



Pfungstadt



Planen

Bauen

Sanieren



Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

| Branche | Seite |
|------------------------------|-------|
| A | |
| Architekturbüro | 6 |
| B | |
| Banken | 3 |
| Bauberatung und Betreuung | 6 |
| Baubeurteilung und Gutachten | 6 |
| Baugrund, Geotechnik | 6 |
| Bauplanung | 6 |
| Baustoffe | 12 |
| Bauunternehmen | 20 |
| C | |
| Containerdienst, Baustoffe | 28 |
| E | |
| Energieberatung | 3, 6 |
| F | |
| Finanzierungen | 3 |

| Branche | Seite |
|---------------------------------------|-------|
| G | |
| Garten- und Außenanlagen | 28 |
| H | |
| Haustechnik | 12 |
| Heizung, Sanitär | 20 |
| I | |
| Immobilien | 25 |
| Immobilienbewertung- und Finanzierung | 25 |
| Ingenieurbüro | 6 |
| K | |
| Kranverleih | 20 |
| M | |
| Malerbetrieb | 12 |
| N | |
| Notar | 25 |

| Branche | Seite |
|---------------------------------------|-------|
| P | |
| Planen und Bauen | 20 |
| Putzarbeiten | 12 |
| R | |
| Rechtsanwälte | 25 |
| S | |
| Stadtwerke | 32 |
| Statik, Tragwerksplanung | 6 |
| Strom- und Gasversorgung | U3 |
| V | |
| Vollwärmeschutz | 12 |
| W | |
| Wasserversorgung | 32 |
| Wasserwirtschaft- und Verkehrsanlagen | 6 |
| Wertermittlung | 6 |

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind –auch auszugsweise– nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:

- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen

Infos auch im Internet:

www.alles-deutschland.de
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

64319062/1. Auflage/2007



WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 82 33/384-0
Telefax +49 (0) 82 33/384-103
info@weka-info.de
www.weka-info.de



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

ein Haus zu bauen, ist heute noch der Wunsch vieler Menschen. Bevor jedoch ein solcher Wunsch verwirklicht werden kann, sind eine Reihe von Hürden zu überwinden – dazu gehört unter anderem auch die Baugenehmigung. Unter welchen Voraussetzungen eine solche Baugenehmigung zu erteilen ist, regelt eine Vielzahl von Rechtsvorschriften.

Diese lassen sich gliedern in das Bauplanungsrecht, das Bauordnungsrecht und das sogenannte Baunebenrecht. Das Bauplanungsrecht regelt zunächst, ob überhaupt, was und wieviel gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht regelt, wie im einzelnen gebaut werden darf. Die wichtigsten Vorschriften des Bauplanungsrechtes sind das Baugesetzbuch (BauGB), das zum 1. 1. 1998 neu gefasst wurde und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Bauordnungsrecht findet sich wieder in Gestalt der Landesbauordnung für das Land Hessen i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002, in Kraft getreten am 01.10.2002. Das Baunebenrecht umfasst alle sonstigen Fachgesetze, wie z. B. das Landesnaturschutzgesetz, das Waldgesetz oder das Straßen- und Wegegesetz, die über ihre speziellen Regelungen in das Baurecht eingreifen.

Die Auswirkungen der genannten Vorschriften auf das Baugenehmigungsverfahren sind für viele wegen der Komplexität der

einzelnen Vorschriften nicht mehr durchschaubar und erzeugen daher bei vielen Bauwilligen einen Informationsbedarf, dem wir mit Hinweisen zum Thema „Planen, Bauen, Sanieren in Pfungstadt“ mit dieser Broschüre entgegenkommen wollen. Bauen bedeutet, in einer vorhandenen Landschaft, einer Siedlung und Nachbarschaft etwas hinzuzufügen und diese gewachsene Struktur damit zu verändern.

Dabei werden immer Flächen beansprucht und Rohstoffe verbaut. Wohnbauland und Rohstoffe sind beide nicht vermehrbar, und deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit diesen Ressourcen unabdingbar, damit wir unsere Kulturlandschaft unseren Kindern und Enkeln in der noch heute vorhandenen Qualität vererben können.

Dabei soll eine Vielzahl von Gesetzen und Vorschriften helfen, sowohl diese Allgemeingüter als auch die Individualrechte jedes einzelnen Bürgers in Einklang zu bringen. Diese Gesetze bei der Bearbeitung von Bauanträgen und Bauvoranfragen anzuwenden, ist Aufgabe der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Wir wollen Ihnen daher helfen und möchten Ihnen mit dieser Broschüre wichtige Hinweise und Informationen geben, damit die Zusammenarbeit mit der Bauaufsichtsbehörde und den sonstigen mit dem Bau befassten Stellen reibungslos funktioniert.

Ich hoffe sehr, dass diese Broschüre dazu beiträgt, Ihr persönliches Bauziel so reibungslos wie möglich zu erreichen.



Ihrem Bauvorhaben wünsche ich ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Bürgermeister
Horst Baier

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | | Seite | | Seite |
|---|----------|--|-----------|---|-----------|
| Branchenverzeichnis | U2 | Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57 HBO) | 16 | Solare Warmwasserbereitung | 24 |
| Impressum | U2 | Baugenehmigungsverfahren (§ 58 HBO) | 16 | Strom aus der Sonne | 24 |
| Grußwort | 1 | Teilbaugenehmigung (§ 67 HBO) | 17 | Solarenergie realistisch betrachten | 24 |
| 1. Grundstückskauf | 3 | Entwässerungsantrag | 17 | Nutzung thermischer Solarenergie | 24 |
| Auswahl eines Grundstückes | 3 | Die Baugenehmigung | 17 | Heizungsunterstützung mit Solarenergie | 24 |
| Voraussetzung für eine Bebaubarkeit | 3 | Gebühren | 18 | Dachbegrünung | 24 |
| Erschließung | 4 | Bauüberwachung und Durchführung von Bauzustandsbesichtigungen (§ 74 HBO) | 18 | 6. Das Nachbarrecht | 25 |
| Risiko-Altlasten | 4 | Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde (§ 53 HBO) | 18 | Die Nachbarbeteiligung | 25 |
| Baulasten | 4 | 3. Boden- und Umweltschutz | 19 | 7. Denkmalschutz und Denkmalpflege | 26 |
| Wohnungseigentum | 5 | Mutterboden | 19 | Bau- und Gartendenkmalpflege | 26 |
| Abgeschlossenheitsbescheinigung | 5 | Bodenaushub | 19 | 8. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz | 27 |
| 2. Bauvorschriften in Grundzügen | 7 | Verwertbare Baustellenabfälle | 19 | Untere Naturschutzbehörde | 27 |
| Das Baurecht | 7 | Nichtverwertbare Baustellenabfälle | 19 | Eingriff in Natur und Landschaft | 27 |
| Bauleitplanung | 7 | Schadstoffhaltige Abfälle | 19 | Gewässer- u. Erholungsschutzstreifen | 27 |
| Flächennutzungsplan | 7 | Asbesthaltige Abfälle | 19 | Gesetzlich geschützte Biotope | 29 |
| Bebauungsplan | 7 | 4. Die am Bau Beteiligten | 21 | Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete | 29 |
| Die wichtigsten Festsetzungen | 8 | (Bauherr, Entwurfsverfasser, Bauleiter, Unternehmer) | 21 | Baumschutz | 29 |
| Der Vorhaben- und Erschließungsplan | 9 | Bedeutung der Umweltvorsorge- und Umweltschutzklausel | 21 | Artenschutz | 29 |
| Im Zusammenhang bebaute Ortsteile | 9 | Bauvorlagenberechtigung | 21 | Bauen mit der Natur | 29 |
| – Innenbereiche | | 5. Die Bauausführung | 22 | 9. Belange des Wasserrechts | 31 |
| – Außenbereiche | | Wärmedämmung | 22 | Gewässer | 31 |
| Baunutzungsverordnung BauNVO | 9 | Außenwände sehr gut dämmen | 22 | Zentrale Abwasserbeseitigung | 31 |
| Art der baulichen Nutzung | 11 | Wärmeschutzverglasung für die Fenster | 22 | Wasserversorgung | 32 |
| Maß der baulichen Nutzung | 11 | Konsequente Dämmung von Kellern | 23 | Grundwasserentnahmen | 32 |
| Bauweise | 11 | Bauen mit der Sonne | 23 | Wasserschutzgebiete | 32 |
| Das Bauordnungsrecht | 13 | Passive Solarenergienutzung durch Fenster | 23 | Überschwemmungsgebiete | 32 |
| Begriff der baulichen Anlage | 13 | Energiebilanz von Wintergärten | 23 | Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen | 32 |
| Nutzungsänderung | 13 | Zentrale Warmwasserversorgung | 23 | Altlastenverdachtsflächen | 32 |
| Bauvoranfrage | 13 | | | | |
| Der Bauantrag | 14 | | | | |
| Genehmigungsfreie Vorhaben | 14 | | | | |
| Das Baugenehmigungsverfahren | 14 | | | | |
| Baufreistellung bei Wohngebäuden, sonstigen Gebäuden und Nebenanlagen (gem. § 56 HBO) | 15 | | | | |

U = Umschlagseite

1. Grundstückskauf



1. Grundstückskauf

Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen. Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit
Der Grundstückseigentümer und/oder –käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden?

Hierbei sollte den folgende Fragen besondere Beachtung schenken werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?

- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es evtl. im Aussenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qua-

lizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse



Wo **WohnTräume**
wahr werden!

Sie wollen bauen,
kaufen oder renovieren?



Unser BauFinanz-Profi

► **Herr Uwe Engelhardt**

erarbeitet für Sie die passende maßgeschneiderte Finanzierung. Vereinbaren Sie einfach einen persönlichen Beratungstermin.



Uwe Engelhardt
Pfungstadt
Eberstädter Straße 51
(06151) 157 2330

Volkbanking - miteinander ins Leben
Volksbank Darmstadt eG

Telefon (06151) 1570 • Telefax (06151) 157 9000 • www.voba-darmstadt.de

1. Grundstückskauf

an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasser- verhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.

- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet? (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können).
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird beim Kreisbauamt geführt.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Stadtverwaltung oder der Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten. Sie sollten

den Flächennutzungsplan einsehen erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrba- ren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen. Des Weiteren müs- sen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewähr- leistet sein.

Risiko-Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunrei- nigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt. Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerb- lich genutzt? Fanden hier Bodenbewegun- gen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Beim Umweltamt kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informa- tionen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermu-

teten Altlasten und sonstigen kontaminier- ten Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.

Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Alt- lastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

Baulasten

Durch die Eintragung einer Baulast kann sich die/der Grundstückseigentümer(in) zu bestimmten Dingen, die sein Grundstück betreffen, verpflichten. Die Verpflichtung ist freiwillig und kann von der Bauauf- sichtsbehörde nicht eingefordert werden. Typische Fälle, die eine Baulast erforderlich machen, sind Bauvorhaben, die auf einem Grundstück errichtet werden sollen, das wegemäßig nicht „erschlossen“ ist, also nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegt. Hier ist der Zugang bzw. die Zufahrt über ein anderes Grundstück durch eine Baulast zu sichern. Weiterhin können z. B. Abstandflächen und notwendige PKW- Stellplätze Gegenstand einer Baulast sein, wenn sie von den Bauherren/dem Bau- herrn nicht auf dem eigenen Grundstück



nachgewiesen werden können. Des Weiteren können mehrere Grundstücke durch eine Baulast zu einem Baugrundstück vereinigt werden, um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen.

Nicht zu verwechseln mit der Baulast ist die Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch des Amtsgerichtes eingetragen ist.

Die Eintragung einer Baulast setzt in der Regel einen Lageplan mit Darstellung der einzutragenden Baulastfläche (grüne Schraffur) voraus. Dieser Lageplan muss in der Regel entweder vom Kataster- und Vermessungsamt oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt werden. Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis, das bei der Bauaufsichtsbehörde geführt wird, wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern des Erklärenden.

Wohnungseigentum

Baugrundstücke können auch mit Bauwerken bebaut werden, an denen Miteigentum zu bestimmten Anteilen nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet wird. Mit dem Miteigentum ist ein Sondereigentumsrecht z. B. an einer sich abgeschlossenen Wohnung oder einem Teileigentum z. B. einem Garagenplatz verbunden.

Teilung von Grundstücken

Die Teilung, sowohl eines bebauten, als auch eines unbebauten Grundstückes, bedarf seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 1998 und der Hess. Bauordnung im Jahre 2002, keiner behördlichen Genehmigung mehr.

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei der Teilung eines bebauten Grundstückes wurde in die Verantwortung des Grundstückseigentümers übertragen. Der Bauherr haftet somit für Grundstücksteilungen, die gegen geltendes Recht verstoßen.

Eine Beratung bei der Bauaufsichtsbehörde wäre daher sinnvoll. Dadurch kann man sich unnötige Kosten und Ärger ersparen.

Bei der Teilung eines Grundstückes, ist für die Umschreibung im Grundbuch darüber hinaus ein Negativzeugnis der Stadt erforderlich.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz können in bestehenden oder neu zu er-

richtenden Gebäuden Eigentumswohnungen geschaffen werden, die dann getrennt veräußerbar sind. Es ist ebenfalls möglich, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Nutzungseinheiten (Büros, Läden, Gewerbebetriebe) Sondereigentum zu bilden. Das Wohnungs- bzw. Sondereigentum wird über den Notar begründet und bedarf der Eintragung ins Grundbuch. Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, die bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde beantragt werden muss.

Mit dem Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung sind Bauzeichnungen mit Kennzeichnung der abgeschlossenen Wohnungs- oder Sondereigentumseinheiten vorzulegen.



Kellergeschoss

ZWEIQUARTIER

Architektur- u. Ingenieurdienstleistungen



- Planung zukunftsfähiger Neubauten
- Gebäude-Energieberatung
- Statik - Wärmeschutz - Schallschutz
- Energetische Altbausanierung
- KfW - Förderberatung
(z.B. KfW 40 Häuser)

Dipl.-Ing. Jan Lutz

Gernsheimer Str. 55 Tel. 0 61 57-94 96 44
64319 Pfungstadt www.zweiquartier.de



Ingenieurbüro für Geotechnik
Dipl.-Ing. J. Krusche

Beratender Ingenieur
Am Bahnhof 4
64347 Griesheim
Tel. 0 6155-767 46
Fax 0 6155-790 15
Mobil 01 77-616 37 60
E-Mail/Internet
info@krusche-geotechnik.de
www.krusche-geotechnik.de

- Baugrunderkundung, Bewertung, Beratung, Gutachten • Fachbauüberwachung
- Variantenvergleiche, Kostenschätzungen • Geotechnische Planung
- Berechnungen, Bemessungen, Standsicherheitsnachweise • Verbaustatiken

PLANUNG · ENERGIEBERATUNG

SANIERUNG · BAULEITUNG

DIPL.-ING.

ULRIKE SCHMIDT
ARCHITEKTIN

ARCHITEKTURBÜRO

SCHMIDT

64319 PFUNGSTADT · BÜCHNERWEG 24
TEL. 0 61 57/27 79 · FAX 0 61 57/8 65 10

Bei uns werden Sie gut beraten

BÜRO JENIČEK

BERATUNG + PLANUNG + BAULEITUNG + GUTACHTEN

Dipl.-Ing. Walter Jeniček
Architekt + Bausachverständiger

D-64319 Pfungstadt, Obergasse 2 A

Telefon: 0 61 57 / 32 10, **Telefax:** 0 61 57 / 79 35

E-Mail: wjenicek@web.de, **mobil:** 01 62 / 444 7462

www.joergreinshagen.de



PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

- **Statik**
- **Wärmeschutz**
- **Schallschutz**

Karlsbader Str. 5
64319 Pfungstadt - Hahn
Tel.: **06157 / 949639**

KK KOLB & KÜLLMER

Ingenieurgesellschaft mbH

Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Verkehrsanlagen
Beratende Ingenieure

Gerhart-Hauptmann-Straße 20
64347 Griesheim

Tel.: 06155/60748-0
Fax: 06155/60748-8
E-mail: info@kolbkuellmer.de
Internet: www.kolbkuellmer.de



2. Bauvorschriften in Grundzügen

Das Baurecht

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
- Das Bauordnungsrecht – geregelt in der Hessischen Bauordnung – HBO – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.
- Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Bau-nenrecht).

Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als

vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Stadtverordnetenversammlung (STVV) ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Stadtgebiet (einschl. Ortsteile) und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

Bebauungsplan

Die STVV beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf. Das Baugesetzbuch sieht eine frühzeitige Beteiligung der Bürger bei allen Planungen vor. Der Bebauungsplanentwurf wird nach Bekanntmachung, je



2. Bauvorschriften in Grundzügen

nach Hauptsatzung der Stadt, in der Presse den Bürgern durch Fachkräfte vorgestellt. Dieses kann in Form einer Bürgerversammlung oder einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung erfolgen. Vorgebrachte und zugeschickte Anregungen werden festgehalten. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden zu dem Entwurf gehört. Der Ausschuss für Stadtplanung entscheidet anschließend wie weit Anregungen von Bürgern und Behörden den Bebauungsplanvorentwurf beeinflussen und beschließt dann den ggf. überarbeiteten Entwurf zur Anregung. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Dies wird rechtzeitig vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Stadt verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die STVV prüft auf der Grundlage einer Vorlage der Verwaltung die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Mit der Veröffentlichung wird der Bebauungsplan rechtskräftig; er ist für alle Behörden und Einzelpersonen bindend. Eine Einsichtnahme ist bei der Stadt bzw. bei der Bauaufsichtsbehörde möglich. Für die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gilt grundsätzlich ebenfalls das hier dargelegte Verfahren.

Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Änderung für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind. Diese vereinfachte Änderung setzt jedoch die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer wie auch der berührten Träger öffentlicher Belange voraus. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Die wichtigsten Festsetzungen:

■ Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche ist die Fläche, in der das Gebäude errichtet werden darf. Sie wird durch Baugrenzen bzw. Baulinien umgrenzt.

■ Baulinie

Die Baulinie ist eine im Bebauungsplan festgesetzte Bauflucht, auf der die Gebäude zwingend zu errichten sind. Die Baulinie trennt die überbaubare von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

■ Baugrenze

Die Baugrenze ist eine im Bebauungsplan festgesetzte Bauflucht, die mit Gebäuden und anderen baulichen Anlagen nicht überschritten werden darf.

■ GRZ z. B. 0,2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist eine relative Zahl, die das Verhältnis zwischen der maßgeblichen Fläche des Baugrundstückes und der zulässigen Grundfläche bestimmt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche

zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Z. B. 1000 qm Grundstück GRZ 0,2, 200 qm können bebaut werden.

■ GFZ z. B. 0,4 Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse im Gebäude. Sie gibt an, wieviel qm Geschossfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

■ II: Zahl der Vollgeschoss

■ o: offene Bauweise

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet.

■ g: geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand errichtet.

■ a: abweichende Bauweise

Eine abweichende Bauweise kommt immer in Frage, wenn eine offene oder geschlossene Bauweise aus städtebaulichen Gründen nicht ausreicht.

■ TH: Traufhöhe

Unter der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen (nicht die Traufrinne).

■ FH: Firsthöhe

Höhe des Dachfirstes

■ E: Einzelhäuser

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die über ein selbstständiges Erschließungselement verfügen.

■ D: Doppelhäuser

Doppelhäuser sind zwei selbstständige, aneinander gebaute Gebäude, die durch

2. Bauvorschriften in Grundzügen



eine feuerbeständige Wand auf der Grundstücksgrenze getrennt sind.

