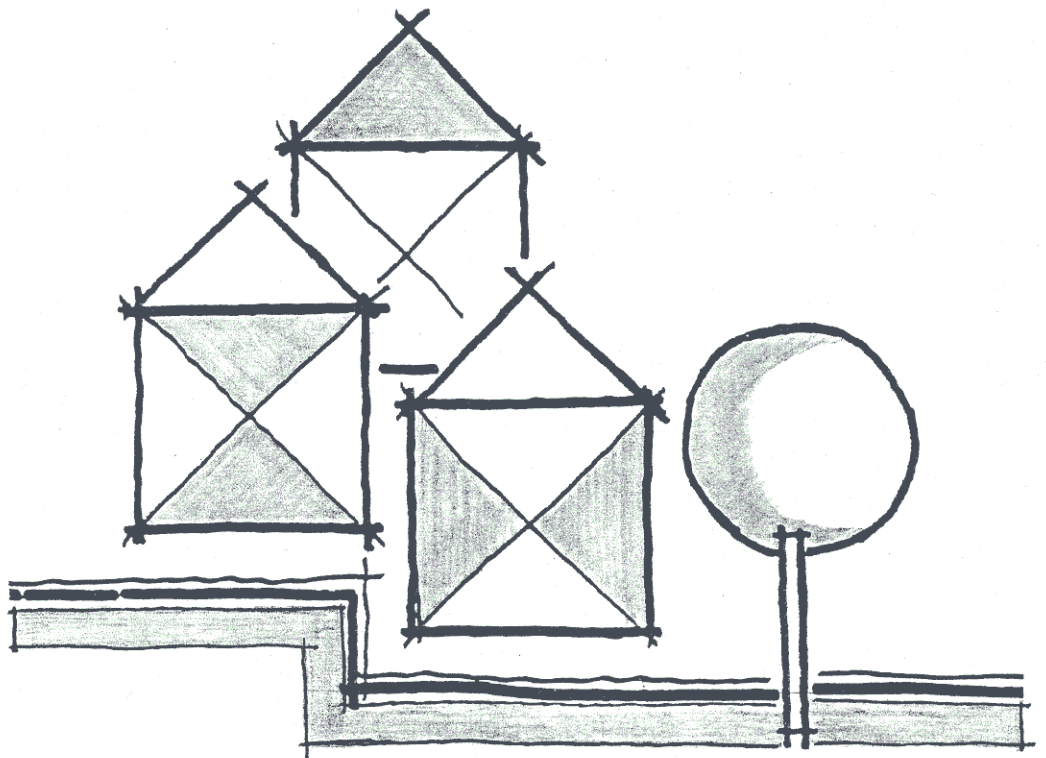




Infobrief
für Entwurfsverfasserinnen
und Entwurfsverfasser

2003



Herausgeber: Kreis Borken, Fachbereich Bauen und Wohnen,
Burloer Str. 93, 46325 Borken

Text: Hubert Wewering

Stand: September 2003

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor Ihnen liegt die zweite Ausgabe des Infobriefes für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser. Mit dem Infobrief lösen wir eine Zusage aus den Servicegarantien des Fachbereiches Bauen und Wohnen ein, wonach wir Sie mindestens einmal jährlich über aktuelle Themen aus dem Baurecht und über Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren sowie über die Arbeit des Fachbereiches informieren wollen.

An dieser Stelle möchten wir Sie bereits auf die nächste Informationsveranstaltung für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser hinweisen. In der ersten Informationsveranstaltung im vergangenen Jahr hatten wir uns auf Ihren überwiegenden Wunsch auf den Themenkomplex „Bauen im Außenbereich“ als Schwerpunktthema für die Informationsveranstaltung im Jahre 2003 verständigt. Wir hatten seinerzeit zugesagt, die Veranstaltung im Frühjahr 2003 durchzuführen.

Der § 35 des Baugesetzbuches bildet die gesetzliche Grundlage für das Bauen im Außenbereich. Er ist wie kaum eine andere Vorschrift sehr stark durch die hierzu ergangene Rechtsprechung geprägt. Durch die Vielzahl von unbestimmten Rechtsbegriffen in dieser Vorschrift gibt es in der Praxis häufig Abgrenzungsprobleme. Auch spielt der Strukturwandel in der Landwirtschaft eine große Rolle, wodurch heute im Außenbereich ein großes Potential von nutzbaren Gebäuden vorhanden ist.

Wie Sie in der Presse verfolgen konnten, standen in diesem Frühjahr auf Antrag der CDU-Fraktion im Landtag Überlegungen an, Kriterien für die Zulassungspraxis zur Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude festzulegen. Aus diesem Grunde haben wir den Termin für die zugesagte Informationsveranstaltung zunächst aufgeschoben.

Mit der Bezirksregierung Münster führen wir zurzeit noch die erforderlichen Abstimmungsgespräche mit dem gemeinsamen Ziel, Ihnen in der Informationsveranstaltung einen „Korridor“ für das zulässige Bauen im Außenbereich aufzuzeigen, der Ihnen in Ihrer täglichen Arbeit nützlich sein kann.

Wir gehen davon aus, dass aufbauend auf den Ergebnissen dieses Abstimmungsprozesses noch in diesem Jahr die zugesagte Informationsveranstaltung für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser stattfinden kann. In der Veranstaltung werden dann auch Vertreter der Bezirksregierung Münster und des Staatlichen Umweltamtes Herten als Referenten zur Verfügung stehen. Zu der Informationsveranstaltung werden wir Sie rechtzeitig einladen.

Mit freundlichem Gruß

Thomas Holzschneider
Kreisbaudezernent

Richard Riedel
Leiter des Fachbereichs
Bauen und Wohnen

Hinweis:

Zur Vereinfachung und zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text in der Regel die männliche Schreibweise (z.B. Bauherr, Entwurfsverfasser) gewählt. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Aussagen dieses Infobriefes sowohl für Frauen als auch Männer gelten.

