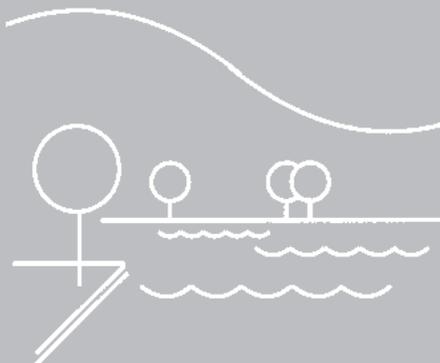


**KREIS
BERGSTRASSE**

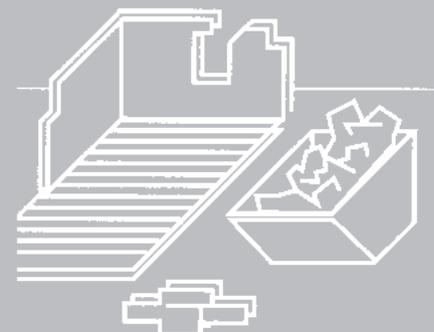
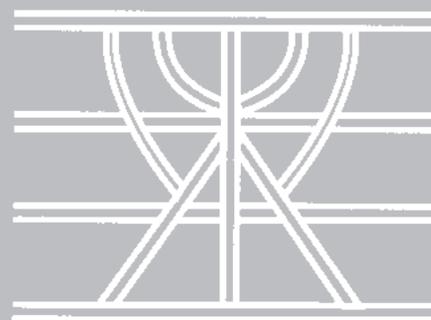
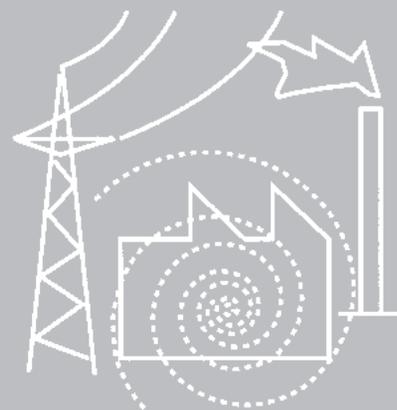
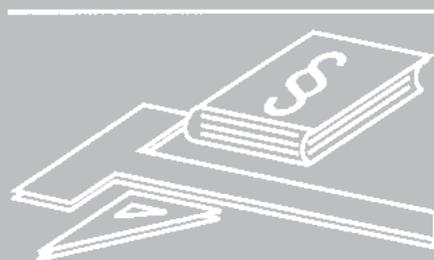


TEIL DER REGION



**INFORMATIONEN
FÜR
BAUWILLIGE**

NEUAUFLAGE '04



Vorwort des Baudezernenten



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, liebe Bauwillige,

dank seines hohen landschaftlichen Reizes und aufgrund seiner Lage im Wirtschaftsraum Rhein-Main-Neckar gehört der Kreis Bergstraße nicht nur zu einem der gefragtesten Wohnstandorte mit hohem Freizeitwert, sondern auch zu einer der ökonomisch stärksten Regionen in der Europäischen Union.

Diese "gesunde" Mischung zwischen den Bedürfnissen des Wohnens, der Freizeitgestaltung und denen des Wirtschaftslebens ist es, die trotz einzelner konjunkturbedingter Schwankungen vielfältige Bauaktivitäten verzeichnen lässt. Sie macht aber gleichzeitig ablesbar, welchen Herausforderungen sich Planen und Bauen gegenüber sieht:

Bauen bedeutet heute nicht nur besondere künstlerische, architektonische und bautechnische Gestaltung eines Gebietes oder eines Gebäudes, sondern zugleich und mehr denn je Auseinandersetzung und harmonische Bewältigung manchmal konträr und unvereinbar erscheinender ökologischer wie ökonomischer Zielsetzungen. Dies gilt gleichermaßen für das jeweils wechselseitige Verhältnis "Gebäude Umgebung/Umwelt" wie "Gebäude Bewohner", also für unseren inneren Lebensraum. Dessen Ausgestaltung unter architektonischen

und z.B. baubiologischen Aspekten trägt entscheidend zum eigenen körperlichen und damit auch seelischen Wohlbefinden bei. Dies zeigt, wie sich Entscheidungen für die Umwelt auf lange Sicht – auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – positiv für die Bauherrschaft auswirken können. Es wird aber auch deutlich, wie komplex sich die Zusammenhänge darstellen. Diese haben zwangsläufig ihren Niederschlag in zahlreichen, teilweise nicht immer leicht zu überschauenden rechtlichen Bestimmungen gefunden, die es beim Bauen zu beachten gilt, selbst wenn bestimmte Vorhaben baugenehmigungsfrei sind bzw. keiner bauaufsichtlichen Prüfung bedürfen. Die vorliegende Informations-Broschüre soll Ihnen daher erste Hinweise, Anregungen und Ratschläge für die Planung und Realisierung Ihres Bauvorhabens geben. Sie enthält in ihrer Neuauflage neben den maßgeblichen Regelungen der neuen Hess. Bauordnung (HBO 2002) auch einzelne, das Bauen tangierende Umweltbereiche, wie z.B. Abfallwirtschaft, Baubiologie, Energie, Immissions-, Denkmal- und Naturschutz; Ausführungen zur Baufinanzierung, insbesondere zu den Möglichkeiten der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel runden die Information ab.

Die Broschüre ist als Leitfaden zu verstehen, sie kann und will daher auch nicht den Anspruch eines das gesamte Spektrum abdeckenden und alle Fragestellungen ausreichend beantwortenden Fachbuches erfüllen. Für weitergehende Informationen, Fragen usw. stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kreis Ausschusses, insbesondere des Baubereiches gerne zu Verfügung.

Als Baudezernent des Kreises Bergstraße hoffe ich, dass die Broschüre den ihr zugedachten Zweck für alle Bauinteressierten erfüllt und auch für andere am Bau Beteiligte wie Planer, Architekten, Bauleiter, Unternehmer so manch interessante Information enthält.

Für die Durchführung Ihres Bauvorhabens wünsche ich Ihnen viel Erfolg.

Jürgen Lehberg
Erster Kreisbeigeordneter

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Baudezernenten

1. Der Kreis stellt sich vor

- 1.1 Kreis Bergstraße
Teil der Region Starkenburg
- 1.2 Kreis Bergstraße
Landschaft – Geschichte –
Menschen
- 1.3 Der Naturpark
Bergstraße-Odenwald
als Europäischer und
Nationaler Geopark
- 1.4 Ansprechpartner
"Kreisbauamt"

2. Baurechtliche Grundlagen Privates – öffentliches Baurecht

- 2.1 Bauplanungsrecht
- 2.1.1 Bauleitplanung
Flächennutzungsplan –
Bebauungsplan – vorhaben-
bezogener Bebauungsplan
- 2.1.2 Planungsrechtliche
Zulässigkeit
von Bauvorhaben
- 2.2 Bauordnungsrecht
- 2.2.1 Das Baugrundstück
Auswahl – Hinweise –
Grundstücksteilung
- 2.2.2 Entwurfsverfasser/in –
Bauvorlageberechtigung
- 2.2.3 Bauaufsichtliche Ver-
fahren/-sarten – befristete
Wahlmöglichkeiten

