

Der Ratgeber für Bauen in Konstanz



Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Baupunkt	2
Inserentenverzeichnis	3
Das Baugrundstück	4
Die Auswahl des richtigen Grundstücks	4
Auf der Suche nach dem perfekten Platz	4
Der Grundstückskaufvertrag	6
Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung	6
Vom Vorentwurf zum Bauplan	9
Wie die Idee auf das Papier gelangt	9
Der richtige Ansprechpartner	10
Wichtige Hinweise zur Gestaltung	11
Bauvorschriften in Grundzügen	12
Das Baurecht allgemein	12
Das Bauplanungsrecht	14
Bauleitplanung	14

Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Bauordnungsrecht

Genehmigungsverfahren

Fundament und Rohbau

Baulast und Baulastenverzeichnis

Bauen ohne Baugenehmigung

Allgemein

Abstandsflächen Die am Bau Beteiligten

Der Bauantrag

Nachbarbeteiligung

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile - Innenbereich

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile - Außenbereich

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

Die wichtigsten Schritte zur Vorbereitung

14 14

15

15

15

16

16

16

17

17 <u>18</u>

18

19

20

21

22

22

23

24

24

24

24

25

26

26

27 28

28

28

29

30

30

30

31

32

33



Flächennutzungsplan

Ausnahmen und Befreiungen

Einvernehmen der Gemeinde

Bebauungsplan

Grünordnungsplan









Editorial

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

"Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei."

Diese Worte stammen von dem berühmten deutschen Dichter Johann Wolfgang von Goethe. Da entsteht doch der Eindruck, ein eigenes Haus zu bauen wäre ganz einfach. Wer aber schon selbst ein Eigenheim gebaut hat oder gerade mitten in der Planung steckt, der weiß, dass dabei nicht nur "drei Dinge" zu beachten sind, sondern eine ganze Menge Fragen zu klären, Hürden zu überwinden sowie zahllose Entscheidungen zu treffen sind. Mit der Broschüre "Bauen in Konstanz" möchte der mediaprint infoverlag versuchen, Sie in die Welt des Bauens zu entführen, Ihnen fundierte Informationen zu vermitteln und Sie so bei den wichtigsten Entscheidungen zu unterstützen.

Der Ratgeber behandelt ausführlich die wichtigsten Schritte von der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück, dem Entwurf Ihres Traumhauses bis hin zur Bauphase und enthält einen umfangreichen Teil zum aktuellen Bauplanungs- sowie Bauordnungsrecht. Außerdem erklären wir Ihnen die derzeit geltenden Gesetze und Verordnungen im Bereich Energiesparen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und alles Gute für Ihr Bauvorhaben.



2

Baupunkt

Beratungsstufe 1

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Baupunkt sind die erste Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger im Baudezernat. Sie geben Auskünfte über die neben stehenden Dienstleistungen.

Beratungsstufe 2

In einer Beratungsstufe 2 werden konkrete Fragen zu einem Bauprojekt durch die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter der technischen Fachämter beantwortet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der zentralen Anlaufstelle vermitteln den Kontakt zu den zuständigen Sachbearbeitern.

Öffnungszeiten:

Sie erreichen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Baupunkts wie folgt:

Montag: 8.00 - 17.00 Uhr
Dienstag: 8.00 - 17.00 Uhr
Mittwoch: 8.00 - 17.00 Uhr
Donnerstag: 8.00 - 17.00 Uhr
Freitag: 8.00 - 12.30 Uhr

Dienstleistungen

 Annahme von Anträgen und ergänzenden Planunterlagen für alle technischen Ämter der Stadt Konstanz, sowie den Entsorgungsbetrieben Konstanz

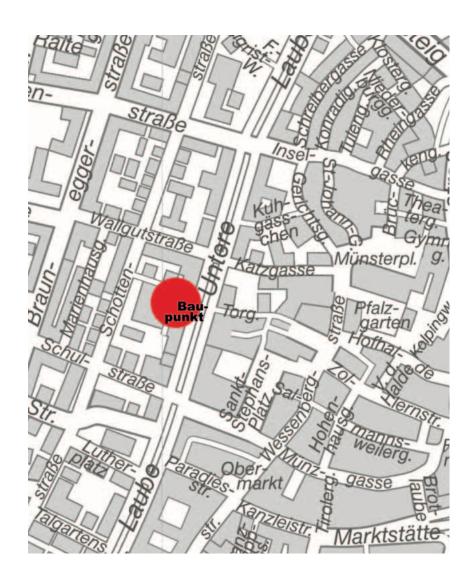
- Ausgabe von Kundeninformationen und Verkauf von Broschüren der technischen Ämter der Stadt Konstanz
- Kundeninformation zur Abfallentsorgung, Entwässerung und Abwasserreinigung
- Verkauf von Stadtplänen
- Auskunft über laufende Tiefbauarbeiten
- Auskunft über den Verfahrensstand im Baugenehmigungsverfahren
- Angrenzeranhörung
- Einsichtnahme in Archivakten des Baurechts- und Denkmalamtes
- Beratung über barrierefreies Bauen
- Information über Denkmalschutzförderung
- Auskunft über Baulasten
- Information zu aktuellen Planungen/Bebauungspläne, Planfeststellungsverfahren, Tiefbaumaßnahmen
- Auskünfte über die Tagesordnungen des Technischen und Umweltausschusses, des Technischen Betriebsausschusses, des Beirats für Gestaltungsfragen, sowie des Friedhofbeirats
- Auskünfte zu Förderungsmaßnahmen im Baubereich
- Einsicht in rechtsverbindliche Bebauungspläne
- Auskünfte aus dem Liegenschaftskataster (Geobasisdaten) und Geodaten
- Führung des Automatisierten Liegenschaftskatasters [ALB]

So finden Sie uns:



Verwaltungsgebäude Laube Untere Laube 24, Zimmer 2.23 (behindertengerecht zugänglich) Frau Bottlang: Tel. 900-730 Frau Heinz: Tel. 900-530

Frau Kraus: Tel. 900-562 Frau Rainer: Tel. 900-733





Inserentenverzeichnis

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.alles-deutschland.de.

Architektenkammer Baden-Württemberg	<u>U4</u>	Hemmler GmbH	9
AWD	8	Holzwerkstatt Norgauer	15
Bauer Bodenbeläge	27	HP - Bodenbeläge	13
Baugenossenschaft Familienheim Bodensee e.G.	4	intermetric GmbH	6
Baugeschäft Bernhard Renz	12	Malerfachbetrieb Harry Buck	15
BBBank	29	Martini Baugeschäft GbR	32
BDS Universal-Bau	3	Neo Geo Architekten	8
BHS Städtebau Bodensee/ Hegau GmbH	4	Oliver H. Röck, Rechtsanwalt	12
Böhler, Schlosserei	10	Oliver Kutt, Architekt	28
BW Bank	17	Petra Gert, Coaching	8
Elektro Bummler GmbH	9	Rösner Immobilien & Hausverwaltung e.K.	<u>U2</u>
Fard + Hegenbart, Innenarchitekten	10	Sauter GmbH	<u>U2</u>
Fensterbau Deggelmann GmbH	26	Schlosserei Menge	33
Fenstor, Senad Oruc	28	Schöttle Fensterbau	27
Fürst Heizungsbau Gmbh	26	Sparkasse Bodensee	7
FX RUCH	33	Streibert Brandschutz	9
Gregor Lauber Fensterbau GmbH	27	W. Oberle, Malermeister	3
Hans P. und Jürgen Becker, Ingenieurbüro für Bauwesen	5	Wohnform K. H. Schmidt GmbH & Co. KG	6
Haus und Grund Konstanz	13	Zahn, Malerfachbetrieb	33
Haus-Allround-Service, Heinrich Restle	32		
Hausmeister Service Santo	9		U = Umschlagseite









Die Auswahl des richtigen Grundstücks

"Baugrund, 800 Quadratmeter, sonnige Lage" lautet eine vielversprechende Anzeige im Immobilienteil der Tageszeitung. Die Wahl des Grundstücks bedeutet einen wichtigen Schritt in Richtung Eigenheim. Doch hier sind einige Faktoren zu beachten, um unvorhergesehene Überraschungen später zu vermeiden. Denn die Entscheidung für einen bestimmten Standort ist nicht so einfach rückgängig zu

machen wie die Wahl eines Vorhangstoffs oder der Farbe für das Sofa. Deshalb sind Information, Zeit und Geduld an dieser Stelle unabdingbar.

Auf der Suche nach dem perfekten Platz

Da es sich um den Mittelpunkt Ihres zukünftigen Lebens handelt, sollten Sie bei der Standortsuche besonders sorgfältig vorgehen. Vorab sind einige Fragen zu klären: Wird ein Grundstück in der Stadt oder auf dem Land bevorzugt? Soll

Ihr Partner rund um die Immobilie......
....von der Immobilie in bester Lage bis hin zur Gartenpflege...

BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH Benediktinerplatz 8 78467 Konstanz

Tel.: (0 75 31) 99 11 70 Fax: (0 75 31) 99 11 89

Internet: http://www.bhs-staedtebau.de Kontakt: info@bhs-staedtebau.de







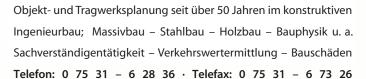
Hans P. u. Jürgen Becker . Dipl. Ing. Ingenieurbüro für Bauwesen

Beratende Bauingenieure VBI Sachverständige für Wertemittlung, ENEV + Bauschäden

Goebelbeckerstraße 21 78467 Konstanz

E-Mail: ib-hpj-becker-konstanz@t-online.de www.becker-bauingenieure-sachverstaendige.de

















es ruhig und abgeschieden liegen oder schnellen Zugang zum Zentrum bieten? Richtlinien liefern können hier nur die eigene finanzielle Situation und die Frage, ob Ihr Vorhaben auf diesem Stück Land zu realisieren ist. Die Bebaubarkeit können Sie über die Gemeinde im Flächennutzungs- oder Bebauungsplan in Erfahrung bringen. Beachten Sie dazu auch die folgenden Kapitel.

