

# Bauen & Wohnen

## Städtebaugenehmigung



**Ausgabe 01.11.2007**

Eine Informationsübersicht des Bürgerbüros

Bürgerbüro – Klötzerbahn 8 – 4700 Eupen

Tel. 087/55.77.43 – Fax. 087/74.26.83

Mail : [.edmund@skynet.be](mailto:.edmund@skynet.be)

Internet : [.stoffels-edmund.be](http://.stoffels-edmund.be)

Verantwortlicher Herausgeber : Edmund Stoffels, Regionalabgeordneter

# Städtebaugenehmigung

## Vorbemerkung

Es ist ratsam, die Möglichkeit eines Gesprächs (auf Termin) mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Städtebauverwaltung zu nutzen. So kann verhindert werden, dass kostspielige Fehlplanungen zum Misserfolg führen. Nachstehend die Anschrift :

**Ministeriums der Wallonischen Region**  
**Generaldirektion für Raumordnung, Wohnungswesen und Erbe**  
**Hütte 79 (Quartum Zentrum) – 4700 Eupen**  
**Telefon : 087/59 85 30**  
**Telefax :087/59 85 27**

## Quelle

CWATUP

<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/PagesDG/CWATUP.htm>

## Einleitung

Das vorliegende Kapitel muss aus der Perspektive des Wohnungsbaus gelesen werden. Die hier angeführten Prinzipien und Bestimmungen sind nicht unbedingt auf Industriebauten oder andere Objekte übertragbar.

Es handelt sich ferner um eine Übersicht. Detailliertere Informationen sind unter 087/55.77.43 ([Bürgerbüro](mailto:info@buengerbuero) : [info@buengerbuero](mailto:info@buengerbuero)) oder bei Ihrem Architekten erhältlich.

## Zu konsultierende Dienste und Dokumente

Die Referenzdokumente, auf denen die vorliegenden Informationen zum Thema Baugenehmigung aufbauen, sind

Das Entwicklungsschema des regionalen Raums (SDER: <http://sder.wallonie.be/pages/DEmain.htm>)

Das Raumordnungsgesetzbuch (le Code wallon de l'Aménagement de Territoire, d'Urbanisme et du Patrimoine, in Kurzform CWATUP (<http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>) oder in Deutsch WGRSE = Wall. Gesetzbuch über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe)

Die Sektorenpläne

(<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Observatoire/Pages/DirOHG/Geomatique/WebGIS/index.asp>)

Die regionalen Regelwerke in Sachen Urbanismus

Wenn sich Ihre Parzelle, auf der Sie bauen möchten, innerhalb einer dezentralisierten Gemeinde befindet, dann sollten Sie zusätzlich folgende Dokumente konsultieren :

Die kommunale Städtebauordnung (RCU)

Das Strukturschema oder der kommunale Raumordnungsplan (PCA)

Wenn Ihre Parzelle, auf der Sie bauen möchten, sich innerhalb einer gültigen Parzellierung befindet, dann sollten Sie zusätzlich folgende Dokumente konsultieren :

Das Parzellierungsschema  
Die baulichen Vorschriften innerhalb der Parzellierung

### **Ausführlichere Informationen**

Wenn Sie präzise Informationen bekommen möchten hinsichtlich der Lage und der Bebaubarkeit Ihrer Parzelle, dann können Sie zu den vorgesehenen Daten und Uhrzeiten (donnerstags vormittags auf Absprache unter 087/59.85.30) die Dienste des Urbanismus in Eupen, Quartum Zentrum, Zur Hütte 79, in Anspruch nehmen.

Wenn Sie rechtsverbindlich informiert werden möchten, ob Sie auf der Parzelle, die sie erwerben möchten, auch bauen dürfen, dann können Sie (am besten vorab) bei der Gemeinde, in der die Parzelle liegt, eine Städtebaubescheinigung n°1 beantragen. Formular erhältlich unter [http://formulaire.wallonie.be/gr\\_58DE.jsp](http://formulaire.wallonie.be/gr_58DE.jsp)

### **Auf jeden Fall zu respektieren**

Jeder Briefwechsel oder Versand von Unterlagen sollte so erfolgen, dass das Versanddatum exakt nachvollzogen werden kann. Geläufig geschieht dies per Einschreiben oder per Abgabe von Dokumenten gegen Empfangsbestätigung. Dies ist erforderlich, da ab diesen Daten verbindliche Fristen laufen.

Jede Verwaltungsentscheidung muss begründet sein – auch die Verweigerung einer Genehmigung !

### **Das Allgemeinwohl hat Vorrang vor den Interessen des Einzelnen**

Der Artikel 1 des CWATUP ist deutlich : „Das Territorium der wallonischen Region ist das gemeinsame Erbe seiner Bewohner. Die Region und die anderen öffentlichen Behörden, jede im Rahmen ihrer Zuständigkeiten und in Koordination mit der Region, sind Verwalter und Verwahrer der Raumordnung. ....“

# 1.

## Wo darf gebaut werden ?

Wir unterscheiden zwischen den Bedingungen, die der Sektorenplan auferlegt, und den anderen Bedingungen.

### 1.1. der Sektorenplan

(Quellenangabe : Sektorenpläne konsultieren unter : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Observatoire/Pages/DirOHG/Geomatique/WebGIS/index.asp> Anhand genauer Katasterangaben können Sie unter PCA suchen oder Sie gehen direkt unter PDS.)

Der Sektorenplan und der kommunale Raumordnungsplan haben zwingenden Charakter. Die darin enthaltenen Vorschriften gelten als für jeden Antragsteller verbindlich.

Die Pläne gelten so lange als in Kraft, bis sie durch andere Pläne ganz oder teilweise ersetzt werden. Dies erfolgt nach einer Revision der Pläne.

Es gibt zwei Arten von Revisionen : die allgemeine Revision und die Teilrevision. Jede Revision findet lediglich im öffentlichen Interesse statt, nie im Interesse eines einzelnen Antragstellers (siehe dazu Artikel 1 des [CWATUPE](#)).

Vom Sektorenplan kann nur in bestimmten Ausnahmefällen abgewichen werden.

#### **Städtebaulich können die Gebiete erschlossen werden, die im Sektorenplan als**

Wohngebiet;  
Wohngebiet mit ländlichem Charakter,  
Gebiet für öffentliche Dienststellen und gemeinschaftliche Anlagen,  
Freizeitgebiet,  
Gewerbegebiet,  
spezifisches Gewerbegebiet,  
Abbaugbiet,  
Gebiet für konzertierte kommunale Raumplanung (früher Bauerwartungsgebiet) und  
Bauerwartungsgebiet mit industriellem Charakter eingetragen sind.

#### **Die Gebiete können städtebaulich nicht erschlossen werden, die im Sektorenplan als**

Agrargebiet,  
Forstgebiet,  
Grüngebiet,  
Naturgebiet oder  
Parkgebiet ausgewiesen sind.

### 1.1.1. die verschiedenen bebaubaren Zonen, die im Sektorenplan eingetragen sind :

**Wohngebiet** : ist hauptsächlich zu Wohnzwecken bestimmt. Hier können auch kleine Betriebe, Einzelhandelsgeschäfte, soziale oder kulturelle Einrichtungen ... angesiedelt werden, insofern sie die Hauptbestimmung dieser Zone nicht in Gefahr bringen.

**Wohngebiet mit ländlichem Charakter** : ist hauptsächlich zu Wohnzwecken und für landwirtschaftliche Betriebe bestimmt. Hier können auch kleine Betriebe, Einzelhandelsgeschäfte, soziale oder kulturelle Einrichtungen ... angesiedelt werden, insofern sie die Hauptbestimmung dieser Zone nicht in Gefahr bringen. Wird das Gebiet im Sektorenplan als bandartig ausgewiesen, kann nicht in zweiter Reihe gebaut werden. Es muss direkt entlang der Strasse gebaut werden.

Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Überwachungspersonal können z.B. auch in **Gewerbegebieten oder in speziellen Gewerbegebieten** gebaut werden, insofern diese für den guten Betriebsablauf oder aus Sicherheitsgründen erforderlich sind.

Im **Gebiet für konzertierte kommunale Raumplanung** darf gebaut werden, nachdem die Gemeinde die Genehmigung der Wallonischen Regierung erhalten hat, dieses zu erschließen.

In der **Agrarzone** kann ein Wohnhaus errichtet werden, insofern dieses zu einem Stall gehört und einem Antragsteller gehört, der hauptberuflich Landwirt ist (d.h. mindestens 50 % seines Einkommens aus landwirtschaftlicher Tätigkeit bezieht).

## 1.1.2. andere Eintragungen im Sektorenplan

Der Sektorenplan ist nicht nur ein Instrument zur Festlegung bestimmter Regeln, sondern auch eine Informationsquelle für :

### **Das Netzwerk der hauptsächlichen Infrastrukturen für den Verkehr und für den Transport von Flüssigkeiten und von Energie**

Die hauptsächlichen Infrastrukturen, die im Sektorenplan vermerkt sind, sind :

- Autobahnen,
- Regionale Verbindungsstrassen,
- Eisenbahnlinien,
- Flugplätze,
- Elektrische Hochspannungsfreileitungen und unterirdische Hochspannungslinien
- Kanalisationen von regionaler Bedeutung

### **Im Plan können zusätzlich zur Festlegung der vorgenannten Gebiete folgende Umkreise, deren Inhalt von der Regierung bestimmt wird, als Überdruck verzeichnet werden :**

- 1° Umkreis mit bemerkenswertem Ausblick ;
- 2° Umkreis mit ökologischen Verbindungen ;
- 3° Umkreis von landschaftlichem Interesse ;
- 4° Umkreis von kulturellem, historischem oder ästhetischem Wert ;
- 5° Umkreis mit natürlichen Risiken und größeren geotechnischen Belastungen, die einem bedeutenden natürlichen Risiko oder einer bedeutenden geotechnischen Belastung ausgesetzt sind, wie Überschwemmungen, Felsrutschen, Karst, Bergwerkeinstürzen, seismischen Risiken oder einem bedeutenden Risiko im Sinn von Artikel 31;
- 6° Reserveumkreis ;
- 7° Umkreis zur Erweiterung eines Abbaugebietes

### **Die eingeschriebenen Zonen können Gegenstand weiterer Eintragungen sein :**

- 1° Bezeichnung der Zweckbestimmung des Gebieten ;
- 2° Phasierung ihrer Benutzung ;
- 3° die Umkehrbarkeit der Zweckbestimmung ;
- 4° Bau- oder Wohndichte ;
- 5° Pflicht, einen kommunalen Raumordnungsplan vor deren Verwirklichung zu erstellen ;
- 6° Pflicht, eine kommunale Städtebauordnung vor deren Verwirklichung zu erstellen.

## 1.1.3. Ausnahmen vom Sektorenplan

Ausnahmen können gewährt werden ! Die Regierung oder der beauftragte Beamte können Ausnahmen vom Sektorenplan gewähren, wenn : .

- Die Anfrage vorher Gegenstand einer öffentlichen Untersuchung war
- Die Anfrage Gegenstand einer Diskussion im Rahmen des KBRA war, falls er besteht,

### **Bauten und Ausrüstungen öffentlicher Dienststellen.** (Artikel 110 des CWATUP).

können auch außerhalb der Gebiete errichtet werden, die speziell dafür vorgesehen sind. Hier können die Bauten und Ausrüstungen öffentlicher oder gemeinschaftlicher Dienststellen in dem Masse zugelassen werden, in dem sie die Hauptzüge der Landschaft entweder berücksichtigen, strukturieren oder neu gestalten.

**Gebäude, die vor Inkrafttreten des Sektorenplans bereits bestanden**, können zu Wohnzwecken umgebaut, vergrößert oder instand gesetzt werden, auch wenn diese nicht in einem Wohngebiet stehen und vorausgesetzt, diese Gebäude sind aus architektonischer Sicht erhaltenswert. (Art. 111 du CWATUP).

**Zwischen zwei Häusern entlang einer öffentlichen Strasse und auf derselben Straßenseite**, die vor Inkrafttreten des Sektorenplans bestanden und deren Abstand voneinander weniger als 100 m beträgt, darf gebaut werden, auch wenn dieses danach nicht in einem Wohngebiet steht, vorausgesetzt, die Strasse ist ausreichend breit und befahrbar und ausreichend

ausgestattet mit Wasser, Strom, Kanalisation. (Article 112 des CWATUP). Die vorliegende Regel ist entlang der vier- und mehrspurigen Strassen nicht anwendbar. Es wird vorausgesetzt, dass sie sich im bebauten und unbebauten Standort einfügen. Die Bauten, Umbauten, Vergrößerungen und Wiederaufbauten dürfen die Einrichtung der Zone nicht kompromittieren.

#### **Die Ausnahme unterliegt folgenden Grundsätzen (Artikel 113 du CWATUP)**

Wird eine Baugenehmigung in Anwendung der Ausnahmemöglichkeiten bzgl. des kommunalen Raumordnungsplans, der Parzellierungsgenehmigung oder der regionalen oder kommunalen Städtebauordnung gewährt, dann nur in dem Maß als sie kompatibel ist mit :

- der allgemeinen Zweckbestimmung der betreffenden Zone
- ihres architektonischen Charakters
- den städtebaulichen Leitlinien, wie sie in den Vorschriften aufgeführt sind

**Eine Parzellierungsgenehmigung** kann unter denselben Bedingungen von den Bestimmungen eines kommunalen Raumordnungsplans oder der regionalen oder kommunalen Städtebauordnung abweichen.

Da es sich um **Ausnahmen vom Sektorenplan** handelt, muss darauf verwiesen werden, dass kein automatisches Anrecht darauf besteht, diese Möglichkeit in Anspruch zu nehmen. Will eine Gemeinde eine Städtebaugenehmigung auf dieser Basis erteilen, brach sie dafür die ausdrückliche und vorherige Zustimmung der Urbanismusbehörde. Wird diese Zustimmung verweigert, darf die Gemeinde keine Städtebaugenehmigung auf Basis der genannten Artikel ausstellen.

## **1.1.4. Gebiet für konzertierte kommunale Raumplanung (früher Bauerwartungsgebiete)**

Quelle: Artikel 33 des CWATUPE

Die Festlegung der Zweckbestimmung des Gebiets für konzertierte kommunale Raumplanung erfolgt unter Berücksichtigung,

- des Standorts
- der Nachbarschaft,
- der Nähe von in Artikel 174 erwähnten bevorzugten Initiativgebieten und von in dem Wallonischen Wohngesetzbuch erwähnten Wohnkernen,
- der Leistungsfähigkeit der Kommunikations- und Verteilungsnetze,
- der durch die kurz-, mittel und langfristigen Verstädterung verursachten Kosten
- sowie der Bedürfnisse der Gemeinde.

Die Verwertung eines Gebiets für konzertierte kommunale Raumplanung im Sinne einer oder mehrerer städtebaulichen Zweckbestimmungen (siehe Artikel 25, Absatz 2 des CWATUPE) unterliegt der Annahme (durch den Gemeinderat) eines Städtebau- und Umweltberichts mit folgendem Inhalt:

- a. die raumordnerischen Zielsetzungen bezüglich der Infrastrukturen und technischen Netzwerke, der Landschaft, des Städtebaus, der Architektur und den Grünanlagen;
- b. die Einschätzung der möglichen Auswirkungen der Verwertung des Gebiets für konzertierte kommunale Raumplanung auf die Umwelt, einschließlich auf die biologische Vielfalt, auf den Menschen und seine Aktivitäten, auf die Fauna, die Flora, den Boden, den Untergrund, das Wasser, die Luft, das Klima und die Landschaft, das Kulturerbe, sowie die Wechselwirkung zwischen den genannten Faktoren; die Prüfung der Maßnahmen, die zu treffen sind, um die erwähnten negativen Auswirkungen zu vermeiden und zu verringern, die Darstellung von möglichen Alternativen und ihre Rechtfertigung sowie die in Betracht gezogenen Maßnahmen zur Begleitung der Durchführung des Städtebau- und Umweltberichts;
- c. eine nicht-technische Zusammenfassung der oben erwähnten Informationen.

#### **Der Städtebau- und Umweltbericht ist ein Orientierungsdokument.**

Das BSK unterwirft den Städtebau- und Umweltbericht einer öffentlichen Untersuchung bzw. dem Gutachten des KBRA oder, mangels dessen des Regionalausschusses, des Wallonischen Umweltrates für eine nachhaltige Entwicklung und der Personen und Organe, die zu konsultieren sie als notwendig erachtet.

#### **Der Gemeinderat nimmt den Städtebau- und Umweltbericht an.**

Der Gemeinderat sendet dem Beauftragten Beamten den Bericht zusammen mit der Akte. Innerhalb von dreißig Tagen übermittelt der Beauftragte Beamte ihn der Regierung.

Es ist der Öffentlichkeit gestattet, den Städtebau- und Umweltbericht sowie die Umwelterklärung im Gemeindehaus einzusehen.

#### **KBRA wird konsultiert**

Der Bericht und die Umwelterklärung werden dem KBRA, oder mangels dessen dem Regionalausschuss, dem Wallonischen Umweltrat für eine nachhaltige Entwicklung und ggf. den anderen zu Rate gezogenen Personen und Organen übermittelt.

### **Regelmäßige Berichterstattung**

Regelmäßig legt das Bürgermeister- und Schöffenkollegium dem Gemeinderat einen Bericht über die Überwachung der bedeutsamen Ein- und Auswirkungen auf die Umwelt der Verwertung der Gebiete oder Teile von Gebieten für konzentrierte kommunale Raumplanung vor.

## **1.2. andere Bestimmungen**

Direkter Zugang zur Strasse : Damit eine Städtebaugenehmigung erteilt werden kann, muss das Objekt, für das die Genehmigung angefragt wird; auf einem Grundstück errichtet werden, das direkten Zugang zum öffentlichen Wegenetz (Weg mit festem Belag und ausreichend breit) hat, und ausreichend mit Strom, Wasser und Kanalanschluss (in der kollektiven Zone) versorgt ist.

Ist das nicht der Fall und der Bauherr errichtet einen Weg mit eigenen Mitteln (z.B. innerhalb einer Parzellierung), wird er den nach Fertigstellung frei von Verpflichtungen und Lasten an die Gemeinde abtreten müssen. Ansonsten wird die Genehmigung verweigert.

Die Gemeinde kann, selbst wenn der Urbanismus zustimmt, eine Baugenehmigung verweigern – allerdings muss sie ihre Entscheidung begründen (z.B. aus Sicherheitsgründen).

## **1.3. Parzellierte Baustellen**

Niemand darf ohne vorherige, schriftliche und ausdrückliche Genehmigung des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums ein Gut weder parzellieren noch eine entsprechende Werbung oder Veröffentlichung machen. (Artikel 89 § 1 des CWATUPE – abrufbar unter <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf> )

Unter "parzellieren" versteht man die Aufteilung eines Gutes durch Schaffung von mindestens zwei unbebauten Losen mit dem Ziel, zumindest eins dieser Lose zu verkaufen, für mehr als neun Jahre zu vermieten, als Erbpacht oder Baurecht abzutreten, zwecks des Baus einer Wohnung oder der Aufstellung einer ortsfesten oder mobilen, zur Bewohnung geeigneten Einrichtung. Wurde der Rohbau jedoch bereits vor der Aufteilung auf dem Grundstück errichtet, gilt dieses als bebaut und unterliegt nicht mehr dem Parzellierungszwang (Brief vom [10.01.2003](#))

Laut Brief der Generaldirektorin vom [13.11.2002](#) betrifft dies nur die Aufteilungen, die nach dem 01.10.2002 erfolgt sind, bzw. auch diejenigen, die zwar vorher notariell festgelegt wurde, welche die Eigentumsrechte aber nach den 01.10.2002 übertragen.

Die erwähnte Aufteilung erfolgt durch gleich welche Urkunde, mit der ein dingliches Recht festgestellt, übertragen oder begründet wird, mit Ausnahme einer Hypothek oder eines Nutzungspfandrechts, oder durch gleich welche Urkunde zur Gewährung eines persönlichen Nutznießungsrechts während mindestens neun Jahren.

