

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



**Ein Leitfaden für
Bauwillige in der
Gemeinde Rommerskirchen**

Stand: Januar 2011

Gemeinde Rommerskirchen

Amt für Baulandmanagement
Bauverwaltungsamt

Bearbeitung:

C. Friedrich

S. Esser-Kraus

Aufgaben des Bauaufsichtsamtes	4
1 Schritte zum Baubeginn	5
2 Baurechtliche Anforderungen	6
2.1 Planungsrecht	6
2.1.1 Gebiete, für die es bereits einen Bebauungsplan gibt	6
2.1.2 Zusammenhängend bebaute Ortsteile, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde	6
2.1.3 Gebiete außerhalb des Bebauungszusammenhangs, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde	6
2.1.4 Gebiete, für die die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zwar beschlossen, aber noch nicht realisiert ist	7
2.1.5 Beispiel für einen Bebauungsplan und seine Festsetzungen	7
2.2 Bauordnungsrecht	8
2.2.1 Erschließung	8
2.2.2 Abstandflächen	9
2.2.3 Brandschutz	9
2.2.4 Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen	10
2.2.5 Wärmeschutz	11
2.2.6 Schallschutz	11
2.2.7 Wohnungsbau	12
2.2.8 Geschäftshäuser, Arztpraxen, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels und Restaurants	12
2.2.9 Werbeanlagen	13
2.3 Abweichungen vom Bauplanungs- oder Bauordnungsrecht	13
2.3.2 Abweichungen im Planungsrecht	13
2.3.3 Abweichen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 73 BauO NW)	14
2.3.4 Die Baulast	14
2.3.5 Nachbarschutz / Nachbarzustimmung	14
2.4 Sonstiges öffentliches Recht	14
2.4.1 Grundwasser	14
2.4.2 Arbeitsstätten	15

2.4.3	Immissionsschutz	15
2.4.4	Denkmalschutz	15
2.4.5	Altlasten	16
2.4.6	Kinderspielfläche	16
2.4.7	Kampfmittel.....	16
2.4.8	Archäologische Funde	16
3	Verfahrensarten	17
3.1	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)	17
3.2	Genehmigungsfreistellung für Wohngebäude, Stellplätze und Garagen (§ 67 BauO NRW).....	17
3.3	Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 65 BauO NRW)	18
3.4	Genehmigungsfreie Anlagen (§ 66 BauO NRW).....	19
4	Das Baugenehmigungsverfahren	20
4.1	Die Bauvorlagen.....	20
4.1.1	Das Antragsformular.....	21
4.1.2	Die Baubeschreibung	21
4.1.3	Die Betriebsbeschreibung.....	21
4.1.4	Der Lageplan	21
4.1.5	Bauzeichnungen	22
4.1.6	Sortierung der Bauvorlagen	22
4.2	Behandlung des Antrages durch das Bauaufsichtsamt	22
4.2.1	Dauer des Genehmigungsverfahrens	23
4.2.2	Beteiligungen.....	23
4.3	Die Baugenehmigung.....	23
4.3.1	Die Geltungsdauer der Genehmigung	23
4.3.2	Gebühren.....	23
4.3.3	Das Widerspruchs- und Klageverfahren	23
4.4	Der Vorbescheid	24
4.5	Die Teilbaugenehmigung	24
4.6	Der Abbruchantrag.....	24
4.6.1	Genehmigungsfreie Abbrüche	25

4.6.2	Abbruch gewerblich genutzter Gebäude	25
4.6.3	Abbruch von großen Gebäuden oder Häusern in Häuserzeilen	25
5	Aufgaben der am Bau Beteiligten	26
5.1	Die Bauherrin, der Bauherr	26
5.2	Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser	26
5.3	Die Unternehmerin oder der Unternehmer	26
5.4	Die Bauleiterin oder der Bauleiter	26
5.5	Andere Fachleute	26
5.6	Staatlich anerkannte Sachverständige	27
6	Bauanzeige und Baubeginn	28
6.1	Bauanzeige	28
6.2	Bauüberwachung bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben	28
7	Privatrecht zwischen Nachbarn	29
7.1	Nachbarrechtsgesetz	29
7.2	Wohnungseigentumsgesetz	29
8	Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen	30
9	Aufgaben nach der Fertigstellung des Gebäudes	31
9.1	Gebäudeeinmessungspflicht	31
9.1.1	Warum müssen Sie Ihr Gebäude einmessen lassen?	31
9.1.2	Wer ist verpflichtet die Einmessung zu veranlassen?	31
9.1.3	Welche Gebäude müssen eingemessen werden?	31
9.1.4	Was kostet eine Gebäudeeinmessung?	31
9.1.5	Wen können Sie mit der Einmessung beauftragen?	31

Aufgaben des Bauaufsichtsamtes

Ihr Ansprechpartner für alle Fragestellungen, die sich im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens oder eines ordnungsbehördlichen Verfahrens ergeben, sind die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter des Bauaufsichtsamtes des Rhein-Kreises Neuss. Sie kontrollieren die Vollständigkeit und Prüfbarkeit der Antragsunterlagen, prüfen sie in allen baurechtlichen Punkten, bestimmen den günstigsten Verfahrensablauf und steuern diesen bis zum Abschluß. Sie entscheiden auch über die eventuell notwendige Beteiligung anderer Ämter und Stellen. Ein solcherart beteiligtes Amt, z.B. das Amt für Umweltschutz oder die untere Denkmalbehörde, gibt dann zu bestimmten Fachfragen seines Zuständigkeitsbereiches eine Stellungnahme zu dem Bauantrag ab, die von den Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern des Bauaufsichtsamtes bei der Entscheidung berücksichtigt wird. Die Überwachung der Bautätigkeit, die Baustellenkontrollen und manche Abnahmen sind Aufgabe der Außendienstmitarbeiter des Amtes, der Baukontrolleure. Sachbearbeiterinnen, Sachbearbeiter und Baukontrolleure tragen die Verantwortung für die Rechtmäßigkeit ihrer Entscheidungen und für eine zügige Bearbeitung aller Vorgänge. Sobald Fragen oder Schwierigkeiten auftreten, werden sie Sie informieren.

Rechtsgrundlagen: §§60 – 62 BauO NRW, §72 BauO NRW.

Sollten sich in der Zusammenarbeit mit den Sachbearbeiterinnen, Sachbearbeitern und Baukontrolleuren Probleme ergeben, sprechen Sie als Antragsteller/-in oder Architekt/-in bitte die zuständige Sachgebietsleiterin oder den zuständigen Sachgebietsleiter an. Diese unterstützen die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter bei der Bearbeitung von Projekten und entscheiden in Sachfragen, soweit es erforderlich ist. Bei komplizierteren Fragestellungen der baurechtlichen Prüfung empfiehlt es sich, diese bereits im Vorfeld mit den Fachämtern zu klären. So läßt sich die Dauer des Genehmigungsverfahrens verkürzen. Einige Fragen, die im Zusammenhang

mit einem Bauvorhaben zwischen Ihnen und gemeindlichen Einrichtungen geklärt werden müssen, sind nicht Teil des Baugenehmigungsverfahrens. Das gilt z.B. für die Verlegung von Leitungen im öffentlichen Straßenraum sowie für die Sammlung des Hausmülls und der Wertstoffe.

Verantwortliche Stellen:

Zu den nachfolgenden Themen, welche alle im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben von Interesse sein könnten werden jeweils die verantwortlichen Ansprechpartner genannt.

Die Internetangebote der Gemeinde Rommerskirchen erreichen Sie zentral unter www.rommerskirchen.de.

1 Schritte zum Baubeginn

Vor dem Baubeginn steht die Planung eines Bauvorhabens. Diese Broschüre orientiert sich in ihrer Darstellung an einem vereinfachten Ablauf der Planung: Zunächst müssen Sie als Bauherrin oder Bauherr sich darüber klar werden, an welcher Stelle sie Ihr Vorhaben ausführen wollen und wie das Vorhaben aussehen soll. Das öffentliche Baurecht, insbesondere das Bauplanungsrecht, enthält Vorgaben dazu, welche Art und welches Maß der Nutzung auf einem bestimmten Grundstück zulässig ist. Es dient dem Interessenausgleich zwischen der grundrechtlich geschützten Baufreiheit des Grundstückseigentümers einerseits und dem nicht selten davon abweichenden Interesse der Allgemeinheit an einer sinnvollen Nutzung des nur beschränkt vorhandenen Baulandes andererseits. In einem Gebiet, das so dicht besiedelt ist wie das der Bundesrepublik, kann nicht jeder bauen wo er will und wie er will; vielmehr muß gewährleistet sein, dass auch hinreichend unbebauter Raum für andere Zwecke (Erholung, Verkehrsanlagen, usw.) vorhanden ist. Außerdem sorgt das Baurecht dafür, dass durch unsachgemäßes Bauen nicht Leben, Gesundheit oder Sachwerte gefährdet werden bzw. soziale Mißstände entstehen oder die Umwelt des Menschen verunstaltet wird. Eine nicht gesetzlich reglementierte Baufreiheit würde innerhalb kürzester Zeit zu unerträglichen Mißständen führen. Einen Überblick über die inhaltlichen Anforderungen des öffentlichen Baurechts gibt Ihnen das Kapitel 2 „Baurechtliche Anforderungen“. Sobald Ihre Vorstellungen einigermaßen konkret sind, stellt sich die Frage, wie Sie das Vorhaben umsetzen können und welche Genehmigung Sie dazu benötigen. Diese verfahrensmäßigen Fragen werden im Kapitel 3 „Verfahrensarten“ dargestellt.

2 Baurechtliche Anforderungen

Ein Bauvorhaben ist zulässig, wenn es dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht entspricht und auch keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Normen entgegenstehen. Die Anforderungen, die sich aus diesen drei Rechtsgebieten ergeben, sollen im folgenden kurz geschildert werden. Sie sind von jedem Bauherrn einzuhalten, auch wenn eine vorbeugende Prüfung durch das Bauaufsichtsamt nicht in allen Fällen erfolgt.

2.1 Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht beschäftigt sich mit der Fragestellung, ob ein Bauvorhaben in der Umgebung, in der es gebaut werden soll, zulässig ist. Für die rechtliche Beurteilung sind drei verschiedene Fallgruppen zu unterscheiden:

2.1.1 Gebiete, für die es bereits einen Bebauungsplan gibt

2.1.2 Zusammenhängend bebaute Ortsteile, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde und

2.1.3 Gebiete außerhalb des Bebauungszusammenhangs, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Einen Sonderfall bilden

2.1.4 Gebiete, für die die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zwar beschlossen, aber noch nicht realisiert ist.

2.1.1 Gebiete, für die es bereits einen Bebauungsplan gibt

In einem Bebauungsplan, der vom Rat der Gemeinde beschlossen wird, kann festgelegt werden, welche Art der Nutzung zulässig ist, wie die Grundstücke überbaut werden dürfen, wie groß die Häuser werden dürfen (§ 9 BauGB). Darüber hinaus sind umfangreiche weitere Festsetzungen, z.B. zur Bepflanzung oder zur Freihaltung von Flächen, möglich. In einen Bebauungsplan können auch Festset-

zungen zur Gestaltung der Gebäude, z.B. Dachneigung, Materialien u. a. , aufgenommen werden. Die im Bebauungsplan vorkommenden Zeichen sind meist am unteren Blattrand aufgeführt, die inhaltlichen Festsetzungen, die sich hinter diesen Zeichen verbergen, sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Bauvorhaben dürfen dem Bebauungsplan nicht widersprechen. Ein Beispiel für einen solchen Bebauungsplan und die verschiedenen Festsetzungen finden Sie unter 2.1.5.