Auf dem Weg zum eigenen Grundstück holen Sie am besten anfangs Informationen über bestehende Angebote durch Zeitungsannoncen, die Gemeindeverwaltung, das Internet, Banken und Sparkassen oder einen Immobilienmakler ein. Wurde eine Auswahl an Objekten getroffen, sollten diese nach bestimmten Kriterien überprüft werden.

 Wie weit entspricht die Infrastruktur um das gewünschte Grundstück den persönlichen Bedürfnissen? Die Nähe zum Arbeitsplatz spielt ebenso eine Rolle wie ein Hausarzt und bestimmte Fachärzte, zu denen der Weg nicht allzu weit sein sollte. Bedenken Sie auch die Entfernung zu Familie sowie Freunden.

- Was bietet das öffentliche Leben in der Umgebung? Sind Schule und Kindergarten in der näheren Umgebung? Gewisse Freizeit- und Sportangebote verschönern das Leben und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten werden benötigt.
- Wie sieht das n\u00e4here Wohnumfeld aus? Die Verkehrslage sollte nicht belastend

sein, Industrie- und Gewerbegebiete in der Nähe sind meist unerwünscht, aber Park- und Grünanlagen erhöhen die Lebensqualität.

 Wie verhält es sich mit Umwelteinflüssen? Optimal ist, wenn die Lärmbelastung so gering wie möglich ausfällt und das Grundstück sich optimalerweise in einer sonnigen Lage befindet. Gegenden mit erhöhter Luftverschmutzungsgefahr sollten Sie besser meiden.

TIPP:

Verwechseln Sie nicht Bauerwartungsland mit Bauland, da sich der Baubeginn bei ersterem um einige Zeit hinauszögern kann, bis es als Bauland freigegeben wird. Ein Grundstück ist außerdem nur dann bebaubar, wenn es an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt damit verbunden ist. Informationen dazu erhalten Sie bei Ihrer zuständigen Gemeinde.





Eleganz Einfache Form und multiple Funktion fügen sich zum gestalterischen Prinzip – USM Möbelbausysteme schaffen zeitlosen Raum.

Fragen Sie nach detaillierten Unterlagen beim autorisierten Fachhandel.

wohnform

wohnform K. H. Schmidt GmbH & Co. KG Zollernstraße 29, D-78462 Konstanz Tel. 07531-13 70 0, Fax. 07531-13 70 70 info@wohnform-konstanz.de www.wohnform-konstanz.de



Als Grundregel ist zu beachten, dass Sie ein Grundstück mehrmals – morgens, abends, werktags, am Sonntag und so weiter – besichtigen sollten, um einen richtigen Eindruck davon zu bekommen. Sprechen Sie ruhig auch einmal mit den Nachbarn des jeweiligen Grundstücks. Oft können sie Ihnen ebenfalls hilfreiche Aufschlüsse geben.

Der Grundstückskaufvertrag

Wurde nun das persönliche Traumgrundstück ausgewählt, geht es ans Eingemachte.

Der Kaufvertrag soll abgeschlossen werden, der – laut Vorschrift des Gesetzgebers – nur durch eine notarielle Beurkundung rechtliche Wirksamkeit erlangt. Da Sie als Käufer die Kosten für den Notar tragen werden, sollten Sie sich auch die Möglichkeit einräumen, diesen selbst zu wählen. Er wird einen Kaufvertragsentwurf vorlegen, den Sie sorgfältig im Vorab prüfen können.

Vergleichen Sie den Preis mit dem anderer Objekte ähnlicher Größe und werden Sie aufmerksam, wenn er deutliche Abweichungen zeigt. Informationen über die Wertlage der Grundstücke sind in der Gemeindeverwaltung frei zugänglich.

Neben den Kosten für den reinen Grundstückserwerb dürfen die anfallenden Nebenkosten nicht vergessen werden: Der Notar muss bezahlt werden, der Preis für die Grundbucheintragung beträgt 0,5 Prozent des Kaufpreises und für die Grunderwerbssteuer muss mit circa 3,5 Prozent des Gesamtkaufpreises ge-

rechnet werden. Nach der Überprüfung des Vertrags findet ein Termin beim Notar statt, der nach erfolgter Zahlung veranlasst, dass der Käufer zum rechtmäßigen Eigentümer überschieben wird.

Dies wird rechtlich wirksam mit dem Eintrag ins Grundbuch.

Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Falls Ihr Grundstück erst noch ordnungsgemäß erschlossen werden muss oder aufgrund einer Teilung des bestehenden größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig wird, sollten Sie diese Kosten in Ihrer Finanzierung berücksichtigen.

Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können unter Umständen Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung auf sie zukommen.

Das richtige Maß

bei der Vermessung und baubegleitenden Bestandsdokumentation durch



Gesellschaft für Ingenieurmessung und raumbezogene Informationssysteme mbH

intermetric GmbH $\,\cdot\,\,$ Mainaustraße 192a $\,\cdot\,\,$ 78464 Konstanz 07531–942979–0 $\,\cdot\,\,$ konstanz@intermetric.de $\,\cdot\,\,$ www.intermetric.de



Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen.

Kaufen - Verkaufen - Finanzieren



Der Verkauf und Kauf von Immobilien ist Vertrauenssache. Mit uns als Partner bekommen Sie kompetente Unterstützung rund um das Thema Immobilie. Nutzen Sie den ganz bequemen und sicheren Weg des "Rund um die Immobilie-Service" der Sparkasse Bodensee!

www.sparkasse-bodensee.de/immobilien.

NEO GEO

ARCHITEKTEN KONSTANZ













www.neogeo-architekten.de

Vordere Weidstaud 1 - 78465 Konstanz - 07533 997600

Ihr persönlicher AWD-Vorteil: Legen Sie den Grundstein für Ihre eigenen vier Wände.

Schöner wohnen mit der besseren Finanzstrategie. Dank persönlicher Beratung, der umfassenden Angebotspalette und der Best-Select-Auswahl holt AWD mehr Netto für Sie raus. Wir finden für Sie niedrigere Abgaben, günstigere Beiträge und höhere Renditen – indem wir Ihre Verträge ganzheitlich durchleuchten. Gemeinsam mit Ihnen erstellen wir Ihre Persönliche Finanzstrategie und bieten Ihnen anschließend die für Sie passenden Finanzprodukte. Das bringt Ihnen im Schnitt 5.000 € Vorteil in fünf Jahren – netto.

Vereinbaren Sie ein ganz persönliches Beratungsgespräch mit

Teamleiter

Christian Hoffmann

selbstständiger Handelsvertreter für AWD Radolfzellerstraße 16 · 78467 Konstanz Tel.: (0 75 31) 2 82 49 40 · Mobil: (017 1) 2 84 09 77 E-Mail: Christian.Hoffmann@AWD.de · www.AWD.de







"Menschen sowie Lebewesen ganz allgemein gesehen, sind wie Musikinstrumente. Ihre Resonanz hängt davon ab, wie man sie berührt."





Coaching am Point of Sale
Mit Gefühl und Herz am Kunden
www.coaching-am-pos.de
Mobil. 0170-3125760



Wie die Idee auf das Papier gelangt...

Jedes Bauvorhaben entsteht zunächst im Kopf des Bauherren, der seine eigenen Wünsche und Vorstellungen realisieren möchte. Damit das Bauwerk am Ende auch der Idee entspricht, muss viel Entwicklungsarbeit geleistet werden: Ziel dieses Arbeitsschritts ist der Bauplan. Er dient als Vorlage für die Bau-

firmen und Handwerker, die das Haus dementsprechend realisieren. Wichtig ist der Bauplan auch für die Vorlage in der Gemeinde, wo anhand dessen entschieden wird, ob für das Bauvorhaben ein Genehmigungsverfahren nötig ist oder ob es freigestellt werden kann. Hinweise dazu können Sie der Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes entnehmen. Sorgen Sie dafür, dass



HausmeisterServiceSanto

Jörg Santo Geschäftsführer

Austraße 85 D-78457 Konstanz

Fon/Fax 07531. 80 72 98 Mobil 0176. 96 03 79 25 **joerg.santo@gmx.de**

Hausmeisterdienste
Gartenpflege

Reinigungsarbeiten

Winterdienst

Allgemeine
Dienstleistungen

Nur professionelle Pflege und Wartung garantieren langfristigen Werterhalt Ihrer Liegenschaft oder Immobilie.



Hemmler GmbH

Robert-Bosch-Str. 6 D-78224 Singen a. H.

Phon +49-(0)7731/9959-0 Fax +49-(0)7731/9959-59

info@hemmler-singen.de www.hemmler-singen.de



Beratung Planung Kundendienst Installation Netzwerktechnik EIB-Anlagen

Konrad-Zuse-Str. 7 78467 Konstanz Tel.: 07531 991754 Fax: 07531 991954 Mobil: 0171 6012895

Mobil: 0171 6012895 E-Mail: elektro_bumler_gmbh@t-online.de

www.elektro-bumler.de

Kabel BW Vertriebs-, Installations- und Entstörpartner



Brandschutz
Obere Rheinstraße 23 • Reichenau

Beratung • Wartung • Verkauf

- Feuerlöscher & Rauchmelder
- > Steigleitung & Hydrantentechnik
- Rauchwärmeabzug (RWA)
- > Brandabschottung
- > Löschübungen
- > Brandschutzbeauftragte u.v.m.

Tel.: 07534 / 99 87 10 www.brandschutz-streibert.de

INFOBOX:

Schon bei der Planung sollten Sie energiesparende Aspekte berücksichtigen. Dank der weit entwickelten Technik ist es möglich, dass Wohngebäude kaum noch Energie verbrauchen.

Ein Qualitätszeichen, das von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) zusammen mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entwickelt wurde, ist der Begriff Effizienzhaus. Der KfW dient es zur Beurteilung der Förderungen im Rahmen ihrer Programme Energieeffizient Bauen und Energieeffizient Sanieren. Eine Zahl nach dem Begriff "KfW-Effizienzhaus" gibt an, wie hoch der Jahresprimärenergiebedarf in Relation (%) zu einem vergleichbaren Neubau nach den Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) sein darf. Ein KfW-Effizienzhaus 70 hat zum Beispiel höchstens 70 Prozent des Jahresprimärenergiebedarfs des entsprechenden Referenzgebäudes.