■ H: Hausgruppen

Hausgruppen sind mindestens 3 aneinander gebaute Gebäude ohne Grenzabstand von höchstens 50,00 m Länge, deren Endhäuser einen einseitigen Grenzabstand einhalten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede. Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Stadt ab und legt sie schließlich der STVV zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt zahlreiche Bereiche im Stadtgebiet, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind, Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Be-

bauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden.

Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren. Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben rechnet, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftlich Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen her-

vorrufen. Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

- die Darstellung des Flächennutzungsplanes,
- die Darstellungen des Landschaftsplanes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft,
- das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Fazit:

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) 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).

Baunutzungsverordnung BauNVO

Der materielle Inhalt der Bauleitpläne, der die zulässige Bebauung auf den Grundstücken bestimmt, wird im wesentlichen in der Baunutzungsverordnung – BauNVO – geregelt. Sie gibt den Gemeinden einen einheitlichen Rahmen. Sie regelt im Wesentlichen:

2. Bauvorschriften in Grundzügen

| Baugebiet | Kurzbezeichnung | Rechtsgrundlage | Zweckbestimmung |
|------------------------|-----------------|-----------------|---|
| Kleinsiedlungsgebiet | WS | § 2 BauNVO | § Wohnen in Form von Kleinsiedlungen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, die der Versorgung dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe. |
| Reines Wohngebiet | WR | § 3 BauNVO | Wohngebäude: Ausnahmsweise: Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. |
| Allgemeines Wohngebiet | WA | § 4 BauNVO | Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, soweit sie dem Gebiet dienen. Ausnahmsweise: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. |
| Besonderes Wohngebiet | WB | § 4a BauNVO | Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Kirchen, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen, sonstige Gewerbebetriebe. Ausnahmsweise: Zentrale Einrichtungen der Verwaltung etc. |
| Dorfgebiet | MD | § 5 BauNVO | Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Kleinsiedlungen, sonstige Wohngebäude, Verarbeitungsbetriebe, Einzelhandel, Wirtschaften, Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche sportliche Einrichtungen, Gärtnereien, Tankstellen. |
| Mischgebiet | MI | § 6 BauNVO | Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Wirtschaften, nicht störendes Gewerbe, Verwaltung, soziale Einrichtungen, Gärtnereien, Tankstellen und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. |
| Kerngebiet | MK | § 7 BauNVO | Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Einzelhandel, Wirtschaften, Beherbergung, Vergnügungsstätten, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Kirche, Kultur usw., Tankstellen, Wohnungen für Bereitschaft, sonstige Wohnungen, Ausnahmsweise: Tankstellen und besondere Wohnungen. |
| Gewerbegebiet | GE | § 8 BauNVO | Gewerbe, nicht erheblich belästigend, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise: Wohnungen für Betriebsangehörige, soziale Einrichtungen, Vergnügungsstätten. |
| Industriegebiet | GI | § 9 BauNVO | Industriebetriebe, Tankstellen. Ausnahmsweise: Wohnungen für Betriebspersonal und soziale Einrichtung |
| Sondergebiete | SO | §10 BauNVO | Insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> ■ Wochenendhäuser ■ Ferienhäuser ■ Campingplätze Gebiete mit besonderer Zweckbestimmung, wie Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafen- oder Ladengebiete |

2. Bauvorschriften in Grundzügen



Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung (z. B. Wohngebäude, Gewerbebetriebe) wird durch die Lage der Grundstücke in einem bestimmten Baugebiet festgelegt. Die Baunutzungsverordnung unterscheidet zwischen Bauflächen, welche die allgemeine Art der baulichen Nutzung bezeichnen, und Baugebieten, welche die besondere Art der baulichen Nutzung festlegen.

Bei der Festsetzung eines Baugebietes kann gewählt werden zwischen den zehn Baugebietstypen der BauNVO. In den Vorschriften über die Baugebiete ist geregelt, welche Nutzungen im jeweiligen Baugebiet allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Mit der Festsetzung eines Baugebietes nach der BauNVO im Bebauungsplan werden damit automatisch auch die entsprechenden Vorschriften der BauNVO über die Zulässigkeit von Vorhaben Inhalt des Bebauungsplanes, soweit die Stadt bei der Übernahme in den Bebauungsplan nicht von den in beschränktem Umfang zulässigen Veränderungen der Nutzungskataloge Gebrauch macht. Maßgebend ist insoweit der Textteil zum Bebauungsplan.

Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf. Das Maß der Nutzung eines Grundstücks wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen
- die Geschossflächenzahl oder die Größe

der Geschossfläche, die Baumasenzahl oder die Baumasse

- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe baulicher Anlagen. Die BauNVO ordnet jedem Baugebietstyp Obergrenzen für die bauliche Dichte zu. Die planende Gemeinde kann diese Werte nach eigenem Ermessen verändern.

Bauweise

Die Bauweise legt fest, wie die Bebauung auf dem Grundstück zu erfolgen hat (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen usw.).

Im Bebauungsplan kann eine offene, eine geschlossene oder eine sonstige, hiervon abweichende Bauweise festgesetzt werden. Bei der *offenen Bauweise* müssen die Gebäude einen seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Mindestbreite ist in der Bauordnung vorgeschrieben und beträgt 3 m oder mehr. Zur offenen Bauweise gehören neben den freistehenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu 50 m Länge. Der Bebauungsplan kann auch vorschreiben, dass nur eine oder zwei dieser Hausformen zulässig sind.



Borngasse

Der Dachbaustoffhändler in Ihrer Region!

- Dachbaustoffe
- Holz
- Dämmstoffe
- Fassaden
- Arbeitsschutz/-kleidung

MELLE bringt's ...

www.melle.de

Melle GmbH Pfungstadt

Carl-Benz-Straße 7, 64319 Pfungstadt

Telefon (0 61 57) 9 74 90-0, Telefax (0 61 57) 9 74 90-18

e-mail: pfungstadt@melle.de

Internet: www.melle.de

Öffnungszeiten

Montag-Freitag: 6.00-18.00 Uhr, Samstag: 8.00-12.00 Uhr

MELLE - Kompetenz für Dach und Fassade!

HLS

Heizung Lüftung Sanitär

HLS GmbH & Co. KG
Thomas Rittner und Jörg Pfeifer

Wir legen Wert auf Qualität – Sie auch?

Wingertstr. 17
64380 Roßdorf
Tel.: 06154/696854
Fax: 06154/696855

Bürgerm.-Lang-Str. 39
64319 Pfungstadt
Tel.: 06157/88963
Fax: 06157/88967

www.hls-meister.de



Vorsprung durch Farbe...

Tel. 0 61 57-33 82

WEBER+
BAUDEKORATION  **Sohn**
GmbH

Weber + Sohn Baudekoration GmbH • Rollweg 4 • 64319 Pfungstadt
Fax 0 61 57-8 36 08 • e-Mail: weber-sohn@hpm-service.de

2. Bauvorschriften in Grundzügen



Bei der *geschlossenen Bauweise* müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar an die Grundstücksgrenze, Wand an Wand, gebaut werden.

Bei der *abweichenden Bauweise* kann es sich beispielsweise um eine Bebauung handeln, die im Erdgeschoss auf die Grundstücksgrenze baut, im Obergeschoss aber zurückspringt. Die Gemeinde muss eine solche abweichende Bauweise im Bebauungsplan, ggf. durch eine besondere zeichnerische Darstellung, zweifelsfrei und eindeutig festsetzen.

Das Bauordnungsrecht

Allgemein

Baumaßnahmen unterliegen in der Regel der Genehmigungspflicht. Welche Anlagen und Einrichtungen hiervon freigestellt sind, wird durch die Hessische Bauordnung (HBO) bestimmt. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Demzufolge stellt das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt. Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem Grundstückseigentümer/in oder

den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter.

Begriff der baulichen Anlage

Der Begriff der baulichen Anlage ist in den Bauordnungen der Länder definiert. Danach sind bauliche Anlagen mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen. Zu den baulichen Anlagen gehören auch Anlagen, die nicht fest mit dem Erdboden verbunden sind, aber durch ihre eigene Schwere auf dem Boden ruhen oder auf ortsfeste Bahnen nur begrenzt beweglich sind. Maßgebend ist, dass sie nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest, d. h. am selben Standort, genutzt zu werden. Zu diesen Anlagen können auch Wohnwagen, Verkaufsstände und Wohncontainer gehören.

Zu den baulichen Anlagen zählen auch:

- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze
- Zelt- und Campingplätze
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder
- Sport- und Spielplätze, Zelt- und Wochenendeplätze
- Gerüste und Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

Nach der Generalklausel der Bauordnung sind bauliche Anlagen so zu errichten, zu unterhalten und abzubauen, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Grundlagen des Lebens, nicht gefährdet werden.

Nutzungsänderung

Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn einer baulichen Anlage, einem Gebäude oder einzelnen Räumen eine neue Zweckbestimmung gegeben wird.

Beispiele:

- Umnutzung von Nebenräumen zu Aufenthaltsräumen
 - Umnutzung von Wohnräumen in Gewerberäume
 - Umnutzung eines Schweinestalles zu Ferienwohnungen
 - Umnutzung eines Rinderstalles in einen Schweinestall usw.
 - Nach der Bauordnung werden an die neue Nutzung vor allem Anforderungen an den Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz und Immissionsschutz gestellt. Auch kann durch die Nutzungsänderung eine zusätzliche Stellplatzverpflichtung entstehen, wenn die neue Nutzung einen größeren Kraftfahrzeugverkehr erwarten lässt.
- Die Nutzungsänderung ist nur dann genehmigungsfrei, wenn sie im § 55 HBO Anlage 2 entsprechend aufgeführt ist.

Bauvoranfrage

Die Bauvoranfrage dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

2. Bauvorschriften in Grundzügen

Der Antrag auf Bauvorbescheid ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu riskant wäre. Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes
- zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung
- Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung

Die Voranfrage mit den Bauvorlagen ist bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese hat sie unverzüglich nach Eingang an die Stadt zur Stellungnahme weiterzuleiten. Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt 3 Jahre und kann auf schriftlichen Antrag innerhalb dieser Frist jeweils um ein Jahr verlängert werden. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändert hat.