I. Umsetzungsbericht Servicegarantien (April 2002 - März 2003)

Die Kreisverwaltung Borken hat sich in ihrem Leitbild zum Ziel gesetzt, mehr Bürgernähe und Servicequalität zu erreichen. Für den Fachbereich Bauen und Wohnen haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter daher Servicegarantien entwickelt, die sich an den Ergebnissen der Kundenbefragung im Bereich Bauaufsicht und den Zielvorstellungen des Leitbildes orientieren. So bietet der Fachbereich Bauen und Wohnen seine Leistungen rund um die Baugenehmigung seit dem 01.04.2002 verbunden mit konkreten Servicezusagen an. Es folgt eine Übersicht über die einzelnen Garantien mit Angaben darüber, inwieweit die Garantien im ersten Jahr eingehalten wurden.

1. Beratungsgespräche innerhalb von drei Arbeitstagen

Konkrete Zusage: Bauherren und Entwurfsverfasser können vor der Antragstellung ein persönliches Beratungsgespräch in Anspruch nehmen. Hierfür sichern wir einen Termin innerhalb von drei Arbeitstagen zu.

Ergebnis:

- 1.375 Beratungsgespräche
- 1 x wurde die 3-Tages-Frist nicht eingehalten

Anmerkung: Je früher desto besser, das kann man im Hinblick auf die Beratung festhalten. Durch den frühen Kontakt konnten regelmäßig die Weichen für ein reibungsloses und zügiges Baugenehmigungsverfahren gestellt werden. Fehlentwicklungen durch eine nicht genehmigungsfähige Planung konnten so im frühen Projektstadium erkannt werden. Oftmals wurden dabei noch rechtzeitig Alternativvorschläge erarbeitet, die im anschließenden Genehmigungsverfahren zu einer Genehmigung führten.

2. Vorprüfung von Bauanträgen innerhalb von fünf Arbeitstagen

Konkrete Zusage: Im Rahmen der Bearbeitung von Bauanträgen garantieren wir den Antragstellern, dass sie innerhalb von fünf Arbeitstagen eine Eingangsbestätigung erhalten, in der die beteiligten Stellen und die fehlenden Unterlagen aufgeführt werden sowie auf erforderliche Änderungen/Ergänzungen in materieller Hinsicht hingewiesen wird.

Ergebnis:

- 1.865 eingereichte Bauanträge
- 1.527 Eingangsbestätigungen innerhalb von fünf Arbeitstagen (= 81,9 %)
- durchschnittliche Zeit für die Vorprüfung von Bauanträgen: 0,96 Wochen

Anmerkung: Zum Jahresende 2002 kam es zu einem rapiden Anstieg bei den Bauanträgen (allein 480 Bauanträge im Dezember 2002). Ursache hierfür war in erster Linie die von der Bundesregierung seinerzeit geplante Änderung des Eigenheimzulagengesetzes. Aufgrund der damaligen und inzwischen überholten Ankündigung, dass für die bis zum 31.12.2002 eingereichten Bauanträge noch die alte -und für viele Bauherren günstigere- Regelung gelten sollte, hatten viele Bauherren vorzeitig einen Bauantrag gestellt. Durch die Vielzahl der Anträge war es zum Jahreswechsel 2002/2003 nicht möglich, sämtliche Anträge innerhalb von fünf Arbeitstagen vorzuprüfen. Lässt man bei der Auswertung der Eingangsbestätigungen den Monat Dezember 2002 unberücksichtigt, sind 93,8 % der Anträge innerhalb von fünf Arbeitstagen vorgeprüft worden.

3. Entscheidung über Bauanträge für Innenbereichsvorhaben innerhalb von sechs Wochen nach Vollständigkeit

Konkrete Zusage: Für Bauvorhaben im Innenbereich geben wir die Garantie ab, dass spätestens sechs Wochen nach Vollständigkeit der Unterlagen abschließend über den Bauantrag entschieden wird.

Ergebnis:

- 840 Baugenehmigungen für Innenbereichsvorhaben
- 789 Baugenehmigungen innerhalb von sechs Wochen nach Vollständigkeit (= 93,9 %)

Anmerkung: Über insgesamt 51 Bauanträge ist nicht in der 6-Wochen-Frist entschieden worden. Hierfür gab es unterschiedliche Gründe. So waren zunächst verschiedene Abstimmungen mit den Städten und Gemeinden sowie Fachbehörden erforderlich. In der Anfangsphase verzögerten sich in einigen Fällen die Stellungnahmen der beteiligten Stellen. Teilweise mussten bestimmte Stellen mehrfach beteiligt werden. Diese „Startschwierigkeiten“ wurden zwischenzeitlich weitestgehend ausgeräumt. Gleichwohl lässt sich in besonders gelagerten Einzelfällen nach den gemachten Erfahrungen nicht ausschließen, dass der Zeitraum von sechs Wochen geringfügig überschritten wird. Wichtig ist, dass die durchschnittliche Laufzeit für derartige Vorhaben auf jetzt 3,17 Wochen verringert werden konnte.

4. Auskünfte zu laufenden Verfahren spätestens am folgenden Arbeitstag

Konkrete Zusage: Fragen zu einem laufenden Antragsverfahren beantworten wir spätestens am nächsten Arbeitstag.

Ergebnis:

- Auskünfte wurden regelmäßig sofort auf Anfrage erteilt.
- In Einzelfällen ist spätestens am nächsten Arbeitstag der Rückruf erfolgt.