Für die Inanspruchnahme der Fördermittel der KfW ist auch der spezifische Transmissionswärmeverslust relevant. Beim KfW Effizienzhaus 70 darf dieser zum Beispiel maximal 85 Prozent eines entsprechenden Referenzgebäudes betragen.

die Planung bis zum Baubeginn endgültig abgeschlossen
ist, denn nachträgliche Änderungen sind aufwändig und
meist mit erheblichen Kosten
verbunden. Allgemein gilt: Je
höher die Qualität der Pläne
ist, um so weniger Fragen und
Missverständnisse ergeben
sich bei der Ausführung.

Der richtige Ansprechpartner

Sie sollten auf keinen Fall darauf verzichten, für die Planerstellung einen Fachmann zu beauftragen. Dieser bringt das fachliche Know-how mit, er weiß, worauf geachtet werden muss und sorgt damit für einen problemlosen Ablauf der Baumaßnahmen. Dafür eignen

sich Architekten, die in jedem Fall uneingeschränkt bauvorlageberechtigt sind, oder ausgebildete Bauingenieure, die teilweise in ihrer Bauvorlageberechtigung eingeschränkt sind. Auch Entwurfsverfasser können die Planung Ihres Gebäudes in Angriff nehmen, jedoch dürfen sie nur kleine Wohnungen, die besondere Bedingungen erfüllen, planen. Ebenso sind Absolventen des Architektur- oder Bauingenieurstudiums sowie staatlich geprüfte Bautechniker und Handwerksmeister des Bau- und Zimmerfachs eingeschränkt vorlageberechtigt. Beim Berater des Bauamts in Ihrer Gemeinde können Sie sich erkundigen, inwieweit den Fachleuten die Berechtigung einer Bauplanung zuerkannt wird.



Wir bieten ein umfassendes Leistungsangebot im Bereich nnenarchitektur:

- Raumbedarfanalyse
- Gesamtkonzepte
- Planung von Umbau-Ausbau und Sanierung im privat und Geschäftsbereich
- Material und Farbkonzepte
- Lichtkonzente
- Produkt- und Möbeldesign
- Beratung und Planung f
 ür neue Wohnformen im Alter



Fard + Hegenbart Die Innenarchitekten

Hermann- von- Vicari 9 D- 78464 Konstanz

Tel.: 07531 818030 Fax: 07531 819903

Email: info@ DieInnenarchitekten.de

Wussten Sie schon...

... dass 41 Prozent der befragten Deutschen ihr Einfamilienhaus lieber selber bauen, als ein bestehendes Gebäude zu kaufen?





Wichtige Hinweise zur Gestaltung

Das Haus ist wie die Visitenkarte des Besitzers. Auf einen Blick kann man Vorlieben und Geschmack erkennen, weshalb jeder Bauherr bemüht ist, sein Eigenheim möglichst ansprechend zu gestalten.

Jedes Gebäude ist eine Einzelanfertigung und drückt die individuellen Vorstellungen des Besitzers aus – dabei sind einige
Hinweise zu beachten. Früher
entstanden sehr harmonische
Dorfbilder, da die Auswahl an
Materialien sowie die handwerklichen Techniken auf die
Heimatregion beschränkt waren.

Heute können Baustoffe aus Nah und Fern bezogen werden und auch die Arbeitsweise hat sich technisch weiterentwickelt und modernisiert. Dies führt zu individuellen Bauten, die sich aber schwer ihrer Umgebung anpassen können und mehr wie Fremdkörper wirken. Die typischen Hausformen und regionale Eigenheiten gehen dabei Schritt für Schritt verloren und werden durch prunkvolle Gebäude ersetzt, die kurzlebige Modeerscheinungen verkörpern.

Das soll nicht heißen, dass Sie sich absolut angleichen müssen, sondern dass sich durch etwas Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung eine gestalterische Harmonie entfalten wird.

Die Einbettung in die natürlichen Gegebenheiten lässt das Haus als Teil der Land-

schaft wirken. Und oft wirkt ein schlicht gehaltenes Haus viel eleganter und interessanter.

Wenn Sie staatliche Wohnraumfördermittel in Anspruch
nehmen wollen, darf der Brutto-Rauminhalt eines Eigenheims eine "angemessene"
Größe, die hauptsächlich nach
der Haushaltsgröße bemessen wird, nicht überschreiten.
Das Baugrundstück darf über
bestimmte Flächen nicht hinausgehen.

Hinsichtlich der Einzelheiten sollten Sie sich im Vorfeld bei potentiellen Förderungsstellen erkundigen.



Bauvorschriften in Grundzügen

Das Baurecht - allgemein

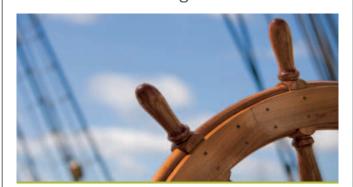
Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzlich unterschiedliche Bereiche:

Das Bauplanungsrecht klärt vorab, wo und was prinzipiell gebaut werden darf. Die genauen Regelungen finden sich im Baugesetzbuch (BauGB). Außerdem geben die Bebau-

ungspläne als Ortsrecht der Gemeinden zusammen mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Auskunft. Das Bauplanungsrecht ist bundesweit einheitlich. Das Bauordnungsrecht wiederum ist geregelt durch die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO). Darin wird genau festgelegt, wie und unter welchen Um-

ständen gebaut werden darf. Es beschäftigt sich also mit der konkreten Ausführung des Bauvorhabens. Damit ein Bauvorhaben genehmigt wird, muss sowohl eine Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht gegeben sein, als auch mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften [Baunebenrecht].

Wir steuern erfolgreich Ihr Recht!



Ihr Ansprechpartner im Bau- und Immobilienrecht Rechtsanwalt Oliver H. Röck (LL.M.)

Tel. +49 (0) 7531 - 8044734 www.rechtsanwaltroeck.com | info@rechtsanwaltroeck.com



Wir führen aus: Neubauten, Um- und Anbauten, Altbausanierung, Hofbefestigung Meisterbetrieb Bernh. Renz, Radolfzeller Str. 79, 78467 Konstanz Tel. 07531/78692, Fax 07531/979379, Funk 0171/1907896

Wussten Sie schon...

... dass über die Hälfte der Deutschen in den eigenen vier Wänden wohnt?





Haus & Grund

Konstanz

Haus & Grund Verband

Verwaltungs GmbH

Bereich Immobilien

verband@hug-kn.de Tel. 07531/62098

- Rechtsberatung rund um die **Immobilie**
- **Wohnungs**eigentum
- **Nachbarrecht**
- Baurecht usw.
- **Mietvertrags**service

Haus & Grund Konstanz Hegaustr. 11 78467 Konstanz

verwaltungen@hug-kn.de Tel. 07531/59190

✓ Komplette Verwaltung von Häusern und Wohnungen



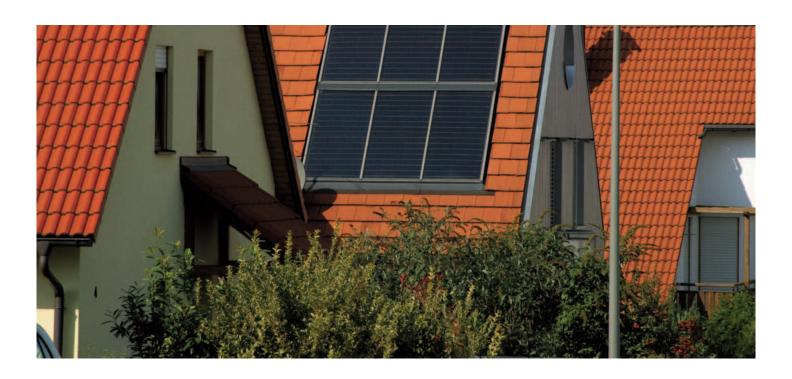
www.Haus-und-Grund-Konstanz.de

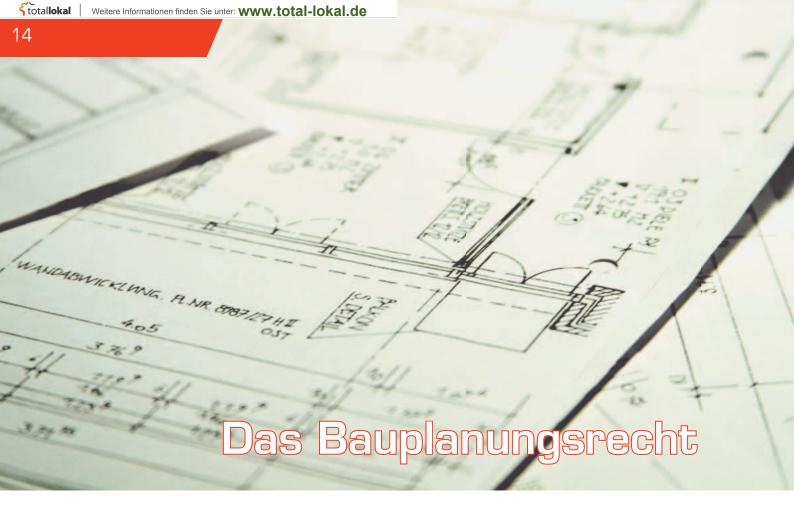
immobilien@hug-kn.de Tel. 07531/62031

- ✓ Kaufen Verkaufen
- Mieten Vermieten
- Marktwertermittlungen

Teppichböden → Designbeläge → PVC → Kautschuk → Lino → Laminat → Parkett Unsere Bodenbelagsausstellung ist für Sie nach Terminvereinbarung geöffnet

Tel.: 0 75 34/76 05 ♦ Fax: 0 75 34/99 95 53 ♦ Mobil: 0171-8 13 09 80 ♦ E-Mail: HP-Bodenbelaege@t-online.de Peter Hofsäss ♦ Am Vögelisberg 11 ♦ 78479 Insel Reichenau





Bauleitplanung

Die Bauleitplanung regelt die bauliche Nutzung von Grund und Boden allgemeinverbindlich. Aufgrund der kommunalen Selbstverwaltung und der damit einhergehenden Planungshoheit wird die Bauleitplanung von den Gemeinden erstellt.

