Ratgeber für Bauherren

Stadt FRANKENTHAL (Pfalz)

www.total-lokal.de barrierefrei
mediaprint infoverlag

Stadtwerke Frankenthal

Damit bei Ihrem Bauvorhaben nichts vergessen wird:

Nutzen Sie unsere digitale Bauherrenmappe!

www.stw-frankenthal.de

Vorwort des Oberbürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
liebe Bauinteressenten,

Sie wollen ein Baugrundstück in Frankenthal (Pfalz) erwerben? Haben Fragen zu Kosten und Ablauf eines Bauvorhabens? Sie planen eine energetische Sanierung und interessieren sich für Fördermöglichkeiten? Dann halten Sie mit unserer Baubroschüre genau die richtige Informationsbroschüre in der Hand.

Bereits in der 3. Auflage erhältlich, ist die Baubroschüre eine kostenlose erste Hilfe für alle Fragen rund um das Thema Sanieren und Bauen in Frankenthal (Pfalz). Wichtige Informationen, Hinweise und Tipps geben erste Antworten und Hilfestellungen. Darüber hinaus beinhaltet die Broschüre auch direkte Ansprechpartner und Kontakte zu Fachbehörden, wenn es zum Beispiel um denkmalschutzrechtliche Fragen oder um Fragen des Baumschutzes während einer Bauphase geht. Für Einzelheiten und individuelle Fragestellungen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Fachbereiches Planen und Bauen auch im persönlichen Gespräch jederzeit mit Rat zur Seite.

Es gibt zahlreiche öffentliche Vorschriften, die Grundlagen für eine Bebauung sind. Zögern Sie daher nicht, für Ihr Vorhaben die Unterstützung von fachlich kompetenten Beratern in Anspruch zu nehmen. Liegt zum Beispiel ein Bebauungsplan für ein Gebiet vor, werden darin die Möglichkeiten geregelt, wie gebaut werden kann. In Bereichen, in denen kein Bebauungsplan vorhanden ist, muss sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen. Anhand der Landesbauordnung wird geprüft, ob für ein Bauvorhaben überhaupt eine Baugenehmigung erforderlich ist, und vieles mehr.

Ich freue mich, dass Sie mit dem Gedanken spielen oder sich auch bereits schon entschieden haben, hier in Frankenthal (Pfalz) zu bauen. Frankenthal (Pfalz) ist eine liebens- und lebenswerte Stadt inmitten der Metropolregion Rhein-Neckar.

Schaffung und Instandhaltung von Wohnraum ist mir ein besonderes Anliegen. Gerade auch als Baudezernent wünsche ich Ihnen daher eine erfolgreiche Planungs- und Umsetzungsphase und viel Freude im und am neuen Eigenheim.

Mit herzlichen Grüßen

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Was ist beim Planen zu beachten? 4

1.1 Baufinanzierung – was kann ich mir leisten? 4

1.2 Das Baurecht 4

1.3 Denkmalrecht 8

1.4 Baum- und Grünflächenschutz 8

1.5 Barrierefrei bauen und umbauen – Gewinn an Lebensqualität für alle 9

2. Das Baugrundstück 11

2.1 Auswahl eines Grundstücks 11

2.2 Grundstückserwerb 12

2.3 Grundstückswerte 12

2.4 Notarkosten 12

2.5 Grunderwerbssteuer 12

2.6 Sonstige Nebenkosten 13

2.7 Kanal, Straßengebühr 13

3. Das Bauvorhaben 14

3.1 Genehmigungspflicht 14

3.2 Bauvoranfrage 15

3.3 Bauantrag und Baugenehmigung 15

Weitere Informationen der Stadt finden Sie auf unserer Homepage

www.frankenthal.de

IMPRESSUM

total-lokal

Herausgeber:
mediaprint infoverlag gmbh
Lechstr. 2, 86415 Mering
Registergericht Augsburg, HRB 27606
USt-IdNr.: DE 118515205
Geschäftsführung:
Ulf Stornebel
Tel.: 08233 384-0
Fax: 08233 384-247
info@mediaprint.info

in Zusammenarbeit mit:
Stadt Frankenthal (Pfalz) – Bereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtplanung und -entwicklung
Neumayerring 72, 67227 Frankenthal (Pfalz)

Redaktion:
Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt:
Stadt Frankenthal (Pfalz), Bereich Planen und Bauen
Verantwortlich für den Anzeigenteil:
mediaprint infoverlag gmbh – Goran Petrasevic

Angaben nach Art. 8 Abs. 3 BayPrG:
Alleinige Gesellschafterin der mediaprint infoverlag gmbh ist die Media-Print Group GmbH, Paderborn

Quellennachweis für Fotos/Abbildungen:
Titelbild: Franck Boston – Fotolia
Foto Seite 1 und Gafik Seite 5: Stadt Frankenthal (Pfalz)
Weitere Bildnachweise stehen in den jeweiligen Fotos.

67227062/3. Auflage/2018

Druck:
Wicher Druck
Otto-Dix-Straße 1
07548 Gera

Papier:
Umschlag: 250 g Bilderdruck, dispersionslackiert
Inhalt: 115 g weiß, matt, chlor- und säurefrei

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Inhaltsverzeichnis

4. Energie – Energetische Sanierung 18

4.1 Energetische Sanierung 18

4.2 Moderne Haustechnik 21

5. Entsorgung – Müll und Abwasser 22

5.1 Grundsätze, rechtliche Grundlagen 22

5.2 Abfallvermeidung 23

5.3 Abfallverwertung 24

5.4 Kanalanschluss 24

5.5 Schutz gegen aufsteigendes und drückendes Grundwasser 25

5.6 Verwendung von Niederschlagswasser 25

6. Fördermöglichkeiten 26

6.1 Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz 26

6.2 Energetische Sanierung 26

6.3 Sonstige Förderungen 26

7. Ansprechpartner 27

Branchenverzeichnis 28

© JSB - Fotolia

BRAUER & KOLLEGEN
ANWALTSKANZLEI

- **Justizrat Hans-Richard Brauer** | FA für Familienrecht und Erbrecht
- **Justizrat Joachim Sohn** | FA für Arbeitsrecht und Sozialrecht
- **Regina Kühn** | FA für Arbeitsrecht, Sozialrecht und Insolvenzrecht
- **Elmar Buschbacher** | FA für Bau- und Architektenrecht, Verkehrsrecht und Strafrecht
- **Marlene Brauer-Andernach** | FA für Familienrecht und Mietrecht
- **Alexander Kiefer** | Verkehrsrecht und Familienrecht
- **Gerd Leininger** | FA für Strafrecht

Bahnhofstraße 22 | 67227 Frankenthal | T 0 62 33/87 00-0 | F -20
E-Mail info@brauer-kollegen.de | www.brauer-kollegen.de

Was ist beim Planen zu beachten?

1. Was ist beim Planen zu beachten?

1.1 Baufinanzierung – was kann ich mir leisten?

Beginnen Sie mit einer Überprüfung Ihrer persönlichen Finanzen, indem Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben gegenüberstellen. Die Differenz steht für die Darlehensraten zur Verfügung. Im Bereich der Ausgaben sollte ein Sicherheitszuschlag von mindestens 5 – 10 % eingerechnet werden.

1.2 Das Baurecht

Von entscheidender Bedeutung für die Auswahl eines Grundstückes, aber auch eines Hauses oder einer Eigentumswohnung ist neben Lage und Preis das allgemeine sowie das örtliche Baurecht – was und wie kann ich bauen oder erweitern, welche Entwicklungen sind in der engeren oder weiteren Nachbarschaft zu erwarten usw.

Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Planungsstufen: die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan festgelegt wird, und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt. Der Stadtrat ist also für die Verabschiedung des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne zuständig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Stadtgebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf. Ob die hierzu festgelegten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt werden, wird mit diesem Plan jedoch noch nicht bestimmt, sondern erst mit einem Bebauungsplanverfahren, wenn der konkrete Bedarf anfällt. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht also einerseits keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, andererseits kann jedoch ein Bebauungsplan nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei abweichenden Ausweisungen muss zunächst der Flächennutzungsplan geändert werden. Seine generelle Neubearbeitung wird entsprechend den sich ändernden Voraussetzungen und Zielen der Stadtentwicklung etwa alle zehn bis fünfzehn Jahre erforderlich. Das Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in der Beteiligung der Behörden und Bürger/Bürgerinnen dem nachstehend behandelten Bebauungsplanverfahren.

Nutzen Sie die niedrigen Zinsen für sich!

Auf Ihrem Weg ins eigene Zuhause stehen wir Ihnen von Anfang an zur Seite und begleiten Sie bei der Realisierung Ihrer Wohnwünsche. Wir beraten Sie ausführlich in einem persönlichen Gespräch und erstellen Ihnen unverbindlich ein individuelles Angebot für Ihre Finanzierung.

Rufen Sie uns an: (06233) 355-12 65

www.rvbank-rhein-haardt.de

RV Bank Rhein-Haardt eG

Ihre Bank & mehr!

Was ist beim Planen zu beachten?

Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Stadtrat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht eine frühzeitige Beteiligung der Bürger/Bürgerinnen bei allen Planungen.

Die Mitwirkung soll zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen auch noch möglich sind. Diese Vorentwürfe werden nach Bekanntgabe in der örtlichen Presse durch Text und Plangebietsskizzen beim Bereich Planen und Bauen ausgestellt und den Bürgern/Bürgerinnen von Fachkräften erläutert. Diese sind verpflichtet, Meinungen und Anregungen der Bürger festzuhalten und dem Stadtrat mitzuteilen. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen, und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „Auslegung". Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Stadtrat prüft die fristgemäß vorgebrachten Anregungen. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird im Allgemeinen mit der Veröffentlichung rechtskräftig und kann jederzeit eingesehen werden.

Für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gilt ebenfalls grundsätzlich das hier aufgezeichnete Aufstellungsverfahren. Die Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundsätze der Planung nicht berührt werden. Auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht beschäftigt sich mit der Fragestellung, ob ein Bauvorhaben in der Umgebung, in der es gebaut werden soll, zulässig ist.