- 2.2.4 Das Verfahrensrecht
im Einzelnen –
Genehmigungspflichtige,
-freie Vorhaben
- 2.2.4.1 "Echt" baugenehmigungs-
freie Vorhaben
- 2.2.4.2 Baugenehmigungsfreie
Vorhaben im beplanten
Bereich (Genehmigungs-
freistellung)
- 2.2.4.3 "Vereinfachtes"
Baugenehmigungsverfahren
- 2.2.4.4 "Herkömmliches" Baue-
nehmigungsverfahren (Nor-
mal-, Sonderbauverfahren)
- 2.2.4.5 Aktionen der am
Verfahren Beteiligten
- 2.2.5 Bautechnische Nachweise
- 2.2.6 Baubeginn – Bauschild –
Bauausführung –
Bauzustandsmitteilungen
- 2.2.7 Besondere
Verfahrensregelungen
- 2.2.7.1 Bauvoranfrage,
Bauvorbescheid
- 2.2.7.2 Teilbaugenehmigung
- 2.2.8 Geltungsdauer
der Baugenehmigung,
des Bauvorbescheides
- 2.2.9 Bauvorlagen – Vordrucke
- 2.2.10 Bauaufsichtsgebühren

3. Baubiologie

Baubiologisch Bauen – was ist das ?
– Schadstoff-Prüfstellen / Sachver-
ständigenbüros / Auskunftsstellen –
Weiterführende Hinweise

4. Naturschutz

- 4.1 Grundlagen
- 4.2 Eingriffsregelung /
Freiflächenplanung
- 4.2.1 Bauen innerhalb
eines qualifizierten
Bebauungsplans
- 4.2.2 Bauen im Innenbereich
- 4.2.3 Bauen im Außenbereich –
Bestandsplan, Aus-
gleichsplan, Bilanzierung
Sonderfälle
- 4.3 Baugenehmigungsfreie
Vorhaben
- 4.3.1 Artenschutz / Biotopschutz
- 4.3.2 Landschaftsschutzgebiet
- 4.3.3 FFH-Gebiet
- 4.4 Ansprechpartner,
Weiterführende Hinweise

5. Energie und Wasser

- 5.1 Energiesparende
Maßnahmen
- 5.1.1 Bauteilbezogene
Dämmung
- 5.1.2 Einsparmöglichkeiten von
elektrischer Energie
- 5.2 Rationelle Energie-
und Wassernutzung
- 5.2.1 Heizung
- 5.2.2 Wassernutzung
- 5.3 Regenerative Energie
- 5.3.1 Solare Brauchwasser-
Erwärmung (Solarthermie)
- 5.3.2 Solare Stromerzeugung
(Photovoltaik)

- 5.3.3 Holz-Pelletsheizung
- 5.4 Weiterführende Hinweise

6. Immissionsschutz

Allgemein – Ziel und Zweck –
Verordnung über kleine und
mittlere Feuerungsanlagen

7. Abfallwirtschaft

Baustellenabfälle – Abfall-
entsorgung – Abfallarten –
Schadstoffbelastungen

8. Denkmalschutz

- 8.1 Denkmalpflege –
Denkmalschutz
- 8.2 Denkmalschutzgesetz –
Denkmalbuch

Was sind Kulturdenkmäler ? –
Denkmalbuch, Denkmaltopographie,
Arbeitslisten – Rechte und Pflichten
betroffener Eigentümer – Denkmal-
rechtliche Genehmigung, Antrags-
unterlagen – Ansprechpartner

9. Öffentliche Förderung

Finanzierung eines Vorhabens –
Der Staat hilft und fördert –
Bau oder Ersterwerb von neu
geschaffenem und selbstgenutztem

Wohneigentum –
Schaffung von
Mietwohnungen –
Modernisierung von
Mietwohnungen –
Ansprechpartner und
Informationsquellen

ANHANG

- Ämter-/
Abteilungsverzeichnis
- Abkürzungsverzeichnis
- Stichwortverzeichnis
- Kreiszahlen
(statistisches Material)



Das Girokonto mit Mehrwert

Jetzt zusätzlich
mit kostenloser Kreditkarte !

Mit **KontoDirekt**,
unserem zukunfts-
orientierten Konto-
modell haben Sie die
Wahl. Möchten Sie
per Telefon Über-
weisungen tätigen
oder lieber an Ihrem
PC den Kontostand
abfragen? Ganz egal,
ob Online-oder
Telefonbanking, das
KontoDirekt hält,
was es verspricht!