Die Bauleitplanung ist gegliedert in zwei Stufen: Als Vorbereitung dient der für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellte Flächennutzungsplan, anschließend wird der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) erarbeitet. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dabei soziale, wirtschaftliche und umweltschonende Anforderungen nachhaltig berücksichtigen. Dadurch wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung garantiert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der auch vorbereitender Bauleit-

plan genannt wird, versteht sich als erste grobe Planung bezüglich der Nutzung des Gemeindegebietes. Er liefert also eine Richtlinie, ob eine Fläche zum Beispiel zum Wohnen, Arbeiten oder für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden soll. Er umfasst im Gegensatz zum Bebauungsplan das gesamte Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan besitzt allerdings noch keine allgemeine Verbindlichkeit, es entsteht also kein Anspruch auf die dargestellte Nutzung. Ein Bebauungsplan, der diese Eigenschaft dann aufweist, kann jedoch nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungsplan

Die Gemeinde beschließt aus dem Flächennutzungsplan folgend die Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan, § 30 BauGB), wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Im Bebauungsplan werden die Art und das Maß

der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen detailliert für relativ kleine Gemeindeteile festgelegt. Der Bebauungsplan weist ein Gebiet also als Misch-, Wohn- oder Industriegebiet aus, regelt die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie Baugrenzen. Zusammengefasst regelt der Bebauungsplan also, welches Gebäude wie und an welcher Stelle gebaut werden darf.

Viele Bebauungspläne beinhalten neben den eigentlichen Festsetzungen auch noch örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO über die genaue Ausgestaltung des Außenbereichs baulicher Anlagen. Hier kann zum Beispiel die Auswahl der Baustoffe und der Farben des Hauses sowie die Neigung der Dächer von Wohnhäusern eine Rolle spielen.

Als Bauinteressent sollten Sie sich daher auf jeden Fall bei der Gemeinde oder bei der zuständigen Bauaufsichtsbe-



hörde über den Inhalt des jeweiligen Bebauungsplanes informieren, um zu erfahren, ob Ihren Bauabsichten nichts im Wege steht.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Dieser Rechtsanspruch schließt jedoch nicht die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes mit ein.

Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (GOP) stellt innerhalb des Bebauungsplans sicher, dass die Belange des Naturschutzes berücksichtigt werden. Zudem wahrt er durch die Einplanung freier Grünflächen und Biotope den Erholungswert einer Region. In den meisten Bundesländern besitzt er allerdings nur Rechtswirksamkeit, wenn seine Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Wesentliche Ziele des Grünordnungsplans sind:

- der Schutz von Biotopen und anderen schützenswerten Landschaften
- die Erhaltung von Grün- und Baumbestand
- die Negativwirkungen eines Bauvorhabens so minimal wie möglich zu halten
- die Begrünung der urbanen Flächen zur Erholungsnutzung
- ein attraktives Fuß- und Radwegenetzes zu gewährleisten

Der GOP wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan erarbeitet. Die Belange betroffener Bürger sowie Amtspersonen können artikuliert werden und fließen so in die Planung mit ein.

Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien kann eine Ausnahme und / oder Befreiung (§ 31 BauGB) ein eigentlich nicht zulässiges Vorhaben doch noch ermöglichen. Dabei bietet das Baugesetzbuch zwei Möglichkeiten. Zum einen kann eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen sein. Zum anderen können Sie einen städtebaulich begründeten Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung müssen Sie im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich beantragen, außerdem wird sie nicht bereits im Bebauungsplan aufgeführt. Befreiungen sind jedoch nur bei Einhaltung von zwei Gesichtspunkten möglich: Die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten dürfen nicht verletzt werden und die beantragte Abweichung muss außerdem städtebaulich vertretbar sein. In aller Regel muss deshalb eine besondere Grundstückssituation eine Befreiung rechtfertigen. Individuelle Gründe, die sich nicht auf das Grundstück beziehen, sondern Sie als Person betreffen. sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten und den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag mit der Gemeinde und mit der zustän-Bauaufsichtsbehörde diaen klären.

Einvernehmen der Gemeinde

Die Gemeinde muss am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden, um die gemeindliche Planungshoheit sicherzustellen. Gemäß § 36 BauGB entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über die Zuläs-

sigkeit eines Bauvorhabens - Ausnahmen hiervon gibt es bei großen Kreisstädten, wie beispielsweise Konstanz. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden. Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubegehren und nimmt zur Erschließung Stellung.



Carl-Benz-Straße 3a 78467 Konstanz Telefon: 0 75 31 / 543 53 Internet: www.norgauer.de

MALERFACHBETRIEB HARRY BUCK

HARRY BUCK Siemensstraße 5 78467 Konstanz

Tel.: 07531 9978611 Fax: 07531 8079281 Mobil: 0172 6317332 MALERARBEITEN TAPEZIERARBEITEN BODENBESCHICHTUNG VERFUGUNGEN FASSADENRENOVATION

www.harry-buck.de

E-Mail: maler.buck@t-online.de

Vorhaben- und Erschließungsplan

Auch der Vorhaben- und Erschließungsplan hat wie der normale Bebauungsplan die Aufgabe, für eine genau festgelegte Fläche Baurecht zu schaffen. Allerdings gibt es zwei grundlegende Unterschiede. Erstens besteht eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung, was beim Bebauungsplan nicht der Fall ist. Zweitens gibt es im Verfahren zur Erarbeitung des Planes einen Unterschied: Hier agiert eine Privatperson, der als Vorhaben- und Erschließungsträger zunächst seine Pläne mit der Stadt abstimmt. Diese Pläne werden im Anschluss dem Rat. der Stadt zum Beschluss als Satzung vorgelegt. Zusätzlich schließen die Stadt und die Privatperson einen bindenden Vertrag. Darin wird unter anderem festgelegt, dass der Vorhabenträger sein Vorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraumes durchführt.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies kann unterschiedliche Gründe haben. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten entstanden, da Bebauungspläne erst seit 1960 Anwendung finden. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Demnach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn sich das geplante Gebäude sowohl bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, als auch hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die näheren Umgebung einfügt ohne das Ortsbild zu stören. Zudem muss die Erschließung vollständig gesichert sein und ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima darf nicht gefährdet werden.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien die Zulässigkeit eines Vorhabens. Sie müssen sich auf viele Anpassungen Ihres Bauvorhabens einstellen, wenn sich die bereits vorhandenen Gebäude sehr homogen präsentieren. Daher lohnt es sich auf jeden Fall, einen genauen Blick auf das Gebiet zu werfen, in dem Sie Ihr Bauvorhaben verwirklichen wollen.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Außenbereich

Der Außenbereich bezeichnet ein Gebiet der Gemeinde, für das kein Bebauungsplan vorliegt und das außerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt. Grundsätzlich darf im Außenbereich nicht gebaut werden (§ 35 BauGB). Er soll Erholungswert bieten und ist für land- und forstwirtschaftliche Nutzung prädestiniert. Planen Sie dennoch ein Vorhaben in diesem Bereich. lohnt es sich, mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde frühzeitig in Kontakt zu treten.

Das Bauplanungsrecht laubt eine Bebauung in diesem Bereich nur, wenn Sie ein so genanntes privilegiertes Vorhaben planen und Ihnen öffentliche Interessen nicht im Wege stehen. Zu den privilegierten Bauvorhaben zählen unter anderem land- und forstwirtschaftliche Betriebe. öffentliche Ver- und Entsoraunaseinrichtunaen. energieanlagen, Biomasseanlagen und Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder sich in einem Wohngebiet nachteilig auf ihre nähere Umgebung auswirken würden. Auch solche Bauvorhaben dürfen allerdings nicht gewissen öffentlichen Belangen bezüglich des Umweltschutzes, Denkmalschutzes oder der Wasserwirtschaft widersprechen. Ferner dürfen auch die Regelungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans nicht verletzt werden. Nur wenn diese beiden Bedingungen erfüllt sind, ist ein Bauvorhaben innerhalb des Außenbereichs zulässig. Wenden Sie sich im konkreten Falle direkt an die Baugenehmigungsbehörde, wenn Sie weitere Fragen haben.

Fazit:

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).





Allgemein

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt. In Baden-Württemberg ist dies die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung von 2010. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der



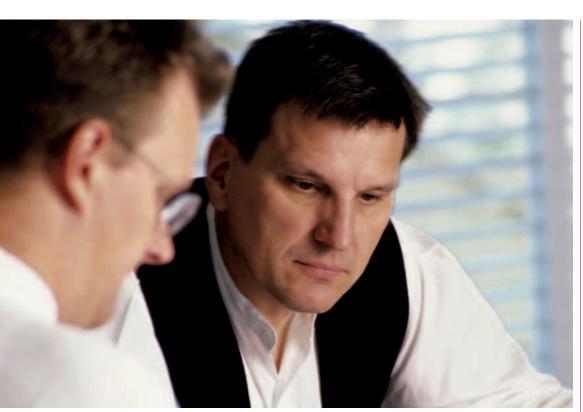
Baden-Württembergische Bank. Nah dran.

Die Zinsen stehen günstig: Starten Sie jetzt mit Ihrer Baufinanzierung und profitieren Sie mit BW WohnRiester von Zuschüssen zum Eigenheim:

- attraktive Konditionen
- staatliche Förderung
- flexible Rückzahlungsmodelle

Weitere Informationen in Ihrer Filiale Konstanz, Zähringerplatz 16, 78464 Konstanz, Tel. 07531 8109-43 oder im Internet.