### **Parzellierung erforderlich wenn Bauabsicht**

Brief vom [19.12.2002](#) : ein Grundstück innerhalb der Bauzone ist nur potentiell bebaubar. Es kann aber auch anderen Zwecken zugeordnet sein, als dem Bau einer Wohnung. Wird in der Aufteilungsakte ausdrücklich ein anderer Zweck (z.B. Anlage eines Gartens) vorgesehen, unterliegt die Aufteilung des Baugrundstücks nicht dem Zwang der Parzellierung. Wird jedoch nichts dergleichen vorgesehen oder es liegt die Annahme vor, dass später gebaut werden soll, kann die Aufteilung eines Grundstücks innerhalb der Bauzone nur mittels Parzellierung erfolgen (wenn dabei mindestens 2 unbebaute Lose entstehen).

Laut Briefen vom [16.05.2003](#) und vom [14.11.2003](#) geht es nicht um die Frage, ob auf den Losen tatsächlich und unmittelbar gebaut wird. Es geht um die Zweckbestimmung der Lose, die ein späteres Bebauen ermöglicht.

Laut Brief vom [06.06.2003](#) wird die Aufteilung eines Guts in zwei oder mehrere Lose eine Parzellierungsgenehmigung erfordern, wenn auf dem einen Los eine Scheune (also kein Wohnhaus : daher gilt dieses Los im Sinn von Art. 89 des CWATUPE als nicht bebaut) und auf dem anderen Los nichts besteht, derweil die Scheune umgebaut werden soll in eine Wohnung und auf dem anderen Los jetzt oder später eine Neubau-Wohnung entsteht. Laut Brief vom [25.03.2005](#) würde auch das Los, auf dem die Scheune steht, als bebaut gelten, was eine Aufteilung des Guts in zwei Lose (eines davon bebaut) ohne Parzellierung möglich macht. Diesen Widerspruch gilt es mittels einer parlamentarischen Frage aufzuklären.

## **Teilung per Schenkung ohne Parzellierung möglich**

Wird ein Baugrundstück von Eltern auf Kindern per Schenkung weiter gegeben, darf dieses auch ohne „Parzellierung“ aufgeteilt werden. Siehe dazu die Aussage von Minister Antoine : „la donation échappe à l’obtention préalable d’un permis de lotir. » (siehe dazu COMPTE RENDU ANALYTIQUE vom 21. April 2005 des wallonischen Parlaments- Commission de l’Aménagement du Territoire, du Patrimoine, des Transports et de l’Equipement – abrufbar unter [http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2004\\_2005/CRAC/crac24.pdf](http://nautilus.parlement-wallon.be/Archives/2004_2005/CRAC/crac24.pdf) ) Dem steht die Deutung der Generaldirektorin gegenüber (siehe Brief vom [05.09.2005](#)).

## **Auflösung von ungeteilten Erbgemeinschaften oder nach der Scheidung**

Dies betrifft jedoch nicht unfreiwillige Urkunden und Teilungsurkunden, die zur Auflösung einer ungeteilten Erbgemeinschaft abgeschlossen werden, vorausgesetzt, dass es nicht mehr Lose als Miterben gibt. (Siehe dazu Art. 89 des CWATUPE und Brief vom [22.04.2003](#))

Dies gilt auch im Fall einer Aufteilung nach einer Scheidung, vorausgesetzt dabei entstehen nicht mehr als 2 unbebaute Lose, von denen jeweils das eine an sie und das andere an ihn übertragen wird (vgl. Brief vom [23.05.2003](#))

## **Aufteilung in Losen, nachdem gebaut wurde**

Laut Brief vom [04.06.2003](#) ist es möglich, ein Gut ohne Parzellierung in mehrere Lose aufzuteilen, wenn jedem Los eine Wohnung aus einem gruppierten Wohnkomplex zugewiesen wird. Jedes dieser Lose gilt als bebaut.

Dieselbe Möglichkeit eröffnet sich, wenn die Aufteilung nacheinander in Losen erfolgt, nachdem ein Rohbau auf Los A errichtet wurde und somit jeweils nur ein unbebautes Los B geschaffen wird. Los A wird bebaut und Los B wird danach von Los A getrennt. Danach wird Los B bebaut und Los C wird von Los B getrennt, usw.

## **Was versteht man unter „Gut“ ?**

[10.01.2003](#) und [25.11.2003](#) : als „Gut“ gelten alle zusammen hängenden Grundstücke ein und desselben Eigentümers. Ein Gut kann also aus mehreren Parzellen bestehen, wenn diese zusammen hängend sind. Werden also eine oder mehrere Parzellen innerhalb eines größeren Guts aufgeteilt, ist ggf. eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, wenn das Gut mehr als 2 ha umfasst.

[16.05.2003](#) : In diesem Fall ist es erforderlich, dass die Parzellierung das gesamte Gut umfasst und jedem Los eine Zweckbestimmung zuordnet. Wird nur ein Teil des Guts zur unmittelbaren Bebauung vorgesehen, so muss vermerkt sein, ob der Rest des Guts Gegenstand einer späteren Parzellierung sein wird bzw. ob Teile davon definitiv nicht bebaut werden, bzw. ob darauf andere Bauten als Wohnungen vorgesehen sind. Diese Bestimmung dient der Rechtssicherheit und dem Schutz des Käufers einer Parzelle, der somit vor unliebsamen Überraschungen bewahrt wird (z.B. dass direkt neben dem Wohnhaus eine Diskothek entstehen kann).

## **Nur bebaubare Flächen können parzelliert werden**

Dies gilt nur für Aufteilungen, bei denen mindestens eines der infolge der Aufteilung entstandenen Lose zum Bau einer Wohnung oder zur Anlage einer ortsfesten Einrichtung oder einer beweglichen Vorrichtung, die zu Wohnzwecken benutzt werden können, bestimmt wird. Folglich können Gebiete, die unter Agrarfläche fallen, nicht parzelliert werden.

Liegt ein Grundstück teils in der Bauzone, teils im Agrargebiet, dann eine Aufteilung dieses Grundstücks ohne Parzellierung erfolgen, insofern der Teil innerhalb der Bauzone nicht unterteilt wird. Es wird in diesem Fall nur ein bebaubares Los geschaffen. Siehe dazu den Brief vom [17.10.2002](#).

## **Die Parzellierungsgenehmigung kann unterschiedliche Vorschriften enthalten für die Lose,**

die nicht zum Bau einer Wohnung bestimmt sind,  
oder die aus technischen oder juristischen Gründen dazu nicht geeignet sind,  
oder die schon bebaut sind  
oder die schon für die Aufstellung einer ortsfesten oder mobilen Einrichtung im Sinne von Artikel 84, § 1, 1° benutzt werden.

Auf Vorschlag des Antragstellers oder von Amts wegen kann die Behörde, die die Parzellierungsgenehmigung ausstellt, vom Siedlungsgebiet alle oder einige Lose ausschließen, die nicht zum Bau einer Wohnung bestimmt sind, oder die aus technischen oder juristischen Gründen dazu nicht geeignet sind, oder für die Lose, die schon bebaut sind oder die schon für die Aufstellung einer ortsfesten oder mobilen Einrichtung im Sinne von Artikel 84, § 1, 1° benutzt werden, wenn ihrer Ansicht nach die Auferlegung von Vorschriften bezüglich dieser Lose nicht relevant ist.

[17.04.2003](#) : Aus dieser Bestimmung kann abgeleitet werden, dass es für den Begriff „Los“ keine einheitlich festgelegte Definition gibt (weder bzgl. der Größe, der Lage oder der Zweckbestimmung), da für jedes einzelne Los unterschiedliche Auflagen gemacht werden können.

## **Eventuelle Auflagen**

Das BSK oder der Gemeinderat, der beauftragte Beamte und die Regierung können die Erteilung der Parzellierungsgenehmigung von Auflagen abhängig machen (inklusive Hinterlegung der erforderlichen finanziellen Garantien zu ihrer Verwirklichung).

Sie können außerdem vom Antragsteller verlangen, dass dieser die im Antrag genannten Wege, öffentlichen Grünanlagen oder öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Bauten oder Ausrüstungen an die Gemeinde kostenlos und frei von jeglichen Verpflichtungen und Lasten für die Gemeinde abzutreten.

Laut Brief vom [04.06.2003](#), muss ein zusammen hängendes Gut, das durch einen Weg geteilt wird, nicht parzelliert um aufgeteilt zu werden, wenn der Weg ein öffentlicher ist. Ist der Weg jedoch privat und gehört demselben Besitzer wie das Gut, gehört er mit zum Gut und wird somit Bestandteil der Parzellierung.

### **Im Prinzip keine Baugenehmigung vor der Ausführung der Parzellierungsaufgaben**

Die Aufteilung, die durch die Parzellierungsgenehmigung oder eine Phase dieser Genehmigung erlaubt wurde, die städtebauliche Auflagen oder die Anlage neuer Verkehrswege, eine Trassenabänderung, die Erweiterung oder das Abschaffen von vorhandenen Gemeindewegen erfordert, darf niemand vornehmen, bevor der Inhaber der Genehmigung entweder die vorgeschriebenen Arbeiten und Auflagen ausgeführt hat oder die zu ihrer Ausführung notwendigen finanziellen Garantien aufgebracht hat

### **Parzellierungen mit begrenztem „Haltbarkeitsdatum“**

Wenn die Parzellierungsgenehmigung keine städtebaulichen Auflagen oder die Erschließung von neuen Verkehrswegen, die Abänderung der Trasse von bestehenden kommunalen Verkehrswegen, ihre Erweiterung oder Abschaffung erfordert, gilt sie für den übrigen Teil als verfallen, falls innerhalb von fünf Jahren nach deren Aushändigung nicht mindestens ein Drittel der Lose zwecks Bebauung veräußert worden sind.

Wenn die Parzellierungsgenehmigung die Erschließung von neuen Verkehrswegen, die Abänderung der Trasse von bestehenden kommunalen Verkehrswegen, die Ausbreitung oder Abschaffung dieser umfasst, gilt sie als verfallen, wenn der Inhaber der Genehmigung in den fünf Jahren nach deren Aushändigung entweder die auferlegten Arbeiten und Auflagen nicht erledigt oder die geforderten finanziellen Garantien nicht zur Verfügung gestellt hat.

### **Parzellieren in Etappen**

Ist die Ausführung des Erschließungsvorgangs in Phasen erlaubt, so wird in der Parzellierungsgenehmigung der Zeitpunkt bestimmt, an dem die fünfjährige Verfallsfrist für jede Phase außer der ersten anläuft.

### **Parzellierungen von über 2 ha**

Parzellierungen unterliegen einer Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn die zu parzellierende Fläche innerhalb der Bauzone min. 2 Hektar beträgt. Beträgt die Fläche des Grundstücks mehr als 2 Hektar, die größtenteils außerhalb der Bauzone liegen (z.B. 3 ha, wovon 2/3 im Agrargebiet und 1/3 in der Bauzone), dann ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

### **Was tun im Fall einer notwendigen Abweichung von den Parzellierungsbestimmungen ?**

Möchten Sie jedoch nur von den Vorschriften abweichen, kann dies ausnahmsweise seitens des BSK genehmigt werden, wenn die Parzellennachbarn befragt wurden (es erfolgt nach Einreichen des Antrags eine Bekanntmachung Ihres Vorhabens mit einer Frist von 30 Tagen, binnen derer die Nachbarn alle ihre Anmerkungen bei der Gemeinde einreichen können) und der Urbanismus dazu vorher sein ausdrückliches Einverständnis mitgeteilt hat. Dieses Einverständnis ist unwahrscheinlich, wenn die Abweichungen zu bedeutend oder zu zahlreich sind.

Wenn ein kommunaler Raumordnungsausschuss besteht, kann dieser vorher um ein Gutachten gebeten werden.

Die Abweichung darf weder die Zweckbestimmung noch den architektonischen Charakter des betroffenen Gebietes beeinträchtigen.

Der Notar setzt die Parteien über die Aufteilungsurkunde, das Lastenheft der Parzellierung, die Bestimmungen der Parzellierungsgenehmigung sowie die Abänderungsbestimmungen in Kenntnis. Bevor Sie ein Grundstück aus einer Parzellierung kaufen, sollten Sie sich die Parzellierungsvorschriften aushändigen lassen und diese genauestens durchlesen. So werden Sie feststellen, ob ihre architektonischen Vorstellungen mit den Parzellierungsvorschriften vereinbar sind.

### **Ist die Abänderung einer Parzellierungsgenehmigung möglich ?**

Auf Anfrage des Inhabers eines Loses, das Gegenstand einer Parzellierungsgenehmigung ist, kann eine Abänderung dieser Genehmigung beantragt werden, insofern diese nicht die Rechte, die aus den zwischen den Parteien ausdrücklich getroffenen

Vereinbarungen hervorgehen, beeinträchtigt. Wenn Sie also die Parzellierungsvorschriften abändern möchten, kann dies durch das BSK nach Rücksprache mit der Städtebauverwaltung genehmigt werden, wenn vor der Einreichung des Antrags die Eigentümer der anderen Lose innerhalb der Parzellierung persönlich befragt wurden und ihr Einverständnis erteilt haben.

Die Abänderung wird verweigert, wenn der oder die Eigentümer, die im Besitz von mehr als einem Viertel der in der ursprünglich ausgestellten Genehmigung erlaubten Lose sind, dem Kollegium mit einem bei der Post aufgegebenen Einschreiben ihren Einspruch zustellen und dies innerhalb der Frist von 30 Tagen. Hat ein Eigentümer einer Parzelle die Abänderung einer Parzellierungsgenehmigung erreicht, so müssen auf seinen Antrag hin die an der Teilung der Grundstücke oder an den Lasten der Parzellierung vorgenommenen Abänderungen notariell beurkundet werden.

**Beindet das Grundstück, für das ich mich interessiere, innerhalb einer gültigen Parzellierung ?**

Um dies festzustellen, kann ich den Urbanismudienst der Gemeinde oder der Wallonischen Region befragen.

Ich kann aber auch diese Information direkt aus dem Internet laden und zwar unter der Anschrift <http://carto6.wallonie.be/WebGIS/viewer.htm?APPNAME=LOTIS>

## 2.

# Für welche Arbeiten braucht man eine Baugenehmigung ?

## 2.1 Genehmigungspflichtige Arbeiten

Quelle : CWATUPE (Artikel 84 und 262ff) abrufbar unter <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP.pdf>

Niemand darf ohne vorherige, schriftliche und ausdrückliche Genehmigung des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums (Artikel 84 §1 des CWATUPE):

- ein Gebäude errichten (das dazu bestimmt ist, am Standort zu bleiben)
- Aushängeschilder und Reklamevorrichtungen anbringen
- ein Gebäude abreißen
- ein Gebäude wieder aufbauen
- Änderungen an einem bestehenden Gebäude vornehmen, die seine Tragstruktur beeinträchtigen oder eine Änderung des Bauvolumens bzw. des architektonischen Aussehens zur Folge haben
- eine neue Wohnung in einem bestehenden Gebäude schaffen
- die Zweckbestimmung eines Gutes ändern (weder ganz noch teilweise)
- das Bodenrelief bedeutend verändern
- aufforsten, abholzen (ausgenommen ist das Anpflanzen von Weihnachtsbäumen in der Forst- oder Agrarzone)
- alleinstehende, hochstämmige Bäume fällen, welche sich in einem Grüngelände befinden
- bemerkenswerte Bäume oder Hecken fällen oder verändern, die auf einer Liste der Regierung stehen
- schützenswerte Vegetation verändern
- Gebrauchtfahrzeuge, Schrott, Abfall usw. oder Wohnwagen, Campingwagen, ausrangierte Fahrzeuge usw. auf einem Grundstück abstellen
- Arbeiten an denkmalgeschützten Immobilien vornehmen

und für alle anderen Arbeiten, die nicht ausdrücklich auf der Liste als Arbeiten vermerkt sind, die ohne Genehmigung des BSK durchgeführt werden dürfen (siehe Artikel 262 ff des CWATUPE)

Beim Verkauf der Immobilie erwähnt der Notar in der Verkaufsurkunde, ob für die in Frage stehende Immobilie eine ordnungsgemäße und gültige Städtebaugenehmigung besteht. Deren Wortlaut wird im notariellen Akt aufzunehmen sein

### **Es gibt jedoch auch Arbeiten, die ohne Baugenehmigung oder ohne Gutachten des Urbanismus oder ohne den Plan eines Architekten durchgeführt werden können.**

Diese Möglichkeit besteht allerdings nur in beschränktem Rahmen. Der Artikel 265 des CWATUP besagt ausdrücklich, dass diese Möglichkeit nicht gegeben ist, wenn das Objekt sich in einer der folgenden Zonen befindet :

1° in einem Schutzgebiet (siehe Artikel 187 des CWATUP);

2° in einem Umkreis, in dem für städtebauliche Schutzgebiete gewisser Gemeinden die geltende allgemeine Bauordnung oder die Allgemeine Bauordnung für ländliche Gegenden (RGSB) anwendbar ist,

3° in einem Gebiet, in dem die regionale Bauordnung bzgl. der akustischen Qualität der Bauten anwendbar ist (z.B. in der Nähe von Flughäfen)

## 2.2. gemäss der erteilten Genehmigung bauen

In allen Fällen

Müssen Sie der Gemeinde mitteilen, wann :

- das Schnurgerüst aufgebaut ist, damit diese die Einpflanzung des Gebäudes auf der Parzelle überprüfen kann
- der Rohbau (mit Dach) fertig gestellt ist
- oder hätte gemäss Fristen fertig gestellt sein sollen, jedoch noch nicht fertig gestellt ist
- und ob die Arbeiten allesamt gemäss der erteilten Genehmigung ausgeführt wurden oder nicht (falls nicht, müssen Sie der Gemeinde mitteilen, welche Details anders ausgeführt wurden, als genehmigt).

Im Bedarfsfall, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass nur geringfügige Details anders ausgeführt wurden als genehmigt, wird die Gemeinde Ihnen eine Regularisierungsgenehmigung ausstellen.

Sind die Abweichungen von der Genehmigung jedoch zu bedeutend, werden Sie eine Regularisierungsgenehmigung beantragen müssen, allerdings mit dem Risiko, dass diese verweigert wird.

Siehe dazu das Kapitel „nicht genehmigte Arbeiten“

Bevor ein Notar später den Verkauf oder die Weitergabe der Immobilie akzeptieren wird, prüft er, ob das Gebäude gemäss den Genehmigungen gebaut wurde.

Ist dies nicht der Fall, wird er den aktuellen Besitzer bitten, sich per Antrag auf Regularisierungsgenehmigung in Ordnung zu bringen.

Werden Infrastrukturen errichtet, die nicht genehmigt wurden, obwohl sie hätten genehmigt werden müssen, dann muss der Bürgermeister oder der Mitarbeiter des Urbanismus diesen Sachverhalt dem Staatsanwalt melden, der dann entscheidet, ob er eine strafrechtliche Prozedur einleitet oder nicht.

## 2.3. Nicht genehmigte Arbeiten

### Was geschieht, wenn nicht genehmigte Arbeiten festgestellt werden ?

**Informationspflicht** : Am Grundstück muss entlang der Strasse vor Beginn der Baustelle und während der gesamten Dauer derselben ein Hinweis angebracht werden, dass die Arbeiten genehmigt worden sind oder dass sie zum Anlass eines Gerichtsurteils wurden. Während derselben Zeit müssen die Genehmigung oder das Urteil dem befugten Kontrollbeamten auf Anfrage auf der Baustelle ständig vorgewiesen werden können.

**Baustopp** : Die befugten Beamten können mündlich und an Ort und Stelle einen Baustopp oder die Ausführung von Arbeiten verlangen, wenn sie feststellen, dass

- Arbeiten nicht gemäss der Städtebaugenehmigung ausgeführt werden
  - Arbeiten ohne Städtebaugenehmigung ausgeführt werden
  - Arbeiten ohne vorherige Mitteilung (an das BSK) ausgeführt werden, obwohl sie mitteilungs pflichtig sind
- Nach Verhängung des Baustopps wird ein Protokoll erstellt, das dem Staatsanwalt und dem Urbanismus zugestellt wird. Der Baustopp wird hinfällig, wenn er nicht binnen 5 Tagen vom Bürgermeister oder vom Beauftragten Beamten bestätigt wird.

