



# Tipps

rund ums Bauen  
und Sanieren



**Bauinformation**

**Lengerich**  
Stadt mit Weitblick

Two men, Günter Meinert and Reinhard Machill, are standing side-by-side on a construction site. They are both wearing white hard hats with a blue 'U' logo and safety glasses. They are also wearing high-visibility yellow and blue safety vests with reflective silver stripes. The background is a blurred industrial setting.

**Günter Meinert,**  
Sicherheitsingenieur

**Reinhard Machill,**  
Betriebsratsvorsitzender

## Dyckerhoff Zement – eine feste Größe in Lengerich

Wir produzieren hochwertigen Zement, auf den Sie bauen können. Dafür stehen wir – und mit uns 220 Kolleginnen und Kollegen im Werk Lengerich.

### **Gute Arbeit, gute Zukunft**

Wir sind seit Generationen ein zuverlässiger Arbeitgeber in der Region. Wir arbeiten sicher mit System und verbessern unsere Arbeitsstandards kontinuierlich. Jedes Jahr bilden wir junge Lengericher in insgesamt fünf verschiedenen Lehrberufen aus.

### **Produktion – aber sicher**

Unsere Produktionsanlagen zählen zu den modernsten in ganz Europa. Mit neuester Technologie erfüllen wir nicht nur jeweils vorgeschriebene Grenzwerte und Produktionsstandards, sondern sind noch besser.

### **Aus der Natur, mit der Natur**

Wir übernehmen nachhaltig Verantwortung für die Umwelt. Unsere stillgelegten Steinbrüche sind inzwischen ein wichtiger Teil der Lengericher Naherholung. Dort finden viele gefährdete Tier- und Pflanzenarten einen neuen geschützten Lebensraum.

## Herzlich Willkommen in der Stadt Lengerich

### Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger!

„Schaffe, schaffe, Häusle baue!“ nach dieser Devise erfüllen sich viele Bauherrinnen und Bauherren ihren Traum vom eigenen Heim. Damit dieser Traum nicht zum Albtraum wird, haben wir in der Ihnen vorliegenden Baubroschüre eine Vielzahl von Informationen rund ums Bauen und Sanieren zusammengestellt.

Neben den wichtigsten planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist der Bereich des energiebewussten Bauens ein wesentlicher Schwerpunkt in der Broschüre. Die Themen hierzu sind: „Lengerich baut .... energiebewusst im Neubau, .... energiebewusst bei der Modernisierung und .... energiebewusst mit Photovoltaik und Solarthermie“.

Die Stadt Lengerich sieht sich in der gleichen Verantwortung wie der private Bauherr und setzt ebenfalls auf Energieeffizienz in allen kommunalen Handlungsbereichen. Mit den erreichten Kosteneinsparungen und der Auszeichnung mit dem „European Energy Award“ tragen nun die vielen Maßnahmen, wie z.B. Energieeinsparungen bei städtischen Gebäuden, Photovoltaikanlagen und Energieberatung u.v.m., Früchte.

Selbstverständlich kann diese Informationsbroschüre keine individuelle Beratung ersetzen. Der Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Lengerich steht Ihnen daher mit fachlichem Wissen gerne zur Seite.

Viele Tipps können Sie auch auf der jährlich im Februar stattfindenden Baumesse „Klasse Klima“ in der Gempt-Halle erhalten.

Mein Dank gilt allen Unternehmen, die durch ihre Anzeigenschaltung an der Realisierung der Baubroschüre mitgewirkt haben.

Ich wünsche Ihnen, dass Ihr Traum vom Eigenheim wahr wird.



*Friedrich Prigge*

Ihr Bürgermeister  
Friedrich Prigge

**Lengerich**  
mit Weitblick

Informieren Sie sich zum  
**Solarpotentialkataster!**



**Jetzt bauen oder modernisieren.  
Sie und das Handwerk vor Ort  
profitieren davon!**



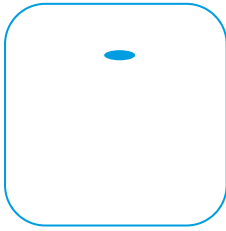
 **Stadtparkasse  
Lengerich**

Kaufen - verkaufen - finanzieren - versichern - alles aus einer Hand! Unsere Experten des S ImmobilienService sind für Sie da!  
S ImmobilienService, Rathausplatz 12, 49525 Lengerich, Telefon: 05481 / 802-350, email: [baufinanzierungsberater@ssk-lengerich.de](mailto:baufinanzierungsberater@ssk-lengerich.de)  
**Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	1	2.3 Broschüre „Lengerich baut energiebewusst - KfW-Effizienzhaus 70“.....	28
Branchenverzeichnis .....	5	3. „Haus im Glück“ .....	29
Impressum .....	5		
<b>I. „Lengerich baut...“</b> .....	<b>6</b>	<b>III. „Lengerich baut ... energiebewusst bei der Modernisierung“</b> .....	<b>30</b>
1. Vorplanung .....	8	1. Energieberatung in Lengerich Altbau/energetische Modernisierung und Energie sparen.....	30
1.1 Baugrundstücke Exkurs: Baurecht .....	8	2. Altbaumodernisierung - der Wärmeschutz ist entscheidend.....	31
1.2 Baumöglichkeit auf dem Grundstück... ..	10	3. Kurze Sanierungstipps und kleinere Maßnahmen.....	33
1.3 Unabhängige Energieberatung im Neubau .....	11	3.1 Hinweis auf Internetadressen mit Informationen zur Gebäude- modernisierung.....	33
1.4 Finanzierung.....	12	4. Thermografie-Aktion .....	34
1.5 Erschließung.....	12	4.1 Bilder vor und nach der Sanierung.....	35
2. Kosten.....	14	5. Der Energieausweis .....	36
2.1 Grundstückserwerb .....	14	6. Fördermittel für energiesparendes Modernisieren - Internetadressen.....	38
2.2 Erschließungs- und Anschlussbeiträge... ..	14		
2.3 Notarkosten.....	14	<b>IV. „Lengerich baut ... energiebewusst mit Photovoltaik und Solarthermie“</b> .....	<b>39</b>
2.4 Grunderwerbsteuer .....	14	1. Sonnenenergie - unerschöpflich und klimafreundlich - Photovoltaik.....	39
2.5 Vermessungsgebühren.....	14	1.1 Beitrag zum Klimaschutz und Weg aus der Energie-Kostenfalle .....	39
2.6 Kosten für Architekt bzw. Bauvorlagenberechtigte .....	15	1.2 Größe und Auslegung .....	41
2.7 Baugenehmigungsgebühren.....	15	2. Solarthermie.....	42
3. Fördermöglichkeiten .....	16	2.1 Der Wärme-Kollektor .....	42
3.1 Wohnungsbauförderung .....	16	2.2 Der Speicher .....	42
3.2 Fördermittel für energiesparendes Bauen .....	16	2.3 Gestaltung .....	42
3.3 Denkmalfördermittel .....	16	2.4 Größe und Auslegung .....	42
4. Planung des Bauvorhabens.....	17	3. Solarpotentialkataster .....	43
4.1 Entwurf (ggf. Bauvoranfrage) und Genehmigungsplan Exkurs: Baugenehmigung .....	17	4. Solarbundesliga .....	45
4.2 Bauantrag/Genehmigungsfreistellung ..	20		
4.3 Versorgung .....	21	<b>V. „Klasse Klima“: Die Messe rund     ums Haus in der Gempt-Halle!</b> .....	<b>46</b>
4.4 Entsorgung .....	21		
5. Bauausführung/Baubeendigung.....	24	<b>VI. Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>47</b>
5.1 Baubeginn .....	24	Teil 1: Bauen.....	47
5.2 Abnahme/Anzeige.....	24	Teil 2: Energie.....	49
5.3 Gebäudeeinmessung.....	25		
<b>II. „Lengerich baut ... energiebewusst im Neubau “</b> .....	<b>26</b>	<b>VII. Internetadressen</b> .....	<b>51</b>
1. Gebäudekonstruktion .....	26		
2. Beratungsangebot der Stadt Lengerich.....	27		
2.1 Energieberatung im Neubau.....	27		
2.2 Bauherrenmappe.....	28		

WTL



WTL

**Wir sorgen für  
gutes Wasser -  
und einfachen  
Anschluss!**



**MehrSpartenHauseinführung:  
4in1 - der clevere Hausanschluss!**

**Vorteile des MSH-Systems:**

Die MehrSpartenHauseinführung des WTL bietet Ihnen die Möglichkeit, neben Wasser auch Gas, Strom und Telefonkabel mit nur einem Rohrleitungssystem ins Haus zu bringen.

Der Einbau eines Faserzementrohres in die Kellerwand (Beton / Kalksandstein) genügt, um Ihren Anschluss an alle Versorgungsleitungen zu sichern.

Bei nicht unterkellerten Gebäuden erfolgt der Einbau des Rohbauteils bereits bei Herstellung der Bodenplatte.

**MSH-System:  
Ein einfacher, kostengünstiger und  
sicherer Anschluss für Ihr Haus!**

**Ihre Ansprechpartner, wenn Sie mehr über die  
Mehrspartenhauseinführung erfahren wollen:**

Frau Westermann:  
Herr Büchter:  
e-mail:

Tel.: 05451 - 900- 220  
Tel.: 05451 - 900- 255  
info@wtl-wasser.de

© MORE 2



**Wasserversorgungsverband  
Tecklenburger Land**  
Wir sorgen für gutes Wasser

49479 Ibbenbüren  
info@wtl-wasser.de  
**www.wtl-wasser.de**

## Branchenverzeichnis / Impressum

Branche	Seite	Branche	Seite
Abwassertechnik	28, 44	Küchen	40
Anlagentechnik	38	Maler/-bedarf	32
Architekten	15, 26	Notare	14, 15
Banken	2, 17, U4	Photovoltaik	36
Baustoffe	45, U2	Rechtsanwälte	14, 15
Bauunternehmen	41, 47, 46	Recycling	U3
Bedachungen	30, 38	Sanitär	36, 43, 44
Bodenbeläge	49	Schlüsseldienst	18
Dachdecker	30, 38	Sicherheitstechnik	18
Energieberatung	15, 21, 26, 27	Solaranlagen	36
Energieversorgung	4, 21	Stadtwerke	21
Entsorgung	U3	Tiefbau	41
Erdarbeiten	28, 47	Tischlereien	30, 31, 35
Fensterbau	35	Verbraucherzentrale	27
Fliesen	49	Vermessungen	13
Freileitungsbau	47	Versicherungen	6, 25
Fugentechnik	46	Wasserversorgung	4, 44
Heizung	26, 43, 44	Zement	U2
Hochbau	41, 46	Zimmereien	30, 31
Immobilien	2, 17		
Klempnerei	44		
Klimatechnik	36, 43		
Kreditinstitute	2, 17, U4		

U = Umschlagseite

### Impressum

**Herausgeber:** Stadt Lengerich

**Redaktion:** Stadt Lengerich

### Bildnachweis

Titel oben Mitte Fabienne Lerault / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 Titel oben rechts Daniel Schoenen / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 Titel oben links Paylessimages / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 6 Fabienne Lerault / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 8 goodluz / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 12 Jürgen Fälchle / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 16 Jeremias Münch / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 20 imagewell10 / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 24 Franck Boston / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 26 ArTo / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 30 stnbl34 / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 34 Ingo Bartussek / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 35 schmiegel & denne, ochtrup  
 S. 36 Antonio GAUDENCIO / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 37 Eisenhans / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 39 Dariusz T. Oczkowicz, ars digital media services / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 41 Angela Stolle / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 42 guukaa / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 45 Daniel Schoenen / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 S. 48 Paylessimages / [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)  
 restliche Bilder: Stadt Lengerich

### Konzeption/Realisation/Anzeigenteil:

**anCos**  
Verlag GmbH



© 2013 anCos Verlag GmbH, 1. Auflage

### anCos Verlag GmbH

Schloßwall 28 · 49080 Osnabrück  
 Fon: 05 41/9 98 79-0 · Fax: 05 41/9 98 79-11  
[info@ancos-verlag.de](mailto:info@ancos-verlag.de) · [www.ancos-verlag.de](http://www.ancos-verlag.de)

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier. Nachdruck oder Reproduktionen, auch auszugsweise, nicht gestattet.

Bei der Erstellung der Broschüre wurde sorgfältig recherchiert. Dennoch kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernommen werden. Haftungsansprüche sind ausgeschlossen.

Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage richten Sie bitte an die Stadtverwaltung oder den Verlag.

### In unserem Verlag erscheinen:

Publikationen zur Bürgerinformation, Wirtschaftsförderung, Freizeitgestaltung, Einweihungs- und Jubiläumsbroschüren, Patientenbroschüren, Bauherrenwegweiser, Seniorenratgeber sowie Hochzeits- und Familienbroschüren.

# „Lengerich baut...“

## Neubauplanung oder Altbausanierung?

Diese Frage sollten Sie zunächst für sich klären, denn erst danach kann die richtige Planungsphase beginnen. Erkundigen Sie sich genau über die Situation in Ihrem Wunschstadtteil in Lengerich: Vielleicht wurde gerade ein neues Baugebiet ausgewiesen oder es existieren womöglich attraktive Altbauten!

Beide Arten der Eigenheimbeschaffung eröffnen interessante Möglichkeiten und bieten jeweils eigene Vorteile:

Beim Kauf eines Hauses profitiert der zukünftige Besitzer vor allem von der bestehenden Struktur. Denn nicht nur das Haus selbst ist schon vorhanden, sondern auch Garten und Umgebung sind meist schon gut bewachsen, zudem besteht im Normalfall eine recht gute soziale, verkehrliche und technische Infrastruktur. Einschränkungen ergeben sich in der gestalterischen Freiheit bedingt durch das schon vorhandene Haus und ggf. eines Bebauungsplanes bzw. dem geltenden Recht.

Mit Hilfe von innovativen Methoden des Umbaus können Sie aber auch einen Altbau nach Ihren Vorstellungen umgestalten und modernisieren!



Entscheiden Sie sich dagegen für einen Neubau, liegt der Vorteil im eigenen Gestaltungsspielraum. Sie können das Haus von Grund auf nach Ihrer persönlichen Vorstellung planen.

Begrenzt werden Sie nur durch geltende Gesetze, Festsetzungen eines vorhandenen Bebauungsplanes sowie Ihren eigenen Geldbeutel.

Bei Nutzung neuester technischer Errungenschaften und Baustoffe verspricht ein neues Haus besonders hohe Qualität.

## Planung als erster Schritt zur Realisierung

Ist die erste Entscheidung gefallen, können Sie sich der spannenden Aufgabe des Planens zuwenden. Ratsam ist es, bereits bei diesem Schritt die Unterstützung durch Experten und Fachleute einzuholen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Planungsphasen der Neubauplanung sowie bei baulichen Veränderungen bereits bestehender Häuser aufgezeigt und erläutert.



## Baufinanzierung und Absicherung aus einer Hand

Als zertifizierte „Fachspezialistin für Baufinanzierung und Bausparen“ erstelle ich Ihnen ein individuelles Konzept für Ihre Baufinanzierung.

Als kompetenter Ansprechpartner bieten wir Ihnen umfassende Beratung zu Versicherungen und Vorsorge. Ganz gleich, ob Sie sich gegen Risiken schützen, Ihre Familie absichern oder für das Alter vorsorgen wollen. Gerne beraten wir Sie individuell und unverbindlich.

Dipl.-Ing. Juristin (SU),  
Zertifizierte „Fachspezialistin für  
Baufinanzierung und Bausparen“

**Vera Kusnezov,**  
Allianz Hauptvertretung

Dipl.-Verwaltungsökonom,  
Versicherungsfachmann

**Artjom Kusnezov,**  
Kundenbetreuer

Telefon 0 54 81 .9 03 90 41 • Fax 0 54 81.9 03 90 42 • Mobil 01 76 . 20 73 35 42  
www.allianz-kusnezov.de

Hoffentlich Allianz.





Neubauplanung und bauliche Veränderung

Planungsphasen	Zu erledigen	Zuständig	Ansprechpartner
<b>1. Vorplanung</b>	<b>Baugrundstücke</b>	Diverse	LGE, Immobilienmakler, Immobilienabteilung der Kreditinstitute
	Baumöglichkeit auf dem Grundstück	Stadt Lengerich/ Baugenehmigungs- behörde	FD Bauen, Planen und Umwelt, Bauaufsichtsamt des Kreises Steinfurt
	Unabhängige Energieberatung im Neubau	Stadt Lengerich	FD Bauen, Planen und Umwelt
	Finanzierung	Hausbanken	Diverse
	<b>Erschließung</b>	Stadt Lengerich/ Versorgungsträger	FD Bauen, Planen und Umwelt, Stadtentwässerung Lengerich und FD Straßenbau, Stadtwerke Lengerich, Wasserversorgungsverband Tecklen- burger Land und Deutsche Telekom
<b>2. Kosten</b>	<b>Grundstückserwerb</b>	Gutachterausschuss für Grundstückswerte	Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt
	<b>Erschließungs- und Anschlussbeiträge</b>	Stadt Lengerich/ Versorgungsträger	FD Bauen, Planen und Umwelt, Stadtentwässerung Lengerich, Stadtwerke Lengerich, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land und Deutsche Telekom
	<b>Notarkosten</b>	Notare	Diverse
	<b>Grunderwerbsteuer</b>	Finanzamt	Finanzamt Ibbenbüren
	Vermessungsgebühren	ÖbVI	Diverse
	Kosten für Architekt bzw. Bauvorlagenberechtigten	Architekt bzw. Bauvorlagenberechtigte	Diverse
	Baugenehmigungsgebühren	Baugenehmigungsbehörde	Bauaufsichtsamt des Kreises Steinfurt
<b>3. Fördermöglichkeiten</b>	Wohnungsbauförderung	Wohnungsbauförderung	Wohnbauförderung des Kreises Steinfurt
	Fördermittel für energiesparendes Bauen	KFW, BAFA, Hausbanken	Diverse
	Denkmalfördermittel	Untere Denkmalbehörde	FD Bauen, Planen und Umwelt - Untere Denkmalbehörde -
<b>4. Planung des Bauvorhabens</b>	Entwurf (ggf. Bauvoranfrage) und Genehmigungsplan	Bauvorlagenberechtigte, Architekt	Diverse
	Bauantrag/Genehmigungsfreistellung	Bauvorlagenberechtigte, Architekt	Diverse
	Versorgung	Versorgungsträger	Stadtwerke Lengerich, Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land und Deutsche Telekom
	Entsorgung	Stadt Lengerich	Stadtentwässerung Lengerich
<b>5. Bauausführung/ Baubeendigung</b>	Baubeginn	Baugenehmigungsbehörde	Bauaufsichtsamt des Kreises Steinfurt
	Abnahme/Anzeige	Baugenehmigungsbehörde	Bauaufsichtsamt des Kreises Steinfurt
	Gebäudeeinmessung	Katasteramt oder ÖbVI	Katasteramt Steinfurt, Diverse

Die **gelb umrandeten** Punkte der Planungsphasen sind nur bei der Neuplanung zu beachten.

# 1. Vorplanung

## 1.1. Baugrundstücke

Die Suche nach einem geeigneten Grundstück für einen kompletten Neubau erfolgt üblicherweise auf dem freien Immobilienmarkt, z.B. über das Internet oder mit Hilfe von Immobilienmaklern.

Zusätzlich bietet die **Lengericher Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH (LGE)** städtische Baugrundstücke an.



### Exkurs: Baurecht

Das öffentliche Baurecht ist in zahlreichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien verankert, welche vielfach ineinander greifen. Die wichtigsten Säulen des Baurechts bilden das private und das öffentliche Baurecht (siehe Grafik unten). Das private Baurecht regelt Streitigkeiten hauptsächlich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), Nachbarrechtsgesetz sowie Bauvertragsrecht.

Das öffentliche Baurecht ist im Wesentlichen unterteilt in das Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht.

Das **Bauplanungsrecht** bestimmt „Wo“ und „Was“ gebaut werden darf. Geregelt ist dies im Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das **Bauordnungsrecht** regelt „Wie“ auf dem Grundstück gebaut werden darf. Maßgeblich ist dafür die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Ein Bauvorhaben kann nur dann genehmigt werden, wenn es sowohl mit dem Bauplanungs- sowie mit dem Bauordnungsrecht übereinstimmt.