- **verzinst**
- **kostenfrei**
- **freizügig**



Volksbank Bergstraße eG

Telefon: 0 62 52/ 1 25-0

Telefax: 0 62 52/ 1 25 83 88

e-mail: email@voba-bergstrasse.de

Internet: www.voba-bergstrasse.de



Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße
Der kommunale Entsorger für den Kreis

Tel.: 0 62 56/8 51-0

Bergsträßer Umweltservice GmbH

Unsere Tochterfirma: Bergsträßer Umwelt Service GmbH

- Wertstoffeffassung
- Vergärung von biogenen Gewerbeabfällen
- Herstellung und Vertrieb von Holzhackschnitzeln
- Herstellung und Vermarktung von Erden/Kompostprodukten
- Entsorgung von Erdaushub
- Sickerwasserreinigung



BÜRGEMEINSCHAFT
DIPL.-ING. J. BURKLE
PROF. DR.-ING. K. KUNTSCHE
Örtlich best. u. verbind. Sachverständiger

Lindberghstraße 12
64625 Bensheim
Fon: 06251 / 987 330
Fax: 06251 / 987 331

Geotechnische Sachverständigengutachten zu Baugrund und Grundwasser, Atlasten und Bauschäden

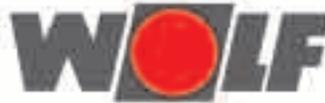
Wir erkunden im Feld und untersuchen im eigenen Labor

Baugrund und Grundwasser,
erstellen Baugrund- und Gründungsgutachten,
planen und berechnen Baugruben und Grundwasserhaltungen und
begleiten und überwachen die Bauausführung.

Auf unsere Beratung können Sie bauen!

www.geos-dt.de
geoservice@web.de

Die neue Wolf
Brennwerttherme



**W. Hofmeister
Energietechnik**

**Öl- Gas und Brennwerttechnik, Solar, Sanitär,
Kundendienst, Meisterbetrieb**

Reichenberger Straße 15 • 68642 Bürstadt
Tel. (0 62 06) 96 98 14 • Fax (0 62 06) 96 98 15
Handy (01 60) 7 35 32 02

TopSon Solartechnik
Von Energiesparern
wärmstens empfohlen



1

Der Kreis stellt sich vor

1.1 Kreis Bergstraße Teil der Region Starkenburg

Fünf südhessische Gebietskörperschaften, die Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, der Odenwaldkreis und die Stadt Darmstadt haben 1998 die "Starkenburgerklärung" unterzeichnet, die Gründungsurkunde der Region Starkenburg. Die Zusammenarbeit innerhalb dieser Region, mit 2.500 qkm und einer Million Einwohner in etwa mit dem Saarland vergleichbar, zeigt sich an kulturellen, wirtschaftlichen oder ökologischen Initiativen und orientiert sich an dem von ihr geschaffenen "Zielquadrat"



Durch die zunehmende Globalisierung der Weltwirtschaft und der gestiegenen Konkurrenzsituation darf sich die Region Starkenburg offenbar eher zu den "Gewinnern" rechnen. Während andere Regionen in Deutschland derzeit mit zurückgehenden Einwohnerzahlen und einer schwierigen regionalen Wirtschaftssituation zu rechnen haben, nimmt die Bevölkerung und die Beschäftigung in der Region weiterhin zu. Neben den "harten" Standortfaktoren überzeugt die Region Starkenburg im bundesweiten Vergleich mit den sog.

"weichen" Standortfaktoren: mit ihrer Vielzahl an kulturellen Einrichtungen, differenzierten Möglichkeiten des Schulbesuchs oder der Ausbildung und attraktive Freizeitaktivitäten für alle Altersklassen.



Die Region Starkenburg tritt in die Nachfolge der historischen Region Starkenburg, deren Wurzeln auf das Kloster Lorsch zurückgehen. Sie hat deshalb eine ausgeprägte fest verankerte regionale Identität vorzuweisen. Diese starken historischen Wurzeln erleichtern regionale Allianzen und stärken den Raum in der Konkurrenz der Regionen.