Der Bauherr kann die Aufhebung des Baustopps beantragen. Der Vorsitzende des Gerichts 1. Instanz wird darüber befinden.

Die befugten Beamten sind befugt, alle Maßnahmen zu ergreifen, darin inbegriffen die Plombierung der Baustelle, um zu gewährleisten, dass die Anordnungen befolgt werden. Wer sich diesen Beamten widersetzt, macht sich strafbar.

**Es wird ein Protokoll erstellt** : Die zuständigen Beamten der Gemeinde oder des Urbanismus dürfen unerlaubte Arbeiten feststellen und protokollieren. Das Protokoll wird dem Bauherrn oder Nutznießer bzw. dem Eigentümer, der Gemeinde und dem Staatsanwalt zügig mitgeteilt. Diese zuständigen Beamten haben Zugang zur Baustelle, um dort alle Recherchen und Feststellungen zu machen. Sie haben ebenfalls Zugang zu jeglicher Information.

Sollte die Kontrolle zu einem Hausbesuch führen, kann dieser nur erfolgen, wenn Indizien für unerlaubte Arbeiten vorliegen und wenn der Hausbesuch vom Polizeirichter genehmigt wurde.

Wer den Beamten dieses Kontrollrecht verweigert oder unmöglich macht, macht sich strafbar. In diesem Fall ist eine Geldstrafe zu zahlen bzw. eine Gefängnisstrafe abzusitzen.

**Klage wegen unerlaubter Arbeiten** : Der Beauftragte Beamte (Urbanismus) oder das BSK können aus eigener Initiative oder auf Anfrage die Wiederinstandsetzung vor dem Korrekionalgerichtshof beantragen. Dieses ordnet an, dass zusätzlich zur Strafe binnen Jahresfrist die Örtlichkeit in den ursprünglichen Zustand rückversetzt wird, dass die missbräuchliche Nutzung beendet wird, dass weitere Arbeiten ausgeführt werden oder dass eine angemessene Summe gezahlt wird, die dem Mehrwert infolge der unerlaubten Veränderungen entspricht (vorausgesetzt, das Gebäude ist weder geschützt noch klassiert).

Die Rückversetzung in den ursprünglichen Zustand oder die weiteren Arbeiten bedürfen keiner neuen Städtebaugenehmigung. Der Verurteilte muss lediglich das BSK 8 Tage vor Beginn der Arbeiten informieren, damit dieses ggf. alle Maßnahmen hinsichtlich Sicherheit und Hygiene veranlassen kann.

Ungeachtet der Wiedergutmachungspflicht zu Lasten des Verurteilten begrenzt die zuständige Behörde die Rechte der Zivilparteien hinsichtlich der Reparaturen, die infolge der unerlaubten Arbeiten erfolgen müssen.

Bekundet der Staatsanwalt nicht binnen 90 Tagen ab Einreichen der Klage, dass er eine Verfolgung einleiten wird, kann der Beauftragte Beamte (Urbanismus) eine [Klage vor dem Zivilgericht](#) beantragen, in der Absicht, die Örtlichkeiten wieder in den ursprünglichen Zustand zurück zu versetzen, wenn es sich um Arbeiten handelt, die nicht im Sinn von Artikel 155 genehmigt werden können.

[Zwangsausführung der angeordneten Arbeiten](#) : Werden die Instandsetzungsarbeiten nicht binnen der vorgeschriebenen Frist ausgeführt, können der Beauftragte Beamte oder das BSK und ggf. die Zivilpartei die Zwangsausführung derselben veranlassen. Letztere haben das Recht, in Ausführung des Urteils die Objekte und Werkstoffe, die aufgrund der Widereinstandsetzung der Örtlichkeit anfallen, zu verkaufen, sie zu lagern und ihre Zerstörung zu veranlassen. Der Verurteilte wird durch den Pfändungsrichter verpflichtet, die Kosten der Zwangsausführung zu übernehmen, nach Abzug der Verkaufsergebnisse.

Entstehen in der Folge von Zwangsvollstreckungen der Öffentlichkeit Kosten, werden diese durch eine [gesetzliche Hypothek](#) abgesichert. Die Klage und das Urteil vor dem Korrekionalgericht werden dem Hypothekenbewahrer unter Angabe der Katastersituation gemeldet. Ebenso die Bescheinigung des Beauftragten Beamten, dass das Urteil vollzogen und die angeordneten Arbeiten verrichtet wurden, bzw. dass die Transaktion vom Verurteilten gezahlt worden ist und dass dieser die erforderliche Städtebaugenehmigung erhalten hat.

[Finanzielle Transaktion](#) : Für den Fall, dass die unerlaubten Arbeiten aufgrund der Regeln hätten erlaubt werden können, die zum Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten oder zum Zeitpunkt der Klage in Kraft gewesen sind (darin inbegriffen die Anwendung der Artikel 110 bis 113 und 127§3), dann beantragen die befugten Behörden eine finanzielle Transaktion. Gleiches gilt für Arbeiten, die lediglich mitteilungsspflichtig aber nicht mitgeteilt wurden. Dies ist allerdings nur möglich, wenn der Staatsanwalt nicht binnen 90 Tagen ab der Klage seine Absicht bekundet, die unerlaubten Arbeiten gerichtlich zu verfolgen. Die Höhe der Transaktion wird gemäß der durch die Regierung festzulegenden Regeln zu berechnen sein. Sie wird zwischen 200 € und 25.000 € schwanken.

Die Transaktion ist zu zahlen an den Gemeindeeinnahmer, wenn die Klage von der Gemeinde oder der lokalen Polizei aus geht, oder auf das Konto der Wallonischen Region (beim Einregistrierungsamt) in allen anderen Fällen.

[Erst die Strafe, dann die Regularisierung](#) : Für alle Arbeiten, die ohne Genehmigung oder Mitteilung (art. 84§2 oder art. 129§3) ausgeführt oder beibehalten werden und die im Protokoll (art 156) vermerkt sind, ist der Antrag auf Städtebaugenehmigung bzw. die Mitteilung an das BSK so lange nicht annehmbar, bis die Arbeiten zwangsausgeführt oder die Geldstrafe gezahlt sind.

**Folgende Beamte und Bedienstete der Verwaltung für Raumordnung und Städtebau** sind für die Ermittlung und Feststellung von Übertretungen des Raumordnungs- und Städtebaugesetzbuch für die wallonische Region zuständig:

- 1° die Beamten und Bediensteten der regionalen Verwaltung für Raumordnung und Städtebau, die mindestens den Dienstgrad eines Direktors haben, sowie die Ingenieure und Architekten der besagten regionalen Verwaltung, und zwar für das gesamte Gebiet;
- 2° die leitenden Oberingenieure, die Direktoren und Sonderkommissare der Außendienste der Verwaltung für Raumordnung und Städtebau sowie die Ingenieure und Architekten der besagten Dienste, wobei jeder unter ihnen für das gesamte Gebiet, in dem er sein Amt ausübt, zuständig ist;
- 3° die Beamten der regionalen Verwaltung für Raumordnung und Städtebau, Dienst für Kontrolle und Ahndung von Übertretungen in Bauangelegenheiten, die mindestens den Dienstgrad eines Verwaltungssekretärs haben, und zwar für das gesamte Gebiet;
- 4° die Beamte der Außendienste der Verwaltung für Raumordnung und Städtebau, Dienst für Kontrolle und Ahndung von Übertretungen in Bauangelegenheiten, die mindestens den Dienstgrad eines Verwaltungssekretärs haben, wobei jeder unter ihnen für das gesamte Gebiet, auf dem er sein Amt ausübt, zuständig ist;
- 5° die Kontrolleure und beigeordneten Kontrolleure sowie die Aufseher und beigeordneten Aufseher der Arbeiten der regionalen Verwaltung für Raumordnung und Städtebau, Dienst für Kontrolle und Ahndung von Übertretungen in Bauangelegenheiten, und zwar für das gesamte Gebiet;
- 6° die Kontrolleure und beigeordneten Kontrolleure sowie die Aufseher und beigeordneten Aufseher der Arbeiten der Außendienste der Verwaltung für Raumordnung und Städtebau, Dienst für Kontrolle und Ahndung von Übertretungen in Bauangelegenheiten, wobei jeder unter ihnen für das gesamte Gebiet, auf dem er sein Amt ausübt, zuständig ist.

Die besonders durch die Provinzgouverneure bestellten Beamten und Fachbediensteten der Gemeinden oder Gemeindevereinigungen sind ebenfalls für die Ermittlung und Feststellung der obenerwähnten Übertretungen zuständig

## 2.3. Gültigkeitsdauer einer erteilten Genehmigung

Wenn die Arbeiten nicht binnen zwei Jahren nach Erteilen der Baugenehmigung begonnen sind, verfällt deren Gültigkeit.

Sind die Arbeiten begonnen, verfügen Sie über 5 Jahre ab Versand der Genehmigung, um diese zu Ende zu führen. Alle Arbeiten, die nicht binnen dieser Frist beendet sind, müssen erneut genehmigt werden.

## 2.4. Folgende Arbeiten dürfen ohne Genehmigung des BSK ausgeführt werden :

Quelle : 27. OKTOBER 2005 - Erlass der Wallonischen Regierung zur Festlegung der Liste der Handlungen und Arbeiten, für welche die Städtebaugenehmigung, das gleichlautende Gutachten des beauftragten Beamten oder die Beteiligung eines Architekten nicht erforderlich ist, oder für die eine vorherige städtebauliche Erklärung nötig ist.

Art. 262 des CWATUP - Für die folgenden Handlungen und Arbeiten ist keine Städtebaugenehmigung erforderlich, insofern sie keine Abweichung von den Gesetzes-, Dekrets- und Verordnungsbestimmungen zur Folge haben und keine vorbereitenden Handlungen und Arbeiten erfordern, die einer Städtebaugenehmigung unterliegen:

1° die vorläufigen Infrastrukturbauten auf Baustellen für genehmigte Handlungen und Arbeiten, einschließlich Speiseräume, Wohnungen und Sanitärräume sowie Aufenthaltspavillons, während der Dauer der Handlungen und Arbeiten, insofern diese ununterbrochen ausgeführt werden;

2° die Anlage von thermischen oder photovoltaischen Sonnenkollektoren, insofern die Gesamtheit der Kollektoren auf dem Dach befestigt wird und keinen Überhang über das Gebäude hinaus aufweist, oder aber in die Dachfläche eingebaut wird;

3° sofern die Festigkeit des Gebäudes nicht gefährdet wird, Innen- oder Außeneinrichtungsarbeiten oder Instandhaltungs- und Pflegearbeiten, die keine Änderung des Bauvolumens bzw. seines architektonischen Aussehens zur Folge haben, unter der Voraussetzung, dass diese Arbeiten nicht darin bestehen, eine neue Wohnung zu schaffen oder die Zweckbestimmung eines Guts im Sinne von Artikel 84 § 1 6° und 7° ganz oder teilweise zu ändern;

4° in den Höfen und Gärten, alle Gestaltungsarbeiten, die keine bedeutende Abänderung des Bodenreliefs zur Folge haben, der Zweckbestimmung der Höfe und Gärten Rechnung tragen, und folgende Tätigkeiten betreffen:

a) die Anlage von Wegen, Terrassen oder das Anbringen von Pflanzentrögen, Zierbrunnen oder die Schaffung eines Teichs mit einer Höchstfläche von 15,00 m<sup>2</sup>;

b) das Aufstellen von Gartenmöbeln, wie Bänken, Tischen, Sesseln, offenen Feuern oder Barbecue-Grills, Mülltonnen, Kompostbehältern, Pergolen oder Säulen, insofern ihre Gesamthöhe 2,50 m nicht überschreitet und sie mindestens 1,90 m von den Grundstücksgrenzen gelegen sind;

c) das Aufstellen von Kandelabern und Lichtmasten, so dass der auf den Boden fallende Lichtstrahl der Lampen nicht über die Grundstücksgrenzen hinausragt;

d) die einzig und allein für das Betreiben von Spielgeräten erforderlichen Gegenstände, die eine Höhe 3,50 m nicht überschreiten;

e) pro Grundstück, die Anlage oder Entfernung eines Unterstands, der nicht für ein oder mehrere Tiere bestimmt ist, mit einer Höchstfläche von 15,00 m<sup>2</sup>, und dessen Dachgesimshöhe 2,50 m und Firsthöhe 3,50 m über dem natürlichen Bodenniveau nicht überschreitet, sofern es hinter dem Gebäude im Verhältnis zum Wegenetz und mindestens 3,00 m von den Grundstücksgrenzen entfernt steht;

f) Zäune, deren Höhe 2,00 m nicht überschreitet, bestehend aus lebenden Hecken aus regionalen Pflanzenarten oder aus Pfählen, die untereinander durch Draht oder Grobmaschendraht, gegebenenfalls mit einer höchstens 0,50 m hohen Betonplatte oder Mauer an der Basis, oder aber durch ein oder zwei waagerechte Querstücke verbunden werden, sowie Portalrahmen und Tore, die nicht höher als 2,00 m sind, durch die eine breite Aussicht auf das Grundstück möglich ist;

g) das Anbringen von eingegrabenen Wasser- oder Brennstofftanks, Dränrohren, unterirdischen Leitungen, Abläufen, Wasserrinnen, Schächten, Kanaldeckeln und Faulgruben und von jeglichem individuellen Klärsystem, insofern diese Vorrichtungen im Zusammenhang mit der zur Ausstattung des Grundstücks erforderlichen Infrastruktur stehen;

5° das Aufstellen einer Rundfunk- und Fernsehantenne oder einer Parabolantenne, sofern:

a) die Fläche 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreitet;

b) sie im Boden in den Höfen und Gärten, die hinter dem Gebäude im Verhältnis zum Wegenetz gelegen sind, oder in einem aufgehenden Mauerwerk oder in einer Dachseite, die

hinter dem Wohnhaus im Verhältnis zum Wegenetz gelegen sind, verankert ist; wenn sie in einem aufgehenden Mauerwerk oder in einer Dachseite verankert ist, muss die Antenne ein ähnliche Farbe wie ihr Träger haben;

c) sie in einer Entfernung von mindestens 3,00 m der Grundstücksgrenzen angebracht ist;

6° die Anlage von Einrichtungen mit sozialem, kulturellem, sportlichem oder Freizeitcharakter, für eine Dauer von höchstens sechzig Tagen;

7° insofern dies mit denselben Baustoffen als denjenigen des Daches erfolgt, der Verschluss, das Durchführen oder die Veränderung von Öffnungen in der Dachfläche über höchstens eine Ebene, die insgesamt höchstens ein Viertel der Länge des entsprechenden aufgehenden Mauerwerks aufweisen;

8° den Ersatz von Rahmen in den Verblendungen oder von Dachöffnungen durch isolierende Rahmen und Öffnungen mit dem gleichen Aussehen oder der Ersatz von Verblendungen von aufgehenden Mauerwerken und Dachbedeckungen durch isolierende Verblendungen und Bedeckungen mit dem gleichen Aussehen, insofern die Zunahme der Wand- bzw. Dachstärke nicht mehr als 0,30 m beträgt;

9° auf dem öffentlichen Eigentum:

- a) für die unter 7,00 m breiten Strassen, insofern die Fläche der Straßenanlage nicht verbreitert wird und die wesentlichen Merkmale des Querschnittes nicht verändert werden, die Erneuerung der unteren Tragschichten und des Belags der Strassen, Bankette, Bordsteine oder Bürgersteige, mit Ausnahme der Veränderungen von Belägen aus Naturstein;
- b) insofern die wesentlichen Merkmale des Querschnittes nicht verändert werden, die Erneuerung, die Verlegung oder das Entfernen der Einbauten wie Sicherheitsbrüstungen, -leitplanken und -bordsteine, mit Ausnahme der Stützmauern und der Lärmschutzzäune;
- c) das Anlegen oder Entfernen von Wasserableitungsvorrichtungen wie Wasserrinnen, Abläufen, Deckeln, Kanalisationen und Sammlern, die unter 1,25 m hoch sind;
- d) unbeschadet der Anwendung von Art. 129 § 3, die Anlage, Verlegung, Änderung oder der Ausbau von eingebauten, verankerten Netzen, die sich auf den öffentlichen Eigentumsbereich stützen oder ihn überragen;
- e) die vorläufige Einrichtung der Strassen für eine maximale Dauer von zwei Jahren;
- f) die Ausbauarbeiten in für Fußgänger, Personen mit eingeschränkter Mobilität oder Radfahrer vorbehaltenen Bereichen, die die lokale Vergrößerung dieser Bereiche, die Verbesserung ihres ästhetischen Aussehens oder die Sicherheit der Benutzer zum Zweck haben;
- g) die Anlage oder Erneuerung von kleinem Straßenmobiliar wie Bänke, Tische, Sessel, Mülltonnen, Lichtmaste, Pflanzentröge, kleine Teiche;
- h) die Ausbauarbeiten in für Anpflanzungen vorbehaltenen Bereichen;
- i) das Anlegen, Verlegen oder Entfernen der folgenden Vorrichtungen bzw. Einbauten:
  - die Beschilderung, einschließlich deren Träger und die Gerüste, sowie ihre Schutzvorrichtungen gegen den Verkehr;
  - die ortsfesten oder beweglichen Vorrichtungen zur Beschränkung des Verkehrs oder des Parkens;
  - die Vorrichtungen zur Kontrolle des Parkens, wie z.B. Parkuhren oder Datum- und Uhrzeitstempelapparate;
  - die Vorrichtungen für das Abstellen von zweirädrigen Fahrzeugen;
  - die Nebenanlagen von technischen unterirdischen oder oberirdischen Vorrichtungen, wie Steuerschränke für Ampeln oder Straßenbeleuchtung, Rufsäulen, Feuerlöschwasserständer, Fernsehdrahtfunk- und Kabelfernsehenschränke;
- j) die Anlage, die Verlegung oder das Entfernen von Vorrichtungen zur Straßenbeleuchtung;
- k) die Anlage, die Verlegung oder das Entfernen der folgenden Reklame- oder Anschlagvorrichtungen:
  - Litfasssäulen mit einem Durchmesser von höchstens 1,20 m und einer maximalen Höhe von 3,50 m;
  - freistehende Anschlagtafeln, die nicht höher als 2,50 m und nicht breiter als 1,70 m sind und deren Nutzfläche nicht mehr als 4,00 m<sup>2</sup> pro Seite beträgt;
- l) die Bodenmarkierung oder deren Abänderung;
- m) das Aufstellen, Verlegen oder Entfernen von Vorrichtungen zur Verkehrsberuhigung;
- n) das Aufstellen, das Entfernen oder die Erneuerung der Vorrichtungen zum Betrieb der öffentlichen Verkehrsmittelwege und -linien, wie Oberleitungsmaste, Signale, Fahrleitungsjoche, Beschilderungszellen oder -schränke oder Pfosten der Haltestellen für Reisende;
- o) unbeschadet der vorherigen Erteilung einer Straßenbaugenehmigung, die Anlage einer saisonbedingten offenen Terrasse im Hotel- und Gaststättengewerbe, sofern ihre Fläche 50,00 m<sup>2</sup> nicht überschreitet;

10° in einem Forstgebiet, die in Artikel 1 § 1 9° des Dekrets vom 14. Juli 1994 zur Abänderung des Gesetzes vom 28. Februar 1882 über die Jagd erwähnten Aussichtstürme aus Holz.

### **Einschränkung**

Art. 265/1 - **Die in Artikel 262 9°** einschließlich des öffentlichen Eigentums, das von kommunalen Raumordnungsplänen und ordnungsgemäß genehmigten und noch nicht verfallenen Erschließungsgenehmigungen betroffen ist, und in Art. 264 1° 5° bis 10° 12° 14° 16° bis 22° **erwähnten Befreiungen sind nicht anwendbar:**

1° in einem Umkreis, in dem die in Buch IV Titel I Kapitel XVII des Gesetzbuches erwähnte, für städtebauliche Schutzgebiete gewisser Gemeinden geltende allgemeine Bauordnung Anwendung findet;

2° in einem Gemeindegebiet oder einem Teil eines Gemeindegebiets, in dem die in Buch IV Titel I Kapitel XVII quater erwähnte Allgemeine Bauordnung für ländliche Gegenden Anwendung findet;

3° in einem Umkreis von kulturellem, historischem oder ästhetischem Interesse nach Artikel 40 4°;

4° auf die Handlungen und Arbeiten, die sich auf ein im Verzeichnis der wallonischen Erbgüter nach Art. 192 angeführtes Immobiliengut beziehen.