Bild:
Auszug Bebauungsplan

Hierbei sind folgende Fälle grundsätzlich zu unterscheiden:

A. Für das Gebiet gibt es einen Bebauungsplan (§ 30 BauGB). In einem solchen Plan, der vom Rat der Stadt nach einem im Baugesetzbuch festgelegten Verfahren als Satzung und somit als Ortsrecht beschlossen wird, kann beispielsweise festgelegt werden, welche Art der Nutzung zulässig ist, wie die Grundstücke überbaut oder wie groß die Häuser werden dürfen (§ 9 BauGB). Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen zur Bepflanzung oder zur Freihaltung von Flächen möglich. In einem Bebauungsplan können auch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, z. B. Dachneigung, Materialien u. a. nach § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) aufgenommen werden. Die im Bebauungsplan vorkommenden Zeichen sind in der Legende aufgeführt (zeichnerische Festsetzungen). Die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan sind im Textteil des Bebauungsplanes enthalten. Grundlagen für die Inhalte der Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Allerdings können in Einzelfällen Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) von diesen Festsetzungen genehmigt werden. Hierfür ist ein Antrag mit entsprechender Begründung erforderlich. Die Bebauungspläne der Stadt können bei der Abt. Stadtplanung und -entwicklung, Bereich Planen und Bauen, eingesehen und auch erworben werden, Telefon 06233 89736, oder im Internet unter www.geoportal.rlp.de abgerufen werden.

Was ist beim Planen zu beachten?

B. Für das Gebiet wurde kein Bebauungsplan aufgestellt, es handelt sich aber um einen bereits zusammenhängend bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB).
In diesen Fällen ist ein Bauvorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (z. B. Einzelhaus oder ein Haus in einer Häuserzeile) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt". Hier muss jeder Einzelfall eingehend geprüft werden. Oftmals sind Abstimmungsgespräche zwischen dem Antragsteller und der Abt. Bauaufsicht erforderlich.

C. Für das Gebiet wurde kein Bebauungsplan aufgestellt und es liegt außerhalb eines Bebauungszusammenhanges – also im Außenbereich, z. B. in einem Wald oder in einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (§ 35 BauGB).
Hier ist eine Bebauung nur in den Einzelfällen zulässig, die im Gesetz festgeschrieben sind. Im Wesentlichen zählen hierzu die Gebäude, die im Außenbereich gebaut werden sollen, weil sie zu einem dort angesiedelten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören.

D. Für das Gebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen worden, dieser hat aber noch nicht alle Verfahrensschritte durchlaufen und ist somit noch nicht als Satzung beschlossen (§ 33 BauGB).
Eine Beurteilung des Bauvorhabens hängt vom Stand des Aufstellungsverfahrens ab. Widerspricht ein Vorhaben den Zielen des neuen Bebauungsplanentwurfes, kann es entweder bis zu einem Jahr zurückgestellt (§ 15 BauGB) oder aufgrund einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) abgelehnt werden. So ist sichergestellt, dass die Planungsvorstellungen einer Gemeinde nicht durch „unpassende" Bauvorhaben beeinträchtigt werden.

Gestaltungssatzung

In einigen Bebauungsplänen der Stadt Frankenthal sind Gestaltungssatzungen integriert, die auf § 88 LBauO beruhen. Die Gestaltungssatzungen können die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, also z. B. die Dachform, Farbe von Dächern, Außenwänden etc. regeln, aber auch Aussagen zu Werbeanlagen oder Einfriedungen treffen. Der Geltungsbereich der jeweiligen Gestaltungssatzung entspricht dem Bebauungsplan, in den sie integriert wurde. Es besteht auch die Möglichkeit, Gestaltungssatzungen unabhängig von einem Bebauungsplan zu erlassen. Örtliche Bauvorschriften werden erlassen, um eine bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absicht zu verwirklichen. Ob eine Abweichung von der Gestaltungssatzung möglich ist, muss im Einzelfall vom Bereich Planen und Bauen geprüft werden.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein
Mitglied des Landesverbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer von Rheinland-Pfalz e. V.

Frankenthal, Grünstadt und Umgebung e. V.
gegründet 1893

Sie haben:

- Probleme mit Mietern oder deren Interessenvertretern?
- Ärger mit Nachbarn oder Behörden?
- Probleme mit Erschließungskosten und/oder Anlieger – Ausbaubeiträger
- eine Mieterhöhung dem Mieter gegenüber ordnungsgemäß darzulegen und zu begründen?
- eine Abmahnung/Kündigung richtig zu formulieren?
- ein Mietverhältnis zu kündigen?
- eine Betriebskostenabrechnung zu überprüfen?

Wir bieten:

- kostenlose juristische Beratung durch Fachanwälte in wöchentlichen Sprechstunden
- Beratung in steuerrechtlichen Fragen
- Beratung in Fragen bezüglich energetischer Sanierung Ihres Objektes
- regelmäßige Vortragsveranstaltungen und Informationsrunden durch Fachreferenten
- Schreiben an Mieter, Mietervereine, deren Rechtsvertreter und Behörden
- Mietvertragsvordrucke, Broschüren, Merkblätter

Nutzen Sie, wie derzeit 1550 andere, die Vorteile einer Mitgliedschaft in unserem Verein

für die Vorstandschaft
Norbert Mohn | Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Schmiedgasse 8–10 · 67227 Frankenthal · Tel.: 06233/27538
Fax: 06233/20411 · info@haus-und-grund-ft.de · www.haus-und-grund-ft.de

Was ist beim Planen zu beachten?

Besonderes Städtebaurecht

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dazu, ein Gebiet mit städtebaulichen Missständen wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Maßnahmen in städtebaulichen Entwicklungsgebieten dienen der erstmaligen Entwicklung bzw. städtebaulichen Neuordnung von z. B. Ortsteilen. Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.

In Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebieten bedürfen Vorhaben und Rechtsvorgänge (z. B. Bauvorhaben, Kaufverträge oder Grundschuldbestellungen) gemäß § 144 BauGB einer Genehmigung des Bereichs Planen und Bauen als zuständige Sanierungs- bzw. Entwicklungsbehörde. Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen, Denkmalrecht und besonderes Städtebaurecht können sich überlagern.

Bauordnungsrecht

Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung. Außerdem regelt es die Art des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z. B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet oder verändert werden.

Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr/die Bauherrin jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung geheilt werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

Wir beraten Sie gern!

YAKAR
BAUTRÄGER GmbH

Professionell rund um das Thema Wohneigentum

- Planungs- und Ausstattungswünsche individuell realisierbar
- Massivbauweise
- kompetente Beratung und Betreuung bis zum Einzug
- Festpreisgarantie
- wir unterstützen Sie bei der Finanzierung für Ihr Objekt

Yakar Bauträger GmbH

Erschließen • Planen • Bauen

Edigheimer Straße 1a, 67227 Frankenthal
Tel.: +49 (0) 6233 5797880
Fax: +49 (0) 6233 5797881

www.yakarbau.de | info@yakarbau.de

1.3 Denkmalrecht

Für Eigentümer von Kulturdenkmälern gilt bei Umbau- oder Modernisierungsplänen immer der Grundsatz „Denk ans Denkmal".

Die in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz aufgelisteten Kulturdenkmäler sind per Gesetz geschützt, daher ist für nahezu alle Arbeiten am und im Kulturdenkmal eine denkmalpflegerische Abstimmung und in den meisten Fällen auch eine denkmalpflegerische Genehmigung erforderlich. Bestehen Zweifel, ob ein Gebäude ein Kulturdenkmal ist, so kann die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Frankenthal helfen. Rufen Sie an oder informieren Sie sich in der Denkmalliste, http://rlp.de/index.php?id=19109.

Gebäude, die „historische Kulturgüter", „typische Bauwerke für die Entwicklung ihrer Stadt oder Gemeinde" oder „Zeugnis geistigen, künstlerischen, handwerklichen Schaffens" sind, müssen erhalten und gepflegt werden. Aus einem historischen Fachwerkhaus ein modernes Eigenheim mit Betonwänden zu machen, ist nicht möglich. Für den Umbau und auch für viele Änderungen an einem Denkmal braucht man die denkmalrechtliche Genehmigung der Denkmalschützer. Es lohnt sich für Denkmalbesitzer, vor dem Planen mit den Fachleuten ins Gespräch zu kommen.

Wer fachgerecht saniert – sprich erhält und pflegt, kann Steuervorteile nutzen. In Einzelfällen gibt es auch staatliche Zuschüsse. Zuständig für die Umsetzung des Denkmalschutzes in der Stadt Frankenthal ist die Untere Denkmalschutzbehörde in der Abteilung Kultur des Bereichs Schule, Kultur und Sport, Telefon 06233 89495, und die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz, Telefon 06131 20160.

Auf Anfrage kommt der Gebietsreferent der Direktion Landesdenkmalpflege auch zu einem Ortstermin.

Es empfiehlt sich grundsätzlich, in angemessenem zeitlichem Abstand vor Erdarbeiten in bislang nicht angetastetem Gelände – sogenannte Neubaugebiete – die Untere Denkmalschutzbehörde anzusprechen. Nur so ist es möglich, Grundstücke mit schützenswerter archäologischer Substanz vorsorglich auszugraben, wenn ein Investor oder ein Bauträger auf ihnen bauen will, und Schaden für die archäologischen Denkmäler zu vermeiden.

Das Zerstören von Kulturdenkmälern oder auch das Unterschlagen von archäologischen Funden ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

1.4 Baum- und Grünflächenschutz

Bereits vor Beginn der Planung sollte sich der Bauherr gemeinsam mit dem Architekten einen Überblick über den vorhandenen Grünbestand (Bäume, Sträucher) auf dem Grundstück sowie in der unmittelbaren Umgebung verschaffen.

Schauen Sie sich das Grundstück an.

- Gibt es dort erhaltenswerten Baumbestand?
- Lässt sich dieser bei der Planung berücksichtigen?
- Fallen die Bäume unter die Baumschutzverordnung?

Ansprechpartner ist hier die Untere Naturschutzbehörde im Bereich Ordnung und Umwelt, Telefon 06233 89472.

