

## Bauleitfaden

### Was darf ich auf dem Grundstück bauen?

Bevor über die Zulässigkeit Ihres konkreten Vorhabens im Einzelnen entschieden werden kann, muss die Frage der generellen Bebaubarkeit unter Berücksichtigung der Umgebung entschieden werden. Dies ist eine Frage des Bauplanungsrechts. Die Städte und Gemeinden haben das Recht, die städtebauliche Entwicklung selbst zu gestalten. Bei der Prüfung der Zulässigkeit Ihres Bauvorhabens ist daher zunächst entscheidend, welche bauliche Entwicklung die Stadt vorgesehen hat, an deren Vorgaben sich Ihr Bauantrag messen lassen muss. Mit einem Bebauungsplan regelt die Stadt die Bebauungsmöglichkeiten in einem bestimmten Gebiet. Die Festsetzungen sind verbindlich und bieten Ihnen für Ihr Grundstück, aber auch über zukünftige Entwicklungen in der Nachbarschaft, Planungssicherheit. Im Bebauungsplan wird in der Regel festgelegt, wie viel Fläche eines Grundstücks überbaut werden darf, wie die Gebäudestellung vorgesehen ist, welche Dachformen zulässig sind und vieles mehr. Der Bebauungsplan kann außerdem vorgeben, welche Flächen eines Baugebietes für öffentliche Belange genutzt werden müssen, also beispielsweise für Sport- und Spielanlagen, für Fußgängerbereiche, Stellplätze oder Parkanlagen. Er kann festlegen, wie Versorgungsanlagen und -leitungen geführt werden sollen, wo Wald oder beispielsweise landwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten werden

sollen. Meist gibt es in Bebauungsplänen einen zeichnerischen und einen textlichen Teil.

### Das Baugrundstück

Die Auswahl des Baugrundstückes ist für Sie der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens. Es gibt wichtige Faktoren, die Sie in Ihre Entscheidung einbeziehen sollten:

#### Nachbarschaft

Immissionen in Form von Lärm, Staub oder Geruch können die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Lärm wird hauptsächlich durch Verkehr, Flugverkehr, Sportstätten, Handels- oder Industriebetriebe verursacht. Industriebetriebe, Tierhaltung oder Landwirtschaft können zu einer Geruchsbelästigung führen. Berücksichtigen Sie auch zukünftige Entwicklungen.

#### Infrastruktur

Entspricht die Entfernung des Kindergartens, der Kindertagesstätte, der Schule, der Einkaufsmöglichkeiten und der Arbeitsstätte Ihren Vor-

stellungen? Denken Sie auch an eine gute medizinische Versorgung, an die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und an eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

### Bodenbeschaffenheit

Klären Sie die Beschaffenheit des Grundstücksbodens ab. Diese könnte eingeschränkt sein durch Altlasten, Kampfmittel oder Bergbauschäden. Fragen zu Altlasten beantworten die Beschäftigten der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund. Fragen zu eventueller Belastung durch Munition oder Bomben (Blindgänger aus den Weltkriegen) beantworten die Beschäftigten des Ordnungsamtes der Stadt. Die Bergaufsicht ist der Bezirksregierung Arnsberg und dort der Abteilung Bergbau und Energie in Nordrhein-Westfalen übertragen. Die statische Belastbarkeit des Bodens durch ein Bodengutachten festgestellt werden.

## **Erschließungs- und Versorgungsleitungen**

Klären Sie die Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Versorgungsleitungen wie z. B. Strom, Wasser, Gas, Entwässerung, Kabelfernsehen.

## **Belastungen des Grundstücks**

Durch Hypotheken, Nutzungsbeschränkungen oder Rechte Dritter (Grundbucheintragungen) kann die Nutzung Ihres Grundstückes eingeschränkt sein. Auskünfte erteilt das Amtsgericht. Weitere Belastungen können sich aus Baulasten ergeben, Auskünfte über Baulasteneintragungen erteilt das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt.

## **Baumbestand auf dem Grundstück**

Die Stadt hat zum Schutz des Baumbestandes eine Baumschutzsatzung erlassen. Diese ist auf der Internetseite des Umweltamtes abrufbar. Für weitere Auskünfte stehen Ihnen die Beschäftigten des Umweltamtes zur Verfügung.