Vor Erteilung der Baugenehmigung darf jedoch keinesfalls mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Ein Verstoß zieht ein ordnungsrechtliches Verfahren nach sich und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Der Bauantrag

Zeitgewinn durch vollständige Unterlagen
Jedes Vorhaben ist bei der Bauaufsichts-

behörde einzureichen. Die beteiligt so rasch wie möglich die Stadt an dem Genehmigungsverfahren. Nach dem Gesetz haben die Gemeinden allerdings bis zu zwei Monaten Zeit, das erforderliche Einvernehmen zu dem Antrag schriftlich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde beim Kreis zu erklären.

Die Bauanträge werden beim Kreis nach Eingang auf Vollständigkeit der Unterlagen die zur Beurteilung und Bearbeitung erforderlich sind geprüft. Was zu einem Bauantrag gehört, ist in dem Bauvorlagenerlass vom 22.08.2002 geregelt. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Prüfung erst einleiten, wenn alle erforderlichen Unterlagen vorliegen. Dies ist kein übertriebener Bürokratismus. Erst die gesamten Antragsunterlagen ergeben ein abgerundetes Bild über den Bauantrag.

Fehlen Unterlagen, muss hin- und hergeschrieben werden, und es vergeht wertvolle Zeit. Es muss besonders darauf geachtet werden, dass die Baupläne, die Baubeschreibung und der Bauantrag unterschrieben werden.

Die Bauaufsichtsbehörde (Fachdienst Bauordnung) wird die vollständigen Anträge zügig behandeln. Neben den verwaltungsmäßigen und technischen Prüfungen müssen in der Regel auch noch verschiedene Fachbehörden (z. B. Straßenbauamt, Gewerbeaufsichtsamt, Prüfstatik, untere Denkmalschutzbehörde, Wasserbehörde u.a.m.) beteiligt werden. Erst nach Vorliegen aller Stellungnahmen durch die zu

beteiligten Fachbehörden kann eine endgültige Bearbeitung und Entscheidung über den Bauantrag erfolgen.

Genehmigungsfreie Vorhaben

Es bedürfen z. B. keiner Baugenehmigung (Auszug): gem. § 55 HBO.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an das Kreisbauamt oder das Bauamt der Stadt Pfungstadt.

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und ohne Feuerstätten mit Ausnahme, Verkaufs- und Ausstellungsflächen bis zu 30 m³ - brutto Rauminhalt.

Trotz der Genehmigungsfreiheit müssen die inhaltlichen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung – HBO – Landesbauordnung eingehalten werden, so z. B. die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder z. B. einer Ortsgestaltungssatzung. In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach HBO auch einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, so z. B. bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutzgebiet aufgrund der Regelung des Naturschutzgesetzes.

Das Baugenehmigungsverfahren

Auslöser für das Baugenehmigungsverfahren ist der Bauherr/die Bauherrin. Er/sie beauftragt im allgemeinen einen bauvorlageberechtigten Architekten, der auf der Grundlage des Baurechts die Bauantragsunterlagen fertigt und zusammenstellt. Grundlage für die notwendigen Unterlagen

2. Bauvorschriften in Grundzügen



ist der Bauvorlagenerlass; im allgemeinen werden – je nach Antragsgegenstand – folgende Unterlagen benötigt:

- Antragsvordruck
- statistischer Erhebungsbogen
- Amtl. Lageplan
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- Nachweis der Standsicherheit und andere bautechnische Nachweise
- Darstellung der Grundstücksentwässerung
- Beschreibung der Heizungsanlage
- Berechnung des umbauten Raumes
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche.

Von der Vollständigkeit der Antragsunterlagen hängt auch die Bearbeitungszeit ab. Es gilt folgender Grundsatz, dass nur vollständige Anträge bearbeitet werden können. Auch für die mit der HBO 2002 neu eingeführten Verfahren – Genehmigungsfreistellung und vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren – gilt, dass Antragsunterlagen vollständig einzureichen sind.

Der Bauherr bzw. Architekt reicht die unterschriebenen kompletten Antragsunterlagen (vierfach, ggf. zweifach) bei der Bauaufsichtsbehörde ein. Der Antrag wird dann registriert, d. h. er bekommt ein Aktenzeichen und wird der Vorprüfstelle vorgelegt.

Hier findet die sogenannte Standortprüfung bzw. planungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung statt. Hier wird geprüft und entschieden, ob das Bauvorhaben grundsätzlich zulässig ist. Dabei spielen die Bestimmungen des Baugesetzbuches und

der Baunutzungsverordnung eine entscheidene Rolle; so ist z.B. abzuklären, ob:

- die Festsetzungen eines Bebauungsplanes eingehalten werden oder
- das Bauvorhaben sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) befindet und es sich nach bestimmten Kriterien einfügt oder
- eine Außenbereichslage gegeben ist und damit die hierfür relevanten Bestimmungen abgeprüft werden müssen.

Hiernach sind die Fachbehörden zu hören, deren Belange durch das Vorhaben berührt werden. Diesen Service übernimmt die Bauaufsichtsbehörde für den Bauherrn. So sind z.B. bei Bauvorhaben:

- im Außenbereich bzw. Landschaftsschutzgebiet die untere Naturschutzbehörde
- in der Nähe von Landes- oder Bundesstraßen die Straßenbauverwaltung
- zur Errichtung von Gewerbebetrieben die Gewerbeaufsicht
- an Denkmälern bzw. in der Nähe von Denkmälern die untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Die Stellungnahmen sind von der zuständigen Sachbearbeiterin oder dem Sachbearbeiter in der Bauaufsichtsbehörde in dem Sinne auszuwerten, dass keine gegenläufigen Aussagen in den später zu fertigenden Bescheid aufgenommen werden. Begründung hierfür ist, dass jede Fachbehörde die Stellungnahme nur auf ihre fachspezifischen Belange stützen kann. Auch ist darauf zu achten, dass bei besonders belastenden Auflagen einzel-

ner Fachbehörden die jeweilige Rechtsgrundlage mit anzugeben ist.

Verfahrensarten

Baufreistellung bei Wohngebäuden, sonstigen Gebäuden und Nebenanlagen (gem. § 56 HBO)

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohngebäuden, sonstigen Gebäuden (Geb.-Klasse 1-3) Nebengebäuden und Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes oder Vorhaben- und Erschließungsplanes sind von der Baugenehmigungspflicht freigestellt, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung des Vorhabens gesichert ist, sie keiner Abweichung nach § 63 HBO bedürfen und kein Vorbehalt der Stadt vorliegt.

Die Freistellung entbindet nicht von der Verpflichtung, die Bauvorlagen in der erforderlichen Qualität und Anzahl einzureichen, siehe § 56 Abs. 3 HBO. Den Bauvorlagen sind evtl. erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beizufügen. Die Bauvorlagen sind von einem Entwurfsverfasser, der nach der jeweils geltenden Bauordnung bauvorlageberechtigt ist und der Berufshaftpflicht unterliegt, aufzustellen.

Mit der Ausführung des Vorhabens darf einen Monat nach Eingang der bezeichneten Bauvorlagen und Erklärungen bei der Stadt begonnen werden, es sei denn, diese Behörde untersagt den Baubeginn.

2. Bauvorschriften in Grundzügen

Weil im Baufreistellungsverfahren die Konzentrationswirkung des Baugenehmigungsverfahrens fortfällt, ist der Bauherr gehalten, die nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen anderen Genehmigungen, Zustimmungen, Bewilligungen und Erlaubnisse einzuholen. Bei dieser Aufgabe wird der/die Entwurfsverfasser/in behilflich sein.

Eine Neuregelung in der Bauordnung ermöglicht es dem Bauherrn, wahlweise anstelle des Baufreistellungsverfahrens das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, oder Baugenehmigungsverfahren

nach § 58 HBO, durchführen zu lassen. Hierzu bedarf es eines gesonderten Antrages.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57 HBO)

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren werden die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung behandelt, welche nicht ins Verfahren nach § 56 HBO fallen. In diesem Verfahren überprüft die Bauaufsichtsbehörde nur eingeschränkt die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Hinsichtlich der bautechnischen Einzelheiten liegt die Verant-

wortung für das Bauvorhaben in allen Planungs- und Bauphasen bei den am Bau Beteiligten. Durch den reduzierten Prüfumfang wird eine zügige Bearbeitung ermöglicht.

Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag spätestens innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrages bei ihr zu entscheiden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb der vorgenannten Frist entschieden wird, dies gilt nicht für Vorhaben im Außenbereich.

Baugenehmigungsverfahren (§ 58 HBO)

Unterliegt eine Baumaßnahme weder der Freistellung noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen. Wegen des umfassenden Prüfauftrages des Antrages dauert das normale Baugenehmigungsverfahren länger als das vereinfachte.

Es besteht aber die Möglichkeit, diese Dauer zu verkürzen, indem die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser in allen Phasen des Verfahrens eng mit der Bauaufsichtsbehörde zusammenarbeitet.



Historisches Rathaus

2. Bauvorschriften in Grundzügen



Teilbaugenehmigung (§ 67 HBO)

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden.

Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten – bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben – vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

Entwässerungsantrag

Grundstücke sind, wenn sie durch öffentliche Abwasseranlagen erschlossen sind, an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen (Anschluss- und Benutzungsrecht bzw. Anschluss- und Benutzungs-zwang).

Die Herstellung oder Änderung des Anschlusses ist anzuzeigen. Die Anzeige muss enthalten:

- eine zeichnerische Darstellung, Lageplan Maßstab 1 : 500 der Entwässerungsanlage, Grundriss des untersten Geschosses mit Darstellung aller Entwässerungseinrichtungen bis zum Hauptkanal,
- Schnitt des Gebäudes mit Darstellung aller Entwässerungseinrichtungen bis zum Hauptkanal,
- Nachweis der Beschaffenheit, Zusammensetzung und Menge des Abwassers (bei gewerblichem Abwasser).