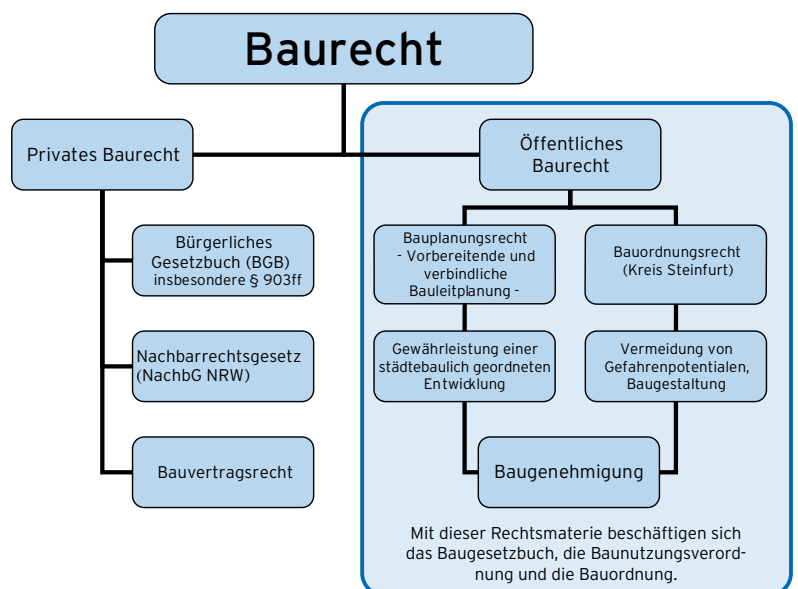
### Bauplanungsrecht der Kommune

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung ist das zentrale städtebauliche Gestaltungselement der Kommunen.

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie einen Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz sowie zur Entwicklung der Lebensgrundlagen zu leisten.

Die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan ihren Ausdruck findet, und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt, obliegen der Planungshoheit der Kommunen.

Das heißt, der Rat der Stadt Lengerich ist zuständig für die Aufstellung, Änderung bzw. Ergänzung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.



## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt in Grundzügen für einen Planungszeitraum von ca. 15 bis 20 Jahren die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Bodennutzung, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf, für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Er ist eine verbindliche Vorgabe für die Behörde, schafft jedoch kein Baurecht für den Grundstückseigentümer. Dies geschieht u.a. durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, deren Inhalt aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

## Bebauungsplan

Die verbindliche Bauleitplanung (der Bebauungsplan) schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die konkrete Grundstücksbebauung und hat somit unmittelbare Auswirkung auf die Grundstückseigentümer.

Der Bebauungsplan enthält beispielsweise rechtsverbindliche Festsetzungen

- zur zulässigen Art der baulichen Nutzung bzw. Bodennutzung (z.B. allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet, Mischgebiet),
- zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (z.B. Zahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhe, Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Fläche des Grundstücks (GRZ), Bauweise),
- zu den Baugrenzen und/oder Baulinien zur Überbauung bestimmter Flächen auf den jeweiligen Grundstücken und
- zu den Verkehrs-, Wasser-, Grün- und Waldflächen.

Es besteht kein Rechtsanspruch der Bürgerinnen und Bürger auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes. Die Entscheidung darüber obliegt einzig und allein dem **Rat der Stadt Lengerich**, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich

Das Baugesetzbuch sieht eine Beteiligung der Öffentlichkeit bei allen Planungen vor. Die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger ist bereits zu einem frühen Zeitpunkt gesetzlich geregelt, wesentliche Planänderungen sind dann möglich.

Im Regelfall werden nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Vorentwürfe samt Text und Plangebietskizze ausgelegt und der Öffentlichkeit erläutert. Dabei werden Anregungen der Bürgerinnen und Bürger festgehalten und dem Rat mitgeteilt (frühzeitige Beteiligung).

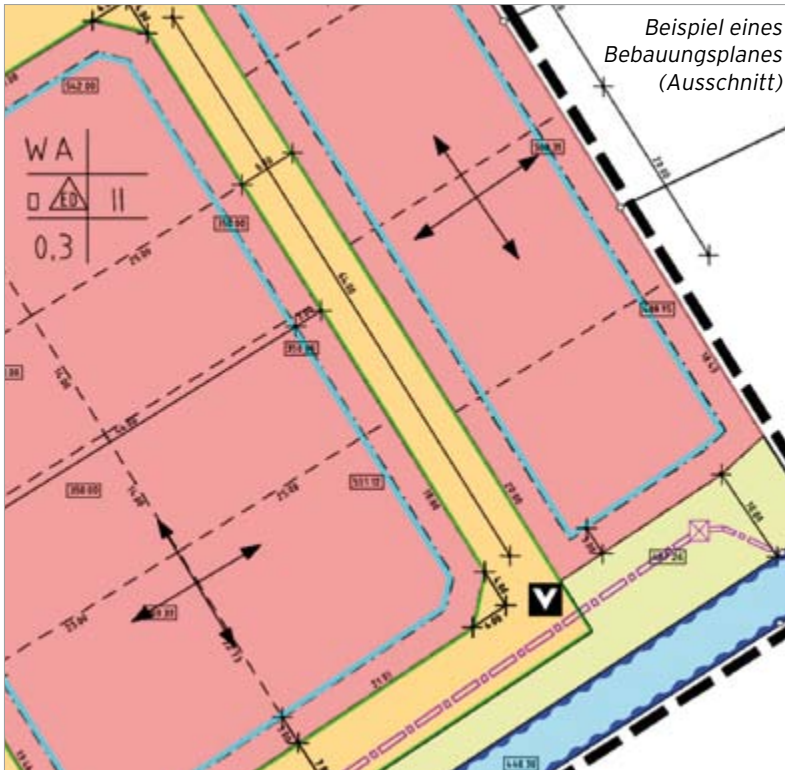
Der Rat der Stadt Lengerich entscheidet dann, inwieweit die Anregungen die Planentwürfe beeinflussen und beschließt danach den endgültigen Entwurf zur Offenlage. Mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanes als Satzung (kommunales Gesetz) wird der Bebauungsplan rechtskräftig und kann jederzeit beim *Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt* der Stadt Lengerich eingesehen werden.

Das zuvor grob aufgezeigte Aufstellungsverfahren gilt grundsätzlich auch für die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Sollten die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren (ohne frühzeitige Beteiligung) erfolgen.

Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die ortsübliche Bekanntmachung sowie die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bei der Offenlage.

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird nicht abschließend nur durch Bebauungspläne geregelt.

In Stadtbereichen in denen kein Bebauungsplan existiert, gelten die Vorschriften für den „Außenbereich“ (§ 35 BauGB) und den „unbeplanten Innenbereich“ (§ 34 BauGB).



Beispiel eines Bebauungsplanes (Ausschnitt)

Zum anderen muss die Erschließung des Grundstücks (des Bauvorhabens) gesichert sein (vgl. Kapitel Erschließung).

### Bauordnungsrecht

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) regelt die Ausführung von Bauvorhaben baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück, **auch wenn diese nicht genehmigungspflichtig sind**. Es beinhaltet prinzipielle Anforderungen baukonstruktiver und baugestalterischer Art an Baustoffe und Bauwerke.

Zudem werden sicherheitstechnische Grundsätze, das bauordnungsrechtliche Verfahren und die Verfahrensbeteiligten benannt sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorgangs geregelt.

Für bauordnungsrechtliche Fragestellungen ist das *Bauaufsichtsamt des Kreises Steinfurt* (Tecklenburg) zuständig. Neben der Beantwortung der baurechtlichen Fragen ist das Bauaufsichtsamt für Bauvorfragen, Bauanträge, Baugenehmigungen sowie Bauabnahmen verantwortlich.

Von dieser Stelle werden die einzelnen Baugenehmigungsverfahren federführend ausgeübt, welches auch eine Koordinierung mit den städtischen und externen Dienststellen und -behörden vorsieht.

### 1.2. Baumöglichkeit auf dem Grundstück

Ob Sie auf Ihrem zukünftigen Grundstück neu bauen bzw. auf dem bereits vorhandenen bebauten Grundstück bauliche Veränderungen vornehmen dürfen, erfordert eine zumindest planungsrechtliche Auskunft im *Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt* der Stadt Lengerich.

### Außenbereich

Der Außenbereich liegt außerhalb des baulich geprägten Hauptsiedlungsbereiches der Stadt Lengerich (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) und außerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen. Deshalb ist er keinem Bebauungszusammenhang zuzuordnen und grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten.

Dadurch wird u.a. der Naturhaushalt geschont, vor Zersiedlung geschützt und das Landschaftsbild erhalten. Nur sogenannte bodengebundene Vorhaben, die als privilegiert bezeichnet werden, sind zulässig. Dabei handelt es sich zum größten Teil um land- und forstwirtschaftliche Vorhaben sowie Vorhaben, die aufgrund von besonderen Anforderungen in den Außenbereich gehören. Diese durchbrechen den Grundsatz des Bauverbots im Außenbereich.

### Unbeplanter Innenbereich

Als unbeplanten Innenbereich bezeichnet man die Grundstücke, die innerhalb des baulich geprägten

Hauptsiedlungsbereiches der Stadt Lengerich (im Zusammenhang bebauter Ortsteile), jedoch außerhalb eines Bebauungsplanes, liegen.

Der unbeplante Innenbereich beschreibt einen zusammengehörenden Bebauungskomplex, der nach Zahl der Gebäude einen gewissen Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur vorweist. Es kann sich hier um einen Ortsteil, ein Dorf oder ein Stadtgebiet handeln.

Im unbeplanten Innenbereich hat man im Gegensatz zum Außenbereich prinzipiell Baurecht. Eingeschränkt wird dies durch das Baugesetzbuch, das für ein neues Bauvorhaben folgende Bedingungen aufstellt:

Zum einen muss es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, und zwar nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Daher ist für ein neues Bauvorhaben der vorhandene Siedlungscharakter maßgebend.

Grundsätzlich ist auf dem Grundstück eine Bebauung möglich, wenn

- das geplante Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, den Festsetzungen entspricht und die Erschließung gesichert ist oder
- es nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist oder
- es als Grundstück im sogenannten „Außenbereich“ einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als „sonstiges Vorhaben“ öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

**Diese gesetzlichen Regelungen gelten auch für bauliche Veränderungen auf bereits bebauten Grundstücken!**

Wählen Sie möglichst früh einen **Architekten bzw. Bauvorlagenberechtigten** für Ihr Bauvorhaben. Er kann Sie bereits bei der Planung Ihres Bauvorhabens unterstützen. Zudem kann er Ihnen auch bereits bei der Grundstückssuche eine große Hilfe sein. Allerspätestens muss bei der Erstellung der Bauunterlagen (Baupläne) und zur Unterzeichnung ein **Architekt bzw. Bauvorlagenberechtigter** herangezogen werden!

**TIPP**

Zudem sollten folgende Punkte beim *Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt* der Stadt Lengerich abgeklärt werden:

- Entwicklung über aktuelle Planverfahren in der Umgebung des gewählten Grundstücks,

Baugebiet Aldrufer Damm



- Bestimmung des Denkmalschutzes sowie
- Offene Erschließungsbeiträge.

Bevor Sie sich endgültig für Ihr zukünftiges Grundstück entscheiden, sollten Sie sich noch folgende Informationen darüber einholen:

- **Untergrundbeschaffenheit (Bodenzustand):** Bei einem hohen Grundwasserspiegel müssen beispielsweise hinreichende Vorkehrungen getroffen werden, was die Baukosten erhöht.
- **Frühere Nutzung:** Durch Altlasten kann das Grundstück mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein, die eine Bautätigkeit verhindern bzw. erschweren können.
- **Grundstücksbeschaffenheit:** Das Baugrundstück (zukünftige Haus) sollte windgeschützt und nach der Sonne ausgerichtet werden. Zudem ist auf eine ungünstige Verschattung durch Nachbargebäude oder hohe Bäume zu achten.

Auskunft über Altlasten erhalten Sie beim **Umweltamt des Kreises Steinfurt!**

**TIPP**

### 1.3. Unabhängige Energieberatung im Neubau

Für eine möglichst früh angesetzte energetische Beratung zur Planung Ihres Bauvorhabens empfiehlt es sich, dieses mit einem unabhängigen Energieberater durchzuführen.

Die „Energieberatung im Neubau“ findet einmal im Monat (Stand 2013) in den Räumen der Stadt Lengerich statt.

Sie erhalten dort eine individuelle Beratung zu Themen wie Dämmung, Lüftung, Gebäudedichtheit, Heizungsanlagen, Brennstoffwahl, Erneuerbare Energien, wie Solarnergie und Biomasse, EnEV-Nachweis, Qualitätssicherung der Bauausführung, wie Luftdichtheitstest oder Thermografie und Fördermöglichkeiten.

Ab 45 Minuten werden 7,50 € berechnet (Höchstdauer der Beratung: 90 Minuten für 15,00 €) (Stand 2013). Vereinbaren Sie einen Termin bei der Stadt Lengerich im *Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt* unter der Telefonnummer 05481/33-555 oder 33-508!

## 1.4. Finanzierung

Damit die Finanzierung Ihres Bauvorhabens zu kalkulieren ist, sollte vor Erwerb bzw. Baubeginn zuerst Klarheit über die genaue Höhe der Baukosten bestehen. Der erste Schritt ist deshalb die Aufstellung der Gesamtkosten, die für das jeweilige Bauvorhaben zu erwarten sind. Denn nur wenn Sie alle Kosten kennen und diese mit in den Finanzierungsplan aufnehmen, behalten Sie auch während der Durchführung Ihres Bauvorhabens den Überblick über das benötigte Geld.

Zu den Gesamtkosten gehören neben den Herstellungskosten Ihres Bauvorhabens auch ggf. die Grundstückserwerbskosten, die Erschließungs- und Anschlussbeiträge, die Notarkosten, die Grunderwerbsteuer, die Vermessungsgebühren, die Kosten für den Architekten bzw. Bauvorlageberechtigten und die Baugenehmigungsgebühren.

Ein typischer Fehler der meisten Grunderwerber besteht genau darin, diese vorangenannten Kosten zu unterschätzen. Häufig werden Positionen vergessen oder zu niedrig angesetzt oder die Kosten gehen während der Realisierungsphase über das Veranschlagte hinaus. (vgl. Kapitel Kosten).

## 1.5. Erschließung

Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen erst dann errichtet werden, wenn die Erschließung des Grundstücks gesichert ist. Zur gesicherten Erschließung gehören:

- die **verkehrstechnische Erschließung**. Hierzu ist eine ausreichend dimensionierte und gesicherte Zuwegung mit Anschluss zu einer dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße notwendig. Bei einem notwendigen Anschluss an eine Kreis-, Landes- oder Bundesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt ist eine Zustimmung des zuständigen Bau-

lastträgers einzuholen. Bedarf es den Anspruch privater Flächen anderer Grundstückseigentümer, muss eine rechtliche Sicherung in Form einer Baulast erfolgen. Sollten für die Anlegung der Grundstückszufahrten die Änderungen der vorhandenen Straßenanlage der Stadt Lengerich (hier auch notwendige Bordsteinabsenkungen) bzw. Änderung der Verkehrsgrünfläche erforderlich sein, ist hierfür ein gesonderter Antrag beim Fachdienst Straßenbau der Stadt Lengerich zu stellen,



- die **Entsorgung von Schmutzwasser**. Sie wird im Regelfall durch den Anschluss an die öffentliche Kanalisation sichergestellt. Dies kann je nach örtlichen Gegebenheiten durch Anschluss an eine Freigefälleleitung oder durch eine Druckentwässerungsanlage erfolgen. Die Entscheidung über die Art des Anschlusses liegt bei der Stadtentwässerung Lengerich. Nur in gesetzlich genau geregelten Ausnahmefällen ist eine abweichende Schmutzwasserentsorgung - z.B. im Außenbereich durch eine Kleinkläranlage - zulässig. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch den Kreis Steinfurt als Untere Wasserbehörde in Abstimmung mit der *Stadtentwässerung Lengerich* erforderlich,
- die **Niederschlagswasserentsorgung** von bebauten und befestigten Flächen. Sie gehört ebenfalls zur Abwasserbeseitigungspflicht

der Kommunen, die die dafür erforderlichen Anlagen zu betreiben haben. Ausnahmen hiervon sind im Landeswassergesetz geregelt. Jede Bebauung oder Versiegelung bedeutet einen Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt und -kreislauf. Um die negativen Auswirkungen zu minimieren, gibt es verschiedene Möglichkeiten der **Niederschlagswasserbewirtschaftung**, wie z.B. kleine Retentionsmaßnahmen (d.h. Wasserrückhalteflächen mit verzögerter Versickerung) oder Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser für die Toilettenspülung, als Waschwasser oder zur Gartenbewässerung.

Folgendes sollten Sie berücksichtigen: Die **gesplittete Abwassergebühr** (getrennt nach Schmutzwasser und Niederschlagswasser) führt seit dem Jahr 1994 zu einer Berechnung der Niederschlagswassergebühr nach dem Verursacherprinzip. Hierbei werden nur die befestigten Grundstücksflächen zur Gebührenberechnung herangezogen, die auch tatsächlich in den öffentlichen Kanal entwässern. Die oben beschriebenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung können die gebührenpflichtigen Flächen eines Grundstücks und damit auch die Gebühr mindern. Einzelheiten entnehmen Sie bitte der Beitrags- und Gebührensatzung der *Stadtentwässerung Lengerich*. Sie ist im Internet unter „Stadtentwässerung“ einsehbar,

- der Anschluss an die **öffentliche Wasserversorgung** des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land,
- eine **ausreichende Löschwasserversorgung** sowie
- Anschlüsse für die **Energieversorgung** (Strom und Gas) durch die *Stadtwerke Lengerich*.

Häufig muss für eine gesicherte Erschließung bzw. die Entstehung eines Baugrundstücks ein bestehendes Grundstück aufgeteilt werden.

Ein **öffentlich bestellter Vermessungsingenieur** berät Sie neben den Teilungsgenehmigungen und -vermessungen auch bei amtlichen Lageplänen, der Absteckung bzw. Höhenfestlegung des geplanten Gebäudes sowie der Gebäudeeinmessung bei Fertigstellung!

## TIPP

Dabei unterscheidet man zwischen verschiedenen Teilungsarten:

- Die übliche Art der Teilung ist die Aufteilung eines Grundstücks in neue, selbstständige Grundstücke, die auch rechtlich getrennt werden. Durch Teilung von bereits bebauten Grundstücken darf kein bauordnungsrechtlich unzulässiger Zustand (z.B. fehlende Abstandsflächen für vorhandene Gebäude) entstehen. Für diese Art von Teilung muss eine Teilungsgenehmigung beantragt werden. Die Teilungsgenehmigung ist beim *Bauaufsichts-*

*amt des Kreises Steinfurt* (Tecklenburg) zu beantragen und erfolgt durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

- Ein Grundstück kann auch ideell geteilt werden, wenn Sondereigentum gebildet werden soll. Bei der Bildung von Sondereigentum werden bestimmte Grundstücksteile, wie Gartenbereiche oder Stellplätze, einzelnen Wohnungen zugeschrieben. Das Grundstück bleibt unabhängig von der Bildung von Sondereigentum als rechtliche Einheit bestehen. Die verschiedenen Eigentümer des Grundstücks bilden eine sogenannte Eigentümergemeinschaft, in der jeder seinem Eigentumsanteil entsprechendes Gewicht hat.

Des Weiteren kann durch die Belastung bzw. Baulast eines oder mehrerer Grundstücke die Zulässigkeit eines Bauvorhabens erreicht werden. In den meisten Fällen handelt es sich um die Übernahme von Abstandsflächen, die Sicherung der

Erschließung, den Nachweis von Stellplätzen auf einem anderen Grundstück o.ä. Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastendes Grundstück. Beschreiben lässt sich eine Baulast als eine einseitige öffentlich-rechtliche Verpflichtung, mit der der Eigentümer des zukünftigen belastenden Grundstücks, auf diesem etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen hat, wozu er zunächst nicht verpflichtet wäre. Die Baulast bindet auch die Rechtsnachfolger.

Durch die Eintragung in das beim *Bauaufsichtsamt des Kreises Steinfurt* (Tecklenburg) geführte Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam.

Zu der Frage, ob für Sie eine Baulast erforderlich wird oder nicht, berät Sie Ihr *Architekt* oder das *Bauaufsichtsamt des Kreises Steinfurt* (Tecklenburg)!

## TIPP

### Was kann ich als öffentlich bestellter Vermessungsingenieur für Sie tun?

Als öffentlich bestellter Vermessungsingenieur biete ich folgende Dienstleistungen an:

#### » Amtliche Vermessungen

bei Grenzvermessungen, Grundstücksteilungen, amtlichen Grenzanzeigen, amtlichen Lageplänen zum Bauantrag, Gebäudeeinmessungen sowie Grenzbescheinigungen.