BW Bank



Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Eine Baugenehmigung muss immer dann erteilt werden, wenn dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Ergänzend zur LBO wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

Abstandsflächen (§ 5 LBO)

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens zweieinhalb Meter Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten.

Bei der Bemessung der Abstandsfläche bleiben außer Betracht

 untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als eineinhalb Meter vor die Außenwand vortreten.

 Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als fünf Meter sind, nicht mehr als eineinhalb Meter vortreten und von Nachbargrenzen mindestens zwei Meter entfernt bleihen

Im übrigen bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der jeweiligen Wandhöhe; sie beträgt

- allgemein 0,4 der Wandhöhe,
- in Kerngebieten, Dorfgebieten und in besonderen Wohngebieten 0,2 der Wandhöhe.
- in Gewerbegebieten und in Industriegebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,125 der Wandhöhe.

Sie darf jedoch zweieinhalb Meter, bei Wänden bis fünf Meter Breite zwei Meter nicht unterschreiten. Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der oben genannte Mindestgrenzabstand von zweieinhalb Metern ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

Abstandsflächen in Sonderfällen (§ 6 LBO)

In den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind zulässig:

- Gebäude oder Gebäudeteile, die eine Wandhöhe von nicht mehr als einem Meter haben.
- Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis drei Meter und einer Wandfläche bis 25 Quadratmeter.
- bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, soweit sie nicht höher als zweieinhalb Meter sind oder ihre Wandfläche nicht mehr als 25 Quadratmeter beträgt.
- landwirtschaftliche Gewächshäuser, die nicht unter Nummer zwei fallen, soweit sie mindestens einen Meter Abstand zu Nachbargrenzen einhalten.

Die am Bau Beteiligten

Grundsatz (§ 41 LBO)

"Bei der Errichtung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden."

Insbesondere bei den verfahrensfreien Bauvorhaben und



Kenntnisgabeverfahren haben Entwurfsverfasser und Bauleiter eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen vorstehend genannte Vorhaben ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht; jedoch sind nach §§ 80 VwGO u. 123 VwGO Rechtsmittel noch möglich.

Bauherr (§ 42 LBO)

"Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen oder kenntnisgabepflichtigen Bauvorhabens einen geeigneten Entwurfsverfasser, geeignete Unternehmer und einen geeigneten Bauleiter zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen an die Baurechtsbehörde.

Bei Bauarbeiten, die unter Einhaltung des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in Selbst-, Nachbarschaftsoder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden, ist die Bestellung von Unternehmern nicht erforderlich, wenn genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken."

"Kenntnisgabepflichtige brucharbeiten dürfen nicht in Selbst-. Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden."

Entwurfsverfasser (§ 43 LBO)

"Der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass sein Entwurf den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Zum Entwurf gehören die Bauvorlagen und die Ausführungsplanung; der Bauherr kann mit der Ausführungsplanung einen Entwurfsverfasser anderen beauftragen.

Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlasgeeignete Fachplaner zu bestellen. Diese sind für ihre Beiträge verantwortlich. Der Entwurfsverfasser bleibt dafür verantwortlich, die Beiträge der Fachplaner entsprechend den öffentlichrechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden."

Unternehmer (§ 44 LBO)

"Jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass seine Arbeiten den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend ausgeführt und insoweit auf die Arbeiten anderer Unternehmer abgestimmt werden. Er hat insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle, insbesondere die Tauglichkeit und Betriebssicherheit der Gerüste, Geräte und der anderen Baustelleneinrichtungen sowie die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu sorgen. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachkräfte zu bestellen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich. Der Unternehmer bleibt dafür verantwortlich, dass die Arbeiten der Fachkräfte entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden."

Bauleiter (§ 45 LBO)

"Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Bauausführung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Entwürfen des Entwurfsverfassers entspricht. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten: die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt. Verstöße, denen nicht abgeholfen wird, hat er unverzüglich der Baurechtsbehörde mitzuteilen."

"Hat der Bauleiter nicht für alle ihm obliegenden Aufgaben die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachbauleiter zu bestellen. Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. Der Bauleiter bleibt für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen seiner Tätigkeiten mit denen der Fachbauleiter verantwortlich."

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 49 LBO)

Grundsätzlich bedarf die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO entbindet Sie nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderung, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden und lässt die Eingriffsbefugnisse der Baurechtsbehörde unberührt.

Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 50 LBO)

Der § 50 LBO legt fest, welche Bauvorhaben verfahrensfrei sind, also keiner Baugenehmigung bedürfen. Es ist Ihnen als Bauherren aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld der Planung und Ausführung zu informieren.

Die Entscheidungen trifft die zuständige Untere Baurechtsbehörde. Instandhaltungsarbeiten sind verfahrensfrei.

Genehmigungsverfahren

Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO)

Der Absatz eins dieser Vorschrift führt die Bauvorhaben auf, auf die das Kenntnisgabeverfahren anwendbar ist. Das sind:

- · Wohngebäude,
- Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern (Gebäude-

- klasse 1–3), ausgenommen Gaststätten,
- sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind sowie
- Nebengebäude und Nebenanlagen zu oben genannten Bauvorhaben.

Ausgenommen sind Sonderbauten, falls diese nicht bereits zu den verfahrensfreien Vorhaben nach § 50 gehören und die Voraussetzungen des Abs. 2 vorliegen.

Der Absatz zwei regelt die Voraussetzungen, unter denen dieses Verfahren durchgeführt werden kann. Die obigen Vorhaben müssen demnach:

- Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (nach dem 29.06.1961 rechtsverbindlich geworden) oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes i. S. der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB und
- außerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre liegen.

Die Baurechtsbehörde prüft die ihr vorgelegten Bauvorlagen nicht. Dessen ungeachtet müssen diese Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Verantwortlich dafür ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser.

"Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Baurechtsbehörde auf besonderen Antrag. Der Bauherr kann beantragen, dass für die obigen Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird."

Baugenehmigungsverfahren (§ 58 LBO)

Wenn keine Ausnahmeregelung greift, wird im Baugenehmigungsverfahren ganz regulär der gesamte Bauantrag auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft.

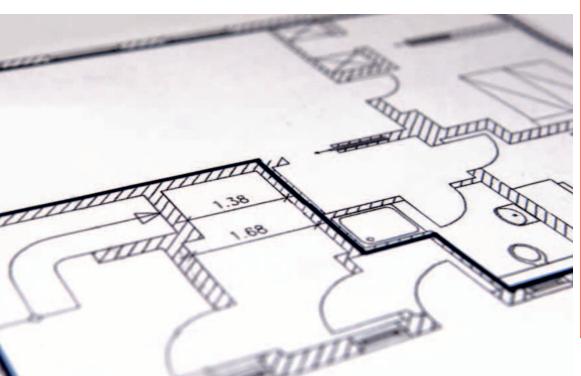
"Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen."

Für den Fall, dass mehrere Behörden an einem Genehmigungsverfahren beteiliat sind, existiert die sogenannte Konzentrationswirkung. Fall des Baugenehmigungsverfahrens bedeutet dies, dass in der Regel alle für das Bauvorhaben erforderlichen Genehmigungen in der Baugenehmigung enthalten sind. Die Gemeinde ist dafür zuständig, sich mit allen zuständigen Stellen abzusprechen.

"Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn."

Teilbaugenehmigung (§ 61 LBO)

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. "Ist ein Bauan-





trag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zugelassen werden, wenn nach dem Stand der Prüfung des Bauantrags gegen die Teilausführung keine Bedenken bestehen [Teilbaugenehmigung]."

Diese Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis, zum Beispiel bei einem schwierigen Bauvorhaben, den Beginn der Bauarbeiten vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu gestatten.

Geltungsdauer der Genehmigung (§ 62 LBO)

"Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist.

Die Frist nach Absatz eins kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren schriftlich verlängert werden. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen ist."

Bauvorbescheid (§ 57 LBO)

Der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids soll abklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner baurechtlicher Fragen für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu

aufwändig und zu riskant wäre. Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen:

- Ist das Grundstück grundsätzlich bebaubar?
- Welches Maß und welche Art der baulichen Nutzung ist zulässig?
- Ist eine Ausnahme oder Befreiung möglich?

Nach der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) sind auch im
Bauvorbescheidsverfahren
Formulare und Unterlagen
erforderlich. Die jeweilige Bauaufsichtsbehörde erteilt nach
Prüfung der Unterlagen einen
Vorbescheid, wenn öffentlichrechtliche Vorschriften nicht
entgegenstehen.

Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung hinsichtlich einzelner, im Antrag gestellter Fragen. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung, das heißt die Gültigkeit des Bauvorbescheids, beträgt drei Jahre. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändern sollte.

Der Bauantrag

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist in zweifacher Ausfertigung bei der Gemeinde einzureichen. Falls die Gemeinde nicht die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist, müssen Sie den Bauantrag in dreifacher Ausfertigung abgeben. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich:

- ein einfacher oder qualifizierter Lageplan
- die Bauzeichnungen
- · die Baubeschreibung
- der Standsicherheitsnachweis, die Ausführungszeichnungen und die anderen bautechnischen Nachweise
- die Darstellung der Grundstücksentwässerung

Die Bauaufsichtsbehörde kann jedoch weitere Unterlagen fordern, wenn diese zur Beurteilung der Baumaßnahme oder der baulichen Anlage erforderlich sind.

Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben.

Behandlung des Bauantrages (§ 53 LBO)

"Die Gemeinde hat den Bauantrag, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, unter Zurückbehaltung einer Ausfertigung innerhalb von drei Arbeitstagen an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten."

Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein!

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Nur ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen. Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen,

wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht gegebenenfalls mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und eventuell Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

"Im Kenntnisgabeverfahren hat die Gemeinde innerhalb von fünf Arbeitstagen

- dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich zu bestätigen und
- die Bauvorlagen sowie Anträge nach § 51, Abs. 5 (Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen), wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, unter Zurückbehaltung einer Ausfertigung an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten."

Vorstehendes gilt nicht, wenn die Gemeinde feststellt, dass

- die Bauvorlagen nicht vollständig sind,
- die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist,
- eine hindernde Baulast besteht.