Anmerkung: Konkrete Fallzahlen sind für diese Zusage nicht erhoben worden, da der Aufwand unverhältnismäßig groß gewesen wäre. Es sei aber angemerkt, dass keine Beschwerden vorliegen, wonach Anfragen nicht oder zu spät beantwortet wurden. Seit dem 01.06.2002 besteht für Bauherren und Entwurfsverfasser zudem die Möglichkeit, unabhängig von Dienststunden und Sprechtagen den aktuellen Bearbeitungsstand ihres Bauvorhabens über die Homepage des Kreises Borken abzurufen (www.kreis-borken.de/bauonline). Das neue Angebot stößt auf große Resonanz. So gab es zuletzt ca. 40 Abfragen je Arbeitstag.

5. Informationsveranstaltung für Entwurfsverfasser einmal jährlich

Konkrete Zusage: Einmal jährlich führen wir eine Informationsveranstaltung für Entwurfsverfasser durch.

Ergebnis:

- 1. Veranstaltung am 18.06.2002 im Kreishaus Borken
- 130 Teilnehmer

Anmerkung: Auf der Tagesordnung der ersten Veranstaltung standen u.a. die Datenbankabfrage über das Internet, die Ergebnisse der Kundenbefragung, die Einführung der Servicegarantien sowie weitere aktuelle Themen. Schließlich wurden mögliche Themen für weitere Veranstaltungen diskutiert.

Die nächste Informationsveranstaltung mit dem Schwerpunktthema „Bauen im Außenbereich“ findet in Kürze statt.

6. Infobrief für Entwurfsverfasser mindestens einmal jährlich

Konkrete Zusage: Mindestens einmal jährlich werden wir einen Infobrief für Entwurfsverfasser herausgeben.

Ergebnis: • 1. Infobrief im November 2002

Anmerkung: In dem ersten Infobrief wurde u.a. ein Rückblick auf die Informationsveranstaltung am 18.06.2002 gegeben. Weiterhin wurde über das Ideen- und Beschwerdemanagement der Kreisverwaltung Borken und über aktuelle baurechtliche Themen informiert. Mit dem Infobrief wurden zudem Arbeitshilfen und Merkblätter für das Baugenehmigungsverfahren verschickt.
Für die Zukunft ist geplant, die Infobriefe in kürzeren zeitlichen Abständen herauszugeben.

II. Aktives Ideen- und Beschwerdemanagement

Im ersten Infobrief im vergangenen Jahr hatten wir über das „Aktive Ideen- und Beschwerdemanagement“ der Kreisverwaltung Borken informiert. So wurde im Juni 2002 eine neue Form des Umgangs mit Ideen und Beschwerden der Bürgerinnen und Bürger umgesetzt. Ziel der Kreisverwaltung Borken ist es dabei, aus den Ideen und Beschwerden möglichst viele Verbesserungen für die Bürger und die Verwaltung zu erreichen. „Aktiv“ bedeutet, dass wir nicht auf Eingaben warten wollen, sondern diese aktiv von Ihnen einfordern.

Für den Fachbereich Bauen und Wohnen sind im ersten Jahr insgesamt 25 Eingaben eingegangen, die sich wie folgt aufteilen:

- Ideen/Hinweise/Anregungen: 2
- Beschwerden: 10
- Lob/Dank: 13

Die Anregungen und Beschwerden sind im Einzelfall überprüft worden. In einigen Fällen konnte eine positive Lösung für den Bürger erreicht werden. Auch sind innerhalb des Fachbereiches einzelne Arbeitsabläufe angepasst worden. Für den Bereich Wohnungsbauförderung ist die Abgabe von konkreten Servicegarantien geplant.

Über Lob und Dank haben sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter besonders gefreut. Sie sehen dies auch als Ansporn für ihre zukünftige Arbeit.

Auch für die Zukunft fordern wir von Ihnen Eingaben ein. Für den Fachbereich Bauen und Wohnen (Bauaufsicht und Wohnungsbauförderung) steht Ihnen Herr Hubert Wewering, Burloer Str. 93, 46325 Borken, Zimmer-Nr. 2304, Tel.-Nr. 02861-82 2304, Telefax-Nr. 02861-822 712 304, E-Mail: h.wewering@kreis-borken.de als Ansprechpartner zur Verfügung.

Sofern es um Angelegenheiten geht, die nicht den Baubereich betreffen, erreichen Sie über die zentrale Telefon-Nr. 02861-820 die richtige Ansprechperson. Zudem ist Frau Annette Deelmann zentrale Ansprechperson für die Koordinierung des Ideen- und Beschwerdemanagements (Tel.-Nr. 02861-82 2000 und E-Mail: ideen@kreis-borken.de).

III. Aktuelles

1. Kundenbefragung Bauherren und Entwurfsverfasser

Die Bauaufsicht des Kreises Borken nimmt seit dem Jahr 1997 an einem interkommunalen Leistungsvergleich mit verschiedenen (Land-)Kreisen aus Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen teil. Im Rahmen des Vergleichs wird auch die Frage der Kundenzufriedenheit untersucht.

Unmittelbar vor den Sommerferien 2003 stellten sich die Bauverwaltungen bereits zum zweiten Mal telefonisch dem Urteil ihrer Kunden (Bauherren und Entwurfsverfasser). Dabei ging es um Fragen wie: „Welche Meinung haben Sie von der Baugenehmigungsbehörde? Wie zufrieden sind Sie mit der Erreichbarkeit Ihres Sachbearbeiters, dem Service der Dienststelle, der Fallbearbeitung und dem Ergebnis des Baugenehmigungsverfahrens?“

Die Befragung wurde erneut durch die Fa. PLS RAMBÖLL Management durchgeführt. Nach einem Zufallsverfahren wurde eine repräsentative Anzahl von Entwurfsverfassern und Bauherren ausgewählt, die durch computergestützte Telefoninterviews befragt wurden.

Die anonymen Umfrageergebnisse werden in Kürze vorliegen. In der nächsten Ausgabe des Infobriefes werden wir über die Auswertung informieren.