Stehen vor Ihrem Grundstück Bäume im öffentlichen Grün? Wenn ja, müssen diese bei Planung von Zufahrten, Garagen und auch schon bei der Baustelleneinrichtung berücksichtigt werden. Berücksichtigen heißt: Keine Abgrabung/Aufschüttung und keine Lagerung von Fremdstoffen im Kronentraufbereich, kein Überfahren des Wurzelraumes, kein Eingriff in die Krone der Bäume etc. Sicherung durch einen standfesten Bauzaun (Bretterkasten), mindestens 2,50 m vom Stamm entfernt und 2 m hoch. Dieser Baumschutz ist während der gesamten Baumaßnahme vorzuhalten.

Bei Fragen zum Baumschutz ist Ihnen gerne die Abteilung Grünflächen im Bereich Planen und Bauen behilflich, Telefon 06233 89502 und 89589.

Schließlich sollte von Anfang an auch der Artenschutz besonders beachtet werden. So dürfen Tiere der besonders geschützten Arten, beispielsweise Vögel, nicht getötet oder ihre Entwicklungsformen

beschädigt oder zerstört werden. Das Gleiche gilt für Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Nach der Fertigstellung der Baumaßnahme sind bei der Gestaltung der Freiflächen die im Zusammenhang mit der Baugenehmigung erteilten Auflagen zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie z. B. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Fassaden- sowie Dachbegrünungen, Herstellung von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser, Gestaltung von Pkw-Abstellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen, Umzäunungen etc., zu berücksichtigen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang (zur Vermeidung von Konflikten mit dem Nachbarn) die Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes, z. B. im Hinblick auf geforderte Grenzabstände bei Pflanzungen. Das Nachbarrecht ist erhältlich unter www.mjv.rlp.de/Service/Broschueren.

1.5 Barrierefrei bauen und umbauen – Gewinn an Lebensqualität für alle

Ein Haus oder eine Wohnung ohne Hindernisse und ein barrierefreies Umfeld schaffen die nötigen Voraussetzungen für ein lebenslanges, komfortables Wohnen. Barrierefreiheit bedeutet einen Gewinn an Lebensqualität, sowohl für den Einzelnen als auch für die Gemeinschaft und trägt zu einem selbstbestimmten Leben auch im Alter, bei Krankheit oder Behinderung bei. Am leichtesten lässt sich Barrierefreiheit erreichen, wenn sie von Anfang an, beim Bau eines Hauses oder beim Erwerb einer Immobilie mitgedacht wird. Doch besteht auch in älteren Häusern und Wohnungen die Möglichkeit, Barrieren zumindest zu reduzieren. Neben der persönlichen Situation und den individuellen Bedürfnissen spielen beim Umbau bzw. bei der Anpassung des Wohnraums auch technische und finanzielle Aspekte eine Rolle.

Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen geben eine erste Orientierung, was Sie tun können, um Barrieren zu beseitigen und bestehenden Wohnraum so umzugestalten, dass eine selbstständige Lebensführung in jeder Lebensphase möglich ist.

Sie fußen auf technischen Handlungsempfehlungen und Normen, insbesondere auf der für Barrierefreiheit wichtigsten und übergreifenden DIN 18040, Teil 2. Darin finden sich Standards, die bei einem barrierefreien Umbau zum Einsatz kommen können, im Bestandsumbau aber nicht immer zu realisieren sind. Wir stellen Ihnen deshalb eine Auswahl von Maßnahmen mit den wichtigsten Maßen vor, wie sie auch die KfW für ihr Förderprogramm (siehe Fördermöglichkeiten) ansetzt.

Zugangs- und Eingangsbereiche

Die Wegbreite zum Gebäude sollte eine Breite von 150 cm aufweisen, mindestens jedoch 120 cm. Liegt das Gefälle zwischen 3 % und 6 %, müssen Wege als Rampen ausgebildet sein.

Eine Rampe darf maximal eine Steigung von 6 % haben und muss nach 600 cm ein Zwischenpodest von 150 cm Länge ausweisen.

Ebenfalls hilfreich ist die kontrastreiche Gestaltung von Glastüren, Handläufen und Stufenkanten sowie eine ausreichende Beleuchtung.

Treppen im Außen- und im Innenbereich können mit beidseitigen Handläufen versehen werden, die 30 cm über den Beginn und das Ende der Treppe hinausragen. Ideal ist eine Montagehöhe von 85 – 90 cm.

Türen und Durchgänge

Türöffnungen können unter Berücksichtigung der statischen Verhältnisse verbreitert, Türen mit elektrischem Türöffner versehen und Schwellen niveaugleich angepasst werden.

Sind Türschwellen und Türanschläge aus technischen Gründen nicht zu vermeiden, dürfen sie nicht höher als 2 cm sein.

Als bewährte Breite für eine Haustür gelten 90 cm, für eine Innentür 80 cm.

Wichtig ist, vor und hinter Türen eine ausreichende Bewegungsfläche von mindestens 120 cm x 120 cm vorzusehen.

Was ist beim Planen zu beachten?

Innenbereich

Bewegungsflächen von ausreichender Größe, mit mindestens 120 cm x 120 cm sind auch in Fluren, in Küchen- und Wohnräumen und im Bad vor Sanitärobjekten vorzusehen.

Barrieren in Sanitärräumen lassen sich mithilfe einer bodengleichen Dusche, maximal 2 cm abgesenkt, rutschfesten Belägen, einem Duschsitz, Haltegriffen und Handläufen reduzieren. Dabei ist ein Bodenablauf erforderlich und auf eine geeignete Wandkonstruktion zu achten. WC und Waschbecken sowie die Duscharmaturen werden in persönlicher Sitzhöhe angebracht.

Die Badezimmertür ist so gestaltet, dass sie sich nach außen öffnet und sich von außen entriegeln lässt.

Bedienelemente wie Lichtschalter und Türdrücker gelten als gut nutzbar, wenn sie in 85 cm Höhe montiert sind.

Rat und Hilfe

Welche barrierefreien Umbauten sich wie umsetzen lassen, darüber informieren u. a. erfahrene Architektinnen und Architekten, z. B. von der Landesberatungsstelle „Barrierefrei Bauen und Wohnen“, kostenlos und vor Ort, bei Ihnen zu Hause.

Beratungstermine können über die Geschäftsstelle telefonisch unter 06131 22 30 78 montags, mittwochs und donnerstags in der Zeit von 10:00 bis 13:00 Uhr oder per E-Mail barrierefrei-wohnen@vz-rlp.de vereinbart werden.

Fördermöglichkeiten

Die bundeseigene Förderbank KfW bietet über das „Programm 159“ zinsgünstige Darlehen für barrierefreie Umbauten an. Da die Vergabe an bestimmte Mindeststandards gebunden ist, empfiehlt sich fachlicher Rat durch versierte Architekten, Bauingenieure oder Handwerker. Die Mittel beantragen Sie über Ihre Hausbank. Einzelheiten dazu finden Sie unter www.kfw.de.

Mit dem ISB-Darlehen „Modernisierung“ finanziert die Investitions- und Strukturbank ebenfalls bauliche Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen. Das Darlehen ist an eine Einkommensgrenze gekoppelt und angelehnt an Mindeststandards. Weitere Informationen finden Sie unter www.isb.rlp.de.

Für eine persönliche Beratung zur Feststellung der Einkommensgrenze wenden Sie sich an die Stadtverwaltung, Bereich Gebäude und Grundstücke, telefonisch unter 06233 89427.

Bei einer Pflegestufe ist ein Zuschuss der Pflegekasse möglich. Dieser muss bei der Pflegekasse beantragt werden, bevor der Umbau in Angriff genommen wird.

Hierzu beraten die Pflegestützpunkte telefonisch unter 06233 3564132, 3564121 und 3564131.

Weitere Informationen und Internettipps

Nullbarriere.de
Informationen zu barrierefreiem Planen, Bauen und Leben, zu DIN-Normen, Gesetzen und Richtlinien, zu Anbietern und Produkten
www.nullbarriere.de

Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung (BAG)
Informationen und Kontakt zu Wohnberatern und Wohnberatungsstellen in Deutschland, Qualitätsstandards und Finanzierungsformen
www.wohnungsanpassung-bag.de

Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen
Verschiedene Themenflyer mit Informationen zu „Gebäudeerschließung“, „Wohnraum“ und „Sanitärbereich“
www.barrierefrei-rlp.de

2. Das Baugrundstück

2.1 Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstückes erfolgt normalerweise auf dem „freien" Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei der Stadtverwaltung und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Vom Verkaufswillen des/der Grundstückseigentümers/-eigentümerin hängt dann Ihr Erfolg ab.

Ansprechpartner für städtische Grundstücke ist der Bereich Gebäude und Grundstücke, Abt. Grundstücke und Vergabe.
Telefon 06233 89739

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer/-besitzerin und Grundstückskäufer/-käuferin sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde (Bereich Planen und Bauen, Abt. Bauaufsicht), Telefon 06233 89364, erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist. Ein Grundstück ist auch bebaubar, wenn es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Fazit:
Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar.
Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.
Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Der Bereich Planen und Bauen gibt Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist). Eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z. B. Belange des Naturschutzes oder der Wasserwirtschaft auf dem Grundstück sein, oder der Denkmalschutz erhebt Einwände. Auch das Fehlen einer rechtlich gesicherten Zufahrt kann ein Problem darstellen.

© Diezer – Fotolia

OLKER INGENIEURE
BERATUNG MIT PLAN

TRAGWERKSPLANUNG
INDUSTRIEBAUPLANUNG
FACHBERATUNG

Adam-Opel-Straße 8
67227 Frankenthal
Telefon 06233 3696-0
www.olker-ingenieure.de

Umlegung

Nachdem ein Bebauungsplan rechtskräftig wurde, ist das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke einzuteilen und die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden ausgewiesen.

In den meisten Fällen wird dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist beim staatlichen Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz in Landau eingerichtet und ist Ansprechpartner für Fragen, Telefon 06341 1490.

2.2 Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Gerade in der Rheinebene ist über längere Zeiträume, aber auch kurzfristig, mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen.