#### » Bauvermessung

im Rahmen der baubegleitenden Betreuung für die Anfertigung von Lage- und Höhenplänen zu Planungszwecken, Gebäudeabsteckungen, Baukontrollmessungen sowie sonstige vermessungstechnische Betreuung von Bauvorhaben je nach Größenordnung.

#### » Ingenieurvermessung

für Bestandsdokumentation, Massen- bzw. Volumenermittlung, digitale Geländemodelle, Bauwerksüberwachung und -prüfung, Beweissicherungsaufnahmen, Absteckung von Ingenieurbauwerken des Hoch- und Tiefbaus sowie Wohn- und Gewerbeflächenaufmaß.



Diplom-Ingenieur  
**Burkhard Quatmann**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



## 2. Kosten

### 2.1. Grundstückserwerb

Für die Realisierung Ihres Bauvorhabens wird im Regelfall ein unbebautes ggf. bebautes Grundstück gekauft.

Einen ersten guten Anhaltspunkt für Grundstückspreise erhalten Sie über die Bodenrichtwerte des *Gutachterausschusses für Grundstückspreise des Kreises Steinfurt*.

Auf Kartenübersichten sind die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte verzeichnet. Diese können über die Internetseite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abgerufen werden (Grundstücksmarkt für ganz NRW).

### 2.2. Erschließungs- und Anschlussbeiträge

Ist Ihr Baugrundstück im rechtlichen Sinn noch nicht oder noch nicht voll erschlossen, so sind noch anfallende Erschließungs- und Anschlussbeiträge zu zahlen.

Welche technischen Erfordernisse und Möglichkeiten des jeweiligen Anschlusses und die damit verbundenen Beiträge zu zahlen sind, lassen sich nur anhand der örtlichen Gegebenheiten bestimmen und berechnen.

Auskünfte und Informationen erhalten Sie bei den nachfolgenden Stellen:

- *Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt* der Stadt Lengerich: Zufahrt/Öffentliche Straße
- *Stadtentwässerung Lengerich*: Abwasserentsorgung
- *Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land*: Wasserversorgung
- *Stadtwerke Lengerich*: Strom und Gas
- *Deutsche Telekom*: Telekommunikation

### 2.3. Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten liegen ca. zwischen 1,0% und 1,5% des Kaufpreises.

Kaufen Sie lediglich ein unbebautes Grundstück, so werden die Notariatskosten vom Grundstückspreis berechnet. Kaufen Sie dagegen ein bereits bestehendes Bauobjekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie eines Bauobjektes ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Gesamtsumme berechnet.

### 2.4. Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer beträgt 5% des Kaufpreises. Sie wird, soweit dieser im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt.

Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie nur vom Grundstückswert die Steuern. Auskunft erteilt Ihnen dazu das *Finanzamt Ibbenbüren*.

### 2.5. Vermessungsgebühren

Die Kosten für hoheitliche Vermessungsleistungen (Teilungsvermessung, Amtlicher Lageplan, Gebäudeeinmessung) richten sich nach dem Vermessungsgebührentarif der Gebührenordnung für die Vermessungs- und Katasterbehörden in Nordrhein-Westfalen.

Auskunft kann Ihnen hierüber das *Vermessungs- und Katasteramt* des Kreises Steinfurt oder auch ein *öffentlich bestellter Vermessungsingenieur* geben!

**TIPP**

## Rechtsanwälte Dr. Erich Körner & Kollegen



### Klaus Körner

Notar,  
Fachanwalt für Arbeitsrecht,  
Fachanwalt für Erbrecht

### Edelgard Körner

Rechtsanwältin,  
Fachanwältin für Familienrecht

Ringeler Str. 19 | 49525 Lengerich | Telefon (0 54 81) 94 46-0 | Fax (0 54 81) 94 46-26 | [info@kkoerner.de](mailto:info@kkoerner.de) | [www.kkoerner.de](http://www.kkoerner.de)



## 2.6. Kosten für Architekt bzw. Bauvorlagenberechtigten

Für die Neubauplanung oder bei baulichen Veränderungen benötigen Sie in aller Regel einen bauvorlagenberechtigten Entwurfsverfasser.

Die **Bauvorlageberechtigung** ist in der Landesbauordnung NRW geregelt. Grundsätzlich sind es Personen, die die Berufsbezeichnung „Architekt“ führen dürfen und in die Liste Bauvorlageberechtigter bei der Architektenkammer NRW eingetragen sind. Das **Architektenhonorar** ermittelt sich anhand der Bausumme und beträgt i.d.R. bis zu

ca. 10% der Bausumme. Grundlage dafür ist die **Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)**.

In Einzelfällen können weitere Kosten, beispielsweise für erforderliche Baugrundgutachten oder die Erstellung und Prüfung von statischen Nachweisen, entstehen.

Des Weiteren können Kosten für die Ablösung eines Stellplatzes anfallen. Auch für die Eintragung bzw. Löschung eventueller Baulasten werden Gebühren fällig.

## 2.7. Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigungen, inklusive den erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw., werden nach der allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen festgesetzt.

Sie richtet sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach einer Landesverordnung, unabhängig der Angaben des Bauherrn, errechnet wird.

In einigen Sonderfällen werden die Baugenehmigungsgebühren auch nach den Herstellungskosten errechnet. Eine Gebühr wird auch dann fällig, wenn der Bauantrag abgelehnt oder zurückgenommen wird.

**Energie sparen = Geld sparen!!!**

Sparen Sie Energie mit Ihrem Eigenheim...



...und verschwenden diese nicht mehr an die Umwelt!

Wie Ihr Eigenheim Energie einsparen kann, erzähle ich Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

**– Gebäudeenergieberater im Handwerk –**  
**– Sachverständiger für Schimmelpilz –**

**Dipl. Bau-Ing. Architekt**

- Bauanträge
- Bauleitung
- Gebäudegutachten





**Hans Jürgen Riesenbeck**  
Auf Stieneckers 47  
49549 Ladbergen  
Telefon: +49 (0) 5485 / 1603  
Fax: +49 (0) 5485 / 832 690  
energieberater-riesenbeck@web.de

## NIERMANN & BOCK

### RECHTSANWÄLTE + NOTARE

**DIETER NIERMANN**  
Notar | Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Steuerrecht  
Tätigkeitsschwerpunkt: Bau- und Architektenrecht

**ANDREAS BOCK**  
Notar | Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Tätigkeitsschwerpunkt: Bau- und Architektenrecht

Bahnhofstraße 12 · 49525 Lengerich  
Telefon: 0 54 81 / 93 55-0  
Büro Hohne · Lienener Straße 168  
Telefon: 0 54 81 / 3 05 48 10  
Telefax: 0 54 81 / 93 55-50  
dialog@niermann-bock.de · www.niermann-bock.de

## 3. Fördermöglichkeiten

Unter gewissen Voraussetzungen können Bauherren und Immobilienmakler **Förderprogramme des Landes Nordrhein-Westfalen** in Anspruch nehmen. Zudem kommt eventuell eine **steuerliche Förderung** in Betracht, zuständig dafür ist das *Finanzamt Ibbenbüren*. Sie sollten sich rechtzeitig vor Baubeginn oder Immobilienkauf über geltende Förderkriterien bzw. Steuervergünstigungen informieren.

### 3.1. Wohnungsbauförderung

Die Wohnungsbauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen ist im Wesentlichen untergliedert in:

- **Förderung des Mietwohnungsbaus:** Zur Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung des Landes Nordrhein-Westfalens,
- **Förderung des Wohneigentums:** Zum Bau oder Erwerb von Familienheimen oder eigengenutzten Eigentumswohnungen und
- **Förderung der Modernisierung:** Zur Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnung sowie der Erhaltung preiswerten Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung (siehe Kapitel: **Fördermittel für energiesparendes Bauen**).

Weitergehende Informationen erhalten Sie bei der Abteilung *Wohnungsbauförderung des Kreises Steinfurt*.

Eine andere Möglichkeit der Wohnungsbauförderung bietet die Kreditanstalt für Wiederaufbau. Informationen dazu erhalten Sie von den Banken und Sparkassen.



### 3.2. Fördermittel für energiesparendes Bauen

Um immer den aktuellen Stand der Fördermittel zu erfahren, können Sie sich sehr gut bei folgenden Einrichtungen informieren:

- Energieberatungs-Stützpunkt der Verbraucherzentrale NRW in Lengerich: Zurzeit berät dieser Bauwillige in Lengerich und Umgebung zum Thema energiesparendes Bauen und informiert über die vielfältigen Fördermöglichkeiten des Landes NRW und des Bundes. Die Energieberatung findet 1-mal monatlich nach vorheriger Anmeldung statt (Stand 2013; vgl. Kapitel Unabhängige Energieberatung im Neubau).

Eine **Terminvereinbarung** erfolgt über den Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Lengerich unter der **Telefonnummer: 05481/33-555 oder -508**. Die Beratung findet in den Räumen der Stadt Lengerich statt!

- Ebenfalls informieren die Hausbanken und Sparkassen direkt vor Ort über passende Fördermöglichkeiten. Vereinbaren Sie einen Termin!
- Des Weiteren können Sie sich im Internet unter folgenden Adressen über den jeweils aktuellen Stand der Fördermöglichkeiten erkundigen:
  - [www.energieagentur.nrw.de](http://www.energieagentur.nrw.de) (hier unter Navigation Begriff „Förderung“ wählen)
  - [www.kfw.de](http://www.kfw.de)
  - [www.bafa.de](http://www.bafa.de)

### 3.3. Denkmalfördermittel

Als Eigentümer eines in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmals können Sie bei Maßnahmen, die zur Sicherung, Erhaltung und Instandsetzung der denkmalwerten Substanz eines Objektes erforderlich sind, Denkmalpflegemittel des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Lengerich in Anspruch nehmen.

Sie sollten diesbezüglich frühzeitig, d.h. vor Beginn einer Baumaßnahme, Kontakt mit der *Unteren Denkmalbehörde* (Stadt Lengerich) aufnehmen!

**TIPP**

## 4. Planung des Bauvorhabens

### 4.1. Entwurf (ggf. Bauvoranfrage) und Genehmigungsplan

Der Entwurf Ihres Bauvorhabens soll funktionellen Ansprüchen genügen sowie Ihren Gestaltungsabsichten entsprechen und natürlich im Rahmen Ihrer finanziellen Möglichkeit realisierbar sein.

Der **Architekt bzw. Bauvorlagenberechtigte** hat nun die Aufgabe, die obengenannten Punkte mit den grundstücksbezogenen Voraussetzungen und den rechtlichen Vorgaben in Einklang zu bringen. Dabei ist es unwichtig, ob sie komplett neu bauen oder nur bauliche Veränderungen auf Ihrem vorhandenen Grundstück vornehmen möchten.

Nachdem der Architekt bzw. Bauvorlagenberechtigte notwendige In-

formationen (wie z.B. Begehung des Grundstücks, Ermittlungen der technischen Voraussetzungen) eingeholt hat, entwirft er erste Vorentwürfe für Ihr Bauvorhaben. Die Vorentwürfe sollten im Dialog mit Ihnen besprochen und ggf. verändert und optimiert werden.

Achten Sie neben der inneren Aufteilung und dem Äußeren Ihres neuen Bauvorhabens auch schon frühzeitig auf die Außenflächen. Denn die Anordnung Ihres Hauses, Anbaus, Carports, etc. auf dem Grundstück kann entscheidende Folgen auf die Nutzbarkeit des Grundstücks haben! Sind Sie schlussendlich mit dem Vorentwurf des Architekten bzw. Bauvorlagenberechtigten einverstanden, kann dieser mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung beginnen.

Zur verbindlichen Klärung von Zweifelsfällen ist es zweckmäßig, eine **Bauvoranfrage** beim *Bauaufsichtsamt des Kreises Steinfurt* zu stellen!

**TIPP**

#### Exkurs: Baugenehmigungsverfahren

Der Bauherr, der beabsichtigt eine bauliche Anlage zu errichten, zu ändern oder abzubauen, erwirkt den Anstoß für das Baugenehmigungsverfahren. Er betraut in der Regel einen bauvorlageberechtigten Architekten, der nach Maßgabe des Baurechts die Bauantragsunterlagen anfertigt und zusammenstellt.

Resultierend aus der Novellierung der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)



**Bis zu 50.000 Euro\***  
günstiger finanzieren:  
mit Wohn-Riester.

\* Es gelten Fördervoraussetzungen. Beispiel: Ehepaar, 27 und 23 Jahre, 1 Kind (1 Jahr), Bruttoeinkommen 55.000 € und 25.000 €, Bausparsumme 58.000 € und 67.000 €.

LBS-Gebietsleiter Michael Ernst  
Neustraße 6 · 49477 Ibbenbüren · Telefon 0 54 51/9 45 20  
Schulstraße 69 · 49525 Lengerich · Telefon 0 54 81/9 36 20

**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**

Bausparen · Finanzieren · Immobilien

erhält der Architekt, als fachlicher Erfüllungsgehilfe des Bauherrn, eine verantwortungsvolle Position. Seine Aufgabe besteht in der Beratung des Bauherrn in allen planungs- und baurechtlichen Belangen. Des Weiteren hat der Architekt alle baurechtlichen Belange eigenverantwortlich sicherzustellen.

**Die Bauvoranfrage (Antrag auf einen Vorbescheid)**

Die Bauvoranfrage gilt als Vorprüfung vor dem eigentlichen Baugenehmigungsverfahren. Gestellt wird die Bauvoranfrage durch den Bauherrn.

Damit können auftretende planungs- oder bauordnungsrechtliche Einzelfragen, die einem Vorhaben entgegenstehen, separat „vor“geprüft werden. Die dazu notwendigen Bauvorlagen orientieren sich nach der zu prüfenden Frage, die im Umkehrschluss so konkret gestellt werden muss, dass sie von der Baugenehmigungsbehörde verbindlich

beantwortet werden kann. Der Bauvorbescheid ist eine verbindliche Erklärung der Behörde, an die sie im Baugenehmigungsverfahren gegenüber dem Bauherrn gebunden ist. Der Bauvorbescheid hat eine Gültigkeit von zwei Jahren. Vor Ablauf der Zeit ist ein Antrag auf Verlängerung um jeweils ein Jahr zu stellen. Bauvoranfragen werden häufig vor Grundstücksverkäufen vom Käufer vorgeschaltet oder als Option in die Grundstücksverträge übernommen.

**Das Baugenehmigungsverfahren Genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen (§§ 65 und 66 BauO NRW)**

Bauliche Anlagen und Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen, sind in den §§ 65 und 66 BauO NRW aufgelistet (siehe Grafik Seite 22/23).

Von einer grundsätzlichen Zulässigkeit dieser Vorhaben kann leider nicht ausgegangen werden, denn

häufig stehen ihnen örtliche Satzungen, wie der Bebauungsplan, Gestaltungssatzungen oder das Nachbarrecht, entgegen.

Aus diesem Grund sollten Sie sich, bevor Sie Ihr Vorhaben realisieren, beim *Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt* der Stadt Lengerich bzw. beim *Bauaufsichtsamt des Kreises Steinfurt* erkundigen und mit Ihrem Nachbarn sprechen.

**Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen (§ 67 BauO NRW)**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind unter bestimmten Voraussetzungen die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden, einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlage, baugenehmigungsfrei. Hierzu sind jedoch, wie bei anderen Genehmigungen, entsprechende Bauvorlagen von **Architekten** oder anderen **Bauvorlagenberechtigten** vorzulegen.



**SCHLÜSSELDIENST MALETZ**  
Inh. Frank Maletz

**24 STUNDEN NOTDIENST**  
Tel.: 0 54 81 - 84 70 87 7

Schuhreparatur  
Annahmestelle



- Sicherheitstechnik
- Schließanlagen
- Baubeschläge
- Schloss- & Schließtechnik
- Stempel
- Schilder • Pokale • Gravuren
- Vereinsbedarf
- Batterien • Akkus
- Uhren- Batterien
- Taschenlampen
- Annahmestelle für Schuhreperaturen
- Elektromaterial

Münsterstr. 27 • 49525 Lengerich  
Tel.: 05481/8470876 • Fax: 05481/8470878  
schluesseldienst-maletz@arcor.de  
www.schluesseldienst-maletz.de



Diese Unterlagen bzw. der Antrag wird bei der Stadt Lengerich, *Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt*, eingereicht. Sollten Sie dann nicht innerhalb eines Monats nach Eingang Ihrer Bauunterlagen eine negative Stellungnahme erhalten, können Sie mit dem Bau beginnen. In der Regel teilt Ihnen unser Fachdienst bereits vor Ablauf der Frist verbindlich mit, dass keine Bedenken bestehen oder dass gegebenenfalls doch ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei lediglich um eine Einsichtnahme seitens der Bauplanungsbehörde handelt und **nicht um eine Baugenehmigung**. Dadurch wird dem Bauherren und seinem Architekten wesentlich mehr Verantwortung auferlegt, da beide die gesamte Verantwortung für das Vorhaben tragen. Diese verursacht dem Bauherrn zwar Mehrkosten durch die zu beauftragenden Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz und Statik, dem gegenüber spart er aber Kosten und Zeit im Vergleich zu einer Genehmigung.

### **Genehmigungspflichtige Bauvorhaben**

Ist Ihr Bauvorhaben nicht genehmigungsfrei, so unterscheidet die BauO NRW zwei mögliche Genehmigungsverfahren:

- das vereinfachte Genehmigungsverfahren
- das „normale“ Genehmigungsverfahren

### **Das vereinfachte Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW)**

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird bei Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe und deren Nebenanlagen, Garagen, Einfriedungen und Aufschüttungen, Werbeanlagen sowie für kleinere Sonderbauten angewendet.

Der Antrag wird bei der **Bauaufsichtsbehörde**, dem Kreis Steinfurt, eingereicht. Der Prüfaufwand der **Bauaufsichtsbehörde** ist im vereinfachten Verfahren je nach Art des Antrages gering. Denn der größte Teil der Prüfung beschränkt sich auf das Planungsrecht und nur im geringeren Umfang auf das Bauordnungsrecht. Hierdurch ist das materielle Baurecht von Architekten und weiteren Sachverständigen für Schall-, Wärme- und Brandschutz sowie Statikern eigenverantwortlich sicherzustellen.

### **Das „normale“ Genehmigungsverfahren (§ 63 BauO NRW)**

Alle Bauvorhaben, die nicht unter das **vereinfachte Verfahren** fallen, unterliegen diesem Genehmigungsverfahren. Dazu gehören z.B. Gewerbebauten, Geschäftshäuser oder Wohnhäuser größeren Ausmaßes (Hochhäuser). Sie unterliegen der sogenannten ganzheitlichen Prüfung. Auch dieser Antrag wird bei der **Bauaufsichtsbehörde**, dem Kreis Steinfurt, eingereicht.

### **Die Nutzungsänderung**

Eine Nutzungsänderung ist - unabhängig davon, ob damit bauliche Veränderungen verbunden sind - die Änderung der genehmigten Nutzungsart einer baulichen Anlage oder Fläche.

Die vorhandene Baugenehmigung geht von einer bestimmten Nutzungsart aus, die maßgeblich ist und allein als legal zu betrachten ist. Eine Änderung einer genehmigten Nutzungsart ist in der Regel erneut genehmigungsbedürftig!

### **Beispiele für Nutzungsartänderung (nicht abschließend)**

- Bodenraum in Wohnraum
- Wohnung in Büroräume
- Schweinestall in Garage
- Garage in Lagerhaus
- Kinosaal in Spielhalle
- Garage in Wohnung
- Metallbau in Tischlerei
- Geräteschuppen in Garage

### **Beispiele für keine Nutzungsänderung**

- Einzelhandel Spielzeug in Einzelhandel Bekleidung
- Schlafräum in Wohnraum
- Imbiss (italienisch) in Imbiss (türkisch)

Bei einer beabsichtigten Nutzungsänderung stellt sich neben der Frage nach der Notwendigkeit einer Beantragung oft die Frage, welche Unterlagen zur baurechtlichen Prüfung notwendig sind. Diesbezüglich wird Ihnen die **Bauaufsichtsbehörde** Auskunft geben.

### **Bearbeitung des Bauantrages bei Genehmigungsverfahren (§§ 63 und 68 BauO NRW)**

Da der Kreis Steinfurt aufgrund der niedrigen Einwohnerzahl der Stadt Lengerich die Untere Bauaufsichtsbehörde ist, gibt es eine strikte Trennung zwischen Stadt und Bauaufsichtsbehörde. Der Bauherr bzw. der Architekt reicht die unterschriebenen, kompletten Antragsunterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde ein.