## 2.5. Für folgende Arbeiten ist eine vorherige städtebauliche Erklärung nötig :

Quelle : 27. OKTOBER 2005 - Erlass der Wallonischen Regierung zur Festlegung der Liste der Handlungen und Arbeiten, für welche die Städtebaugenehmigung, das gleichlautende Gutachten des beauftragten Beamten oder die Beteiligung eines Architekten nicht erforderlich ist, oder für die eine vorherige städtebauliche Erklärung nötig ist.

Art. 263 des CWATUP - § 1 - Für die folgenden Handlungen und Arbeiten ist keine Städtebaugenehmigung, sondern eine vorherige städtebauliche Erklärung erforderlich, insofern sie keine Abweichung von den Gesetzes-, Dekrets- und Verordnungsbestimmungen zur Folge haben und sie keine vorbereitenden Handlungen und Arbeiten erfordern, für welche eine Städtebaugenehmigung notwendig ist:

1° was die nicht auf der Fluchtlinie errichteten, aufgehenden Mauerwerke der Gebäude angeht und mit Ausnahme der Dächer und der in Artikel 262 7° erwähnten Handlungen und Arbeiten, das Durchführen oder die Veränderung von Öffnungen, insofern sie eine senkrechte Dominante aufweisen und mit denselben Baustoffen als denjenigen des aufgehenden Mauerwerks, in dem sie sich befinden, durchgeführt werden;

2° in den Höfen und Gärten, die folgenden Handlungen und Arbeiten:

a) pro Grundstück, der Bau oder der Ersatz eines bestehenden Nebenvolumens durch ein für Wohnzwecken oder nicht für Wohnzwecken bestimmtes etagenloses Nebenvolumen, das an ein bestehendes Gebäude angrenzt, hinter diesem oder mindestens 4,00 m hinter der Fluchtlinie errichtet wird oder an dieses Gebäude durch ein Volumen mit Flachdach verbunden ist, insofern:

- der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 1,90 m beträgt;

- die Gesamtfläche des Ausbaus nicht mehr als 30,00 m<sup>2</sup>, die Gesimshöhe nicht mehr als 3,00 m und die Firsthöhe nicht mehr als 5,00 m beträgt;

- das Volumen mit einem Pultdach oder einem Satteldach bedeckt ist, wobei beide Dachseiten die gleiche Schräge und Länge aufweisen, und die Dachrinne sich niedriger als die Dachrinne des Hauptvolumens befindet;

- die Verblendwerkstoffe des aufgehenden Bauwerks und die Dachbedeckung entweder Glas oder die gleichen Baustoffe als die des bestehenden Gebäudes sind, wobei die Gesamtheit der gebildeten Öffnungen eine senkrechte Dominante aufweist;

b) pro Grundstück, der Bau oder der Ersatz eines Nebenvolumens durch ein getrenntes, nicht für Wohnzwecken bestimmtes etagenloses Nebenvolumen, das in einem Abstand von mindestens 1,90 m der Grundstücksgrenze und hinter einem bestehenden Gebäude errichtet wird, eine Höchstfläche von 20,00 m<sup>2</sup> hat, mit einem Satteldach bedeckt ist, dessen beide Dachseiten die gleiche Schräge und Länge aufweisen, und dessen Baustoffe das Holz oder das Glas oder aber ähnliche Baustoffe als diejenigen des Hauptgebäudes sind;

c) Unterstände für ein oder mehrere Tiere, insofern:

- die Höchstfläche pro Grundstück 15,00 m<sup>2</sup> (25,00 m<sup>2</sup> für Taubenhäuser) beträgt;

- sie in einem Abstand von wenigstens 3,00 m von den Grundstücksgrenzen errichtet werden;

- sie in einem Abstand von wenigstens 20,00 m von einer benachbarten Wohnung errichtet werden;

- die Dachgesimshöhe nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m zum natürlichen Bodenniveau beträgt;

- der Verblendwerkstoff des aufgehenden Bauwerks Holz oder Drahtgitter oder aber ein ähnlicher Werkstoff als diejenigen des bestehenden Hauptgebäudes ist;

d) ein Bienenhaus, unbeschadet der Anwendung der im Feldgesetzbuch erwähnten Bestimmungen;

e) die Anlage von Zäunen, Portalrahmen oder Toren, ausserhalb derjenigen, die in Artikel 262 5° f) des Gesetzbuches erwähnt sind;

f) pro Grundstück und sofern dies keine bedeutende Abänderung des Bodenreliefs zur Folge hat, ein Schwimmbecken ohne Dach, dessen Fläche nicht mehr als 75,00 m<sup>2</sup> beträgt;

3° der Abbruch von Gebäuden ohne Etage und ohne Grundgeschoss, sofern:

a) die Fläche am Boden unter 30,00 m<sup>2</sup> liegt;

b) sie nicht auf der Fluchtlinie errichtet sind;

4° für landwirtschaftliche Betriebe:

a) der Bau von ganz oder teilweise eingegrabenen Lagersilos, insofern die Oberkante der Stützmauern sich nicht über mehr als 1,50 m über dem natürlichen Bodenrelief befindet;

b) die Anlage einer Mistplatte, insofern:

- diese sich in einem Mindestabstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze und 20,00 m von jeder anderen Wohnung als der des Betreibers befindet;

- die Oberkante der Platte oder der Stützmauern sich nicht über mehr als 1,50 m über dem natürlichen Bodenrelief befindet;

c) das Aufstellen einer ganz oder teilweise eingegrabenen Zisterne für die Sammlung oder Lagerung von Tierzucht abwässern oder tierischen Ausscheidungen, insofern die Oberkante der Stützmauer sich nicht höher als 0,50 m befindet und die Zisterne sich in einem Mindestabstand von 10,00 m von jeglichem schiffbaren oder nicht schiffbaren Wasserlauf, 3,00 m des öffentlichen Eigentums und 20,00 m von jeder anderen Wohnung als der des Betreibers befindet;

5° für den Anbau von Weihnachtsbäumen;

6° das Anlegen oder die Abänderung eines Entwässerungssystems in Gebieten, die nicht zur städtebaulicher Entwicklung bestimmt sind.

§ 2. Das Bürgermeister- und Schöffenkollegium ist zuständig, um über die in § 1 erwähnte Erklärung zu entscheiden.

Niemand darf in § 1 erwähnte Handlungen und Arbeiten durchführen, ohne eine betreffende Erklärung dem Bürgermeister- und Schöffenkollegium per Sendung oder Hinterlegung mit Aufgabe- bzw. Abnahmebescheinigung zu übermitteln, wobei gleichzeitig eine Abschrift an den beauftragten Beamten zu richten ist.

Die Erklärung ist unzulässig:

1° wenn die Sendung oder Hinterlegung unter Verstoß gegen den vorliegenden Artikel erfolgt oder dessen Vorschriften nicht beachtet;

2° wenn sie Folgendes nicht enthält:

a) ein Katastrerauszug bezüglich des Immobilienguts, dessen Gültigkeitsdatum nicht mehr als zwölf Monate vor dem Datum der Erklärung zurückliegt;

b) drei numerierte Fotos der Örtlichkeiten, wo die geplanten Handlungen und Arbeiten stattfinden werden, mit Angabe auf dem Katastrerauszug der Stellen, wo die Fotos genommen wurden;

c) eine Beschreibung in Wort oder Bild, die Positionen und eine vermasste Skizze der geplanten Handlungen und Arbeiten ggf. zuzüglich der einschlägigen technischen Unterlagen. Innerhalb fünfzehn Tagen nach dem Eingang der Erklärung informiert das Bürgermeister- und Schöffenkollegium den Erklärungsspflichtigen per Sendung, ob die Erklärung zulässig ist oder nicht. Ist die Erklärung nicht zulässig, so gibt das Bürgermeister- und Schöffenkollegium den Grund für die Unzulässigkeit an, wobei es ggf. eine Liste der fehlenden Dokumente angibt, und erklärt, dass das Erklärungsverfahren neu angefangen werden muss. Innerhalb derselben Frist richtet das Bürgermeister- und Schöffenkollegium eine Abschrift der Sendung an den beauftragten Beamten.

Ist die Erklärung zulässig, so kann der Erklärungspflichtige die Durchführung der Handlungen und Arbeiten zwanzig Tage, nachdem er die Erklärung übermittelt hat, einleiten.

Die Erklärung wird durch den Erklärungspflichtigen auf dem Gelände entlang dem öffentlichen Eigentum angeschlagen und ist ab diesem sichtbar, dies während der ganzen Dauer der Durchführung der Handlungen und Arbeiten.

Das Bürgermeister- und Schöffenkollegium hängt interessierten Drittpersonen ein Register der Erklärungen zur Verfügung. Der Minister für räumliche Entwicklung kann die Form und den Inhalt der Erklärung bestimmen.

## **2.6. Folgende Arbeiten können mittels Genehmigung durch das BSK jedoch ohne gleichlautendes Gutachten des Urbanismus durchgeführt werden**

Quelle : 27. OKTOBER 2005 - Erlass der Wallonischen Regierung zur Festlegung der Liste der Handlungen und Arbeiten, für welche die Städtebaugenehmigung, das gleichlautende Gutachten des beauftragten Beamten oder die Beteiligung eines Architekten nicht erforderlich ist, oder für die eine vorherige städtebauliche Erklärung nötig ist,

Art. 264 - Für die folgenden Handlungen und Arbeiten ist kein vorheriges Gutachten des beauftragten Beamten erforderlich, insofern sie keine Abweichung von den Gesetzes-, Dekrets- und Verordnungsbestimmungen zur Folge haben und keine vorbereitenden Handlungen und Arbeiten erfordern, die einer Städtebaugenehmigung oder eines solchen Gutachtens bedürfen:

1° jede Veränderung oder Erweiterung der Grundfläche eines für Wohnzwecke bestimmten Gebäudes, die 60 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, insofern, wenn die Veränderung oder Erweiterung insbesondere ein aufgehendes Bauwerk betrifft, das zum öffentlichen Eigentum hin liegt, die Gesamtheit der durchgeführten Öffnungen, die zum öffentlichen Eigentum hin liegen, eine senkrechte Dominante aufweist und eine Fläche hat, die niedriger ist als die vollen Teile des aufgehenden Bauwerks, Dachflächen ausgeschlossen;

2° unbeschadet der Anwendung von Punkt 1°, die Schaffung einer neuen Wohnung in einem Gebäude;

3° in den Höfen und Gärten, die hinter dem Wohnhaus im Verhältnis zum öffentlichen Eigentum gelegen sind, die Vogelhäuser, Tierhütten und Taubenhäuser außer denjenigen im Sinne von Artikel 263 § 1 2° d), und der Abbruch von Bauten ohne Etage noch Grundgeschoss, insofern die Bodenfläche weniger als 60,00 m<sup>2</sup> beträgt;

4° in den Höfen und Gärten, die hinter dem Wohnhaus im Verhältnis zum öffentlichen Eigentum gelegen sind, die Schaffung eines Teiches oder eines nicht überdachten Schwimmbeckens, außerhalb derjenigen, die in Artikel 262 4° a) und 263 2°, f) erwähnt sind;

5° der Bau von Trennmauern;

6° der Bau von Stützmauern;

7° das Anlegen einer Parkfläche für mehr als zwei und weniger als zehn Fahrzeuge;

8° das Anlegen eines Lagers für weniger als 5 ausgediente Fahrzeuge oder für weniger als 60m<sup>3</sup> Schrott, Materialien oder Abfall, vorausgesetzt, dass es hinter den Gebäuden im Verhältnis zum Wegenetz gelegen ist;

9° das Anbringen eines oder mehrerer Aushängeschilder oder Reklamevorrichtungen;

10° die Einrichtung eines nicht überdachten Sportplatzes je Grundstück, soweit er mindestens 3 m von den Grundstücksgrenzen entfernt gelegen ist und seine Abmessungen 45 m x 25 m nicht überschreiten;

11° die Handlungen und Ausbaurbeiten, die der normalen Zweckbestimmung der Höfe und Gärten entsprechen, soweit diese der Kategorie der in Artikel 262 4°, a) bis d) erwähnten Handlungen und Arbeiten angehören, die jedoch die darin vorgesehenen Bedingungen nicht erfüllen;

12° das Anbringen von nicht eingegrabenen Wasser- oder Brennstofftanks, vorausgesetzt, dass diese Vorrichtungen im Zusammenhang mit der zur Ausstattung des Grundstücks erforderlichen Infrastruktur stehen und nicht zur Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit bestimmt sind;

13° in zur städtebaulichen Entwicklung bestimmten Gebieten, die Aufforstung mit Laubbaumarten, die Abholzung, das Fällen von alleinstehenden hochstämmigen Bäumen, welche sich in einem Grüngelände befinden, das kraft eines geltenden kommunalen Raumordnungsplan vorgesehen ist, sowie von Bäumen, die innerhalb eines Grundstücks stehen, für das eine Parzellierungsgenehmigung erteilt worden ist, mit Ausnahme der in Artikel 84 § 1 11° erwähnten bemerkenswerten Bäume;

14° das Anbringen auf einem Gebäude von anderen Sonnenkollektoren als denjenigen, die in Artikel 262 2° erwähnt sind;

15° die Errichtung von Lagersilos, Mistplatten oder Lager- oder Sammelzisternen, die die in Artikel 263 4° erwähnten Bedingungen nicht erfüllen;

16° das Aufstellen einer oder mehrerer ortsfester bzw. beweglicher Einrichtungen, die keine Montage erfordern;

17° das Errichten von Antennen, einschliesslich der Parabolantennen, Maste, Gittermaste und anderen ähnlichen Strukturen, sofern:

- diese Handlungen und Arbeiten nicht in Artikel 262 5° erwähnt sind;
- sie in einer Entfernung von den Grundstücksgrenzen, die mindestens ihrer Gesamthöhe entspricht, errichtet werden;
- diese Handlungen und Arbeiten nicht mit Telekommunikationsnetzen verbunden sind, insbesondere im Bereich der Telephonie, des Hörfunks, des Funksprechverkehrs und des Kabelfernsehens;
- 

18° die Windräder, sofern:

- sie keinem Stromerzeugung- oder -versorgungsnetz angehören;
- sie in einer Entfernung von den Grundstücksgrenzen, die mindestens ihrer Gesamthöhe entspricht, errichtet werden;
- 

19° die Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten, die das architektonische Aussehen eines Gebäudes abändern, wie der Ersatz der Dachmaterialien oder des Verblendwerkstoffs des aufgehenden Bauwerks oder die Änderung des Aussehens der Dachmaterialien oder des Verblendwerkstoffs des aufgehenden Bauwerks infolge des Sandstrahlens, Anstreichens, Zementierens und Verputzens, Ersetzens von Verblendungssteinen oder -ziegelsteinen, Ersetzens von Fenster- bzw. Außentürrahmen;

20° die Abänderung der Zweckbestimmung eines Gebäudes im Sinne von Artikel 84 § 1 7° soweit sie keine Handlungen und Arbeiten erfordert, die eine Änderung seines Bauvolumens bzw. seines architektonischen Aussehens zur Folge haben;

21° die Handlungen und Arbeiten, die mit einer anderen Abänderung der Zweckbestimmung eines Gebäudes als diejenige, die in Artikel 84 § 1 7° des Gesetzbuches erwähnt ist, verbunden sind, soweit sie keine Änderung seines Bauvolumens bzw. seines architektonischen Aussehens zur Folge haben;

22° die Wartehäuschen für Fahrgäste an Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel

## **2.7. Die Beteiligung eines Architekten ist nicht erforderlich für:**

Quelle : 27. OKTOBER 2005 - Erlass der Wallonischen Regierung zur Festlegung der Liste der Handlungen und Arbeiten, für welche die Städtebaugenehmigung, das gleichlautende Gutachten des beauftragten Beamten oder die Beteiligung eines Architekten nicht erforderlich ist, oder für die eine vorherige städtebauliche Erklärung nötig ist, und zur Abänderung von

Art. 265 des CWATUP - Die Beteiligung eines Architekten ist nicht erforderlich für:

1° die in Artikel 262 und 263 erwähnten Handlungen und Arbeiten;

2° die Schaffung einer neuen Wohnung in einem Gebäude, unter der Voraussetzung, dass seine tragenden Strukturen nicht angetastet werden oder sich daraus keine Änderung seines Bauvolumens bzw. seines architektonischen Aussehens ergibt;

3° den Bau von Treibhäusern und Verandas, die an das Hauptwohnhaus angrenzen, sofern:

- a) sie nur aus einer Ebene bestehen;
- b) sie nicht tiefer als 3,50 m sind;

4° eine bedeutende Veränderung des Bodenreliefs;

5° die in Artikel 264 4° bis 22° erwähnten Handlungen und Arbeiten;

6° die Aufforstung, Abholzung, das Fällen oder die Ausäutung von Bäumen oder Hecken;

7° die Durchführung des von der Regierung in Anwendung von Artikel 14 oder Artikel 19 des Gesetzes vom 12. Juli 1973 über die Erhaltung der Natur festgelegten Verwaltungsplans eines staatlichen bzw. eines zugelassenen Naturschutzgebietes;

## 2.8. Bemerkenswerte Bäume und Hecken

Die Listen der bemerkenswerten Bäume und Hecken werden auf Betreiben des beauftragten Beamten nach Befragung des BSK aufgestellt. Gelten als bemerkenswert und dürfen nicht ohne vorherige und ausdrückliche Genehmigung die Bäume oder Hecken gefällt werden :

### Bäume

1° die aufgrund ihres ästhetischen oder landschaftlichen Wertes bemerkenswerten Bäume, nämlich die mindestens dreißigjährigen hochstämmigen alleinstehenden Bäume oder Sträucher und die Eck- oder Grenzbäume;

2° die Bäume, die zum Gegenstand einer Studie oder eines schriftlichen Werkes gemacht wurden und über die eine Bekanntmachung im *Belgischen Staatsblatt* erfolgt;

3° die im Werk von Jean Chalon mit dem Titel "1. 134 arbres remarquables de la Belgique" (Namur, 1902) aufgelisteten Bäume, über die eine Bekanntmachung im *Belgischen Staatsblatt* erfolgt;

4° die im Werk der Forstverwaltung mit dem Titel "Arbres remarquables de la Belgique" (Brüssel, 1978) aufgelisteten Bäume, über die eine Bekanntmachung im *Belgischen Staatsblatt* erfolgt;

5° die Bäume, die gemäß dem durch Dekret des Rates der Französischen Gemeinschaft vom 28. Juni 1976 abgeänderten Denkmalschutzgesetz vom 7. August 1931 geschützt sind oder einem Verfahren der Unterschutzstellung unterzogen werden;

6° die Bäume, die einzeln oder gruppenweise in den jährlich durch die Gemeinden auf Betreiben der beauftragten Beamten aufgestellten Listen angeführt sind.

### Hecken:

1° die alten, auf öffentlichem Eigentum gepflanzten Hecken;

2° die Hecken, deren Foto oder graphische Darstellung aufgrund der ästhetischen, landschaftlichen oder botanischen Bedeutung einzeln oder in Veröffentlichungen zu wissenschaftlichen, didaktischen oder touristischen Zwecken abgebildet ist und über die eine Bekanntmachung im *Belgischen Staatsblatt* erfolgt;

3° die Hecken, die spezifisch zum Gegenstand einer Studie oder eines schriftlichen Werkes gemacht wurden und über die eine Bekanntmachung im *Belgischen Staatsblatt* erfolgt;

4° die Hecken, die gemäß dem durch Dekret des Rates der Französischen Gemeinschaft vom 28. Juni 1976 abgeänderten Denkmalschutzgesetz vom 7. August 1931 geschützt sind oder einem Verfahren der Unterschutzstellung unterzogen werden;

5° die Hecken, die in den jährlich durch die Gemeinden auf Betreiben der beauftragten Beamten aufgestellten Listen angeführt sind.



