

# Inhaltsverzeichnis

## **1. Das Baugrundstück**

- 1.1 Auswahl eines Grundstücks
- 1.2 Grundstückskauf
- 1.3 Teilungsgenehmigung
- 1.4 Nebenkosten
  - 1.4.1 Erschließungsbeiträge
  - 1.4.2 Notarkosten
  - 1.4.3 Grunderwerbssteuer
  - 1.4.4 Sonstige Nebenkosten

## **2. Das Baurecht**

- 2.1 Bauplanungsrecht
  - 2.1.1 Flächennutzungsplan
  - 2.1.2 Bebauungsplan
  - 2.1.3 Der Innenbereich
  - 2.1.4 Der Außenbereich
- 2.2 Bauordnungsrecht
- 2.3 Baunebenrecht

## **3. Die Planung**

- 3.1 Der Architekt/Die Architektin
- 3.2 Schritte zur Zusammenarbeit
- 3.3 Der Planungsablauf
- 3.4 Sonnenenergienutzung
  - 3.4.1 Solarkollektoren
  - 3.4.2 Photovoltaische Stromerzeugung
- 3.5 Regenwassernutzung

## **4. Die Finanzierung**

- 4.1 Wohnungsbauförderung
  - Eigentumsförderung
    - 4.1.1 Neubau oder Ersterwerb
    - 4.1.2 Erwerb vorhandenen Wohneigentums
    - 4.1.3 Ausbau und Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen
    - 4.1.4 Ausbau oder Erweiterung selbständiger Wohnungen
    - 4.1.5 Ausbau oder Erweiterung zur Neubeschaffung einzelner Wohnräume
    - 4.1.6 Darlehen für Schwerbehinderte
  - 4.2 Förderung des Mietwohnungsbaues
    - 4.2.1 Erster Förderungsweg
    - 4.2.2 Zweiter Förderungsweg
  - 4.3 Modernisierung
  - 4.4 Kein Rechtsanspruch
  - 4.5 Auskunft und Beratung

- 5. Die Baugenehmigung**
  - 5.1 Genehmigungspflicht
  - 5.2 Entwurfsverfasser
  - 5.3 Bauvoranfrage
  - 5.4 Genehmigungsverfahren
  - 5.5 Bauantrag
  - 5.6 Baugenehmigung
  - 5.7 Teilbaugenehmigung
  - 5.8 Geltungsdauer der Baugenehmigung
  - 5.9 Baugenehmigungsgebühren
  - 5.10 Baulasten
  - 5.11 Während der Bauzeit
    - 5.11.1 Statik
    - 5.11.2 Sondernutzung
    - 5.11.3 Baustelle
    - 5.11.4 Schornsteinfegerbescheinigung
    - 5.11.5 Haustechnik
    - 5.11.6 Energieeinsparverordnung
    - 5.11.7 Die Fertigstellung
  - 5.12 Checkliste für Ihren Bauantrag
  
- 6. Besonderheiten beim Bauen**
  - 6.1 Abwasserentsorgung
  - 6.2 Regenwasserversickerung
  - 6.3 Denkmalschutz
  
- 7. Außengestaltung**
  - 7.1 Lebensraum „Garten“
  
- 8. Adressen und Ansprechpartner**

# **Das Baugrundstück**

## **1.1 Auswahl eines Grundstücks**

### **Grundstücksmarkt**

Die Beschaffung eines geeigneten Baugrundstücks erfolgt normalerweise auf dem freien Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler, über Bauträger oder Immobilienabteilungen der Geldinstitute sowie bei städtischen Grundstücken beim Liegenschaftsamt der Stadt Leichlingen. Ansprechpartnerin ist hier Frau Barkowski, Tel: 02175/992-363 im Gebäudemanagement der Stadt Leichlingen, Am Büscherhof 1, 42799 Leichlingen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Amt für Bauordnung und Planung der Stadt Leichlingen, Am Schulbusch 16, 42799 Leichlingen. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer und der Bebaubarkeit des Grundstücks hängt dann Ihr Erfolg ab.

### **Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit**

Grundstücksbesitzer und –käufer sollten sich zunächst beim Bauamt der Stadt Leichlingen erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht widerspricht (§ 30 BauGB – Baugesetzbuch)

#### **oder**

innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB – Baugesetzbuch -)

#### **oder**

es (im Außenbereich) liegt und entweder einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als so genanntes „sonstiges Vorhaben“ öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Die Beurteilung der öffentlichen Belange ist im Baugesetzbuch katalogisiert und liegt nicht im Ermessen der Behörde (§ 35 BauGB – Baugesetzbuch -).

### **Erschließung**

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr, an Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Zu Fragen der verkehrlichen Erschließung können Sie sich an die Untere Straßenverkehrsbehörde der Stadt Leichlingen, Tel. 02175/992-342, wenden.

Informationen zur abwassertechnischen Erschließung gibt der Städtische Abwasserbetrieb, Am Schulbusch 16, 42799 Leichlingen, Tel. 02175/992-243.

Zur verbindlichen Klärung, ob ein Grundstück bebaubar ist, empfiehlt es sich, eine Bauberatung in Anspruch zu nehmen. Kann hier noch nicht abschließend alles geklärt werden empfiehlt es sich, eine Bauvoranfrage zu stellen. Die Bauvoranfrage ist sozusagen ein Teilstück einer Baugenehmigung in der in der Regel das Planungsrecht beurteilt wird. Es können aber auch weitere Fragen gestellt werden, die dann im Rahmen dieser Anfrage beantwortet werden. Zuständig für die Bauvoranfragen wie auch für die Baugenehmigungen sind die zuständigen Bezirkssachbearbeiter im Amt für Bauordnung und Planung der Stadt Leichlingen, Am Schulbusch 16, 42799 Leichlingen. Zuständig sind hier Frau Westermann, Tel. 02175/992-179 und Herr Kornek, Tel. 02175/992-168. Eine Bauvoranfrage ist mit relativ geringem finanziellen und planerischen Aufwand zu stellen. Die Gebühr wird bei einer Realisierung des Vorhabens teilweise angerechnet; bei einer negativen Entscheidung spart der Bauherr Geld für unnötige Planungen.

## **1.2 Grundstückskauf**

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer prüfen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei hohem Grundwasserspiegel, felsigem Grund, Fließsand oder nicht gewachsenem Boden müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen können. Hierzu sind in der Regel vor Baubeginn Bodengutachten zu erstellen.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Die breite Seite des Hauses sollte nach Süden gerichtet sein, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und –wärme empfangen können. Dies begünstigt auch die Nutzung passiver Energien, wie z.B. die Anbringung von Sonnenkollektoren.

Erkundigen Sie sich genau, wie sich die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren entwickeln wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man beim Bauamt der Stadt Leichlingen erfahren, welche städtebaulichen Planungen in Vorbereitung oder aufgrund bereits bestehender Bebauungspläne geltendes Recht sind.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z.B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.

Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. Außer einem Blick in das Grundbuch, aus dem Sie über privatrechtliche Verpflichtungen (z.B. Dienstbarkeiten) informiert werden, die auf dem Grundstück ruhen, ist es ratsam, auch eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis einzuholen. Dieses wird beim Bauamt der Stadt Leichlingen geführt und informiert Sie über öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die mit dem Grundstück verbunden sind. Hierzu zählen insbesondere Baulasten zur Sicherung einer Abstandfläche oder einer Zuwegung zugunsten des Nachbarn. Hieraus können sich ggf. Einschränkungen für die bauliche Ausnutzung Ihres Grundstücks ergeben.

Ihre Ansprechpartnerin im Bauamt ist Frau Windeck, Telefon 02175/992-178.

## **Grundstückswerte**

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Rheinisch-Bergischen Kreis, Telefon 02202/13-2579, und 02202/13-2606. Aufgrund von Kartenübersichten können sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen.

Möchten Sie den individuellen augenblicklichen „Verkehrswert“ wissen, so besteht auch die Möglichkeit – unter bestimmten Voraussetzungen – ein Verkehrswertgutachten bei dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Auftrag zu geben. Diese Gutachten sind jedoch unverbindlich und verpflichten niemanden, zu dem ermittelten Ergebnis zu kaufen oder zu verkaufen.

Dieser Wert stellt auch nicht immer den Wert dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Gleichwohl kann die Erkenntnis dieses ermittelten Wertes für Sie selbst eine wesentliche Entscheidungshilfe oder auch ein Verhandlungsargument sein.

### **1.3 Teilungsgenehmigung**

In vielen Fällen ist es erforderlich, das Baugrundstück im rechtlichen Sinne erst noch zu schaffen. Falls Ihr Grundstück aus einem größeren im Grundbuch eingetragenen Grundstück herausgetrennt werden muss, ist eine Teilungsvermessung erforderlich. Erst nach Übernahme der Vermessung in das

Kataster ist die Eigentumsbeschreibung im Grundbuch möglich.

Ist eine Teilungsgenehmigung nicht erforderlich, kann die zuständige Behörde auf Antrag ein Zeugnis hierüber erteilen. Zuständig hierfür ist das Bauordnungsamt.

Das Zeugnis oder die Teilungsgenehmigung ist eine notwendige Voraussetzung für die grundbuchliche Vollziehung der Teilung. Anträge für „katastermäßige“ Teilungen können nur über öffentlich bestellte Vermessungsingenieure beim Amt für Bauordnung und Planung der Stadt gestellt werden.

Auskünfte hierzu erteilen Ihnen beim Amt für Bauordnung und Planung der Stadt Leichlingen Frau Westermann, Telefon 02175/992-179, Herr Kornek, Telefon 02175/992-168, das Kataster- und Vermessungsamt der Kreisverwaltung des Rheinisch-Bergischen Kreises in Bergisch Gladbach, die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure oder Ihr Notar.

#### **1.4 Nebenkosten, Beiträge, Gebühren**

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: ggf. Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge, Grunderwerbssteuer und Notariats- und Grundbuchkosten und eventuell die Maklerprovision.

##### **1.4.1 Erschließungsbeiträge**

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsbeiträge für die Straße und einmalige Anschlussbeiträge für die Kanalisation anfallen.