In der Vorprüfung werden die Vollständigkeit der Antragsunterlagen, der ausreichende Darstellungsgrad sowie die Bauvorlageberechtigung geprüft. Bei Unvollständigkeit der Unterlagen bzw. gravierenden Mängeln wird der Antrag gebührenpflichtig zurückgewiesen. Sind nur geringfügige Mängel erkennbar, werden fehlende Angaben/Unterlagen nachgefordert. In jedem Fall erhält der Bauherr eine Eingangsbestätigung.

Nach der Vorprüfung erfolgt die sogenannte Standortprüfung bei der zunächst geprüft bzw. entschieden wird, ob die richtige Antragsart (vereinf./norm. Genehmigungsverfahren) gewählt worden ist und ob das Bauvorhaben grundsätzlich zulässig ist.



## 4.2. Bauantrag/Genehmigungsfreistellung

Je nach Bauvorhaben ergibt sich die Art des erforderlichen Genehmigungsverfahrens (vgl. Exkurs: Baugenehmigungsverfahren). Für die Baugenehmigungsbehörde ist ausschlaggebend, dass die eingereichten Planunterlagen vollständig, unterschrieben, gut lesbar und zweifelsfrei sind.

Denn je besser die Planunterlagen sind, umso einfacher und schneller kann die Bearbeitung durchgeführt werden. Bereits bekannte Probleme, wie z.B. Abweichung vom Baurecht oder Befreiung vom Planungsrecht, sollten bereits im Vorfeld mit den zuständigen Sachverständigen/Sachbearbeitern geklärt werden. In bestimmten Fällen sollten diese Einzelaspekte über eine Bauvoranfrage verbindlich geklärt werden.

Die Bau-Prüfverordnung regelt im Einzelnen, welche Unterlagen und welche Inhalte in den Unterlagen zwingend notwendig sind. Die benötigten Unterlagen unterscheiden sich je nach Antragsgegenstand und Antragsart.

Zu den möglichen Unterlagen gehören:

- Antragsvordruck
- Statistischer Erhebungsbogen
- Katasterplan
- Lageplan
- Bauzeichnung
- Baubeschreibung
- Nachweis der Standsicherheit und andere bautechnische Gutachten/Nachweise
- Darstellung der Grundstücksentwässerung
- Berechnung des umbauten Raumes
- Erklärung des Architekten bzw. Entwurfverfassers/Vertretungsvollmacht des Architekten bzw. des Entwurfverfassers

Hierfür sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung maßgeblich.

Geprüft wird u.a., ob das Bauvorhaben

- die Festsetzungen eines Bebauungsplanes einhält oder
- sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) befindet und es sich nach bestimmten Kriterien einfügt oder
- sich in einer Außenbereichslage befindet und die hierfür relevanten Bestimmungen eingehalten werden.

Des Weiteren sind im Rahmen der Standortprüfung auch Fachbehörden zu hören, deren Belange durch das Bauvorhaben berührt werden. Aufgrund der im Grundgesetz festgelegten Planungshoheit, gibt die Stadt Lengerich als Trägerin eine „gemeindliche Stellungnahme“ zum geplanten Bauvorhaben ab. Diese kann abweichend der Ansicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde sein.

Die abgegebenen Stellungnahmen sind vom Bauaufsichtsamt so auszuwerten, dass sich keine widersprüchlichen Aussagen in dem zu fertigen Bescheid wiederfinden. Denn jede Fachbehörde kann ihre

Stellungnahme ausschließlich auf ihre fachspezifischen Belange stützen. Die bautechnischen Nachweise, insbesondere der Standsicherheitsnachweis, sind je nach Art des Bauvorhabens von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

Hierfür hat der Bauherr eine entsprechende Prüfbescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen, einschließlich einer Ausfertigung der geprüften Unterlagen, vorzulegen. Die bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt auf Grundlage der Landesbauordnung, den darauf aufbauenden Verordnungen und der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Bauantragsunterlagen werden bei Genehmigung mit dem Genehmigungsstempel ggf. mit Grüneintragungen versehen. Zum Schluss wird der Baugenehmigungsbescheid mit Auflagen und Hinweisen gefertigt.

Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur durch das Zusammenwirken von allen am Bau Beteiligten verwirklicht werden kann! In diesem Zusammenhang hat jeder seine Rechte und Pflichten zu erfüllen. Damit das möglichst zur Zufriedenheit aller geschieht, ist ein kooperatives Miteinander notwendig.

Die Planunterlagen sind je nach Antragsart einzureichen (Genehmigungsfreistellung 1-fach, sonst mindestens 3-fach).

Wenn erkennbar ist, dass weitere Stellungnahmen externer Behörden erforderlich sind, sollten die Planunterlagen ggf. 5-7-fach eingereicht werden.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Antragsunterlagen bei Unvollständigkeit (auch beim Verfahren der Baugenehmigungsfreistellung und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren) gebührenpflichtig zurückgesendet werden. Denn es gilt der Grundsatz, dass nur vollständige Unterlagen bearbeitet werden können (§ 72 BauO NRW). Bei Fragen zu den notwendigen Anforderungen wenden Sie sich bitte an die zuständigen Sachbearbeiter.

### 4.3. Versorgung

Gebäude und andere bauliche Anlagen dürfen nur dann errichtet werden, wenn die ordnungsgemäße Versorgung (Wasser, Strom, Gas) gesichert und zum anderen auch die Erreichbarkeit, z.B. durch die Feuerwehr, gewährleistet ist.

Das Versorgungsunternehmen für die Anschlüsse Ihres Gebäudes/Grundstücks an die öffentliche Erschließung für Gas und Strom sind die *Stadtwerke Lengerich*.

Für Wasser ist der *Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land* und für die Telekommunikation die *Deutsche Telekom* sowie *regionale oder überregionale Anbieter* zuständig. Diese erstellen Ihnen neben der eigentlichen Versorgungsleistung auch Ihren Hausanschluss.

### 4.4. Entsorgung

Gebäude und andere bauliche Anlagen dürfen nur dann errichtet werden, wenn die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers gesichert und eine unschädliche Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen ist.

Bei der Stadtentwässerung Lengerich können Sie Kanalpläne erhalten. Diese dienen als Information über Anschlussmöglichkeiten des Grundstücks an die vorhandene öffentliche Kanalisation.

Die exakte Festlegung, an welcher Stelle und in welcher Form, das Grundstück an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden kann, erfolgt durch die Stadtentwässerung Lengerich.



**SWL**  
STADTWERKE LENGERICH

**Wir bringen Ihr Haus ins Netz!**



**Vom Hausanschluss bis zur Versorgung mit Strom und Erdgas.  
Die Unternehmensgruppe der Stadtwerke Lengerich ist ganz  
nah und immer mit Energie für Sie da.**

**o 54 81 – 80 05-0 | swl-online.de**

# Die Baugenehmigungsverfahren in der Übersicht

## „Normales“ Genehmigungsverfahren nach § 63 BauO NRW

### Bauvorhaben

Alle baulichen Anlagen die unter § 68 Abs. 1 Nr. 1-19 aufgelistet sind.

**Große Sonderbauten** sind z.B.

- Hochhäuser
- Bürogebäude > 3000 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- Verkaufsstätten > 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Versammlungsstätten > 200 Personen

**Aufzählung nicht abschließend!**

### Hinweise

Große Sonderbauten sind geregelt im § 54 BauO NRW.

### Nachweise

Müssen bei Bauantrag vorliegen:

- Standsicherheitsnachweis
- Schallschutznachweis
- Brandschutzkonzept

**Alle Nachweise müssen geprüft sein!**

### Prüfung

**Allumfassende Prüfung (Baugenehmigung)**  
bauordnungsrechtliche, planungsrechtliche und brandschutztechnische Prüfung

### Fristen

keine

### Pflichten des Bauherrn:

- Anzeige Baubeginn
- Benennung des Bauleiters
- Anzeige der Rohbaufertigstellung
- Anzeige Fertigstellung
- Gebäudeeinmessungspflicht

## Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW

### Bauvorhaben

Das Regelverfahren für alle Wohngebäude bis 22 m Höhe und deren Nebenanlagen, sonstige Vorhaben und kleine Sonderbauten.

### Hinweise

**Ausgenommen große Sonderbauten.**

Abschließend aufgelistet im § 68 BauO NRW Abs. 1 Nr. 1-19.

### Nachweise

Bis Baubeginn sind einzureichen:

- Standsicherheitsnachweis
- Schallschutznachweis
- Nachweis nach der EnergieVO
- Brandschutznachweis (gilt nicht für Wohngebäude < 7 m)

**Alle Nachweise müssen geprüft sein!**

(Ausnahme Wohngebäude geringer Höhe < 7 m und < 3 Wohneinheiten)

### Prüfung

**Reduzierte bauordnungsrechtliche Prüfung (Baugenehmigung)**

Wesentlich sind die planungsrechtliche Zulässigkeit, die Abstandsfläche, die örtlichen Bauvorschriften, der Brandschutz, etc.

### Fristen

Die Bearbeitungszeit ist vom Einzelfall abhängig und beträgt im Schnitt ca. 6 Wochen.

### Pflichten des Bauherrn:

- Anzeige Baubeginn
- Benennung des Bauleiters
- Anzeige der Rohbaufertigstellung
- Anzeige Fertigstellung
- Gebäudeeinmessungspflicht



## Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze & Garagen nach § 67 BauO NRW

### Bauvorhaben

Gilt nur für Wohngebäude und deren Nebenanlagen. **Voraussetzung:** Das Bauvorhaben liegt in einem qualifizierten Bebauungsplan und das Bauvorhaben hält alle Festsetzungen ein. Die Erschließung ist gesichert.

### Hinweise

Wird eine Befreiung benötigt, ist das Freistellungsverfahren **nicht anwendbar!**

### Nachweise

Bis Baubeginn müssen vorliegen:

- Standsicherheitsnachweis
- Schallschutznachweis
- Nachweis nach der EnergieVO
- Brandschutznachweis (gilt nicht für Wohngebäude < 7 m)

### Alle Nachweise müssen geprüft sein!

(Ausnahme Wohngebäude geringer Höhe < 7 m und < 3 Wohneinheiten)

### Prüfung

#### Keine bauordnungsrechtliche Prüfung (Keine Baugenehmigung)

Es wird nur die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeglichen.

### Fristen

Es gilt eine Monatsfrist.

### Pflichten des Bauherrn:

- Anzeige Baubeginn
- Benennung des Bauleiters
- Anzeige der Rohbaufertigstellung
- Anzeige Fertigstellung
- Gebäudeeinmessungspflicht

*Gilt ausschließlich innerhalb eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB*

## Genehmigungsfreie Vorhaben & Anlagen nach §§ 65 und 66 BauO NRW

### Bauvorhaben

Alle baulichen Vorhaben die unter § 65 Abs. 1 Nr. 1-49 sowie Anlagen die unter § 66 1-7 aufgelistet sind.

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume < 30 cbm Ställe, Aborte oder Feuerstätten. Im Außenbereich gilt dies nur, wenn die Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen; dies gilt nicht für Garagen, Verkaufs- und Ausstellungsstände,
- nichttragende oder nichtaussteifende Bauteile innerhalb baulicher Anlagen; dies gilt nicht für Wände, Decken und Türen von notwendigen Fluren als Rettungswege,
- Verkleidung von Balkonbrüstungen,
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m,
- Einfriedungen bis zu 2,0 m, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,0 m Höhe über der Geländeoberfläche; im Außenbereich nur erlaubt bei Grundstücken, die bebaut sind oder deren Bebauung genehmigt ist,
- Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 1,20 m und bis zu einer Höhe von 10,0 m, sonstige Antennenanlagen bis zu 10,0 m Höhe,
- Fahnenmasten,
- nicht überdachte Stellplätze für PKW und Motorräder bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup>,
- überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze bis zu insgesamt 100 m<sup>2</sup>,
- bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen,
- bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Sport- und Spielflächen dienen, wie Tore und Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Tribünen,
- Wasserbecken bis zu 100 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen; außer im Außenbereich,
- selbstständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 2,0 m Höhe oder Tiefe; im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Fläche haben.

### Aufzählung nicht abschließend!

### Hinweise

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die in der BauO NRW, in Vorschriften aufgrund der BauO NRW oder in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestellt werden!

## 5. Bauausführung/Baubeendigung

### 5.1. Baubeginn

#### Baugenehmigung

Erteilt Ihnen das Bauaufsichtsamt des Kreises Steinfurt die Baugenehmigung, wird diese mit weiteren Bedingungen, Nebenbestimmungen oder Hinweisen an Sie ausgehändigt. Dennoch können Sie nicht gleich mit Ihrem Bauvorhaben beginnen.

Der Baubeginn ist erst zulässig, wenn Sie ihn mit einer Vorlaufzeit von einer Woche unter Angabe Ihres Namens und Unterschrift beim Bauaufsichtsamt angezeigt haben. Der Baugenehmigung liegt ein entsprechender Vordruck - Baubeginnanzeige - bei. Zudem berechtigt erst das Vorliegen einer (geprüften) Statik zur Bauausführung.

Die Baugenehmigung, einschließlich aller Unterlagen, muss auf der Baustelle ständig vorliegen. Das der Genehmigung beigelegte Baustellenschild (roter bzw. grauer Punkt) ist dauerhaft und weithin sichtbar an der Baustelle anzubringen. Es verweist auf Bezeichnung des Bauvorhabens, Name und Anschrift des Entwurfsverfassers, des Bauleiters, der ausführenden Firma und des Bauherrn. Soweit erforderlich, sind geeignete Schutzmaßnahmen (wie die Errichtung eines Bauzaunes) zu treffen, da von Baustellen oft Gefahren - insbesondere für Kinder - ausgehen.

Der Bauherr und der Unternehmer tragen deshalb eine besondere Verantwortung für die Sicherung der Baustelle.

#### Genehmigungsfreistellung

Ist Ihr Vorhaben aus gemeindlicher Sicht im Grundsatz akzeptiert und wird auch aus anderen Gründen kein Baugenehmigungsverfahren gefordert, erhalten Sie dazu eine schriftliche Erklärung vom *Fach-*



*dienst Bauen, Planen und Umwelt.* Die Erklärung ergeht ohne jegliche Prüfung der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Steinfurt. Entsprechend wird unterstellt, dass die formellen Vorschriften für die Genehmigungsfreistellung von Ihnen und Ihrem beauftragten Architekten/Bauvorlagenberechtigten in vollem Umfang beachtet wurden. **Die Stadt Lengerich haftet in keiner Weise.**

Nun sind Sie und Ihr beauftragter Architekt/Bauvorlagenberechtigter dafür verantwortlich, dass das Vorhaben nach der vorgelegten Planung insgesamt zulässig hergestellt wird. Bei beabsichtigten (planungsrechtlich zulässigen) Änderungen müssen Sie diese rechtzeitig nachreichen. Der Baubeginn bei der Genehmigungsfreistellung ist zulässig, solange das zugrundeliegende Planungsrecht bzw. der rechtskräftige Bebauungsplan gilt.

Es ist Vorschrift, dass Sie rechtzeitig vor Baubeginn die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke über Ihr Bauvorhaben und die Zulässigkeit des Baubeginns informieren. Besonders bei der Möglichkeit nachbarlicher Einwände ist eine frühzeitige und umfassende Infor-

mation zu empfehlen. Bevor Sie mit dem Vorhaben beginnen, teilen Sie der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher das Datum des beabsichtigten Baubeginns schriftlich mit.

Bei Neubaumaßnahmen sind die Grundrissfläche und die Höhenlage vor Baubeginn abzustecken. Von Baubeginn an müssen auf der Baustelle mindestens eine Zweitschrift der vorgelegten Bauvorlagen und der erforderlichen bautechnischen Nachweise zur jederzeitigen Einsicht durch Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

### 5.2. Abnahme/Anzeige

#### Baugenehmigungen

Für genehmigungspflichtige Vorhaben erfolgen für den Rohbau bzw. das fertiggestellte Gebäude Bauzustandsbesichtigungen, deren Umfang im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde liegt.

Bei Vorhaben, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren genehmigt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bauzustandsbesichtigungen verzichten.

Die Fertigstellung des Rohbaus bzw. die abschließende Fertigstellung ist der Bauaufsicht durch den Bauherrn eine Woche vorher anzuzeigen. Entsprechende Vordrucke liegen der Baugenehmigung bei. Der Mitarbeiter der Bauaufsicht vergewissert sich dabei, ob die Beschaffenheit des Rohbaus eine Fertigstellung gestattet.

Bei der Fertigstellungsbesichtigung wird geprüft, ob der Endzustand des Baus eine Benutzung erlaubt. Die entsprechenden amtlichen Bescheinigungen werden nur auf Verlangen des Bauherrn ausgestellt. Die Zustandsbesichtigungen sind gebührenpflichtig.

### Genehmigungsfreistellung

Die Fertigstellung Ihres Bauvorhabens müssen Sie der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Steinfurt schriftlich anzeigen. Zu diesem Zeitpunkt müssen Ihnen Bescheinigungen der

an der Planung/Prüfung beteiligten Sachverständigen über das Bauvorhaben begleitenden Kontrollen vorliegen.

Bewahren Sie Ihre im Laufe der Planung und Herstellung Ihres Vorhabens gesammelten Unterlagen (Bauvorlagen, Erklärungen, Nachweise, Bescheinigungen) sorgfältig auf, um diese bei ggf. Eigentumsübergang der Immobilie als Zulässigkeitsnachweise an die neuen Eigentümer weiterzugeben.

### 5.3. Gebäudeeinmessung

Die Vermessungsgesetze der Länder (hier Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NW) fordern vom Bauherrn die amtliche Einmessung des neu errichteten oder veränderten Gebäudes.

Die amtliche Einmessung dient der Fortführung des Katasterwerks und damit der Vollständigkeit des amtlichen Nachweises der Grundstücke und Gebäude im Liegenschaftskataster. Das Liegenschaftskataster stellt einen vollständigen amtlichen Nachweis aller Flurstücke dar. In ihm sind sowohl die Lage, Nutzung und Größe der Liegenschaften als auch der Nachweis der Eigentümer und Erbbauberechtigten, und zwar entsprechend den grundbuchrechtlichen Eintragungen, beschrieben und dargestellt.

Die amtliche Einmessung stellt eine hoheitliche Aufgabe dar und kann daher nur von autorisierten Vermessungsstellen durchgeführt werden. Hierzu gehören neben *öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren* auch das *Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Steinfurt*.

Immer da, immer nah.

**PROVINZIAL**

Die Versicherung der Sparkassen

Zuhause ist es doch am schönsten.  
Und wir sorgen dafür, dass es so bleibt.



Christian Mindrup



Michael Franz

Ihre Provinzial Geschäftsstelle

**Mindrup & Franz OHG**

Kirchplatz 10, 49525 Lengerich

Tel. 05481/9448-0

[mindrup-franz@provinzial.de](mailto:mindrup-franz@provinzial.de)

[www.mindrup-franz.de](http://www.mindrup-franz.de)



# „Lengerich baut... energiebewusst im Neubau“

In einem privaten Haushalt wird durchschnittlich über 70% der genutzten Energie für das Heizen aufgewendet. Bei den steigenden Ener-

giepreisen wird energiebewusstes Bauen daher zu einer wichtigen Überlegung, die schon bei der Planung Berücksichtigung findet. Bei

einem Neubau sind mit geringen Zusatzkosten schon Verbrauchswerte zu erzielen, die weit unterhalb der gesetzlichen Forderung liegen.

## 1. Gebäudekonstruktion



gieeffizienz. Freistehende Gebäude haben bei gleicher Dämmung eine schlechtere Energiebilanz als Doppel- oder Reihenhäuser, die sich mit ihren seitlichen Flächen gegenseitig schützen.

Folgende Anforderungen führen ebenfalls zum Gelingen eines energieeffizienten Hauses:

- Passive, solare Energiegewinne durch Fenster
- Gute Dämmung der Gebäudehülle
- Wärmebrückenminimierte und luftdichte Konstruktionen
- Eine auf das Gebäude abgestimmte Anlagentechnik
- Sorgfältige Bauausführung

Wichtig bei einem Neubau ist die Gebäudeform. Sie wirkt sich stark auf den Energiebedarf Ihres Hauses aus. Physikalisch ist die Eigenschaft eines Würfels für den rechtwinkligen Bau aus energetischer Sicht am besten geeignet.

Haus mit Vorsprüngen, Gauben und Erkern; im Gegenteil: hier kann sich der kalte Wind fangen.