# 3.

## Wie darf gebaut werden ?

Wir gehen der Frage anhand vier Blickwinkeln nach, als da wären :

- Architektur
- Innerhalb geschützter Gebiete : Stadtkerne (siehe Artikel 393 ff des CWATUP) und ländliche Gebiete (RGSBR : siehe Artikel 414 ff des CWATUP)
- Wärmeisolierung
- Zugang für Personen mit eingeschränkter Mobilität

### 3.1. Architektur

Wir unterscheiden drei Situationen, je nachdem wo sich Ihre Parzelle befindet. Sie liegt entweder

- innerhalb einer geltenden Parzellierung oder eines PCA (kommunaler Raumordnungsplan)
- innerhalb einer dezentralisierten Gemeinde oder innerhalb eines Gebiets mit kommunaler Städtebauordnung
- oder außerhalb geltenden Parzellierung, eines PCA bzw. einer dezentralisierten Gemeinde oder einer kommunalen Städtebauordnung

#### 3.1.1. die Parzelle befindet sich innerhalb einer erschlossenen Parzellierung oder innerhalb eines PCA (kommunaler Raumordnungsplan) :

dann muss entsprechend der Parzellierungs- bzw. Raumordnungsvorschriften gebaut werden, denn diese sind bindend für alle Bauvorhaben innerhalb der Parzellierung bzw. des PCA. Ist dies der Fall, kann das BSK sehr schnell die Genehmigung erteilen und es informiert lediglich den Urbanismus, der nur dann sein Veto einlegt, wenn die Vorschriften nicht beachtet wurden.

**Abänderung der Parzellierungsbestimmungen** : Auf Anfrage des Inhabers eines Loses, das Gegenstand einer Parzellierungsgenehmigung ist, kann eine Abänderung dieser Genehmigung beantragt werden, insofern diese nicht die Rechte, die aus den zwischen den Parteien ausdrücklich getroffenen Vereinbarungen hervorgehen, beeinträchtigt. Wenn Sie also die Parzellierungsvorschriften abändern möchten, kann dies durch das BSK nach Rücksprache mit der Städtebauverwaltung genehmigt werden, wenn vor der Einreichung des Antrags die Eigentümer der anderen Lose innerhalb der Parzellierung persönlich befragt wurden und ihr Einverständnis erteilt haben.

Die Abänderung wird verweigert, wenn der oder die Eigentümer, die im Besitz von mehr als einem Viertel der in der ursprünglich ausgestellten Genehmigung erlaubten Lose sind, dem Kollegium mit einem bei der Post aufgegebenen Einschreiben ihren Einspruch zustellen und dies innerhalb der Frist von 30 Tagen. Hat ein Eigentümer einer Parzelle die Abänderung einer Parzellierungsgenehmigung erreicht, so müssen auf seinen Antrag hin die an der Teilung der Grundstücke oder an den Lasten der Parzellierung vorgenommenen Abänderungen notariell beurkundet werden.

**Abweichung von den Parzellierungsbestimmungen** : Möchten Sie jedoch nur von den Vorschriften abweichen, kann dies ausnahmsweise seitens des BSK genehmigt werden, wenn die Parzellennachbarn befragt wurden (es erfolgt nach Einreichen des Antrags eine Bekanntmachung Ihres Vorhabens mit einer Frist von 30 Tagen, binnen derer die Nachbarn alle ihre Anmerkungen bei der Gemeinde einreichen können) und der Urbanismus dazu vorher sein ausdrückliches Einvernehmen mitgeteilt hat. Dieses Einvernehmen ist unwahrscheinlich, wenn die Abweichungen zu bedeutend oder zu zahlreich sind.

Wenn ein kommunaler Raumordnungsausschuss besteht, kann dieser vorher um ein Gutachten gebeten werden.

Die Abweichung darf weder die Zweckbestimmung noch den architektonischen Charakter des betroffenen Gebietes beeinträchtigen.

Der Notar setzt die Parteien über die Aufteilungsurkunde, das Lastenheft der Parzellierung, die Bestimmungen der Parzellierungsgenehmigung sowie die Abänderungsbestimmungen in Kenntnis Bevor Sie ein Grundstück aus einer Parzellierung kaufen, sollten Sie sich die Parzellierungsvorschriften aushändigen lassen und diese genauestens durchlesen. So werden Sie feststellen, ob ihre architektonischen Vorstellungen mit den Parzellierungsvorschriften vereinbar sind.

### **3.1.2. die Parzelle befindet sich innerhalb eines Gebietes, für das eine kommunale Städtebauordnung in Kraft ist :**

Eine kommunale Bauordnung wird auf Initiative des Gemeinderates angefragt und vom Minister genehmigt. Sie ergänzt die regionale Bauordnung (sie steht nicht im Widerspruch zu dieser) durch zusätzliche Aspekte bzgl. der vorgeschriebenen Architektur.

Die kommunale Bauordnung ist bindend für alle Bauvorhaben innerhalb des Gebietes, für welches die Bauordnung bestimmt ist. Wenn Sie entsprechend der vorhandenen Bauordnung bauen, kann das BSK binnen kurzer Frist die Genehmigung erteilen.

Möchten Sie jedoch von den Vorschriften abweichen, kann dies ausnahmsweise seitens des BSK genehmigt werden, wenn der Urbanismus dazu vorher sein ausdrückliches Einvernehmen mitgeteilt hat. Dieses Einvernehmen ist unwahrscheinlich, wenn die Abweichungen zu bedeutend oder zu zahlreich sind.

Wenn ein kommunaler Raumordnungsausschuss besteht, kann dieser vorher um ein Gutachten gebeten werden.

Die Abweichung darf weder die Zweckbestimmung noch den architektonischen Charakter des betroffenen Gebietes beeinträchtigen.

Bevor Sie ein Grundstück kaufen, auf das eine kommunale Bauordnung anwendbar ist, sollten Sie sich diese Bauordnung aushändigen lassen und diese genauestens durchlesen. So werden Sie feststellen, ob ihre architektonischen Vorstellungen mit den architektonischen Vorschriften vereinbar sind.

### **3.1.3. Die Parzelle befindet sich außerhalb einer geltenden Parzellierung bzw. einer dezentralisierten Gemeinde oder einer kommunalen Städtebauordnung**

Sie hängen also von der regionalen Städtebauordnung ab.

**Am besten kann dies anhand einiger Beispiele angedeutet werden :**

Die allgemeinen städtebaulichen Vorschriften sind folgende:

Bei der Standortwahl der Volumen und der Gestaltung ihrer näheren Umgebung ist das Relief zu beachten und die Hauptzüge der bebauten oder nicht bebauten Landschaft sowie das Parzellenraster zu berücksichtigen.

Garagen an Straßen müssen auf gleicher Höhe mit dem öffentlichen Eigentum des Wegenetzes liegen.

Hauptvolumen müssen ein gerades Satteldach mit Flächen gleicher Neigung und gleicher Länge aufweisen; eventuelle Nebenvolumen müssen ein geneigtes Dach mit einer oder zwei Dachflächen aufweisen.

Bedachungen müssen im Einklang mit der Dachart der traditionellen örtlichen Gebäude stehen.

Sie dürfen weder auffallende Überstände noch vorspringende Bestandteile aufweisen, welche die Hauptvolumetrie zerstören.

Schornsteinköpfe sind zahlenmäßig zu verringern und haben in der Nähe des Firstes zu liegen.

Die gesamten Öffnungen müssen sich durch eine senkrechte Dominante kennzeichnen und insgesamt eine Fläche aufweisen, die niedriger als die vollen Teile des aufgehenden Bauwerks, Dachflächen ausgeschlossen, ist.

Farbton und Struktur der Verblendwerkstoffe des aufgehenden Mauerwerks und der Dachdeckung eines gleichen Volumens müssen unter sich und mit den bestehenden Nachbarvolumen, deren Merkmale dem vorliegenden Erlaß entsprechen, in Einklang stehen, oder mit denjenigen des ehemaligen Volumens bei Wiederaufbau, Umbau oder Vergrößerung dieses Volumens.

Eventuelle Nebenvolumen müssen neben dem Hauptvolumen stehen oder daran angegliedert sein.

Die Dachgesimshöhe der Nebenvolumen muss niedriger als diejenige des Hauptvolumens sein.

**Der Antrag auf Baugenehmigung wird bei der Gemeinde eingereicht.**

Diese bittet den Urbanismus um ein Gutachten.

Der Teil des Gutachtens, der sich auf klare und eindeutige Gesetze bezieht (z.B. die Lage des Hauses), ist bindend – d.h. die Gemeinde darf nicht davon abweichen.

Der Teil des Gutachtens, der Gegenstand eines Ermessens ist (z.B. der architektonische Stil des Hauses), ist eine Empfehlung – d.h. dass die Gemeinde vom Gutachten des Urbanismus abweichen darf und eine Genehmigung trotzdem ausstellen darf. Allerdings muss die Gemeinde ihre abweichende Haltung vom Gutachten des Urbanismus sorgfältig begründen.

Bestimmte Bauvorschriften sind immer und überall anwendbar. Einige Beispiele :

- die gesundheitliche Zuträglichkeit eines Gebäudes muss den Mindestnormen entsprechen.
- Die Wärme- und Belüftungsverordnung sieht vor, dass das Gebäude ausreichend isoliert ist und dass gleichzeitig genügend Frischluft in das Gebäude hinein kann. (siehe 3.3.)
- Die Zugänglichkeit eines Gebäudes für Personen mit einer Behinderung sieht vor, dass Flächen, die öffentlich oder kollektiv genutzt werden (z.B. Treppen), auch für Personen mit eingeschränkter Bewegungsfreiheit benutzbar sind. (siehe 3.4.)
- Sicherheitsnormen sind einzuhalten.

## 3.2. Architektur innerhalb eines städtebaulich geschützten Gebiets

### 3.2.1. Geschützte Stadtkerne (z.B. in Teilgebieten von Eupen) :

Bei Fehlen eines kommunalen Bebauungsplans findet vorliegende Regeln auf städtebauliche Schutzgebiete Anwendung.

- **Die Breite der Straßen,** Gassen und Sackgassen, die Maße der Plätze und die Häuserfronten müssen ihren jetzigen faktischen Zustand beibehalten. Jede Änderung der Maße dieser Räume darf nur aufgrund eines genehmigten Bebauungsplans oder Fluchtlinienplans erfolgen.
- **Die Fassaden der an der Front von Straßen,** Gassen oder Sackgassen gelegenen Gebäude müssen mit dem Schutzgebiet in Einklang bleiben. Die Breite der Fassaden darf nur mittels begründetem Beschluss des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums geändert werden. Die Gesims- und Firsthöhen müssen harmonisch auf diejenigen der Nachbargebäude abgestimmt sind. Die Dachfenster müssen mit der Fassadenarchitektur in Einklang stehen. Diese Bestimmungen gelten auch für Fassaden von Gebäuden, die hinter der Fluchtlinie der Nachbarfassaden liegen. Zulässig sind Baustoffe, deren Farbtöne denjenigen der traditionellen Baustoffe ähneln. Die für die Mauern, Giebel, Seiten- und Rückfronten zulässigen Baustoffe müssen mit denjenigen der Fassaden an der Straßenseite in Einklang stehen.
- Das **Dach** muss mit der Dachart der örtlichen, traditionellen Gebäude im Einklang stehen. Bei der Restaurierung, dem Neubau oder dem Wiederaufbau von Gebäuden müssen die Dächer, außer bei Abweichung durch begründeten Beschluss des Kollegiums, durchgehende Schrägen aufweisen. Die Dachneigung hat parallel zu derjenigen der angrenzenden Bauten zu sein und normalerweise einen Mittelfirst bei geschlossener Häuserordnung aufzuweisen. Ein Dach mit senkrecht zur Fluchtlinie verlaufendem First darf jedoch zugelassen werden, wenn es dazu beiträgt, das Ebenmaß der alten Gebäude zu stärken oder ein monumentales Gebäude zur Geltung zu bringen. Breite Dachüberhänge und stark hervortretende Dachkanten sind nur dann zulässig, wenn sie mit dem örtlichen architektonischen Gepräge vereinbar sind; das gleiche gilt für Saumlatten. Zulässig sind Baustoffe, deren Aussehen und nüchterner Farbton den Deckstoffen der alten Gebäude gleichen.
- Der **Hof- und Gartenbereich** umliegender Häuserblocks wird durch die Ebene der rückwärtigen Hauptfassaden der bestehenden Gebäude abgegrenzt oder, falls die Tiefe der Hauptgebäude über 15 m beträgt, durch die parallel zu den Vorderfassadenebenen auf einer Distanz von 15 m errichteten senkrechten Ebenen. In diesem Hof- und Gartenbereich darf kein Neubau errichtet werden. Die Restaurierung der innerhalb dieses Hof- und Gartenbereichs gelegenen Gebäude ist zulässig. Falls diese Gebäude oder Gebäudeteile abgerissen werden, kann die Begrünung ihrer frei gewordenen Stelle vorgeschrieben werden. Untergrundbauten dürfen sich nicht über eine Distanz von 18 m hinaus ab der Vorderfassadenebene ausdehnen.
- **Pflasterdecken** von Straßen, Plätzen, Gassen und Sackgassen müssen dort erhalten bleiben, wo sie vorhanden sind. Die Verwendung von modernen Baustoffen ist beim Ausbau der Straßen zulässig, insofern sie zur Erhaltung oder Wiederherstellung des traditionellen Charakters des Belags beitragen. Von den Bestimmungen des ersten Absatzes darf abgewichen werden, wenn es sich um hauptsächlich für den Durchgangsverkehr benutzte Straßen handelt und kein entsprechender Umgehungsweg um den Bereich vorhanden ist.
- **Leitungen, Kabel und Kanalisationen** : Bei Arbeiten zur Neustrukturierung von Vierteln kann die Anlage eines Betriebsstollens für die Zusammenlegung der Hauptleitungen vorgeschrieben werden. Strom-, Telefon- und Kabelfernsehleitungen sind einzugraben. Besteht diese Möglichkeit nicht, so sind sie unter dem Gesims oder Abweisblech zu verlegen, damit sie möglichst unauffällig sind.
- **Straßenausstattung** : Das Kollegium muss jegliche geplante Straßenausstattung, wie z.B. Lichtmaste, Brunnen, Unterstände, Mülleimer, Straßennamenschilder, usw., durch eine Studie über die vorgeschlagenen Abmessungen, die Graphik, Farben und Materialien rechtfertigen.
- **Geschäftsgeschosse** : Der Ausbau von Erdgeschossfassaden zur Geschäftszwecken darf auf keinen Fall die Fußbodenebene der ersten Stockwerks überschreiten. Bei Umbau eines Erdgeschosses zu Geschäftszwecken müssen die Fensterpfeiler erhalten bleiben. Dort, wo die Fensterpfeiler vor der Genehmigung der Exekutive des

gemäß den Anlagen zum Wallonischen Raumordnungs- und Städtebaugesetzbuch abgegrenzten Schutzgebietes entfernt wurden, kann bei einem späteren Umbau ihre Wiederherstellung vorgeschrieben werden. Die Fensterpfeiler des ersten Stockwerks geben dort, wo sie unbeschädigt geblieben sind, den Rhythmus für den Bau der Fensterpfeiler im Erdgeschoss an. Diese müssen lotrecht und in der Achse der Fensterpfeiler des ersten Stockwerks ausgerichtet sein; das Schaufenster ist eventuell im Verhältnis zur Gebäudefassade zurückzusetzen .

- **Parkplätze** : Alle neuen Parkplätze unter freiem Himmel sind zu pflastern. Die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen kann für vier Parkplätze vorgeschrieben werden. Das Fällen von Bäumen mit dem Ziel, einen oder mehrere Parkplätze freizustellen, ist untersagt.

Auf begründeten Vorschlag des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums kann der Minister oder der beauftragte Beamte Abweichungen von den Bestimmungen bzgl. Hof- und Gartenbereich und bzgl. Geschäftsgeschosse gewähren.

### **3.2.2. RGBSR : ländliche Gebiete (z.B. Bracht und Krewinkel)**

In Abwesenheit eines besonderen kommunalen Raumordnungsplans, eines Fluchtlinienplans oder einer gültigen Parzellierungsgenehmigung sind nachstehende Prinzipien auf Bauten, Wiederaufbauten, Umänderungen und feste Verankerungen innerhalb von Gemeinden oder Teilgebieten anzuwenden, insofern diese von der Regierung auf einer entsprechenden Liste vermerkt sind. .

Die **allgemeinen städtebaulichen Vorschriften** sind folgende:

- a) Bei der Standortwahl der Volumen und der Gestaltung ihrer näheren Umgebung ist das Relief zu beachten und die Hauptzüge der bebauten oder nicht bebauten Landschaft sowie das Parzellenraster zu berücksichtigen.
- b) Garagen an Straßen müssen auf gleicher Höhe mit dem öffentlichen Eigentum des Wegenetzes liegen.
- c) Hauptvolumen müssen ein gerades Satteldach mit Flächen gleicher Neigung und gleicher Länge aufweisen; eventuelle Nebenvolumen müssen ein geneigtes Dach mit einer oder zwei Dachflächen aufweisen. Bedachungen müssen im Einklang mit der Dachart der traditionellen örtlichen Gebäude stehen. Sie dürfen weder auffallende Überstände noch vorspringende Bestandteile aufweisen, welche die Hauptvolumetrie zerstören. Schornsteinköpfe sind zahlenmäßig zu verringern und haben in der Nähe des Firstes zu liegen.
- d) Die gesamten Öffnungen müssen sich durch eine senkrechte Dominante kennzeichnen und insgesamt eine Fläche aufweisen, die niedriger als die vollen Teile des aufgehenden Bauwerks, Dachflächen ausgeschlossen, ist.
- e) Farbton und Struktur der Verblendwerkstoffe des aufgehenden Mauerwerks und der Dachdeckung eines gleichen Volumens müssen unter sich und mit den bestehenden Nachbarvolumen, deren Merkmale dem vorliegenden Erlass entsprechen, in Einklang stehen, oder mit denjenigen des ehemaligen Volumens bei Wiederaufbau, Umbau oder Vergrößerung dieses Volumens.
- f) Eventuelle Nebenvolumen müssen neben dem Hauptvolumen stehen oder daran angegliedert sein. Die Dachgesimshöhe der Nebenvolumen muss niedriger als diejenige des Hauptvolumens sein.

Ferner sind **spezifische städtebauliche Vorschriften** für das Herver Land und für die Ardennen festgehalten.

**Die kennzeichnenden städtebaulichen Vorschriften für das Herver Land sind folgende (Artikel 423 des CWATUP) :**

- a) In Erwägung, dass man unter Hauptvolumen das Volumen mit dem größten Rauminhalt versteht und dass das Hauptvolumen, unbeschadet der Anwendung von Artikel 322/14, Punkt f (zu lesen: Artikel 419, Punkt f) durch ein getrenntes Nebenvolumen ergänzt werden kann, muss dieses gleiche Hauptvolumen (oder die Einheit, die es zusammen mit einem an einem seiner Giebel angelehnten Nebenvolumen bildet) wie folgt liegen, und zwar:

- entweder auf der Fluchtlinie (parallel oder senkrecht zu ihr):

- oder auf einer Parzellenseitengrenze, mit einem vorderen Bauabstand, der nicht zur Fluchtlinie hin eingezäunt ist und weniger als ein halbes Mal die Dachgesimshöhe des Hauptvolumens beträgt;

- b) Der Grundriss des Hauptvolumens hat innerhalb eines Bebauungsrechtecks zu liegen, dessen Fassade/Giebel-Verhältnis zwischen 1,5 und 2 betragen muss.

Die Dachgesimshöhe des Hauptvolumens muss mindestens zwei Stockwerken entsprechen, wovon eines teilweise in das Dachvolumen eingebunden ist, und höchstens drei Stockwerken.

Der Neigungswinkel der Dachflächen muss zwischen 40 Grad und 45 Grad betragen.