Rechtsgrundlage: § 30 BauGB.

2.1.2 Zusammenhängend bebaute Ortsteile, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde

In zusammenhängend bebauten Ortsteilen, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist ein Bauvorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise“ – z.B. Einzelhaus oder ein Haus in einer Häuserzeile – „und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“. Die Beurteilung, ob dies der Fall ist oder nicht, ist immer dann schwierig, wenn die Planung von der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung abweicht. Dann muß der Einzelfall eingehend geprüft werden, oft sind Abstimmungsgespräche zwischen Antragsteller und Bauaufsicht erforderlich.

Rechtsgrundlage: § 34 BauGB.

2.1.3 Gebiete außerhalb des Bebauungszusammenhangs, für die kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Solche Gebiete liegen z.B. im Wald oder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. In diesem sogenannten Außenbereich kann grundsätzlich nicht gebaut werden. Nur in den Einzelfällen, die im Gesetz festgeschrieben sind, kommt dennoch eine Bebauung in Betracht. Im Wesentlichen zählen hierzu die Gebäude, die zu einem dort angesiedelten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören.

Rechtsgrundlage: § 35 BauGB.

Die Gebäude dürfen nicht mehr als 1 Vollgeschosse haben (§ 20 Abs. 1 BauNVO, § 2 Abs. 5 BauO NRW).

0,4

dies ist die Grundflächenzahl (GRZ). Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Beispiel dürfen vier Zehntel der Grundstücksfläche überbaut werden (§§ 19, 17 BauNVO).

0,8

diese Zahl im Kreis ist die Geschossflächenzahl (GFZ). Sie gibt an wieviel Quadratmeter Geschossfläche (Gesamtfläche aller Vollgeschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei einer Grundstücksgröße von 450 qm und einer GFZ von 0,8 darf die Summe aller Wohn- und Nutzflächen einschließlich der Flächen für Mauern, Treppen, Flure etc. nicht größer sein als 360 m² (§§ 20 Abs. 2, 17 BauNVO).

E

zulässig sind nur Einzelhäuser.

SD

zulässig sind nur Satteldächer.

Dn 30-45

Dachneigung, zwischen 30 und 45 Grad.



Baugrenze, das Gebäude muß hinter dieser Linie errichtet werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2.2 Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Es dient in den meisten Teilen der Gefahrenabwehr. Das Gebäude muß:

- auf einem erschlossenen Grundstück errichtet werden (siehe Kapitel 2.2.1 – Erschließung),
- bestimmte Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu anderen Gebäuden einhalten (siehe Kapitel 2.2.2 – Abstandflächen),
- standsicher sein,

- aus zugelassenen Baustoffen errichtet werden, gesunde Lebensbedingungen und im Brandfall größtmögliche Sicherheit (siehe Kapitel 2.2.3 – Brandschutz) bieten.

Rechtsgrundlagen: BauO NRW und andere Vorschriften.

2.2.1 Erschließung

Die Bebauung eines Grundstückes ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Unter Erschließung sind die Zufahrts- und Zugangswege, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung zu verstehen. An die Zugänge und Zufahrten zum Grundstück werden im §5 BauO NRW Mindestanforderungen gestellt, um die Benutzbarkeit durch die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sicherzustellen. Die Erschließungsanlagen müssen spätestens bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes fertiggestellt sein. Falls Erschließungsanlagen noch nicht vorhanden sind und sie erst für die Baumaßnahme hergestellt werden sollen, so ist eine zeitliche Abstimmung der verschiedenen Maßnahmen unbedingt erforderlich. Sofern Ihr Grundstück an einer vorhandenen öffentlichen Straße liegt, können Sie in Rommerskirchen in den meisten Fällen davon ausgehen, dass diese Bedingungen erfüllt sind. Anders verhält es sich möglicherweise bei Vorhaben an Privatstraßen, im Hintergelände, d.h. hinter anderen Grundstücken. In solchen Fällen sollten Sie sich möglichst frühzeitig über die Situation informieren.

Ansprechpartner:
 Gemeinde Rommerskirchen, Tiefbauamt, Herr
 Reimert, Tel. 02183 800 35.

Auch im Rahmen der Bebauung bereits erschlossener Grundstücke fallen in der Regel für Änderungsarbeiten im öffentlichen Straßenraum Kosten an, die im Rahmen der Bauantragsbearbeitung vom Tiefbauamt verfahrens- und finanzierungsmäßig abgewickelt werden.

Rechtsgrundlagen: §§30, 34 und 35 BauGB, §§4 und 5 BauO NRW.

2.2.2 Abstandflächen

„Vor Außenwänden von Gebäuden sind Flächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten“. Die in §6 Abs. 1 BauO NRW so umschriebenen Flächen sind die sog. Abstandflächen. Sie sollen die Belichtung und Belüftung der Räume des Gebäudes gewährleisten und den Brandüberschlag zwischen benachbarten Gebäuden verhindern. Außerdem sichern sie einen „Sozialabstand“ zwischen den Nutzern der Gebäude: Ein allzu dichtes Aufeinanderrücken der Menschen, die sich in den Wohnungen oder Büros aufhalten, soll vermieden werden. Abstandflächen sind nicht einzuhalten, soweit Gebäude auf der Grundstücksgrenze, z. B. innerhalb einer Häuserzeile oder als Doppelhaushälfte, errichtet werden müssen. Die Abstandflächen eines Gebäudes müssen auf dem eigenen Grundstück liegen. Grenzt dieses an eine öffentliche Straße oder Grünfläche, so ist es zulässig, dass die Abstandflächen auf diesen Flächen liegen. Da dieses Recht allen angrenzenden Grundstücken zukommt, darf die Mitte dieser öffentlichen Fläche von den Abstandflächen nicht überschritten werden. Der erforderliche Abstand eines Gebäudes von der Grundstücksgrenze wird in Abhängigkeit von der Gebietsart und der Gebäudehöhe (H) berechnet. In Wohngebieten sind größere Abstände einzuhalten als in Gewerbe- oder Industriegebieten. Produktions- und Lagergebäude schließlich können mit einem noch geringeren Abstand zueinander errichtet

werden. Die Bauordnung enthält über diese Grundregelungen hinaus zahlreiche Detailbestimmungen. § 6 BauO NRW ist einer der umfangreichsten des Gesetzes. Deshalb muß die Abstandflächenberechnung für jedes Neubau- oder Erweiterungsprojekt von einem Fachmann (Entwurfsverfasser oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) aufgestellt werden. Die Abstandflächen sind in den Lageplan einzuzeichnen. Die baurechtlichen Abstandflächen sind nicht immer deckungsgleich mit den Grenzabständen, die aufgrund des zivilen Nachbarrechts einzuhalten sind. Auch diesen Umstand muß der Entwurfsverfasser berücksichtigen. Mehr dazu erfahren Sie unter Kapitel 7.

Rechtsgrundlage: § 6 BauO NRW.

2.2.3 Brandschutz

Der Schutz von Menschen, Tieren und Sachen vor den Folgen eines Brandes ist eines der wesentlichen Ziele des Bauordnungsrechts. Aufgabe des vorbeugenden Brandschutzes ist dabei die Verhinderung der Brandentstehung und die Begrenzung von Brandschäden durch eine entsprechende Planung von Gebäuden. Aufgabe des abwehrenden Brandschutzes ist die Schadensbegrenzung durch Rettungsmaßnahmen und Löscharbeiten der Feuerwehr. Brandschäden entstehen nicht nur durch das Feuer, sondern zu einem sehr großen Teil durch die Einwirkung des Rauches. Dieser ist heute wegen der Verwendung zahlreicher Kunststoffe oft hochgiftig und damit für Menschen eine weit größere Gefahr als das Feuer selbst.

Der Umfang und die Art der erforderlichen Vorkehrungen hängen von der Größe des Gebäudes, seiner Nutzung und seiner Lage ab. Die Hauptthemen des vorbeugenden Brandschutzes sind:

a) Die Verhinderung der Brandausbreitung im Gebäude selbst

In den §§ 29 bis 35 der Bauordnung sind die Anforderungen an die Decken, Wände, Stützen und Dächer der verschiedenen Gebäudearten festgelegt. Ein Gebäude muß – ab-

hängig von seiner Größe – bei einem Brand bis zu 90 Minuten standsicher sein, Decken und Brandwände müssen für diesen Zeitraum die Ausbreitung des Feuers über den Entstehungsort hinaus verhindern.

b) Die Verhinderung des Feuerüberschlags auf die Nachbargebäude

Durch die Einhaltung der Abstandflächen zu anderen Gebäuden oder durch Brandwände ohne Öffnungen soll das Übergreifen eines Brandes auf benachbarte Gebäude vermieden werden.

c) Die Verhinderung oder wenigstens Begrenzung der Verrauchung des Gebäudes

Öffenbare Fenster und Rauchabzüge (besonders im Treppenraum) ermöglichen es den Benutzern des Gebäudes und der Feuerwehr, den entstehenden Rauch abzuführen und so die Rettungswege für die Benutzer und die Angriffswege für die Feuerwehr benutzbar zu halten.

d) Die Sicherstellung der erforderlichen Rettungswege aus dem Gebäude heraus

Aus jeder Nutzungseinheit eines Gebäudes (Wohnung, Büro, Laden etc.) müssen in jedem Geschoß zwei voneinander unabhängige Fluchtmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Im Normalfall ist der Treppenraum der erste Rettungsweg. Der zweite Rettungsweg wird meist durch die Leitern der Feuerwehr sichergestellt. Er wird für den Fall benötigt, dass der Treppenraum wegen des Brandes nicht benutzbar ist. Dies setzt voraus, dass die anzuleitenden Stellen des Gebäudes – meistens Fenster – mit den Leitern der Feuerwehr erreicht werden können. Wenn genügend Raum für den Einsatz der Krafffahr-Drehleiter vorhanden ist, dürfen Fenster bis zu ca. 23 m über dem Gelände liegen. Falls – etwa in engen Innenhöfen – auftragbare Leitern zurückgegriffen werden muß, dürfen die Fenster nicht mehr als 8 m (Gebäude geringer Höhe) über dem Gelände liegen. Bei Dachflächenfenstern darf darüber hinaus der waagerechte Abstand zur Traufe nicht mehr als 1,20 m betragen. Rettungswege und Ausgänge dürfen niemals durch Gegenstände versperrt oder gar abgeschlossen sein.

e) Die Möglichkeit für die Feuerwehr, schnell an das Gebäude heran und an den Brandherd zu gelangen

Für den Einsatz der Krafffahr-Drehleiter ist eine Feuerwehrezufahrt und eine entsprechende Aufstellfläche für das Fahrzeug erforderlich. Bei besonders gefährdeten Gebäuden, z.B. Geschäftshäusern, ist eine Brandmeldeanlage vorzusehen, die bei der Entstehung eines Brandes automatisch die Feuerwehr alarmiert und dadurch einen besonders schnellen Einsatz ermöglicht.

f) Die Bekämpfung eines Brandes

Die Bekämpfung eines Brandes kann durch die Nutzer selbst (Feuerlöscher, Wandhydranten z.B. in Tiefgaragen, Feuerlöschdecken für Küchen), durch die Feuerwehr (Hydranten im Straßenraum oder auf dem Grundstück, Steigleitungen für das Löschwasser im Gebäude) und automatisch durch eine Sprinkleranlage erfolgen. Bei der Planung größerer Gebäude muß vom Entwurfsverfasser in Abstimmung mit der Feuerwehr geklärt werden, ob die Versorgung mit Löschwasser (Wassermenge und Lage der Hydranten) geklärt ist.