2. Ergebnisse der Dienstbesprechungen mit dem Bauministerium NRW

Oberste Bauaufsichtsbehörde für das Land Nordrhein-Westfalen ist das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. Das Ministerium führt regelmäßig Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden aus den verschiedenen Regierungsbezirken durch. In den letzten Besprechungen hat das Bauministerium u.a. auf folgende Punkte hingewiesen:

A. Zu § 6 BauO NRW:

Anwendung des Schmalseitenprivilegs bei gegliederten Wänden

Gem. § 6 Abs. 6 S. 4 BauO NRW kann das Schmalseitenprivileg für ein Gebäude gegenüber einem Gebäude oder einer Grundstücksgrenze nur einmal in Anspruch genommen werden. In diesem Zusammenhang ist bei Gebäuden, deren Außenwände Versprünge aufweisen, jeweils zu prüfen, ob es sich hierbei um eine gegliederte Wand handelt, die gem. § 6 Abs. 6 S. 3 BauO NRW als eine Außenwand im Sinne des § 6 Abs. 6 S. 1 BauO NRW gilt oder ob unterschiedliche Wände vorliegen mit der Folge, dass das Schmalseitenprivileg nur auf eine Wand angewendet werden kann.

Die Regelung des § 6 Abs. 6 S. 3 BauO NRW, wonach eine in sich gegliederte Wand als eine Außenwand gilt, beschränkt sich allein auf die Anwendung des Schmalseitenprivilegs und hat auf die wandabschnittsweise Berechnung gegliederter Wände keine Auswirkung. Zunächst gilt nach Nr. 6.4 der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW, dass eine Außenwand erst dann aus unterschiedlichen Wandteilen besteht, wenn Vor- oder Rücksprünge deutlich erkennbar sind (i.d.R. mehr als 1 m), mit der Folge, dass für diese Wandteile derselben Außenwand separate Abstandflächen zu ermitteln sind. Sind die Versprünge kleiner als 1 m, geht die BauO NRW davon aus, dass eine Wand vorliegt, mit der Folge, dass für eine solche Außenwand nur eine Abstandfläche ermittelt wird.

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW beurteilt sich die Frage, ob eine in sich gegliederte Außenwand noch als eine einheitliche Außenwand im Sinne des § 6 Abs. 6 S. 3 BauO NRW angesehen werden kann, nach Maßgabe einer natürlichen Betrachtungsweise. Dafür hat das OVG NRW folgende Kriterien benannt:

- Verschiedenartigkeit der Dachformen,

- Maß des horizontalen oder vertikalen Versatzes,
- unterschiedliche Länge der Wände im Gelände,
- Gemeinsamkeiten oder Unterschiedlichkeit im äußeren Erscheinungsbild,
- gemeinsame oder unterschiedliche Funktionalitäten in Bezug auf das gesamte Bauwerk,
- unterschiedliche Gestaltungen.

Ein Kriterium kann auch sein, wie das Gebäude vom Nachbargrundstück aus wirkt, das von der Bebauung betroffen ist. Je mehr Kriterien im Einzelfall betroffen sind, um so mehr kann dies zu dem Ergebnis führen, dass es sich bei „natürlicher Betrachtungsweise“ nicht mehr um eine durch Vor- und Rücksprünge gegliederte einheitliche Wand handelt, sondern unterschiedliche Wände vorliegen und das Schmalseitenprivileg auf der betreffenden Gebäudeseite nur einmal angewendet werden kann.

Die Rechtsprechung des OVG NRW ist auch bei der Ermittlung der Abstandfläche bei Gebäuden mit Staffelgeschoss oder Gebäuden mit Balkonen, die keine Vorbauten i.S.d. § 6 Abs. 7 BauO NRW sind, zu beachten.

Gemäß einem Urteil des OVG NRW aus dem Jahre 1995 bilden Gebäude mit Staffelgeschossen eine einheitliche Wand i.S.d. § 6 Abs. 6 BauO NRW. Nach einem späteren Urteil aus dem Jahre 2001 muss die Wertung, ob eine Außenwand mit zurückgesetztem Staffelgeschoss als einheitliche, gegliederte Wand betrachtet werden kann, jeweils unter Wertung des Erscheinungsbildes der betrachteten Außenwand festgestellt werden.

B. Zu § 29 Abs. 1 und § 34 Abs. 1 BauO NRW:

Die BauO NRW stellt keine Anforderungen an die Feuerwiderstandsklasse vorkragender Bauteile, wie Balkone. Sie sind zwar tragende, aber keine raumabschließenden Bauteile zwischen Geschossen, womit sie nicht den Anforderungen an Decken unterliegen.

Auch die tragenden Pfeiler und Stützen von Balkonen und Balkonanlagen, die in Stahl- oder Holzkonstruktion vor Außenwänden von Gebäuden errichtet werden, müssen nicht den Anforderungen des § 29 Abs. 1 Zeile 1 a BauO NRW entsprechen, da sie nicht zur Standsicherheit des Gebäudes beitragen, sondern nur sich selbst tragen und im Brandfall keine Anforderungen an den Feuerwiderstand erforderlich sind.

C. Zu § 35 Abs. 6 BauO NRW:

§ 35 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW enthält für Dachvorsprünge, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen und Lichtkuppeln konkrete Abstandsvorschriften, die sich jeweils auf die eigene Gebäudeabschlusswand bzw. Gebäudetrennwand beziehen. Die Vorschrift dient sowohl dem Nachbarschutz als auch dem Eigenschutz. Sie geht davon aus, dass ein Brand von innen nach außen schneller durch eine in der Dachfläche vorhandene Öffnung (z.B. einer Dachgaube) dringt als durch die Dachfläche selbst, auch dann, wenn das Dach selbst keiner Feuerwiderstandsklasse entspricht. Sie geht ferner davon aus, dass Hitzestrahlungen vom Nachbargebäude den ungeschützten Dachaufbau am schnellsten treffen. Der in der Vorschrift genannte Mindestabstand zur Gebäudeabschlusswand bzw. zur Gebäudetrennwand ist daher einzuhalten. Eine Abweichung kann nur dann zugelassen werden, wenn die Dachvorsprünge, Dachgesimse, Dachaufbauten etc. aus nicht brennbaren Baustoffen hergestellt werden.