- c) Als Verblendwerkstoff des aufgehenden Mauerwerks sind nur zulässig:

- entweder Sandstein oder Kalkstein;

- oder Mauerwerk mit hellgrauem bis mittelgrauem Farbton;

- oder heimischer Ziegelstein mit dunklem Farbton oder ein hellgrau getünchter Ziegelstein. Die Tünche muss innerhalb einer Frist von höchstens zwei Jahren ab der Erteilung der Genehmigung erfolgen.

Falls die Verblendwerkstoffe des aufgehenden Bauwerks abwechselnd verwendet werden, so muss dies nach Bändern, nach Aufbauten oder nach Gruppierung der Öffnungseinrahmungen erfolgen, so dass diese aufgehenden Mauerwerke eine Struktur erhalten.

Als Dachwerkstoffe sind nur zulässig:

- entweder Natur- oder Kunstschiefer;
- oder dunkelgraue Dachpfannen.

#### **Die kennzeichnenden städtebaulichen Vorschriften für die Ardennen sind folgende :**

a) In Erwägung, dass man unter Hauptvolumen das Volumen mit dem größten Rauminhalt versteht, muss dieses gleiche Hauptvolumen (oder die Einheit, die es zusammen mit einem an einem seiner Giebel angelehnten Nebenvolumen bildet) wie folgt liegen, und zwar:

- entweder auf der Fluchtlinie und senkrecht zu ihr:

- oder auf einer Parzelseitengrenze, mit einem vorderen Bauabstand, der nicht zur Fluchtlinie hin eingezäunt ist und weniger als anderthalb Mal die Dachgesimshöhe des Hauptvolumens beträgt;

b) Der Grundriss des Hauptvolumens hat innerhalb eines Bebauungsrechtecks zu liegen, dessen Fassade/Giebel-Verhältnis zwischen 1 und 1,5 betragen muss.

Die Dachgesimshöhe des Hauptvolumens muss mindestens zwei Stockwerken entsprechen, wovon eines teilweise in das Dachvolumen eingebunden ist, und höchstens drei Stockwerken, wovon eines teilweise in das Dachvolumen eingebunden ist.

Der Neigungswinkel der Dachflächen muss zwischen 25 Grad und 35 Grad betragen.

Das Dach des Hauptvolumens muss Krüppelwalme in den Gemeindegebieten oder Gemeindegebietsteilen aufweisen, wo dies charakteristisch ist.

c) Als Verblendwerkstoff des aufgehenden Mauerwerks sind nur zulässig:

- entweder Sandschiefer oder Schiefer;
- oder weißes bis mittelgraues Mauerwerk;
- oder weißer bis mittelgrauer Verputz, der innerhalb einer Höchstfrist von zwei Jahren ab der Erteilung der Genehmigung erfolgen muss;
- oder Natur- oder Kunstschieferverkleidung.

Als Dachwerkstoffe sind nur Natur- und Kunstschiefer zulässig.

## **3.3. Wärmeisolierung und Belüftung**

### **das neue Dekret über die Energieeffizienz von Gebäuden**

Laut [Begriffsbestimmungen](#) und laut Definition des [Anwendungsbereichs](#) gelten die neuen Bestimmungen bzgl. der Energieeffizienz von Gebäuden zwingend für alle Wohnungen, außer denen die unter Denkmalschutz stehen, die unter 50 m<sup>2</sup> groß sind und bei denen der technische und ökonomische Aufwand dies nicht rechtfertigt.

Die Energieeffizienz eines Gebäudes berechnet sich je nach [Gebäudeart](#) (Wohnung, Geschäft, Büro ...) und [Gebäudezustand](#) (Altbau, Neubau) nach der folgenden [Berechnungsmethode](#) (die weiter von der Regierung präzisiert werden muss) :

1. die thermischen Eigenschaften der Außenhülle und deren Dichtigkeit gegen Luftzug
2. die Ausstattung mit Heiztechnik und mit Technik zur Warmwasserzubereitung
3. das Vorhandensein einer Klimaanlage
4. die Belüftung, darin inbegriffen die natürliche Belüftung
5. die Einpflanzung des Gebäudes (z.B. innerhalb eines Komplexes), seine Kompaktheit und Nord-Süd-Orientierung
6. passive Solarsysteme und Sonnenschutz (gegen Überhitzung)
7. Qualität des Raumluftklimas
8. Naturlicht und integriertes Kunstlicht
9. ggf. aktive Solarsysteme (Photovoltaik) und alternative Heizsysteme, bzw. alternative Stromproduktion
10. ggf. Strom und Wärmeproduktion auf Basis von Wärme-Kraft-Koppelung
11. ggf. städtische oder kollektive Heiz- und Kühlsysteme
12. ggf. Naturlicht

Der Bauherr kann auch eine andere [Berechnungsformel](#) vorschlagen, wenn dies die Berechnung der Energieeffizienz ermöglicht.

Die Richtlinien zur Energieeffizienz sind auf jeden Fall anwendbar bei umfangreicheren [Gebäudesanierungen](#) und bei [Neubauten](#).

Ohne die Zugänglichkeit, die Zweckbestimmung und die Sicherheit beeinträchtigen zu dürfen, werden von der Regierung der Wallonischen Region [Mindestanforderungen](#) an die Energieeffizienz von Gebäuden gestellt. Diese liegen laut EU-Direktive bei einem globalen K-Wert von unter 45. Diese Mindestanforderungen beziehen sich entweder auf den gesamten Bau oder auf Teile desselben.

Je nach [Gebäudetyp](#) (Neubau, Altbau) und Gebäudeart oder –größe ... können die Mindestanforderungen an die Energieeffizienz unterschiedlich sein. Die Regierung überprüft alle 5 Jahre, ob diese Mindestanforderungen noch den [technischen Neuerungen](#) entsprechen.

Der Bauherr gibt die [Erklärung](#) bzgl. der Energieeffizienz ab. Er wird für die Erstellung dieser Erklärung unterstützt von einem [Experten](#) (meistens sein Architekt).

Für bestimmte Vorhaben kann die Regierung eine technische, ökonomische und ökologische [Machbarkeitsstudie](#) fordern, welche von einem anerkannten [Projektautor](#) durchgeführt werden muss. Diese umfasst die Energieversorgung auf alternativer Basis, die Möglichkeiten der Wärme-Kraft-Koppelung, die urbanen und kollektiven Heiz- und Kühlsysteme sowie die Wärmepumpen. Sie umfasst ggf. auch die Ermittlung des Energiebedarfs und der Energieeinsparpotentiale, die Dimensionierung der technischen Anlagen und deren voraussichtlichen Wartungsaufwand, sowie die Amortisationsfrist der anvisierten Investitionen.

Eine solche Machbarkeitsstudie wird für alle [Neubauten mit einer Fläche von über 1.000 m<sup>3</sup>](#) gefragt. Sie wird dem [Antrag auf Städtebaugenehmigung](#) beigefügt. Ohne diese Studie gilt der Antrag auf Städtebaugenehmigung als nicht annehmbar. Für die [anderen Gebäude](#) ist eine solche Studie nicht erforderlich. Hier genügt es, dass der Bauherr sich [verpflichtet](#), die Richtlinien bzgl. der Energieeffizienz einzuhalten.

Für das Gebäude wird ein [Energieausweis](#) erstellt, de Auskunft gibt über das Niveau an Energieeffizienz, das erreicht wurde. Dessen [Gültigkeitsdauer](#) ist aus 10 Jahre begrenzt. Der Energieausweis wird erstellt von einem [anerkannten Prüfer](#).

Dieser Energieausweis wird sich auf den [Verkaufs- und den Mietwert der Immobilie](#) auswirken. Jeder Bauherr muss über einen solchen Energieausweis verfügen, wenn ein Gebäude neu oder wieder errichtet wurde, bzw. in das Eigentum oder Nutznießung einer anderen Person übergeht. Der Energieausweis wird entweder für ein gesamtes Appartementgebäude oder für jedes einzelne Appartement erstellt.

Diesen Energieausweis zeigt der Vermieter dem Mieter. Gehört die Immobilie von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> einem öffentlichen Besitzer, dann wird der Energieausweis sichtbar für das Publikum angebracht.

Um die Energieeffizienz zu steigern, schreibt das Regelwerk vor, Warmwasser mittels [Sonnenkollektoren](#) oder einer gleichwertigen Technik zu zubereiten. Die [Vorschriften](#) (kommunaler Raumordnungsplan, kommunale Städtebauordnung, Parzellierungsvorschriften) enthalten für Gebäude, die der Energieeffizienz unterliegen, die Vorschrift, Sonnenkollektoren oder eine gleichwertige Technik anzubringen. Um dies zu fördern, gewährt die Wallonische Region [Beihilfen](#).

Werden die Vorschriften bzgl. der Erklärungen, der Expertisen oder der Energieausweise nicht korrekt eingehalten, drohen [Verwaltungsstrafen](#). Diese belaufen sich auf einen Betrag zwischen 250 und 50.000 € Den Experten und Prüfern kann auch ihre Fähigkeit [abernannt](#) werden, Machbarkeitsstudien oder Energieausweise zu erstellen. Der [Beauftragte Beamte](#) (Urbanismus) ist befugt, die Einhaltung der Regeln in Sachen Energieeffizienz zu kontrollieren. Zu diesem Zweck erstellt er ein Protokoll, welches dem Bauherrn zugestellt wird. Selbstverständlich hat der Zuwiderhandelnde [Einspruchsrecht](#). Zahlt der Zuwiderhandelnde nicht das Bußgeld, wird das Ministerium der Wallonischen Region mit der [Eintreibung](#) desselben beauftragt.

## Interesse für mehr Informationen ?

Die vorliegenden Informationen können bestenfalls andeuten, worum es bei den Fragen der Wärmeisolation und der Belüftung geht. Am besten nehmen Sie zwecks fachmännischer Beratung Kontakt mit einem Energie-Schalter oder mit Ihrem Architekten auf.

Nachstehend die Anschriften der Energieschalter :

EUPEN  
Tél. 087/55.22.44  
Fax : 087/55.22.44  
[guichet.eupen@mrw.wallonie.be](mailto:guichet.eupen@mrw.wallonie.be)  
Rathausplatz, 2 - 4700 EUPEN

LIÈGE  
Tél. 04/223.45.58  
Fax : 04/222.31.19  
[guichet.liege@mrw.wallonie.be](mailto:guichet.liege@mrw.wallonie.be)  
Rue des Croisiers, 19 - 4000 LIEGE

## 3.4. Zugang für Personen mit beschränkter Mobilität

Ausführlichere Informationen unter [http://www.dpb.be/images/vorlage\\_gesetzgebung.pdf](http://www.dpb.be/images/vorlage_gesetzgebung.pdf)

Vorliegendes Kapitel findet Anwendung auf Handlungen und Arbeiten, die einer Städtebaugenehmigung bedürfen und die die folgenden Gebäude, Gebäudeteile bzw. Flächen betreffen (Artikel 414 ff des [CWATUP](#)):

- 1° Alten- und Behindertenheime;
- 2° Krankenhäuser und Kliniken;
- 3° Zentren für medizinische, psychische, Familien- und Sozialhilfe;
- 4° Gebäude und Flächen für sozio-kulturelle, Sport-, Erholungs- oder touristische Tätigkeiten sowie Spielgelände;
- 5° Kultbauten, Bestattungshäuser sowie Friedhöfe;
- 6° Schul-, Universitäts- und Bildungsgebäude, Internate und Studentenheime;
- 7° Straf- und Erziehungsanstalten;
- 8° Gebäude und Einrichtungen, in denen Aufgaben öffentlichen Dienstes gewährleistet werden, nämlich Gemeindehäuser, Gerichtshöfe, Gerichte und deren Kanzleien, Postämter, Bahnhöfe, Flughafengebäude, Bahnstationen, U-Bahn-Stationen und Bushaltestellen, einschließlich der Bahnsteige;
- 9° Banken und andere Geldinstitute;
- 10° Bürogebäude, Geschäfte, Geschäftszentren, Hotels, Gasthöfe, Restaurants und Cafés;

**11° die gemeinschaftlichen Gebäudeteile, einschließlich der Eingangstüren jeder Wohnung in den mit einem Aufzug ausgestatteten Appartementgebäuden, die gemeinschaftlichen Gebäudeteile, einschließlich der Eingangstüren jeder Wohnung des Erdgeschosses der Appartementgebäude ohne Aufzug; Studios, Einzimmerwohnungen oder Studentenzimmern werden Wohnungen gleichgestellt;**

- 12° Parkplätze mit mindestens 10 Stellplätzen und Parkhäuser;
- 13° Öffentliche Toiletten;
- 14° öffentliche oder private Bürgersteige und Freiräume, die zu den im vorliegenden Absatz erwähnten Gebäuden und Infrastrukturen führen, sowie das dort aufgestellte Straßenmobiliar.

An dieser Stelle sei durch einige Beispiele illustriert, inwieweit der behindertengerechte Zugang zu den gemeinschaftlich genutzten Teilen eines Appartementhauses Gegenstand der Baugenehmigung ist. Wer die ausführliche Liste der Bedingungen erhalten möchte, ist gebeten, sich mit seinem Architekten in Verbindung zu setzen, oder das [Bürgerbüro](#) (087/55.77.43) um Auskunft zu fragen oder die Artikel 414 und folgende des CWATUP zu lesen  
([http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP\\_WGRSE%2003-10-02\\_deutsch.doc](http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/Dwnld/CWATUP_WGRSE%2003-10-02_deutsch.doc))

**Beispiel 1 :** Auf den Parkplätzen muss in unmittelbarer Nähe des Ausgangs oder des Eingangs des angrenzenden Gebäudes ein Stellplatz mit einer Mindestbreite von 3,30 Metern vorhanden sein, und zusätzlich für jede weitere Reihe von 50 Plätzen muss auch ein weiterer solcher Stellplatz vorgesehen sein. Diese Stellplätze sind auf einer waagerechten Fläche vorbehalten und gekennzeichnet.

**Beispiel 2 :** alle oben erwähnten Gebäude, Gebäudeteile oder Räume verfügen von der Straße und dem Parkplatz aus über mindestens einen behindertengerechten Zugang, der möglichst direkt ist und dessen Verkehrsfläche den folgenden Anforderungen genügt:

- 1° die Fläche ist vorzugsweise horizontal, stufen- und absatzlos; die Mindestbreite beträgt 120 cm;
  - 2° der Belag ist fest, nicht glatt, weist kein Hindernis für die Räder auf und hat kein Loch und keine Spalte, das bzw. die mehr als 1 cm breit ist;
  - 3° die Gefälle: das Quergefälle oder die Überhöhung beträgt höchstens 2 %.
- Wenn ein Längsgefälle notwendig ist, beträgt es optimal höchstens 5 cm pro Meter über eine maximale Länge von 10 Metern.

**Beispiel 3 :** Alle Außen- und Innentüren der Räumlichkeiten müssen einen freien Durchgang von mindestens 85 cm aufweisen. Die ausschließliche Benutzung von Drehtüren ist verboten.

Die Mauer, die sich in der Verlängerung der geschlossenen Tür auf der Seite des Türgriffs befindet, muss mindestens 50 cm lang sein.

Die Schleusenräume, Gänge und Korridore weisen eine freie Rotationsfläche von mindestens 1,5 Metern außerhalb des eventuellen Ausschwenkbereichs der Tür auf.

**Beispiel 4 :** . Die Ebenen der Räumlichkeiten, die durch die vorgesehenen Gefälle nicht erreicht werden können, sind ohne fremde Hilfe zugänglich durch mindestens einen Aufzug oder einen Treppenlift mit Plattform, deren Eigenschaften den folgenden Anforderungen genügen:

- 1° die Ruf- und Bedienungssysteme müssen von allen behinderten Personen gegebenenfalls durch leuchtende und vokale Vorrichtungen erkennbar sein;
- 2° der Druckknopf befindet sich zwischen 80 und 95 cm über dem Boden; eine Wendefläche von 1,5 Metern, frei von jedem Hindernis, einschließlich des eventuellen Ausschwenkbereichs der Tür, ist vor dem Druckknopf vorgesehen;
- 3° die Tiefe der eventuellen, der Tür gegenüberstehenden Kabine beträgt mindestens 140 cm;
- 4° die Breite der eventuellen Kabine beträgt mindestens 110 cm;
- 5° die eventuelle Tür ist eine automatische Gleittür, deren Durchgangsbreite mindestens 90 cm beträgt.
- 6° unbeschadet der Einhaltung der Sicherheitsregeln ist der Aufzug bzw. Treppenlift nicht abgeschlossen;
- 7° es wird eine doppelte Reihe Bedienungsknöpfe vorgesehen: die erste Reihe steht auf gewöhnlicher Höhe, hat Braille-Beschriftungen und keine digitalen Tasten (Sensoren); die zweite Reihe sowie der eventuelle Telefonapparat sind waagrecht auf einer Höhe zwischen 85 und 90 cm über dem Boden angebracht. Die Bedienungsknöpfe sind mindestens 3 cm breit. Der Telefonapparat ist mit einer Sichtvorrichtung ausgestattet, um die gehörlosen Personen zu informieren, daß sie mit einem Gesprächspartner verbunden sind.
- 8° aus Sicherheitsgründen für Kinder ist der « STOP »-Druckknopf auf einer Höhe von 130 cm über dem Boden angebracht;
- 9° der Aufzug ist so geregelt, daß der Höhenausgleich einwandfrei ohne jeglichen Niveauunterschied erfolgt;
- 10° ein akustisches und ein Lichtsignal meldet die Ankunft des Aufzugs im jeweiligen Stockwerk.

# 4.

## Wer ist befugt, eine Baugenehmigung zu erteilen ?

### 4.1. Wer entscheidet ?

#### 1. Das BSK erteilt die Baugenehmigung und informiert gleichzeitig den Urbanismus, wenn :

- Das Objekt des Antrags ganz in einem kommunaler Raumordnungsplan liegt, der noch in Kraft ist
- oder wenn das Objekt des Antrags ganz in einer Parzelle liegt, für die eine noch geltende Parzellierungsgenehmigung besteht;
- oder wenn gleichzeitig ein Sektorenplan und eine kommunale Städtebauordnung für die gesamte Gemeinde in Kraft sind sowie ein bewilligtes Strukturschema und ein kommunaler beratender Raumordnungsausschuss bestehen.

#### 2. Bevor das BSK die Baugenehmigung erteilt, muss es das Gutachten des Urbanismus anfragen, wenn :

die zu bebauende Parzelle sich nicht in einer unter Punkt 1 beschriebenen Situation befindet. Der Urbanismus begründet sein befürwortendes, bedingtes oder ablehnendes Gutachten. Dieses Gutachten wird integral in der Entscheidung der Gemeinde aufgeführt und

- muss die Bemerkungen befolgen, insofern diese sich auf Aspekte beziehen, die gesetzlich (dekretal) festgelegt sind (z.B. Sektorenplan)
- muss die Bemerkungen nicht befolgen, wenn diese sich auf Aspekte beziehen, die nicht gesetzlich (dekretal) festgelegt also Ermessensfragen sind (z.B. Ästhetik und Architektur des Hauses)

Liegt binnen der vorgesehenen Frist von 35 Tagen das Gutachten des Urbanismus noch nicht bei der Gemeinde vor, gilt dieses von Rechts wegen als positiv.

Betrifft der Antrag ein Objekt, das als Denkmal klassiert ist, das in einem Schutzgebiet liegt oder in einer Schutzliste verzeichnet ist, dann muss immer das Gutachten des Urbanismus eingeholt werden. Dessen Inhalt ist für das BSK verbindlich: Das BSK darf in diesen Fällen von diesem Gutachten nicht abweichen.

#### 3. Das BSK kann/muss die Baugenehmigung verweigern, wenn :

Zu Punkt 1 : Das BSK kann die Genehmigung auch verweigern, wenn der kommunale Raumordnungsplan und die kommunale Städtebauordnung dabei sind, revidiert zu werden.

Das BSK muss die Genehmigung verweigern, wenn der Urbanismus die gewünschte Derogation zur bestehenden Parzellierungsgenehmigung (darin sind die Bauvorschriften enthalten) oder zur bestehenden kommunalen Bauordnung nicht erteilt hat, obwohl diese angefragt wurde.