Möchten Sie nicht auf diese gestalterischen Bauelemente verzichten, muss bei der Planung noch mehr Wert auf eine gut gedämmte Außenhülle gelegt werden. Ebenso ist die Wahl des Gebäudetyps ausschlaggebend für eine hohe Ener-

Der relative geringe Mehraufwand für einen energiesparenden Neubau rechnet sich bald über die eingesparten Betriebskosten. So machen Sie sich weitgehend unabhängig von künftigen Preissteigerungen bei Öl oder Gas. Informieren Sie sich über staatliche Förderungsprogramme und zinsgünstige Kredite.

Das bedeutet, dass ein Haus mit kompakter und recht einfacher Form viel weniger Energie abgibt als ein



dipl.-ing. **kathrin scherff**  
fontanestr. 5, 49525 lengerich

fon 05481-84 66 23  
fax 05481-84 66 24  
mobil 0177-777 58 65  
kathrin@scherff-lengerich.de

architekturplanung  
moderne sanierung  
bauleitung  
statik

energieausweise  
thermographie  
wertermittlung  
hausverwaltung

sachverständige im schall- und wärmeschutz

## 2. Beratungs- angebot der Stadt Lengerich

Die Weichen zu mehr Energieeffizienz und Komfort sollten in einem möglichst frühen Planungsstadium gestellt werden. Zur Unterstützung bietet die **Stadt Lengerich** für alle Bauwilligen ein **Beratungsangebot** an. Dieses besteht aus...

### 2.1. ... Energieberatung im Neubau:

Seit Mai 2012 besteht dieses Angebot für alle interessierten Neubaukunden. In Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale NRW wird den Bauwilligen eine umfassende Beratung von bis zu 90 Minuten angeboten. Dank der Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie muss vor Ort nur ein Kostenbeitrag von maximal 15 € entrichtet werden. Die Baufamilien können sich zu folgenden Themen beraten lassen:

- Dämmung, Lüftung, Gebäude-dichtheit
- Heizungsanlagen, Brennstoffwahl
- Erneuerbare Energien, wie Solarenergie und Biomasse
- EnEV-Nachweis
- Qualitätssicherung der Bauausführung, wie Luftdichtheitstest oder Thermografie
- Fördermöglichkeiten

Der Architekt Ralf Siegmund führt als unabhängiger Energieberater der Verbraucherzentrale NRW die Beratung in Lengerich durch. Die Beratung für Baufamilien findet 1-mal monatlich nach vorheriger Anmeldung statt.

Eine **Terminvereinbarung** erfolgt über den *Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt* der Stadt Lengerich unter **Tel.: 05481/33-555 oder -508**. Die Beratung findet in den Räumen der Stadt Lengerich statt!

**TIPP**

# verbraucherzentrale



## Energieberatung

### Für Eigentümer und Bau-Interessierte:

- Fassade richtig dämmen
- Heizung modernisieren
- Sonnenenergie sinnvoll nutzen
- Im Alltag Energie sparen
- Niedrigenergie- und Passivhaus

Beratungstermine  
in der Stadtverwaltung  
Lengerich unter:  
**(0 54 81) 33-555 /-50**

Dank Förderung durch das BMWi  
5 Euro je halber Stunde Beratung.

**unabhängig,  
kompetent**

## 2.2... Bauherrenmappe

Gut informiert können Neubauwillige mit der neuen Bauherrenmappe loslegen.

Sie enthält umfangreiches Informationsmaterial zum energieeffizienten Neubau, zur Energieeinsparverordnung 2009 und zu Wärme aus erneuerbaren Energien.

**Weitere Informationen finden sie unter:**

- [www.energieagentur.nrw.de](http://www.energieagentur.nrw.de)
- [www.hmuelv.hessen.de](http://www.hmuelv.hessen.de)
- [www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info)
- [www.saena.de](http://www.saena.de)

## 2.3... Broschüre der Stadt:

### „Lengerich baut energiebewusst - KfW-Effizienzhaus 70“

Die Stadt beabsichtigt, in neuen Wohngebieten den „KfW-Effizienzhaus 70-Standard“ einzuführen.

In der Broschüre werden die wesentlichen Eckpunkte des energiesparenden Neubaus unter Berücksichtigung des „KfW-Effizienzhauses 70“ und das passende Beratungsangebot der Stadt vorgestellt.

# QUILLER

## Abwassertechnik

### Dichtheitsprüfung privater Abwasserleitungen

### Kläranlagenwartung

- zugelassen, zertifiziert
- Kamerainspektion mit Rohrortung
- auch Wasser- und Luftprüfung
- Rohrreinigungsdienst
- Einbau / Wartung von Kleinkläranlagen
- Einbau / Wartung von Pumpstationen
- Einbau / Wartung von Rückstausicherungen
- Verlegung von Hausanschlussleitungen
- Erdarbeiten

**Lassen Sie sich kostenlos beraten.**

**Andre Quiller**  
Ellerhooksweg 1 · 49536 Lienen  
Telefon 0 54 83 / 83 68 · Fax 0 54 83 / 74 90 66  
quiller@osnanet.de · Mobil: 01 71 / 7 45 22 52  
[www.quiller-lienen.de](http://www.quiller-lienen.de)



### 3. Haus im Glück

**Ansprechpartner von Haus im Glück:**

Mareike Bußkamp  
Tel.: 02551/69-2108  
mareike.busskamp@kreis-steinfurt.de

**Energieeffizientes Bauen & Modernisieren mit Unterstützung des Vereins „Haus im Glück“**

Wer möchte nicht dauerhaft Geld sparen, den Wohnkomfort und den Wert seines Eigenheims steigern? **Haus im Glück** unterstützt Sie dabei. Der gemeinnützige Verein informiert und berät Sie gern, um energieeffiziente Modernisierungsmaßnahmen zu planen und umzusetzen.

Neben der energetischen Gebäudemodernisierung bietet der gemeinnützige Verein Bauherren Informationen rund um das energieeffiziente Bauen an. Aber auch die Nutzung erneuerbarer Energien möchte Haus im Glück im Kreis Steinfurt vorantreiben.

Seit seiner Gründung in 2005 verfolgt der Verein das Ziel, den Hausbesitzern und Bauherren des Zukunftskreises Steinfurt eine Plattform zu schaffen, um sich umfassend, anbieterunabhängig und kostengünstig informieren und beraten zu lassen.

Mitglieder bei Haus im Glück sind der Kreis Steinfurt, die 24 kreisangehörigen Städte und Gemeinden, die Innungen des Bauhandwerks, die Kreishandwerkerschaft, die Bezirksschornsteinfegerinnung, die Stadtwerke aus Rheine, Greven, Steinfurt, Ochtrup und Lengerich, die Marketinggemeinschaft der Volksbanken, die Kreissparkasse Steinfurt und die Stadtparkasse Lengerich.



Um beispielsweise das Thema der energieeffizienten Gebäudemodernisierung in die Region zu tragen und die Hausbesitzer „direkt an der Haustür abzuholen“, organisiert der Verein in enger Zusammenarbeit mit lokalen Handwerkern, Architekten, Ingenieuren und Energieberatern zahlreiche Projekte und Aktionen wie die Thermografie-Aktion und die Haus-zu-Haus-Beratungswochen.

Ausgangspunkt jeder Modernisierung ist die bauliche Analyse des Gebäudes. Dazu gehört die Begutachtung aller wichtigen Bauteile und der Anlagentechnik, ihres Zustandes und etwaiger Schäden. Neben dieser Begutachtung ist eine energetische Bestandsaufnahme unerlässlich. Hier wird geprüft, an welchen Stellen Ihr Eigenheim zu viel Energie benötigt, wie Sie Energie einsparen können und sich die notwendigen Arbeiten ggf. mit einer baulichen Instandsetzung koppeln lassen.

Auf dieser Grundlage lassen sich eine Liste notwendiger Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten

ten sowie ein Sanierungsfahrplan ableiten. Damit die anstehenden Maßnahmen auch finanziell umsetzbar sind, sind Beratungen zu Fördermöglichkeiten von Baumaßnahmen lohnenswert!

Für all diese Maßnahmen und Begutachtungen gibt es Fachleute im Kreis Steinfurt, die Sie unterstützen, um Fehler zu vermeiden, die für Sie langfristig sehr teuer werden können. Nutzen Sie daher das Netzwerk von Haus im Glück, um Ihr Bauvorhaben fachgerecht und energieeffizient zu realisieren!

Bei Fragen rund um den Einsatz erneuerbarer Energien, zu Beratungs- und Fördermöglichkeiten, zum energieeffizienten Bauen und Modernisieren können Sie die telefonische Erstberatung unter 02574/1550 von Haus im Glück jeden Montag von 14.00-18.00 Uhr nutzen.

Weitere Informationen über lokale Energieberater und Handwerker sowie Beratungs- und Informationsangebote von Haus im Glück erhalten Sie unter [www.hausimglueck.info](http://www.hausimglueck.info).

# „Lengerich baut... energiebewusst bei der Modernisierung“

Sie planen eine größere oder auch kleinere Renovierung ihrer Wohnung oder Ihres Hauses? Es empfiehlt sich auf jeden Fall, die Modernisierung mit energiesparenden Maßnahmen zu verbinden, denn es wird dadurch nicht nur ihr Wohn-

komfort gesteigert, sondern Sie sparen auch Energie und damit Kosten. Sinnvoll kombinierte und fachgerecht aufeinander abgestimmte Maßnahmen erhöhen die Einsparung von Energiekosten. Bei einer umfangreichen Sanierung ei-

nes Altbaus kann der Energiebedarf um bis zu 80% gesenkt werden.

Informieren sie sich schon zu Beginn der Maßnahmen am besten bei unabhängigen Fachleuten.

## 1. Energieberatung Lengerich: Altbau/energetische Modernisierung und Energie sparen

Die Energieberater der Verbraucherzentrale sind seit fast 30 Jahren verlässliche Begleiter auf dem Weg in eine energiebewusste Zukunft. Sie zeigen, wie durch intelligente Kombination verschiedener Maßnahmen Kosten, Nutzen und Spareffekte optimiert werden und wie für das jeweilige Vorhaben Fördermittel vom Staat zu erhalten sind.

In Lengerich gibt es den Beratungszentrum seit dem Jahr 2008. Die Energieberatung erfolgt 1-mal monatlich nach vorheriger Anmeldung.



Für ein Beratungsgespräch werden in der Regel 30 Minuten angesetzt. Dank der Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie muss vor Ort nur ein Kostenbeitrag von 5 €/30 min. entrichtet werden.

Der Architekt Ralf Sigmund führt als unabhängiger Energieberater der Verbraucherzentrale NRW die Beratung in Lengerich durch.

Eine **Terminvereinbarung** erfolgt über den *Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt* der Stadt Lengerich unter **Tel.: 05481/33-555 oder -508**. Die Beratung findet in den Räumen der Stadt Lengerich statt!

**TIPP**

Tischlerei	Zimmerei	Dachdeckerei	Holzrahmenbau
 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Treppen</li> <li>• Türen</li> <li>• Innenausbau</li> <li>• Fenster</li> <li>• Holzböden</li> <li>• Kleinmöbel</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carport und Terrassenüberdachung</li> <li>• Gauben und Vordächer</li> <li>• Dachstühle für Wohn- und Geschäftshäuser</li> <li>• Fachwerk</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein- und Umdeckungen</li> <li>• Fassaden, Kamine und Dachflächenfenster</li> <li>• Klempnerarbeiten in Zink und Kupfer</li> <li>• Dachbegrünung</li> <li>• Sturmschadenbeseitigung</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• zertifizierter Betrieb zur Erstellung von Holzrahmenbauwänden</li> <li>• Ein- u. Mehrfamilienhäuser</li> <li>• Anbauten und Erweiterung</li> </ul>
 <ul style="list-style-type: none"> <li>• energetische Dach- und Fassadensanierungen</li> <li>• Beratung zu Sanierungsmaßnahmen</li> <li>• Wärmeschutz – <b>alles aus Meisterhand!</b></li> </ul>			
<p>Himmelreich GmbH · 49536 Lienen · Tel. 0 54 84 - 93 99 0 · <a href="http://www.himmelreich-gmbh.de">www.himmelreich-gmbh.de</a></p>  <p>Himmelreich Tischlerei · Zimmerei · Dachdeckerei</p>			



## 2. Altbaumodernisierung – der Wärmeschutz ist entscheidend

### Urheberrechte:

BW BauRatgeber Energie & Wohnen  
Franz Wenneman  
Marienstraße 12 a, 48369 Saerbeck  
Tel.: 02574/1550  
Internet: www.bauvisionen.com

Über Außenwände, Fenster, Kellerdecken, Dachkonstruktion und oberste Geschossdecke geht Wärme im Winter in großen Mengen verloren. Aber nicht nur das: Durch eine bessere Dämmung älterer Gebäude werden Bauschäden vermieden und die Wohnräume sind angenehmer zu bewohnen, da die Innenwandoberflächen angenehm warm bleiben.

### Dämmung der Kellerdecke

Da die Kellerdecke zum nicht beheizten Keller meist gar nicht gedämmt ist, entstehen relativ niedrige

Temperaturen an der Fußbodenoberfläche. Abhilfe schafft hier das Anbringen von Dämmplatten an der Unterseite der Kellerdecke bzw. das Anbringen einer abgedeckten Decke mit Dämmstoff. Abhängig von der Kellerraumhöhe kann die Dämmstärke variiert werden.

Bei der Dämmstoffauswahl sollte darauf geachtet werden, dass die Produkte FCKW (Fluorchlorkohlenwasserstoff) und HFCKW (teilhalogenierte FCKW) frei sind. Sind zahlreiche Installationsleitungen vorhanden, ist es eventuell sinnvoll, eine Unterkonstruktion mit Verkleidung aufzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausblasen zu lassen.

Diese Vorgehensweise bietet sich auch bei ungleichförmigen Kellerdecken (z.B. Gewölbe- oder Kappendecken) an. Auf jeden Fall sollte

die anzubringende Unterkonstruktion mit dem Hohlraum rechtzeitig mit der Fachfirma, die das Einbringen des Dämmstoffes vornehmen soll, besprochen werden.

### Dämmung schützt die Außenwände

Eine Außenwand ist extremen Witterungseinflüssen durch Schlagregen und Sonnenstrahlung ausgesetzt. Eine nachträgliche Wärmedämmung verringert nicht nur den Energieverbrauch, sondern schützt die Wand vor extremen Temperaturschwankungen.

Da die meisten Dämmstoffe diffusionsoffen, d.h. feuchtigkeitsdurchlässig sind, kann auch Wasserdampf, der in das Mauerwerk eindringt, nach außen abgeleitet werden.

# Tischlerei - Zimmerei

# OTTEHENNING

## Renovierungsfachbetrieb

Wärmedämmung von Wohnhäusern,  
Innenausbau,  
Fachwerksanierung- Denkmalpflege,  
Lehmbau, energetische Haussanierung,  
Ziegeldacheindeckung, Erker,  
Holzbau, Carports

ENERGIEBERATUNG  
GEBÄUDE-ENERGIEAUSWEIS

Tecklenburger Str. 156 | 49525 Lengerich  
Tel. 0 54 81 - 79 16 | Fax 0 54 81 - 62 56 | ti-zi-ottehenning@t-online.de

## Dämmung der obersten Geschossdecke

Neben den Außenwänden geht bei Einfamilienhäusern am meisten Energie über die oberste Geschossdecke zum unbewohnten Dachboden verloren. Experten rechnen mit 20% bis 25%! Speziell hier kann man mit wenig Kosten eine gute Heizenergieeinsparung erzielen.

So kann z.B. auf der obersten Geschossdecke (bei Holzbaukonstruktionen ist das Auslegen einer Dampfbremse sinnvoll) direkt der Dämmstoff ausgelegt werden. Dämmplatten sollten mehrlagig, fugenversetzt verlegt werden. Als Dämmstoff stehen Zellulosematten, Kork-, Polystyrolplatten oder Mineralwolle usw. zur Verfügung.

Soll der Dachboden begehbar sein, sind andere - aber auch relativ einfache - Lösungen möglich. So können z.B. Lagerhölzer ausgelegt werden, die mit einer zwischen liegenden Dämmung versehen werden. Die begehbare Fläche kann mittels OSB Platten hergestellt werden. In manchen Häusern sind sogar ungedämmte Holzbalkendecken mit einer entsprechenden Luftschicht als oberste Geschossdecke zu finden. Hier ist die einfachste Lösung, diese Luftschicht mit Zellulose zu dämmen. Diese Dämmmaßnahme kann vom Fachmann ohne großen Aufwand und Schmutz kostengünstig durchgeführt werden. Über Einblasöffnungen wird Zellulose in den vorhande-

nen Hohlraum eingebracht. Die Dämmung der obersten Geschossdecke ist nicht nur wirtschaftlich sinnvoll - durch die niedrigeren Heizkosten ist die Dämmung schon nach wenigen Jahren abbezahlt! Das Wohnklima verbessert sich und die Gefahr von Schimmelbildung an den Raumecken wird reduziert. Wenn möglich sollte die Dämmstärke mindestens 25 cm betragen.

## Dachgeschosswohnungen müssen gut gedämmt sein

Leider werden auch heute noch beim Dachgeschossausbau schwerwiegende Fehler gemacht, die die Wohnqualität in Dachgeschosswohnungen äußerst negativ beeinflussen. Aufgrund ihrer Neigung sind Steildächer besonders intensiv der Sonneneinstrahlung ausgesetzt. Daher muss die Planung der Fenster, der Fenstergrößen, der Sonnenschutzvorrichtungen und die Wahl der Bau- und Dämmstoffe sowie der Baukonstruktion besonders sorgfältig erfolgen.

Eine richtige Dämmkonstruktion im Dachgeschossausbau aufzubauen, ist schwieriger als viele Heimwerker wahrhaben wollen. Innenseitig ist unbedingt auf eine luftdichte Bauausführung zu achten. Die Dämmstoff- bzw. Sparrenstärke sollte mindestens 24 cm betragen.

Um einen qualitativ hochwertigen Wohnraum im Dachgeschossausbau zu gewährleisten, sollten Sie

für die Detailplanung folgende Hinweise berücksichtigen:

- Überlegen Sie anhand Ihrer Planung, wo überall Anschlussstellen in Ihrem Dachgeschossausbau vorkommen. Planen Sie die Bauausführung dieser Details sehr genau.
- Vermeiden Sie wo immer es möglich ist, die wärmedämmende Hülle zu durchbrechen.
- Folien nie auf feuchte oder unebene Untergründe (rauhes Holz, sandigen Putz oder Mauerwerk) kleben.
- Zu klebende Flächen müssen staubfrei sein.
- Im Zweifelsfall beim Kleben eine Anpresslatte und Kompriband als mechanische Befestigung verwenden. Berücksichtigen Sie evtl. Ausdehnungen und Bewegungen unterschiedlicher Baukonstruktionen.
- Verwenden Sie im Dachgeschossausbau zwischen den Sparren keine starren Dämmplatten (Styropor, Korkplatten, usw.).
- Prüfen Sie die Luftdichtheit der Konstruktion mit einem Blower-Door-Test (nach der Montage der Dampfbremse bzw. -sperre).
- Führen Sie Dacharbeiten nur in Zusammenarbeit mit Baufachleuten durch. Besprechen Sie alle Einzelheiten genau mit Energieberatern, Architekten und beteiligten Handwerkern.

Weitere Informationen zu Modernisierungskonzepten erhalten Sie unter [www.bauvisionen.com](http://www.bauvisionen.com)



# H. Stille & Co.

Malerfachbetrieb | Fachgroßhandel | Farben  
Glas | Tapeten | Malerbedarf

Schulstr. 38 · 49525 Lengerich · Tel. 05481 / 943 70 · Fax 05481 / 386 99 · [stille-lengerich@t-online.de](mailto:stille-lengerich@t-online.de)

## 3. Kurze Sanierungstipps und kleinere Maßnahmen

(Quelle: energieagentur.nrw.de)

### Verpasste Gelegenheiten

Vergrößern Sie bei einer Dachsanierung den Überstand des Dachrandes, um später ausreichend Platz für eine Außenwanddämmung zu haben und denken Sie ebenfalls über den Einbau einer Solaranlage nach. Nutzen Sie die Erneuerung des Fußbodens im Keller-Arbeitszimmer zum Einbau einer Bodendämmung. Um den Überblick zu behalten, sollten Sie sich im Rahmen einer professionellen Energieberatung ein Sanierungskonzept erstellen lassen.

### Sinnvolle Maßnahmenkombinationen

#### Fenster

Neue Fenster in ungedämmten Außenwänden können zu Feuchteschäden führen. Aus diesem Grund sollte eine Fenstererneuerung mit einer Dämmung der Außenwände kombiniert werden. Dadurch werden nicht nur Feuchteschäden vermieden: Die Position der Fenster kann neu festgelegt werden und ein optimaler Anschluss an die Außenwanddämmung wird ermöglicht. Denken Sie an die Dämmung der Rollladenkästen, wenn Sie die Fenster erneuern.

