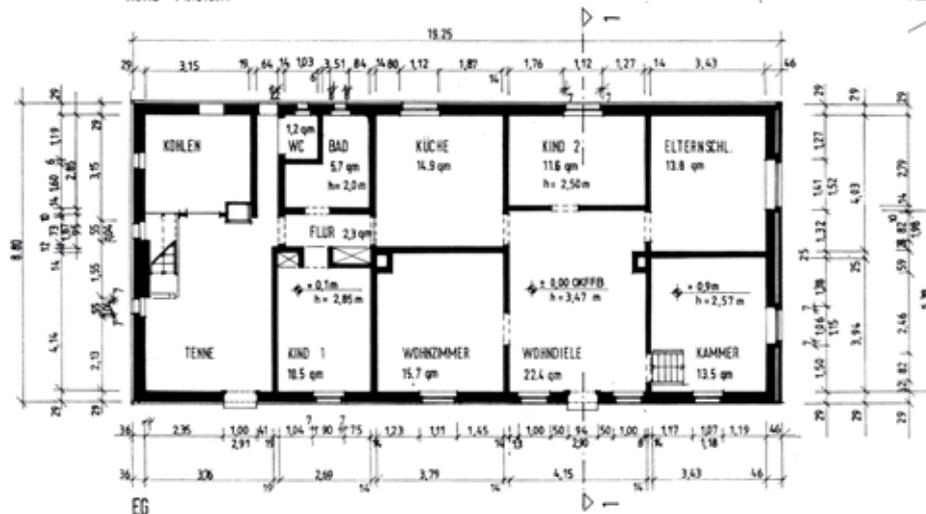
WEST-ANSICHT



NORD-ANSICHT



LAGEPLAN 1:500



Vorhaben:
Wohnhausumbau + Anbau

Bestandsplan

ANSICHTEN 1: 100

GRUNDRISS 1: 100

LAGEPLAN

Bauherr:

Unterschrift:.....

Entwurfsverfasser:

Unterschrift:.....

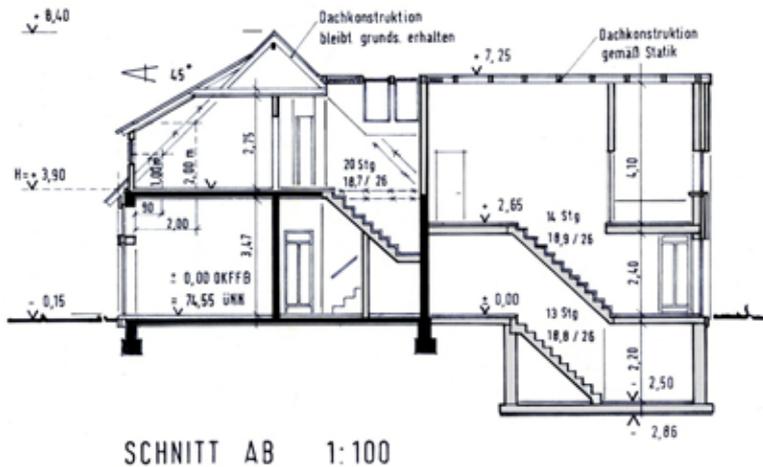
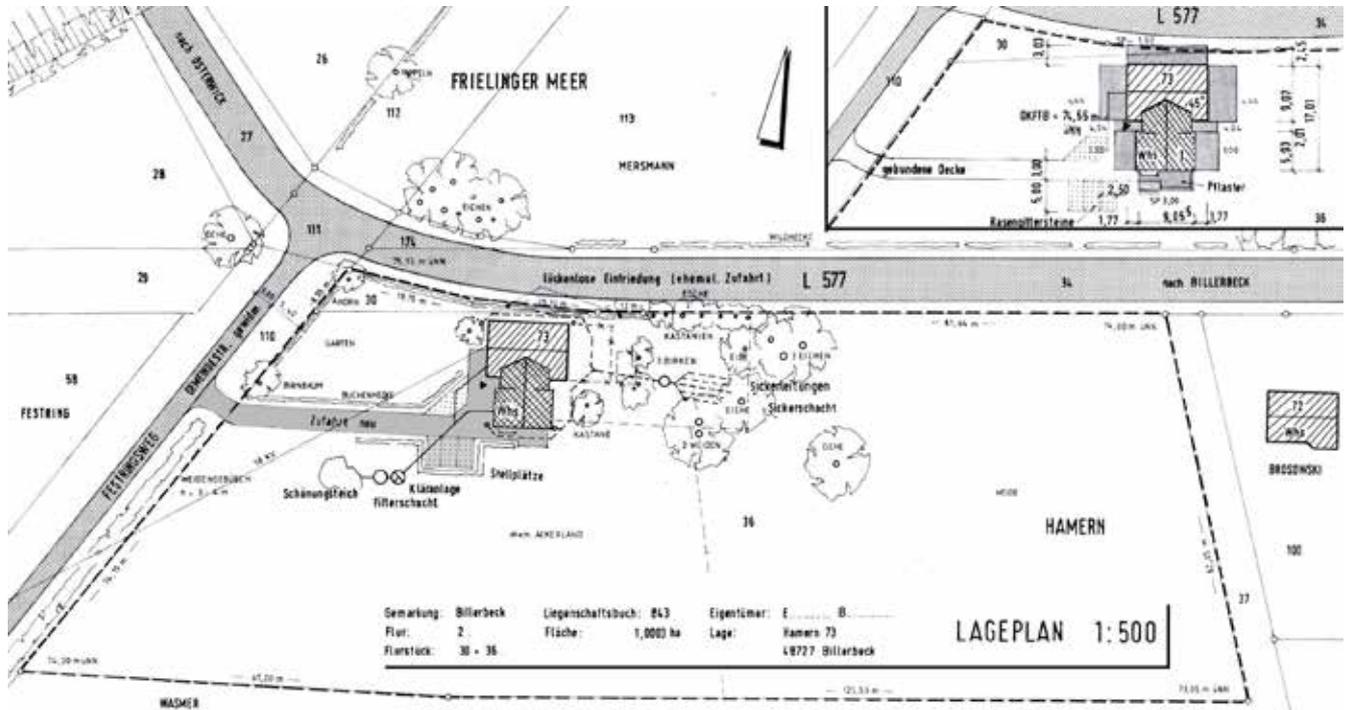
Grundstück:

Gemeinde:

Gemarkung:

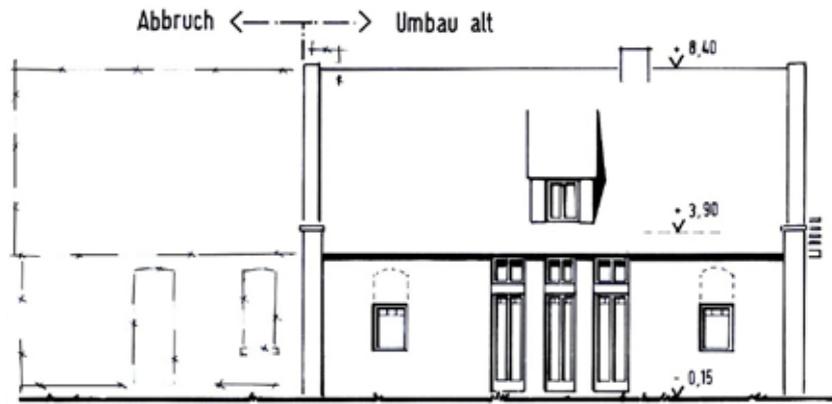
Flur:

Flurstück:

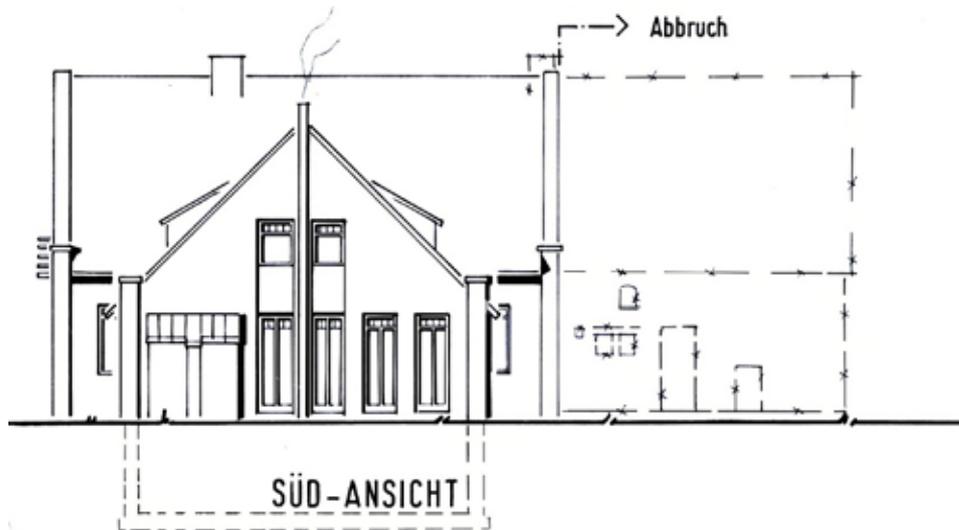


Weitere Unterlagen:

- 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



NORD-ANSICHT



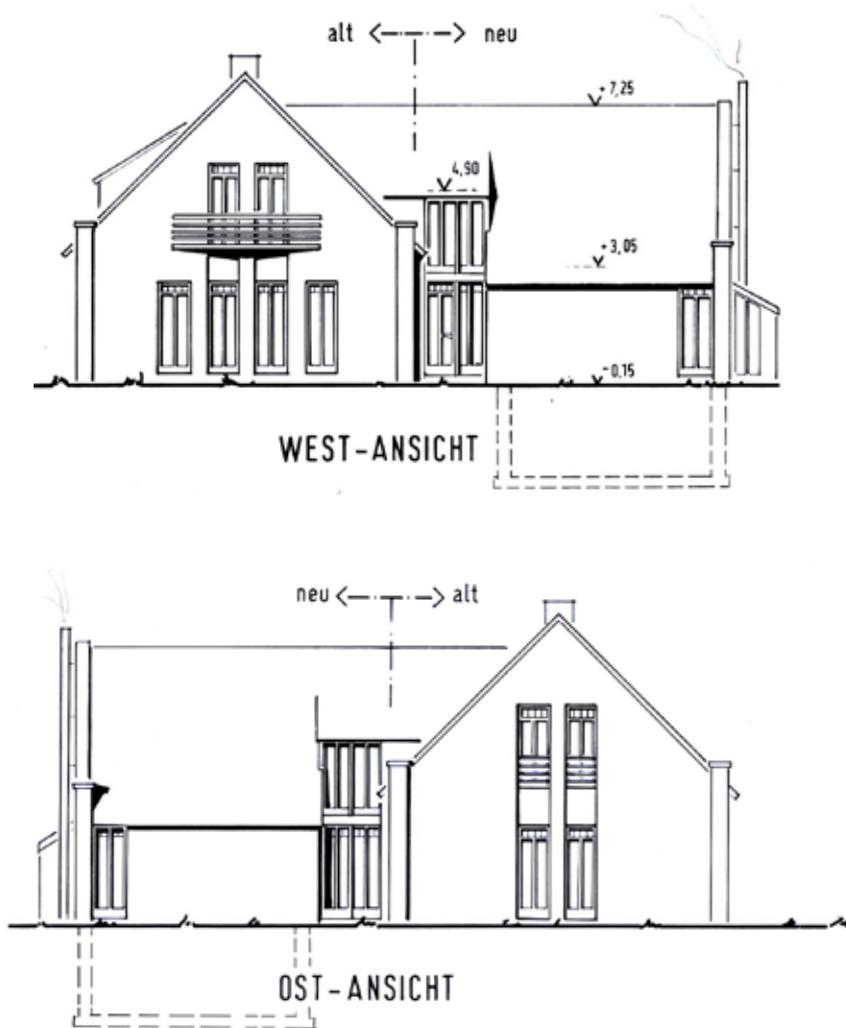
SÜD-ANSICHT

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:.....



SERCO

- ✓ *Photovoltaik*
- ✓ *Speicher*
- ✓ *Energiemanagement*
- ✓ *Anbindung Strombörse*
- ✓ *Wallboxen*
- ✓ *Wärmepumpen*



www.serco-elektro.de

BÜCKER PROFESSIONAL NAL

- Planung und Realisierung individueller Videokonferenzsysteme
- Buchungssysteme für hybrides Arbeiten
- Antennen – und Satellitenanlagen
- Videoüberwachung
- Multi Room Lösungen
- Netzwerktechnik
- Reparaturservice für Kaffeevollautomaten, TV-, Hifi- und Haushaltsgeräten

Bücker Professional GmbH | Dammstr. 39, 33332 Gütersloh | T 05241/9642-200
info@buecker-professional.de | www.buecker-professional.de

euronics **Bücker**

Gütersloh | Rheda-Wiedenbrück | Harsewinkel | Borgholzhausen

- Haushaltsgeräte
- Miele-Center
- Telekommunikation und PC
- Unterhaltungselektronik

**GENAU RICHTIG.
AUF DIE TECHNIK
KOMMT ES AN.**

Dammstraße 39 | 33332 Gütersloh | T 05241 92480 | info@euronics-buecker.de | www.euronicsxxl-buecker.de