Rechtsgrundlagen für den Brandschutz: §§ 3, 4, 5, 6, 17, 29–40, 42, 43, 44, 46 und 54 BauO NRW.

2.2.4 Krafffahrzeugstellplätze und Garagen

Gebäude oder Anlagen, deren Benutzung Autoverkehr auslöst, dürfen nur errichtet werden, wenn für die Fahrzeuge Garagen oder Stellplätze bereitgestellt werden. Entsprechendes gilt für Fahrradabstellplätze. Die Zahl der notwendigen Autostellplätze wird aufgrund der Art der Nutzung, der geplanten Nutzfläche und der Erreichbarkeit des Gebäudes mit dem öffentlichen Nahverkehr berechnet. Anstelle einzelner Autostellplätze können jeweils fünf Abstellplätze für Fahrräder errichtet werden. Richtzahlen für die Berechnung des Stellplatzbedarfs finden Sie in der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung, z. B.

Wohnungen:
Wohnung

1 Stpl. je Wohnung

Büro: qm	1 Stpl. je 30–40
Nutzfläche Gaststätte: qm Gastraum	1 Stpl. je 6 –12
Handwerksbetrieb: 70 qm Nutzfläche.	1 Stpl. je 50 –

Die Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem Grundstück der näheren Umgebung (ca. 400 m Fußweg, Baulasteintragung erforderlich) hergestellt werden.

Rechtsgrundlagen: § 51 BauO NRW und VV BauO NRW.

2.2.5 Wärmeschutz

„Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden sowie den Energieverbrauch senkenden Wärmeschutz haben.“ Wie diese Anforderung der BauO NRW im Einzelnen zu erfüllen ist, regelt vor allem die Energieeinsparverordnung (EnEV) des Bundes vom 16.11.2001. Zu beachten ist, dass die Anforderungen der Energieeinsparverordnung auch bei Renovierung, der Sanierung oder dem Umbau von älteren Gebäuden erfüllt werden müssen (§ 8 EnEV). Für Baudenkmäler können Ausnahmen zugelassen werden. Die Wärmeschutzmaßnahmen müssen bereits bei der grundlegenden Planung des Gebäudes berücksichtigt werden. Die entsprechenden Berechnungen stellt der von Ihnen zu beauftragende staatlich anerkannte Sachverständige für Wärmeschutz auf. Viele Entwurfsverfasser, Architekten und Ingenieure sind als solche anerkannt. Erkundigen Sie sich nach den bestehenden Fördermöglichkeiten für energiesparendes Bauen bzw. die Nutzung von regenerativen Energiequellen.

2.2.6 Schallschutz

„Gebäude müssen einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben“, besagt §18 Abs. 2 BauO NRW. Für den Schallschutz gibt es staatlich anerkannte Sachverständige, die die Planung in diesem Bereich übernehmen. Viele Entwurfsverfas-

ser, Architekten und Ingenieure sind als solche anerkannt. Beim Schallschutz sind vier verschiedene Fallgruppen zu unterscheiden:

- Der Schutz der Nutzer des Gebäudes vor Lärm aus der Umgebung,
- Schall, der aus dem Gebäude in die Umgebung dringt,
- Lärm, den die Nutzer eines Gebäudes in der Umgebung des Gebäudes verursachen und
- Schallübertragung zwischen den einzelnen Räumen desselben Gebäudes.

a) Der Schutz der Nutzer des Gebäudes vor Lärm aus der Umgebung

Neuere Bebauungspläne schreiben für Gebäude, die an stark befahrenen Straßen errichtet werden sollen, bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (z.B. Schallschutzfenster) vor.

b) Schall, der aus dem Gebäude in die Umgebung dringt

Bei der Planung von Objekten, aus denen vermehrt Schall in die Umgebung dringt (z. B. Gaststätten oder Diskotheken) sollten Sie von Anfang an einen Schallgutachter einschalten, damit die erforderlichen Schalldämmmaßnahmen schon frühzeitig in die Planung einfließen. Werden Schallschutzmaßnahmen erst nachträglich vorgenommen, führt dies in aller Regel zu höheren Baukosten. Die Genehmigung für solche Objekte erfolgt ohnehin stets mit der Auflage, dass nach Fertigstellung der Nachweis eines Gutachters darüber vorzulegen ist, dass die Anforderungen an den Schallschutz erfüllt sind.

c) Lärm, den die Nutzer eines Gebäudes in der Umgebung des Gebäudes verursachen

Im Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob die von einem Vorhaben ausgehenden Störungen (z. B. bei einem Parkplatz einer Gaststätte oder einem Garagenhof) für die Anwohner der Umgebung zumutbar sind. Diese Prüfung kann nur für den jeweiligen Einzelfall vorgenommen werden. Sie sollten diesen Aspekt auf jeden Fall in Ihre Planung einbeziehen.

Hinweise dazu: TA Lärm.

d) Schallübertragung zwischen den einzelnen Räumen desselben Gebäudes

In der DIN 4109 sind die Anforderungen an die Schalldämmung von Bauteilen festgelegt. Die Anforderungen sind davon abhängig, wie stark der zu erwartende Lärm und wie ruhebedürftig die zu schützende Nutzung ist.

Rechtsgrundlagen: §18 Abs. 2 BauO NRW, DIN 4109, u.a.

2.2.7 Wohnungsbau

Jeder von uns kann durch einen Unfall oder durch Gebrechen im Alter gezwungen sein, mit Körperbehinderungen umgehen zu müssen. In neuen Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen deshalb die Wohnungen eines Geschosses mit ihren wesentlichen Räumen barrierefrei, d. h. mit dem Rollstuhl erreichbar sein.

Rechtsgrundlage: § 49 Abs. 2 BauO NRW.

Auch in kleineren Gebäuden kann die eigene Wohnung zur Falle werden. Die folgenden Empfehlungen beeinflussen die Herstellungskosten nicht oder nur unwesentlich, sie sind aber geeignet, dem vorzubeugen:

- Der Eingang zum Haus und zur Wohnung (im Erdgeschoß) sollte nicht über Stufen führen. Zumindest sollte die Möglichkeit gegeben sein, später ohne Schwierigkeiten eine Rampe anzubringen. (Mütter mit Kinderwagen und Kinder mit Rollern oder Fahrrädern freuen sich ebenfalls!)
- Die Türen innerhalb der Wohnung sollten ein Rohbaumaß von 88,5 cm nicht unterschreiten. Damit sind alle Räume auch für einen Rollstuhl erreichbar.
- Im Bad sollte es möglich sein, gegebenenfalls die Badewanne durch eine befahrbare (bodengleiche) Dusche zu ersetzen. Der Rand der Badewanne kann zum unüberwindlichen Hindernis werden.
- Die Küche ist häufig Zentrum familiärer Aktivitäten. Das sollte bei der Raumplanung berücksichtigt werden. Außerdem sollte es möglich sein, bei Bedarf durch Wegnahme von Unter-

schranken eine unterfahrbare Arbeitsfläche zu erhalten.

- Fensterbrüstungen von 60 cm Höhe gewähren einen besseren Ausblick, vor allem für Menschen, die nur noch sitzen und nicht mehr stehen können. Zur Sicherheit ist dann allerdings ein Querriegel in 80 cm Höhe erforderlich.
- Alle Schalter sollten auf 85 bis 90 cm Höhe liegen. Auch ihre Kinder werden sich darüber freuen.
- Terrasse, Balkon und Loggia sollten schwellenlos erreichbar sein.
- Im Geschoßbau sind Sie gut beraten, wenn sie am Treppenhaus Platz für einen Personenaufzug vorsehen. Dieser Raum kann zunächst als Abstellraum genutzt werden, gibt Ihnen aber die Möglichkeit, einen Personenaufzug einzubauen. Damit wären dann alle Wohnungen Ihres Hauses behindertenfreundlich. Wenn Sie rollstuhlgerechte Wohnungen, z. B. für schwerbehinderte Menschen, errichten möchten, sollten Sie sich an DIN 18025 orientieren.

Ansprechpartner:

Rhein-Kreis Neuss, Amt für Wohnungswesen,
Herr Tadtke 02181/ 6016330

2.2.8 Geschäftshäuser, Arztpraxen, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels und Restaurants

Geschäftshäuser, Arztpraxen, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels und Restaurants sollen allen Menschen zugänglich sein. Der Gesetzgeber hat daher bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen – Behinderte, alte Menschen, Personen mit Kleinkindern – in die Bauordnung aufgenommen.

Rechtsgrundlage: § 55 BauO NRW.

Technische Planungshilfen geben die DIN-Bestimmungen 18024 Teil 2. Als wesentliche Planungsdaten seien genannt:

- Eingänge: Ebenerdig oder maximale Rampenneigung von 6 %
- Türbreiten am Gebäudeeingang mind. 95 cm i.L.

- Aufzüge: Kabinenmaße Breite mind. 110 cm, Tiefe mind. 140 cm
- Handläufe, Bedienungselemente, Klingel, Lichtschalter (Taster): Anbringung in 85 cm Höhe
- Bewegungsflächen auf Podesten, in Fluren, vor Aufzügen, in Räumen, 150 x 150 cm

Bauliche und technische Maßnahmen sind weniger kostenaufwendig, wenn sie gleich bei der Planung bedacht und nicht erst nachträglich realisiert werden müssen.

2.2.9 Werbeanlagen

Als Gewerbetreibender möchten Sie Ihre potentiellen Kunden auf Ihr Geschäft aufmerksam machen. Bitte beachten Sie, dass die Montage von Werbeanlagen, zumeist sogar schon der Austausch der Beschriftung, vielfach ebenfalls einer Baugenehmigung bedarf. Im Bereich von Bebauungsplänen gibt es genaue Vorschriften, wie Ihre Werbung gestaltet werden darf. Bitte erkundigen Sie sich vor der Planung Ihrer Werbeträger beim Bauverwaltungsamt.

[Ansprechpartner:](#)

[Gemeinde Rommerskirchen, Bauverwaltungsamt, Frau Esser-Kraus 02183/ 800 32](#)

2.3 Abweichungen vom Bauplanungs- oder Bauordnungsrecht

Häufig weichen die Vorstellungen eines Bauherren und der Entwurf seines Architekten von den baurechtlichen Vorschriften ab. Solche Abweichungen können unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Jedoch erfordert dies eine aufwendigere Prüfung des Antrages, zum Teil werden Abstimmungsgespräche mit anderen Beteiligten erforderlich. Das Baugenehmigungsverfahren wird daher vielfach verlängert. Verfahren und Voraussetzungen für die Genehmigung einer Abweichung hat der Gesetzgeber für das Bauplanungsrecht anders als für das Bauordnungsrecht ausgestaltet. Zu den Abweichungen vom Planungsrecht sogleich, Erläuterungen zu Abweichungen vom

Bauordnungsrecht finden Sie unter Kapitel 2.3.2.

Rechtsgrundlagen:

Abweichungen vom Bauplanungsrecht: § 31

BauGB;

Abweichungen vom Bauordnungsrecht: § 73

BauO NRW.

2.3.2 Abweichungen im Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht unterscheidet zwischen Ausnahmen und Befreiungen. Ausnahmen werden vom Gesetzgeber bzw. im Bebauungsplan vorgesehen und im Einzelnen beschrieben, während Befreiungen nur bei atypischen, unvorhergesehenen Fallgestaltungen erteilt werden können.

a) Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans können zugelassen werden, wenn sie als solche im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind. Auch die einzelnen Vorschriften der Baunutzungsverordnung enthalten Ausnahmemöglichkeiten. Diese Möglichkeiten erkennt man in den Normtexten an Formulierungen wie z.B. „können im Einzelfall zugelassen werden“. Generell gilt, dass die Ausnahme nicht zur Regel werden darf.

b) Befreiungen

Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans können erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung von den Festsetzungen städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Einhaltung der Festsetzungen zu einer Belastung führen würden, die so nicht Ziel des Bebauungsplanes war (unbeabsichtigte Härte).