#### Heizung

Bauen Sie Hocheffizienzpumpen ein und lassen Sie einen hydraulischen Abgleich durchführen, wenn die Heizung erneuert wird.

### Teilflächendämmung

Investitionen in Dämmmaßnahmen rechnen sich am schnellsten bei Räumen, die dauerhaft beheizt werden. Es ist deshalb denkbar, nur einen Teil der Außenflächen zu dämmen und im Bereich von weniger genutzten Räumen zunächst auf eine Dämmung zu verzichten. Das ist zwar nicht das ideale Sanie-

rungskonzept - aber es führt auch nicht zu Schäden an den ungedämmten Gebäudeteilen.

**Einzigste Ausnahme:** Innendämmungen können zu einer stärkeren Auskühlung der angrenzenden Bauteile führen. Hier sollte immer gut geplant und fachgerecht ausgeführt werden.

### Bereits gedämmt!

Ob 4 cm Dämmung bei einer hinterlüfteten Klinkerfassade, 5 cm Wärmedämmverbundsystem aus den 1970er Jahren oder 3 cm Dämmung zwischen den Dachlatten hinter einer Schieferfassade: bereits gedämmt bedeutet in der Regel, dass 40-70% des wirtschaftlich sinnvollen Dämmpotenzials bereits ausgeschöpft sind. Dennoch lohnt sich eine Erneuerung und Verbesserung der Dämmung immer dann, wenn die vorhandenen Flächen ohnehin saniert werden müssen.

**Ausnahme:** Ältere Dachdämmungen. Diese Dämmschichten sind häufig lückenhaft verlegt und nicht ausreichend luftdicht. Hier zahlt sich schnelles Handeln aus. Die Räume werden nach einer fachgerechten Dämmung behaglicher und die Energiekosten sinken spürbar.

### Kleine Maßnahmen

#### Fenster justieren

Ältere Fenster und Haustüren sollten regelmäßig gewartet werden. Oftmals können die Fensterbeschläge nachjustiert und die Dichtungen erneuert werden. Bei Haustüren kann ggf. eine Bodendichtung nachgerüstet werden und ein Briefkastenschlitz verschlossen und durch einen Briefkasten ersetzt werden. Das führt zu einer wesentlich besseren Luftdichtheit mit entsprechenden Energieeinsparungen.

#### Heizkörpernischen dämmen

Eine Dämmung der Heizkörpernischen ist immer dann sinnvoll, wenn die Außenwände in absehbarer Zeit nicht gedämmt werden. Bei einer Dämmung der Außenwände erübrigt sich diese Maßnahme.

#### Rollladenkästen dämmen

Undichte und schlecht gedämmte Rollladenkästen sollten immer gedämmt und fachgerecht abgedichtet werden. Auch undichte Gurtführungen können nachträglich mit Bürstendichtungen abgedichtet werden. Wichtig ist eine lückenlose Verlegung der Dämmplatten und eine Abdichtung sämtlicher Randfugen.

**Übrigens:** Falls der Platz zum Dämmen innerhalb der Kästen nicht ausreicht, kann die Dämmung auch raumseitig aufgebracht werden!

**TIPP**

### 3.1. Weitere ausführliche Erläuterungen...

- ...finden sie auf den Internetseiten
- der **Energieagentur NRW**; unter [www.energieagentur.nrw.de](http://www.energieagentur.nrw.de). Hier wählen sie im **Themennavigator** das Stichwort „**Gebäudemodernisierung**“. Dort wird Ihnen sehr ausführlich Wissenswertes über verschiedene Bereiche, wie die Außendämmung, die richtige Auswahl der Fenster, das Dach, der Bereich der Kellerdecke, verschiedene Heizsysteme und zum Bereich Lüftung vermittelt.
  - der **dena** (deutschen Energieagentur); unter [www.zukunft-haus.info/de/verbraucher/energieeffizient-sanieren](http://www.zukunft-haus.info/de/verbraucher/energieeffizient-sanieren). Hier finden Sie unter dem Stichwort „**Maßnahmen**“ ebenfalls Informationen zu den Themen: Heizung, Warmwasser, Lüftung, Dämmung, Fenster und Denkmalschutz.

## 4. Thermografie-Aktion - Eine kreisweite Beratungsaktion -

„Die meiste Energie im Haushalt wird zum Heizen verwendet. Aus diesem Grund kann eine gut gedämmte Gebäudehülle unmittelbar beim Sparen helfen. Die Thermografie macht schnell sichtbar, an welchen Schwachstellen Energie verloren geht.“

Die kreisweite Thermografie-Aktion in Kooperation mit dem Verein „Haus im Glück“ und den Städten und Gemeinden im Kreis Steinfurt gibt es bereits seit vielen Jahren. Regelmäßig können Interessierte im Herbst das zu untersuchende Gebäude zur Thermografie bei der jeweiligen Stadt anmelden.

Schwachstellen in der Wärmedämmung oder in der Qualität der Fenster werden durch solch eine Aufnahme mit Infrarotstrahlung aufgedeckt und kann der erste Schritt sein, zielgerichtete Modernisierungsmaßnahmen zu planen, um Energie und Geld zu sparen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.



Die Thermografie-Aktion beinhaltet folgende Leistungen:

- Einführungsabend
- Bis zu sechs Außenaufnahmen eines Einfamilienhauses mit einer hochauflösenden Infrarotkamera
- Fachkundige Erläuterungen der Thermografiebilder mit allgemeinen Modernisierungstipps und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise in einer aussagekräftigen Thermografiemappe
- Interpretation der Aufnahmen und Beratung zur Behebung möglicher

Schwachstellen bei einem anschließenden Auswertungsabend.

Jeweils ab November sind die aktuellen **Anmeldeunterlagen für die Thermografieaufnahmen** in der Stadtverwaltung Lengerich im *Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt*, unter **Tel.: 05481/33-555; -508** oder im Internet als download unter [www.hausimglueck.info](http://www.hausimglueck.info) erhältlich!

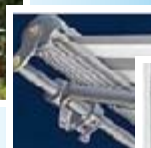
**TIPP**



# Dölling GmbH

## Tischlerei - Kunststofffenster

Iburger Straße 221 · 49525 Lengerich  
Telefon: +49 5481 5572  
Telefax: +49 5481 37807  
E-Mail: [info@fensterbau-doelling.de](mailto:info@fensterbau-doelling.de)  
[www.fensterbau-doelling.de](http://www.fensterbau-doelling.de)

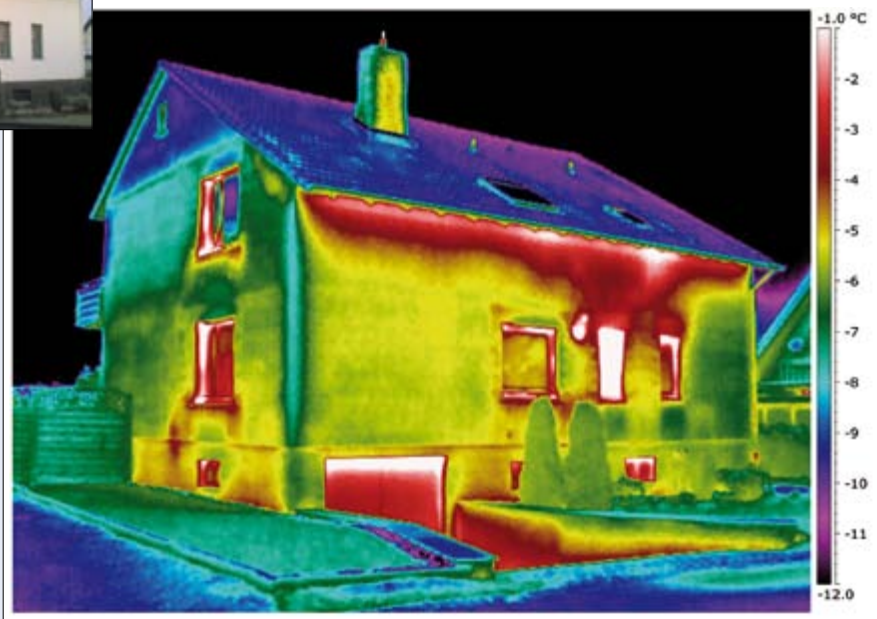


## 4.1. Beispiele von Thermografiebildern

Vor der Sanierung und nach der Sanierung als Qualitätssicherung



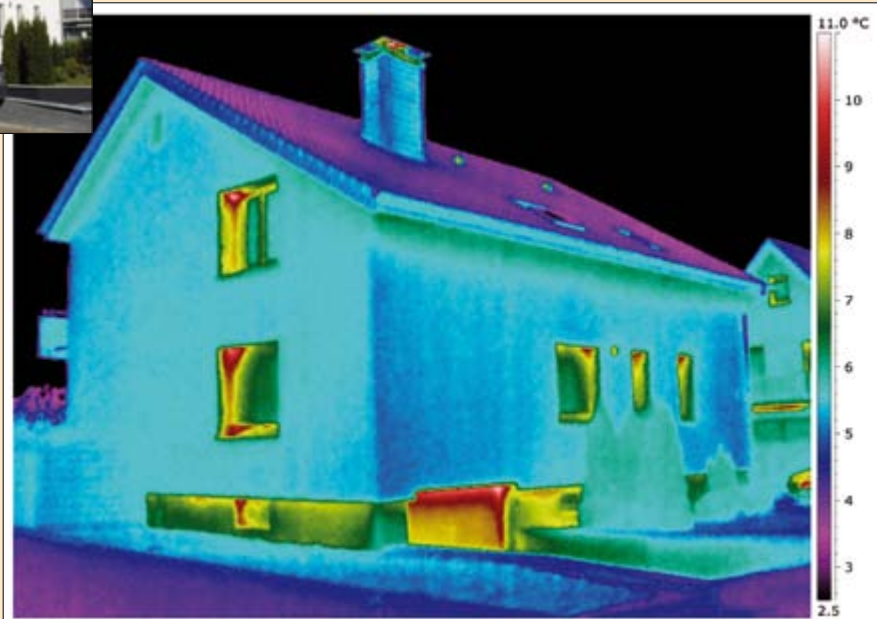
### Vor der Sanierung



Quellen:  
Thermograf: schmiegel & denne,  
ochtrup



### Nach der Sanierung



Quellen:  
Thermograf: schmiegel & denne,  
ochtrup

## 5. Der Energieausweis (Quelle: energieagentur.nrw.de)

### Auf einen Blick

#### EnEV und Energieausweis für Gebäude

Mit der Energieeinsparverordnung 2007 wurde der Energieausweis im Gebäudebestand schrittweise eingeführt. Ziel des Energieausweises ist es, die Energieeffizienz von Gebäuden vergleichbar zu machen und damit Markttransparenz im Gebäudebereich zu erzielen.

wohngebäude handelt (nur bei denkmalgeschützten Gebäuden ist kein Energieausweis erforderlich). Mit Hilfe eines Bandtacho-Labels wird das jeweilige Gebäude mit verschiedenen Gebäudestandards verglichen.

Sofern sinnvoll, erhält der Gebäudeeigentümer vom Aussteller zusätzlich kurzgefasste, fachliche Sanierungsempfehlungen.

#### Energieausweis für Gebäude - Grundsätze -

Das 10 Jahre gültige Dokument muss vom Gebäudeeigentümer immer dann vorgelegt werden, wenn ein Haus oder der Teil eines Gebäudes verkauft oder neu vermietet, bzw. verpachtet oder verleast wird. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich um ein Wohn- oder ein Nicht-

#### Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis?

Beim **Bedarfsausweis** wird auf Grundlage der energetischen Qualität von Gebäudehülle und haustechnischen Anlagen mit Hilfe standardisierter Randbedingungen nach technischen Regeln der Energiebedarf des Gebäudes ermittelt.



*Natürliche Energie nutzen...*  
**iGREEN**  
*... und Heizkosten sparen!*

**Heizung · Klima · Sanitär**  
**TENFELDE**

## Planung Beratung Ausführung

Ingenieurgesellschaft  
[www.i-green.eu](http://www.i-green.eu)  
info@i-green.eu

Meisterbetrieb  
[www.horst-tenfelde.de](http://www.horst-tenfelde.de)  
info@horst-tenfelde.de

Fritz-Reuter-Str. 11 · 49525 Lengerich · Tel.: 0 54 81 / 94 45-0 · Fax: 0 54 81 / 94 45-20

- ✓ Photovoltaikanlagen
- ✓ Blockheizkraftwerke
- ✓ Wärmepumpen
- ✓ Solaranlagen
- ✓ Gas- und Ölbrennwertheizungen
- ✓ Pellet- und Holzheizungen
- ✓ Lüftungsanlagen und Klimatechnik
- ✓ Bäder und Sanitärinstallationen

Wartungsservice und 24h Notdienst

Beim **Verbrauchsausweis** erfolgt die Einordnung des Gebäudes mit Hilfe eines Energieverbrauchskennwertes, der aus dem Energieverbrauch der letzten 3 Abrechnungsperioden für die Beheizung und die zentrale Warmwasserbereitung (bei Nichtwohngebäuden zusätzlich Beleuchtung und Klimatisierung) ermittelt wird. Hierbei werden auch die Witterung und längere Leerstände rechnerisch berücksichtigt. Die Eigentümer der meisten Gebäude haben die Wahlfreiheit zwischen einem „Bedarfs-“ und einem „Verbrauchsausweis“. Beim Neubau und bei älteren unsanierten Wohngebäuden mit bis zu 4 Wohneinheiten (Bauantrag vor 1. November 1977) sind grundsätzlich nur Bedarfsausweise zulässig.

### Energieausweis für Gebäude - Kosten -

Bezüglich der Kosten für die Erstellung eines Energieausweises gibt es keine staatlichen Vorgaben. Der Preis ist zwischen Aussteller und Auftraggeber frei zu verhandeln und richtet sich nach der Art des Ausweises, Gebäudetyp und Größe des Gebäudes.

### Energieausweis für gemischt genutzte Gebäude

In der Regel wird mit einem Energieausweis die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes dargestellt. Im Falle gemischter Nutzung kann auch von diesem Prinzip abgewichen werden. So kann es z.B. erforderlich werden, dass für ein Gebäude zwei Energieausweise erstellt werden müssen. Dies ist dann der Fall, wenn ein Gebäude sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt wird.

### Wer darf Energieausweise ausstellen?

Energieausweise im Gebäudebestand dürfen ausschließlich von Fachleuten, wie z.B. Bauvorlageberechtigten oder Architekten, Inge-

nieuren oder Handwerksmeistern und Technikern (Bau/Ausbau oder anlagentechnisches Gewerbe, Schornsteinfegerwesen), mit entsprechender Qualifikation, Berufserfahrung oder Nachweis einer entsprechenden Fortbildung, ausgestellt werden. Handwerksmeister und Techniker erhalten nur für Wohngebäude eine Ausstellungsberechtigung.

Im Neubau liegt es im Verantwortungsbereich der Bundesländer, wer Energieausweise ausstellen darf (NRW: staatl. gepr. Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz, z.T. auch Bauvorlageberechtigte).

### Auf einen Blick

Energieausweise müssen bei Neuvermietung/Verkauf vorgelegt werden. Energieausweise dürfen bei entsprechender fachlicher Eignung auch von eigenen Mitarbeitern ausgestellt werden.

### Energieausweis für Gebäude - Ordnungswidrigkeiten -

Wer den geforderten Energieausweis nicht, nur unvollständig oder nicht rechtzeitig vorlegt oder wer Energieausweise ohne Berechtigung ausstellt, begeht eine Ordnungswidrigkeit.

Im Energieeinspargesetz (EnEG) ist festgeschrieben, dass diese Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld belegt werden kann. Gemäß der Umsetzungsverordnung zur Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO), sind in Nordrhein-Westfalen die bei den Kommunen angesiedelten unteren Bauaufsichtsbehörden (für Lengericher Bauherren ist die untere Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Steinfurt mit Sitz in Tecklenburg angesiedelt) für die Ahndung der Ordnungswidrigkeiten zuständig.

Die Höhe der fälligen Bußgelder liegt dabei im Ermessen der jeweiligen Behörde. Es gibt keinen einheitlich verbindlichen Bußgeldkatalog.



## 6. Fördermittel für energiesparendes Modernisieren

Um immer den aktuellen Stand der Fördermittel zu erfahren, können Sie sich sehr gut bei den folgenden Einrichtungen informieren:

- Der unabhängige Energieberatungs-Stützpunkt der Verbraucherzentrale NRW in Lengerich: dieser berät Bauwillige und Eigentümer von Altbauten in Lengerich und Umgebung zum Thema energiesparendes Bauen und Sanieren und informiert über die vielfältigen Fördermöglichkeiten des Landes NRW und des Bundes.
- Ebenfalls informieren die Hausbanken und Sparkassen direkt vor Ort über passende Fördermöglichkeiten. Vereinbaren Sie einen Termin!
- Direkt im Internet können Sie sich unter folgenden Adressen über den jeweils aktuellen Stand der Fördermöglichkeiten erkundigen:
  - [www.energieagentur.nrw.de](http://www.energieagentur.nrw.de) (hier unter Navigation Begriff „Förderung“ wählen)
  - [www.kfw.de](http://www.kfw.de)
  - [www.bafa.de](http://www.bafa.de)

Eine **Terminvereinbarung** erfolgt über den *Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt* der Stadt Lengerich unter **Tel.: 05481/33-555 oder -508**. Die Beratung findet in den Räumen der Stadt Lengerich statt!

**TIPP**





**HEW Elektro- & Anlagentechnik**  
GmbH

*Ihr Partner für  
Automatisierungstechnik,  
Antriebstechnik, Schaltschrankbau,  
Projektierung, Programmierung,  
Installation, Service und mehr...*



[www.hew-gmbh.de](http://www.hew-gmbh.de)

**Schnell,  
Flexibel,  
Gut ...**

Solution Partner  
Building Technologies



**Kontakt:**  
Lohesch 63  
49525 Lengerich  
Telefon 05481 3056 2-0  
Telefax 05481 3056 2-25





**RIETBROCK**  
rund ums dach

**H. Rietbrock GmbH**

Talstraße 2 | 49525 Lengerich  
Fon: 05481-81111 | Fax: 05481-82801  
mail: [info@rietbrock-bedachungen.de](mailto:info@rietbrock-bedachungen.de)



# „Lengerich baut... energiebewusst mit Photovoltaik und Solarthermie“

## Sonnenenergie - unerschöpflich und klimafreundlich -

### 1. Photovoltaik (Quelle: energieagentur.nrw.de)

Die Nutzung der Sonnenenergie unterscheidet zwischen Wärmegewinnung durch Sonnenenergie (Solarthermie) und Stromgewinnung durch Sonnenenergie (Photovoltaik). Photovoltaik bezeichnet die auf dem Photoeffekt beruhende Technologie der direkten Umwandlung von Sonnenlicht in elektrische Energie.

Geräuschlos und ohne Abgase produzieren Solarstromanlagen Strom direkt auf dem Hausdach, gebäudeintegriert als Fassade oder als Freiflächenanlage. Die Nutzungsmöglichkeiten von Photovoltaik-Modulen sind vielfältig.

Die CO<sub>2</sub>-neutrale, umweltfreundliche Art der Stromgewinnung ist aus dem Energiemix der Zukunft nicht mehr wegzudenken.

#### 1.1. Beitrag zum Klimaschutz und Weg aus der Energie-Kostenfalle

Einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten motiviert viele Verbraucher, sich näher mit der Stromgewinnung aus Sonnenenergie zu befassen. Doch dies ist nicht der einzige Grund: der Einsatz von Photovoltaik kann auch einen Weg aus der Energie-Kostenfalle bedeuten.

Der gewonnene Strom wird meist in das Netz des örtlichen Stromversorgers eingespeist, wofür dieser

20 Jahre lang eine festgelegte Mindestvergütung zahlt.

Möglich ist aber auch der Eigenverbrauch des erzeugten Stroms, beispielsweise durch eine vom Stromnetz unabhängige „Inselanlage“.

Es gibt gute Gründe, über eine Photovoltaik-Anlage als alternative Form der Stromgewinnung nachzudenken:

- Die Sonne ist eine unerschöpfliche Energiequelle, die kostenlos genutzt werden kann.
- Der Rohstoff Silizium ist ein natürlicher Mineralstoff.
- Eine Photovoltaik-Anlage produziert CO<sub>2</sub>-neutral und damit klimafreundlich.
- Im EEG (Erneuerbare Energien Gesetz) hat die Bundesregierung eine Mindestvergütung festgelegt, die der Betreiber einer Photovoltaik-Anlage 20 Jahre lang

von seinem Stromversorger erhält, bei dem der Strom eingespeist wird.