Zu Punkt 2 : Das BSK kann die Genehmigung auch ohne Gutachten des Urbanismus verweigern, z.B. aus Sicherheitsgründen (dann liegt z.B. ein negatives Gutachten der Feuerwehr vor).

Das BSK muss die Genehmigung verweigern, wenn der Urbanismus feststellt, dass der Bauantrag gesetzlichen (dekretalen) Bestimmungen widerspricht (z.B. wenn Sie ein Wohnhaus in der Agrarzone errichten wollen).

#### 4. Sie können die Arbeiten ohne vorheriges Gutachten des Urbanismus ausführen, wenn die Arbeiten:

- ohne vorherige Genehmigung ausgeführt werden dürfen (vgl. Seite 70 ff oder Artikel 262 des CWATUP).
- die Arbeiten zwar eine Genehmigung seitens des BSK erfordern, nicht jedoch das Gutachten bzw. eine Derogationsgenehmigung seitens des Urbanismus nicht erfordern (vgl. Seite 70 ff. oder Artikel 263 des CWATUP).

#### 5. Wenn das BSK nicht innerhalb der vorgesehenen Fristen antwortet, kann der Urbanismus binnen von 35 Tagen ab Anfrage des Antragstellers die Baugenehmigung erteilen, wenn :

- das BSK vierzig Tage nach dem Eingang der Empfangsbestätigung des Postamts dem Antragsteller immer noch nicht bestätigt hat, dass es das Gutachten des Urbanismus angefragt hat;
- das BSK achtzig Tage nach dem Eingang der Empfangsbestätigung des Postamts dem Antragsteller immer noch nicht bestätigt hat, dass entweder das Gutachten des Urbanismus (im Fall einer besonderen Bekanntmachungsmaßnahme) oder die Entscheidung des Urbanismus hinsichtlich eines Abweichungsantrags angefragt hat;
- das BSK zehn Tage nach dem Ablauf der Fristen (siehe Seite 82 ff.) immer noch nicht seine Entscheidung per Einschreiben mitgeteilt hat; diese Fristen laufen erst ab dem Tag, wo im Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung die erforderlichen Pläne eingereicht sind;

Der Urbanismus teilt der Gemeinde seine Entscheidung mit.

Liegt keine Entscheidung binnen 35 Tagen vor, gilt der Antrag als abgelehnt.

Muss der Antrag wegen einer Umweltverträglichkeitsprüfung vervollständigt werden, läuft die 35-Tage Frist erst ab dem Tag, wo die erforderlichen Pläne eingereicht sind.

**6. Wenn der Antragsteller mit der Verweigerung oder den Auflagen nicht einverstanden ist, dann kann er beim zuständigen Minister Einspruch einlegen und zwar :**

- binnen 30 Tagen nach der Mitteilung der Entscheidung des BSK (siehe Punkte 1 bis 3)
- binnen 30 Tagen nach der Mitteilung der Entscheidung des Urbanismus (siehe Punkt 5)
- binnen 45 Tagen nach Inanspruchnahme des Urbanismus (siehe Punkt 5), ohne dass eine Antwort desselben vorliegt.

Sobald ein Einspruch vorliegt, gilt die Akte als suspendiert.

Der Minister entscheidet. Er kann die Akte völlig neu aufrollen.

Teilt der Minister seine Antwort nicht binnen der gesetzlichen Frist (siehe Seiten 80 ff.) mit, gilt die Entscheidung, gegen die Einspruch eingelegt wurde, als bestätigt.

**7. Wenn der Urbanismus nicht mit der Entscheidung der Gemeinde einverstanden ist, dann kann er :**

binnen 30 Tagen nach der Mitteilung der Entscheidung des BSK diese suspendieren (Art. 108 des CWATUP). Er fordert das BSK auf, die Entscheidung zurück zu ziehen oder durch eine konforme Entscheidung zu ersetzen. Folgt das BSK dieser Aufforderung nicht, dann entscheidet die Regierung. Sie kann binnen 40 Tagen ab Zustellung der Suspendierung diese aufheben oder bestätigen.

beim Minister einen begründeten Einspruch hinterlegen. Er kann dies, wenn das BSK trotz nicht erteilter Abweichungsgenehmigung (siehe Punkt 1 : im Fall einer kommunalen Bauordnung, einer Parzellierung oder einer sog. „dezentralisierten“ Gemeinde) die Genehmigung erteilt hat.

Er kann in den anderen Fällen diesen Einspruch einlegen, wenn die Entscheidung des BSK nicht dem Gutachten des kommunalen Raumordnungsausschuss entspricht, oder falls ein solcher nicht besteht, jedoch min. 25 Personen (bei Gemeinden bis zu 10.000 Einwohner) bzw. 50 Personen (bei Gemeinden mit bis zu 25.000 Einwohnern) im Laufe der öffentlichen Untersuchungsprozedur persönliche und begründete Bedenken angebracht hatten.

Er muss Einspruch einlegen, wenn das BSK die gesetzlichen (dekretalen) Bestimmungen und Prozeduren nicht respektiert.

Sobald ein Einspruch vorliegt, gilt die Akte als suspendiert.

Der Minister entscheidet. Er kann die Akte völlig neu aufrollen.

Teilt der Minister seine Antwort nicht binnen der gesetzlichen Frist (siehe Seiten 80 ff.) mit, gilt die Entscheidung, gegen die Einspruch eingelegt wurde, als bestätigt.

**8. Wenn die Gemeinde nicht mit der Entscheidung des Urbanismus einverstanden ist, dann :**

- binnen 30 Tagen nach der Mitteilung der Entscheidung des Urbanismus (siehe Punkt 5).
- binnen 65 Tagen nach Inanspruchnahme des Urbanismus durch den Antragsteller (siehe Punkt 5), ohne dass eine Antwort des Urbanismus vorliegt.

Sobald ein Einspruch vorliegt, gilt die Akte als suspendiert.

Der Minister entscheidet. Er kann die Akte völlig neu aufrollen.

Teilt der Minister seine Antwort nicht binnen der gesetzlichen Frist (siehe Seiten 80 ff.) mit, gilt die Entscheidung, gegen die Einspruch eingelegt wurde, als bestätigt.

## 4.2. Prozeduren und Fristen

## Phase I

Der Antrag wird per Einschreiben oder gegen eine Abnahmebestätigung eingereicht  
Die Gemeinde bestätigt den Empfang des Antrags

Ist der Antrag nicht vollständig, dann fordert die Gemeinde den Antragsteller binnen 15 Tagen per Einschreiben auf, die fehlenden Unterlagen nachzureichen. Solange dies nicht geschieht, laufen keine Fristen.

Ist der Antrag vollständig, dann schickt die Gemeinde binnen 15 Tagen dem Antragsteller eine Empfangsbestätigung (in der sie den Antragsteller ebenfalls über die Notwendigkeit eines Gutachtens seitens des Urbanismus oder über die Notwendigkeit besonderer Bekanntmachungsmaßnahmen informiert).

Die Gemeinde ersucht andere Dienststellen um Stellungnahmen

Gleichzeitig mit der Empfangsbestätigung bittet die Gemeinde – wenn erforderlich- verschiedene Dienste (z.B. Forstamt, Straßenbauministerium, Landwirtschaftsministerium, Generaldirektion für Naturschätze und Umwelt ...) um eine Begutachtung.

Diese Dienste antworten binnen 30 Tagen, andernfalls gilt ihre Antwort von Amts wegen als positiv. Die Gutachten dieser Dienste werden dem Urbanismus vorgelegt und werden in dessen Stellungnahme/Gutachten einbezogen.

Die Gemeinde ersucht den Urbanismus um ein Gutachten  
Der Urbanismus gibt das Gutachten binnen 35 Tagen nach Anfrage seitens des BSK.

Entspricht das Objekt des Antrags innerhalb einer Parzellierung, innerhalb eines Gebietes, das von einer kommunalem Städtebauordnung geregelt wird, oder innerhalb einer „dezentralisierten“ Gemeinde, exakt den geltenden Bestimmungen (sodass keine Abweichung erforderlich ist), dann entscheidet das BSK und teilt dem Urbanismus diese Entscheidung mit.

Muss eine solche Abweichung beantragt werden, dann erteilt oder verweigert der Urbanismus diese binnen 35 Tagen nach Anfrage des BSK, andernfalls gilt sie von Amts wegen als erteilt.

Liegt das Objekt des Antrags nicht innerhalb einer Parzellierung, innerhalb eines Gebietes, das von einer kommunalem Städtebauordnung geregelt wird, oder innerhalb einer „dezentralisierten“ Gemeinde, dann bittet die Gemeinde den Urbanismus um ein Gutachten, das dieser binnen 35 Tagen der Gemeinde zustellt, andernfalls gilt das Gutachten von Amts wegen als positiv.

Handelt es sich um nicht genehmigungspflichtige Arbeiten oder um Arbeiten, die allein vom BSK genehmigt werden können, ist ein Gutachten des Urbanismus nicht erforderlich (Artikel 262 und 263 des CWATUP).

Die Gemeinde erteilt die Genehmigung binnen 30, 70, 75 oder 115 Tagen ab Antragsdatum

- binnen 30 Tagen, wenn der Antrag ohne vorherige Stellungnahme des Urbanismus und ohne vorherige Bekanntmachungsmaßnahme und ohne Stellungnahme seitens verschiedener Dienste (siehe Phase I, Punkt 2) bearbeitet werden kann.
- binnen 70 Tagen, wenn der Antrag ohne vorherige Stellungnahme des Urbanismus aber nur mit vorheriger Bekanntmachungsmaßnahme und/oder mit Stellungnahme seitens verschiedener Dienste (siehe Phase I, Punkt 2) bearbeitet werden kann.
- binnen 75 Tagen, wenn der Antrag nur mit vorheriger Stellungnahme des Urbanismus aber ohne vorherige Bekanntmachungsmaßnahme und ohne Stellungnahme seitens verschiedener Dienste (siehe Phase I, Punkt 2) bearbeitet werden kann.
- binnen 115 Tagen, wenn der Antrag nur mit vorheriger Stellungnahme bzw. Abweichgenehmigung des Urbanismus und mit vorheriger Bekanntmachungsmaßnahme und/oder mit Stellungnahme seitens verschiedener Dienste (siehe Phase I, Punkt 2) bearbeitet werden kann.

Genehmigungsanträge, die die Erschließung von neuen Verkehrswegen, die Abänderung der Trasse von bestehenden Gemeindewegen, ihre Ausbreitung oder ihre Abschaffung mit sich bringen, werden innerhalb einer gegenüber anderen Anträgen verdoppelten Frist bearbeitet. Wenn sich das vom Antrag betroffene Gut entlang einer regionalen oder einer provinziellen Strasse befindet, legt das Bürgermeister- und Schöffenkollegium den Antrag der betreffenden Behörde zur Begutachtung vor.

Muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung stattfinden, dann beginnen die Fristen erst ab dem Tag der Hinterlegung der hierfür nötigen Unterlagen und Pläne.

Die Genehmigung oder Verweigerung wird dem Antragsteller seitens des BSK per Einschreiben zugestellt. Gleichzeitig wird der Urbanismus über diese Zustellung informiert. Das Zustellungsdatum ist maßgebend für die Fristen, binnen derer eventuelle Einsprüche eingereicht werden müssen.

Die Gemeinde lässt die Akte unbearbeitet und der Antragsteller nimmt den beauftragten Beamten in Anspruch

Der Antragsteller nimmt den Urbanismus dahingehend in Anspruch, dass dieser anstelle der Gemeinde entscheidet, wenn :

- das BSK vierzig Tage nach dem Eingang der Empfangsbestätigung des Postamts dem Antragsteller immer noch nicht bestätigt hat, dass es das Gutachten des Urbanismus angefragt hat;
- das BSK achtzig Tage nach dem Eingang der Empfangsbestätigung des Postamts dem Antragsteller immer noch nicht bestätigt hat, dass entweder das Gutachten des Urbanismus (im Fall einer besonderen Bekanntmachungsmaßnahme) oder die Entscheidung des Urbanismus hinsichtlich eines Abweichungsantrags angefragt hat;
- das BSK zehn Tage nach dem Ablauf der Fristen (siehe Seite 82 ff.) immer noch nicht seine Entscheidung per Einschreiben mitgeteilt hat; diese Fristen laufen erst ab dem Tag, wo im Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung die erforderlichen Pläne eingereicht sind;

Der Urbanismus teilt der Gemeinde seine Entscheidung mit.

Liegt keine Entscheidung binnen 35 Tagen vor, gilt der Antrag als abgelehnt.

Muss der Antrag wegen einer Umweltverträglichkeitsprüfung vervollständigt werden, läuft die 35-Tage Frist erst ab dem Tag, wo die erforderlichen Pläne eingereicht sind.

## Phase II : Einspruch

II a : es handelt sich um eine Genehmigung, die unter Artikel 84 §2 des CWATUP (sog. „kleine Genehmigung“) fällt

Der Antragsteller legt Einspruch (per Einschreiben) beim Urbanismus ein :

- binnen 30 Tagen nach der Mitteilung der Entscheidung des BSK

Der Urbanismus schickt dem Antragsteller binnen 10 Tagen nach Eingang des Einspruchs eine Empfangsbestätigung. Das BSK erhält eine Kopie.

Der Urbanismus entscheidet binnen 30 Tagen ab Einspruchsdatum, andernfalls gilt die angefochtene Entscheidung als bestätigt.

II b : es handelt sich um eine Genehmigung, die unter Artikel 84 §1 des CWATUP fällt

Der Antragsteller, die Gemeinde oder der Urbanismus legen per Einschreiben Einspruch beim Minister ein

Der Antragsteller legt Einspruch ein :

- binnen 30 Tagen nach der Mitteilung der Entscheidung des BSK
- nach Inanspruchnahme des Urbanismus binnen 30 Tagen nach der Mitteilung der Entscheidung des Urbanismus
- nach Inanspruchnahme des Urbanismus binnen 45 Tagen, wenn keine Antwort desselben vorliegt.

Der Urbanismus legt Einspruch ein :

- binnen 30 Tagen nach der Mitteilung der Entscheidung des BSK.

Die Gemeinde legt Einspruch ein

- binnen 30 Tagen nach der Mitteilung der Entscheidung des Urbanismus (siehe Punkt 5).
- nach Inanspruchnahme des Urbanismus durch den Antragsteller binnen 65 Tagen, wenn keine Antwort des Urbanismus vorliegt.

Binnen 10 Tagen nach Eingang (per Einschreiben) des Einspruchs übermittelt die Regierung dem Antragsteller eine Empfangsbestätigung und den anderen (Gemeinde und Urbanismus) eine Kopie des Einspruchs.

Der Antragsteller wird von einer Kommission angehört

Binnen 55 Tagen nach Eingang des Einspruchs werden

- der Antragsteller (und sein Architekt oder ein anderer Vertreter des Antragstellers)
- die Gemeinde
- der Urbanismus, meist vertreten durch die DGATLP
- ggf. ein Vertreter der Kgl. Denkmalschutzkommission

von einer Kommission angehört, der sie alle Argumente vorlegen sollen. Diese bildet sich daraufhin eine Meinung und unterbreitet dem Minister einen Entscheidungsvorschlag.

Der Minister entscheidet

- binnen 75 Tagen nach Eingang des Einspruchs. Die Gemeinde und der Urbanismus erhalten eine Kopie dieser Entscheidung.

Liegt binnen dieser Frist keine Entscheidung vor, dann kann der Antragsteller per Einschreiben einen Erinnerungsbrief an den Minister schicken. Er informiert gleichzeitig die Gemeinde und den Urbanismus. Ab jetzt läuft die letzte Frist

- von 30 Tagen, binnen derer der Minister dem Antragsteller seine Entscheidung formgerecht zustellen muss.

Wird die Entscheidung des Ministers nicht vor Ablauf dieser Frist zugestellt, gilt die Entscheidung, gegen die Einspruch eingelegt wurde, als bestätigt. War diese z.B. positiv, dann gilt die Genehmigung, gegen die Einspruch eingelegt wurde, als bestätigt.

#### II c : im Verlauf der Einspruchprozedur werden abgeänderte Pläne hinterlegt

Die Frist, binnen derer der Minister entscheidet,

- läuft erst ab dem Tag, an dem die Pläne und Unterlagen, die für eine Umweltverträglichkeitsprüfung nachgereicht (per Einschreiben) wurden,
- wird um 30 Tage verlängert, wenn abgeänderte Pläne und Unterlagen (per Einschreiben) eingereicht wurden.
- wird um 40 Tage verlängert, wenn abgeänderte Pläne und Unterlagen (per Einschreiben) eingereicht wurden und eine erneute Bekanntmachungsprozedur erforderlich ist. (Stellungnahmen seitens des BSK, des KBRA oder anderer Dienste werden binnen 30 Tagen zugestellt, andernfalls gelten sie als positiv.)

### **4.3. Veröffentlichungsprozeduren**

Die folgenden Grundsätze finden Anwendung auf die Information, die Bekanntmachung, die öffentlichen Untersuchungen und die Konsultierungen:

1° sofern es keine andere anderslautende Bestimmung gibt, hat die öffentliche Untersuchung eine Dauer von fünfzehn Tagen, wenn sie sich auf eine Genehmigung oder einen Städtebau- und Umweltbericht bezieht; sie dauert dreißeig Tage, wenn sie sich auf ein kommunales Strukturschema oder einen kommunalen Raumordnungsplan bezieht, und fünfundvierzig Tage, wenn sie sich auf den Entwicklungsplan des regionalen Raums oder den Sektorenplan bezieht;

2° die für eine öffentliche Untersuchung oder für die Konsultierung der im vorliegenden Gesetzbuch erwähnten Dienststellen und Ausschüsse vorgeschriebene Frist wird zwischen dem 16. Juli und dem 15. August aufgehoben;

3° sofern es keine andere anderslautende Bestimmung gibt, dauert die Konsultierung der Dienststellen und Ausschüsse dreißig Tage; nach Ablauf dieser Frist gilt das Gutachten als günstig; die Regierung kann bestimmen, in welchen Fällen die Konsultierung der Dienststellen und Ausschüsse Pflicht ist;

4° während der öffentlichen Untersuchung sind die Unterlagen werktags im Rathaus zugänglich und dies an einem Tag der Woche bis zwanzig Uhr, oder an einem Samstagmorgen oder aber nach Verabredung;

5° jeder Drittbezogene hat ein Recht auf technische Erklärungen;

6° jeglicher Drittbezogene hat das Recht, seine Bemerkungen und Beschwerden entweder vor dem Abschluss der öffentlichen Untersuchung schriftlich oder - bei Bedarf - bei dem Abschluss der betreffenden Untersuchung mündlich einzureichen;

7° sofern es keine andere anderslautende Bestimmung gibt, wird die öffentliche Untersuchung, wenn diese sich auf ein Schema, einen Plan oder einen Städtebau- und Umweltbericht bezieht, sowohl durch Anschlag in der Gemeinde angekündigt, als auch durch eine Bekanntmachung in den lokalen Seiten von drei französischsprachigen oder gegebenenfalls deutschsprachigen Tageszeitungen; besteht ein kommunales Informationsblatt oder eine Reklamezeitung, die kostenlos an die Bevölkerung verteilt werden, so wird die Bekanntmachung darin veröffentlicht;

8° während der öffentlichen Untersuchung wird mindestens eine der Öffentlichkeit zugängliche Versammlung nach den von der Regierung oder der Gemeinde festgelegten Modalitäten organisiert;

9° die Entscheidungen werden durch Anschlag bekannt gemacht.

Die Regierung oder die Gemeinden kann über jede zusätzliche Form der Information, Bekanntmachung und Konsultierung entscheiden.

Die Aussetzung der vorgeschriebenen Frist betrifft die im vorliegenden Gesetzbuch erwähnten Fristen für die Konsultierung, Verabschiedung, Genehmigung, Beschlussfassung und Anrufung.

Wenn die Gemeinde die vorgeschriebenen Bekanntmachungsmaßnahmen nicht eingeleitet hat, werden sie vom Provinzgouverneur auf Aufforderung der Regierung oder des Beauftragten Beamten unternommen. ».