Das Abweichen von den Festsetzungen des Bebauungsplans muß mit den schützenswerten Interessen der Nachbarn und mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Eine Befreiung kann an Auflagen gebunden sein, die einen Ausgleich für die Nichteinhaltung der Planvorstellungen bieten.

Rechtsgrundlage: § 31 BauGB u.a.

2.3.3 Abweichen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 73 BauO NW)

Die Möglichkeiten, von den Vorschriften der Bauordnung oder der verschiedenen Sonderbauverordnungen abzuweichen, sind deutlich weiter als die des Bauplanungsrechts. Eine Abweichung kann genehmigt werden, wenn der Zweck der jeweiligen Anforderung auf andere Art erfüllt wird. Dies kann durch zusätzliche Maßnahmen oder andere technische Lösungen geschehen, der Nachweis ist vom Antragsteller zu führen. Ein typisches Beispiel ist der Einbau einer Sprinkleranlage, durch die eine Brandentstehung mit großer Sicherheit vermieden werden kann. In diesem Fall können z. B. die Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer der Bauteile oder an die Größe der Brandabschnitte reduziert werden. Auch bei Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die schützenswerten Interessen der Nachbarn und die öffentlichen Belange zu beachten. Bei genehmigungsfreien Vorhaben müssen Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften schriftlich beantragt werden. Vielfach ist auch im vereinfachten Verfahren ein besonderer Antrag erforderlich.

Rechtsgrundlagen:

§§73 Abs. 1 und 2, 68 Abs. 7 BauO NRW.

2.3.4 Die Baulast

Nicht immer ist es dem Bauherren möglich, alle nötigen Flächen auf seinem eigenen Grundstück nachzuweisen. So kommt es vor, dass

- die Zufahrt zu einem Baugrundstück über ein Nachbargrundstück hergestellt wird,
- Abstandflächen auf dem Nachbargrundstück liegen sollen,
- notwendige Stellplätze für ein Bauvorhaben auf einem fremden Grundstück hergestellt werden sollen, oder
- ein Gebäude auf mehreren Grundstücken errichtet werden soll.

Dies ist möglich, wenn sich der Eigentümer des betroffenen Grundstückes damit einverstanden erklärt. Weil diese Regelung zwischen den beiden Eigentümern auch im öffentlichen Interesse dauerhaft sein muß, muß dann zugunsten eines Baugrundstückes eine Baulast eingetragen werden. Ohne Zustimmung des Bauaufsichtsamtes kann eine Baulast nicht rückgängig gemacht werden. Der Eigentümer des belasteten Grundstückes darf die gesicherte Nutzung nicht durch eigene Maßnahmen unmöglich machen. So dürfen etwa die Zufahrten und Abstandflächen aus den obigen Beispielen nicht einfach verbaut werden. Über die Baulasten wird im Bauaufsichtsamt das Baulastenverzeichnis geführt. Es kann dort auch eingesehen werden.

Ansprechpartner: Rhein-Kreis Neuss, Amt für Bauaufsicht, Frau Otten 02181/ 601-6325

Rechtsgrundlage: § 83 BauO NRW.

2.3.5 Nachbarschutz / Nachbarzustimmung

Beabsichtigt die Bauaufsicht, ein Bauvorhaben zu genehmigen, das von den Vorschriften des Gesetzes abweicht, so muß sie prüfen, ob diese Abweichung die öffentlich-rechtlich geschützten Belange der Nachbarn nachteilig berührt. Eine solche Abweichung wird die Bauaufsicht in der Regel nur zulassen, wenn der betroffene Nachbar dem Bauvorhaben ausdrücklich zustimmt. Die Zustimmung wird im Regelfall durch Unterschrift des Nachbarn auf den Bauantragsplänen erteilt. Zu den Rechten eines Nachbarn, der sich durch ein Bauvorhaben in seinen Rechten beeinträchtigt sieht, finden Sie Informationen unter Kapitel 4.3.3 und 7.

Rechtsgrundlage: § 74 BauO NRW.

2.4 Sonstiges öffentliches Recht

2.4.1 Grundwasser

Teile des Rommerskirchener Gemeindegebietes sind als Wasserschutz-zonen ausgewiesen, überwiegend als Wasserschutz-zonen IIIa oder IIIb. Dabei gilt grundsätzlich eine

Abstufung der Schutzvorschriften von der Zone I im unmittelbaren Umfeld des Wasserwerks bis zur Zone III b, in der Bauvorhaben unter Beachtung der wasserrechtlichen Auflagen zulässig sind. In allen diesen Fällen beteiligt das Bauaufsichtsamt die Untere Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz des Rhein-Kreises Neuss. Wenn Sie ein nach Baurecht genehmigungsfreies Wohngebäude errichten möchten, sind Sie als Bauherrin oder Bauherr verpflichtet, vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die genauen Gebietsgrenzen teilt Ihnen der zuständige Sachbearbeiter beim Amt für Umweltschutz auf Anfrage gern mit.

Ansprechpartner für wasserrechtliche Erlaubnisse:

Rhein-Kreis Neuss, Untere Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz, Herr Richter 02181/601-6812

Rechtsgrundlagen: Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Wasserschutzzoneverordnungen für die einzelnen Wasserwerke.

2.4.2 Arbeitsstätten

Wer im Rahmen eines gewerblichen Betriebes Arbeitnehmer beschäftigt, muß die Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung 2004 beachten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird - soweit es sich nicht um einfache Standardfälle handelt – die Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt. Zur Ergänzung der Arbeitsstättenverordnung wurden vom Bundesminister Arbeitsstättenrichtlinien herausgegeben. Diese enthalten die allgemein anerkannten sicherheitstechnischen, arbeitsmedizinischen und hygienischen Regeln sowie die sonstigen gesicherten arbeitswissenschaftlichen Erkenntnisse, nach denen der Arbeitgeber seinen Betrieb einzurichten und zu betreiben hat.

Rechtsgrundlagen: ArbStättV

2.4.3 Immissionsschutz

Die Errichtung und die Änderung von größeren gewerblichen oder von industriellen Anla-

gen, die in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder die Allgemeinheit erheblich zu benachteiligen, bedürfen einer Genehmigung (§ 1 Abs. 1 Satz 1 BImSchG). Zum Bundesimmissionsschutzgesetz wurden mehrere Verordnungen erlassen, die baurechtlich relevant sind. Weil die jeweiligen Anforderungen sehr stark variieren, wird von einer Darstellung an dieser Stelle abgesehen.

Ansprechpartner:

Rhein-Kreis Neuss, Untere Immissionsschutzbehörde beim Amt für Umweltschutz, Herr Becker 02181/ 601-6863

Rechtsgrundlagen: BImSchG, BImSchV 1 bis 18, LImSchG.

2.4.4 Denkmalschutz

In Rommerskirchen gibt es vereinzelt auch denkmalgeschützte Objekte. Jede bauliche (z. B. Umbau, Anbau oder Abbruch) oder gestalterische Änderung (z. B. Dacheindeckung, Fassadenanstrich oder Austausch der Fenster) dieser Gebäude sowie eine Nutzungsänderung bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Erlaubnispflichtig sind aber auch Baumaßnahmen in der engeren Umgebung dieser Häuser oder in einem Denkmalschutzbereich. Häufig können bei einem Baudenkmal die Anforderungen der Bauordnung nicht erfüllt werden, ohne gegen die Ziele des Denkmalschutzes zu verstoßen, z. B. wenn bei einer Nutzungsänderung eine alte Holzterasse eigentlich gegen eine Stahlbetonterasse ausgetauscht werden müßte. In diesen Fällen muß im Gespräch mit den beteiligten Ämtern eine Lösung gesucht werden, die den Belangen des Denkmalschutzes gerecht wird, ohne die Sicherheit der zukünftigen Nutzer zu gefährden. Sofern die geplanten Maßnahmen auch eine Baugenehmigung erfordern, wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde eingeholt.

Die Erlaubnis mit den dazugehörigen Auflagen wird dann im Rahmen der Baugenehmigung erteilt. Bei der Planung eines baugenehmigungsfreien Vorhabens muß der Bauherr die Abstimmung seines Vorhabens mit der Unteren Denkmalbehörde selbst vornehmen.

Ansprechpartner:
 Gemeinde Rommerskirchen, Untere Denkmalbe-
 hörde,
 Herr Dr. Gasten, Tel. 02183 800 56
Rechtsgrundlage: Denkmalschutzgesetz NRW.

2.4.5 Altlasten

Gern erteilt das Amt für Umweltschutz des Rhein-Kreises-Neuss Ihnen als Bauherrn Auskünfte zu möglichen Altlasten. Der Boden von Grundstücken, die bisher gewerblich oder industriell genutzt waren (Altstandorte), muß vor einer Neubebauung auf Verunreinigungen untersucht werden. Gleiches gilt für die Altablagerungsflächen von Bauschutt, Bodenaushub, Haus-, Sperr-, Gewerbe- und Industriemüll. Abhängig vom Ergebnis dieser Untersuchung müssen dann eventuell Maßnahmen zur Entsorgung und Sanierung festgelegt werden. Da solche Untersuchungen erfahrungsgemäß einige Zeit in Anspruch nehmen, empfehlen wir, diese möglichst frühzeitig mit dem Umweltamt des Rhein-Kreises-Neuss abzustimmen und einzuleiten.
Ansprechpartner: Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz,
 Joachim Schwedhelm, 02181 601-6822
Rechtsgrundlagen: KrW-/AbfG, BBodSchG.

2.4.6 Kinderspielfläche

Beim Bau eines Gebäudes mit Wohnungen muß eine Spielfläche für Kleinkinder auf dem Grundstück bereitgestellt werden. *Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 2 BauO NRW*

Ansprechpartner: Rhein-Kreis Neuss,
 Amt für Bauaufsicht, Herr Wenning 02181/ 601-6320

2.4.7 Kampfmittel

Noch heute können auch in Rommerskirchen Kampfmittel des Ersten und Zweiten Weltkrieges gefunden werden. In Neubaugebieten wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Kampfmittelräumdienst beteiligt, der dann eine Auswertung der alliierten Luftbildaufnahmen vornimmt. Kampfmittel sind für Laien nicht immer als solche zu erkennen. Was z. B. aussieht wie ein Heißwasserboiler,

kann eine gefährliche Luftmine sein. Kampfmittel können Schaden anrichten, weil Sicherheitseinrichtungen nicht mehr funktionieren oder chemische Vorgänge zur Zündung führen. Die Sprengstofffüllungen von Kampfmitteln bleiben in der Regel zeitlich unbegrenzt funktionsfähig. Sollten Sie, z. B. bei Durchführung von Bauarbeiten, verdächtige Gegenstände entdecken, informieren Sie bitte sofort die Feuerwehr.

Ansprechpartner:
 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst für Luftbildauswertung, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, Herr Dr. Kai Kulschweski, 0211/475-9715

2.4.8 Archäologische Funde

Die bisherigen Funde im Gemeindegebiet Rommerskirchen belegen eine intensive Siedlungstätigkeit in der vorgeschichtlichen Zeitepoche, der Römerzeit und auch dem Mittelalter. Im Rahmen von Baugebietsentwicklungen werden deshalb regelmäßig frühzeitig archäologische Untersuchungen durchgeführt, um nachträgliche Konflikte im Rahmen der Planrealisierung zu vermeiden. Erst wenn die Grabungsarbeiten abgeschlossen sind und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege das baugebiet freigegeben hat kann mit dem Straßen- und Hochbau begonnen werden. Die Grabungsarbeiten können auch Auswirkungen auf die Gründungsfähigkeit der Baugrundstücke haben. Die Ergebnisse der Untersuchungen können daher beim Amt für Grundstücksmanagement erfragt werden.