- Die KfW-Bank bietet zinsvergünstigte Darlehen zur Anschaffung einer Photovoltaik-Anlage.
- Wertsteigerung Ihres Hauses.
- Unabhängigkeit vom Öl-/Gaspreis.
- Die Preisentwicklung für Strom aus fossilen Energieträgern spricht für sich. Der Bundesverband Solarwirtschaft rechnet damit, dass Solarstrom vom eigenen Dach bereits in rund zehn Jahren billiger sein wird als konventioneller Strom aus der Steckdose.

Der Einsatz von **Solarenergie** ist also ökologisch sinnvoll und bringt auch ökonomisch große Vorteile!

**TIPP**



++ Jetzt Spar-Vorteile sichern! ++ Sie sind herzlich eingeladen! ++

# Küchen-Aktions-Tage

SAMSTAG

MONTAG

DIENSTAG

MITTWOCH

DONERSTAG

**Aktion gilt für alle Leser  
dieser Baubroschüre**



Jede  
Planungsküche zum

# 1/2 PREIS

**Schnell sein lohnt sich!**

**+ 500,- €  
Küchen-  
bonus\***

\* ab einem Einkaufswert  
von 5.000 Euro



## Immer der beste Preis!

**KüchenTreff Budke**

Münsterstraße 12 • 49525 Lengerich  
Tel. 0 54 81 - 99 75 68 • Fax 0 54 81 - 32 78 44  
NEU: [www.kuechentreff-budke.de](http://www.kuechentreff-budke.de)  
[budke@kuechentreff.de](mailto:budke@kuechentreff.de)  
Termine nach Vereinbarung sind zu jeder Zeit möglich!

**Öffnungszeiten: Montag - Freitag 9.00 - 18.00 Uhr • Samstag 9.00 - 16.00 Uhr**





## Kreative Küchen 2013

Kompetente Beratung rund um Ihre ganz persönliche Traumküche. Wir freuen uns auf Ihren Besuch in unserer aktuellen, neuen Ausstellung am Römer in Lengerich.

## KÜCHEN- CENTRUM

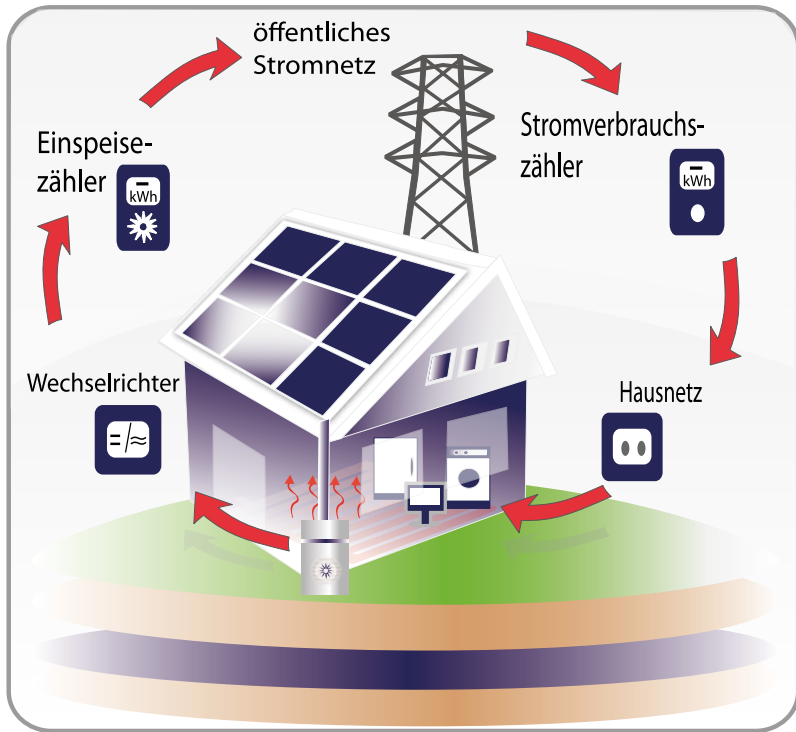
Altstadt 3 · Lengerich  
Tel. (05481) 95 600  
[www.kuechen-lengerich.de](http://www.kuechen-lengerich.de)

## 1.2. Größe und Auslegung

### Photovoltaikanlage

Eine Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von einem Kilo Watt-peak (kWp) hat je nach Wirkungsgrad der Anlage einen Flächenbedarf von 6-15 m<sup>2</sup> (im Mittel 10 m<sup>2</sup>). Die Einheit kWp verweist auf die Spitzenleistung einer Anlage, gemessen unter Standardbedingungen, die der Sonneneinstrahlung zur Mittagszeit an einem klaren Sommertag entspricht. Im privaten Bereich werden Anlagen zwischen 2 und 5 kWp bevorzugt eingesetzt. Grundsätzlich sollte eine netzgekoppelte PV-Anlage aus Kostengründen eine Leistung von mind. 1-2 kWp Leistung haben. Der jährliche Stromertrag für multikristalline Solaranlagen in NRW beträgt etwa 750-830 kWh/kWp und Jahr.

Zum Vergleich: Der Durchschnittshaushalt in Deutschland hat einen jährlichen Strombedarf von 3.500 kWh. Eine 4 kWp-Anlage führt demnach rein rechnerisch zur Bedarfsdeckung.



[www.grossmann-bau-gmbh.de](http://www.grossmann-bau-gmbh.de)

**Großmann Bau**  
Hoch-, Tief-, Stahlbetonbau GmbH & Co. KG

- Einfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeobjekte
- Pflasterarbeiten
- Ausführungen gewerkeweise oder alternativ schlüsselfertig

seit **80** Jahren

**Großmann Bau GmbH & Co.KG**

Diekesbreite 23, 49536 Liene  
Telefon 0 54 83 - 361  
Telefax 0 54 83 - 8388  
info@grossmann-bau-gmbh.de



## 2. Solarthermie (Quelle: energieagentur.nrw.de)

Das Wasser in einem schwarzen Gartenschlauch erwärmt sich unter Sonneneinwirkung sehr rasch. Solarwärmeanlagen – auch **solarthermische Anlagen** genannt – beruhen auf diesem einfachen Grundprinzip.

### 2.1. Der Wärme-„Sammler“ (Kollektor)

Der Kollektor einer thermischen Solaranlage hat die Aufgabe, einen möglichst großen Teil der einfallenden Strahlung einzufangen und in Wärme umzuwandeln. Damit die gewonnene Wärme nicht verloren geht, muss der Kollektor gut gedämmt sein.

Dazu gibt es zwei Möglichkeiten:

- Der Kollektor wird an den Seiten und auf der Rückseite in Wärmedämmung eingepackt (Prinzip „Pullover“). Nach diesem Prinzip sind sogenannte Flachkollektoren aufgebaut.
- Der Kollektor wird in ein Vakuum verpackt (Prinzip „Thermoskanne“). Nach diesem Prinzip sind sogenannte Vakuumröhrenkollektoren aufgebaut.

### 2.2. Der Speicher und weitere Komponenten

Damit auch bei ungünstigen Witterungsverhältnissen warmes Trink- oder Heizwasser zur Verfügung steht, ist die Installation eines Solarspeichers notwendig. Bei diesem Speicher handelt es sich um einen gedämmten Wassertank, in den die solarthermisch gewonnene Wärme eingespeist wird.

Das so erwärmte Wasser steht auf diese Weise als Trink- oder Heizwasser bereit. Solarspeicher unterscheiden sich von normalen Warmwasserspeichern. Sie sind deutlich größer und mit speziellen Wärmetauschern für den Solarkreislauf

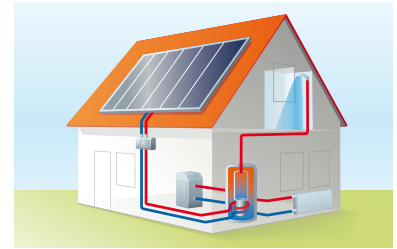
und die Nachheizung ausgestattet. Außerdem verfügen Solarspeicher über eine besonders gute Isolierung. Bei allen Unterschieden in der Bauart bietet ein Solarspeicher denselben Komfort wie ein normaler Warmwasserspeicher. Auch gesundheitliche Bedenken braucht man hinsichtlich der Wasserqualität nicht zu haben, denn das Trinkwasser durchfließt nicht etwa den Kollektor, sondern wird erst im Speicher durch den Solarwärmetauscher erhitzt. Häufig wird bei Kollektoren nach der Witterungsbeständigkeit und der Blitzschlag-Sicherheit gefragt:

In beiden Fällen sind meist keine zusätzlichen Montagen notwendig. Die Anlagen werden an die hauseigene Blitzschutzanlage angeschlossen und sind durch ihre eigene Witterungsbeständigkeit bestens geschützt!

- Solarspeicher sind größer als normale Warmwasserspeicher
- Solarspeicher sind „schlank“ und hoch
- Solarspeicher sind besonders gut isoliert
- Warmes Wasser ist immer verfügbar (Bereitschaftsteil)
- Natürliche Wärmeschichtung durch Bauform

### 2.3. Gestaltung

In der Regel sind Dacheindeckung, Dachkonstruktion und Statik des Daches für den Einbau einer Solaranlage geeignet. Bei Schrägdächern besteht die Möglichkeit der Indach- und der Aufdachmontage. Die Aufständigung der Anlage auf Flachdächern setzt eine Bewertung der möglichen Dachlasten voraus. Damit ein möglichst hoher solarer Ertrag erzielt werden kann, sollte das Kollektorfeld einer thermischen Solaranlage nicht verschattet, in einem Neigungswinkel zwischen 30° und 50° montiert und in die Him-



melsrichtung Südost bis Südwest ausgerichtet sein. Aber auch bei geringen Verschattungen und ungünstiger Ausrichtung lassen sich mit thermischen Solaranlagen noch hohe Erträge erzielen.

### 2.4. Größe und Auslegung

Bei einer thermischen Solaranlage zur Warmwasserbereitung dient der tägliche Warmwasserbedarf der Bewohner als Grundlage für die Auslegung der Anlage. Hierbei wird eine hundertprozentige Deckung in den Sommermonaten angestrebt, was einem jährlichen Deckungsanteil von ca. 60% entspricht.

Immer häufiger setzen sich kombinierte Anlagen durch, die neben der Trinkwassererwärmung auch die Raumheizung in den Übergangszeiträumen (Frühling, Herbst) unterstützen. Dieser Entwicklung kommt entgegen, dass der Wärmeschutz der Gebäude besser und damit der Heizenergiebedarf geringer wird. Bei der Heizungsunterstützung werden Kollektorfläche und Speicher im Vergleich zur solaren Brauchwasseraufbereitung deutlich größer dimensioniert. Im Altbau macht dies jedoch nur bei einer modernen Heizungsanlage und einem guten Wärmeschutz des Gebäudes Sinn. Unter dieser Voraussetzung können diese Anlagen einen deutlichen Beitrag zur Beheizung des Hauses leisten (20-50%).

Nähere Informationen zum Thema **Förderungen von Photovoltaik und Solaranlagen** finden sie auch unter der Internetadresse [www.energieagentur.nrw.de!](http://www.energieagentur.nrw.de)

**TIPP**

### 3. Solarpotentialkataster - ein Info-Portal für Bürgerinnen und Bürger im Kreis Steinfurt



Bevor Sie sich für eine Photovoltaik- oder/und Solarthermie-Anlage entscheiden, müssen Sie als erstes wissen, inwieweit Ihr Dach dazu geeignet ist. Hier reicht es nicht, nur zu prüfen, ob beispielsweise das Dach Ihres Hauses aus einer stabilen, asbestfreien Dacheindeckung besteht. Entscheidend sind auch Angaben zur Dachneigung und -ausrichtung sowie die jährliche Sonneneinstrahlung auf Ihrer Dachfläche, um den Ertrag und die Wirtschaftlichkeit Ihrer potentiellen Solaranlage ermitteln zu können.

Ob Ihre Dachfläche für eine Photovoltaik- bzw. Solarthermie-Anlage geeignet ist bzw. der Ertrag und die Wirtschaftlichkeit Ihrer möglichen Solaranlage gegeben sind, können Sie seit Ende September 2012 auf der Internetseite <http://www.energieland2050.de/portal/unsere-projekte/solkataster/> in Erfahrung bringen. Hier finden Sie das Solarpotentialkataster des Kreises Steinfurt. Dabei handelt es sich um ein online-Tool, das Ihnen eine erste Orientierung geben soll.

Durch die Berechnung der Einstrahlung und Verschattung wird das Solarpotential für jedes Gebäude im Kreisgebiet dargestellt.

Im zweiten Schritt kann jeder Hausbesitzer prüfen, ob die Installation einer Solaranlage eine wirtschaftlich sinnvolle und zugleich klimafreundliche Zukunftsinvestition darstellt.

Als Grundlage dienen aus Überflügen erhaltene Laserscandaten. Aus den vorliegenden Informationen wurde ein Modell der Häuser und ihrer umgebenden Objekte, z.B. Bäume, erstellt, Dachflächen werden automatisch erkannt. Stark verschattete Bereiche werden als nicht geeignet identifiziert.

Bitte beachten Sie jedoch, dass die Analyseergebnisse des Solarpotentialkatasters auf einem automatisierten Verfahren basieren. Sie erfolgen ohne Gewähr und ersetzen keine Fachberatung durch qualifizierte Berater und Handwerker vor Ort!



Bitte beachten Sie jedoch, dass die Analyseergebnisse des Solarpotentialkatasters auf einem automatisierten Verfahren basieren. Sie erfolgen ohne Gewähr und ersetzen keine Fachberatung durch qualifizierte Berater und Handwerker vor Ort!

Bitte beachten Sie jedoch, dass die Analyseergebnisse des Solarpotentialkatasters auf einem automatisierten Verfahren basieren. Sie erfolgen ohne Gewähr und ersetzen keine Fachberatung durch qualifizierte Berater und Handwerker vor Ort!

Sanitär	Heizung	Gas	Brunnenbau
<b>W &amp; M Buttgerreit</b> GmbH			
Sanitär   Heizung   Kundendienst   Brunnenbau Hauswasserinstallationen   Industriemontagen Bauklempnerei			
			<a href="http://www.buttgerreit-sanitaer.de">www.buttgerreit-sanitaer.de</a>

Heemanns Damm 8 • 49536 Lienen-Kattenvenne • Tel. (0 54 84) 12 96 • Fax -82 72 • [info@buttgerreit-sanitaer.de](mailto:info@buttgerreit-sanitaer.de)

## Einfache Bedienung

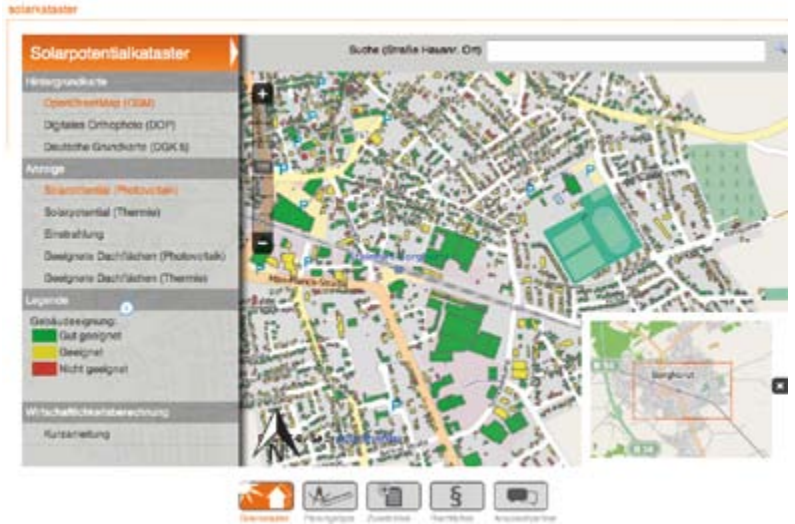
Rufen Sie die Internetseite unter [www.energieland2050.de/portal/unsere-projekte/solkataster/](http://www.energieland2050.de/portal/unsere-projekte/solkataster/) auf und klicken auf die hier abgebildete Karte, um das Solarpotentialkataster zu starten. Geben Sie Ihre Adresse ein und informieren Sie sich mit nur wenigen Mausklicks über die Eignung Ihrer Dachfläche für die Stromerzeugung bzw. Wärmebereitstellung.

Sollte Ihre Dachfläche für die Nutzung von Solarenergie geeignet sein, können Sie nach der ermittelten Ertragsprognose den Wirtschaftlichkeitsrechner unter „Berechnung einsehen“ starten.

Unter dem Button „Planungstipps“ erfahren Sie in 7 Schritten wichtige und umfassende Hinweise von der Planung bis zur fertigen Installation der Solaranlage auf Ihrem Dach!

## TIPP

Unter dem Button „Ansprechpartner“ erhalten Sie Angaben zu Handwerkern der Kreishandwerkerschaft Steinfurt-Warendorf für den Bereich „Solarenergie“, Energieberatern, Ingenieuren, Architekten sowie Ansprechpartner der lokalen Volksbanken und Sparkassen.



Gefördert durch:



Gefördert durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds zur Entwicklung des ländlichen Raumes (LEER)

Für **allgemeine Informationen zum Solarpotentialkataster** sowie für die **Vermittlung von Energieberatern** steht Ihnen Haus im Glück e.V. unter folgenden Daten gern zur Verfügung:

### Haus im Glück e.V.

Mareike Bußkamp  
- Projektkoordinatorin -  
Tecklenburger Straße 10  
48565 Steinfurt  
Tel. 02551/69-2108  
mareike.busskamp@kreis-stiefurt.de  
[www.hausimglueck.info](http://www.hausimglueck.info)

Nutzen Sie auch gerne die **telefonische Erstberatung** von Haus im Glück e.V.:

Jeden Montag steht Ihnen Franz Wennemann von 14.00-18.00 Uhr unter der Telefonnummer 02574/1550 zur Verfügung. Er beantwortet Ihnen nicht nur Fragen rund um die Nutzung von Solarenergie, sondern auch allgemeine Fragen rund um die Themen „energieeffizientes Bauen und Modernisieren“ sowie „Abruf von Fördermitteln“.

## 4. Solarbundesliga

Zurzeit werden in Lengerich schon 4650 Kilowatt Solarstrom produziert. Das entspricht 201 Watt/Einwohner. Weitere 2117 m<sup>2</sup> Kollektoren werden in Lengerich für die Solarwärme genutzt (Stand 02.06.2012). Deutsche Kommunen wetteifern jedes Jahr in der Solarbundesliga darum, wer die meisten Solarwärmanlagen und den meisten Solarstrom pro Einwohner installiert und produziert hat.

3 Watt Solarstromleistung und 0,01 m<sup>2</sup> Kollektorfläche (thermisch) pro Einwohner ergeben 1 Punkt. Zusätzliche Punkte können erzielt werden, wenn ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den beiden Daten herrscht. Wer die meisten Punkte erzielt wird „Meister“.

Die Solarthemen-Redaktion organisiert den Wettbewerb in Kooperation mit der Deutschen Umwelthilfe, die Initiative zur Teilnahme geht



von Organisationen in der Gemeinde oder den Kommunen selbst aus.

Die Stadt Lengerich beteiligt sich neben 2172 Städten und Gemeinden ebenfalls an diesem Wettbewerb.

**Im Jahr 2012 belegte die Stadt Lengerich in der Kreiswertung für den Kreis Steinfurt den 6. Platz.**



## BAUSTOFFE SIND WIR.

**WICHMANN**

Lengerich  
Tel.: (0 54 81) 808-0

**HEUGER**

Glandorf  
Tel.: (0 54 26) 9437-55

**OELRICH**

Ladbergen  
Tel.: (0 54 85) 9390-310

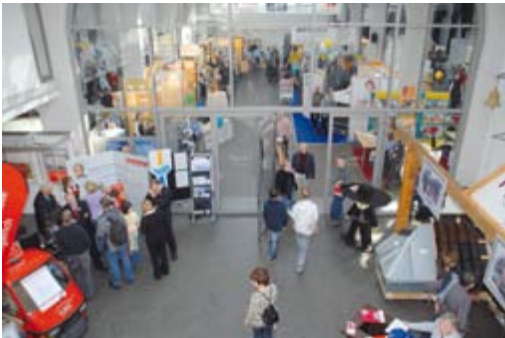
[www.btl-who.de](http://www.btl-who.de)

## „Klasse Klima“: Die Messe rund ums Haus in der Gempt-Halle!

Bevor der Bauherr die ersten Schritte macht, sollte er sich ausreichend informieren. Was ist beim Neubau eines Gebäudes zu beachten? Wie renoviere ich energieeffizient? Gibt es neue, energiesparendere Produkte oder alternative Baustoffe? Neben Druckmedien, wie dieser Baubroschüre, und dem Internet, bietet Lengerich in der Gempt-Halle

die Messe „Klasse Klima“ an. Auf ca. 1.000qm Ausstellungsfläche präsentieren regionale Handwerksfirmen ihr Fachwissen und ihre Produkte den Besuchern.