Hier sind u. U. Vorkehrungen zu treffen, die sich auf die Baukosten auswirken oder aber zu Einschränkungen in der Bauweise (hoher Sockel) oder der baulichen Ausnutzung (keine Unterkellerung) führen können. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, ob in der Nähe eine Autobahn, Industrieanlagen oder sonstige, möglicherweise störende Einrichtungen geplant sind. Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Dies gilt in besonderem Maße dann, wenn Sie Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie durchführen wollen.

Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten. Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere „Kaufformen“, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur längerfristigen baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks. Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

2.3 Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim staatlichen Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz in Landau.

Aufgrund der Bodenrichtwertkarte können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen. Dieser Richtwert stellt jedoch nicht automatisch den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten insbesondere s. g. Baulücken erheblich mehr.

2.4 Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen ca. 2,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

2.5 Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 5 % der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbssteuer wird, soweit das Gebäude im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 5 % Gebühren.

2.6 Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5 % bis 2,5 % des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3 % bis 6 % des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren bei der Gemeinde an. Erfragen Sie diese beim Bereich Planen und Bauen, Abt. Bauaufsicht.

2.7 Kanal, Straßengebühr

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine neue Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Der Bereich Finanzen, Telefon 06233 89293, informiert Sie über die Erschließungsbeiträge. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für den Kanal anfallen.

Den größten Anteil an den Straßenkosten übernehmen die Grundstückseigentümer. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Die Kanal- und Oberflächenwassergebühren richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie vom Bereich Finanzen der Stadtverwaltung Frankenthal. Bei einem Neubau kommen noch die Herstellungskosten für die Gas-, Wasser- und Stromanschlüsse dazu.

Genaue Angaben erhalten Sie bei Ihrem Versorgungsunternehmen Stadtwerke Frankenthal GmbH, Telefon 06233 6020.

3. Das Bauvorhaben

3.1 Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie der Abbruch von Hochhäusern sind genehmigungspflichtig.

Die Durchführung ohne die Baufreigabe stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hinzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muss. Vor Einleitung des eigentlichen Baugenehmigungsverfahrens besteht die Möglichkeit, zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens eine Bauvoranfrage zu stellen. Dieser Bescheid setzt eine eindeutige Fragestellung und die zur Beantwortung notwendigen Unterlagen voraus. Die Abfrage bzw. Prüfung aller dem Bauantrags-/Genehmigungsverfahren vorbehaltenen Fragen ist mit der Bauvoranfrage nicht möglich.

Entwurfsverfasser/-in – Bauvorlageberechtigung

Der geeignete Partner für die Bauherrschaft ist ein/eine qualifizierte/r Entwurfsverfasser/-in. Wesentlich ist auch, dass diejenige entwurfsverfassende Person, der Sie die Planung und Abwicklung Ihres Bauvorhabens anvertrauen wollen, nicht nur Kompetenz in allen Baufragen, sondern auch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Bauvorlageberechtigung besitzt. In welchen Fällen es der Bauvorlageberechtigung bedarf und wer für welche Bauvorhaben vorlageberechtigt ist, regelt § 64 LBauO.

Genehmigungsfreie Vorhaben

Bestimmte Baumaßnahmen können genehmigungsfrei durchgeführt werden. Denken Sie aber bitte daran, dass genehmigungsfreie Baumaßnahmen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungspflichtige Baumaßnahmen erfüllen müssen.

Sollten Sie Zweifel haben, ob Sie die von Ihnen geplante Baumaßnahme genehmigungsfrei durchführen können, fragen Sie bitte bei der Abt. Bauaufsicht nach.

Widersprechen bauliche Anlagen dem öffentlichen Baurecht, müssen sie auch dann wieder beseitigt werden, wenn sie genehmigungsfrei errichtet wurden.

Im § 62 LBauO sind alle genehmigungsfreien Bauvorhaben aufgeführt. Handelt es sich bei dem Gebäude oder bei der baulichen Anlage um ein Denkmal, so ist der Abbruch zwar bauaufsichtlich genehmigungsfrei, jedoch denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

3.2 Bauvoranfrage

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauunterlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen (klare Fragestellung) des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest: Lageplan mit Darstellung des Baumbestandes sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich sowie der Bebauung auf den Nachbargrundstücken, Entwurfsskizzen.

Diese Unterlagen müssen mindestens zweifach bei der Abt. Bauaufsicht eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn Zweifel, z. B. über die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstückes, die Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder auch zu bestimmten Detailfragen bestehen. Auf diese Weise lassen sich eventuell aufwendige, jedoch letztlich vergebliche Planungsarbeiten und Kosten vermeiden.
Der Bauvorbescheid hat vier Jahre Gültigkeit, auf Antrag kann er verlängert werden, sofern sich die äußeren Voraussetzungen nicht geändert haben.

3.3 Bauantrag und Baugenehmigung

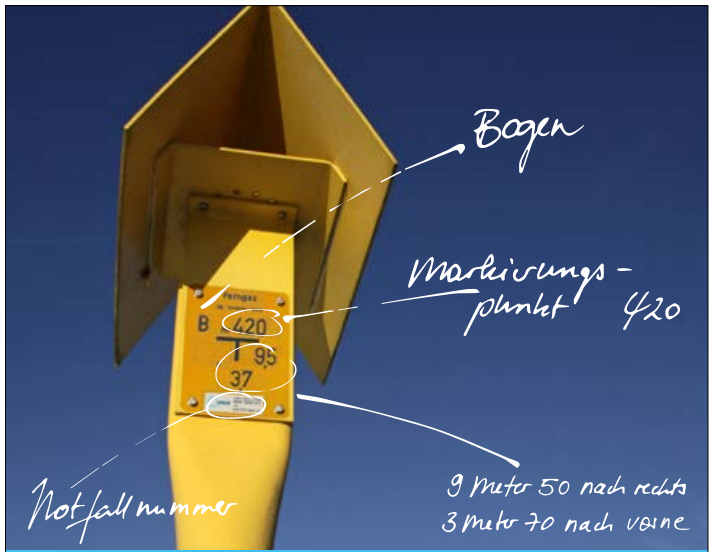
Der Bauantrag ist bei der Abt. Bauaufsicht einzureichen. Zur Erstellung des Bauantrages bedarf es i. d. R. einer bauvorlageberechtigten entwurfsverfassenden Person.
Dem Bauantrag auf Erteilung einer Baugenehmigung müssen Unterlagen nach der Landesverordnung über Bauunterlagen und bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO) beigefügt werden.

Nach Vorlage des Bauantrages mit den erforderlichen Bauunterlagen werden die Stellungnahmen der Fachbehörden und Fachbereiche eingeholt.

Bei Bauvorhaben besonderer Art und Nutzung wird empfohlen, dass die Planung bereits im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, mit dem Brandschutz im Bereich Ordnung und Umwelt sowie der Abt. Bauaufsicht im Bereich Planen und Bauen bei der Stadtverwaltung Frankenthal abgestimmt wird. Erst wenn sämtliche Stellungnahmen der Fachbehörden vorliegen, kann der Bauantrag abschließend bearbeitet werden.

Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass der Bauantrag vollständig ist. Es ist deshalb wichtig, dass dem Bauantrag alle erforderlichen Bauunterlagen beigefügt werden.

Bei Neubauten bzw. Erweiterungen von Gebäuden wird empfohlen, bereits während der Planung des Vorhabens die Stadtwerke und den Eigen- und Wirtschaftsbetrieb Frankenthal (EWF) zu beteiligen. Sind Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes



Wir wissen's!

Creos Deutschland GmbH
Am Zunderbaum 9, 66424 Homburg
Telefon + 49 6841 9886-0
creos-net.de

Planauskunft:
+ 49 6841 9886-160

creos
Energienetze für die Region

erforderlich oder handelt es sich um ein Vorhaben, das im Planbereich eines aufzustellenden Bebauungsplanes, oder um ein Vorhaben, das im ungeplanten Innenbereich verwirklicht werden soll und von dem eine gewisse Bedeutung für die Stadtentwicklung ausgeht, ist die Zustimmung der zuständigen Gremien des Stadtrates (Planungs- und Umweltausschuss und ggf. Ortsbeirat) gem. § 36 BauGB erforderlich.

Baugenehmigungsverfahren

Mit dem Eingang Ihres Bauantrages bei der Abt. Bauaufsicht wird neben der quantitativen (= Vorhandensein notwendiger Bauvorlagen) und qualitativen (= Inhalt der vorgelegten Bauvorlagen bzw. bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit) Vorprüfung insbesondere geprüft, in welches Baugenehmigungsverfahren Ihr Bauantrag einzuordnen ist, d. h., ob Ihr Antrag im

- „normalen" Genehmigungsverfahren (§ 61 LBauO),
- „vereinfachten" Genehmigungsverfahren (§ 66 LBauO) oder
- „Freistellungsverfahren" (§ 67 LBauO)

läuft.

„Vereinfachtes" Baugenehmigungsverfahren

Die Unterschiede zum „normalen" Baugenehmigungsverfahren sind beim „vereinfachten" Verfahren im Wesentlichen zu sehen:

© Jacob Lund - stock.adobe.com

- im Vorliegen bestimmter Anwendungsvoraussetzungen, d. h. nach Art und Umfang bestimmter baulicher Anlagen,
- im eingeschränkten Prüfungsumfang der Genehmigungsbehörde und damit in der besonderen Verantwortlichkeit der Bauherrschaft und der am Bau Beteiligten, insbesondere der entwurfsverfassenden Person, für die nicht von der Prüfung erfassten Teile des Bauvorhabens,
- in der Benennung des Prüfingenieurs/der Prüfingenieurin für die Prüfung der bautechnischen Nachweise bei bestimmten Vorhaben
- in der Abhängigkeit des Baubeginns vom Zeitpunkt der Vorlage bestimmter Bauvorlagen bzw. Nachweise,
- in der Einhaltung vorgegebener Fristen.

„Freistellungsverfahren"

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 12 oder des § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 3 einschließlich ihrer Nebengebäude und -anlagen keiner Baugenehmigung, wenn

- sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die Erschließung gesichert ist.

Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs begonnen werden. Liegt der Abt. Bauaufsicht ein Bauantrag vor, so ist es möglich, zur schnelleren Abwicklung eines Bauvorhabens, auf schriftlichen Antrag der Bauherrschaft unter bestimmten Voraussetzungen für einzelne Teile des Vorhabens (z. B. Baugrubenaushub, Entwässerung, Fundamentierung) eine Teilbaugenehmigung zu erhalten. Das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Teilbaugenehmigung kann nur im jeweiligen konkreten Einzelfall mit der Abt. Bauaufsicht abgeklärt werden.

Geltungsdauer der Baugenehmigung

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung bzw. Teilbaugenehmigung beträgt vier Jahre. Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von vier Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jeweils bis zu vier Jahren verlängert werden. Hierbei sind jedoch evtl. eingetretene Änderungen der Sach- und Rechtslage zu berücksichtigen.

Die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall muss ein neuer Bauantrag gestellt werden.

Baubeginn – Baustellenkennzeichnung

Mindestens eine Woche vor Ausführung des Vorhabens ist die Baubeginn-Anzeige mit den entsprechenden Nachweisen (z. B. Standsicherheitsnachweis) vorzulegen.

Die Vordrucke für die Baubeginn-Anzeige, die Anzeige für die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung erhalten Sie mit der Baugenehmigung.

Baugenehmigung und Bauunterlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Bei der Ausführung des Vorhabens sind Sie verpflichtet, an der Baustelle eine von der Bauaufsicht ausgehändigte Baustellenkennzeichnung (Roter Punkt) anzubringen, die Angaben über die Art des Vorhabens enthalten muss. Sie haben außerdem die Verpflichtung, vor Baubeginn den Namen, die Anschrift und Rufnummer der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers und der am Rohbau beteiligten Unternehmen in die Kennzeichnung einzutragen. Die Kennzeichnung muss dauerhaft, leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein.

Baugenehmigungsgebühren

Für die Wahrnehmung der Aufgaben der Abt. Bauaufsicht werden Gebühren nach der Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht (Besonderes Gebührenverzeichnis) erhoben. Sie richten sich nach der Höhe des Rohbauwertes, der nach der Anlage 2 der Verordnung errechnet wird, und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten bzw. dem Verwaltungsaufwand. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages.

4. Energie – Energetische Sanierung

4.1 Energetische Sanierung

Altbauten verschlingen eine unvorstellbare Menge an Heizenergie. In früheren Jahren war es keine Seltenheit, dass ein Haus in einem Jahr 200 bis 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter verbraucht hat, das entspricht ca. 20 – 30 Litern Heizöl pro Quadratmeter

In den Achtzigerjahren setzte dann die Entwicklung energiesparender Maßnahmen ein, die den Verbrauch zunächst auf zehn bis fünfzehn Liter pro Quadratmeter und Jahr senkten. Dies wurde dann fortgeführt, bis die ersten Passiv- oder 1,5-Liter-Häuser entstanden, die heute nur noch von sog. Null-Energie-Häusern übertroffen werden. So sind Neubauten heutzutage überaus energieeffizient und auch Altbauten können dank technischer Erneuerungen so saniert werden, dass ein hohes Maß an Energie eingespart werden kann.

Umweltschutz zahlt sich aus

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten, ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständnis, dass ein umweltbewusstes Verhalten in puncto Heizen und Stromverbrauch notwendig ist, hat in unserer Gesellschaft einen festen Platz eingenommen. Nur die Umsetzung liegt noch in den Anfängen, obwohl gerade jetzt ausreichend technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen:

Effiziente Fenster, hochwärmedämmende Außenbauteile sowie modernisierte Abluftanlagen sind nur eine kleine Auswahl der bestehenden Angebote. Je mehr Energie Sie durch solche Maßnahmen einsparen, umso mehr schonen Sie die Umwelt – und das zahlt sich aus: Die Investition in energieeffiziente Bauteile lohnt sich, denn die Betriebskosten werden sich beachtlich verringern und die Anschaffungskosten sind schnell ausgeglichen.

Die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik (Energieeinsparverordnung – EnEV)
Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2007 wurde erstmals Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in Kilowatt pro Quadratmeter und Jahr, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird. Diese Größe stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes inklusive Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen.
Nachdem mit der EnEV 2007 im Wesentlichen Regelungen für Energieausweise für Bestandsgebäude eingeführt worden sind, wurde mit der EnEV 2009 das Anforderungsniveau an Neubau und Bestände in einem ersten Schritt verschärft.

Energiebedarfsausweis ist Pflicht

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Die Energiepass-Pflicht regelt, dass bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Zertifikat über den Energiebedarf vorgelegt werden muss. So sollen Verbraucher objektiv informiert werden. Außerdem ermöglicht der Energiepass den Vergleich des Energiebedarfs verschiedener Objekte und wird so zum maßgeblichen Entscheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl. Der Energiepass gilt für das gesamte Gebäude und ist für 10 Jahre gültig. Kernstück des Energiepasses ist der Energiekennwert, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird. Nach ihm werden die Gebäude eingeordnet.

Erfolgreich sanieren

Was bedeutet es nun, ein Gebäude zu „sanieren"? Durch diese Maßnahme soll ein Bauwerk mithilfe innovativer Techniken wiederhergestellt und modernisiert werden. Indem die Mängel beseitigt werden, soll die Bewohnbarkeit wiederhergestellt und ein angemessener Lebensstandard gewährleistet werden. Zu diesen Maßnahmen zählen die Instandhaltung bzw. Instandsetzung, die Umnutzung, die Renovierung oder Modernisierung sowie die energetische Verbesserung des Gebäudes. Der erste Schritt zu einer energetisch und ökonomisch sinnvollen Gebäudesanierung ist die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards. Richtwert hierfür ist die sog. Energiekennzahl, die sich aus dem Jahresenergieverbrauch errechnet.

Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks

Eine häufige Ursache dafür, dass Häuser einer Sanierung bedürfen, sind feuchte Mauern. Ist das Fundament eines Gebäudes nicht ordnungsgemäß abgedichtet, kann es schnell dazu kommen, dass Wasser in das Mauerwerk eindringt, und das hat folgenschwere Auswirkungen. Erkennbar wird es an dem typisch modrigen Geruch, der sich verbreitet, an den Flecken an der Wand oder an der aufgeweichten Tapete. Auch die Bausubstanz nimmt großen Schaden. Nicht zuletzt besteht ein gesundheitliches Risiko, da die Atemwege sowie die Haut angegriffen werden und Kopfschmerzen auftreten können. Aus diesen Gründen sollten feuchte Mauern so schnell wie möglich trockengelegt werden. Dafür gibt es mehrere Möglichkeiten: Bei einer Ausgrabung wird das Erdreich rund um die Hausmauer abgetragen, um eine Isolierung anbringen zu können. Dieses Verfahren ist relativ aufwendig und eignet sich am besten für frei stehende Häuser. Eine sehr häufig angewandte Technik, um Feuchtigkeitsschäden zu beheben, ist die Injektion in vorgebohrte Löcher im Mauerwerk.

Das Injektionsmittel verdichtet die Poren im Mauerwerk und sorgt dafür, dass kein Wasser mehr eindringen kann. Diese Methode ist sehr effektiv und überzeugt durch ihr Preis-Leistungs-Verhältnis, jedoch sollte man unbedingt auf eine professionelle Anwendung achten.

Asbest

Viele Altbauten sind noch mit Asbest belastet. Die Verwendung dieses Materials ist aufgrund der hohen Gesundheitsrisiken seit 1993 verboten. Sog. „Altlasten“ dürfen allerdings nur von Unternehmen, die eine behördliche Erlaubnis haben, entfernt werden. Zuvor ist ein Gutachter einzuschalten, welcher die Situation untersucht und Vorschläge zum Verfahren der Altlast erarbeitet. Wird dabei eine „außergewöhnliche Belastung“ festgestellt, können die Kosten für die Asbestsanierung an einem selbst genutzten Gebäude von der Steuer abgesetzt werden.

Energetische Sanierung

Heutzutage spielt es eine große Rolle, wie ein Wohnhaus so renoviert werden kann, dass es mit möglichst geringem Energieaufwand betrieben werden kann. Sogar per Gesetz, nämlich durch die Energieeinsparverordnung, wird vorgeschrieben, energiesparende Maßnahmen einzuleiten. Bei einer Sanierung richtet sich deshalb das Hauptaugenmerk auf die Dämmung.

Tipp:

Die (DBU) Deutsche Bundesstiftung Umwelt hat in Zusammenarbeit mit Handwerkern, Architekten, Verbraucherzentralen sowie verschiedenen Banken die Kampagne „Haus sanieren – profitieren“ gestartet. Ein geschulter Fachmann kommt zu Ihrer Wunschimmobilie und prüft kostenlos und unverbindlich deren Zustand. Bei diesem „Energie-Check“ erhalten Sie wertvolle Hinweise für die Verbesserung der Dämmung, der Fenster und Heizsysteme, wodurch sich der Mehrwert Ihres Gebäudes steigert.

Info:

Gerade denkmalgeschützte Häuser und Gebäude prägen das Gesicht von Städten, Dörfern und Siedlungen. Glauben Sie nicht, Sie müssten sich entscheiden, entweder Energie zu sparen oder in einem denkmalgeschützten Haus zu leben. Fassadendämmungen und die Nutzung von regenerativen Energien sind beispielsweise möglich. Erkundigen Sie sich, für welche Bauteile der Denkmalschutz besteht und inwiefern Umbaumaßnahmen genehmigungspflichtig sind.

Die Außendämmung

Es gibt verschiedene Methoden der Außendämmung, wie z. B. ein Wärmeverbundsystem, bei dem die massive Außenwand aus Stein oder Ziegel zusätzlich mit einer Wärmedämmung – zum Beispiel in Form von Dämmstoffplatten – ausgestattet wird, oder auch eine dreischalige Außenwand, die in einem Zwischenraum der Massivwand über eine Kerndämmung verfügt. Hochwirksam ist auch eine sogenannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt.