Ansprechpartner:
 Gemeinde Rommerskirchen, Amt für Grundstücksmanagement, Herr Friedrich, Tel. 02183 800 98.
 Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege (RAB), Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, Frau Marks, 0228/9834-188

3 Verfahrensarten

Wenn Sie Ihre Vorstellungen von Ihrem Bauvorhaben und die rechtlichen Rahmenbedingungen mit Ihrem Entwurfsverfasser geklärt haben, stellt sich die Frage, in welcher Verfahrensart Sie Ihren Bauwunsch am besten realisieren können. Mit der neuen Bauordnung hat sich der Gesetzgeber weitgehend von dem herkömmlichen Modell einer umfassenden Prüfung aller Bauvorhaben durch die Behörde verabschiedet. Die Bauordnung geht nunmehr davon aus, dass Bauvorhaben grundsätzlich im sog. vereinfachten Genehmigungsverfahren bearbeitet werden. Als Bauvorhaben ist dabei nicht nur die Errichtung eines neuen Gebäudes zu sehen: Auch Anbauten, etwa für einen Wintergarten, oder größere Umbauten sowie so genannte Nutzungsänderungen – zum Beispiel die Umwandlung einer Wohnung in eine Büroeinheit oder der Ausbau eines bislang ungenutzten Dachgeschosses zu einer Wohnung – bedürfen einer Baugenehmigung. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren wird die Verantwortung für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften in vielen Bereichen auf den Bauherrn, den Entwurfsverfasser und die staatlich anerkannten Sachverständigen übertragen. (Näheres dazu nachfolgend unter 3.1) Daneben gibt es die – noch weitergehende – Möglichkeit einer Freistellung für Wohngebäude, Stellplätze oder Garagen, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes errichtet werden sollen. (Einzelheiten dazu unter 3.2) Einige kleinere Baumaßnahmen schließlich dürfen gänzlich genehmigungsfrei ausgeführt werden (§ 65 und 66 BauO NRW, dazu siehe unter 3.3 und 3.4). Nur für größere Sonderbauten, wie z. B. Hochhäuser oder sonstige sehr große Gebäude, die im Gesetz mit bestimmten Grenzwerten beschrieben sind, ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen, bei dem die Übereinstimmung mit allen baurechtlichen Vorschriften durch das Bauaufsichtsamt überprüft wird. Bei allen Bauvorhaben sind die Anforderungen des Baurechts vom Bauherrn und seinen Beauftragten einzuhalten. Für einige Bereiche muß der Bauherr zudem Nachweise staatlich anerkannter Sachverständiger einreichen.

3.1 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)

Dieses Verfahren ist gegenüber dem klassischen Genehmigungsverfahren insofern vereinfacht, als der Prüfungsumfang des Bauaufsichtsamtes erheblich eingeschränkt ist. An die Stelle einer inhaltlichen Prüfung durch das Bauaufsichtsamt tritt an vielen Stellen die Prüfung und Bescheinigung durch den Entwurfsverfasser und die von ihm z.T. zu beauftragenden staatlich anerkannten Sachverständigen. Damit keine Mißverständnisse aufkommen, sei nachdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erleichterungen nur das behördliche Prüfverfahren betreffen. Die inhaltlichen Anforderungen an das Bauvorhaben selbst gelten uneingeschränkt. Es soll nicht verschwiegen werden, dass diese Erleichterungen dem Bauherrn und seinen Beauftragten mehr Verantwortung bringen: Wenn Sie also die baurechtlichen Anforderungen absichtlich oder versehentlich nicht einhalten, müssen Sie – vor allem, wenn dadurch Ihre Nachbarn beeinträchtigt werden – mit einem nachträglichen Eingreifen des Bauaufsichtsamtes rechnen.

3.2 Genehmigungsfreistellung für Wohngebäude, Stellplätze und Garagen (§ 67 BauO NRW)

Wenn Ihr Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und Sie dort Wohngebäude, Stellplätze oder Garagen errichten möchten, kommt für Sie möglicherweise auch die sog. Freistellung in Betracht. Die Bauvorlagen sind in diesen Fällen beim Bauverwaltungsamt der Gemeinde Rommerskirchen einzureichen, mit dem Bau kann dann einen Monat nach Zugang bei der Behörde (s. Datum der Eingangsbestätigung) begonnen werden, sofern keine gegenteilige Mitteilung erfolgt.

Rechtsgrundlage: § 67 Abs. 1 BauO NRW.

Die Genehmigungsfreistellung ist möglich für

- Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze (der Fußboden des höchstgelegenen Aufenthaltsraums liegt weniger als 22 m über Gelände),

- zu diesen Gebäuden gehörende Garagen, die kleiner sind als 100 m²,
- zu diesen Gebäuden gehörende Nebengebäude (z. B. Abstellschuppen) und Nebenanlagen (z. B. Gartenmauern oder Terrassen),

sofern sie

- im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen und
- den Festsetzungen dieses Planes nicht widersprechen und
- die Erschließung gesichert ist, und
- die Gemeinde Rommerskirchen nicht aus sachlichen Gründen die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens fordert.

Sachliche Gründe für die Durchführung des Genehmigungsverfahrens sind u. a. neue stadtplanerische Zielsetzungen für das Gebiet, Abstimmungsbedarf in Fragen des Denkmalschutzes, umweltrelevante Fragen und alle Zweifelsfälle aufgrund unklarer Bauvorlagen.

Wenn Sie als Bauherr ein Vorhaben unter diesen Voraussetzungen errichten möchten, sollten sie folgendermaßen vorgehen:

- Beauftragen Sie einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (§ 70 Abs. 1 BauO NRW).
- Weisen Sie den Entwurfsverfasser darauf hin, dass Sie genehmigungsfrei bauen wollen. Der Entwurfsverfasser muß dann prüfen, ob und ggf. welche anderen behördlichen Genehmigungen (z.B. Denkmalrecht) oder Erlaubnisse (z.B. nach Wasserrecht bei Vorhaben in Wasserschutz-zonen, 2.4.1) für das Bauvorhaben erforderlich sind.
- Holen Sie diese anderen behördlichen Genehmigungen und Erlaubnisse vor Baubeginn ein. Ohne sie ist ein Beginn mit den Bauarbeiten nicht zulässig; schlimmstenfalls muß ein solcher Bau stillgelegt werden. Um Unklarheiten zu vermeiden, sollten die entsprechenden Nachweise bereits den Bauvorlagen beigelegt werden.
- Der Entwurf muß in Form der Bauvorlagen (4.1 ff.) beim Bauverwaltungsamt der Gemeinde Rommerskirchen

eingereicht werden. Die Mitarbeiter des Bauverwaltungsamt sichten die Unterlagen auf offensichtliche Mängel. Die Sichtung ist nicht mit der Prüfung in einem Baugenehmigungsverfahren zu vergleichen.

- Sofern bei der Durchsicht keine groben Abweichungen vom Baurecht festgestellt wurden, und keine Gründe vorliegen, die ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich machen, kann Ihr Bauvorhaben genehmigungsfrei errichtet werden. Hierüber erhalten Sie eine schriftliche Bestätigung.
- Einen Monat nach Eingang der Bauvorlagen beim Bauverwaltungsamt können Sie mit dem Bau beginnen, sofern Sie nicht vorher ein anderslautendes Schreiben vom Bauverwaltungsamt erhalten haben.
- Vor Baubeginn müssen Sie die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke von Ihrem Vorhaben unterrichten. Tun Sie dies im eigenen Interesse schriftlich und mit aussagekräftigen Unterlagen.
- Den Baubeginn müssen Sie eine Woche vorher bei der Unteren Bauaufsicht des Rhein-Kreises Neuss anzeigen.

Ansprechpartner:

Gemeinde Rommerskirchen, Bauverwaltungsamt, Frau Esser-Kraus 02183/ 800 32

Rechtsgrundlage: § 67 BauO NRW.

3.3 Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 65 BauO NRW)

Zahlreiche kleine Gebäude oder bauliche Anlagen sind gänzlich genehmigungsfrei, es ist also kein Verwaltungsverfahren erforderlich. Die inhaltlichen Anforderungen des Baurechts gelten aber auch für solche Vorhaben. Beachten Sie insbesondere etwaige Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Abstandflächenregelungen. Beispiele aus dem Katalog, der insgesamt über 50 Punkte umfaßt, sind etwa untergeordnete Gebäude bis zu 30 m³ ohne Aufenthaltsräume; Bauteile, die keinen Einfluß auf die Standsicherheit des Gebäudes haben; Lüftungsanlagen, an die keine brandschutztechnischen Anforde-

rungen gestellt werden müssen; Masten, Antennen und ähnliche Einrichtungen bis 10 m Höhe und 1,20 m Durchmesser einschließlich von Mobilfunkanlagen; der Abbruch von Gebäuden bis 300 m³; das Auswechseln von gleichartigen Teilen in haustechnischen Anlagen u.v.m.

Auch kleinere Änderungen bestehender Gebäude können genehmigungsfrei sein – sofern Sie sich in diesem Punkt nicht sicher sind, sollten Sie sich vor solchen Maßnahmen beim der Unteren Bauaufsicht des Rhein-Kreises Neuss über die Voraussetzungen erkundigen.

Rechtsgrundlage: § 65 BauO NRW

3.4 Genehmigungsfreie Anlagen (§ 66 BauO NRW)

Haustechnische Anlagen wie Heizungs-, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen können ebenfalls ohne bauaufsichtliches Verfahren errichtet werden. Vor Inbetriebnahme hat sich die Bauherrin oder der Bauherr von dem Unternehmer oder einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Rechtsgrundlage: § 66 BauO NRW.

4 Das Baugenehmigungsverfahren

Das Baugenehmigungsverfahren beginnt mit der Einreichung des Bauantrages beim Amt für Bauaufsicht des Rhein-Kreises Neuss, es endet idealerweise mit der Erteilung der Baugenehmigung. Wenn für Ihr Vorhaben ein vereinfachtes oder vollständiges Genehmigungsverfahren erforderlich ist, läuft dieses entsprechend der nachfolgenden Darstellung ab. Für freigestellte Wohngebäude gelten die oben beschriebenen Besonderheiten, siehe 3.2.

4.1 Die Bauvorlagen

Zunächst muß der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser die notwendigen Bauvorlagen zusammenstellen. Weil sie die Grundlage der behördlichen Entscheidung bilden, sind vollständige und richtig zusammengestellte Bauvorlagen eine sehr wichtige Voraussetzung für ein reibungsloses und möglichst kurzes Verfahren. Diese Tatsache berücksichtigt der Gesetzgeber in § 72 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW: „Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.“ Die hierdurch entstehende Verzögerung und die Ihnen entstehenden Kosten in Höhe von einem Viertel der Baugenehmigungsgebühr können Sie sich ersparen, wenn Sie folgendes beachten:

Die Mitarbeiter des Bauaufsichtsamtes müssen anhand der von Ihnen vorgelegten Unterlagen alle für die Prüfung Ihres Bauvorhabens relevanten Fragestellungen beurteilen können. Der Umfang der notwendigen Prüfung – und damit der erforderlichen Bauvorlagen – ist abhängig von dem beantragten Projekt. Die genauen Anforderungen an Art und Inhalt der Bauvorlagen ergeben sich aus der Verordnung über bautechnische Prüfungen. Die nachfolgende Darstellung kann nicht alle Fallgestaltungen erfassen. Bitte achten Sie darauf, dass die Angaben in den Bauvorlagen vollständig und wahrheitsgemäß sind. Erfahrungsgemäß führen unklare oder unrichtige Bauvorlagen auch dann noch zu erheblichen Verzögerungen und Kostensteige-

rungen für den Bauherrn, wenn das Bauaufsichtsamt Ihren Fehler – etwa aufgrund eines Nachbarwiderspruchs – erst während der Bauausführung feststellt.