# 5.

## Die Aufgaben Ihres Architekten

Quelle :

<http://www.ordredesarchitectes.be/fr/index.htm>

Unter dieser Quellenangabe finden Sie ebenfalls Musterverträge und Berechnungen von Honoraren, die Ihnen von der Architektenkammer (in Französisch) vorgeschlagen werden.

### 5.1. Der Vertrag mit Ihrem Architekten

zusätzliche Quelle : TEST ACHAT

#### **Wann brauche ich einen Architekten ? Was geschieht, wenn ich keinen Architekten habe ?**

Im Prinzip brauche ich jedes Mal dann einen Architekten, wenn für die Arbeiten eine Baugenehmigung erforderlich ist. Wenn ich keinen Architekten habe, obwohl ich einen haben müsste, mache ich mich strafbar und bin darüber hinaus allein verantwortlich, wenn nachher irgendwelche Baumängel auftreten, die unter Aufsicht eines Architekten hätten vermieden werden können.

Wenn die fehlerhafte Arbeit wegen des Plans erfolgt, dann ist der Architekt mitverantwortlich, sofern die Angelegenheit vor Gericht kommt.

Der Architekt gibt dem Bauunternehmer alle erforderlichen Anweisungen, die Arbeiten gemäss Plan und Lastenheft auszuführen. Lässt die Bauaufsicht zu wünschen übrig und es entstehen Verspätungen oder fehlerhafte Arbeiten, dann ist der Architekt mitverantwortlich. Er hat besonders dann auf der Baustelle anwesend zu sein, wenn schwierige Bauphasen oder Arbeiten anstehen, die nachher nicht mehr kontrolliert werden können.

#### **Phase I : Sie sind noch auf der Suche nach Ihrem Architekten**

Der Bauherr sucht zunächst einen geeigneten Architekten. Er spricht mit verschiedenen Personen, die ihm freundlicherweise eine Skizze anfertigen. Oder sie zeigen dem Bauherrn einige Projekte, die sie bereits verwirklicht haben. Noch wird kein Vertrag unterzeichnet. Und trotzdem kommt es vor, dass ein Architekt mit einer Rechnung schickt. Muss ich zahlen ?

Ja, wenn er darauf besteht, denn ein Architekt arbeitet nie umsonst. Ihm steht für seine Arbeit (Skizze) ein Honorar zu, selbst wenn Sie noch keinen schriftlichen Vertrag hatten.

Ja, wenn Sie den Architekten gebeten hatten, zu überprüfen, ob auf der besagten Parzelle gebaut werden darf (Urbanismusbescheinigung), selbst wenn Sie nachher nicht auf dieser Parzelle bauen wollen.

Bleiben Sie bei Ihrem Architekten, dann darf dieser später die bereits bezahlten Arbeiten nicht noch einmal verrechnen.

#### **Phase II : Welchen Auftrag gebe ich meinem Architekten ?**

Ein kompletter Auftrag umfasst : Vorstudien und Projektskizzen, Pläne und Lastenhefte, Auswahl des Unternehmers und Auftragserteilung, Kontrolle der Rechnungen, Unterstützung für den Bauherrn, besonders bei der Bauabnahme.

Für einen Neubau oder einen Umbau können Sie dem Architekten allerdings auch einen begrenzten Auftrag erteilen : z.B. die Pläne zu zeichnen, unter der Bedingung allerdings, dass die Bauaufsicht einem anderen Architekten anvertraut wird. Vom Gesetz her hat der Bauherr nicht das Recht, einen Plan durch einen Architekten unterzeichnen zu lassen und dann die Bauaufsicht selbst durchzuführen. Machen Sie dies trotzdem, dann werden Sie im Streitfall selbst für die Fehler in der Bauausführung verantwortlich gemacht, die mit einem Architekten hätten vermieden werden können.

Wenn Sie also Pläne lediglich unterschreiben lassen, keinem Architekten die Bauaufsicht anvertrauen und nachher Mängel am Bau festgestellt werden, dann wird im Streitfall der Richter möglicherweise urteilen, dass Sie Ihren Architekten auch nicht zur Verantwortung ziehen können. Und das kann teuer werden.

Darüber hinaus verbietet die Berufsvereinigung der Architekten diesen, einen Plan zu unterschreiben, wenn er nicht auch die Bauaufsicht ausübt, es sei denn ein Berufskollege übernimmt diese.

#### **Phase III : Das Honorar**

Laut Gesetz vom 03.04.1997 ist der Vertrag zwischen Bauherr und Architekt individuell auszuhandeln. Die Berufsvereinigung der Architekten kann diesbezüglich folglich nur noch Empfehlungen aussprechen.

Das Honorar ist Gegenstand des Vertrags, den Sie mit Ihrem Architekten vereinbaren. Meist werden die Honorare proportional zum Wert des Objekts berechnet, das es zu errichten oder umzubauen gilt. Im Fall des Umbaus liegt das Honorar aufgrund von notwendiger Mehrarbeit meist etwas höher als beim Neubau. Das Honorar kann aber auch pauschal festgelegt werden.

Die deontologische Norm der Berufsvereinigung der Architekten empfiehlt folgende Festlegung für das Honorar des Architekten. Es berechnet sich nach den Kosten des Bauprojekts, inklusive Material- und Arbeitskosten. Wenn Sie also einen Teil der Arbeiten selbst ausführen, um dadurch Kosten zu sparen, kann der Architekt sein Honorar auf Basis der geschätzten Kosten und nicht auf Basis der tatsächlichen Kosten berechnen. Der Wert Ihrer eigenen Arbeit kann also auch in die Berechnung des Honorars einbezogen werden.

Honorar des Architekten gemäss der deontologischen Norm n° 2 für ein Wohnhaus der Kategorie 2 (Mai 2000)		
	Teil I des Projekts : die Kosten von 0 bis 154.782,75 €	Teil II des Projekts : die Kosten von 154.782,75 bis 515.942,50 €
Vorprojekt	1.40	1.30
Fertiges Projekt	2.10	1.95
Lastenhefte	0.70	0.65
Ausführungsdetails	0.70	0.65
Kontrolle Abnahme	1.40	1.30
Überprüfung der Rechnung	0.70	0.65
Gesamt in Prozent	7.00	6.50

#### **Auszahlung des Honorars :**

Die Auszahlung erfolgt meist in Teilzahlungen. Gewöhnlich geschieht dies nach folgendem Schema :

- zunächst eine Anzahlung
- 20 % bei der Abgabe des Vorprojekts
- 20 % bei der Abgabe der Unterlagen für die Beantragung der Städtebaugenehmigung
- 20 % bei der Abgabe der Dokumente für die Ausschreibung
- 30 % je nach Fertigstellung der Arbeiten
- Rest bei der provisorischen Abnahme der Arbeiten

Zahlt der Bauherr das Honorar nicht so wie vereinbart (z.B. zu bestimmten Momenten bestimmte Teilsommen), kann der Architekt den Vertrag auflösen. Ihm stehen dann Ausfallentschädigungen (bis zu 50 % des noch verbleibenden Honorars) zu. Wenn der Vertrag diese Frage nicht ausdrücklich regelt, dann entscheidet im Streitfall das Gericht.

#### **Phase IV : Schätzung der Baukosten**

Gemäss der geltenden Rechtsprechung muss der Architekt das von Ihnen vorgegebene Budget einhalten. Dies gilt für den Rohbau, nicht für die Ausstattung des Baus. Um in dieser Frage sicher zu gehen, sollten Sie den Budgetrahmen im Vertrag mit Ihrem Architekten explizit vermerken.

Die Rechtsprechung sagt, dass - ausgehend von der Schätzung der Kosten im Augenblick der Planung - eine Abweichung vom vorgegebenen Budget um mehr als 10 bis 15 % nicht statthaft ist und dem Architekten als Fehler angelastet wird. In diesem Fall kann der Architektenvertrag aufgelöst werden und die bereits gezahlten Honorare können zurück verlangt werden, da der Architekt seinen Auftrag nicht erfüllt hat. Darüber hinaus muss der Architekt den Bauherrn entschädigen für die Folgen der mangelhaften Kostenschätzung (z.B. Wertverlust im Fall eines Verkaufs, Verlust der Bauprämie ...). Wenn die Mehrkosten allerdings auf Zusatzarbeiten zurückzuführen sind, die vom Bauherrn gefragt wurden, dann ist der Architekt nicht mehr verantwortlich, insofern er den Bauherrn auf eine Überschreitung seines Budgets hingewiesen hat. Vor Gericht werden Beweise vorgelegt werden müssen.

Da erfahrungsgemäss die tatsächlichen Kosten höher liegen als die anfänglich geschätzten, ist der Bauherr gut beraten, dem Architekten gleich zu Beginn einen kleineren Kostenrahmen anzugeben als denjenigen, über den er tatsächlich verfügt. Das erspart unangenehme Überraschungen.

#### **Phase V : Bauausführung**

Mischt sich der Bauherr über Gebühr in die Ausführung der Arbeiten ein, z.B. indem er dem Unternehmen direkte Anweisungen gibt oder gar solche, die den Regeln des Berufs widersprechen, dann kann der Architekt den Vertrag auflösen. Auch in diesem Fall stehen ihm Ausfallentschädigungen in Höhe bis zu 50 % des noch ausstehenden Honorars zu. Was der Vertrag nicht regelt, entscheidet das Gericht.

Beendet der Architekt dagegen den Vertrag ohne triftigen Grund, z.B. weil er inzwischen Streit mit dem Bauherrn bekommen hat, dann riskiert er nicht nur, sein Honorar zu verlieren, sondern auch, den Bauherrn für die dadurch entstehenden Mehrkosten entschädigen zu müssen.

## Phase VI : die Abnahme

Ist der Bau beendet, kommt es zur Abnahme. Dies erfolgt in zwei Schritten : die provisorische gefolgt von der definitiven Abnahme.

Im Moment der provisorischen Abnahme stellt der Bauherr fest, dass die Arbeiten beendet sind und dass das Haus bewohnt werden kann. Er muss alle sichtbaren Mängel melden, andernfalls wird angenommen, dass er diese akzeptiert hat. Alle Mängel werden aufgelistet, schriftlich festgehalten und dem Unternehmen mitgeteilt, das diese zu eigenen Lasten beheben muss.

Die definitive Abnahme : kennzeichnet den Beginn der Periode von 10 Jahren, während derer der Bauherr sich im Fall von gravierenden Mängeln am Bau gegen den Architekten und gegen den Bauherrn wenden kann.

(L'article 1792 du Code Civil stipule que "si l'édifice construit [...] périclite en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architecte et entrepreneur en sont responsables pendant dix ans". Les vices sévères qui affectent la stabilité de la construction, en partie ou dans son ensemble, peuvent tomber également sous le coup de cette responsabilité, pour autant qu'ils n'aient pas été visibles lors de la réception provisoire. La responsabilité de l'architecte porte sur la conception et le contrôle de l'exécution des travaux, celle de l'entrepreneur sur l'exécution même des travaux. Attention! La responsabilité ne pourra être invoquée que pour des fautes graves. Cela signifie que, après la réception provisoire, la réparation d'un robinet qui coule, ou d'une porte ou d'une fenêtre qui frotte, sera considérée comme un travail d'entretien normal. La responsabilité ne signifie pas non plus que l'on puisse, pendant dix ans, faire appel à l'architecte sans que son intervention ne donne lieu à rémunération.)

Wenn z.B. 8 Jahre nach der definitiven Abnahme Risse im Bau entstehen, kann der Bauherr sich gegen den Architekten und gegen den Unternehmer wenden, wenn diese Risse auf mangelnde Bauausführung zurückzuführen sind, die der Architekt im Rahmen seiner Bauaufsicht hätte verhindern sollen.

Nach der definitiven Abnahme kann der Bauherr jederzeit versteckte Mängel anmelden, selbst wenn diese keine gravierenden Mängel sein sollten. Ihm obliegt es, den Beweis anzutreten, und das Gericht wird im Streitfall unter Hinzunahme eines Experten entscheiden, ob z.B. ein Fussboden, der sich löst, bereits bei der definitiven Abnahme erkennbar wurde oder nicht. Sowohl der Architekt als auch der Unternehmer können die Periode, während derer sie für kleinere Mängel verantwortlich bleiben, vertraglich kürzen. Was nur geht, wenn Sie im Augenblick der Vertragsunterzeichnung damit einverstanden sind.

## Der Baustellenkoordinator

Kgl. Erlass vom 25.01.2001 (M.B. vom 07.02.2001) - Zusammenfassung

Aufgrund eines Beschlusses des Ministerrates vom 21. und 22.03.2004 wird die diesbezügliche Gesetzgebung abgeändert. Die Aufgaben des Baustellenkoordinators werden den Architekten bzw. Bauunternehmen zugeteilt.

## 5.2. Aufbau einer Antragsakte am Beispiel einer Baugenehmigung (ohne Abbruch oder Umbau)

Um als vollständig betrachtet zu werden, muss eine Antragsakte für eine Baugenehmigung neben den durch die Gemeindeordnung vorgeschriebenen Dokumenten und Auskünften folgendes enthalten:

- 1° einen **Genehmigungsantrag** in doppelter Ausfertigung auf einem von der Gemeinde aufgesetzten Formular,
- 2° **Verzeichnis der Architektenkammer** : Eintragung des Architekten in die Architektenkammer dient zur Bestätigung, dass der Betreffende während einer Dauer von drei Monaten das Recht hat, in Belgien als Architekt tätig zu sein.
- 3° Die durch den Antragsteller und den Architekten **unterzeichneten Baupläne**, die folgendes umfassen:
  - einen **Situationsplan** mit der Orientierung, den Zufahrtswegen unter Angabe ihrer Rechtslage (Staats-, Provinz-, Gemeindestraße) und ihrer Benennung sowie gegebenenfalls den Hauptbestandteilen des durch die Exekutive genehmigten Bebauungsplans oder des genehmigten Parzellierungsplans. Bei innerhalb des unbebauten Gebietes einer ländlichen Gemeinde gelegenen Parzellen muss dieser Plan eine Ortsbestimmung des Grundstücks im Viertel und in bezug auf die Nachbargebäude in einem Umkreis von 500 Metern ermöglichen. Bei innerhalb einer Stadt oder Agglomeration gelegenen Parzellen muß dieser Plan eine Ortsbestimmung des Grundstücks im Viertel und in bezug auf die Nachbargebäude in einem Umkreis von 50 Metern ermöglichen.
  - **einen Lageplan** unter Angabe
    - o der Orientierung;
    - o der Trasse der öffentlichen Zufahrtsstraßen, ihrer Benennung, ihrer Breite, der Art ihres Belags,
    - o der Bäume und öffentlichen Beleuchtungsanlagen, die sich auf Gemeingut befinden;
    - o gemäß den Angaben, welche die Gemeindeverwaltung dem Antragsteller zur Verfügung stellen muss, entweder der Wasserversorgungs-, Stromversorgungs- und Entsorgungsnetze sowie der Hydranten oder des Vorhandenseins solcher Netze und Hydranten;
    - o die mit Maßangaben versehenen Grundstücksgrenzen;

- die Höhenlinien;
  - der Aufrisse mit Darstellung des bestehenden Grundstücksreliefs und des geplanten Bodenreliefs,
  - der mit Maßzahlen versehenen Angaben über die Ausschüttungen oder Abträge in bezug auf die Nachbargrundstücke; der Lage,
  - der Art oder Zweckbestimmung der in einem Umkreis von 50 Metern ab jeder Grundstücksgrenze gelegenen Gebäude;
  - des Namens der Eigentümer der angrenzenden Gebäude, deren amtliche Hausnummer und Profil sowie der Darstellung der gegenüber den Seiten- und Rückgrenzen des Grundstücks des Antragstellers angebrachten Fenster;
  - von auf dem Grundstück bestehenden, aufgrund einer Vereinbarung zwischen den Eigentümern bestellten Grunddienstbarkeiten;
  - der mit Maßangaben versehenen Lage und der geplanten Bauten ;
  - der Lage und der Größe der auf der Parzelle vorhandenen, beizubehaltenden oder abzubrechenden Gebäude;
  - des Standortes und der Höhe der beizubehaltenden oder zu fällenden hochstämmigen Bäume;
  - der Lage der Fahrzeugparkplätze und der Garagen;
  - gegebenenfalls der Innenwege und ihres Anschlusses an das Gemeingut;
  - der Katasternummer der Parzelle;
  - der Art der Zäune um die Gärten und Abstandsbereiche;
- einen **Grundriß** mit Angabe für das Kellergeschoß, das Erdgeschoß und jede Etage insbesondere der Zweckbestimmung der verschiedenen Räume, einschließlich derjenigen, in denen Gemeinschaftsanlagen untergebracht sind, der Wasserversorgungsart, des Systems und der Stelle der Müll- und Abwasserentsorgungsvorrichtungen sowie der Wasserklosetts, der Brunnen, Behälter, Zisternen und Gruben;
  - eine **Ansicht von jeder der Fassaden** des geplanten Gebäudes, mit Angabe der Art und der Farbe der sichtbaren Baustoffe der zu errichtenden Gebäude und der angrenzenden Bauten sowie der Art und Weise, wie die Fassaden der angrenzenden Bauten mit dem geplanten Gebäude verbunden werden;
  - die **Quer- und Längsschnitte**, auf denen die Rauchabzüge und Lüftungsleitungen, (die genaue Zusammensetzung der Außenwände und des Daches sowie das Profil der Giebel der angrenzenden Gebäude angegeben werden müssen);
  - ein in drei Ausfertigungen aufgestelltes Formular, daß das Gebäude den Bestimmungen der **Wärme- und Belüftungsverordnung** entspricht;
  - mindestens drei **numerierte Fotos** in doppelter Ausfertigung der Parzelle oder des Gebäudes sowie der angrenzenden und benachbarten Bauten mit Angabe der verschiedenen Fotoaufnahmestellen auf dem Situationsplan ;
  - bei Umbauarbeiten an einer Sozialwohnung oder ihrer Nebengröße, die Stellungnahme entweder der nationalen Wohnungsbaugesellschaft bzw. der nationalen Gesellschaft für ländliche Wohnungsbauförderung oder der anerkannten Gesellschaft;
  - der im Königlichen Erlaß vom 3. Dezember 1962 zwecks Anordnung einer Monatsstatistik der Baugenehmigungen sowie der während des Monats fertiggestellten Bauten vorgesehenen Fragebogen.

Die Pläne müssen in **folgendem Maßstab** aufgestellt werden:

- Der Situationsplan in einem Maßstab von 1:5.000 oder 1:10.000, wenn es sich um eine Parzelle handelt, die in einem unbebauten Gebiet einer ländlichen Gemeinde liegt, und in einem Maßstab von 1:1.000, 1:1.250 oder 1:2.500 für die Städte und Agglomerationen ;
- der Lageplan im Maßstab von 1:500 oder 1:1.000;
- der Grundriß, die Ansicht und die Quer- und Längsschnitte in einem Maßstab von 1:50, außer bei Gebäuden mit mehr als zwanzig Etagen, für welche diese Pläne und Schnitte im Maßstab von 1:100 ausgearbeitet werden können;
- 

Die Pläne müssen in **vierfacher Ausfertigung** eingereicht werden, falls das Grundstück entlang eines Gemeindegeweges liegt. Ein zusätzliches Exemplar ist in jedem der nachstehenden Fälle erforderlich :

- 1° wenn das Grundstück entlang einer Staats- oder Provinzialstraße oder in der Nähe einer geplanten Straße liegt;
- 2° wenn das Grundstück in einem Flurbereinigungsbereich liegt;
- 3° wenn das Grundstück an einem Wasserlauf liegt;
- 4° wenn das Grundstück in einem Gebiet liegt, das mit einer gemeinnützigen Grunddienstbarkeit belastet ist;
- 5° wenn es sich um ein Gebäude eines Landwirtschaftsbetriebes handelt, dessen Entwurf dem Amt für Agrartechnik vorgelegt werden muß;
- 6° wenn es sich um ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude handelt;
- 7° wenn es sich um Gebäude handelt, die über 24 m hoch sind.

Die Gemeinde kann die Vorlage weiterer Unterlagen sowie von zusätzlichen Exemplaren der Pläne fordern.