Die Kellerdämmung

Beheizte Keller müssen wärmegedämmt sein, verlangt die Energieeinsparverordnung (EnEV). Das spart nicht nur Heizenergie, sondern verhindert aufsteigende Kälte und kalte Füße. Als Wärmedämmung benötigt man bei Kalksandstein- und Betonwänden eine mindestens zehn Zentimeter dicke Perimeterdämmung. Das Gleiche gilt für die Kellersohle. Kellerwände aus wärmedämmenden Leichtbetonsteinen oder Wärmedämmziegeln kommen zwar ohne weitere Dämmung aus, sollten aber eine ca. vier Zentimeter dicke Perimeterdämmung als Schutz der Kellerabdichtung erhalten. Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite. Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türrahmen. Wenn möglich, sollten acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff eingeplant werden.

Es besteht auch die Möglichkeit, erst eine Unterkonstruktion mit Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausblasen zu lassen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite (Kappen- oder Gewölbedecken) an. Wird eine Kellerdeckendämmung zusammen mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckenniveau heruntergezogen werden (sog. Perimeterdämmung mit wasserabweisenden Platten), um Wärmebrücken zu vermeiden. Insbesondere bei durchgehenden Kellerdecken aus Beton besteht aufgrund des Wärmebrückeneffektes die Gefahr von Bauschäden und Schimmelbildung.

Fenster

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen wie durch zweifach verglaste Fenster. Im Verhältnis zu den Investitionskosten sind moderne Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen. In puncto Wärmedämmung ist dabei das Gesamtfenster zu betrachten und nicht nur die Verglasung. Die Rahmenkonstruktion hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wärmedämmung.

Um eine hohe Dämmung zu erzielen, ist es wichtig, den Fensterrahmen mit der Wärmedämmung der angrenzenden Wand abzudecken. Besonders gute Dämmeigenschaften werden erzielt, wenn die Wärmedämmung bis zum Glas reicht. Ferner ist auf eine gute Abdichtung der Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk zu achten. Hier ist wichtig, dass sie von außen luft- und wasserdicht ist. Als Rahmenmaterialien werden Aluminium, Kunststoff und Holz verwendet. Holz zeichnet sich durch gute Wärmedämmeigenschaften und eine geringe Wärmedehnung aus.

Info:

Eine weitere Schwachstelle in der Außenwand stellen die Rollladenkästen dar. Hier können durch den nachträglichen Einbau von Dämmstoffen Energieverluste reduziert und Zugluft ins Rauminnere vermieden werden.

Tipp:

Eine luftdichte Gebäudehülle trägt in hohem Maße zur Energieeinsparung bei. Mit dem sog. „Blower-Door-Test" können Sie Ihr Gebäude auf undichte Schwachstellen überprüfen und diese daraufhin beseitigen.

Die Dachdämmung

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das Dach nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Am besten wird die Dämmschicht als Außenhaut rund um das Gebäude angebracht – etwa als Wärmedämmfassade oder im Dachbereich als Aufsparrendämmung. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung. Dafür gibt es spezielle Systeme aus Hartschaum-Platten und -Formelementen sowie aus Mineralwolle. Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung.
Beim nachträglichen Ausbau wird man sich trotz der Vorteile nur selten für diese Dämmart entscheiden. Denn oft ist diese Außendämmung von Dächern nicht möglich oder mit einem zu großen Aufwand verbunden. In diesem Fall hilft nur die zweitbeste Lösung weiter: die Dämmung von innen. Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll.

Die Dämmung zwischen den Sparren ist dabei das am häufigsten ausgeführte Dachdämmverfahren. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz bis zu 30 Prozent verschlechtern. Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen, wird zunehmend die Vollsparrendämmung eingesetzt. Hierbei wird die gesamte Sparrentiefe mit Dämmstoff verfüllt.

Dabei empfiehlt sich ein Dämmstoff mit faseriger Struktur, wie beispielsweise Mineralwolle. So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden. Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen keine schalldämmende Wirkung, im Gegenteil. Unter bestimmten Voraussetzungen verschlechtern sie sogar die Schalldämmeigenschaften einer Wand.

Info:

Vorsicht! Dämmt man Dachräume auf der Innenseite, entsteht ein Problem: Gelangt warme Luft aus dem Wohnraum in den Bereich hinter der Dämmung, kühlt sie ab und es kommt zur Tauwasserbildung. Die allmähliche Durchfeuchtung des Baukörpers und der Dämmschicht ist die Folge. Diesem Effekt begegnet man durch den Einbau einer Dampfsperre vor der Dämmung.

Info:

Ist der Dachraum nicht ausgebaut, aber frei zugänglich, besteht seit Einführung der Energieeinsparverordnung eine Nachrüstverpflichtung. Liegt der U-Wert bei einem Steildach über 0,30 W/m²K, muss der Dachraum gedämmt werden, bei einem Flachdach liegt die Grenzedes U-Wertes bei 0,25 W/m²K.

4.2 Moderne Haustechnik

Wenn der Rohbau fertig ist, geht es an die Feinarbeiten. Machen Sie sich schon frühzeitig Gedanken, welche technischen Einrichtungen Sie für Ihr Eigenheim benötigen. Heutzutage gibt es viele Möglichkeiten, sich den Alltag durch technische Unterstützung zu erleichtern, aber es gibt auch eine riesige Fülle an Anbietern und Varianten. Deshalb sollten Sie sich bei der Planung eingehend damit befassen, welche Technik gewünscht und erforderlich ist.

Grundlage: Stromversorgung

Die Voraussetzung für jedes Haus ist ein Stromanschluss, um weitere technische Maßnahmen tätigen zu können. Dafür steht am Anfang eine genaue Bedarfsanalyse, mit deren Ergebnissen dann der Strombereitstellungsantrag ausgefüllt werden kann. Daraufhin sorgt ein Energieversorgungsunternehmen dafür, dass Sie einen Anschluss an das örtliche Stromnetz erhalten. Dies passiert meist mit Erdkabeln, die unterirdisch bis in Ihr Haus geführt werden. Dort wird dann ein Verteilerkasten installiert, von dem aus die Energieversorgung im Haus koordiniert wird. Sorgen Sie vorausschauenderweise für genügend Steckdosen im Wohnbereich. So ersparen Sie sich später erheblichen Ärger.

SmartHouse-Technik

Synergien zu nutzen und Systeme zu vernetzen sind die großen Prämissen unserer Zeit. So etablierte sich auch das SmartHouse-Konzept, das facettenreich eine vernetzbare und kommunikationsfähige Haus- und Gebäudetechnik fördert. Diese technischen Errungenschaften können im Alltag vielseitig unterstützen. Die modernen Informationstechnologien machen's möglich: Verbraucher haben – nach der Vernetzung der Technik in ihrem Haus – die Möglichkeit, ihr Netzwerk per PC, Palm, Fernbedienung oder Mobiltelefon zu steuern. Ein Funksystem gibt beispielsweise Auskunft darüber, ob beim Verlassen des Hauses alle Türen und Fenster verschlossen wurden. Haushaltsgeräte, wie die Waschmaschine oder der Trockner, können per Funk so gesteuert werden, dass sie in der Nacht starten, wenn der Strom am

Info:

Der Sicherheitsaspekt spielt eine große Rolle für die meisten Hausbesitzer. Mithilfe dieser Technologie kann ein „belebtes Haus" simuliert werden – auch wenn die Bewohner selbst nicht zu Hause sind.

günstigsten ist. Das bedeutet, dass die moderne Technik nicht nur neuen Komfort bietet, sondern auch zum Energiesparen beiträgt und so die Nebenkosten im Haushalt mindert. Auch für ältere Menschen kann diese Technik äußerst nützlich sein, denn Sanitäreinrichtungen im Bad können individuell auf jeden Nutzer programmiert oder per Handy bedient werden. Bestes Anwendungsbeispiel: Waschtisch und Toilette richten sich auf behinderten- oder altersgerechte Höhen ein.

Lüftungsanlagen

Noch vor einigen Jahren brauchten wir uns um eine ausreichende Lüftung in unseren Häusern keine Gedanken machen. Die Fensterfugen, das Mauerwerk oder das Dach ließen eher zu viel Frischluft in die Räume als zu wenig. Seitdem hat sich energetisch viel verändert. Gerade neue oder modernisierte, gut isolierte Gebäude und Dächer zeichnen sich unter anderem dadurch aus, dass bei geschlossenen Fenstern kein Luftzug mehr durch undichte Fugen oder Ritzen dringt. Das ergibt jedoch ein neues Problem: dicke Luft. Kochen, Waschen, Duschen, Atmen – täglich produziert jeder Mensch bis zu vier Liter Wasser, die an die Luft abgegeben werden. Wird diese Feuchtigkeit nicht aus der Wohnung transportiert, schlägt sie sich an kalten Stellen, wie etwa Außenwänden, nieder. Ein regelmäßiger Austausch der verbrauchten Raumluft gegen frische Außenluft verhindert, dass sich Schimmel bildet. Experten empfehlen alle zwei bis drei Stunden für fünf Minuten zu lüften und im Optimalfall für Durchzug zu sorgen. Einfacher geht es mit steuerbaren Fenstern. So können Mieter und Eigentümer mit der Fernbedienung individuelle Abläufe festlegen, die den Expertenrat berücksichtigen. Die Fenster öffnen und schließen sich, auch wenn die Bewohner nicht zu Hause sind oder das Lüften vergessen. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung sorgt für nie da gewesene Luftqualität in unseren Wohnräumen. Außerdem können Hausstauballergiker genauso frei durchatmen wie Pollenallergiker. Ein positiver Nebeneffekt: Der kurze Zeitraum beim automatischen Lüften sorgt für einen geringen Energieverlust. Es genügt, den Ablauf einmal einzugeben, um jeden Tag für ausreichend Luftaustausch zu sorgen.

TIPP:

Bevor Sie sich für eine Lüftungsanlage entscheiden, sollten Sie vorab von Ihrem Anbieter die Anlage möglichst in einem Gebäude vorführen lassen, damit Sie eine sichere Entscheidung treffen können. Der Komfortgewinn ist nur schwer in Worte zu fassen, die Energieeinsparung ist deutlich spürbar.