Die Baugenehmigung

– endlich grünes Licht –

Im Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen (nicht den privatrechtlichen) Vorschriften entspricht. Ist dies der Fall, so hat der/die Antragsteller/in einen Rechtsanspruch auf die Baugenehmigung.

Die Bearbeitungsdauer des Bauantrages hängt wesentlich davon ab, ob die rechtliche und technische Überprüfung größere Probleme aufwirft. Das kann insbesondere der Fall sein, wenn z. B.

- zwingende baurechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Behörde ist meist bestrebt, eine Ablehnung zu vermeiden und wird dem Bauherrn eine Umplanung empfehlen.

- eine Abweichung (§ 63 HBO) oder Befreiung (§ 31 BauGB) erforderlich ist;
- zusätzliche Fachbehörden einzuschalten sind;
- sich Schwierigkeiten mit dem Grenzverlauf ergeben oder
- denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen sind.

Keinesfalls aber darf mit dem Bau vor Erhalt der Baugenehmigung begonnen werden. Ein solcher Verstoß zieht viel Ärger und ein Bußgeld nach sich. In dringenden Fällen kann eine Teilbaugenehmigung beantragt werden, etwa für vorzeitigen Beginn mit den Erdarbeiten oder sogar fürs Kellergeschoss. Auch darf später nicht von den genehmigten Plänen abweichen werden. Hier wäre die kostenpflichtige Baueinstellung und ebenfalls



Kirchmühle

2. Bauvorschriften in Grundzügen

ein Bußgeldverfahren die Folge. Sollte sich während des Baus die Notwendigkeit einer Änderung ergeben, so sollte sich der/die Bauherr/in an die Bauaufsichtsbehörde wenden. Dort wird man erfahren, ob die Änderung genehmigungspflichtig ist und somit eventuell ein Tekturplan (zusätzlicher Antrag mit Planausschnitt für den von der Änderung betroffenen Bereich) notwendig wird.

Gebühren

Für die Prüfung und Bearbeitung eines Bauantrages sowie für die evtl. notwendige Prüfung der statischen Unterlagen werden Gebühren fällig; die Höhe und die Berechnung sind in einer Gebührenverordnung geregelt.



Bauüberwachung und Durchführung von Bauzustandsbesichtigungen (§ 74 HBO)

Die Bauaufsichtsbehörde hat die Möglichkeit, die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten zu überprüfen. Hierzu kann sie Ortsbesichtigungen durchführen und Bauzustandsbesichtigungen des Rohbaues bzw. des fertiggestellten Bauvorhabens vornehmen.

Vom Bauherrn sind im allgemeinen Baubeginn, Fertigstellung des Rohbaues und Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens bei der unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Der Bauaufsichtsbehörde ist vom Gesetzgeber bei der Durchführung der Bauüberwachung ein Ermessensspielraum eingeräumt worden. Dies bedeutet, dass keine Verpflichtung besteht, in jedem Fall eine Bauüberwachung seitens der Behörde durchzuführen.

Eine bauliche Anlage darf erst genutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar ist.

Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde (§ 53 HBO)

Die Bauaufsichtsbehörde hat bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzung und der Instandhaltung baulicher Anlagen nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Sie hat die nach pflichtgemäßem Ermessen

erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Hiermit wird unter anderem zum Ausdruck gebracht, dass nicht in jedem Fall ein Rechtsanspruch z. B. des Nachbarn auf behördliches Einschreiten besteht.

Im Rahmen des ordnungsrechtlichen Vorgehens besteht die Möglichkeit der Baueinstellung dann, wenn ohne Baugenehmigung gebaut bzw. von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen wurde.

Sofern eine nachträgliche Legalisierung nicht möglich ist, kann eine Nutzungsuntersagung oder auch die Beseitigung der baulichen Anlagen ausgesprochen werden, die nicht mit geltendem Recht vereinbar sind.

Zur Durchsetzung ordnungsbehördlicher Maßnahmen sind unter anderem auch Zwangsgelder einsetzbar.

Bußgeldvorschriften (§ 76 HBO)

Neben den eben beschriebenen ordnungsrechtlichen Verfahren sind Bußgeldverfahren einzuleiten, wenn gegen geltendes Recht verstoßen wurde. Dies ist geregelt über den Katalog der Ordnungswidrigkeiten, in dem die einzelnen Tatbestände beschrieben werden.

Mit der Zahlung eines Bußgeldes ist der Verstoß – des z. B. Bauens ohne Baugenehmigung oder abweichenden Bauens von den genehmigten Bauvorlagen – nicht geheilt. Die Zahlung eines Bußgeldes entbindet den Bauherrn z. B. nicht davon, sein Bauvorhaben wegen möglicher Verletzungen der erforderlichen Abstandsflächen zurückzubauen.



3. Boden- und Umweltschutz

Mutterboden

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3,0 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden o. ä. abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

Allgemein

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen.

Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen.

Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

Bodenaushub

Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden.

Bauschutt

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmateriale. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.

Verwertbare Baustellenabfälle

Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

Nichtverwertbare Baustellenabfälle

Nichtverwertbare brennbare Baustellenabfälle, z. B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen, sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.

Schadstoffhaltige Abfälle

Als Sonderabfall sind beispielsweise zu entsorgen Abbeizer, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Färb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete

Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist, wird damit auch zu Sonderabfall.

Asbesthaltige Abfälle

Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben. Diese Unternehmen sind mit den Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen.

Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.



Büchnervilla

Autodienst und Kranverleih

Koch GmbH 

Ausführung von Hebearbeiten mit Autokränen

64319 Pfungstadt-Eschollbrücken
Darmstädter Straße 33

Tel. 0 61 57/20 37
Fax 0 61 57/8 73 74

Horst Gunkel

Heizungs- und Sanitäranlagen



Odenwaldstr. 6 · 64319 Pfungstadt
Tel.: 0 61 57 - 8 53 83
Fax: 0 61 57 - 98 98 77

Gunkel

Heizung, Sanitär
Schweißtechnik



www.alles-deutschland.de

Ihre Stadt.
Ihr Leben.
Ihre Seite.

Konzerte, Ausstellungen, Sportveranstaltungen **Alle** Restaurants, Biergärten **Infos** Bringdienste, Sportstudios, Kartbahnen **über** Schwimmbäder Saunen, Vereine, Hotels **Ihre** Campingplätze **Stadt** Ferienwohnungen, Theater, Stadtpläne, Routenplaner, Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...



LR + Z Bau GmbH

La Rocca + Zickler

DM MEISTER

DIE MARKEN MEISTER

Ihr Partner in Sachen Bau

Auerbacher Straße 30 · 64319 Pfungstadt
Telefon 0 61 57 / 99 03 78-79 · Fax: 0 61 57 / 99 03 80
lrzbau@t-online.de · www.lrzbau.net

4. Die am Bau Beteiligten



4. Die am Bau Beteiligten

(Bauherr, Entwurfsverfasser, Bauleiter, Unternehmer) (§ 48 - § 51 HBO)

Die Bauordnung legt im Grundsatz fest, dass bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich sind, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Der Landesgesetzgeber auferlegt dem Bauherrn einige Pflichten, so hat er z. B. den Vorhaben entsprechend

- einen Entwurfsverfasser
- einen Unternehmer
- und einen Bauleiter zu bestellen.

Der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde. Entwurfsverfasser, Unternehmer und Bauleiter müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben. Insbesondere bei den beiden neu eingeführten Verfahren (Genehmigungsfreistellung), vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren) haben Entwurfsverfasser und Bauleiter eine größere Verantwortung zu übernehmen.

Bedeutung der Umweltvorsorge- und Umweltschutzklausel:

Durch die Umweltvorsorge- und Umweltschutzklausel soll insbesondere

- ein rationeller Umgang mit Wasser und Energie

- die Vermeidung von Flächenverbrauch und Flächenversiegelung,
- eine ausreichende Stadtvegetation,
- die Vermeidung von Bauabfällen,
- die Verwertung von bei Bau- und Abrissmaßnahmen anfallenden Stoffen
- eine sichere Abfallentsorgung,
- eine sichere Abwasserbeseitigung und
- ein hinreichender Klimaschutz erreicht werden.

Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines Bauvorhabens sachverständige Personen zu benennen (Architekten/in, Unternehmer/in, Bauleiter/in). Der Bauherrin oder dem Bauherrn obliegt es, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise an die Bauaufsichtsbehörde zu erbringen, z. B.:

- Benennung der Bauleiterin oder des Bauleiters bzw. der/des Fachbauleiter/in
- Wechsel der Bauleiterin oder des Bauleiters
- Nachweis der Eignung der Bauleiterin oder des Bauleiters

Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres oder seines Entwurfs verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und

Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf oder den für das Baufreistellungsverfahren geforderten Bauvorlagen und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Bauvorlageberechtigung

Bauvorlagen für die genehmigungsbedürftige Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, unterschrieben werden. Sie müssen ausreichend berufshaftpflichtversichert sein. Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser sind verpflichtet, den Bauherrinnen und Bauherren bestehende Haftungsausschlussgründe unverzüglich zu offenbaren.



5. Die Bauausführung

5. Die Bauausführung

Wärmedämmung

Die Güte des Wärmeschutzes der wärmeübertragenden Außenbauteile ist die mit Abstand wichtigste Größe für den Energieverbrauch eines Gebäudes. Wenn die folgenden Ziel-k-Werte für die einzelnen Bauteile eingehalten werden, kann man davon ausgehen, eine dem Niedrigenergiehaus-Standard (NEH-Standard) entsprechende Energiekennzahl zu erreichen.

Außenwände sehr gut dämmen

Je nach Bauart sollten die Außenwände eine Dämmschichtdicke von 15 bis 20 cm aufweisen. Damit wird ein k-Wert von höchstens $0,20 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ erreicht. Solche Werte sind mit vielen bauaufsichtlich zugelassenen Konstruktionen realisierbar. Für die energetische Qualität spielt es keine entscheidende Rolle, ob Außenwände leicht oder schwer ausgebildet werden.