Informationen über Erschließungs- und Straßenbaubeiträge erhalten Sie in der Steuerabteilung der Stadt Leichlingen, Herrn Spindelman, Tel. 02175/992-149.

Auskünfte über Kanalanschlussbeiträge erteilt der Städtische Abwasserbetrieb der Stadt Leichlingen, Frau Kaczmarek, Telefon 02175/89 00 13.

Weitere Erschließungskosten fallen an für die Anschlüsse von Wasser und Gas. Hier ist Ansprechpartner für Wasser: Stadtwerke Leichlingen GmbH, Im Brückerfeld 1-3, Telefon 02175/9770, und für Strom: RWE Energie, Im Brückerfeld 1-3, Telefon 02175/3904.

### **1.4.2 Notarkosten**

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,5% und 3 % des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Gebühren hiervon berechnet.

Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

### **1.4.3 Grunderwerbssteuer**

Die Grunderwerbssteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5 % der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbssteuer wird, soweit dieser im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer Immobilie im Wert von 400.000 Euro werden demnach 14.000 Euro Grunderwerbssteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5 % Steuern an das zuständige Finanzamt.

### **1.4.4 Sonstige Nebenkosten**

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5 % bis 2,5% des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3 % bis 6 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an.

## **Das Baurecht**

Das Baurecht differenziert sich nach dem bundeseinheitlichen Städtebaurecht (Bauplanungsrecht) und dem landesspezifischen Bauordnungsrecht sowie den Anforderungen im sonstigen öffentlichen Recht (Baunebenrecht).

Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt ist, beschäftigt sich damit, **wo** und **was** gebaut werden darf.

Das Bauordnungsrecht - geregelt in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - (BauO NRW) behandelt die Sicherheit und Ordnung des Baues, z.B. Standsicherheit, Brandschutz, Abstandflächen usw. und klärt, **wann** und **wie** gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

## **2.1 Städtebaurecht (Bauplanungsrecht)**

Jedes Grundstück liegt entweder im Bereich eines „Bebauungsplans“, eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“, innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ oder im „Außenbereich“. Im Baugesetzbuch sind für jeden der genannten Bereiche die Voraussetzungen dargestellt, unter denen ein Bauvorhaben zulässig ist.

### **Die Bauleitplanung kennt zwei Stufen:**

Die „vorbereitende Bauleitplanung“, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird, und die „verbindliche Bauleitplanung“, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.

Der Flächennutzungsplan ist lediglich behördenverbindlich und hat keine direkten Auswirkungen.

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Leichlingen. Der Rat der Stadt Leichlingen ist also zuständig für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan bedarf allerdings i. d. R. der Genehmigung übergeordneter Behörden.

### **2.1.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der für das gesamte Gemeindegebiet geltende Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar und baut auf den raumordnerischen Vorgaben auf, die in Nordrhein-Westfalen durch Landesentwicklungspläne und Gebietsentwicklungspläne konkretisiert sind. Dem Flächennutzungsplan läßt sich die Einteilung des Stadtgebietes in Bauflächen – gegliedert nach Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen - und in sonstige Nutzungen entnehmen. Als sonstige Nutzungen kommen Flächen für Landwirtschaft, Wald, Wasserflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen sowie Versorgungs- und Grünflächen in Betracht.

An dem Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne werden Behörden und Bürger in einem mehrstufigen Verfahren beteiligt. Aus dem Flächennutzungsplan kann der Bürger kein Baurecht herleiten.

### **2.1.2 Bebauungsplan (B-Plan)**

Aus dem Flächennutzungsplan entwickelt die Stadt für genau abgegrenzte und zumeist größere Teilbereiche der Stadt die Bebauungspläne. Diese werden zumeist aufgestellt, um neue Bauflächen einer Bebauung zuzuführen oder städtebauliche

Problemzonen zu ordnen und enthalten für die einzelnen Baugrundstücke genaue Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubaren bzw. nichtüberbaubaren Grundstücksflächen. Oft regeln sie auch die Bauweise, die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken, die Dachform, die Dachneigung und die Bepflanzung der Freiflächen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind als geltendes Ortsrecht für jedermann verbindlich; ein Vorhaben ist gem. § 30 BauGB nur zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht. Von ihnen darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Bauordnungsamtes im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens abgewichen werden und auch nur dann, wenn eine der in § 31 BauGB aufgeführten Befreiungsvoraussetzungen zutrifft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung sind nur unter Zuhilfenahme der Baunutzungsverordnung verständlich. Nach der BauNVO setzt die Stadt im Bebauungsplan unterschiedliche Baugebiete fest, z.B. Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet oder Gewerbegebiet. Mit dieser Festsetzung ergibt sich, welche Anlagen in dem Gebiet zulässig sind oder nur ausnahmsweise vom Bauordnungsamt zugelassen werden dürfen. Die Baugebietsvorschriften der BauNVO werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit bedarf es eines Blickes in die jeweils anzuwendende Baugebietsregelung der BauNVO.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Stadtrat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Baugesetzbuch ermöglicht eine Beteiligung der Bürger bei allen Planungen. Diese Mitwirkung soll zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen auch noch möglich sind.

Im Regelfall werden nach „ortsüblicher Bekanntmachung“- d. h. im Amtsblatt der Stadt Leichlingen – der Aufstellungsbeschluss, die ausgearbeiteten Konzepte mit Text und Plangebietsskizze nach öffentlicher Ankündigung den Bürgern in einer öffentlichen Abendveranstaltung erläutert. Hierüber wird ein Protokoll gefertigt, das dem Rat vorgelegt wird. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt den endgültigen Entwurf zur „öffentlichen Auslegung“.

Auch der Bebauungsplanentwurf, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einer im Baugesetzbuch festgelegten Behörden- und Bürgerbeteiligung unterzogen.

Zunächst wird der Entwurf einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher „ortsüblich“ – also im Amtsblatt der Stadt Leichlingen – bekanntgemacht und mit dem Hinweis versehen, dass

Anregungen während des Auslegungszeitraumes vorgebracht werden können. Der Rat der Stadt Leichlingen prüft die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

Mit der Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses tritt der B-Plan in Kraft und kann jederzeit eingesehen werden. Für die Änderung gilt ebenfalls grundsätzlich das hier aufgezeigte Aufstellungsverfahren.

Die Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. In diesem Fall ist lediglich die öffentliche Bekanntmachung erforderlich. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Nähere Informationen, wie, wann und wo Sie das Amtsblatt der Stadt Leichlingen beziehen können, erhalten Sie im Amt Zentrale Dienste der Stadt Leichlingen.

### **2.1.3 Der Innenbereich**

Liegt das zur Bebauung vorgesehene Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so regeln sich die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Ihr Bauvorhaben nach dem § 34 des Baugesetzbuchs.

Danach ist Ihr geplantes Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

### **2.1.4 Der Außenbereich**

Als Außenbereich im planungsrechtlichen Sinne werden Bereiche verstanden, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans) noch im unbeplanten Innenbereich liegen. Der Außenbereich soll grundsätzlich von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren. Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den sogenannten privilegierten Vorhaben rechnet, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche

Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen. Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden. Voraussetzung jeder Bautätigkeit im Außenbereich ist jedoch, dass ein Vorhaben keine öffentlichen Belange beeinträchtigt. Hierunter versteht das Baugesetzbuch:

- die Darstellungen des Flächennutzungsplanes,
- die Darstellungen des Landschaftsplanes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft,

um nur einige zu nennen.

Ferner muss bei der Realisierung von Baumaßnahmen im Außenbereich nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit §§ 4 bis 6 Landschaftsgesetz ein Ausgleich für die Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen geschaffen werden. Derartige Ausgleichsmaßnahmen werden zwischen Antragsteller und dem Amt für Bauordnung und Planung der Stadt im Benehmen mit der unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises vereinbart und in der Baugenehmigung festgesetzt.

## **2.2 Bauordnungsrecht**

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) bildet die Grundlage des Bauordnungsrechts. Dieses gilt für alle baulichen Anlagen, unabhängig davon, ob diese ausdrücklich genehmigungspflichtig sind. Neben den Anforderungen an Grundstücke und an bauliche Anlagen sind in der Landesbauordnung das Baugenehmigungsverfahren einschließlich der Bauüberwachung sowie die Zuständigkeiten der am Bau Beteiligten (Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in, Unternehmer/in...) und der Behörden geregelt.

## **2.4 Baunebenrecht**

Unter diesem Begriff werden die Einzelbestimmungen in sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die mit dem Bauen zusammenhängen, zusammengefasst. Ihre Zahl ist außerordentlich groß und für ein Bauvorhaben nur schwierig zu erfassen. Das Bauordnungsamt beteiligt deshalb im Baugenehmigungsverfahren verschiedene Behörden und Dienststellen, die zum Teil zur Stadtverwaltung Leichlingen gehören, teilweise aber auch wie die Untere Umweltschutzbehörde des Kreises oder wie das Rheinische Amt für Denkmalpflege anderen Gebietskörperschaften zugeordnet sind.

Das Baunebenrecht läßt sich grob in folgende Gruppen einteilen:

- Umwelt- und Immissionsschutzrecht
- Gewerbe- und Technikrecht
- Fachplanungsrecht

Darüber hinaus steht das Bauordnungsrecht in enger Verbindung zu weiteren Bundes- und Landesgesetzen, deren Vollzug den Bauaufsichtsbehörden teilweise selbst obliegt.

Als Beispiele können genannt werden:

- Wohnungseigentumsgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Feuerschutz- und Hilfesgesetz
- Schornsteinfegergesetz
- Vermessungs- und Katastergesetz
- Baustatistikgesetz

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz erteilt das Bauordnungsamt Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Sondereigentumseinheiten, nach dem Denkmalschutzgesetz werden denkmalrechtliche Erlaubnisse von der Baugenehmigung in der Regel miterfasst, nach dem Feuerschutz- und Hilfesgesetz wirken die Bauaufsichtsbehörden bei der Brandschau mit, nach dem Schornsteinfegermeistergesetz beurteilen die Bezirksschornsteinfegermeister die Brauchbarkeit von Schornsteinen und Abgasanlagen, nach dem Kataster- und Vermessungsgesetz überwacht das Kataster- und Vermessungsamt des Rheinisch-Bergischen Kreises die Einmessung der fertiggestellten Bauten, nach dem Baustatistikgesetz sind dem Statistischen Landesamt die Daten für die Hochbaustatistik zu melden.