D. Zu § 36 BauO NRW:

Absturzsicherung an Treppenpodesten in Einfamilienwohnhäusern

Im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung im Jahre 1984 wurde der Vorschriftenbestand für Treppen wesentlich reduziert. In diesem Zusammenhang verzichtete der Gesetzgeber auch auf die Anforderungen an das Mindestmaß der lichten Höhe zwischen den Treppenstufen. Dies erfolgte u.a. unter dem Gesichtspunkt der Stärkung der Verantwortlichkeit der am Bau Beteiligten. Zu den am Bau Beteiligten zählen u. a. der Bauherr bzw. der Rechtsnachfolger (z. B. der Käufer) mit der Folge, dass auf seinem Grundstück und innerhalb seines Gebäudes der Bauherr, der Eigentümer bzw. der Nutzer die privatrechtliche Verantwortung auch für die Nutzung des Gebäudes tragen.

Die DIN 18065 enthält Regelungen über die Abstände von Geländerteilen, die jedoch nicht in Einfamilienwohnhäusern gelten. In der DIN 18065 werden auch Abstände zwischen der Unterkante von Treppengeländern zu Treppenpodestflächen geregelt. Wird in einem Einfamilienwohnhaus der hierin geregelte Mindestabstand nicht eingehalten, entspricht dies zwar nicht der allgemeinen Regel der Technik, es besteht jedoch aus Gründen der Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn oder des Eigentümers kein Anlass für die untere Bauaufsichtsbehörde, ordnungsbehördlich tätig zu werden.

E. Zu § 67 BauO NRW: Verantwortung im Freistellungsverfahren

Im Freistellungsverfahren obliegt es der Verantwortung des Bauherrn, dafür zu sorgen, dass das Bauvorhaben entsprechend den baurechtlichen Vorschriften errichtet wird. Eine präventive Prüfung der Bauvorlagen durch die untere Bauaufsichtsbehörde findet in diesem Verfahren nicht statt. Sollte die untere Bauaufsichtsbehörde nach Baufertigstellung davon Kenntnis erlangen, dass das Vorhaben gegen baurechtliche Vorschriften verstößt, ist im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens ein ordnungsbehördliches Einschreiten dann angezeigt, wenn die Verstöße sicherheitsrelevant sind. In diesem Fall kann der Bauherr zunächst auch aufgefordert werden, die Bauvorlagen vorzulegen.

Die Anwendung der Freistellungsregelung nach § 67 Abs. 1 BauO NRW ist dann ausgeschlossen, wenn hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit noch eine Entscheidung im Einzelfall erforderlich ist. Hierunter fallen auch Entscheidungen nach § 23 Abs. 5 BauNVO (überbaubare Grundstücksflächen).

F. Zu § 67 Abs. 2 BauO NRW: Bauvorlagen im Freistellungsverfahren

Werden im Freistellungsverfahren Bauvorlagen von einem nicht bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser im Sinne des § 70 BauO NRW vorgelegt, kann dies die Stilllegung des Bauvorhabens rechtfertigen.

G. Zu § 68 Abs. 3 BauO NRW:

Gem. § 68 Abs. 3 Nr. 2 BauO NRW sind die bautechnischen Nachweise für freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu zwei Geschossen nicht von staatlich anerkannten Sachverständigen aufzustellen oder zu prüfen.

Ein Gebäude ist dann freistehend, wenn es ringsum zu anderen Gebäuden einen Abstand hat. Wird an ein freistehendes landwirtschaftliches Betriebsgebäude angebaut und handelt es sich bei dem Anbau um eine selbständig benutzbare bauliche Anlage im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NRW, so ist der Anbau kein freistehendes Gebäude im Sinne des § 68 Abs. 3 Nr. 2 BauO NRW mit der Folge, dass die bautechnischen Nachweise von staatlich anerkannten Sachverständigen aufzustellen oder zu prüfen sind. Wird ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude erweitert, ohne dass dabei eine weitere selbständig benutzbare bauliche Anlage entsteht, ist das gesamte Gebäude einschließlich der Erweiterung ein freistehendes Gebäude im Sinne der o.a. Vorschrift.

3. Anträge für gewerbliche Bauvorhaben und für Außenbereichsvorhaben

Bei gewerblichen Bauvorhaben sind regelmäßig das Staatliche Umweltamt Herten und das Amt für Arbeitsschutz Recklinghausen zu beteiligen. Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung ist mit diesen beiden Dienststellen vereinbart worden, dass sie jeweils eine Antragsausfertigung zu ihren Unterlagen nehmen können. Wir bitten Sie daher, bei gewerblichen Vorhaben zukünftig mindestens fünf Antragsausfertigungen einzureichen.

Weiterhin sind bei Vorhaben im Außenbereich Stellungnahmen verschiedener Dienststellen einzuholen. Damit die Beteiligung der Stellen möglichst parallel erfolgen kann, sollten Sie für Vorhaben im Außenbereich ebenfalls mindestens fünf Antragsausfertigungen einreichen. Dies führt zu einer Beschleunigung der Verfahren.

4. Webseite der Schornsteinfeger im Kreis Borken

Die Schornsteinfegerbetriebe im Kreis Borken präsentieren sich seit einigen Wochen mit einer eigenen Homepage im Internet (www.schornsteinfeger-kreis-borken.de). Neben umfangreichen Informationen über das Schornsteinfegerhandwerk finden Sie dort auch die Liste der Bezirksschornsteinfeger im Kreis Borken. So kann über eine Straßendatenbank der jeweils zuständige Bezirksschornsteinfeger gesucht werden.