Fehlervermeidung bei der Dachdämmung

In der Vergangenheit und oftmals auch heute noch werden bei den Dämmkonstruktionen geneigter Dächer erhebliche Fehler gemacht, die zu einem unbehaglichen Raumklima und einem hohen Energieverbrauch führen, der vom theoretisch berechneten Wärmebedarf erheblich abweicht. Die wärmetechnische Neubauserneuerung erst wenige Jahre alter Häuser ist leider kein Einzelfall. Der Zielwert bei der Dachdämmung ist ein k-Wert von $0,15 \text{ W/m}^2 \text{ K}$, der durch eine mittlere Dämmschichtdicke von 25-30 cm erreicht werden

kann. Doch die Dämmschichtdicke alleine garantiert diesen Zielwert noch nicht.

Eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine sorgfältige und lückenlose Ausführung der außenliegenden Winddichtung und der innenliegenden Luftdichtung ist unverzichtbar für einen niedrigen Energieverbrauch. Hier ist besonders das Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke zu beachten, so dass die Verlegung von Leitungen und das Herstellen von Durchbrüchen nicht zum Verlust der Luftdichtigkeit führt.

Während beim massiven Mauerwerk die Wind- und Luftdichtigkeit in der Regel ohne zusätzlichen Aufwand gewährleistet ist, stellt das geneigte Dach im Normalfall ein Holzständerwerk dar, bei dem bereits kleinste Fugen im Millimeterbereich zu erheblichen Wärmeverlusten führen. Untersuchungen des Fraunhofer Instituts für Bauphysik, Stuttgart, zeigen, dass sich der k-Wert einer $1,0 \text{ m}^2$ großen und 14 cm starken Dämmung von $0,30 \text{ W/m}^2$ auf $1,44 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ vermindert, wenn sich in der Dampfbremse eine Fuge von 1,0 mm Breite und 1,0 m Länge befindet. Das bedeutet einen 4,8 mal höheren Wärmeverlust über diese Fuge als über die gesamte Dämmfläche von $1,0 \text{ m}^2$.

Die Konsequenz sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere Emission von CO_2 .

Aber unter Umständen können sich mögliche Bauschäden noch gravierender auswirken, denn wo kalte Luft eindringt, kann bei anderer Strömungsrichtung warme,

feuchtigkeitsbeladene Luft nach außen gelangen. Bei dem Durchgang durch die Dämmung wird im Winter der Taupunkt unterschritten und es kommt zu Kondenswasserausfall innerhalb der Konstruktion, was bei entsprechenden Mengen zu Bauschäden führt. Durch die beschriebene 1,0 mm-Fuge von 1,0 m Länge in der Dampfbremse dringt pro Normwintertag 800 g Feuchtigkeit durch die Konstruktion. Hingegen diffundieren durch Dampfsperren ($sd = 50 \text{ m}$) ca. $0,50 \text{ g/m}^2$ und durch eine Dampfbremse ($sd = 2,3 \text{ m}$) ca. 10 g/m^2 Feuchtigkeit.

Welche Dachdämmungen bauphysikalisch sinnvoll sind, die Anforderungen an eine gute Wärmedämmung gewährleisten und die Bedingungen der Wind- und Luftdichtigkeit erfüllen, erfahren Sie im Fachhandel oder bei den ortsansässigen Architekten und Bauingenieuren.

Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von $1,3 \text{ W/m}^2$ für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischiebenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu k-Werten von $0,6 \text{ W/m}^2$ ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich.

Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

5. Die Bauausführung



Konsequente Dämmung von Kellern

Dämmschichtdicken von 12 bis 15 cm erreichen einen Ziel-k-Wert von $0,3 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. Zu beachten ist auch hier eine wärmebrückenfreie Konstruktion, die durch das Weiterführen der Wanddämmung deutlich unter die unterste Geschossdecke erreicht werden kann.

Bauen mit der Sonne

Das „Bauen mit der Sonne“ setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Bereits bei der Planung des Gebäudes wird auf eine geeignete Orientierung zur Sonne geachtet. Die tiefstehender Winter Sonne wird durch großflächige, gut wärme gedämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD – Transparente Wärmedämmung) genutzt. Der Bauherr oder der Architekt muss auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten. Die Heizungsanlage muss schnell regelbar sein, um sich dem Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können. Immer mehr Architekten machen sich mit den Prinzipien des solaren und energiesparenden Bauens vertraut, leider sind es noch nicht alle.

Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in

Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden.

Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode. Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Dreischeiben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.

Energiebilanz von Wintergärten

Wintergärten sind in den letzten Jahren immer beliebter geworden. Ohne Zweifel sind solche Glashäuser reizvoll und vielfältig nutzbar.

Aus energetischer Sicht müssen Wintergärten jedoch eher zurückhaltend beurteilt werden. So kann ein entsprechender Glasvorbau auch einen Energiemehrverbrauch verursachen, wenn er falsch geplant und genutzt wird, d. h., wenn er im Winter direkt oder indirekt über zum Haus geöffnete Türen mitbeheizt wird (z. B. wegen frostempfindlicher Pflanzen).

Einen Beitrag zur Energieeinsparung leistet ein Wintergarten nur, wenn man sehr bewusst mit ihm lebt, indem man überschüssige Wärmegewinne ins Haus einlässt aber Wärmeverluste aus dem Haus heraus vermeidet.

Auf keinen Fall darf zugunsten eines Wintergartens der bauliche Wärmeschutz vernachlässigt werden, denn der Wärmeschutz ist die wichtigste Voraussetzung für

die sinnvolle Nutzung solarer Energiegewinne.

Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit der zentralen Heizungsanlage erfolgen. Um gerade in den Übergangszeiten und im Sommer die Betriebsverluste des Kessels gering zu halten, sollten ausreichend große Warmwasserspeicher verwendet werden, die möglichst nur ein zweimaliges Laden pro Tag erforderlich machen. In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, dass das zum Wärmeezeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei



Solaranlage

5. Die Bauausführung

Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

Solare Warmwasserbereitung

Sonnenkollektoren wandeln die Sonneneinstrahlung direkt in Wärme um, die dann einem Warmwasserspeicher zugeführt wird.

Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 % des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser der Haushalte. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis 2 m²-Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben. Sollte der Bau einer Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, so sollten auf jeden Fall schon die Leitungen mitverlegt werden. Auch der Warmwasserspeicher sollte groß genug und leicht nachrüstbar sein.

Strom aus der Sonne

Solarzellen aus Silizium sind die Bausteine einer Photovoltaikanlage, mit ihr wird Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umgewandelt, der problemlos im Haushalt genutzt werden kann. Überschüssiger Strom wird an das Versorgungsnetz abgegeben.

Solarenergie realistisch betrachten

Systeme zur solaren Brauchwassererwärmung mit und ohne Heizungsunterstützung und die Erzeugung von solarem Strom mit Fotovoltaikanlagen sollten im Neubaubereich am Ende der Bauüberle-

gungen stehen. Eine sehr gute Wärmedämmung und ein entsprechend effektiver Wärmeerzeuger für die Heizung und Warmwasserbereitung spart pro investiertem Euro wesentlich mehr ein, als die solare Energiegewinnung pro Euro erntet. Auch das Einsparen von Strom durch sparsame Haushaltsgeräte ist leichter zu erreichen als eine solare Stromproduktion.

Diese Überlegungen sprechen in keinem Fall gegen den Bau von Solaranlagen, sie schützen nur vor übertriebenen Erwartungen. Die ökologische Bewertung fällt eindeutig positiv aus, da die gesamten Herstellungs- und Installationsenergien dieser Anlagen einschließlich des Transports in der Regel schon nach weniger als drei Jahren von der Sonne geerntet werden. Die aktive Nutzung der Solarenergie ist damit untrennbar mit dem ökologischen Bauen verbunden.

Nutzung thermischer Solarenergie

Mit einer richtig bemessenen Solarkollektoranlage können rund 50 bis max. 60% der benötigten Energie für die Warmwasserbereitung erwirtschaftet werden. Für 4 Personen muss man mit Kosten von rund 5.000 Euro rechnen. Eigenleistungen und Fördermittel können die Kosten deutlich reduzieren.

Heizungsunterstützung mit Solarenergie

Wenn wir im Winter Heizenergie benötigen, dann scheint die Sonne nur wenig und schwach. Selbst die Warmwasserbereitung kann an nur ganz wenigen Winter-

tagen allein durch Solarenergie sichergestellt werden. Auf der anderen Seite haben wir im Sommer bei entsprechend großen Solaranlagen (z. B. 20,0 m²) gewaltige Wärmeüberschüsse, weil wir in dieser Zeit nicht heizen müssen. Diese Gegenläufigkeit von Solarenergieangebot und Heizenergiebedarf macht eine effiziente Nutzung schwierig und kostenintensiv. Nur in den Übergangsjahreszeiten kann der Einsatz des konventionellen Heizkessels um einige Wochen ersetzt werden. Wichtigste Voraussetzung dafür ist wieder eine sehr gute Wärmedämmung, also sehr niedrige Wärmeverluste. Erst bei Systemen mit sehr großen Speichern – 10.000 Liter und mehr – kann Sonnenwärme bis in den Winter abgespeichert werden.

Dachbegrünung

Die Begrünung von Dächern beispielsweise bietet im Hinblick auf ökologische und stadtplanerische Aufgaben vielfältige Vorteile. Sie helfen, die durch Bebauungsmaßnahmen in beträchtlichem Maß verlorengegangenen Grünflächen zurückzugewinnen. Neben den optischen und ökologischen Vorteilen sind begrünte Dächer auch außerordentlich wirtschaftlich:

So schaffen Dachbegrünungen beispielsweise einen zusätzlichen Wärmeschutz und senken dadurch die Heizkosten. Weiterhin führen begrünte Dächer das Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf zurück und führen so, über eine entsprechende Herabsetzung der kommunalen Abwassergebühren, zu deutlichen wirtschaftlichen Vorteilen.