## **Die Planung**

### **3.1 Der Architekt/Die Architektin**

Bei der Planung und Herstellung eines Bauwerks wird der Bauherr mit einer Fülle von Fragen, Entscheidungen und Schwierigkeiten konfrontiert, die nur mit umfangreichen Fachkenntnissen und entsprechender Erfahrung auf dem Bausektor geklärt werden können. Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Doch bei der Anzahl der rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und nicht zuletzt künstlerischen Fragen ist die Gefahr groß, den Überblick zu verlieren, Situationen falsch einzuschätzen, so dass sich die Kosten sogar erhöhen können. In aller Regel sollte man deshalb einen

Architekten einschalten. Durch gezielte Planung, Vergabe und Abwicklung des Projekts steht sich der Bauherr meistens trotz des Honorars, das der Architekt gemäß der Honorarordnung (HOAI) berechnet, unterm Strich günstiger. Nicht jeder darf sich Architekt nennen. In den Architektengesetzen der Länder ist geregelt, wer die Berufsbezeichnung Architekt führen darf. Im Zweifel kann sich der Bauherr an die zuständige Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, Zollhof 1, 40221 Düsseldorf, Tel.: (02 11) 49 67-0, wenden.

In der Regel führt der schnellste Weg über Bekannte oder über Bauobjekte in der Umgebung, die Ihnen besonders zusagen, zu einem Architekten. Eine andere Möglichkeit ist, sich ganz unverbindlich mit ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch zu verabreden und sich dessen Arbeiten zeigen zu lassen.

### **3.2 Schritte zur Zusammenarbeit**

Das Aufgabengebiet des Architekten hat sich im Laufe der Zeit stark erweitert. Ein Bauwerk ist nicht nur ein technisches Gebilde, ein konstruktives Gefüge aus verschiedenen Baustoffen, es entsteht auch durch künstlerische Gestaltung und stellt ein wirtschaftliches Wertobjekt dar. Der Architekt ist somit eine Art Sachverwalter des Bauherrn und genießt daher in besonderem Maße dessen Vertrauen. Der Architekt hat die Aufgabe, die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten seines Bauherrn mit den grundstücksbezogenen und finanziellen Möglichkeiten in Einklang zu bringen und in einen darüber hinaus baugenehmigungsfähigen Entwurf zu verarbeiten. Viele Bauherren, die mit ihrem Architekten Vorgespräche führen, sind sich nicht darüber im Klaren, ab wann es rechtlich zu einer Beauftragung und damit zu einem Honoraranspruch kommt. Da ein Architektenvertrag nicht formbedürftig ist – also mündlich oder schriftlich geschlossen werden kann – sollten sich Architekt und zukünftiger Bauherr frühzeitig über Art und Umfang der gewünschten Leistungen austauschen.

Grundsätzlich ist bereits die Bitte des Bauherrn, „Vorschläge“ über die Bebauung eines Grundstückes zu machen, ein Auftrag, der nach HOAI honoriert werden muss. Es ist deshalb sinnvoll, eine schriftliche Vereinbarung zu treffen, um spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden. Der Architektenvertrag zählt zu den Werkverträgen. Das Werkvertragsrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt und unterliegt damit den Grundsätzen des allgemeinen Vertragsrechts (Abschlußfreiheit, Gestaltungsfreiheit, Formfreiheit). Das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) bietet Schutz vor einseitigen Geschäftsbedingungen. Als Richtlinie für einen Vertragsabschluss sind von den Architektenverbänden und Architektenkammern als Muster der „Einheits-

Architektenvertrag“ und der „Architekten-Vorplanungsvertrag“ entworfen worden. Diese Muster nehmen sowohl die Interessen der Architekten als auch der Bauherren wahr. Wenn Sie zunächst nur aufgrund von Vorentwurfs-Skizzen herausfinden wollen, wo die Arbeit des jeweiligen Architekten Ihren Vorstellungen entspricht, sollten Sie einen beschränkten Auftrag erteilen.

### **3.3 Der Planungsablauf**

Der Architekt ermittelt zunächst alle notwendigen Grundlagen. Dazu gehören beispielsweise:

- Begehung des Grundstücks
- Erkundung der planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Einfügungsgebot etc., Baumbestand, Denkmalschutz, Baulasten, Grunddienstbarkeiten, Versickerungsgebote, Ausgleichsgebote...)
- Erkundung der technischen Voraussetzungen (Beschaffenheit des Baugrundes, Bodenbelastungen...)
- Erkundung der Umgebungsbebauung zur Beurteilung der Einfügung Ihres Bauvorhabens in die vorhandene Bebauung.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung entwirft der Architekt unter Berücksichtigung Ihrer Wünsche und Möglichkeiten erste Skizzen. Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfs- und Genehmigungsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet und zusammen mit den notwendigen Bauantragsunterlagen (siehe Kapitel 5) dem Bauordnungsamt zur Genehmigung eingereicht. Nachdem geklärt ist, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist, erstellt der Architekt bzw. Statiker die so genannten bautechnischen Nachweise. Hierzu gehören die statische Berechnung sowie die Nachweise über den Schallschutz, den Wärmeschutz und den Brandschutz. Die Ausführungsplanung, die im Maßstab 1:50 dargestellt wird, enthält alle für die Handwerker notwendigen Informationen zur eigentlichen Erstellung Ihres Bauvorhabens. Anhand der Ausführungsplanung werden die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostangebote ermittelt. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Abnahme der handwerklichen Leistungen ein Bautagebuch an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die

Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

## **Sonnenenergienutzung**

### **3.4.1 Solarkollektoren**

Wussten Sie, dass die Sonnenscheindauer in Deutschland zwischen 1.300 und 1.900 Stunden im Jahr liegt?

Durch die konsequente Nutzung dieses ungeheuren Potentials ist eine umweltfreundliche und sichere Energieversorgung möglich. Heute wird nur ein Bruchteil dieser Kraft genutzt. Doch jeder Einzelne von uns kann durch die Nutzung der Sonnenenergie einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung unseres Lebensraumes beitragen, z.B. mit einem Solar-System zur Warmwasserbereitung. Bei diesem System wandeln Sonnenkollektoren – die in der Regel auf Dächern montiert werden – das eingestrahlte Licht in Wärme um. Eine Solarflüssigkeit transportiert die Wärme in einem Kreislauf aus den Kollektoren zu einem in einen Warmwasserspeicher eingebauten Wärmetauscher.

Dort wird die Wärme der Solarflüssigkeit an das den Wärmetauscher umgebende Wasser übertragen. Das Wasser erwärmt sich. Reicht die Sonnenstrahlung nicht aus, um die gewünschte Warmwassertemperatur zu erzeugen, kann die fehlende Wärme mittels eines zweiten im Speicher eingebauten Wärmetauschers, vom konventionellen Heizkessel ergänzt werden.

Bei guter Sonneneinstrahlung erzeugen 6 m<sup>2</sup> Kollektorfläche ca. 120 Liter warmes Wasser pro Tag. Die dafür erforderliche Anlage kostet derzeit ca. 4.000 bis 7.500 Euro (inklusive Speicher).

Solarkollektoren kommen in der Regel auf 300 kWh bis 400 kWh je Quadratmeter Kollektorfläche.

Somit werden Solarkollektoren für die Warmwasserbereitung im Wohnungsbau mittelfristig wirtschaftlich.

Adressen von Leichlinger Bürgerinnen und Bürgern, die über eine solche Anlage verfügen und bereit sind, diese Interessierten zu zeigen, erhalten Sie bei Frau Herbig-Matthiesen im Büro Lokale Agenda 21, Telefon 02175/992-222.

### **3.4.2 Photovoltaische Stromerzeugung**

Die eingestrahlte Sonnenenergie wird durch Siliziumzellen direkt in elektrischen Strom gewandelt. Der Wirkungsgrad beträgt ca. 5 – 6 %, bezogen auf die eingestrahlte Energie. Da nicht nur direkte Sonnenstrahlung, sondern das Licht allgemein

genutzt wird, kann auch an Tagen mit bedecktem Himmel Strom gewonnen werden. Die Anlagekosten liegen derzeit zwischen 6.500 und 9.000 Euro pro kW installierter Leitung, die Stromkosten damit bei 1 Euro/kWh.

Dementsprechend ist die Photovoltaik bereits heute für Kleinverbraucher als wirtschaftlich zu bezeichnen.

Im Rahmen des Programmes „Rationelle Energieverwendung und Nutzung unerschöpflicher Energiequellen“

(REN-Programm) fördert das Land NRW seit 1987

Investitionsmaßnahmen im Bereich neuer Energietechniken.

Gefördert wird die Planung und Errichtung von Solarkollektoren

– und Photovoltaikanlagen, Wasserkraft- und Windkraftanlagen,

Biomasse- und Biogasanlagen und Wärmepumpen (bei

Beachtung besonderer Anforderungen). Die Zuwendung wird

dabei als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt.

Private Antragsteller können sich über die

Verbraucher-Zentrale NRW

Mintropstraße 27

40215 Düsseldorf

Tel. 0211/3809-151

beraten lassen.

Der Antrag auf Förderung im REN-Programm ist beim

Landesinstitut für Bauwesen

Außenstelle Dortmund

Postfach 10 25 43

44025 Dortmund

zu stellen.

## **Regenwassernutzung**

### **3.5 Regenwassernutzung**

Trinkwasser ist wertvoll, denn die Grundwasser-Ressourcen sind nicht unerschöpflich, und die Aufbereitung von Wasser zu hochwertigem Trinkwasser ist teuer. Doch was geschieht mit dem aufwendig hergestellten Nass? Durchschnittlich 140 Liter gutes Trinkwasser werden täglich pro Kopf im Haushalt mit Hilfe der Toilettenspülung durch die Kanalisation gejagt, zum Duschen und Baden, Wäschewaschen, Kochen, usw.

verbraucht. Allein ca. 35 % entfallen auf die WC-Spülung, weitere 38 % auf die Körperreinigung und nur rund ca. 6 % auf die eigentliche Verwendung als Trinkwasser. Darüber

hinaus ist Deutschland zwar kein Wassermangelgebiet, aber Schadstoffe belasten zunehmend unsere Wasservorräte.