5. Neue Lüftungsanlagen-Richtlinie in Kraft

Mit Runderlass vom 10.06.2003 hat das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen die neue Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (Lüftungsanlagen-Richtlinie) eingeführt. Die alte Richtlinie aus dem Jahre 1984 wurde gleichzeitig aufgehoben.

Die neue Lüftungsanlagen-Richtlinie steht auf den Internetseiten des Bauministeriums zum Download zur Verfügung (www.mswks.nrw.de/wohnen/gesetzestexte.htm). Hier kann auch der Runderlass vom 20.08.2001 abgerufen werden, der die brandschutztechnischen Anforderungen an Leitungsanlagen festlegt.

6. Neue Betriebssicherheitsverordnung In Kraft

Das Recht zur Arbeitsmittel-, Betriebs- und Anlagensicherheit hatte sich in Deutschland in der Vergangenheit stark zersplittert in einer Vielzahl von staatlichen Rechtsvorschriften und einem umfangreichen Vorschriftenwerk der Berufsgenossenschaften entwickelt. Dies hatte zu umfangreichen, teilweise widersprüchlichen Doppelregelungen geführt, aus denen sich die Arbeitsplatzpflichten des Arbeitgebers und der Beschäftigten nicht mehr eindeutig ableiten ließen.

Mit der neuen Betriebssicherheitsverordnung wurden nun zum 01.01.2003 die betrieblichen Anforderungen an Arbeitsmittel und Anlagen zusammengefasst. Zum gleichen Zeitpunkt traten verschiedene Verordnungen außer Kraft (u.a. Dampfkesselverordnung, Druckbehälterverordnung, Aufzugsverordnung, Verordnung über elektrische Anlagen in explosionsgefährdeten Bereichen, Verordnung über brennbare Flüssigkeiten).

Durch die neue Betriebssicherheitsverordnung vergrößert sich der Pflichten- und Verantwortungsbereich der Anlagenbetreiber. Die Verordnung gilt für jede überwachungsbedürftige Neuanlage. Für bestehende Anlagen wurden Übergangsfristen aufgenommen. Die neue Betriebssicherheitsverordnung kann über die Internetseite „www.de.osha.eu.int/docs/topics/betriebssicherheitsverordnung/BetrSichV.pdf“ abgerufen werden.

7. Baugenehmigungspflicht von Mobilfunkanlagen

Nach der alten Fassung des § 65 Abs. 1 Nr. 18 BauO NRW bedurften Parabolantennenanlagen mit Reflektorschalen bis zu einem Durchmesser von 1,20 m und bis zu einer Höhe von 10,0 m sowie sonstige Antennenanlagen bis zu 10,0 m Höhe keiner Baugenehmigung. Diese Regelung bezog sich jedoch nur auf solche Antennenanlagen, die ohne weitere Änderungen oder Nutzungsänderungen des bestehenden Gebäudes für sich funktionsfähig und bestimmungsgemäß nutzbar waren, wie es etwa bei Antennenanlagen für den Fernsehempfang in den bestehenden Aufenthaltsräumen des Gebäudes der Fall ist.

So hatte das Oberverwaltungsgericht Münster in einem Eilverfahren am 02.07.2002 entschieden, dass es sich um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung des Gebäudes zu gewerblichen Zwecken handelt, wenn auf dem Dach eines Wohngebäudes eine Mobilfunkanlage aufgebracht wird.

Zur Beschleunigung der Verfahren hat der Landtag NRW im Juli 2003 eine Änderung des § 65 Abs. 1 Nr. 18 BauO NRW in Bezug auf kleinere Mobilfunkanlagen verabschiedet. Mit dieser Novellierung ist die Nutzungsänderung, die mit der Errichtung von Mobilfunkanlagen in, an oder auf baulichen Anlagen verbunden ist, von der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens freigestellt.

Für genehmigungsfreie Anlagen wurde gleichzeitig mit dem neuen § 74 a BauO NRW geregelt, dass für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen nach dem Bauplanungsrecht (z.B. von Regelungen der BauNVO über die zulässige Art der baulichen Nutzung) ein eigenständiges Verfahren bei der Bauaufsichtsbehörde durchzuführen ist. Die geänderte Fassung der Landesbauordnung NRW kann über die Internetseite „www.mswks.nrw.de/wohnen/bauordnung.htm“ abgerufen werden.

8. Die baupolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen

Das Land Nordrhein-Westfalen hat eine Broschüre mit dem Titel „Die baupolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen“ herausgegeben. Mit den baupolitischen Zielen legt das Land Standards für das öffentliche Bauen fest. Die Broschüre kann unter Angabe der Veröffentlichungsnummer SB 210 per E-Mail über „mswks@gwn-neuss.de“ bestellt oder direkt über die Internetadresse „www.mbw.nrw.de/ministerium/aktuelles.htm“ abgerufen werden.

9. Internetangebot des Fachbereiches Bauen und Wohnen

Die Internetseiten der Kreisverwaltung Borken können Sie unter „www.kreis-borken.de“ aufrufen. Unter der Rubrik „Kreisverwaltung“ - Aufgabenbereich „Bauen, Planen, Wohnen“ finden Sie ausführliche Informationen über die einzelnen Aufgabenbereiche des Fachbereiches Bauen und Wohnen. Hier stehen Ihnen auch Antragsvordrucke und Formulare sowie verschiedene Broschüren zum Download bereit.

Über das zusätzliche Angebot, unter „www.kreis-borken.de/bauonline“ den Bearbeitungsstand von laufenden Antragsverfahren abzurufen, hatten wir Sie bereits im letzten Infobrief informiert. Neben einem Überblick über den aktuellen Sachstand in der Bearbeitung besteht hier die Möglichkeit, die „Online-Formulare“ über Baubeginn, Rohbau- und abschließende Fertigstellung zu aktivieren.