Dies ist dem Bauherrn von der Gemeinde innerhalb von fünf Arbeitstagen mitzuteilen.

Fristen im Genehmigungsverfahren, gemeindliches Einvernehmen (§ 54 LBO)

"Die Baurechtsbehörde hat innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu überprüfen. Sind sie unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, hat die Baurechtsbehörde dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen, welche Ergänzungen erforderlich sind und dass ohne Behebung der Mängel innerhalb der dem Bauherrn gesetzten, angemessenen Frist der Bauantrag zurückgewiesen werden kann."

Über den Bauantrag entscheidet die Baurechtsbehörde innerhalb von zwei Monaten. Bei einigen Ausnahmeregelungen, wie zum Beispiel bei einem Bauvorbescheid, muss sie bereits nach einem Monat eine Entscheidung fällen. Diese Fristen beginnen, wenn der Bauantrag vollständig der Baurechtsbehörde vorliegt. Eine Fristverlängerung um einen weiteren Monat ist nur ausnahmsweise zulässig.

Nachbarbeteiligung (§ 55 LBO)

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine dauerhafte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Harmonisch nebeneinander zu leben ist sicherlich besser, als sich dem Stress von ständigen Streitereien auszusetzen.

Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen. Starten Sie daher am Besten von Anfang an die Beziehung zu ihren Nachbarn auf dem richtigen Fuß.

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern und verteuern, falls es zu einem Rechtsstreit kommt. Vor allem, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, könnten Probleme auftreten, denn als direkt Betroffener kann der Nachbar die Baugenehmigung anfechten.

Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben hat zwar keine aufschiebende Wirkung. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Dieser Paragraph legt daher fest, dass die Gemeinde die Eigentümer angrenzender Grundstücke von dem Bauantrag benachrichtigt. Das kann entfallen, wenn eine schriftliche Zustimmungserklärung vorliegt oder die Nachbarn durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt werden.

Einwendungen müssen innerhalb von vier Wochen
nach Zustellung der Benachrichtigung bei der Gemeinde
schriftlich eingereicht werden.
Diese leitet die Einwendungen
mit ihrer Stellungnahme an
die Baurechtsbehörde weiter.
Bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren müssen Bedenken gegen das Bauvorhaben
innerhalb von zwei Wochen
bei der Gemeinde vorgebracht
werden.

Baulast und Baulastenverzeichnis (§§ 71 und 72 LBO) - Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass



ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis, das bei der jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt wird, eingetragen werden.

Dabei verpflichtet sich ein Grundstückseigentümer - in der Regel ein beteiligter Nachbar - in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wichtigsten Baulasten dienen der Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast oder Anbaubaulast)
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Zusammenfassungsbaulast)
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

Die häufigsten Arten der Baulast sind die Abstandsbaulast und die Anbaubaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Abstandsbaulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, es wird nur



eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt.

Bei der Anbaubaulast erklärt der Eigentümer des Nachbargrundstückes, dass er an ein auf seiner Grenze ohne Abstand errichtetes Gebäude entsprechend anbauen wird. Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

Verfahren und Rechtsfolgen

Die Baulast muss in schriftlicher Form oder als Niederschrift abgegebene Erklärung von allen Grundstückseigentümer unterschrieben werden. Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugehen

Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden.

Der Antragsteller erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

Die Baulast entsteht durch Erklärung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht sogar die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.



Wenn dann die Planungsarbeiten abgeschlossen sind und auf dem Papier soweit alles festgesetzt ist, kann es losgehen: Die ersten Schritte werden in die Tat umgesetzt – die Bauphase beginnt!

Die wichtigsten Schritte zur Vorbereitung

Zunächst muss man dafür sorgen, dass die Baustelle richtig eingerichtet ist. Sorgen Sie für eine ausreichend breite Zufahrt, damit auch große Baufahrzeuge die Baustelle erreichen können. Ebenso sollte ein Platz zur Verfügung stehen, an dem Humus und Aushub gelagert werden kann. Benötigt werden ebenfalls diverse Strom- und Wasseranschlüsse. Sie sollten sich unbedingt im Voraus zusätzlich informieren, wo verschiedene Telefonund Wasserleitungen sowie Kanalrohre auf Ihrem Grundstück verlaufen, damit die Leitungen bei den Ausgrabungsarbeiten nicht abgerissen werden. Auch Stromleitungen, die über Ihrem Grundstück angebracht sind, können zum Hindernis werden, wenn Sie beispielsweise mit einem Kran arbeiten müssen. Setzen Sie sich deshalb frühzeitig mit den zuständigen Behörden in Verbindung und klären Sie, wie Abhilfe geschaffen werden kann. Sind diese Sachen erledigt, können Sie zu den "richtigen" Bauarbeiten übergehen.

Das Fundament – die Basis der "eigenen vier Wände"

Um das Fundament für Ihr Haus zu setzen, muss zuerst die Baugrube ausgehoben werden. Während dieser Erdarbeiten wird zunächst der Umriss des geplanten Gebäudes abgesteckt und die 20 Zentimeter dicke Humusschicht abgetragen. Diese sollte möglichst separat gelagert werden, da sie wertvolle Nährstoffe sowie Bodenlebewesen enthält und sich deshalb hervorragend für die Gartengestaltung eignet. Danach kann die Baugrube mit der benötigten Tiefe ausgehoben werden.

In der Baugrube werden direkt alle Abwasserleitungen, Kanalanschlüsse und der Fundament-Erder verlegt. Dabei sollte besonders sorgfältig gearbeitet werden, da nachträgliche Änderungen sehr aufwendig und teuer sein können. Auf dieser Grundlage kann nun das Fundament gesetzt werden: Meist werden 20 bis 30 Zentimeter dicke Platten mit Stahleinlagen verlegt, die nächsten 20 Zentimeter mit Rollschotter aufgeschüttet und darüber kommt eine Trennfolie, die mit einer armierten Betonschicht bedeckt wird.

Der Keller als Pufferzone

Wenn Sie sich für ein unterkellertes Gebäude entschieden haben, dient dieser als Puffer zwischen Erdreich und Wohnraum. Deshalb muss besonders darauf geachtet werden, dass der Kellerraum vor Feuchtigkeit geschützt ist und die Wände einwandfrei isoliert sind. Dies sind die Voraussetzungen für trockene Kellerräume und ein angenehmes



Wohnklima. Für die Bauweise Ihres Kellers stehen mehrere Möglichkeiten zur Auswahl: Verwendet werden können Kellerwände aus Alu-Fertigschalsystemen sowie Betonschalungssteinen, die mit Beton ausgegossen werden, oder ein Fertigkeller - eine schnelle, arbeitssparende Methode, bei der die Massivbauteile in der Fabrik hergestellt werden und auf der Baustelle nur noch mit Hilfe eines Krans aufgestellt werden müssen.

Wände und Decken - das Haus nimmt Formen an

An die Außenwände eines Hauses werden hohe Anforderungen gestellt. Die Hülle soll sowohl wärme- als auch schalldämmend sein, sie soll die Feuchtigkeit regulieren und leicht zu bearbeiten sein, um gegebenenfalls einen Umbau zu ermöglichen. Dafür gibt es ein breites Angebot an Möglichkeiten: Traditionelle Ziegel aus gebranntem Ton, Leca-Leichtbetonsteine, Schlackensteine oder geschosshohe Wandplatten sind nur eine kleine Auswahl der möglichen Materialien. Auch die Decken tragen eine große Verantwortung im Haus: Sie sollen - wie die Wände - eine Wärme- und Schalldämmung vorweisen können. Sehr wichtig ist auch, dass das Material mit dem der Außenwände harmoniert. Achten Sie darauf, dass der Feuerschutz F 60 garantiert ist. Die Böden in den Wohnräumen sollten unbedingt mit einem Estrich ausgestattet sein, um einen bestmöglichen Dämmeffekt zu erzielen.

Einen optimalen Schutz gegen Witterungseinflüsse bietet die Verkleidung der Außenwände. Besonders an den Wetterseiten, die Wind und Niederschlägen stark ausgesetzt sind, werden solche Verkleidungen angewendet. Die gebräuchlichsten Materialien dafür sind Holz, Faserzementplatten oder Fassadensteine.





Geld sparen und zum Umweltschutz beitragen

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständnis, dass ein umweltfreundliches Verhalten in punkto 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, um so mehr schonen Sie die Umwelt – und das zahlt sich aus: Die

Investition in energieeffiziente Bauteile lohnt sich sowohl beim bestehenden Eigenheim als auch beim Bau eines neuen Gebäudes. Denn Ihre Betriebskosten werden sich beachtlich verringern und die Anschaffungskosten sind schnell ausgeglichen. Planen Sie dieses bauliche Vorhaben gewissenhaft und vorausschauend: Denn nur durch die richtige Kombination und Anpassung



Seit über 100 Jahren Fenster aus Dettingen



Fenster und Türen aus:

- Holz, Kunststoff, Holz-Aluminium, Ganz-Aluminium
- Passivhaus geeignete Holz- und Holz-Aluminium-Fenster in den Bautiefen 96 und 106 mm
- Hauseigenes Holz-Aluminium-System: deggsal plus
- Pfosten-Riegel-Fassaden
- Haustüren



Wendelsbergstraße 6 · 78465 Konstanz – Dettingen Tel. 07533 93110 Fax 07533 931129

www.deggelmann-fenster.de



Telefon 07531 63915 • Telefax 07531 62197 E-Mail: fuerst-heizungsbau@t-online.de

Wussten Sie schon...

... dass über 80 Prozent der befragten Deutschen energiesparende Maßnahmen in ihrem Haushalt ergreifen?



verschiedener Faktoren ergibt sich der gewünschte Effekt.