Gewinnung und Aufbereitung von hygienisch einwandfreiem Wasser wird immer schwieriger und teurer.

Verbrauchsreduzierungen sind möglich durch technische

Maßnahmen der Wassereinsparung, beispielsweise den Einsatz von Wasser sparenden Armaturen und Geräten.

Durch diese technischen Verfahren wird ein großer Spareffekt bei geringen Kosten erzielt:

- Durchlaufbegrenzer an Armaturen der Waschbecken
- Intervallgeber an Duschen (Armatur schaltet automatisch ab)
- Einhebelmischbatterien zur Verringerung der Temperatur-Einregelverluste
- Spülkästen an WC's mit reduzierter bzw. gestaffelter Wasserspülmenge (Spül/Stop-Taste)
- Wassersparende Geräte (Waschmaschinen, Geschirrspülmaschinen) mit Warmwasserzulauf.

Nicht für jeden Zweck wird hochwertiges Trinkwasser benötigt, sondern reicht z.B. das Regenwasser aus, das in Regentonnen/Zisternen aufgefangen werden kann. Für die Bewässerung des Gartens zum Beispiel reicht das Brauchwasser in geringerer Qualität aus. Nicht zuletzt führt die Rückhaltung des Regenwassers bei starken Niederschlägen auch zu einer nicht zu unterschätzenden Entlastung der Kanalisation und der Klärwerke.

Aber auch im Bereich der Toilettenspülung bietet sich über Sparmaßnahmen hinaus der Einsatz von Regenwasser als ideale Alternative zum kostbaren Trinkwasser an. Anfängliche hygienische Bedenken konnten, diesen Nutzungsbereich betreffend, durch verschiedene Studien in den letzten Jahren ausgeräumt werden.

Adressen von Leichlinger Bürgerinnen und Bürgern, die bereits über eine Regenwassernutzungsanlage verfügen und bereit sind, diese anderen Interessierten im Betrieb zu zeigen, erhalten Sie bei Frau Herbig-Matthiesen, Telefon 02175/992-222.

## **Finanzierung**

### **Wohnungsbauförderung**

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es unterschiedlichen Personenkreisen möglich, finanzielle Mittel durch Darlehen oder Zuschüsse der öffentlichen Hand zu beantragen.

#### **4.1 Eigentumsförderung**

Das Land NRW stellt in mehreren Förderprogrammen finanzielle Hilfen zur Verfügung, mit denen die Wohnraumversorgung der Bevölkerung durch Schaffung oder Erwerb von Wohneigentum gefördert werden soll.

Folgende Maßnahmen können für eine Förderung in Betracht kommen:

- Neubau oder Ersterwerb,

- Erwerb von vorhandenen Familienheimen und eigen genutzten Eigentumswohnungen,
- Ausbau- und Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen,
- Schaffung baulicher Einrichtungen und Maßnahmen, die den besonderen Bedürfnissen von Schwerbehinderten Rechnung tragen.

#### **4.1.1 Neubau oder Ersterwerb**

Öffentliche Mittel können Familien mit mindestens einem Kind oder einem schwerbehinderten Angehörigen mit einem Grad der Behinderung von 100 erhalten, sofern das anrechenbare Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht um mehr als 5 % übersteigt. Die Einkommensgrenze gem. § 25 des II. Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) errechnet sich nach den persönlichen Verhältnissen der Antragsteller. Die Ermittlung des anrechenbaren Einkommens erfolgt nach den §§ 25a –25d II. WoBauG. Welches Förderungsmodell in Frage kommen könnte und welche Einkommensgrenze für dieses Modell maßgeblich ist, kann immer nur individuell beurteilt werden.

#### **4.1.2 Erwerb vorhandenen Wohneigentums**

Der Erwerb einer vorhandenen Wohnung kann gefördert werden, wenn dadurch die dauerhafte angemessene Wohnraumversorgung in einem Familienheim oder einer Eigentumswohnung sichergestellt wird.

Förderungsfähig sind:

- Familien mit mindestens drei Kindern,
- Haushalte mit einem schwerbehinderten Angehörigen (mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80), deren Einkommen die Einkommensgrenze um mindestens 20% unterschreitet.

#### **4.1.3 Ausbau und Erweiterung von Eigentumsmaßnahmen**

#### **4.1.4 Ausbau oder Erweiterung selbständiger Wohnungen**

Sollen durch Ausbau oder Erweiterung selbständige Wohnungen in Familienheimen oder Eigentumswohnungen geschaffen werden, können unter Einhaltung einer bestimmten Einkommensgrenze öffentliche Mittel bewilligt werden.

#### **4.1.5 Ausbau oder Erweiterung zur Neuschaffung einzelner Wohnräume**

Ist ein Familienheim oder eine Eigentumswohnung der Größe nach nicht mehr ausreichend, z.B. wegen der Geburt eines

Kindes, kann die Neuschaffung einzelner Wohnräume durch Ausbau oder Erweiterung gefördert werden.

Die Förderung setzt voraus, dass das Einkommen die Einkommensgrenze um mindestens 20 % unterschreitet.

#### **4.1.6 Darlehen für Schwerbehinderte**

Sind für einen Schwerbehinderten mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80 zusätzliche Baumaßnahmen (z.B. Rampe, Hebeanlage) erforderlich, kann ein Baudarlehen zur Deckung der Mehrkosten bewilligt werden. Ein Baudarlehen kann auch gewährt werden, wenn vorhandener Wohnraum nachträglich durch zusätzliche bauliche Maßnahmen den besonderen Bedürfnissen eines Schwerbehinderten angepasst werden soll. Die Förderung setzt voraus, dass das Einkommen die Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 % übersteigt.

### **4.2 Förderung des Mietwohnungsbaues**

Miet- und Genossenschaftswohnungen werden vom Land NRW gefördert

- im Rahmen des Ersten Förderungsweges mit Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln,
- im Rahmen des Zweiten Förderungsweges mit Aufwendungsdarlehen und Baudarlehen aus nichtöffentlichen Mitteln.

#### **4.2.1 Erster Förderungsweg**

Die Höhe der öffentlichen Baudarlehen für Miet- und Genossenschaften im Ersten Förderungsweg ist abhängig von der Größe der Wohnungen. Außerdem gibt es Zusatzdarlehen für Wohnungen, die besonders für kinderreiche Familien geeignet sind.

Die Förderung im Ersten Förderungsweg setzt voraus, dass die Durchschnittsmiete 4,18 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich nicht übersteigt.

Die mit öffentlichen Mitteln im Ersten Förderungsweg gebauten Wohnungen sind für die Mieter bestimmt, deren Einkünfte innerhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen.

#### **4.2.2 Zweiter Förderungsweg**

Miet- und Genossenschaftswohnungen können im Zweiten Förderungsweg mit Aufwendungsdarlehen und Baudarlehen gefördert werden. Auch hier ist die Höhe der Darlehen von der

Größe der Wohnungen abhängig. Die Höchstdurchschnittsmiete im Zweiten Förderungsweg beträgt 5,37 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Die mit Mitteln aus dem Zweiten Förderungsweg gebauten Wohnungen sind für Mieter gedacht, deren Verdienst die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus um nicht mehr als 40 bzw. 60 % übersteigt.

#### **4.3 Modernisierung**

Das Land NRW fördert mit zinsgünstigen Darlehen auch Modernisierungsmaßnahmen an vorhandenen Wohngebäuden. Zur Modernisierung zählt:

- die Verbesserung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen (z.B. Maßnahmen zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen),
- energietechnische und bauliche Maßnahmen, die eine höchstmögliche Einsparung von Heizenergie in wirtschaftlich vertretbarem Rahmen bewirken (z.B. wesentliche Verbesserung von Wärmedämmung),
- Instandsetzungsmaßnahmen, wenn sie durch bauliche Maßnahmen zur Verbesserung von Wohnungen oder zur Einsparung von Heizenergie verursacht werden.

Die Modernisierung von Wohnungen kann bei Ausgaben ab 125,- Euro/qm mit einem Darlehen von 50 % der anerkannten Kosten gefördert werden. Die näheren Zuwendungsvoraussetzungen können bei den zuständigen Dienststellen erfragt werden.

#### **4.4 Kein Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung der Landesmittel und städtischen Mittel besteht nicht.

#### **4.5 Auskunft und Beratung**

Bei der Stadt Leichlingen,  
Amt für Grundstücksmanagement und Wohnen  
Am Büscherhof 1  
42799 Leichlingen  
Tel. 02175/992-360

#### **Bewilligungsbehörde:**

Rheinisch-Bergischer Kreis in Bergisch Gladbach  
Abteilung Wohnungsbauförderung  
Tel. 02202 /13-2413  
Am Rübezahlwald 7  
51462 Bergisch Gladbach

## **Die Baugenehmigung**

### **5.1 Genehmigungspflicht**

Wenn Sie ein Haus bauen, um- oder anbauen wollen, brauchen Sie eine Baugenehmigung, denn die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sind grundsätzlich baugenehmigungspflichtig.

Von diesem Grundsatz gibt es nur wenige Ausnahmen, z. B. für Wohngebäude in Gebieten mit Bebauungsplan und für bauliche Anlagen geringer Größe und Bedeutung.

Auch vor Durchführung kleinerer baulicher Maßnahmen sollten Sie sich deshalb beim Amt für Bauordnung und Planung der Stadt Leichlingen erkundigen, ob das geplante Objekt genehmigt werden muss oder ob es genehmigungsfrei ist. Denn die Errichtung baulicher Anlagen ohne die erforderliche Baugenehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hinzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muss.

Auch wenn es sich um ein genehmigungsfreies Vorhaben handelt, sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Wichtig ist auch die Genehmigungspflicht von Nebenanlagen wie Stützwänden mit Geländeanschlüßungen zur Begradigung von Grundstücken.

Grundsätzlich sollten Sie bei jeder Baumaßnahme die Bauberatung der Bauaufsicht in Anspruch nehmen.