Wir sind bemüht, das Internetangebot ständig zu erweitern und zu aktualisieren. Hierbei möchten wir Ihre Anregungen, Wünsche und Vorschläge gerne berücksichtigen. Als Ansprechpartner steht Ihnen Herr Dirk Heilken, Tel. 02861-82 2306, E-Mail: d.heilken@kreis-borken.de zur Verfügung.

IV. Aktuelle Rechtsprechung

1. Zulassung einer Betriebswohnung im Gewerbegebiet

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in einem Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Niedersächsische OVG hat mit Beschluss vom 24.03.2003 nochmals klargestellt, dass es „Sache des Bauherrn ist, ein schlüssiges Betriebskonzept vorzulegen, das die Zulassung einer Betriebswohnung rechtfertigen soll.“ So würde nach Auffassung des Gerichtes nicht jedweder Wunsch eines Gewerbetreibenden, auf seinem Betriebsgrundstück oder in der Nähe eine Wohnung zu unterhalten, eine Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO rechtfertigen. Vielmehr müssten auf den konkreten Betrieb bezogene Gründe vorliegen, die eine Betriebswohnung als notwendig erscheinen lassen.

Für die Praxis bedeutet das, dass einem Bauantrag auf Neubau eines Betriebswohnhauses bzw. einer Betriebswohnung in einem Gewerbe- oder Industriegebiet grundsätzlich eine schriftliche Begründung über die Notwendigkeit der Wohnung beizufügen ist. Die Baugenehmigungsbehörde wird die Frage der Notwendigkeit der Betriebswohnung in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt prüfen.

2. Abstandflächen bei Nutzungsänderungen

Bei Nutzungsänderungen sowie bei geringfügigen baulichen Änderungen bestehender Gebäude ohne Veränderung von Länge und Höhe der den Nachbargrenzen zugekehrten Wände können gem. § 6 Abs. 15 S. 1 BauO NRW unter Würdigung nachbarlicher Belange geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Das OVG NRW weist in dem Beschluss vom 24.04.2003 darauf hin, dass die Regelung des § 6 Abs. 15 BauO NRW nur zu Gunsten von Gebäuden greift, die formell rechtmäßig errichtet worden sind. Sie soll dagegen nicht die erstmalige Genehmigung formell illegal geschaffener Bausubstanz privilegiert ermöglichen. Damit kann ein ohne Baugenehmigung errichtetes Gebäude nicht von der Regelung des § 6 Abs. 15 BauO NRW erfasst werden.

3. Nutzungsänderung bei andersartiger (landwirtschaftlicher) Nutzung

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung immer dann gegeben, wenn das öffentliche Baurecht für die veränderte Nutzung eine andere Beurteilung ergeben kann, d.h. andere oder weiter gehendere Anforderungen stellt.

Ergänzend hierzu hat das OVG NRW im Beschluss vom 31.10.2002 darauf hingewiesen, dass es sich um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung handelt, wenn die Möglichkeit besteht, dass die Zulässigkeit des geänderten Vorhabens nach den Bauvorschriften anders beurteilt werden kann. Ob im späteren Verfahren tatsächlich eine andere Beurteilung erfolgt, sei ohne Bedeutung.

Im konkreten Fall ging es um den Übergang von einer Mischnutzung durch eine vergleichsweise jeweils geringe Anzahl verschiedener Nutztiere in traditioneller Haltungsfarm zu einer Intensivhühnerhaltung in Legebatterien. Allein aufgrund der mit der neuen Nutzung möglicherweise verbundenen höheren Immissionsbelastungen für die Nachbarschaft musste die Genehmigungsfrage hier neu aufgeworfen werden.

4. Konkrete Fragestellung in einer Bauvoranfrage

Da der Vorbescheid ein vorweggenommener Teil des feststellenden Ausspruchs der Baugenehmigung ist, muss die zur Bescheidung gestellte Frage zum Bauvorhaben so konkret gefasst werden, dass sie von der Baugenehmigungsbehörde mit Bindungswirkung entschieden werden kann (Urteil des OVG NRW vom 06.02.2003). Für die Praxis bedeutet das, dass auf dem Antragsvordruck die Fragestellung zum Vorbescheid konkret zu formulieren ist.

5. Bestimmtheit der Baugenehmigung einschließlich der Bauvorlagen

Lt. Urteil des Verwaltungsgerichtes Münster vom 13.02.2003 ist es Sache des Bauherrn, durch seinen Bauantrag den Verfahrensgegenstand festzulegen, klar und eindeutig alle für die beantragte Baugenehmigung notwendigen Angaben zu machen und so den Geltungsumfang und die Bindungswirkung der -auf den Bauantrag erteilten- Baugenehmigung festzulegen.

In dem strittigen Fall war in den Bauvorlagen lediglich eine mit „Mehrzwecknutzung“ umschriebene Nutzungsabsicht eines Bauherrn eingetragen worden. Da sich die zukünftige Nutzung auch nicht aus dem „objektivierten Sinngehalt“ des Bauantrages erschließen ließ, war nach der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes der Bauantrag und folglich auch die auf ihn erteilte Baugenehmigung inhaltlich nicht hinreichend bestimmt gewesen.

6. Anordnung von Stellplätzen und Garagen

Nach § 51 Abs. 7 BauO NRW müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

Die Frage, wann die Benutzung von Stellplätzen die Umgebung unzumutbar stört, lässt sich nach dem Beschluss des OVG NRW vom 11.03.2003 nicht abstrakt und generell nach festen Maßstäben beurteilen. Vielmehr kommt es entscheidend auf die konkrete Situation an, in der sich die Belästigungen auswirken. Dementsprechend ist von Bedeutung, an welchem Standort die Stellplätze angeordnet werden sollen und in welcher Lage sich dieser Standort zu dem Grundstück, dem Wohnhaus und ggfs. gegenüber Wohnräumen des betroffenen Nachbarn befindet.