## **Bauordnungsrecht**

Ein Vorhaben muss nicht nur planungsrechtlichen Vorschriften entsprechen, die als Bundesgesetzgebung für alle Bundesländer einheitlich sind, sondern auch bauordnungsrechtlichen Vorschriften, die als Landesrecht in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich

sein können. In Nordrhein-Westfalen gilt die Landesbauordnung (BauO NRW).

## **Abstandflächen**

Ihr Bauvorhaben muss einen Mindestabstand zu anderen Gebäuden und Nachbargrundstücken einhalten. Die Abstandflächenvorschrift dient dem Brandschutz, der Belüftung und Belichtung. Sie soll ein zu dichtes Aufeinander-rücken der Gebäude verhindern (Sozialabstand).

## **Brandschutz**

Umfang und Art der erforderlichen brandschutzrechtlichen Vorkehrungen für Ihr Bauvorhaben hängen von seiner Größe, der beabsichtigten Nutzung und der Lage des Gebäudes ab. Die Bauordnung regelt die Anforderung an: Decken, Wände und Dächer, Abstände zu anderen Gebäuden, Lage und Anordnung von Rettungswegen, Feuerwehrezufahrten.

## **Notwendige Stellplätze**

Sowohl bei der Errichtung von Wohngebäuden als auch bei gewerblichen Nutzungen, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, müssen in ausreichender Anzahl Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder erstellt werden. Die Stellplätze müssen auf dem jeweiligen Baugrundstück oder auf einem Grundstück in der näheren Umgebung liegen.

Im zweiten Fall ist eine zusätzliche baurechtliche Regelung (Baulast) erforderlich.

## **Wärmeschutz**

Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden sowie den Energieverbrauch senkenden Wärmeschutz haben. Der Wärmeschutz berücksichtigt bei Gebäuden Gesundheits-Aspekte der Bewohner, Schutz-Aspekte der Baukonstruktion, Aspekte des Energieverbrauches sowie der Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten. Neben dem baulichen Wärmeschutz ist vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der Ressourcenschonung ebenfalls die energiesparende Anlagentechnik von zentraler Bedeutung.

## **Schallschutz**

Gebäude müssen einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Wichtig ist auch die Schalldämmung zwischen den einzelnen Nutzungseinheiten des Gebäudes.

## **Erschließung**

Die Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Straßenanbindung und der Zufahrten müssen spätestens bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes in Funktion sein. Inwieweit Ihr Grundstück der Erschließungs-

beitragspflicht unterliegt, erfahren Sie beim Tiefbauamt.

### **Bergbaueinwirkungen**

Fast in allen Stadtbezirken wurde in Dortmund Steinkohle abgebaut. Um klären zu lassen, ob Ihr Grundstück im Bereich eines Abbaugebietes liegt, wenden Sie sich an die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung „Bergbau und Energie“ (Kontaktdaten unter „Wichtige Adressen“)

### **Genehmigung**

Wird Ihr Vorhaben genehmigt, gilt diese Baugenehmigung drei Jahre. Auf Ihren Antrag kann Sie jeweils um ein Jahr verlängert werden. Bitte bewahren Sie die Genehmigung sorgfältig auf, da sie – auch für spätere Eigentümer – der einzige Nachweis über die Legalität des Vorhabens ist.

### **Bauüberwachung**

Die Beschäftigten der Bauaufsicht dürfen grundsätzlich Grundstücke, bauliche Anlagen und Wohnungen betreten, um die Einhaltung der Bauordnung zu überprüfen.

### **Abnahme des Bauwerkes**

Die Beschäftigten der Bauaufsicht überprüfen im Rahmen ihrer Abnahme zur abschließenden Fertigstellung die Übereinstimmung des Gebäudes mit der Genehmigung sowie den planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Die Abnahme beschränkt sich auf eine stichprobenhafte Kontrolle der im vereinfachten Genehmigungsverfahren reduzierten Prüfinhalte. Darüber hinaus führen Sie als Bauherrin/Bauherr Abnahmen mit Ihrem Generalunternehmer und/ oder den beschäftigten Handwerksunternehmen durch.

(Quelle: „Leitfaden für Bauwillige“ Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund)