

DIE AM BAU BETEILIGTEN

Nur durch das Zusammenwirken von allen am Bau Beteiligten, die nachfolgend noch einmal kurz beschrieben werden, kann ein Vorhaben verwirklicht werden. Jeder hat in diesem Zusammenwirken seine Rechte und Pflichten zu erfüllen. Damit das möglichst zur Zufriedenheit aller geschieht, ist ein kooperatives Miteinander notwendig.

Der Bauherr

Er ist zunächst der Initiator eines Vorhabens und trägt die größte Verantwortung. Er beauftragt zur Erfüllung seiner Wünsche einen Architekten und weitere Fachingenieure, Sachverständige und die bauausführenden Firmen.

Der Architekt

Er steht in seinem vertraglichen Verhältnis zum Bauherrn ihm als sein Erfüllungsgehilfe zur Seite. Vertragsgrundlage zwischen dem Architekten und dem Bauherrn ist ein Werkvertrag gem. BGB/VOB. Er berät und vertritt ihn (mit entsprechender Vollmacht) gegenüber anderen am Bau Beteiligten.

Der Bauleiter

Als Hauptverantwortlicher auf der Baustelle hat er die ordnungsgemäße Ausführung der Bauarbeiten und die Sicherheit zu überwachen und muss daher nach Sachkunde und Erfahrung für die Überwachungsaufgaben geeignet sein.

Die bauausführenden Firmen (Bauunternehmer)

Sie werden vom Bauherrn beauftragt, das vom Architekten geplante und konstruierte Vorhaben gem. den anerkannten Regeln der Technik zu erstellen. Sie sind verantwortlich für die Abwicklung der Baumaßnahme und für die Sicherheit auf der Baustelle. Sie werden ebenfalls im Rahmen eines Werkvertrages verpflichtet, ein mängelfreies Vorhaben zu erstellen und erhalten dafür den vereinbarten Preis.

Sachverständige/Gutachter

Im Rahmen der Planung und Ausführung benötigt der Bauherr weitergehende Fachingenieure wie z. B. Vermessungsingenieure, Statiker, Sachverständige für Wärme-, Schall- und Brandschutz. Soweit der Architekt nicht über entsprechende Qualifikationen verfügt, sind die notwendigen Fachleute vom Bauherrn zu beauftragen. Eine Ausnahme bildet der Prüfstatiker, der im Rahmen des normalen Genehmigungsverfahrens von der Bauaufsichtsbehörde beauftragt wird. Welche Gutachten notwendig sind und welche „anerkannten“ Sachverständige einzuschalten sind, ergibt sich aus dem Vorhaben und der Art des Genehmigungsverfahrens.

Die Untere Bauaufsicht (Genehmigungsbehörde)

Sie ist verpflichtet, entsprechend dem gesetzlichen Auftrag, die entsprechenden Genehmigungen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu erteilen (siehe Baugenehmigungsverfahren). Sie hat weiterhin die Aufgabe, die öffentlich-rechtlichen Belange bei der Durchführung zu überwachen, soweit diese nicht verfahrensbedingt dem Architekten oder anderen Sachverständigen zugeordnet sind.

Die Bauaufsicht wird darüber hinaus im Rahmen der Gefahrenabwehr tätig und wird bei Verstößen die Einhaltung der Vorschriften ggf. mit Ordnungsmaßnahmen durchsetzen.

Die Nachbarn

Der Nachbar hat im Rahmen des Planungs- und Bauordnungsrechts den Anspruch, dass seine Belange berücksichtigt werden. Wenn die baurechtlichen Bestimmungen der Bauordnung und des Planungsrechts eingehalten werden, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass der Nachbar in seinen Rechten nicht berührt wird.

Darüber hinaus sind aber auch die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten, die, da diese Privatrecht sind, nicht von der Genehmigungsbehörde geprüft werden.

Unabhängig von allen Gesetzen und Vorschriften sollten Sie Ihre Nachbarn von Ihren Bauabsichten in Kenntnis setzen und ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis aufbauen. Denken Sie daran, dass Sie vielleicht mehrere Jahre/Jahrzehnte Tür an Tür wohnen.

BAURECHTLICHE BEGRIFFE

Einige häufig vorkommende baurechtliche Begriffe sollen Ihnen näher erklärt werden.

Abstandflächen (§ 6 BauO NRW)

Abstandflächen sind die Flächen, die vor oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind, wenn die Gebäude nicht unmittelbar aneinander gebaut werden. Die Abstandflächen dienen in erster Linie der Sicherheit der Gebäude, um die Ausbreitung von Bränden zu verhindern. Darüber hinaus sollten sie aber auch die Belichtung (gesunde Wohnverhältnisse) sicherstellen und das soziale Miteinander gewährleisten.

Die Berechnung der Abstandfläche erfolgt nach den Vorschriften des § 6 BauO NRW. Der Mindestabstand zur Nachbargrenze beträgt demnach 3,00 m und ist auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Abweichungen (§ 73 BauO NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den materiellen Anforderungen der Bauordnung, kann die Genehmigungsbehörde Abweichungen unter Würdigung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen zulassen.

Der Antragsteller hat dazu nachzuweisen, dass dem Zwecke dieser Anforderung auf andere geeignete Weise entsprochen wird.

Arbeitsstätten

Werden Arbeitsstätten geschaffen und somit Arbeitnehmer beschäftigt, so sind zum Schutze der Arbeitnehmer besondere bauliche und technische Anforderungen einzuhalten. Diese betreffen nicht nur den unmittelbaren Arbeitsplatz, sondern auch die notwendigen Sozial- und Sanitärräume. Die Belange des Arbeitsschutzes werden vom Staatl. Amt für Arbeitsschutz (StAfA) in Arnsberg wahrgenommen. Dies überprüft und berät hinsichtlich der Vorschriften der Arbeitsstättenverordnung und -richtlinien und der Unfallverhütungsvorschrift.

Aufenthaltsräume (§§ 2 und 48 BauO NRW)

Räume, die dazu bestimmt sind, dass sich in ihnen ständig, also nicht nur vorübergehend, Menschen aufhalten, werden als Aufenthaltsräume bezeichnet. Aufenthaltsräume sind z. B. Wohn-, Kinder-, Schlaf- und Arbeitszimmer, Küchen usw. Keine Aufenthaltsräume demgegenüber sind Bäder, WC's, Hobbyräume, Abstellräume usw. An Aufenthaltsräume werden konkrete Anforderungen gestellt, sodass keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen eintreten können.

Diese Anforderungen sind eine Mindesthöhe der Räume; Fenster, die mind. 1/8 der Grundfläche aufweisen sowie ausreichende Rettungswege (wichtig bei Aufenthaltsräumen im Keller- und Dachgeschoss).

Baulast (§ 83 BauO NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstücks führen, Stellplätze auf anderen Grundstücken usw.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde in der Baulastenkartei geführt.

Eine Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

Brandschutz

Speziell dem Brandschutz sollte jeder Bauherr und Architekt einen hohen Stellenwert einräumen, da es um Ihre eigene Sicherheit geht. Um der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch wirksam entgegenzutreten, sind Anforderungen an das Objekt auf dem Grundstück, an die einzelnen Bauteile (Wände, Decken, Dächer usw.) und die Materialien gestellt worden. Auch die funktionale Aufteilung der Räume im Haus und deren Erreichbarkeit im Falle eines Brandes sind zu berücksichtigen.

Bei Wohngebäuden geringer Höhe, die im Rahmen der Freistellung oder im vereinfachten Genehmigungsverfahren bearbeitet werden, hat der Architekt den baulichen Brandschutz zu garantieren. Bei allen anderen Gebäuden ist diese Bescheinigung durch einen staatlich anerkannten Brandschutzsachverständigen sicherzustellen.

Geschosse/Vollgeschosse (§ 2 BauO NRW)

Gebäudeebenen werden als Geschosse bezeichnet (Ausnahme: Dachräume, in denen keine Aufenthaltsräume möglich sind, sog. Spitzböden). Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberkante hinausragt und die eine lichte Höhe von mind. 2,30 m aufweisen, werden als Vollgeschosse bezeichnet. Dachgeschosse sind dann

Vollgeschoss, wenn sie bei geneigten Dachflächen über mehr als 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 m aufweisen. Bei Staffelgeschossen gilt hier die Berechnungsgrundlage 2/3 entsprechend.

Gestaltungssatzung

Neben den Bebauungsplänen sind im Stadtgebiet mehrere Bereiche, an die besondere Gestaltungsanforderungen zu stellen sind, mit Gestaltungssatzungen überplant. Diese Satzung ist ebenso wie der Bebauungsplan eine kommunale Satzung, die auf Grundlage des BauGB und der BauO NRW vom Rat der Stadt erlassen worden ist.

Rettungswege

Jede Nutzungseinheit ist so anzulegen, dass sie aus jedem Geschoss über mind. zwei Rettungswege unabhängig voneinander erreichbar ist. Diese Forderung soll garantieren, dass im Brandfall mind. ein Rettungsweg zur Verfügung steht. Der erste Rettungsweg führt in der Regel durch einen eigenen Treppenraum (Ausnahme: Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten). Der zweite Rettungsweg kann je nach Gebäudenutzung und Höhe ein von der Feuerwehr anleiterbarer Bereich sein, der von den zu rettenden Personen sicher erreicht werden kann.

Teilungsgenehmigungen (§ 8 BauO NRW)

Beabsichtigt ein Grundstückseigentümer sein Grundstück, z. B. zum Zwecke der Veräußerung, zu teilen, so hat er dieses Anliegen von der Genehmigungsbehörde genehmigen zu lassen. Mit dieser Teilungsgenehmigung kann er beim Katasteramt bei der Kreisverwaltung Unna die neuen Flurstücksbezeichnungen eintragen lassen und anschließend die Teilung beim Grundbuchamt beim Amtsgericht in Kamen vollziehen lassen.

Da die Teilung inhaltlich exakt, vermessungstechnisch einwandfrei durchgeführt werden muss, ist damit vom Antragsteller ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur zu beauftragen.