Wie der Name schon sagt, liegt der Schwerpunkt der Messe auf der Vorstellung neuer und energiesparender Produkte und Techniken der regionalen Handwerksfirmen. Für all diejenigen, die bauen oder renovieren möchten, gibt es umfassende Informationen zu den Bereichen Haustechnik, Heizung und Sanitär, Dämmung oder Dachausbauten aus erster Hand.



Die Messe „Klasse Klima“ kann das gesamte Messe-Wochenende zwischen 10.00 und 18.00 Uhr kostenlos besucht werden und findet jährlich im Februar statt.

Genauere Informationen, wie z.B. die aktuellen Termine, erhalten Sie auf unserer Homepage unter [www.gemphalle.de](http://www.gemphalle.de) oder telefonisch unter 05481/30500.

### WALDEMAR BRULL



DAUERELASTISCHE VERFUGUNGEN  
IM GESAMTEN BAUBEREICH

#### VERFUGUNGEN MIT SANITÄRSILIKON:

- BÄDER, KÜCHEN, TERRASSEN, FLIESEN, BALKONE
- WOHNBEREICHE, TREPPENHÄUSER
- GLAS, METALL

#### VERFUGUNG MIT NATURSTEINSILIKON:

- NATURSTEIN, SANITÄR

#### VERFUGUNG MIT SPEZIALSILIKON:

- GROSSKÜCHEN, SCHWIMMBÄDER

#### VERFUGUNG MIT POLYURETHAN:

- HOCHBAUFUGEN, BETON- UND METALLELEMENTE
- KLINKER, FENSTERANSCHLUSSE

LEIBNIZSTRASSE 3 · 49525 LENGERICH  
TELEFON: 0 54 81 / 3 29 97 79  
FAX: 0 54 81 / 3 29 97 80  
MOBIL: 01 51 / 28 41 37 18

frank  
**nietiedt**  
bau gmbh



Ihr Partner für Hochbau



frank  
**nietiedt**  
bau gmbh



Grafenstr. 6  
49545 Tecklenburg  
Bau-Hotline: 0 54 82 - 76 47

[www.nietiedt-hochbau.de](http://www.nietiedt-hochbau.de)

[info@nietiedt-hochbau.de](mailto:info@nietiedt-hochbau.de)



TEIL VI

# Stichwortverzeichnis

Quellen: dena Deutsche Energieagentur; energieagentur.nrw.de; Sächsische Energieagentur saena

## Teil 1: Bauen

### Abschreibung

Für die Abnutzung Ihrer Immobilie können Sie manchmal bestimmte Beträge steuerlich geltend machen (Absetzung für Abnutzung = AfA).

### Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchssicherung des Käufers eines Grundstücks dar und wird in der Regel innerhalb von 6 bis 8 Wochen eingetragen.

### Baudarlehen

Das Baudarlehen von einer Bank oder Bausparkasse wird über eine Hypothek oder Grundschuld abgesichert. Für ein Baudarlehen werden günstigere Zinssätze geboten als beispielsweise für einen Privat- oder Dispokredit.

### Baugrundstück

Grundstück, das planungs-, bauordnungsrechtlich und tatsächlich mit einem entsprechenden Wohnhaus bebaut werden darf.

Der Bauherr muss Eigentümer oder Erbbauberechtigter des Grundstücks sein.

### Befreiung

Durch die Erteilung einer Befreiung (§ 31 Baugesetzbuch) wird in Sonderfällen eine vom Bebauungsplan abweichende Bebauung ermöglicht. Die Grundzüge der Planung sowie die Würdigung nachbarlicher Belange dürfen nicht nachteilig berührt sein.

### Beleihungsgrenze

Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser Wert bei maximal 80% des Kaufpreises.

### Bereitstellungszins

Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch genommen, so berechnet die Bank Bereitstellungszinsen für die zur Verfügung gehaltene Kreditsumme.

### Disagio

Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag. Normalerweise liegt die Differenz zwischen 3% und 10% der Kreditsumme.

### Effektivzins

Der Zinssatz für einen Kredit inklusive Nominalzinssatz, Gebühren, Disagio und sonstigen Kosten der Bank.

### Erbbaurecht

Ein durch den Vertrag erworbenes Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten. Der Erbbaurechtsvertrag muss notariell beurkundet werden.

Das Erbbaurecht wird im Grundbuch eingetragen und wird in der Regel für eine Laufzeit von 99 Jahren vereinbart.





**KRÖNER**  
Freileitungs-, Erd- und Kabelbau

Gerhard Kröner • Münsterstraße 77 • 49525 Lengerich  
Telefon (0 54 81) 90 23 47 • Fax (0 54 81) 90 23 49 • info@kroener-kabelbau.de • www.kroener-kabelbau.de

## Erschließungskosten

Die Kommunen erheben zur Deckung ihres nicht gedeckten Aufwands hinsichtlich bestimmter Anlagen (z.B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze und Abwasseranlagen) Erschließungs- und Abwasserkosten. Diese Erschließungskosten haben diejenigen zu tragen, die zum Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheides Eigentümer der von der öffentlichen Anlage erschlossenen Grundstücke sind.

## Festzins

Vertragliche Vereinbarung mit der Bank über einen festen Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum.

## Grundbuch

Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Amtsgericht geführt (Grundbuchamt). Rechte, Lasten, Pflichten, Größe des Grundstücks und Angaben über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchauszug enthält.

## Grundsschuld

Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundsschuld wird nicht automatisch nach Tilgung der Schuld, sondern erst auf Antrag wieder aus dem Grundbuch gelöscht.

## HOAI - Honorarordnung für Architekten/Ingenieure

Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Es ist gestaffelt in fünf Honorarzonen, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV und macht 7% bis 10% der reinen Baukosten aus.



## Hypothekendarlehen

Ein Kredit, welcher von Kreditinstituten für den Bau oder Erwerb einer Immobilie gegeben wird. Ein Hypothekendarlehen wird durch Eintragung einer Grundsschuld im Grundbuch abgesichert. Bei Zahlungsunfähigkeit des Kunden dient die Immobilie als Sicherheit.

## Nebenkosten

Zu den Nebenkosten bei Immobilien gehören die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen 2% und 10% der Gesamtkosten.

## Nominalzins

Der Zinssatz, der abzüglich Disagiozinsverrechnung, Kosten und Gebühren der Bank jährlich vom Kreditnehmer, bezogen auf die Kreditsumme, bezahlt wird.

## Unbedenklichkeitsbescheinigung

Bestätigung des zuständigen Finanzamtes darüber, dass ein Immobilienbewerber die fällige Grunderwerbsteuer bezahlt hat. Erst danach wird die Eintragung beim Grundbuchamt vorgenommen.

## Verkehrswert

Der Kaufpreis, der unter Berücksichtigung aller Umstände und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.

## Vorkaufsrecht

Man unterscheidet zwischen privatem und öffentlichem Vorkaufsrecht. Das private Vorkaufsrecht wird meist im Grundbuch eingetragen. Derjenige, zu dessen Gunsten das Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen ist, kann beanspruchen, dass ihm das Grundstück bei einem Verkauf an Dritte zu den gleichen Bedingungen, wie im Vertrag mit dem Dritten festgelegt, übertragen wird. Das öffentliche Vorkaufsrecht (z.B. einer Gemeinde) ist im Baugesetzbuch geregelt.

## Wohnfläche

Anrechenbare Grundfläche einer Wohnung. Hierzu zählen Aufenthaltsräume im Keller wie Hobbyraum, Kellerbar, Sauna. Flure können ebenso zur Wohnfläche gehören wie die anrechenbaren Flächen im ausgebauten Dachgeschoss.

Hingegen gelten Wirtschaftsräume wie Waschküche, Vorratskeller, Heizungsräume und gewerbliche Räume als Nutzfläche und nicht als Wohnfläche.

## Zwischenfinanzierung

Kurzfristiger Kredit bis zur Auszahlung von Fremdmitteln mit günstigen Konditionen und längerer Laufzeit. Meist werden Zwischenfinanzierungen benötigt, um die Zeit bis zur Auszahlung von Bauspardarlehen zu überbrücken.

## Teil 2: Energie

### Blower-Door-Test (Luftdichtheits-test)

Drucktest, der die Luftdichtheit eines Gebäudes oder einer Wohnung kontrolliert. Energieeffiziente Gebäude müssen einen hohen Luftdichtheitsbeiwert (nx) besitzen, da sonst unkontrollierte Luftströmungen zu hohen Lüftungswärmeverlusten führen. Bei der Installation einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist ein Blower-Door-Test unabdingbar.

### Energieeinsparverordnung (EnEV)

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (zurzeit gültige Version: EnEV 2009; wird derzeit überarbeitet). Das Ziel der EnEV ist es, den Energiebedarf für die Heizung und das Warmwasser im Gebäudebereich um ca. 30% zu senken (*Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; www.bmvbs.de*).

Aktuelle Anforderungen der EnEV 2009 finden Sie im Internet unter [www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info) oder beim Bundesministerium unter [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de) (hier unter: Bauen und Wohnen → Energieeffiziente Gebäude und Städte → Energieeinsparverordnung).

### Energieausweis

Dokument, in dem der energetische Zustand eines Gebäudes dargestellt und bewertet wird. Für Neu- und Altbauten besteht die Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) für Verkauf, Vermietung und Verpachtungen.

[www.dena-energieausweis.de](http://www.dena-energieausweis.de)

### Energiespartipps

Für Haus und Wohnung, Finanzierungsinfos sowie Fakten zu Sonnenenergie und anderen erneuerbaren Energien: [www.thema-energie.de](http://www.thema-energie.de).

### Deutsche Energieagentur (dena)

Zur Information der Öffentlichkeit über Energiesparmöglichkeiten hat die Bundesregierung die Deutsche Energieagentur in Berlin eingerichtet.

Ein besonderer Service ist die kostenlose Hotline der dena unter der Telefonnummer 0 80 00/73 67 34 (Montag - Freitag 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr).

Auch finden Sie ein sehr informatives Internetportal zum Thema unter [www.dena.de](http://www.dena.de).

### KfW-Effizienzhaus 70, 55 und 40

Wohngebäude, die durch ein zinsgünstiges Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert werden. Das Programm dient der zinsgünstigen langfristigen Finanzierung für die Errichtung, die Herstellung oder den Ersterwerb.

Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Werte für das geplante Gebäude hinsichtlich Jahres-Primärenergiebedarf nur 70%, 55%, bzw. 40% der Referenzwerte des Referenzgebäudes betragen (Werte des Referenzgebäudes stehen in einer Tabelle der Anlage 1 der Energieeinsparverordnung). Hinsichtlich der Werte des Transmissionsverlustes betragen sie jeweils 15% mehr.

Der niedrige Energiebedarf ist nur durch die Kombination verschiedener baulicher Maßnahmen zu erreichen (z.B. hochwärmedämmende Ziegelwände, hochgedämmtes Dach, gedämmte Kellerdecke, 2- oder 3-Scheiben-Wärmeschutzglas, Vermeidung von Wärmebrücken, Lüftungsanlage, hohe Luftdichtheit des Gebäudes, thermische Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung, energieeffiziente Heizungsanlage).

Beispielsweise erfüllt ein Standardhaus die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009), das „KfW-Effizienz-

# FLIESEN BARLAG

## MEISTER BETRIEB

### Fachkompetenz in Ihrer Nähe

Heuweg 3 ▪ Tecklenburg ▪ Telefon (0 54 81) 94 34-0 ▪ [www.fliesen-barlag.de](http://www.fliesen-barlag.de)

haus 70“ verbraucht dagegen nur ca. 70% der Energie eines EnEV – Standardhauses und der Transmissionswärmeverlust beträgt maximal 85% der berechneten Werte des Referenzgebäudes nach EnEV 2009 (Anlage 1; Tabelle 1).

### Niedrigenergiehaus

Energieeffizienter Gebäudestandard, der sich in den 80er Jahren entwickelt hat. Niedrigenergiehäuser haben in der Regel einen Heizwärmebedarf von 25% bis 30% unterhalb der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1995 (WSVO).

### Nullenergiehaus

Gebäude, das rechnerisch in der Jahresbilanz keine externe Energie (Elektrizität, Gas, Öl etc.) bezieht. Die benötigte Energie für Heizung, Warmwasser usw. wird im/am Haus selbst erzeugt, meist durch Solaranlagen. Dadurch ist das Haus in der Jahresbilanz autark gegenüber der allgemeinen Energieversorgung. Jede Energieform für Beheizung, Warmwasserbereitstellung und elektrische Energie bilanziert sich somit als ausgeglichen.

### Passivhaus

Baukonzept, das zwei Grundprinzipien vereint: Wärmeverluste zu vermeiden und freie Wärmegewinne zu optimieren. Im Inneren eines Passivhauses werden vorhandene Energiequellen (wie einfallende Sonnenenergie, Körperwärme und Abwärme von Elektrogeräten) zur passiven Erwärmung genutzt. Typisch sind die Ausrichtung großer Fensterfronten nach Süden und ein kompakter Baukörper des Gebäudes. Passivhäuser erreichen hohe Energieeinsparungen durch eine stark wärmende Gebäudehülle und besonders energieeffiziente Bauteile. Die Außenhülle des Gebäudes muss luftdicht sein und das gesamte Gebäude umfassen. Zusätzliche wesentliche Merkmale sind spezielle Passivhausfenster, Passivhaustüren und eine Lüftungsanlage.

### PlusEnergieGebäude

Gebäude mit einem Energieüberschuss in der Bilanz. Demnach wird mehr Energie gewonnen als verbraucht. Im Allgemeinen handelt es sich um ein Gebäude mit energetischen Rahmenbedingungen ähnlich einem Passivhaus, das in hohem Umfang mit Erneuerbaren Energien versorgt wird.

Zusätzlich weist es Energiegewinne (z.B. über Photovoltaik) aus, die höher liegen als die gelieferten Energiemengen für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom.

### Primärenergiebedarf

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, Erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und somit eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Auf den Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_p$ ) bezieht sich hauptsächlich die Energieeinsparverordnung (EnEV).

### Primärenergiekennwert

Vergleichswert für die primärenergetischen Anforderungen an ein Gebäude gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV), welcher auch im Energieausweis für Gebäude angegeben wird.

### Transmissionswärme

Wärmestrom, der aufgrund von Temperaturunterschieden durch die Außenbauteile eines Gebäudes fließt. Die dabei entstehenden Verluste werden Transmissionswärmeverlust genannt.

### Thermografie

Thermografieaufnahmen decken die energetischen Schwachstellen eines Gebäudes auf. Mit Hilfe einer Infrarot-Kamera werden Bilder erstellt, die aufzeigen, an welchen Stellen des Gebäudes die meiste Wärme verloren geht.

Aus der Analyse der Aufnahmen können nach einer Auswertung konkrete Maßnahmen zur Sanierung der Schadensquellen abgeleitet werden. Die Infrarot-Kamera kann als ergänzendes Werkzeug bei einem Blower-Door-Test eingesetzt werden, um fehlerhafte Bauteilanschlüsse oder Durchdringungen zu lokalisieren. Vor allem Wärmebrücken können mit thermografischen Bildern dargestellt werden.

Hierbei werden bei Außenaufnahmen eines Gebäudes die wärmeren Stellen meist rot dargestellt. Bei Innenaufnahmen zeigen die kälteren Stellen die Abkühlung durch die Außenluft an und sind meist blau dargestellt.

### U-Wert

Früher K-Wert, übliches Maß für die Wärmedämmeigenschaften von Bauteilen (Einheit:  $W/(m^2K)$ ). Mit dem U-Wert wird der Wärmestromdurchfluss durch einen Quadratmeter eines Bauteils bei einem Temperaturunterschied von einem Kelvin zwischen innen und außen angegeben. Je kleiner der U-Wert, desto besser die Wärmedämmeigenschaften eines Baumaterials und umso geringer die Heizkosten.

### Wärmebrücke

Schwachstelle in einer Baukonstruktion mit deutlich größerem Wärmeverlust im Vergleich zu den angrenzenden Bereichen.

### Wärmedurchgangskoeffizient

Siehe U-Wert

## Internetadressen

Informationen finden Sie unter:

<b>www.aknw.de</b>	Architektenkammer NRW; hier finden Sie Architekten aus Ihrer Umgebung
<b>www.bafa.de → Energie</b>	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
<b>www.baufoerderer.de</b>	eine Internetseite der Verbraucherzentrale; hier finden Sie Beratung und Fördermöglichkeiten
<b>www.bauvisionen.com</b>	BW BauRatgeber Energie & Wohnen Franz Wennemann
<b>www.bmvbs.de</b>	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
<b>www.boris.nrw.de</b>	Bodenrichtwerte Ihres Grundstückes
<b>www.dena.de</b>	Deutsche Energieagentur
<b>www.energieagentur.nrw.de</b>	Energieagentur NRW
<b>www.energieland2050.de</b>	Solarpotenzialkataster des Kreises Steinfurt
<b>www.hausimglueck.info</b>	Das energiesparende Fitnessprogramm für Alt- und Neubauten vom Verein Haus im Glück e. V.
<b>www.hmuelv.hessen.de</b>	Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
<b>www.kfw.de</b>	Kreditanstalt für Wiederaufbau
<b>www.kh-st-waf.de</b>	Kreishandwerkerschaft Steinfurt - Warendorf; hier finden Sie Handwerksbetriebe in Ihrer Umgebung
<b>www.saena.de</b>	Sächsische Energieagentur
<b>www.thema-energie.de</b>	von der Deutschen Energieagentur ein spezieller Internetauftritt zum Thema Energie
<b>www.zukunft-haus.info</b>	von der Deutschen Energieagentur ein spezieller Internetauftritt zum Thema Energie, Sanierung, Modernisieren, Neubau und Förderungen
<b>www.vzbv.de → Themen → Energie → Wohnen</b>	Verbraucherzentrale Bundesverband





»nachhaltig«



## Entsorgung und Recycling sind unsere Kompetenz:

- Wertstoffhof für:  
Bau- und Abbruchabfälle,  
Folien und Kunststoffe, Holz,  
Sperrmüll, Batterien, Akkus,  
Elektronikschrott und Papier
- Abgabestelle für Grünabfall  
für die Gemeinde Lengerich
- Containerdienst 1,1- 42 cbm  
für Abfälle und Schüttgüter
- Ankauf von Zahngold,  
Schmuck, Münzen etc.
- Beratung über Abfalltrennung  
und -vermeidung
- Schrott- und Metallhandel
- umweltschonende Entsorgungs-  
und Recyclingwege

**B. Lewedag GmbH & Co. KG**  
Hullmanns Damm 15 · 49525 Lengerich  
Tel. 054 81 / 94 54-0 · [www.lewedag.de](http://www.lewedag.de)



**Logisch  
Lewedag!**



„Ein Häuschen  
im Grünen“



„Zwei  
Schaukelstühle  
auf der  
Veranda.“



„Mit der  
Sonne  
Geld  
verdienen“

„Fünfe gerade sein“  
„EHRGUTS“  
„Ein Stück vom Feiern“  
„KABUL“  
„König“  
„Den Laden“  
„schmeißeratsch“  
„Rumtata.“

„Jeder neue“  
„eigene“  
„Salon“  
„sehen.“  
„Was treibt Sie an?“  
„Den Laden“  
„schmeißeratsch“  
„Rumtata.“

„Die nächste Million.“



„VON DER  
SONNE  
GEWECKT  
WERDEN.“



„Ein Zimmer für Paul.“



„Beschützerinstinkt“

Jetzt  
beraten  
lassen!

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Erst auf einem soliden Fundament sind Träume keine Luftschlösser mehr: Ob Hausbau-, kauf oder Modernisierung, wir unterstützen Sie dabei, mit Wohneigentum optimal für die Zukunft vorzusorgen. Was auch immer Sie antreibt, wir erstellen Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept mit Ihrer persönlicher VR-BauFinanzierung. Rufen Sie an (05481 804-0) oder gehen Sie online: [www.vb-tl.de](http://www.vb-tl.de)



Volksbank  
Tecklenburger Land eG