Nach Auffassung des Oberverwaltungsgerichtes ist von dem Grundsatz auszugehen, dass die durch die Nutzung von Stellplätzen verursachten Belästigungen nur selten zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Umgebung führen, wenn die Stellplätze nahe der Straße angebracht werden. Andererseits werden Lärm- und Geruchsbelästigungen von Stellplätzen in rückwärtigen Grundstücksbereichen eher die Grenze des Zumutbaren überschreiten. Dabei ist die Grenze umso niedriger anzusetzen, je empfindlicher und schutzwürdiger der Bereich, in dem die Stellplätze errichtet werden sollen, hinsichtlich der in § 51 Abs. 7 BauO NRW genannten Schutzgüter ist.

V. Telefonverzeichnis Fachbereich Bauen und Wohnen

Funktion	Name	Telefon-Nr.
Fachbereichsleiter	Richard Riedel	02861- 82 2310
Fachabteilung Bauaufsicht		
Fachabteilungsleiter	Werner Dahlhaus	02861- 82 2308
Team I		
Teamkoordinatorin und Sachbearbeiterin Technik Isselburg und Legden	Beate Heuer	02861- 82 2316
Sachbearbeiter Technik Rhede	Karl-Heinz Busch	02861- 82 2314
Sachbearbeiter Verwaltung Isselburg, Legden und Rhede	Reinhold Osterholt	02861- 82 2312
Sachbearbeiter Technik Raesfeld	Guido Leeck	02861- 82 2314
Sachbearbeiter Technik Reken	Berthold Beckmann	02861- 82 2318
Sachbearbeiter Verwaltung Raesfeld und Reken	Rainer Wüst	02861- 82 2315
Teamsekretärinnen	Irmgard Schultewolter (Teilz.) Britta Vierhaus	02861- 82 2313 02861- 82 2313
Team II		
Teamkoordinator und Sachbearbeiter Technik Heiden	Günter Schlüter	02861- 82 2326
Sachbearbeiter Technik Gescher	Martin Löttert	02861- 82 2325
Sachbearbeiterin Verwaltung Heiden und Gescher	Sabrina Blöbaum	02861- 82 2327
Sachbearbeiter Technik Stadtlohn	Jürgen Wilmink	02861- 82 2328
Sachbearbeiter Technik Velen	Christoph Brauck	02861- 82 2328
Sachbearbeiterin Verwaltung Stadtlohn und Velen	Kerstin Klein-Schmeink	02861- 82 2323
Teamsekretärin	Nicole Keck	02861- 82 2330
Team III		
Teamkoordinator und Sachbearbeiter Technik Südlohn	Alfons Schäpers	02861- 82 2334
Sachbearbeiter Technik Heek und Schöppingen	Heinz-Bernd Gewering	02861- 82 2335
Sachbearbeiter Verwaltung Südlohn, Heek und Schöppingen	Dietmar Block	02861- 82 2329
Sachbearbeiter Technik Vreden	Heinz Grotenhoff Gudrun Kühn (Teilz.) Martina Strauch (Teilz.)	02861- 82 2333 02861- 82 2333 02861- 82 2335
Sachbearbeiter Verwaltung Vreden	Andreas Brinkhues	02861- 82 2331
Teamsekretärin	Elfriede Paus	02861- 82 2332
Obere Bauaufsicht		
Sachbearbeiter Verwaltung Ahaus und Gronau	Jürgen Hübers	02861- 82 2306
Sachbearbeiter Verwaltung Bocholt und Borken	Dirk Heilken	02861- 82 2306
Sachbearbeiter Technik	Günter Schlüter	02861- 82 2326
Service		
Bautechnische Nachweise und Immissionsschutz	Wilhelm Böing	02861- 82 2324
Vorberatung und Koordinierung bei gewerblichen Bauvorhaben (Lotse)	Hubert Wewering	02861- 82 2304
Überwachung haustechnischer Anlagen	Dirk Schulte	02861- 82 2305
Bauüberwachung	Klaus Becker Markus Große Ahlert	02861- 82 2320 02861- 82 2320
Führung Grundstückskataster und Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis	Dieter Schleif	02861- 82 2321
Zentralsekretariat, Auskunft	Britta Vierhaus	02861- 82 2311
Nacherfassung Bauakten	Elisabeth Schuster	02861- 82 2307
Zentraler Schreibdienst für die Fachabteilung	Klara Sieverding	02861- 82 2309
Zentraler Schreibdienst für den Fachbereich	Stefanie Hörst Marita Lütke-Siestrup	02861- 82 2303 02861- 82 2303

Fachabteilung Wohnungsbauförderung		
Fachabteilungsleiter	Friedhelm Rohring	02861- 82 2349
Wohnungsbauförderung Borken, Heiden, Isselburg, Raesfeld, Reken, Rhede	Hans Althoff	02861- 82 2353
Wohnungsbauförderung Ahaus, Gronau, Heek, Schöppingen	Werner Hörst	02861- 82 2351
Wohnungsbauförderung Gescher, Legden, Stadtlohn, Südlohn, Velen, Vreden	Hannelore Hinske (Teilz.)	02861- 82 2354
Wohnungsbindung Isselburg und Reken	Maria Jöster (Teilz.)	02861- 82 2350
Wohnungsbindung Raesfeld, Rhede, Südlohn	Monika Ingenerf (Teilz.)	02861- 82 2350
Wohnungsbindung Gescher, Stadtlohn, Schöppingen, Velen, Vreden	Ulrich Wenning	02861- 82 2352
Wohnungsbindung Heek, Heiden, Legden und Modernisierung	Marietheres Köhne (Teilz.)	02861- 82 1325
Technische Prüfung und Beratung behindertengerechtes Bauen	Rudolf Hölter	02861- 82 1327