Rechtsgrundlagen: v.a. §§ 10 – 13 BauPrüfVO.

Folgende Fragen sind fast immer zu stellen:

Wer will bauen?

Name, Adresse und Telefonnummer des Antragstellers, bei juristischen Personen: wer ist vertretungsberechtigt?

Wer ist der Entwurfsverfasser?

Name, Adresse, Telefon- und Fax-Nummer, Nachweis der Bauvorlageberechtigung.

Wo soll gebaut werden?

Adresse, Flur, Flurstück des Grundstücks.

Wie ist die nähere Umgebung charakterisiert?

Auszug aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1: 5000 und der Flurkarte im Maßstab 1:500.

Wie soll auf dem Grundstück gebaut werden?

Lageplan (Maßstab 1:500) mit allen im Einzelfall erforderlichen Maßen, den Nachbargrundstücken, Nachbargebäuden und den vorhandenen Bäumen.

Was soll gebaut werden?

Bauzeichnungen (Maßstab 1:100), d. h. Grundrisse, Schnitte, Ansichten und eine Baubeschreibung, rechnerische Nachweise zur Vollgeschossigkeit und der Fußbodenhöhe über Gelände.

Wie soll der Bau genutzt werden?

Eintragung der Nutzung in die Zeichnungen und – im Falle einer gewerblichen Nutzung – die Betriebsbeschreibung.

Welches Ausmaß hat die Neubebauung oder Nutzung?

Berechnung der Quadrat- und Kubikmeter.

Wie werden die Kraftfahrzeugstellplätze nachgewiesen?

Berechnung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze und Darstellung in den Plänen.

Wie wird der Brandschutz gewährleistet?

Eintragung in die Pläne und in die Baubeschreibung, soweit erforderlich Gutachten.

Was kostet die Baumaßnahme?

Angabe der Rohbau- (Neubau und Erweiterung) oder Herstellungskosten (Umbau und Nutzungsänderung).

4.1.1 Das Antragsformular

Für alle Bauvorlagen müssen die vom Fachministerium herausgegebenen Formulare benutzt werden. Das Antragsformular muß vom Antragsteller und vom Entwurfsverfasser, die Pläne müssen nur vom Entwurfsverfasser unterschrieben werden. Sind mehrere Personen oder Personenzusammenschlüsse Bauherren, sollten Sie auf eine exakte Bezeichnung achten. Vielfach ist die Benennung eines Bevollmächtigten erforderlich.

[Formulare für Bauanträge erhalten Sie beim Bauverwaltungsamt der Gemeinde Rommerskirchen, Frau Esser-Kraus, Zi.1/18, 02183/ 800-32](#)

Rechtsgrundlagen: Verordnung über bautechnische Prüfungen (Bauprüfverordnung).

4.1.2 Die Baubeschreibung

Die Baubeschreibung muß alle für die baurechtliche Prüfung relevanten Angaben enthalten. Bei kleineren Gebäuden und vor allem bei Wohnbauvorhaben müssen deshalb einige Teile des Vordrucks nicht ausgefüllt werden.

Rechtsgrundlage: § 5 Bauprüfverordnung.

4.1.3 Die Betriebsbeschreibung

Die Betriebsbeschreibung eines gewerblichen Bauvorhabens muß alle für die baurechtliche Prüfung und für die Beurteilung des Arbeitsschutzes relevanten Angaben enthalten. Da der Vordruck für alle gewerblichen Nutzungen von der Trinkhalle bis zum Industriebetrieb entwickelt wurde, müssen bei kleineren Vorhaben nicht alle Teile des Vordrucks ausgefüllt werden. Streichen Sie bitte diese Spalten. Soweit erforderlich ergänzen Sie den Vordruck bitte formlos.

Rechtsgrundlage: § 5 Bauprüfverordnung.

4.1.4 Der Lageplan

Der Lageplan muß die aktuelle Situation darstellen. Sein Maßstab beträgt im Regelfall 1:500. Er muß übersichtlich und lesbar sein, deshalb sind je nach Vorhaben und Grundstückssituation Nebenzeichnungen erforderlich. Falls besondere Grundstücksverhältnisse dies erforderlich machen, muß der Lageplan von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt werden.

Der Lageplan muß enthalten:

- a) Für das Baugrundstück und die angrenzenden Grundstücke einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen:
 - Straßen, Hausnummern,
 - Flur, Flurstücke,
 - Grundbuchblatt und laufende Nummer,
 - Eigentümer,
 - die vorhandenen baulichen Anlagen mit Höhenangaben,
 - Höhenlage des Geländes,
 - Straßenbreite,
 - Festsetzungen des Bebauungsplanes,
 - Satzungen nach Baugesetzbuch,
 - Nachweis, dass die Festsetzungen von GRZ, GFZ, Geschossigkeit etc. eingehalten werden,
 - Flächen, auf denen eine Baulast eingetragen ist,
 - satzungsgeschützter Baumbestand mit Baumart und Stammumfang.
- b) (Nur) für das Baugrundstück:
 - Grenzen,
 - Umringungsmaße,
 - Fläche,
 - Grunddienstbarkeiten,
 - Abstandflächen nach § 6 BauO NW,
 - Autostellplätze,
 - Kinderspielfläche,
 - Grünflächen,
 - Feuerwehrbewegungsflächen, Wasserentnahmestellen für die Feuerwehr,
 - Entwässerungsgrundleitungen.

Rechtsgrundlage § 3 BauPrüfVO.

4.1.5 Bauzeichnungen

Als Bauzeichnungen sind Grundrisse, Schnitte und Ansichten einzureichen. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW können alle Angaben entfallen, die im bauaufsichtlichen Verfahren nicht überprüft werden müssen, z. B. die Angaben zum Brandverhalten der Baustoffe. Dies entbindet Sie nicht von der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften.

a) Grundrisse

Die Bauzeichnung der Grundrisse muß enthalten:

- den Maßstab
- alle erforderlichen Maße, auch die der Fenster und Türen
- das Brandverhalten der Baustoffe
- vorhandene Bauteile (schwarz)
- neue Bauteile (weiß)
- zu entfernende Bauteile
- die geplante Nutzung
- genehmigungspflichtige technische Anlagen und Einrichtungen

Rechtsgrundlage: § 4 Bauprüfverordnung.

b) Schnitte

Die Bauzeichnungen der Schnitte müssen enthalten:

- den Maßstab (meist 1:100)
- alle erforderlichen Maße, insbesondere das vorhandene Gelände
- geplante Geländeänderungen
- die Höhenlage der Geschosse über dem Gelände
- die lichte Höhe der Räume
- die Wandhöhen für die Berechnung der Abstandflächen
- die Dachneigung
- die Firsthöhe in besonderen Fällen, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens von Bedeutung ist, auch die Höhen der Nachbargebäude

Rechtsgrundlage: § 4 Bauprüfverordnung.

c) Ansichten

Die Bauzeichnungen der Ansichten müssen enthalten:

- den Maßstab (meist 1:100)
- das vorhandene und das geplante Gelände

- die wesentlichen Höhenmaße in besonderen Fällen, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens von Bedeutung ist:
- die Höhen der Nachbargebäude
- die Fassaden- und Dachmaterialien (v. a. bei Denkmalschutz oder Erhaltungssatzung)

Rechtsgrundlage: § 4 Bauprüfverordnung.

Ansprechpartner: Rhein-Kreis Neuss, Lindenstraße 10, 41515 Grevenbroich, Bauaufsichtsamt, für die Einreichung neuer Bauanträge: Herr Wenning, 02181 601-6320,

Nachgeforderte Unterlagen können Sie auch direkt bei den zuständigen Mitarbeitern abgeben.

4.1.6 Sortierung der Bauvorlagen

Sie können den Sachbearbeitern ihre Tätigkeit erleichtern, indem Sie die Unterlagen in jeder Ausfertigung Ihres Bauantrages folgendermaßen ordnen:

- Formulare: Antrag, evtl. Anschreiben, Nachweis der Vorlageberechtigung, Wärmeschutz
- Beschreibung des Vorhabens: Formular Baubeschreibung, evtl. zusätzliche Baubeschreibung, Formular Betriebsbeschreibung, evtl. zusätzliche Betriebsbeschreibung, Bestandspläne
- Berechnungen: Quadratmeter, Kubikmeter, Kosten, Stellplätze
- Pläne: Lageplan, Grundrisse KG bis DG, Schnitte, Ansichten, Grünplan

4.2 Behandlung des Antrages durch das Bauaufsichtsamt

Ziel des Gesetzgebers und der Verwaltung ist es, die bauaufsichtlichen Verfahren möglichst reibungslos, zügig und für den Bürger verständlich durchzuführen. In die Bauordnung wurden deshalb detaillierte Festlegungen aufgenommen, wie ein Bauantrag von den Behörden zu behandeln ist:

- Innerhalb einer Woche nach Eingang bei der Behörde ist zu prüfen, ob der Antrag vollständig ist.
- Ebenfalls innerhalb dieser ersten Woche soll festgestellt werden, welche Ämter und Stellen im Genehmigungs-

verfahren beteiligt werden müssen, und

- ob und welche Sachverständigen im Verfahren herangezogen werden sollen.

Der Antragsteller erhält eine schriftliche Eingangsbestätigung. Sofern es für die gleichzeitige Beteiligung mehrerer Stellen erforderlich ist, wird der Antragsteller mit der Eingangsbestätigung aufgefordert, weitere Exemplare des Antrages nachzureichen. Im Interesse eines zügigen Verfahrens sollten Sie einer solchen Nachforderung möglichst umgehend nachkommen. Nur bei Mängeln, die in kürzester Zeit behoben werden können – z. B. einer fehlenden Unterschrift – werden Sie aufgefordert, dieses innerhalb einer Frist von zwei Wochen zu tun. Ansonsten werden unvollständige Anträge gebührenpflichtig zurückgewiesen.

Rechtsgrundlage: § 72 BauO NRW.

4.2.1 Dauer des Genehmigungsverfahrens

Die Dauer eines Genehmigungsverfahrens hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab, z. B.:

- Sind die Antragsunterlagen vollständig und mängelfrei?
- Liegen Rechtsverstöße vor?
- Sind umfangreiche Untersuchungen – z. B. bei Altlastenverdacht – erforderlich?
- Müssen im Genehmigungsverfahren Erschließungs- oder Stellplatzfragen vertraglich geregelt werden?
- Wie lange dauert die Prüfung der Statik?

Auf all diese Faktoren können Sie als Bauherr oder Entwurfsverfasser Einfluß nehmen und wesentlich zur Beschleunigung des Verfahrens beitragen: Bitte reichen Sie alle Unterlagen schnell und vollständig ein.

4.2.2 Beteiligungen

a) Andere Ämter und Behörden

Nicht alle Fragestellungen können von den Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeitern

des Bauaufsichtsamtes allein beantwortet werden. Vielfach müssen sie deshalb das Fachwissen anderer Ämter der Kreisverwaltung oder sonstiger Behörden zu Rate ziehen. Der formalisierte Weg der Nutzung von Fachwissen anderer Stellen ist die sogenannte Beteiligung. Die Entscheidung, für welche genaue Fragestellung der Sachverstand anderer Stellen heranzuziehen ist, trifft die Sachbearbeiterin oder der Sachbearbeiter des Bauaufsichtsamtes in der ersten Woche nach Eingang des Bauantrages.

4.3 Die Baugenehmigung

4.3.1 Die Geltungsdauer der Genehmigung

Die Baugenehmigung gilt drei Jahre. Falls mit dem Bau bis dahin nicht begonnen wurde, kann sie auf Antrag um jeweils ein Jahr, auch rückwirkend, verlängert werden. Sollten sich zwischenzeitlich die für das Vorhaben relevanten Vorschriften geändert haben, ist eine Verlängerung nur möglich, wenn das Vorhaben auch den neuen Anforderungen entspricht. Nach einer Unterbrechung der Bauarbeiten gilt die Baugenehmigung noch für ein Jahr, auch hier besteht die Möglichkeit einer Verlängerung.

Rechtsgrundlage: § 77 BauO NRW.

4.3.2 Gebühren

Für die Baugenehmigung werden ebenso wie für eine etwa erforderliche Bauüberwachung und Bauabnahmen Gebühren erhoben. Ihre Höhe ist abhängig von der Art und dem Bauvolumen des Vorhabens.

Rechtsgrundlagen: Gebührengesetz NRW, Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung.

4.3.3 Das Widerspruchs- und Klageverfahren

a) Rechtsbehelfe des Bauherrn

Sie können innerhalb eines Monats nach Zustellung von Bescheiden des Bauaufsichtsamtes (z. B. Genehmigung, Vorbescheid, Ablehnung) Klage beim Verwaltungs-

gericht Düsseldorf einlegen. Auf diese Möglichkeit und die einzuhaltende Frist werden Sie am Ende eines jeden Bescheides hingewiesen.

b) Rechtsbehelfe des Nachbarn (Antrag auf ordnungsbehördliches Einschreiten)

Die nachfolgenden Ausführungen können nur einen groben Überblick bilden und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Gegebenenfalls sollten Sie sich daher bei den Mitarbeitern des Bauaufsichtsamtes erkundigen oder anwaltliche Beratung in Anspruch nehmen. Wenn Sie als Eigentümer eines angrenzenden Grundstückes der Meinung sind, Sie würden durch ein genehmigtes Bauvorhaben auf einem benachbarten Grundstück in Ihren Rechten beeinträchtigt, so haben Sie die Möglichkeit, Klage gegen die Baugenehmigung einzulegen. Es gehört sicherlich zum guten Ton, als Bauherr seine Nachbarn rechtzeitig über ein Bauvorhaben zu informieren. Eine Rechtspflicht dazu hat der Bauherr in Nordrhein-Westfalen jedoch üblicherweise nicht. Als Eigentümer eines Nachbargrundstückes, der seine Rechte beeinträchtigt sieht, können Sie beim Bauaufsichtsamt Einsicht in die Baugenehmigung nehmen. Eine Klage muß unverzüglich nach Feststellung der beeinträchtigenden Tatsachen eingelegt werden. Sofern für ein Bauvorhaben keine Baugenehmigung erteilt wurde – sei es, weil es sich um eine genehmigungsfreie Maßnahme handelt oder weil der Nachbar „schwarz“ baut, können Sie beim Bauaufsichtsamt einen Antrag auf ordnungsbehördliches Einschreiten stellen. Das Bauaufsichtsamt wird dann den Fall überprüfen und ggf. eine sog. Ordnungsverfügung gegen den Bauherrn erlassen, mit dem dieser zur Herstellung rechtmäßiger Zustände verpflichtet wird.

4.4 Der Vorbescheid

Einzelfragen zu einem geplanten Bauvorhaben können im Rahmen einer Bauvoranfrage abschließend verbindlich geklärt werden. Sofern sich das Vorhaben nicht wesentlich ändert, wird über diese Frage im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr neu entschieden. Es empfiehlt sich einen Vorbescheid zu be-

antragen, wenn Fragen offen sind, an denen das gesamte Vorhaben scheitern könnte oder die zumindest erheblichen Einfluß auf die Planung haben. Typischerweise geht es um die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit, denkbar sind aber Fragen aus allen baurechtlich relevanten Bereichen. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. Die Frage soll konkret ausformuliert sein, also z. B. „Ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig?“ oder „Wieviele Stellplätze sind für das Vorhaben erforderlich?“ Die Unterlagen müssen nur die für die Beantwortung der gestellten Fragen notwendigen Angaben enthalten, sie sind deshalb oft weniger umfangreich als bei einem Bauantrag.

Rechtsgrundlage: § 71 BauO NRW.

4.5 Die Teilbaugenehmigung

Wenn Ihre Zeitplanung dies erforderlich macht, kann zumindest ein Baubeginn in Einzelfällen schon genehmigt werden, auch wenn das Genehmigungsverfahren für das Gesamtprojekt noch nicht abgeschlossen ist. Der Aushub der Baugrube kann z.B. genehmigt werden, auch wenn die Statik noch nicht geprüft ist. Selbstverständlich müssen zu diesem Zeitpunkt alle für den Teilbau relevanten Prüfungen vorgenommen sein und die Stellungnahmen der anderen Ämter hierzu vorliegen. So muß in dem genannten Beispiel die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde – soweit sie aus wasserrechtlichen Gründen erforderlich ist – vorliegen (zum Wasserrecht siehe 2.4.1). Bitte bedenken Sie, dass in der abschließenden Genehmigung zusätzliche Anforderungen an die bereits begonnenen Bauteile gestellt werden können, dies führt dann u. U. zu einer Verzögerung und Verteuerung des Vorhabens.

Rechtsgrundlage: § 76 BauO NRW.

4.6 Der Abbruchantrag

Auch der Abbruch von Gebäuden ist in den meisten Fällen genehmigungsbedürftig. Zusätzliche Besonderheiten gelten beim Abbruch von Wohngebäuden, gewerblich genutzten Räumen sowie für den Abbruch besonders großer oder in Häuserzeilen stehender Gebäude. Bei allen Abbrüchen müssen

die verschiedenen Abbruchmaterialien voneinander getrennt verwertet oder beseitigt werden.

4.6.1 Genehmigungsfreie Abbrüche

Genehmigungsfrei ist der Abbruch von Gebäuden bis zu 300 Kubikmeter Rauminhalt (z. B. 5m x 10m x 6 m), von Mauern und Einfriedungen, von Schwimmbecken, von Stellplätzen und ähnlichen untergeordneten baulichen Anlagen oder Gebäuden. Bei allen übrigen Gebäuden müssen Sie einen Abbruchantrag stellen.

Rechtsgrundlage: 65 Abs. 3 BauO NRW.

4.6.2 Abbruch gewerblich genutzter Gebäude

Der Abbruch von gewerblich genutzten Gebäuden erfordert in den meisten Fällen den Nachweis, dass weder das Gebäude selbst, noch das Erdreich durch Giftstoffe verunreinigt ist. Es ist eine Nutzungsrecherche vorzulegen, die Auskunft darüber gibt, welche Materialien in dem ehemaligen Gewerbebetrieb verarbeitet wurden. Sollten Verunreinigungen vorliegen, so ist mit dem Umweltamt des Rhein-Kreises Neuss ein Entsorgungs- und Sanierungskonzept zu erarbeiten.

4.6.3 Abbruch von großen Gebäuden oder Häusern in Häuserzeilen

Der Abbruch von großen Gebäuden oder Häusern in einer Häuserzeile erfordert meist die Vorlage einer Abbruch- oder Rückbaustatik. Vor Erteilung der Abbruchgenehmigung ist dem Bauaufsichtsamt ein Abbruchunternehmer zu benennen, der die notwendige Sachkunde und Erfahrung auf den Gebieten Standsicherheit, Immissionsschutz, Arbeitsschutz und Unfallverhütung für diese oft schwierigen und gefährlichen Arbeiten nachweisen kann.

5 Aufgaben der am Bau Beteiligten

„Bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen (...) sind die Bauherrin und der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten (...) dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden“. Dieser Verantwortung sollte sich jeder am Bau Beteiligte bewusst sein.

Rechtsgrundlage: § 56 BauO NRW.

5.1 Die Bauherrin, der Bauherr

Für die Planung des Neu- oder Umbaus eines Gebäudes ist ein Entwurfsverfasser (bauvorlageberechtigte Architekten oder Ingenieure) zu beauftragen. Nur bei Nutzungsänderungen ohne bauliche Veränderungen kann hierauf verzichtet werden, wenn die Antragsteller in der Lage sind, die erforderlichen Antragsunterlagen entsprechend der Bauprüfverordnung selbst zu erstellen. Alle vom Bauherren mit der Planung und dem Bau zu beauftragenden Personen und Firmen müssen nach Sachkunde und Erfahrung für ihren Aufgabenbereich geeignet sein. Soweit gesetzlich vorgeschrieben (s. §§ 67 und 68 BauO NRW) sind zusätzlich staatlich anerkannte Sachverständige für Standsicherheit, Brand-, Schall und Wärmeschutz mit der Erstellung und / oder Prüfung der entsprechenden Nachweise erforderlich. Ausführen muß die Bauarbeiten in den meisten Fällen ein Fachunternehmer. Nur kleinere, technisch einfache Maßnahmen dürfen auch in Eigenarbeit durchgeführt werden, sofern hierbei Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken.

Rechtsgrundlage: § 57 BauO NRW.

5.2 Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser tragen die Verantwortung für die Brauchbarkeit und Vollständigkeit des Entwurfs, sie schulden dem Bauherren einen genehmigungsfähigen Bauantrag. Sie sind auch verantwortlich für das ordnungsgemäße

Zusammenwirken aller Fachplaner, z. B. des Statikers und des Haustechnikers. Der Entwurfsverfasser für den Neu- oder Umbau eines Gebäudes muß bauvorlageberechtigt sein (§ 70 BauO NRW), ausgenommen hiervon sind Garagen und überdachte Stellplätze bis 100 m² sowie andere untergeordnete Gebäude. Außer den Architekten sind unter bestimmten Voraussetzungen auch Bauingenieure und Innenarchitekten bauvorlageberechtigt. Wer einen Bauantrag als Entwurfsverfasser einreichen möchte, muß berufshaftpflichtversichert sein und dies seinem Auftraggeber gegenüber nachweisen.

Rechtsgrundlagen: §§ 58 und 70 BauO NRW.

5.3 Die Unternehmerin oder der Unternehmer

Die Unternehmerin oder der Unternehmer sind verantwortlich für die ordnungsgemäße Ausführung der von ihnen übernommenen Arbeiten, sie müssen diese entsprechend den genehmigten Bauvorlagen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausführen. Für die Durchführung eines Abbruchs muß dem Bauaufsichtsamt bereits vor Erteilung der Abbruchgenehmigung der Unternehmer bekannt gegeben werden, da seine Qualifikation im Hinblick auf die außergewöhnlichen und häufig unerwarteten Gefahren, die mit Abbrucharbeiten verbunden sein können, besonders überprüft wird.

Rechtsgrundlage: § 59 BauO NRW.

5.4 Die Bauleiterin oder der Bauleiter

Die Bauleiterin oder der Bauleiter haben darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme dem öffentlichen Recht entsprechend ausgeführt wird. Dazu gehört insbesondere die Sorge für den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle.

Rechtsgrundlage: § 59a BauO NRW.

5.5 Andere Fachleute

Andere Fachleute sind immer dann zu beauftragen, wenn spezielle Fachkenntnisse für ein Vorhaben erforderlich sind. Dies können z. B. sein: ein Statiker für die Berechnung der Standsicherheit, ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur für den Lageplan eines

Neubaus auf einem Grundstück in schwierigem Gelände, ein Haustechniker für die Ver- und Entsorgungsleitungen, ein Bauphysiker für die Sanierung eines Altbaus, ein Schallschutzgutachter für die Einrichtung einer Gaststätte, ein Lüftungstechniker für die Lüftungsanlagen von Garagen und gewerblichen Küchen oder ein Gutachter für Altlasten und Abbrüche.