6. Das Nachbarrecht

Die Nachbarbeteiligung

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Sie sind aufeinander angewiesen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen.

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allen der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten. Durch die Neufassung der Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben – wie bisher schon bei Wohnbauten – keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wir-

kung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorgelegt werden. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der

Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen.

Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grunde keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

**Wir
sind
für Sie
da**

Engel & Partner

Anwalts- und Notarbüro

Jürgen Engel

Notar*Rechtsanwalt*Schlichter

Postfach 1407 · Ringstr. 29 · 64319 Pfungstadt
Telefon: 06157-95140 · Telefax: 06157-951428

E-Mail: email@RAN-Engel.de

www.RAN-Engel.de

MORELLO IMMOBILIEN

Domenico Morello

Fachwirt der Grundstücks- und
Wohnwirtschaft (IHK)

Eberstädter Str. 70 · 64319 Pfungstadt

Tel. 0 61 57 - 157 863

Fax 0 61 57 - 157 864

info@morelloimmobilien.de

www.morelloimmobilien.de



Der Immobilienkauf ist eine der größten, wenn nicht sogar die größte Investition, die im Laufe des Lebens getätigt wird. Deshalb sollten individuelle, kompetente Beratung und professionelle Unterstützung für Sie bei der Auswahl Ihres Maklers entscheidend sein. Neben professioneller Verkaufunterstützung und Immobilienbewertung, bieten wir Ihnen über den Verkauf von Objekten hinaus, eine **umfassende** Reihe von **Dienstleistungen** – rund um die Immobilie! Hilfe und Beratung für Käufer und Verkäufer, Finanzierungsberatung, Suchaufträge u.v.m..

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau und Gartendenkmalpflege

Baudenkmale sind Zeugnisse der Geschichte im öffentlichen Raum. Wir setzen uns mit ihnen nicht wie mit Erinnerungs- oder Kunstgegenständen in Museen zu besonderen Zeiten durch Betrachtung auseinander, sondern durch alltäglichen Umgang und Benutzung wie mit Sachen der Gegenwart. Auf diese Weise wirkt Geschichtliches gegenwärtig als Bereicherung unserer Lebenserfahrung, mitunter als Herausforderung oder gar als „Stein des Anstoßes“, und ermöglicht zugleich kritische Distanz zum Heute.

Ziel ist, in Abstimmung mit dem Eigentümer bereits im frühen Planungsstadium einen denkmalpflegerisch sinnvollen Umgang mit dem Baudenkmal und dessen Nutzung

zu erreichen. Dies ist zugleich zwingende Voraussetzung für die Beantragung von Zuwendungen zur Erhaltung von Baudenkmalen, aber auch für die spätere Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen.

Finanzielle und steuerliche Gründe machen darüber hinaus eine vorherige Beteiligung und Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde unerlässlich, denn Maßnahmen, die nicht vorher mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, dürfen nachträglich weder als steuerbegünstigt aus Denkmalschutzgründen bescheinigt werden, noch erhalten sie eine Förderung durch Landes- und Kreiszufwendungen.

Die denkmalrechtlichen Anforderungen, die an Bauvorlagen und die Gestaltung

eines Gebäudes zu stellen sind, unterscheiden sich meist von den allgemeinen baurechtlich notwendigen Vorlagen. Der Bauwillige erspart sich nicht nur die Kosten einer Überarbeitung seines Antrages, sondern trägt auch zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens bei, wenn im Vorwege bei der Denkmalschutzbehörde alle Fragen und Probleme bei der praktischen Durchführung eines denkmalgerechten Bauvorhabens erörtert werden.

Der Beratungsbedarf für Eigentümer und Entwurfsverfasser ist erheblich, da das Denkmalschutzgesetz trotz der Vielfalt und der Einzigartigkeit von Kulturdenkmalen keine allgemeingültigen Bestimmungen oder detaillierte Anforderungen enthält. Eine Mitwirkung ist besonders wichtig. Die Beratung ist kostenlos.

Archäologische Denkmalpflege

Im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben zum Schutz und Erhalt der archäologischen Denkmalpflege ist die untere Denkmalschutzbehörde auf die Unterstützung der Bevölkerung angewiesen. Nur bei aktiver Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger ist es möglich, die Zeugen der frühen Geschichte für die nächsten Generationen zu erhalten.

Deshalb sind die zuständigen Behörden auf Beobachtungen über Funde und mögliche Gefährdungen von Denkmalen durch die Bürger angewiesen. Alle Beobachtungen sind ein wichtiger Mosaikstein und können für den Archäologen von Wichtigkeit sein.



Goetheschule



8. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde – UNB – nimmt die gesetzlich geregelten Aufgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege wahr. Durch ihre Mitwirkung soll gewährleistet sein, dass die natürlichen Ressourcen sowie der Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild und die Erholung in Natur und Landschaft auch für künftige Generationen erhalten und entwickelt werden. Ziel ist es, die Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits bei der Vorbereitung aller Planungen und Maßnahmen durch Bauwillige, Unternehmen oder auch von Behörden eingehend zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur Gestaltung von Biotopen, die Entwicklung von Biotopverbundsystemen und die Ausweisung von Schutzgebieten sind weitere wesentliche Aufgaben der unteren Naturschutzbehörde, die auf der Grundlage der kommunalen Landschaftspläne sowie des Landschaftsrahmenplanes basieren und somit indirekt Einfluss auf das Baugeschehen haben können. Hierbei sind insbesondere die nachfolgenden naturschutzrechtlichen Regelungen von Bedeutung und bei der Planung zu beachten:

Eingriff in Natur und Landschaft

Auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen gilt die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen außerhalb der im Zusammenhang bebau-

ten Ortsteile sowie die wesentliche Änderung dieser Anlagen als Eingriff in die Natur und Landschaft.

Der Verlust von Funktionen des Naturschutzes und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, wie sie durch verschiedene Vorhaben (z. B. durch Versiegelung des Bodens beim Bau eines Hauses, Abgrabungen und Aufschüttungen im Zusammenhang mit dem Bau eines Hauses oder Entfernung landschaftsbestimmender Einzelbäume) entstehen, sind in erster Linie zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten; z. B. kann dies durch Prüfung von Standortalternativen erfolgen. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Um den Verlust und die Beeinträchtigungen beurteilen zu können sind deshalb im

Regelfall auch Unterlagen für eine naturschutzfachliche Prüfung im Zusammenhang mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die untere Naturschutzbehörde, die in diesen Fragen auch Ansprechpartner ist.

Darauf hinzuweisen ist, dass für die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Außenbereich auch dann eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist, wenn das Bauvorhaben keiner Baugenehmigung bedarf (z. B. landwirtschaftliche Unterstände, Gewächshäuser).

Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und kleineren Gewässern mit einer Größe



Pfungstädter Moor

N othnagel – Container Dienst

– SCHNELL UND ZUVERLÄSSIG –

- Bauschutt und -abfälle
- Sperrmüll
- Industriemüll
- Gartenabfälle
- Auslieferung von Kies, Sand und Schotter aller Art
- Lieferung von Auffüllmaterial
- Wertstoffhof Samstag 8.00 – 13.00 Uhr



In den Eichen 5 · 64319 Pfungstadt · Tel. (0 61 57) 27 49 · Fax (0 61 57) 8 37 05
E-Mail: container-nothnagel@t-online.de

DA-DI Biokompost

Nutzgarten

Ziergarten

GaLaBau

Landwirtschaft

Weinbau



das Beste für Ihren Garten!



DA-DI Werk | Roßdörfer Straße 104 | 64409 Messel
Tel.: 0 61 59 / 91 60-0 | E-Mail: info@da-di-werk.de
Internet: www.da-di-werk.de

Preiswerte Komposte und Substrate erhalten Sie in unseren Kompostierungsanlagen:

- Alsbach-Hähnlein
Tel.: 0 62 57-54 67
- Eschollbrücken
Tel.: 0 61 57-55 89
- Semd
Tel.: 0 60 78-7 40 91
- Weiterstadt
Tel.: 0 61 50-1 24 39
- Wembach-Hahn
Tel.: 0 61 62-63 38

Floratop® Floratop-Produkte werden aus DA-DI-Biokomposten hergestellt und bringen Ihre Pflanzen zum Gedeihen.



von mehr als 1 ha sowie an den durch Verordnung näher bestimmten Gewässern zweiter Ordnung ist die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie grundsätzlich verboten. Bauliche Anlagen können unter bestimmten Voraussetzungen von der unteren Naturschutzbehörde im Wege einer Ausnahmegenehmigung zugelassen werden. Hierbei sollen die Möglichkeiten der gewässernahen Erholung der Bevölkerung und Biotopverbundmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Gesetzlich geschützte Biotope

Bestimmte Biotope (Lebensraum einer Gemeinschaft verschiedener Arten), wie z. B. Moore, Heiden, aber auch Trockenrasen, Staudenfluren, Sukzessionsflächen, Steilhänge oder Kleingewässer stehen als gesetzlich geschützte Biotope unter einem besonderen Schutz. Alle Handlungen, die zu einer Beseitigung, Beschädigung, sonst erheblichen Beeinträchtigung oder zu einer Veränderung des charakteristischen Zustands führen können, sind verboten. Bauliche Anlagen können nur unter bestimmten Voraussetzungen von der unteren Naturschutzbehörde im Wege einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiung zugelassen werden.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Bestimmte Gebiete im Landkreis Darmstadt-Dieburg sind als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete unter einem besonderen Schutz gestellt. In den Naturschutzgebieten ist eine Bebauung grund-

sätzlich verboten. Das gleiche gilt für Landschaftsschutzgebiete, wobei im Einzelfall Ausnahmen und Befreiungen möglich sind, wenn die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Dieses bedarf einer gesonderten naturschutzfachlichen Prüfung der unteren Naturschutzbehörde.