Fenster - Lichtquelle und Wärmedämmung

Im Vergleich zu früher hat sich die Konstruktion von Fenstern rasant weiterentwickelt: Aus den einstigen Holzrahmen mit Einfachglasscheiben sind heute kleine Hightech-Wunder geworden. Fenster gibt es in verschiedensten Formen, Farben und Materialien. Teilweise ist das Glas mit Edelgas gefüllt und mit Edelmetall beschichtet, was die hervorragenden Wärmedämmeigenschaften erzeugt. Diese Fenster fungieren als natürlicher Sonnenkollektor und verursachen weniger Energieverluste. Ein Fenster mit einer standardmäßigen Zweifach-Isolierverglasung kommt auf einen U-Wert von 0,9 W/m²K. Nachdenken kann man auch über Sicherheitsglas, das vor Einbrüchen schützt - besonders in kritischen Bereichen wie dem Kinderzimmer oder dem Terrassenbereich. Wichtig ist bei den Fenstern eine angemessene Größe, damit sie genügend Licht ins Hausinnere lassen. Eine große Bedeutung kommt auch dem Rahmenmaterial zu. denn es beeinflusst im Wesentlichen die Eigenschaften des Fensters.

- Klassisch und optisch reizvoll sind nach wie vor Holzfenster. Sie überzeugen nicht nur mit ihrer außergewöhnlichen Optik, sondern auch mit hervorragenden Dämmeigenschaften. Oberfläche muss mit einer Tauchimprägnierung oder einer Dickschichtlasur vor der Witterung geschützt werden. Wenn das Holz gut gepflegt wird, belohnt es mit langer Haltbarkeit.
- andere Möglichkeit – Eine sind robuste und stabile Alufenster. Diese zeichnet eine hohe Wirtschaftlichkeit und ein geringer Pflegeaufwand aus. Zusätzlich kommt noch der Schallschutz und die isolierende Sperrschicht hinzu, die die Bildung von Wärmebrücken verhindert.
- Sehr nützlich ist die Kombination der beiden Materialien bei den so genannten Holz-Alu-Fenstern. Hier profitieren Sie von den Vorteilen beider Stoffe: Die äußere Alu-

Schale schützt das Fenster gegen Regen und Schnee und sorgt dafür, dass das Fenster beinahe wartungsfrei ist. Innen besteht es aus Holz, das mit seiner Optik eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

- Wachsende Beliebtheit erfahren derzeit Kunststofffenster. Die aus PVC hergestellten Rahmen liefern aute Wärmedämmwerte sowie einen hohen Lärmschutz und eignen sich besonders gut für Altbausanierungen.

TIPP:

Wenn Sie ein Schwimmbad besitzen oder planen, können Sie eine Solaranlage dazu nutzen, das Becken zu erwärmen. Mit der erhöhten Wassertemperatur lassen sich Schlechtwetterperioden überbrücken und die Badesaison verlängern.











Es ist zu überlegen, ob die Fenster gleich komplett in den Rohbau eingesetzt werden, weil dort die Gefahr besteht, dass sie leicht beschädigt werden können. Eine Alternative ist das Einbauen von so genannten Blindstöcken, in die die Fenster erst nach Abschluss der groben Bauarbeiten eingesetzt werden.

Zu einem Fenster gehören nicht nur Rahmen und Glas sondern zum Beispiel auch Fensterbänke. Außen werden meist Fensterbänke aus Aluminium, Kunststoff oder Stahl eingesetzt, da sie der Witterung standhalten müssen. Im Inneren sind eher natürliche Materialien üblich wie Holz oder Stein. Als Sonnenschutz steht eine breite Palette an Rollläden. Markisen Klappläden zur Auswahl, die dem Fenster eine zusätzliche Note verpassen.

fenstor View Political Formation

Senad Oruc

 Opelstraße 8
 Tel.:
 +49 (0) 7531 3696952

 D-78467 Konstanz
 Fax:
 +49 (0) 7531 3696953

 E-Mail: oruc@fenstor.de
 Mobil:
 +49 (0) 174 2431006

OLIVER KUTT

ARCHITEKT ENERGIEBERATER

Ihr unabhängiger Energieberater

Planung und Betreuung Ihrer Sanierung aus einer Hand Neubau • Ausbau • Umbau

Friedrichstraße 26 • 78464 Konstanz Tel 07531/6931-80 • Fax-82 • oliver.kutt@t-online.de

Konsequente Dämmung von Kellern

Die Kellerdecke sollte gut gedämmt sein, um aufsteigende Kälte abzuhalten und kalte Füße zu vermeiden. Acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff sollten hier eingeplant werden, jedoch muss man sich auch immer nach den örtlichen Gegebenheiten richten, wie zum Beispiel die Höhe von Tür- und Fensterrahmen.

Bauen mit der Sonne

Hinter diesem Grundsatz steckt die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Wenn Sie bei der Planung eines Hauses auf konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches achten, profitieren Sie doppelt davon: Erstens können Sie viele Heizkosten sparen und zweites tragen helle Wohnräume deutlich zu Ihrem eigenen Wohnbefinden bei. Vor allem die tiefstehende Wintersonne können Sie durch große und gut gedämmte Fensterflächen oder Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) für sich nutzen - ohne aktiv etwas dafür tun zu müssen! Achten Sie dabei allerdings auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer. Es empfiehlt sich außerdem der Einbau moderner Heizungsanlagen, wie zum Beispiel einer Flächenheizung, die sich schnell und bedarfsge-

Thermische Solaranlagen – Wärmegewinnung mit Hilfe der Sonne

recht dem vorhandenen Son-

nenangebot anpassen kann

und somit viel Energie spart.

Der Einsatz von Solarkollektoren ist eine sehr effektive und inzwischen weitverbreitete Methode, um Wärme zu erzeugen. Hier wird durch die Sonneneinstrahlung Wasser erwärmt, das für den Warmwasserbedarf im Haushalt genutzt wird oder auch die Heizung im Gebäude unterstützen kann. Im Sommer ist eine hohe Wärmegewinnung vorauszusehen, jedoch kann eine Solaranlage nicht das ganze Jahr hindurch den gesamten Bedarf an Warmwasser für eine Heizung abdecken. Deshalb ist es zu empfehlen, die Solaranlage mit einer anderen Heizung zu kombinieren. Der Einsatz zusammen mit einer Heizanlage, die ebenso mit erneuerbaren Energien betrieben wird - zum





Baufinanzierung für den öffentlichen Dienst zu Top-Konditionen¹⁾

Ihre Vorteile:

- Exklusiv für Beschäftigte des öffentlichen Dienstes
- Bis zu 100 %ige Finanzierung des Kaufpreises
- 3 Jahre tilgungsfreie Anlaufzeit möglich²⁾
- Anderung des Tilgungssatzes bis zu dreimal möglich 2)

BBBank-Filialen in Konstanz

- Zähringerplatz 19, 78464 Konstanz, Telefon 0 75 31/58 23-0
- Obere Laube 54, 78462 Konstanz, Telefon 0 75 31/12 83-0
- ▶ Keine Bearbeitungsgebühr
- ▶ 5 % Sondertilgungsrecht p. a.
- Schnelle Finanzierungszusage



Die Bank für Beamte und den öffentlichen Dienst

Beispiel eine Scheitholzanlage –, ist besonders attraktiv, da vom Staat ein Bonus abgerufen werden kann. So kann immer bedarfsgerecht geheizt werden: Falls die Solaranlage nicht mehr ausreicht, kann die Heizung hinzugeschalten werden. So können Sie durch die solare Wärme eine Menge an Energiekosten einsparen.

Für eine Solaranlage kommen zwei verschiedene Kollektorarten in Frage: Zum einen gibt es Vakuumröhrenkollektoren, die mit vergleichbar wenig Fläche einen ziemlich hohen Ertrag einbringen, oder – die häufiger verwendete Variante – die so genannten Flachkollektoren. Diese sind beliebt, weil sie sehr robust und vor allem preiswerter sind. Die Montage erfolgt auf oder im Dach, kann aber ebenso auf einem Flach-

dach oder an einer Wand realisiert werden. Zu beachten ist in jedem Fall, dass die Kollektoren möglichst in Richtung Süden installiert werden oder zumindest nach Süd-Westen. Auch die Neigung muss richtig angepasst werden, deshalb ist es anzuraten, einen Fachmann zu beauftragen. Nutzen Sie auch die Angebote der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle), die zinsgünstige Kredite für die Finanzierung von Solaranlagen vergeben.

Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen

Eine weitere Möglichkeit, die Sonne als Energielieferant zu nutzen, ist die Erzeugung von Strom mit Hilfe von Photovoltaikanlagen. Obwohl sich

diese visuell kaum von Solarkollektoren unterscheiden lassen, folgen Sie physikalisch einem völlig anderen Konzept. Bei diesem Prinzip wird innerhalb der Solarzelle die Strahlungsenergie der Sonne in elektrische Energie umgewandelt. Der Besitzer speist den hier produzierten Strom in das öffentliche Stromnetz ein. Natürlich ist der Ertrag einer Photovoltaikanlage - gleich wie bei den Solarkollektoren abhängig von der Ausrichtung, der Dachneigung und der Einstrahlungsintensität.

Rechenbeispiel:

Es lohnt sich! Die Sonne gibt pro Jahr und Quadratmeter rund 1000 Kilowattstunden ab. Umgerechnet stellt sie so rund 100 Liter Heizöl zur Verfügung.

Die Basis zum Energiesparen ist in verschiedenen Gesetzen und Verordnungen bereits seit mehreren Jahren vorgeschrieben.

Die erste Verordnung, die zum Energieeinsparen eingesetzt wurde, ist die Wärmeschutzverordnung (WschVO). Im Jahr 2002 wurden die Wärmeschutzverordnung von 1995 und die Heizungsanlagenverordnung von 1998 in der Energieeinsparverordnung (EnEV) zusammen gefasst. Diese Energieeinsparverordnung wurde letztmalig im Jahr 2009 novelliert. Für 2012 ist eine weitere Erneuerung geplant. Desweiteren befasst sich das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) aus dem Jahr 2009 mit dem Thema Energiesparen und dem teilweisen Einsatz von erneuerbaren Energien zur Deckung des Gesamtwärmebedarfs eines Gebäudes. Zu den erneuerbaren Energien zählen Solarenergie, Erd-, Umweltwärme oder Biomasse.

EnEv 2009 im Überblick:

- Neubauten: Die Obergrenze für den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf wurde gegenüber EnEV 2007 um durchschnittlich 30 Prozent angehoben. Die energetischen Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle wurden um durchschnittlich 15 Prozent erhöht.
- Altbau-Modernisierung: Bei der Modernisierung von Altbauten mit größeren baulichen Änderungen an der Gebäudehülle wurden die energetischen Bauteilanforderungen um durchschnittlich 30 Prozent verschärft (z.B. Erneuerung der Fassade, der Fenster, des Dachs)
- Oberste begehbare Geschossdecken müssen bis Ende 2011 eine Wärmedämmung erhalten.
- Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern bleiben weiterhin von der Nachrüstverpflichtung freigestellt, wenn der Eigentümer am 1.2.2002 in dem Haus ge-

- wohnt hat. Die Nachrüstpflichten sind von dem späteren Erwerber des Hauses innerhalb von zwei Jahren nach Eigentümerwechsel zu erfüllen.
- Die Maßnahmen zum Vollzug der Verordnung wurden verstärkt: Bestimmte Prüfungen wurden dem Bezirksschornsteinfegermeister übertragen und Nachweise bei der Durchführung bestimmter Arbeiten im Gebäudebestand - so genannte Unternehmererklärungen - eingeführt. Außerdem wurden einheitliche Bußgeldvorschriften bei Verstößen gegen zentrale Vorschriften der EnEV eingeführt. Verstöße gegen bestimmte Neuund Althauanforderungen der EnEV und die Bereitstellung und Verwendung falscher Daten beim Energieausweis werden seither als Ordnungswidrigkeit geahndet.

EEWärmeG 2009 im Überblick:

Das Wärmegesetz legt fest, dass spätestens im Jahr 2020

- **T**total**loka**
 - 14 Prozent der Wärme in Deutschland aus Erneuerbaren Energien stammen muss. Das Gesetz hat drei Säulen:
 - 1. die Nutzungspflicht: Eigentümer von Gebäuden, die neu gebaut werden, müssen ab dem 1. Januar 2009 Erneuerbare Energien für ihre Wärmeversorgung nutzen. Diese Pflicht trifft alle Eigentümer, egal ob Private, den Staat oder die Wirtschaft. Genutzt werden können alle Formen Frneuerbaren Fnervon gien, auch in Kombination. Dazu zählen solare Strahlungsenergie, Geothermie, Umweltwärme und Biomasse. Wer keine Erneuerbaren Energien einsetzen will, kann andere Klima schonende Maßnahmen ergreifen: Eigentümer können ihr Haus stärker dämmen. Abwärme
- nutzen, Wärme aus Fernwärmenetzen beziehen oder Kraft-Wärme-Kopplung einsetzen.
- 2. finanzielle Förderung: Bereits seit dem Jahr 2000 können Hausbesitzer die Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Erzeugung von Wärme fördern lassen. Im Zuge der Wirtschaftskrise wurde dieses "Marktanreizprogramm" im Mai 2010 gestoppt. Seit Juli stehen die Mittel, allerdings mit einigen neuen Bedingungen, wieder zur Verfügung. Eine Förderung erhalten nur die innovativsten Technologien. Auch der Einbau umweltfreundlicher Heizungen wird weiterhin subventioniert. Allerdings in einem geringeren Maße. 2010
- wurden von 500 Millionen geplanten noch 448 Millionen Euro bezuschusst, 2011 sollen es nur noch 380 Millionen sein. Außerdem verringert sich die Vergütung für Hausbesitzer, die über Dachanlagen Solarstrom produzieren und diesen ins allgemeine Netz einspeisen kontinuierlich. Keine Förderung erhalten künftig Anlagen im Neubau, weil das aktuelle Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz deren Nutzung bereits vorschreibt.
- 3. Wärmenetze: Das Gesetz erleichtert den Ausbau von Wärmenetzen. Es sieht vor, dass Kommunen auch im Interesse des Klimaschutzes den Anschluss und die Nutzung eines solchen Netzes vorschreiben können.



IMPRESSUM

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL



Herausgegeben vom mediaprint infoverlag. 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. mediaprint infoverlag gmbh Lechstraße 2, D-86415 Mering Tel. +49 (0) 8233 384-0 Fax +49 (0) 8233 384-103 info@mediaprint.info www.mediaprint.info www.alles-deutschland.de www.mediaprint.tv

78462062 / 1. Auflage / 2011



Was heutzutage eine große Rolle spielt ist die Frage, wie ein Wohnhaus so renoviert werden kann, dass es mit möglichst geringem Energieaufwand betrieben werden kann. Auch das Gesetz fordert diese Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, etwa die Verschärfungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie die Neufassung der DIN 1946-6 (Teil 1). Bei einer Sanierung richtet sich deshalb das Hauptaugenmerk auf die Dämmung, damit so wenig Heizenergie wie möglich verschwendet wird.

Doch auch der Einsatz erneuerbarer Energien lohnt sich nicht nur für den Geldbeutel. Viele gesetzliche Vorschriften in diesem Bereich werden nach und nach von Neubauten auf Altbauhäuser erweitert.

"Die energetische Sanierung des Gebäudebestands ist der zentrale Schlüssel zur Modernisierung der Energieversorgung und zum Erreichen der Klimaschutzziele. Unser zentrales Ziel ist es deshalb, den Wärmebedarf des Gebäudebestandes langfristig mit dem Ziel zu senken, bis

tralen Gebäudebestand zu haben", heißt es auch im aktuellen Energiekonzept der Bundesregierung vom September 2010. Die EU gibt bereits Richtlinien vor. die in den kommenden Jahren in nationales Recht der Mitgliedsstaaten umgesetzt werden soll. In Deutschland soll deshalb das Erneuerbare Energien Wärmegesetz, das die Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubau vorschreibt, auch auf die Sanierung von bestehenden Gebäuden aus-



Um- und Neubau

Generalumbau

Altbausanierung

Alters- und Behinderten-

gerechtes bauen

Asbestsanierung

Kleinreparaturen



August-Borsig-Str. 6 78467 Konstanz Telefon 07531 55144 Telefax 07531 55153 E-Mail martini-bau@t-online.de

HAUS-ALLRGUND-SERVICE

Heinrich Restle

Konstanzerstr. 2 · 78465 Konstanz-Dettingen

Mobil 0171 - 81 28 217 · Telefon 0 75 33 - 93 45 05 www.haus-allround-service.de

Um & Anbau · Renovierungen Arbeiten jegl. Art



geweitet werden. In Baden-Württemberg gilt allerdings eine Sonderregelung. Hier bleibt das Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg von 2008 bestehen. Seit dem 1. Januar 2010 schreibt es iedoch vor, dass Altbauten zehn Prozent ihres Wärmeenergiebedarfs durch regenerative Energien decken müssen, sobald wesentliche Komponenten einer zentralen Heizungsanlage ausgetauscht werden. Alternativ kann die Gesamt-Energieeffizienz gesteigert werden.

Energiekennzahl ermitteln

Der erste Schritt zu einer energetisch und ökonomisch sinnvollen Gebäudesanierung ist die Ermittlung des Gebäudeenergiestandards. Richtwert hierfür ist die sogenannte Energiekennzahl, die sich aus dem Jahresenergieverbrauch errechnet. Der jährliche Energieverbrauch pro Quadratmeter ist eine ähnliche Vergleichsgröße wie der Benzinverbrauch eines Autos pro 100 Kilometer.

Energiekennzahl leicht selbst berechnet werden

Der Jahresheizenergieverbrauch wird durch die beheizte Wohnfläche dividiert, Ist in dem Energieverbrauch die Warmwasserbereitung mit enthalten, so werden pauschal 1.000 Kilowattstunden für iede im Haushalt lebende Person vor der Division abgezogen.

Der Energieverbrauch - am besten sind gemittelte Werte über die letzten Jahre - kann den Rechnungen des Energieversorgers oder der Heizkostenabrechnung entnommen werden. Bei eigenen Ablesungen am Gaszähler oder an der Messanzeige des Öltanks kann der Verbrauch umgerechnet werden.

Malerfachbetrieb

■Maybachstr. 4 ■ 78467 Konstanz

Fon 07531 **65605** Fax 07531 • 63699

www.zahn-malerfachbetrieb.de ■e-mail: info@zahn-malerfachbetrieb.de



Küchen. Fliesen. Sanitär. Baustoffe. Heizung.



D-78224 Singen | Industriestraße 11-15 Tel +49 (0) 7731-5920 | Fax +49 (0) 7731-592149 info@fxruch.de | www.fxruch.de

Formel für Energiekennzahl:

(Jahresheizenergieverbrauch – 1000 kWh/pro Person) : Wohnfläche = Energiekennzahl

Faustregel:

1 Liter Öl ≈ 1 Kubikmeter Erdgas ≈ 10 kWh.



SCHLOSSEREI

Weiherstrasse 12 78465 Konstanz Tel. 07533 4727 Fax 07533 4737 info@schlosserei-menge.de

www.schlosserei-menge.de

02

phase 01

Der Bauherr:

"Wo steht mein Haus?"

wissen, was möglich ist. die Architekten.

Wertsteigerung durch eine bessere Energie-Bilanz: Eine Energieberatung gibt Auskunft über die "Klasse" Ihrer Immobilie hinsichtlich ihrer Energie-Effizienz. Spezialisierte Architektinnen und Architekten ermitteln die Werte unabhängig und beraten Sie unverbindlich über bauliche Optimierungs-Möglichkeiten. Architekten in Ihrer Nähe finden Sie unter: www.architektenprofile.de

04

www.architektenprofile.de

Die Broschüre

"Zu einem guten Ende gehört der richtige Anfang" schicken wir Ihnen gerne kostenlos zu.



Architektenkammer Baden-Württemberg
Danneckerstraße 54 70182 Stuttgart www.akbw.de
Telefon 0711/2196-0 Telefax 0711/2196-103