### **5.2 Entwurfsverfasser**

Bauvorlagen (Baupläne) dürfen, von wenigen Ausnahmen abgesehen, nur von „bauvorlageberechtigten“ Entwurfsverfassern hergestellt und unterzeichnet werden. Berechtig sind u.a. Architekten, die aufgrund des Architektengesetzes die Berufsbezeichnung „Architekten“ führen dürfen, sowie Bauingenieure und Innenarchitekten unter bestimmten Voraussetzungen. Entwurfsverfasser, die Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden durch Unterschrift anerkennen, müssen ausreichend berufshaftpflichtversichert sein.

Sie sollten sich die Bauvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen lassen, ebenso wie den Abschluss einer Haftpflichtversicherung, zu deren Nachweis Ihnen gegenüber der Architekt verpflichtet ist. Architekten, Ingenieure und staatlich anerkannte Sachverständige – Letztgenannte müssen je nach Größenordnung des Bauvorhabens hinzugezogen werden, da

sie den Nachweis über den ausreichenden Schall- und Wärmeschutz, gegebenenfalls auch den Brandschutz und die Standsicherheit erbringen können – werden in aktuellen Listen bei der Architekten- bzw. der Ingenieurkammer geführt.

Weitere Informationen hierzu erteilen die:  
Architektenkammer Nordrhein-Westfalen  
Zollhof 1  
40221 Düsseldorf  
Tel.: 02 11/49 67-0

**und**

Ingenieurkammer-Bau NRW, Düsseldorf  
Carlsplatz 21  
40213 Düsseldorf  
Tel.: 0211/130670

**oder die**

Stadt Leichlingen  
Bauordnung und Planung  
Am Schulbusch 16  
42799 Leichlingen  
Telefon 02175/992-168 oder 02175/992-179

### **5.3 Bauvoranfrage**

Im Hinblick auf die vielschichtigen und rechtlichen Probleme, die sich im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ergeben können, sollten Sie sich frühzeitig mit dem Amt für Bauordnung und Planung der Stadt Leichlingen in Verbindung setzen.

Um aufwendige und ggfs. vergebliche Planungsarbeiten zu vermeiden ist es zweckmäßig, wegen bestehender Zweifel über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder auch zu bestimmten Detailfragen eine Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) beim Amt für Bauordnung und Planung der Stadt Leichlingen zu stellen.

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest allerdings:

- Antragsvordruck ( kann von der Internetseite der Stadt Leichlingen herunter geladen werden)
- Lageplan im Maßstab 1:500 mit Eintragung des Vorhabens oder eventuell Flurkartenauszug
- Formlose Beschreibung mit Angabe von Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlage und Dachform

Diese Unterlagen reichen Sie mindestens dreifach beim Bauordnungsamt ein. Als Orientierung gilt: Die Aussagekraft eines Vorbescheides reicht nur soweit, wie die Fragestellung und die Qualität der Bauvorlagen es ermöglichen.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre und kann auf Antrag um ein Jahr verlängert werden. Zudem bindet er das Amt für Bauordnung und Planung in seiner Entscheidung innerhalb dieses Zeitraums bezüglich der im Vorbescheid geklärten Fragen. Die Bindung der Behörde entfällt jedoch, wenn der Bauantrag vom Vorbescheid abweicht.

Nähere Informationen hierzu gibt Ihnen das Amt für Bauordnung und Planung der Stadt Leichlingen, Frau Westermann, Telefon 02175/992 179 und Herr Kornek, Telefon 02175/992 168.

## **5.4 Genehmigungsverfahren**

Für die verschiedenen Arten baulicher Anlagen gibt es unterschiedliche Baugenehmigungsverfahren:

- § 67 BauO NRW genehmigungsfreie Wohngebäude und deren Nebenanlagen (Genehmigungsfreistellung)
- § 68 BauO NRW Vereinfachtes Genehmigungsverfahren
- § 63 BauO NRW normales Genehmigungsverfahren

### **§ 67 BauO NRW genehmigungsfreie Wohngebäude und deren Nebenanlagen (Freistellungsverfahren)**

Die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches) oder im Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes freigestellt. Voraussetzung ist jedoch, dass das Vorhaben den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht widerspricht, die Erschließung gesichert ist und die Stadt nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Bei Abweichung von den Festsetzungen oder nicht gesicherter Erschließung ist auf jeden Fall die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens erforderlich. Die Baugenehmigungsbehörde kann allerdings jederzeit ein Genehmigungsverfahren einleiten. Hierzu bedarf es keiner ausdrücklichen Begründung. Die Freistellung von der Genehmigungspflicht konnte erfolgen, weil die Stadt durch die städtebaulichen Pläne bereits verbindlich Lage und Umfang der Wohnbebauung festgelegt hat. Die Freistellung entbindet nicht von der Verpflichtung, vor Baubeginn die Bauvorlagen in einfacher Ausfertigung beim Amt für Bauordnung und Planung einzureichen. Den Bauvorlagen sind evtl. erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beizufügen.

Erklärt die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, kann mit dem Bau begonnen werden.

Das Amt für Bauordnung und Planung hat die Möglichkeit, aus städtebaulichen Erwägungen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens einzuleiten und das Einreichen eines Bauantrages zu fordern. Für freigestellte Wohngebäude liegt die Verantwortung für die ordnungsgemäße Planung und Ausführung allein beim Bauherrn, Entwurfsverfasser und staatlich anerkannten Sachverständigen. Das Bauordnungsamt überwacht lediglich die Einhaltung dieser Verpflichtung. Vor Baubeginn ist es sinnvoll, die an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Nachbarn über das Vorhaben des Bauherrn zu informieren.

Die Fertigstellung des Vorhabens ist dem Amt für Bauordnung und Planung anzuzeigen. Bei Fertigstellung müssen dem Bauherrn Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen oder sachverständigen Stellen vorliegen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die baulichen Anlagen entsprechend den vorgenannten Nachweisen (Standicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz) errichtet oder geändert worden sind.

#### **Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)**

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird durchgeführt für alle Vorhaben, die nicht nach § 67 BauO NRW und nicht nach § 68 (1) Satz 3 BauO NRW zu beurteilen sind, d. h. für alle Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze und alle >Kleinen Sonderbauten<. In diesem Verfahren überprüft das Bauordnungsamt nur eingeschränkt die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Hinsichtlich der bautechnischen Einzelheiten liegt die Verantwortung für das Vorhaben in allen Planungs- und Bauphasen bei den am Bau Beteiligten. Allerdings wird durch den reduzierten Prüfumfang eine zügige Bearbeitung seitens des Amtes für Bauordnung und Planung ermöglicht.

Die Baubehörde prüft die Einhaltung der planungs- und baunebenrechtlichen Vorschriften sowie die grundstücksbezogenen Regelungen des Bauordnungsrechts, hier insbesondere die Erschließung, die Abstandsflächen, den Brandschutz nur bedingt, um nur einige zu nennen. Bei Wohngebäuden mittlerer Höhe und kleinen Sonderbauten muss der Bauherr einen staatlich anerkannten Sachverständigen mit der Prüfung des Brandschutzes beauftragen. Für kleinere Wohngebäude („Gebäude geringerer Höhe“) muss der Entwurfsverfasser die Verantwortung für einen ausreichenden Brandschutz allein tragen.

#### **Normales Baugenehmigungsverfahren (§ 63 BauO NRW)**

Unterliegt eine Baumaßnahme weder der Freistellung noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, so prüft das Amt für

Bauordnung und Planung die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im normalen Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Wegen des umfassenden Prüfauftrages dauert das normale Baugenehmigungsverfahren länger als das vereinfachte. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Dauer zu verkürzen, indem der Bauherr in allen Phasen des Verfahrens eng mit dem Bauordnungsamt kooperiert. Diese Kooperation besteht einmal darin, dass Forderungen anderer Fachbehörden und Dienststellen schnellstens durch Änderung bzw. Anpassung der Baupläne entsprochen wird. Andererseits kann durch Vorlage von Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger nach § 72 BauO NRW wiederum der Prüfumfang verkürzt und damit das Verfahren beschleunigt werden.

## **5.5 Bauantrag**

Um eine Baugenehmigung zu erhalten, reichen Sie zuvor einen Bauantrag ein, den Ihr/e Architekt/in so vollständig vorzubereiten hat, dass er beurteilbar und genehmigungsfähig ist. Die Unterlagen sind gemäß Bauprüfverordnung (BauPrüfVO) einzureichen. Die Kenntnis der hierzu erforderlichen und gesetzlichen Voraussetzungen gehört zu den vertraglichen Leistungen der Entwurfsverfasser. Sie reichen den Bauantrag mindestens in dreifacher – bei gewerblichen Objekten nach Absprache mit dem Amt für Bauordnung und Planung in drei- bis fünffacher Ausfertigung ein, da nur so eine sternförmige Bearbeitung durch die am Antragsverfahren beteiligten Dienststellen und Ämter gewährleistet ist. Dem Antrag müssen im Wesentlichen folgende Unterlagen beigelegt werden:

- **Bauantragsformular**

Das Bauantragsformular kann von der Internetseite der Stadt Leichlingen – Bauordnungsamt – herunter geladen werden. In der Regel verfügt allerdings der Architekt/die Architektin über diese Formulare. Achten Sie darauf, dass es vom Bauherrn und vom Entwurfsverfasser unterzeichnet ist.

- **Lageplan (§ 2 BauPrüfVO)**

Der Lageplan ist auf der Grundlage einer amtlichen Flurkarte im Maßstab 1:500 in der Regel von einem amtlich bestellten Vermessungsingenieur zu erstellen. Inhalt und Umfang der Darstellungen sind in der Bauprüfverordnung im Einzelnen genannt.

Einen beglaubigten Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte im Maßstab 1:500) erhalten Sie gegen Gebühr im Katasteramt der Kreisverwaltung in Bergisch Gladbach.

- **Liegenschaftskarte/Flurkarte und Deutsche Grundkarte**

Liegt für das Grundstück kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan vor, so sind den Antragsunterlagen eine beglaubigte Liegenschaftskarte/Flurkarte, die nicht älter als sechs Monate sein darf und die Deutsche Grundkarte im Maßstab 1: 5000 beizufügen. Anhand dieser Karten prüft das Amt für Bauordnung und Planung die Einhaltung der Planersatzvorschriften der §§ 34, 35 BauGB. Aus diesem Grund muss die Liegenschaftskarte/Flurkarte die Bebauung im Umkreis von 50 m um das Baugrundstück und die Deutsche Grundkarte die Bebauung im Umkreis von 500 m darstellen. Diese Karten können beim Kataster- und Vermessungsamt in Bergisch Gladbach, Kreishaus, Am Rübzahlwald 7, Telefon 02202/13-0, bezogen werden.

- **Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)**

Die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 müssen sämtliche für die Beurteilung notwendigen Angaben enthalten, insbesondere alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermaßung. In den Ansichten ist es z.B. wichtig, die vorhandenen und geplanten Geländehöhen im Bezug auf das geplante Gebäude ebenso darzustellen wie die für die Beurteilung des Bauvorhabens relevanten Nachbargebäude. Bei einem Umbau muss gekennzeichnet sein, welche Bauteile erhalten bleiben und welche Bauteile geändert oder neu errichtet werden.

- **Bau- und Betriebsbeschreibung (§ 5 BauPrüfVO)**

In der Bau- und Betriebsbeschreibung sind das Bauvorhaben und seine Nutzung ergänzend zu erläutern. Auch diese Vordrucke können aus dem Internet herunter geladen werden.

## **5.6 Baugenehmigung**

Das Amt für Bauordnung und Planung überprüft Ihren Bauantrag zunächst auf seine formelle Vollständigkeit. Sollten Unterlagen fehlen – leider ist dies allzu häufig der Fall – oder die eingereichten Unterlagen reichen nicht aus, so kann bis zur Vervollständigung des Antrags keine abschließende Bearbeitung erfolgen. Sind die Mängel erheblich, muss der Bauantrag – gebührenpflichtig – zurückgewiesen werden. Sobald Ihr Bauantrag vollständig vorliegt, werden die Stellungnahmen verschiedener Dienststellen und Behörden eingeholt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist des Weiteren gegebenenfalls die Beteiligung der Angrenzer bzw. Nachbarn erforderlich, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange (z.B. Befreiung von den Festsetzungen

des Bebauungsplanes) berührt werden. Diese Beteiligung kann von Amts wegen erfolgen und nimmt in der Regel längere Zeit in Anspruch, da die Nachbarn oft Erläuterungsbedarf haben. Die Zustimmung kann der Nachbar abgeben, wenn er die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschreibt oder für eine erforderliche Abweichung schriftlich sein Einverständnis gibt. Es liegt auf der Hand, dass eine frühzeitige Kontaktaufnahme des Bauherrn mit dem Nachbarn und die Vorlage der Zustimmung bereits mit dem Bauantrag das Verfahren außerordentlich beschleunigen kann.

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, fasst das Amt für Bauordnung und Planung diese mit der eigenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung. Eine Genehmigungsfrist von 6 Wochen gilt dann, wenn das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt oder ein positiver Vorbescheid schon erteilt worden ist. Die Bearbeitungszeit beginnt jedoch erst mit der Vollständigkeit der Bauvorlagen. Sofern Ihr Bauantrag vollständig vorliegt, die Erschließung gesichert ist und Ihr Bauvorhaben auch sonst keine besonderen Probleme aufwirft, können Sie mit einer kurzfristigen Bearbeitung rechnen. Mehr Bearbeitungszeit ist notwendig, wenn über Ausnahmen, Befreiungen und/oder Abweichungen von gesetzlichen Vorgaben oder Baulasten zu entscheiden ist und die Stellungnahmen externer Behörden erforderlich sind.

### **5.7 Teilbaugenehmigung (§ 8 BauO NRW)**

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf mit den Bauarbeiten, einschließlich des Baugrubenaushubs, nicht begonnen werden. Nur unter bestimmten Voraussetzungen ist es möglich, auf schriftlichen Antrag für Teile des Bauvorhabens eine „Teilbaugenehmigung“ zu erhalten. Dies setzt voraus, dass dem Bauamt ein kompletter Bauantrag vorliegt, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und die gesamte Baumaßnahme bauplanungs- und bauordnungsrechtlich bereits durch das Amt für Bauordnung und Planung geprüft worden ist. Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

### **5.8 Geltungsdauer der Baugenehmigung (§ 7 BauO NRW)**

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die

Bauausführung ein Jahr lang unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils um ein Jahr verlängert werden, wenn das Bauvorhaben den derzeit gültigen Rechtsvorschriften entspricht. Die jeweilige Verlängerung ist gebührenpflichtig.

## **5.9 Baugenehmigungsgebühren**

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenverordnung für das Land NRW festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach einer Landesverordnung, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, errechnet wird (in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten). Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung eines Bauantrages oder eine Zurücknahme des Antrages durch den Bauherrn.

## **5.10 Baulasten (§ 83 BauO NRW)**

Grundstücke sind manchmal ungünstig geschnitten oder beispielsweise ohne Zufahrtsmöglichkeit, so dass ein Bauvorhaben nicht ohne Probleme mit den gesetzlichen Erfordernissen in Einklang zu bringen ist. Hier gibt es in vielen Fällen die Möglichkeit, das gewünschte Bauvorhaben durch Eintragung einer sogenannten Baulast in das beim Amt für Bauordnung und Planung geführte Baulastenverzeichnis doch noch zu realisieren.

Ist beispielsweise die notwendige Abstandfläche zur Nachbargrenze auf dem eigenen Grundstück nicht nachzuweisen, kann u.U. mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn die fehlende Abstandfläche auf dem Nachbargrundstück per Baulast gesichert werden. Weiterhin können z. B. Einstellplätze oder Kinderspielplätze Gegenstand einer Baulast sein, wenn sie von dem Bauherrn nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

Die Eintragung einer Baulast setzt den Antrag des Grundstückseigentümers, einen beglaubigten Grundbuchauszug neuesten Datums sowie den Lageplan mit Darstellung der einzutragenden Baulastfläche voraus. Dieser Lageplan muss von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und mit öffentlichem Glauben beurkundet werden (amtlicher Lageplan).

Bei der Baulast handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Sicherung mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis des Amtes für Bauordnung und Planung, bei der Grunddienstbarkeit handelt es sich um eine privatrechtliche Sicherung im Grundbuch beim Amtsgericht. Eine Baulasteintragung zieht in

der Regel eine Eintragung in das Grundbuch bzw. eine zivilrechtliche Regelung mit sich.

Weitere Informationen gibt Frau Windeck im Amt für Bauordnung und Planung, Tel. 02175/992-178.

### **5.11 Während der Bauzeit**

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Der Beginn des Bauvorhabens, die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Gesamtfertigstellung müssen dem Amt für Bauordnung und Planung mindestens eine Woche vorher mitgeteilt werden. Das Bauvorhaben unterliegt während der Bauzeit der behördlichen Bauüberwachung. Im Regelfall überprüfen die Baukontrolleure des Amtes für Bauordnung und Planung anlässlich der Fertigstellung des Rohbaus und schließlich des Gesamtgebäudes die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den genehmigten Plänen. Abweichungen können während der Bauphase als Nachträge gestellt werden. Weicht die Bauausführung von den genehmigten Plänen ab und ist auch nachträglich nicht zu genehmigen, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die geahndet werden muss. Eine Nutzungsuntersagung ist in diesem Falle nicht auszuschließen. Daher: Sollten Sie während der Ausführung des Bauvorhabens feststellen, dass Änderungen vonnöten sind, setzen Sie sich bitte umgehend mit dem/der zuständigen Sachbearbeiter/in ihres Amtes für Bauordnung und Planung in Verbindung und beantragen Sie diese Änderungen Ihres Bauvorhabens im Rahmen eines Nachtrages. Über eine mängelfreie Abnahme erhalten Sie auf Antrag eine Bescheinigung, deren Vorlage beispielsweise häufig von Ihrem Kreditinstitut als Nachweis verlangt wird.

#### **5.11.1 Statik**

Der Nachweis der Standsicherheit muss dem Bauordnungsamt spätestens bei Baubeginn vorliegen. Liegt dieser Nachweis nicht vor, muss das Amt für Bauordnung und Planung die Baustelle stilllegen.

#### **5.11.2 Sondernutzung**

Werden durch die Bauarbeiten öffentliche Verkehrswege über den Gemeingebrauch hinaus in Anspruch genommen, z.B. für Baustelleneinrichtung, muss dazu vorher eine behördliche Genehmigung eingeholt werden. Nähere Auskünfte dazu erteilt die Untere Straßenverkehrsbehörde der Stadt Leichlingen, Frau Siefen, Telefon 02175/992-342.

### **5.11.3 Baustelle**

Von Baustellen gehen oft Gefahren für die öffentliche Sicherheit, insbesondere auch für Kinder aus. Die Baustelle und besonders die Baugrube müssen deshalb vom Bauunternehmer ordnungsgemäß abgesichert werden. Das der Baugenehmigung beigefügte Baustellenschild (roter/grüner Punkt) muss angebracht werden.

### **5.11.4 Schornsteinfegerbescheinigung**

Bei der Einrichtung von Schornsteinen und Feuerstätten muss der Bauherr eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters vorlegen, dass sich der Schornstein in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Diese Bescheinigung ist so rechtzeitig beim Bezirksschornsteinfegermeister zu beantragen, dass eine Überprüfung des Schornsteines im Rohbauzustand möglich ist.

Die entsprechenden Daten sind im Amt für Bauordnung und Planung der Stadt Leichlingen zu erfragen.

### **5.11.5 Haustechnik**

Für haustechnische Anlagen (z.B. Wasserheizungsanlagen, Wärmepumpen, offene Kamine, ortsfeste Behälter für brennbare Flüssigkeiten und Gase, Wasserversorgungsanlagen, Abwasseranlagen...) ist vor ihrer Benutzung durch Vorlage von Bescheinigungen der Unternehmerinnen und Unternehmer nachzuweisen, dass sie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Im Regelfall stellt eine solche Bescheinigung derjenige Unternehmer aus, der die entsprechende Anlage installiert hat.

### **5.11.6 Energieeinsparverordnung**

Mit der abschließenden Fertigstellung eines Gebäudes hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm ein Energieausweis unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt wird.

Der Energieausweis darf bei Neubauten nur auf Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt werden.

Nach Abschluss der Arbeiten zur Errichtung von Anlagen für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Lüftung und Kühlung hat der Unternehmer dem Bauherrn die

**Fachunternehmererklärung zur Energiesparverordnung 2007 über die technische Gebäudeausrüstung (TGA)**

auszuhändigen. Diese ist der Bauaufsichtsbehörde mit der Anzeige zur abschließenden Fertigstellung vorzulegen.

### **5.11.7 Die Fertigstellung**

Die Fertigstellung des Vorhabens ist dem Amt für Bauordnung und Planung von dem Bauherrn eine Woche vorher anzuzeigen. Hierzu können ebenfalls die beigefügten Vordrucke der Genehmigungsunterlagen verwendet werden. Zum Bauzustandsbesichtigungstermin ist das Gebäude mit der vom Amt für Bauordnung und Planung vergebenen Hausnummer zu versehen. Die Bauzustandsbesichtigung ist gebührenpflichtig. Auf Verlangen des Bauherrn kann über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung eine Bescheinigung ausgestellt werden. Nach Fertigstellung ist das Gebäude einzumessen. Die Einmessungsergebnisse sind dem Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises in Bergisch Gladbach mitzuteilen.

### **Verstöße gegen das öffentliche Baurecht**

Verstöße liegen z.B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung legalisiert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abriss angeordnet.

### **5.12 Checkliste für Ihren Bauantrag**

Die nachstehenden Unterlagen entsprechen einem Standardantrag. Je nach Einzelfall sind Mehr- oder Minderanforderungen möglich. Es ist immer zu empfehlen, einen Bauberatungstermin auch vor Erwerb eines Grundstückes beim Amt für Bauordnung und Planung wahrzunehmen. Dies kann Ihnen im Vorfeld viele Unannehmlichkeiten ersparen.

#### **Bauvorlagen**

- Antragsformular
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung (bei gewerblichen Objekten und landwirtschaftlichen Betrieben)
- Berechnung des umbauten Raums oder Angabe der Rohbaukosten bzw. Herstellungskosten bei nicht zu ermittelnden Rohbaukosten
- Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen

- Berechnung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Angabe der Geschossigkeit
- Berechnung der Abstandflächen
- Stellplatznachweis
- Ggf. Abweichungsantrag mit Begründung unter Hinzufügung der Nachbaräußerung
- Erhebungsbogen für Baustatistik
- Flurkarte
- Lageplan gemäß BauPrüfVO
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten und Darstellungen des geplanten und vorhandenen Geländeverlaufes
- Maschinenaufstellungsplan bei gewerblichen Objekten
  
- **Empfehlung:** Vorlage von Sachverständigenbescheinigungen über den Brand-, Wärme- und Schallschutz.

## **Besonderheiten beim Bauen**

### **6.1 Abwasserentsorgung**

Die Erschließung eines Grundstücks gilt gleichfalls nur als gesichert, wenn die Ableitung der Abwässer gewährleistet ist. Die häuslichen Abwässer werden entweder zusammen mit dem Regenwasser in sogenannte Mischwasserkanäle (Mischsystem) oder getrennt im jeweils eigenen Kanalnetz (Trennsystem) abgeführt. Vor Benutzung des Gebäudes muss der Kanalanschluss vorliegen. Der Städtische Abwasserbetrieb hat vor Jahren ein Abwasserbeseitigungskonzept erstellt, in dem festgelegt wurde, in welchen Stadt- und Ortsteilen Mischwasser- oder ausschließlich Schmutzwasserkanäle verlegt werden.

Wenn Sie sich mit Bauabsichten befassen, erkundigen Sie sich bitte rechtzeitig beim Städtischen Abwasserbetrieb, Am Schulbusch 16, Telefon 02175/89 00 13, nach dem Entwässerungssystem, welches in dem betreffenden Baugebiet verlegt ist.

### **6.2 Regenwasserversickerung**

Durch die fortschreitende Oberflächenversiegelung in unseren Städten fließt Regenwasser vermehrt als Oberflächenwasser ab. Diese Entwicklung hat weitreichende negative Folgen, wie die Verminderung der Grundwasserneubildung, die Zunahme und Verstärkung der Hochwasserereignisse, die Verschmutzung der Gewässer und eine immer stärkere Belastung der Kanalnetze.

Hier ist ein Umdenken erforderlich:

Regenwasser sollte möglichst vor Ort natürlich versickern und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Dieser Erkenntnis hat der Gesetzgeber Rechnung getragen durch die Änderung des Landeswassergesetzes im Jahr 1995: Auf Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist Regenwasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das durch einen vorhandenen Kanal im Trennsystem abgeleitet wird und Niederschlagswasser, das durch einen vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet wird.

Diese Anforderungen müssen Sie bereits bei der Planung Ihres Bauvorhabens berücksichtigen:

- Vermeidung, zumindest Minimierung versiegelter Flächen auf dem Grundstück

Am wirkungsvollsten ist die Ausweitung begrünter Flächen auf dem Grundstück. Sie fangen die Niederschlagsmengen weitgehend auf. Die Pflanzen vergrößern die Oberfläche und damit die Verdunstung. Müssen Flächen z.B. für Wohnwege, Zufahrten, Stellplätze oder Terrassen befestigt werden, sollten möglichst nur versickerungsg geeignete Materialien verwendet werden. Dazu gehören wassergebundene Decken aus Schotter und Sand, Pflasterflächen mit offenen Fugen und Rasengittersteine, die mit Gras durchwachsen sind.

- Versickerung von Niederschlagswasser
- Neben der Vermeidung versiegelter Flächen, ist die Rückführung des anfallenden Regenwassers in die Grundstücksfläche die zweite wichtige Maßnahme, um Wasser auf den Grundstücken zu halten. Das durch Fallrohre von den Dächern geleitete Regenwasser kann durch verschiedene Maßnahmen versickert werden, deren Wahl von der anfallenden Menge, der Eignung des Untergrundes, vom Grundwasserstand und der Oberflächengestaltung des Grundstücks beeinflusst wird.

Zur Planung und Durchführung der Niederschlagswasserversickerung ist ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich, das dann der Unteren Wasserbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis zur Genehmigung vorgelegt werden muss.

Weitere Informationen erhalten Sie beim Städtischen Abwasserbetrieb, Am Schulbusch 16, Tel. 01275/89 00 16 oder 02175/89 00 17.

### 6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Erhaltung des baulichen Erbes ist eine wichtige, Identität stiftende öffentliche Aufgabe; sie beschränkt sich heute nicht allein auf herausragende Einzeldenkmale wie Adelssitze, Klöster und Kirchen, sondern umfasst auch bäuerliche wie städtische Einzelobjekte ebenso wie Dörfer und Stadtviertel; zu dem großen Gebiet der technischen Baudenkmale zählen Zechenanlagen, aber auch Mühlen, Webereien und andere Betriebe. Ebenso sind Bodendenkmale zu pflegen und zu schützen.

Denkmäler sind grundsätzlich nicht reproduzierbar, sie existieren als Originale weiter, oder sie existieren gar nicht. Das gilt nicht nur für das Ganze, sondern auch für alle Details. Jede, auch die kleinste Änderung beinhaltet einen negativen Aspekt für den Zeugnischarakter. Das schäbige, heruntergekommene verfallene Original ist als Kulturdokument allemal von größerem Wert, weil höherem Wahrheitsgehalt, als das herausgeputzte, verschönerte, unwahre Neue.

Aus der Sicht des Nutzers ist dagegen ein möglichst neuwertiger Zustand der Objekte erstrebenswert. Besonders bei Fachwerkhäusern sind die Sanierungsverluste höher als bei jeder anderen historischen Konstruktion. Bei einer durchschnittlichen Gesamtanierung gehen 40 – 70 % der Holzkonstruktion, 60 – 100 % der originalen Lehmausfachungen, 80 – 100 % der historischen Fenster und 80 – 100 % der historischen Innenausstattungen wie Fußböden und Türen verloren. Dass viele Fachwerkhäuser liebevoll wiederhergestellt anschließend zu einer ästhetischen Augenweide werden, vermag nur den zu trösten, der in diesen Fachwerkbauten eine Bereicherung im monotonen Einerlei der modernen Architektur sieht.

Baudenkmäler sind jedoch nicht nur schöne Gebrauchsgegenstände, sondern auch Dokumente einer bestimmten Zeit und Entwicklung. Sie geben uns authentische Informationen über wichtige Aspekte des historischen Wohnens, Entwicklungen des Gestaltenwollens sowie der technischen Möglichkeiten ihrer jeweiligen Erbauungszeit und vielfältige Veränderungen im Laufe der Jahrhunderte. Diese originalen geschichtlichen Aussagen – zumindest in prägnanten Beispielen – möglichst unverändert, vollständig und gut lesbar für die Zukunft zu erhalten, ist das wesentliche Anliegen der Denkmalpflege. Dazu gehören die Respektierung früherer Umbauten und Altersspuren, die Nutzung und Materialverschleiß hinterlassen haben, ebenso wie die Erhaltung am ursprünglichen Ort und eine angemessene Gestaltungsrücksicht bei Neubauten in der Umgebung.

Veränderungen an einem Baudenkmal, in seiner Umgebung oder innerhalb eines Denkmalsbereiches führen fast zwangsläufig zu einem Verlust an historischer Authentizität des geschützten Gegenstandes.

Daher unterliegen solche Maßnahmen einem Erlaubnisvorbehalt seitens der bei der Kommune angesiedelten Unteren Denkmalbehörde.

**Grundlage aller denkmalrechtlichen Verfahren bildet das am 1. Juli 1980 in Kraft getretene Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in Nordrhein-Westfalen, kurz Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW).**

Die Untere Denkmalbehörde berät Denkmaleigentümer bei Sanierungs- und Reparaturmaßnahmen in enger Zusammenarbeit mit dem zum Landschaftsverband Rheinland gehörenden Rheinischen Amt für Denkmalpflege, bei der Inanspruchnahme von steuerlichen Vorteilen, die mögliche Gewährung von Zuschüssen bezüglich günstigen Darlehen und erteilt die Erlaubnisbescheide nach dem Denkmalschutzgesetz.

**Jede Maßnahme an und in einem Baudenkmal, in seiner Umgebung und im Denkmalsbereich ist bereits bei der Planung vor Ausführung mit der Unteren Denkmalbehörde abzusprechen und steht unter Erlaubnisvorbehalt.**

Leichlingen hat zurzeit 100 eingetragene Baudenkmäler, 4 Denkmäler, 6 Bodendenkmäler und 2 Denkmalsbereiche (Denkmalsbereich Dorf und Denkmalsbereich Witzhelden).

Die Denkmalliste der Stadt Leichlingen ist öffentlich und kann zu den Dienstzeiten bei der Unteren Denkmalbehörde eingesehen werden. Die Untere Denkmalbehörde finden Sie im Rathaus, Am Büscherhof 1, Tel. 02175/992-229. Ihr Ansprechpartner ist Herr Boelken.

## **Außengestaltung**

### **7.1 Lebensraum „Garten“**

Ein Garten besteht nicht nur aus dem Nutzgarten, der frisches Obst und Gemüse liefert. Auch die restliche Fläche läßt sich naturnah gestalten und bietet neue Lebensräume für Tier und Pflanze. Der Möglichkeiten gibt es viele – da müßte für jeden Garten doch etwas – oder auch mehr – dabeisein: Eine Hecke, eine Blumenwiese, ein Totholzhaufen, ein Baumstamm – der verrotten darf –, Fassadenbegrünung, ein Teich oder eine Trockenmauer. Dachbegrünungen tragen dazu bei, den Regenwasserabfluss zu verzögern. Durch eine Flachdachbegrünung lassen sich die Folgen der

Bodenversiegelung teilweise aus-gleichen. Die Ansiedlung spezieller Tierarten kann durch das Aufstellen von Nistkästen für Fledermäuse, Vögel oder Insekten gefördert werden.

### **Blüten- und Obsthecken**

Der beste Schutz für einen Garten ist eine Hecke. Für Gärten, die genügend freie Fläche aufweisen empfiehlt es sich, eine Wildstrauchhecke anzulegen und die Sträucher „im Verband“ zu pflanzen (mindestens zwei Reihen, wobei die Sträucher der zweiten Reihe jeweils „auf Lücke“ zur ersten Reihe gepflanzt werden).

Die „Heckenwahl“ sollte auf blühende und fruchtende Gehölze fallen, damit die Hecke das ganze Jahr über wertvolle Lebensräume für viele Tiere anbieten kann. Empfehlenswerte Gehölze sind Felsenbirnen, Mahonien, Berberitzen und Zierquitten. Sanddorn, Wildrosen und Schlehen sind weitere positive Beispiele, die allerdings wegen ihrer Wurzeläusläufer sehr stark wuchern.

### **Fassadengrün**

Wer kennt sie nicht, die „grünen Pelze“, die langsam die Wände hochgehen? Sie unterbrechen langweilige, graue Fassaden und beleben monotone, nackte Häuserfronten. Sie beruhigen, laden ein, beleben und bringen mehr Farbe in die Stadt. Fassadengrün hat so viele Vorteile, dass es wenig erstaunlich ist, dass immer mehr Bürger dem Trend zu begrünten Häusern, Fassaden und Zäunen folgen. Es bietet Vögeln und Kleintieren einen Lebensraum und schützt das Mauerwerk vor Wind und Wetter. Durch Verdunstung und Kondensation von Wasser reduziert es Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht. „Immer an der Wand entlang“ bindet Fassadengrün den Staub und hält ihn fest. Beeindruckend ist die Wärme, die von einer mit wildem Wein, Efeu oder Knöterich bewachsenen und geschützten Hauswand ausgeht. Die Pflanzenpolster an Wänden und Dächern wirken wärmedämmend, halten den Wind fern und verringern so den Wärmeverlust von Gebäuden.

Zahlreiche positive Beispiele sind auch in unserer Stadt anzutreffen...

### **Gartenteich**

Ein besonders reizvolles Stück Natur ist das Leben in einem Teich.

Ein Teich bereichert den Garten durch eine ganze Palette neuer Tiere und Pflanzen. Binsen und Rohrkolben kann man an das Ufer pflanzen, andere Pflanzen sowie die Tierwelt finden sich von selbst ein. Auf das Wasser angewiesen sind Libellen, Köcherfliegen und Wasserkäfer sowie Frösche, Kröten und Molche. Die Amphibien sind zusammen mit Igel und Spitzmaus im Garten unterwegs, um Kerbtiere, Würmer und Schnecken zu erbeuten.

Das ist zu beachten:

- Bei der Auswahl des Standortes ist eine sonnige Lage vorzuziehen.
- Je größer die Wasserfläche ist, desto artenreicher wird der Teich sein.

Der Teich sollte eine Tiefwasserzone (50 – 100 cm) für überwinterte Insekten- und Molchlarven aufweisen und eine Flachwasserzone (30 – 50 cm) sowie eine Sumpzone (bis zu 30 cm) speziell für Amphibien und Vögel, die hier gerne ein Bad nehmen, haben.

Ein Artenreichtum im Teich an Amphibien und Libellen setzt voraus, dass auf Fische verzichtet wird. Fische im Teich – besonders die gefräßigen Goldfische – lassen die Entwicklung eines naturnahen Biotops nicht zu.

## **Adressen und Ansprechpartner**

### **Stadtverwaltung Leichlingen**

Am Büscherhof 1  
42799 Leichlingen

Telefon: 02175/992-0

Telefax: 02175/992-175

Öffnungszeiten:

#### **vormittags**

Mo, Di, Do. und Fr. von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr

Mittwoch von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr

#### **nachmittags**

Montag von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr

Donnerstag von 15.30 Uhr bis 18.30 Uhr

**Bürgermeister:** Ernst Müller

### **Fachbereich 3 - Bauen und Wohnen -**

Am Schulbusch 16  
42799 Leichlingen

Telefon: 02175/992-183

Telefax: 02175/992-201

#### **Leitung des Fachbereich 3 –Bauen und Wohnen-**

Frau Barbara Sauer Tel. 02175/992-181

Zimmer 10

#### **Assistentin der Fachbereichsleitung, Information**

Frau Gabriele Lau Tel. 02175/992-183

Zimmer 9

## **Bauordnung und Planung**

Am Schulbusch 16

42799 Leichlingen

Telefon: 02175/992-183

Telefax: 02175/992-201

Sprechzeiten im Amt für Bauordnung und Planung:

Mo. und Mi. von 08.30 bis 12.00 Uhr

Mo. von 14.00 bis 17.30 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung

Di. geschlossen

### **Amtsleitung:**

Frau Helge Mehrrens Tel. 02175/992-185

Zimmer 5

### **Sachbearbeiterinnen/Sachbearbeiter:**

#### ***Baulasten***

Frau Renate Windeck Tel. 02175/992-178

Zimmer 6

#### ***Bußgeldverfahren***

Frau Tanja Terlinden Tel. 02175/992-165

Zimmer 4

#### ***Anfragen, Bauvoranfragen, Bauanträge***

Frau Beate Westermann Tel. 02175/992-179

Zimmer 7

Herr Alexander Kornek Tel. 02175/992-168

Zimmer 8

#### ***Baukontrollen, Bauzustandsbesichtigungen, Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, wiederkehrende Prüfungen***

Herr Thomas Gehrman Tel. 02175/992-182

Zimmer 3

#### ***Regionale 2010***

Frau Helge Mehrrens Tel. 02175/992 -185

Zimmer 5

#### ***Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung***

Frau Elke Minte Tel. 02175/992-173

Zimmer 1

Frau Irene Schrader Tel. 02175/992-174

Zimmer 1

Herr Dietmar Thiele Tel. 02175/992-166

Zimmer 2



**Tiefbauamt**  
**Sachbearbeiterinnen/Sachbearbeiter:**

***Erschließungsgebiete Widmungen, Straßenbeleuchtung,  
allgemeiner Tiefbau***

Herr Jürgen Scholze                      Tel. 02175/992-343  
Zimmer 105

***Sondernutzungen, Straßenaufbrüche***

Herr Wolf-Peter Röhrig                  Tel. 02175/992-345  
Zimmer 108

**Untere Straßenverkehrsbehörde**  
**Sachbearbeiterinnen/Sachbearbeiter:**

Frau Birgit Siefen                        Tel. 02175/992-342  
Zimmer 104

Herr Jürgen Krey                         Tel. 02175/992-341  
Zimmer 101

**Ordnungsamt**

Am Büscherhof 1  
42799 Leichlingen

Telefon:                                      02175/992-197

Telefax:                                      02175/992-218

**Amtsleitung:**

Frau Gutendorf                          Tel. 02175/992-197  
Zimmer 319

**Untere Denkmalbehörde**

Am Büscherhof 1  
42799 Leichlingen

Telefon:                                      02175/992-229

Telefax:                                      02175/992-256

Herr Uwe Boelken                        Tel. 02175/992-229  
Zimmer 528

### **Städtischer Abwasserbetrieb**

Am Schulbusch 16

42799 Leichlingen

Telefon: 02175/992.243

Telefax: 02175/89 00 19

Sprechzeiten im Städtischen Abwasserbetrieb:

Mo. und Mi. von 8.30 bis 12.00 Uhr und

Mo. von 14.00 bis 17.30 Uhr

sowie nach telefonischer Vereinbarung.

#### **Betriebsleitung:**

Herr Lars Helmerichs Tel. 02175/992-243

### **Steuerabteilung**

Am Büscherhof 1

42799 Leichlingen

Telefon: 02175/992-149

Telefax: 02175/992-255

Herr Michael Spindelmann Tel. 02175/992-149

Zimmer 409

#### **Impressum:**

Diese Publikation wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit in Zusammenarbeit mit dem Bauamt hergestellt.

Titelfoto und Fotos: Gerhards (Copyright)

Copyright 1999 by WEKA

Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Pressestelle der Stadt, Tel. 02175/992-102, entgegen.