Baumschutz

In einigen Gemeinden bestehen Baumschutzsatzungen oder -Verordnungen, die den Baumbestand unter Schutz stellen. Für bestimmte Bäume gilt ein Verbot der Beseitigung. Dieses ist ebenfalls bei der Planung von Bauvorhaben zu beachten; im Einzelfall sind Ausnahmen oder Befreiungen möglich, wenn die Voraussetzungen dazu erfüllt sind.

Artenschutz

Auch im besiedelten Bereich kommen Tierarten vor, die unter einem besonderen

gesetzlichen Schutz stehen. Beispielhaft sind hier Fledermäuse, Störche, Schwalben, Sperlinge, Hornissen, verschiedene Höhlenbrüter wie Schleiereule, Turmfalke oder Waldkauz sowie Siebenschläfer zu nennen.

Bauen mit der Natur

Jedes Bauen belastet, verändert und verbraucht ein Stück Natur. Ökologisches Bauen heißt, das Gleichgewicht ökologischer Kreisläufe zu beachten, ohne die Belastungsgrenzen der Natur zu überschreiten. Gebäude und Siedlungen sollen möglichst schonend, die gegebenen natürlichen Verhältnisse nutzend, in die Landschaft oder vorhandene Bebauung eingefügt werden. Dabei ist sparsam mit dem vorhandenen Grund und Boden, dem Mutterboden und den natürlichen Mineralien umzugehen. Bauabfälle sind sachgemäß zu entsorgen.



Stadtwald

8. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz

Das Gebäude sollte Luft, Wasser und Boden nicht belasten und möglichst wenig Energie verbrauchen. Es sollte, schon zur gesundheitlichen Vorsorge der Bewohner, aus möglichst natürlichen Materialien gebaut werden, die auch bei Renovierungen, Austausch und Abriss nicht zu Abfallproblemen führen. Chemische Baustoffe und

chemisch behandelte Materialien müssen später einmal teuer als Sondermüll entsorgt werden.

15 % der Bevölkerung leidet an Allergien und anderen Krankheiten. Belastungen in der Umwelt, der Nahrung oder am Arbeitsplatz sind fast unvermeidbar. Beim Bau des

Hauses können zusätzliche Belastungen vermieden werden. Gesundes, trockenes Holz braucht im Haus keine Imprägnierung. Eine Oberflächenbehandlung kann mit natürlichen Wachsen oder Ölen erfolgen. Holz im Dachstuhl sollte, wenn unbedingt erforderlich, nur mit ökologisch verträglichen, wasserlöslichen Mitteln auf Salzbasis behandelt werden. Farben und Lacke sollten keine organischen Lösungsmittel enthalten. Vorsicht vor formaldehydhaltigen Spanplatten! Werden beim Innenausbau Dämmmaterialien aus Mineralfasern verarbeitet, so sind bei der Verarbeitung Atemschutzmasken zu tragen. Um eine Belastung der Atemluft mit Mineralfasertaub zu verhindern, ist auf den luftdichten Einbau zu achten. Erkundigen Sie sich auch nach alternativen Dämmstoffen. Schlecht verarbeitete Fenster und Türen machen nicht nur den Wärmeschutz zunichte, sondern gefährden auch die Bausubstanz.

Durch Feuchteschäden mit Schimmelpilzbefall können auch gesundheitliche Gefahren entstehen. In diesen Bereichen ist daher besondere Sorgfalt angebracht. Außerdem sollte weitgehend auf Tropenhölzer oder die Verwendung von PVC verzichtet und dafür einheimische oder nordische Nadelhölzer verwendet werden.

Zu den Fragen des ökologischen Bauens zählen auch die sparsame Versiegelung von Flächen, die Versickerung oder sogar Nutzung von Regenwasser, die Verwendung standortgerechter und einheimischer Pflanzen.



Biotopwettbewerb



9. Belange des Wasserrechts

Allgemeines

Das Wasserrecht hat mit zunehmendem Umweltbewusstsein eine immer größere Bedeutung erlangt. So ist es in allen Teilbereichen des Wasserrechts eine wesentliche Aufgabe der Rechtsordnung, das Gemeinwohl zu sichern und einen Ausgleich zu schaffen zwischen den Belangen der Allgemeinheit an einem ökologisch intakten Wasserhaushalt und der ordnungsgemäßen, dem Schutz der Umwelt Rechnung tragenden Bewirtschaftung des Wassers einerseits sowie den unterschiedlichen schutzwürdigen Einzelinteressen an der Nutzung des Wassers andererseits.

Die wasserrechtlichen Vorschriften regeln somit, dass einer Verschwendung ökologisch wertvollen Wassers entgegen gewirkt wird und dass durch menschliches Einwirken Verunreinigungen oberirdischer Gewässer und des Grundwassers verhindert werden.

Aus den wasserrechtlichen Vorschriften ergeben sich im Zuge von Bauvorhaben regelmäßig Berührungspunkte, die wasserrechtliche Erlaubnisse oder Genehmigungen erforderlich machen. Um die zügige Bearbeitung eines Bauantrages sicherstellen zu können, ist es erforderlich, dass bei der Wasserbehörde die notwendigen technischen Unterlagen einzureichen sind, soweit die Bauvorhaben nachfolgende wasserwirtschaftliche Bereiche zur Ordnung des Wasserhaushaltes berühren:

Gewässer

Ziel der Wasserwirtschaft ist es, bestehende Gewässer zu erhalten und ökologisch zu entwickeln. Aus diesem Grund dürfen Gewässer und ihre Ufer durch Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich erfordert jede Einwirkung auf ein Gewässer wasserrechtliche Erlaubnisse oder Genehmigungen. Es ist ein Gewässerunterhaltungstreifen von mindestens 5 m von der Böschungsoberkante freizuhalten. Die Anlage von Gartenteichen, die das Grundwasser nicht anschnitten, sind genehmigungsfrei.

Zentrale Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird über eine Kanalisation gesammelt und in einer zentralen Kläranlage gereinigt. Hierbei wird unterschieden zwischen Mischwasserkanalisation und Trennkanalisation.

Bei der Mischwasserkanalisation wird das Schmutzwasser zusammen mit dem Nieder-

schlagswasser in einer Kläranlage behandelt (meistens in einer Klärtechanlage).

Bei der Trennkanalisation werden das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser in zwei verschiedene Rohrleitungen abgeleitet und gesondert gereinigt.

Der Anschluss an die Kanalisation kann meistens direkt an der Grundstücksgrenze erfolgen.

Die Anschlusshöhe der Rohrleitungen sollte man selbst durch Aufgraben feststellen, um Pumpanlagen zu vermeiden. Der entsprechende Antrag zum Anschluss ist zusammen mit dem Bauantrag bei den Stadtwerken zu stellen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung muss im Rahmen der Erschließung gesichert werden. Die Form der Versorgung wird ebenfalls gemeindlich geregelt. Die Wasserversorgung erfolgt



Entwässerungsleitung mit Revisionsöffnung

9. Belange des Wasserrechts

über eine öffentliche Versorgung durch die Stadtwerke.

Grundwasserentnahmen

Werden Grundwasserentnahmen für industrielle, gewerbliche oder landwirtschaftliche Zwecke erforderlich, so sind hierfür grundsätzlich bei der Wasserbehörde die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dieses gilt auch für Pumpversuche, um die Leistungsfähigkeit des Grundwasserleiters festzustellen.

Werden bei Baumaßnahmen das Grundwasser freigelegt oder ist eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist dieses grundsätzlich der Wasserbehörde anzuzeigen. Diese entscheidet dann im Einzelfall ob ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Wasserschutzgebiete

In ausgewiesenen Wasserschutzgebieten

können Bauvorhaben Einschränkungen erfahren.

Überschwemmungsgebiete

Sind bauliche Anlagen und/oder Anpflanzungen in Überschwemmungsgebieten vorgesehen, so sind bei der Wasserbehörde Ausnahmegenehmigungen zu beantragen.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Im Wasserrecht ist der sogenannte „Besorgnisgrundsatz“ ein wichtiger Begriff. Er besagt, dass Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden müssen, dass eine Verunreinigung der Gewässer incl. Grundwasser nicht zu besorgen ist. Für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen bedeutet der Besorgnisgrundsatz, dass keine Stoffe austreten und Gewässer und Boden verunreinigen dürfen – weder im bestimm-

ungsgemäßen Betrieb noch bei Betriebsstörungen. Im privaten Bereich handelt es sich meist um Anlagen zur Lagerung von Heizöl oder Eigenverbrauchertankanlagen für Dieselkraftstoff.

Altlastenverdachtsflächen

Um die Funktionen des Bodens und das Grundwasser zu schützen bzw. wiederherzustellen, sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren. Der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich vermieden werden. Wenn Belastungen bekannt sind bzw. entdeckt werden, ist der Landrat als zuständige Behörde zu benachrichtigen. Die Einleitung entsprechender Schritte erfolgt durch die Umweltabteilung.

Stadtwerke Pfungstadt

Wasserversorgung • Abwasserbeseitigung
Kirchstraße 12 - 14 64319 Pfungstadt



24h Notruf-Nr.: (0 61 57) 9 88 - 4040
Tel.: 9 88 - 1146 Fax: 9 88 - 1311
Email: stadtwerke@pfungstadt.de
www.stadtwerke-pfungstadt.de






Sympathisch, preisgünstig und ganz in Ihrer Nähe

Profitieren auch Sie von den cleveren GGEW-Tarifen: Bundesweit gehören wir zu den günstigsten Stromanbietern. Seit Oktober 2006 bieten wir nun auch in Pfungstadt Erdgas zu den günstigen GGEW-Tarifen an.

Aber es kommt noch besser: Beziehen Sie Strom und Gas von der GGEW-AG, so erhalten Sie unseren Duo^{plus}-Vorteil von drei Prozent Nachlass auf Ihre Gas-Verbrauchskosten!

Jetzt anrufen und Vergleichsangebot einholen:

 **(0 62 51) 13 01 - 450**

GGEW

Strom.Gas.Wasser.

Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerk Bergstraße AG
Dammstraße 68 • 64625 Bensheim

www.ggew.de



www.pfungstadt.de