Entsorgung – Müll und Abwasser

5. Entsorgung – Müll und Abwasser

5.1 Grundsätze, rechtliche Grundlagen

Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und das untergesetzliche Regelwerk (Verordnungen) zum Gesetz sowie die TA Siedlungsabfall sind das rechtliche Instrumentarium für eine umweltgerechte Verwertung und Beseitigung von Abfällen. In seinem Anwendungsbereich erfasst das KrW-/AbfG sowohl Abfälle zur Beseitigung als auch Abfälle zur Verwertung.

Im KrW-/AbfG werden die Abfallerzeuger und -besitzer verpflichtet, angefallene Abfälle in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten. Diese Grundsätze der Kreislaufwirtschaft sind auch für Bauabfälle anzuwenden. Der Abfallvermeidung, Schadstoffminimierung und stofflichen Verwertung von Bauabfällen kommt aus Gründen des Umweltschutzes besondere Bedeutung zu. Die Verwertung von Bauabfällen hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Es sind alle einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie die naturwissenschaftlich-technischen Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen einzuhalten.

Im Folgenden sind die wichtigen Verordnungen für den Bauabfallbereich genannt:

- Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen – BestbüAbfV
- Verordnung zur Bestimmung von überwachungsbedürftigen Abfällen zur Verwertung – BestüVAbfV
- Verordnung zur Einführung des Europäischen Abfallkatalogs – EAKV
- Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise – NachwV

5.2 Abfallvermeidung

Der Bauherr sollte grundsätzlich seinen Baustoffbedarf sorgfältig planen, damit nur wenige Abfälle anfallen. Das spart Entsorgungs- und Baukosten sowie organisatorischen Aufwand. Übrig gebliebene Baustoffe wie Bodenaushub, Natursteine können zur Gestaltung des Grundstückes genutzt werden. Baureststoffe können auch verkauft, getauscht oder verschenkt werden.

In Rheinland-Pfalz ist eine Boden- und Bauschuttbörse eingerichtet. Sie richtet sich sowohl an private Bauherren als auch Bauunternehmer, an Architekten und Ingenieure, an Recycling- und Entsorgungsunternehmen, an Landwirte usw.

Über die Boden- und Bauschuttbörse können – derzeit kostenlos – Bauabfälle wie Bodenaushub, nicht aufbereiteter Bauschutt und Straßenaufbruch, mineralische Recyclingbaustoffe sowie Baureststoffe (Holz, Metall, Dämm-Material) landesweit bzw. länderübergreifend angeboten und gesucht werden. Neben Rheinland-Pfalz nehmen derzeit Hessen, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen an der Börse teil.

Die Boden- und Bauschuttbörse ist im Internet zu finden.
Die Adresse lautet: www.alois-info.de
(ALOIS: Abfall-Online-Informations-System)

Wenn kein eigener Internet-Anschluss verfügbar ist, hilft das Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht weiter.

Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht
Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz
Telefon 06131 60330

Container ▪ Bodenaushub
Bauschutt ▪ Gartenabfälle

SÜD · MÜLL
WILLERSINN GRUPPE

Sie planen Arbeiten rund ums Haus?

Wir kümmern uns um die unkomplizierte Entsorgung aller anfallenden Abfälle. Nutzen Sie unseren Containerdienst.

Willersinnstraße 1
67258 Heßheim

Telefon: 0 62 33 / 77 01 - 27
www.sued-muell.de

PROHASKA
KAMINOFENSTUDIO FRANKENTHAL

Ausstellung: Kaminofenstudio
Hauptstr. 17 · 67227 Frankenthal-Mörsch

Telefon: 06233 4960157 · Mobil 0171 8559058
Telefax: 06233 4960158

info@kaminofenstudio-frankenthal.de
www.kaminofenstudio-frankenthal.de

5.3 Abfallverwertung

Ein ökologisch und ökonomisch günstiger Weg zur Verwertung von Bauabfällen ist der frühestmögliche Einsatz detaillierter Getrenntsammelsysteme (kontrollierter Rückbau) an der Anfallstelle. Schadstoffbelastete Bauabfälle sind getrennt zu erfassen und einer weitergehenden Behandlung und Entsorgung zuzuführen. Für die Herstellung qualitativ hochwertiger, marktfähiger Recyclingbaustoffe sind sortenreine Wertstoffe die entscheidende Voraussetzung.

Ausreichende Stellflächen für die verschiedenen Abfallbehältnisse sind rechtzeitig einzuplanen. Die an dem Bau beteiligten Baufirmen und Handwerksbetriebe sollten vertraglich zur Abfalltrennung verpflichtet werden. Eine effektive Qualitätsüberwachung und Kontrolle der Abfalltrennung vor Ort und die ordnungsgemäße Entsorgung ist eine unerlässliche Voraussetzung, um hohe Beseitigungskosten zu vermeiden. Die gesamte Entsorgungslogistik kann an einen Entsorgungsfachbetrieb federführend übertragen werden.

Der Entsorger bündelt Fachkompetenz und koordiniert die notwendigen Aufgaben zur Beratung, Bauabfallerfassung, Transport sowie der Verwertung/Beseitigung. Darüber hinaus sorgt der Entsorgungsfachbetrieb für alle notwendigen Verwertungs- oder Entsorgungsnachweise.

In der Stadt Frankenthal angefallene Bau- und Renovierungsabfälle in haushaltsüblichen Mengen können während der Öffnungszeiten im Wertstoffcenter, Starenweg 54, abgegeben werden. Die Gebühren richten sich nach der Abfallart und dem Volumen.

Auskünfte zu allen Abfallfragen erteilt der

EWF, Eigen- und Wirtschaftsbetrieb
Ackerstraße 24, 68227 Frankenthal
unter folgenden Telefonnummern:
Zentrale Telefon: 89-585, Fax 89-538
Abfallberatung: 89-574, 89-573, 89-559
Spartenleitung: 89-544

5.4 Kanalanschluss

Die Entwässerung eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist in der geltenden Entwässerungssatzung der Stadt Frankenthal vom 20.12.2006 geregelt.

Jeder Eigentümer eines im Gebiet der Stadt Frankenthal liegenden Grundstückes, das an eine Straße mit einer betriebsfertigen öffentlichen Kanalisation unmittelbar angrenzt, kann verlangen, dass das Grundstück an diese Abwasseranlage angeschlossen wird (Anschlussrecht). Außerdem ist jeder Eigentümer verpflichtet, wenn, wie beschrieben, eine öffentliche Kanalisation vorhanden ist, sein Grundstück anzuschließen oder anschließen zu lassen (Anschlusspflicht).

Der Grundstücksanschluss ist die Verbindung zwischen dem öffentlichen Ableitungssystem, also i. d. R. der Kanalisation (Verbindungssammler, Hauptsammler, Flächenkanalisation) und der Grundstücksentwässerungsanlage bis zur Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum.

Der Grundstücksanschluss wird nach den satzungsrechtlichen Regelungen durch die Stadt Frankenthal hergestellt, betrieben und unterhalten. Hierbei ist die Stadt Frankenthal berechtigt, im erforderlichen Umfang Leistungen auf dem Privatgrundstück vorzunehmen. In der Regel wird der Grundstücksanschluss bis kurz hinter die Grundstücksgrenze geführt und endet mit einem Übergabeschacht. Details zur Ausführung sind im Zuge des Antragsverfahrens mit der Stadt Frankenthal abzustimmen. Es erfolgt eine Kostenumlage nach den satzungsrechtlichen Vorgaben.

Grundstücksentwässerungsanlagen sind Einrichtungen, die der Sammlung, Vorbehandlung, Prüfung und Ableitung des Abwassers auf dem Grundstück bis zum Grundstücksanschluss dienen. Die Anlagen der Grundstücksentwässerung sind von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten herzustellen und nach den Regeln der Technik zu betreiben bzw. zu unterhalten.

Gegen Rückstau des Abwassers aus dem öffentlichen Straßenkanal hat sich jeder Grundstückseigentümer nach den anerkannten Regeln der Technik bzw. einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“) zu schützen.

Als Rückstauebene ist die Höhe der Straßenoberfläche an der Anschlussstelle einschließlich Gehweg, Seitenstreifen usw. nach Definition gemäß EN 12056-4:2000 zu verstehen. Ein aktiver Rückstauschutz ist erforderlich, sobald Entwässerungseinrichtungen unterhalb der Rückstauebene angeschlossen werden.

Kanalbestandsdaten wie Höhen, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial, Lage usw. können beim Eigen- und Wirtschaftsbetrieb Frankenthal EWF, Abt. Stadtentwässerung, Telefon 06233 89446, eingeholt werden. Dort erhalten Sie auch Auskünfte bzw. weitergehende Informationen zu allen Fragen rund um die Grundstücksentwässerung.

Die gültigen Satzungsregelungen können unter http://www.frankenthal.de (Suchbegriffe „Entwässerungssatzung“ oder „Abgabensatzung Abwasserbeseitigung“) eingesehen und heruntergeladen werden.

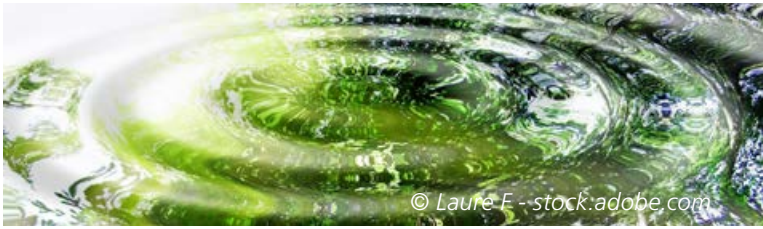
Wichtige Tipps zur Grundstücksentwässerung sowie Detailvorgaben für einzelne Neubaugebiete können auf der städtischen Homepage mit dem Suchbegriff „Grundstücksentwässerung“ unter der Rubrik „Informationen für den Bauherrn“ gefiltert und eingesehen werden.

5.5 Schutz gegen aufsteigendes und drückendes Grundwasser

Jeder Grundstückseigentümer, der ein Gebäude errichten will, ist verpflichtet, sich über die geologischen und hydrologischen Baugrundverhältnisse auf der potenziellen Baufläche zu informieren. In der Regel wird er seinen Architekten damit betrauen.