5.6 Staatlich anerkannte Sachverständige

Staatlich anerkannte Sachverständige übernehmen in eigener Verantwortung einige Aufgaben, die bisher von der Bauaufsicht wahrgenommen wurden. Sie werden vom Bauherren beauftragt, die Ergebnisse ihrer Arbeit werden von der Bauaufsicht nicht nochmals überprüft. Sachverständige für Standsicherheit oder Brandschutz überprüfen die vom Statiker, Architekten oder Fachgutachter vorgelegten Nachweise. Für diese sicherheitsrelevanten Fragen gilt also ein Vier-Augen-Prinzip. Sachverständige für Schall- oder Wärmeschutz können die erforderlichen Nachweise selbst aufstellen, ohne dass diese dann noch von einem anderen Sachverständigen überprüft werden müssen. Aufgrund der Personalsituation im Bauaufsichtsamt ist für die Prüfung der Statik und die Überwachung der Bauausführung in allen Fällen ein staatlich anerkannter Sachverständiger zu beauftragen. Hierdurch entfällt der zusätzliche Arbeitsaufwand für die Einreichung der Statik beim Bauaufsichtsamt und deren Weiterleitung von dort an einen Prüfsachverständigen, dies dient auch der Beschleunigung des Verfahrens.

Rechtsgrundlagen: §§ 56 – 59 a, 69,70 und 84 BauO NRW.

6 Bauanzeige und Baubeginn

6.1 Bauanzeige

Der Baubeginn bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben und genehmigungsfreien Gebäuden muß dem Bauaufsichtsamt eine Woche vorher schriftlich angezeigt werden.

Rechtsgrundlagen: § 75 Abs. 7 bzw. § 67 Abs. 5 BauO NRW.

Bei allen Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen auf der Baustelle stets vorliegen und den Mitarbeitern der Bauaufsicht zur Kontrolle zur Verfügung gestellt werden. Diese Mitarbeiter sind berechtigt, die Baustelle zu betreten.

6.2 Bauüberwachung bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben

Genehmigungsbedürftige Bauvorhaben werden während der Bauzeit durch die Bauaufsicht überwacht. Umfang und Intensität dieser Überwachung richten sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben. Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung des Gebäudes müssen wie der Baubeginn eine Woche vorher schriftlich angezeigt werden (§ 82 Abs. 2 BauO NW). Im Regelfall wird die Bauaufsicht daraufhin eine Bauzustandsbesichtigung durchführen, die sog. „Rohbauabnahme“ bzw. die „Schlußabnahme“. Bei Vorhaben, über die im vereinfachten Genehmigungsverfahren entschieden wurde, kann auf die Besichtigung verzichtet werden. Über das Ergebnis einer durchgeführten Besichtigung erhalten Sie eine Bescheinigung. Zur Rohbauabnahme muß die Bescheinigung des staatlich anerkannten Sachverständigen für Standsicherheit über die ordnungsgemäße Ausführung der tragenden Bauteile vorliegen. Zur Schlußabnahme müssen

- die Hausnummer,
- bei größeren Gebäuden die Bezeichnung der verschiedenen Treppenträume,
- die Beschilderung der Rettungswege und
- die erforderlichen Feuerlöscher angebracht sein.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung eines Gebäudes müssen die darin vorhandenen technischen Anlagen und Einrichtungen ordnungsgemäß ausgeführt und betriebsbereit sein. Dies muß je nach Bedeutung und Gefahrenpotential entweder vom Unternehmer selbst bescheinigt oder von einem staatlich anerkannten Sachverständigen, in einigen Fällen von einem Sachkundigen, geprüft werden. Die genauen Anforderungen ergeben sich jeweils aus der Baugenehmigung.

Rechtsgrundlage: TPriifVO, § 82 Abs. 8 BauO NRW.

7 Privatrecht zwischen Nachbarn

Neben den beschriebenen Materien des sog. Öffentlichen Rechts gibt es noch Vorschriften des bürgerlichen Rechts, die Sie als Bauherrin oder Bauherr einzuhalten haben. Dazu gehört neben dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vor allem das Nachbarrechtsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz. Das Bauaufsichtsamt erteilt die Baugenehmigung unbeschadet privater Rechte Dritter. Die Einhaltung solcher Vorschriften wird deshalb vom Bauaufsichtsamt nicht überprüft. Als Bauherr sollten Sie sich deshalb rechtzeitig vergewissern, daß Ihr Vorhaben auch diesen Vorschriften entspricht.

7.1 Nachbarrechtsgesetz

Das Nachbarrechtsgesetz für das Land Nordrhein- Westfalen regelt die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Grundstücksnachbarn. Es enthält Regelungen zu Grenzabständen von Gebäuden, zu Fenster und Lichtrecht, zu Nachbar- und Grenzwänden, die nicht selten vom öffentlichen Baurecht abweichen. Bei Planung und Bau eines Hauses sollten Sie es unbedingt beachten. Im Nachbarrechtsgesetz finden Sie außerdem Regelungen zu Bodenerhöhungen, zu Zäunen und Grenzmauern, zu Pflanzabständen für Bäume und Sträucher sowie zum Niederschlags- und Abwasser.

Rechtsgrundlage: Nachbarrechtsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen.

7.2 Wohnungseigentumsgesetz

Welche baulichen Veränderungen Sie als Wohnungseigentümer an Ihrer Wohnung vornehmen dürfen und ob Sie dazu die Zustimmung der Miteigentümer benötigen, ist vielfach Gegenstand von Regelungen des Wohnungseigentumsrechts. Weil das Wohnungseigentumsrecht dem Zivilrecht zugeordnet ist, wird es im Baugenehmigungsverfahren nicht berücksichtigt. Es obliegt daher dem Bauherrn sicherzustellen, daß er sein bauaufsichtlich genehmigtes Bauvorhaben auch im Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern durchführen darf.

Rechtsgrundlage: Wohnungseigentumsgesetz.

8 Förderung von Familienheimen und Eigentumswohnungen

Insbesondere Familien mit Kindern können für den Bau oder Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen Wohnungsbau-darlehen des Landes Nordrhein-Westfalen gewährt werden. Vor allem soll denjenigen Familien geholfen werden, die es ohne fremde Hilfe nicht schaffen, Eigentum zu erwerben. Lassen Sie sich dazu am besten einmal beraten.

Ansprechpartner: Rhein-Kreis Neuss, Wohnungsbauförderung, Lindenstraße 10, 41515 Grevenbroich, Herr Tadtke, Tel. 02181/ 601 6330

9 Aufgaben nach der Fertigstellung des Gebäudes

9.1 Gebäudeeinmessungspflicht

9.1.1 Warum müssen Sie Ihr Gebäude einmessen lassen?

Das Liegenschaftskataster dient zusammen mit dem Grundbuch der Sicherung des Eigentums an den Liegenschaften (Flurstücke und Gebäude). Aus diesem Grunde schreibt das Vermessungs- und Katastergesetz Nordrhein-Westfalen vor, dass im Liegenschaftskataster alle Liegenschaften des Landes darzustellen und zu beschreiben sind. Das Kataster soll hierbei so geführt werden, dass es als Basisinformationssystem für eine Vielzahl von Anforderungsbereichen in Wirtschaft, Planung und Rechtsverkehr dienen kann. Hierzu zählt u. a. die Beleihung eines bebauten Grundstücks. Diese wird erschwert, bzw. ist gar nicht möglich, wenn beispielsweise ein Gebäude nicht im Bezug zu den Grundstücksgrenzen eingemessen und in der Liegenschaftskarte nachgewiesen ist. Um einen aktuellen Gebäudebestand, der also einen sehr bedeutenden Teil des Liegenschaftskatasters darstellt, führen zu können, besteht die gesetzliche Pflicht, Gebäude einmessen zu lassen.

9.1.2 Wer ist verpflichtet die Einmessung zu veranlassen?

Eigentümer oder Erbbauberechtigte sind verpflichtet, ihre Gebäude auf ihre Kosten einmessen zu lassen. Diese Verpflichtung ruht solange als öffentliche Last auf dem betreffenden Grundstück, bis die Gebäudeeinmessung beantragt worden ist, d. h. sie geht bei einem Eigentumswechsel auch auf den neuen Eigentümer über. Dies kann auch nicht durch Vereinbarungen in einem Kaufvertrag unterbunden werden. Die gesetzliche Verpflichtung zur Gebäudeeinmessung ist erfüllt, wenn bei einer zuständigen Vermessungsstelle der Antrag auf Einmessung gestellt worden ist.

Rechtsgrundlage: Vermessungs- und Katastergesetz NRW (VermKatG), v. a. § 14.

9.1.3 Welche Gebäude müssen eingemessen werden?

Gebäude, die nach dem 31.07.1972 errichtet worden sind, unterliegen der Einmessungspflicht. Gebäude in diesem Sinne sind alle Bauwerke mit Wohn-, Aufenthalts-, Schutz- oder Nutzräumen, die räumlich umschlossen und ausreichend beständig und standfest sind. Hierzu zählen u. a. auch Garagen, Anbauten und Wintergärten. Darüber hinaus sind alle bedeutende Grundrissveränderungen einmessungspflichtig. Lage- oder Baupläne o. ä. können eine Gebäudeeinmessung nicht ersetzen, da in ihnen lediglich das geplante Gebäude dargestellt ist. Für das Liegenschaftskataster ist aber ausschließlich das fertig gestellte Gebäude mit dem exakten Bezug zu den Grundstücksgrenzen von Bedeutung.

9.1.4 Was kostet eine Gebäudeeinmessung?

Die Gebühr für die Gebäudeeinmessung wird nach dem Vermessungsgebührentarif der Vermessungsgebührenordnung NRW berechnet und ist abhängig vom Gebäudeherstellungswert. Zur Ermittlung dieses Wertes werden die sog. Normalherstellungskosten 1995 (NHK95) herangezogen. Zu dieser Gebühr wird die Umsatzsteuer sowie die Gebühr für die notwendigen Vermessungsunterlagen hinzugerechnet. Im Einzelfall kann es zu Abschlägen oder Zuschlägen kommen. Werden auf einem Grundstück mehrere Gebäude gleichzeitig eingemessen, richtet sich die Gebühr nach dem Gesamtwert der Gebäude.

9.1.5 Wen können Sie mit der Einmessung beauftragen?

Die Gebäudeeinmessung kann jeder in Nordrhein-Westfalen zugelassene Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (ÖbVI) sowie das Vermessungs- und Katasteramt des Rhein-Kreises Neuss durchführen. Die Anschriften finden Sie in üblichen Branchenverzeichnissen unter der Rubrik „Vermessungsbüros“.

[Ansprechpartner zur Gebäudeeinmessung: Rhein-Kreis Neuss, Vermessungs- und Katasteramt, Ge-](#)

bäudeeinmessungen, Oberstraße 91, 41460 Neuss,
Herr Kuhn, Tel.: 02131/ 928 6211

Haftung:

Für die Richtigkeit der Angaben übernimmt der Herausgeber keine Gewähr, er lehnt ebenso Haftung für evtl. Nachteile infolge unrichtiger oder unvollständiger Wiedergabe ab, die durch Satz- oder Druckfehler gegenüber Firmen und/oder Personen entstehen können.

Änderungen, Änderungswünsche, Anregungen oder Ergänzungen für die nächste Ausgabe nimmt das Amt für Grundstücksmanagement gerne entgegen.

Alle Rechte und Änderungen vorbehalten