Der Grundwasserstand im vorderpfälzischen Raum ist bekanntlich starken Schwankungen unterworfen. Um spätere Probleme durch eindringendes bzw. aufsteigendes Grundwasser zu vermeiden, sollte jeder Bauherr in Abstimmung mit seinem Architekten ggf. geeignete bauliche Maßnahmen – Abdichtung gegen aufsteigendes oder drückendes Grundwasser – vorsehen.

Bei Fragen hinsichtlich des Grundwassers wenden Sie sich an den Bereich Ordnung und Umwelt, Abteilung Öffentliche Ordnung bei der Stadtverwaltung Frankenthal, Telefon 06233 89205.


© Laure F - stock.adobe.com

5.6 Verwendung von Niederschlagswasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist der Nutzung des Niederschlagswassers der Vorrang vor seiner Ableitung zu geben.

Zulassungsfreie Nutzung ist

- die Sammlung in Regentonnen und Zisternen zur Nutzung in Haus und Garten,
- das breitflächige Versickern oder die Muldenversickerung vor Ort auf Privatgrundstücken.

Zulassungspflichtige Nutzung ist

- die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer,
- die Versickerung mittels Rigolen oder Sickerbrunnen,
- die Versickerung von Niederschlagsabflüssen auf gewerblich oder industriell genutzten Grundstücken,
- die Versickerung bei Grundstücksgrößen über 800 m².

Für wasserrechtliche Anträge zur Niederschlagswasserversickerung wenden Sie sich an den Bereich Ordnung und Umwelt, Abteilung Öffentliche Ordnung, Untere Wasserbehörde bei der Stadtverwaltung Frankenthal, Telefon 06233 89205.

Besteht die Möglichkeit, Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten, dann fallen dafür wiederkehrende Beiträge für die Oberflächenwasserbeseitigung an.

Für Flächen, auf denen nach den Vorgaben rechtskräftiger Bebauungspläne das Niederschlagswasser vollständig bzw. teilweise genutzt oder versickert werden muss, fallen keine bzw. verminderte Niederschlagswasserbeiträge an.

6. Fördermöglichkeiten

6.1 Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz

Mit der Wohnraumförderung unterstützt das Land Rheinland-Pfalz den Bau oder Kauf von selbst genutzten Immobilien, die Schaffung von Mietwohngebäuden oder die Modernisierung von Wohnimmobilien.

Wohneigentumsförderung

Dieses Förderangebot richtet sich an Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten.

Gefördert wird
- der Neubau oder der Kauf von Häusern und Wohnungen, die zur Selbstnutzung bestimmt sind
- der Ausbau oder Umbau, die Umwandlung und die Erweiterung von selbst genutztem Wohnraum
- sowie der Ersatzneubau nach einem Abriss

Modernisierungsförderung

Dieses Förderangebot richtet sich an Eigentümer selbst genutzten Wohneigentums, wenn sie bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, sowie an Eigentümer von Mietwohnungen, die preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen.

Gefördert werden:
- energiesparende Maßnahmen,
- Maßnahmen zur Nutzung alternativer und regenerativer Energien,
- alten- und behindertengerechte Maßnahmen,
- die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes,
- die dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- sowie Beratungs- und Planungskosten.

Mietwohnungsbauförderung

Die Mietraumförderung richtet sich an Interessenten, die bereit sind, Mietwohnraum – insbesondere an Haushalte mit geringem Einkommen oder an ältere und behinderte Menschen (betreutes Wohnen) – zu überlassen.

Gefördert wird die Errichtung von Mietwohnungen, die sowohl bestimmte Wohnflächenobergrenzen als auch die Baukostenobergrenze nicht überschreiten.

Förderung von Wohngruppen

Dieses Förderangebot richtet sich an Investoren, die Mietwohneinheiten zur Einrichtung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften für ältere Menschen mit Pflegebedarf, volljährige Menschen mit Behinderung und pflegebedürftige volljährige Menschen mit Unterstützungsbedarf schaffen und diesem Personenkreis preisgünstig zur Verfügung stellen.

Ansprechpartner für die Wohnraumförderung ist der Bereich Gebäude und Grundstücke, Abt. Grundstücke und Vergabe, Telefon 06233 89427.

6.2 Energetische Sanierung

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet mehrere zinsgünstige Darlehen und Förderprogramme für eine energetische Sanierung an. Mit der Maßnahme darf häufig erst begonnen werden, wenn ein schriftlicher Förderbescheid vorliegt. Deswegen sollten Sie sich im Vorfeld informieren und verschiedene Angebote vergleichen.

Egal welche offizielle Stelle für die Förderung einspringen soll, beantragen Sie auf jeden Fall frühzeitig die finanziellen Mittel. Außerdem ist es ratsam, möglichst mehrere Sanierungsmaßnahmen zusammenzufassen – gefördert werden in erster Linie Maßnahmenkombinationen. Energieberater helfen Ihnen bei der Abstimmung des Energiekonzepts auf mögliche Förderprogramme. Fördermittel sind in der Regel auf eine bestimmte jährliche Höhe begrenzt.

6.3 Sonstige Förderungen

Daneben gibt es noch zahlreiche weitere Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene. Einen umfassenden Überblick können Sie sich mithilfe der Förderdatenbank der Deutschen Energie

Fördermöglichkeiten

Agentur im Internet verschaffen – www.dena.de – oder Sie wenden sich direkt an die kostenlose Energie-Hotline der Dena:

Deutsche Energie Agentur
Chausseestraße 128 a, 10115 Berlin, Telefon: 030726165 600

Weitere Informationsangebote im Internet:

- **www.thema-energie.de**
  Energie-Spartipps für Haus und Wohnung, Finanzierungsinfos sowie Fakten zur Sonnenenergie und anderen erneuerbaren Energien.
- **www.initiative-energieeffizienz.de**
  Tipps und praktische Informationen rund um die effiziente Stromnutzung im Haushalt.
- **www.energiepass-aussteller-verzeichnis.de**
  Hier finden Sie schnell und einfach den Energiepass-Aussteller in Ihrer Nähe.
- **www.baufoerderer.de**
  Gemeinschaftsprojekt der Verbraucherzentrale des Bundesverbandes e. V. und der KfW-Bankengruppe.

Ansprechpartner

7. Ansprechpartner

Stadtverwaltung Frankenthal

Bereich Planen und Bauen, Telefon 06233 89541
Neumayerring 72, 67227 Frankenthal
- Abt. Bauaufsicht, Telefon 06233 89364
- Abt. Stadtplanung und -entwicklung, Telefon 06233 89736
- Abt. Grünplanung, Telefon 06233 89593
- Abt. Straßen- und Brückenbau, Telefon 06233 89460

Bereich Ordnung und Umwelt, Telefon 06233 89392
Neumayerring 72, 67227 Frankenthal
- Abt. Öffentliche Ordnung Untere Naturschutzbehörde Telefon 06233 89472
- Abt. Öffentliche Ordnung Untere Wasserbehörde Telefon 06233 89205

Bereich Finanzen, Rathausplatz 2 – 7, 67227 Frankenthal
- Abt. Steuern und Beiträge, Telefon 06233 89293

Eigen- und Wirtschaftsbetrieb Frankenthal, Telefon 06233 89585
Ackerstraße 24, 67227 Frankenthal
- Abt. Stadtentwässerung, Telefon 06233 89446
- Abt. Abfall, Telefon 06233 89544

Bereich Schule, Kultur und Sport, Telefon 06233 89263
Karolinenstraße 3, 67227 Frankenthal
- Untere Denkmalschutzbehörde, Telefon 06233 89527

Bereich Gebäude und Grundstücke, Telefon 06233 89333
Neumayerring 72, 67227 Frankenthal
- Abt. Grundstücke und Vergabe, Telefon 06233 89391/89427

Stadtwerke Frankenthal GmbH, Telefon 06233 6020
Wormser Straße 111, 67227 Frankenthal

Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
Pestalozzistraße 4, 76829 Landau, Telefon 06341 1490

Branchenverzeichnis

Liebe Leser! Als wertvolle Orientierungshilfe finden Sie hier eine Auflistung leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie. Die alphabetische Anordnung ermöglicht Ihnen ein schnelles Auffinden der gewünschten Branche. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.total-lokal.de.

Abfalltransporte	23
Anwälte	3
Bank	4
Bauen	U3
Bauträger	7
Brandschutz	28
Gasversorgung	15
Haus und Grund	6
Hausbau	U3
Ingenieurbüro für Baustatik	11
Kaminofenstudio	23
Massivhaus	U3
Reinigungsservice	14
Sondermüllentsorgung	23
Stadtwerke	U2
Wohn- und Einrichtungshaus	U4

U = Umschlagseite

LACHMANN FEUERSCHUTZ

R. Lachmann GmbH
Industriestrasse 52a • 67227 Frankenthal
Tel. 0 62 33 / 78 51 • Fax. 0 62 33 / 79 02
www.lachmann-feuerschutz.de

Ihr zuverlässiger Brandschutzpartner!

TÜVRheinland CERT ISO 9001
Mitglied im bvbf
TOTAL Sicherheit und Feuerschutz
© Brüggemann Jakob - Fotolia.com

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

WETON®
MASSIVHAUS
Frankenthal

INDIVIDUELL

MASSIV

REGIONAL

ZUM FESTPREIS

Willkommen Zuhause!

Sprechen Sie uns an!
Telefon (06233) 73 77 44

Ernst-Rahlson-Straße 17
67227 Frankenthal
frankenthal@weton.de

WETON.DE

DIE KÜCHEN MACHER

KÜCHENPROFIS AUS IHRER REGION

SCHREINER-QUALITÄT ZU MÖBELHAUS-PREISEN!

EHRMANN
DIE EINRICHTUNGSHÄUSER

EHRMANN WOHN- UND EINRICHTUNGS GMBH
67227 Frankenthal in der Pfalz ①
Wormser Str. 119, 06223 4969-0
① Hauptsitz: Ehrmann Wohn- und Einrichtungs GmbH, Lotschstr. 9, 76829 Landau

ÖFFNUNGSZEITEN
Mo. bis Fr. 10:00 - 19:30 Uhr | Sa. 10:00 - 18:00 Uhr
www.ehrmanngilb.de

FOLGEN SIE UNS AUF
facebook/**moebelehrmann**
instagram/**moebelehrmann**