1.2 Kreis Bergstraße

Landschaft – Geschichte – Menschen

Der Kreis Bergstraße – an Rhein und Neckar gelegen – ist der südlichste der 21 Landkreise in Hessen. Mit rund 265.000 Einwohnern, die auf einer Fläche von 719 Quadratkilometern leben, gehört er zu den bevölkerungsstärksten Kreisen dieses Bundeslandes.

Im Norden sind die hessischen Landkreise Groß-Gerau und Darmstadt-Dieburg seine Nachbarn, im Osten ist es der Odenwaldkreis. Im Süden grenzt der Kreis Bergstraße an den baden-württembergischen Rhein-Neckar-Kreis und an die Großstadt Mannheim. Im Westen ist er über den Rhein hinweg verbunden mit den rheinland-pfälzischen Kreisen Ludwigshafen, Alzey-Worms und der Stadt Worms. Die Bergsträberinnen und Bergsträßer leben in 22 Städten und Gemeinden. Kreisstadt ist Heppenheim an der Bergstraße.

Gebildet wurde der Kreis Bergstraße 1938 aus dem damaligen Kreis Heppenheim und Teilen des Kreises Bensheim. Seinen heutigen Gebietsstand erhielt er 1945, als der Rhein Zonengrenze wurde und die rechtsrheinischen Städte und Gemeinden des Kreises Worms hinzukamen. Bereits in fränkischer Zeit umfasste die Mark Heppenheim ein Gebiet, das in wesentlichen Teilen dem heutigen Kreis Bergstraße entsprach. Seine Geschichte haben nach den Tagen der Römer anfangs das Reichskloster Lorsch, dann Kurmainz und Kurpfalz und ab 1803 Hessen-Darmstadt bestimmt und mitgeschrieben.

Wie stellt sich der Kreis Bergstraße dem Betrachter heute dar? Beginnen wir mit einer kleinen Erkundung im Westen. Das weite, fruchtbare Ried ist Teil der oberrheinischen Tiefebene; es reicht vom Rhein bis zur Bergstraße, dem Westabfall des Odenwaldes. Hier schon erlebt und erfährt der aufmerksame Beobachter charakteristische Einzelheiten, die den gesamten Kreis prä-

Der Kreis stellt sich vor

gen. Der natürliche Lebensraum ist überdurchschnittlich hoch beansprucht durch Verkehrswege und Anlagen der Ver- und Entsorgung – Tribut eines Wachstumskreises an die Zivilisation.

Die Bergstraße, jene unbeschreiblich vielfältige Landschaft zwischen Darmstadt und Heidelberg mit Weinbau und früher Baumbüchse, hat dem Kreis den Namen gegeben. Von hier aus erschließen zahlreiche Täler die anmutige Gebirgslandschaft des Odenwaldes. Das hessische Neckartal gilt als Idealbild einer deutschen Flusslandschaft. Es beansprucht zu Recht, die "vierte Landschaft" des Kreises zu sein.

Die vier Landschaftsteile beherbergen auch so manche Sehenswürdigkeit, insbesondere Kulturdenkmäler wie Burgen und Kirchen, aber auch technische Denkmäler wie die Überwaldbahn zwischen Mörlenbach und Wald-Michelbach. Besonders zu erwähnen ist die Lorscher Königshalle; sie gehört heute zum Weltkulturerbe der UNESCO.

Als Folge seiner wirtschaftsgeographischen Situation und seiner verkehrsgünstigen Lage im Raum zwischen den Siedlungsschwerpunkten Frankfurt, Mannheim und Heidelberg wirkt ein beachtlicher "Siedlungsdruck" auf den Kreis Bergstraße und seine Kommunen. Leistungsfähige Verkehrswege unterstreichen die günstigen Standortfaktoren für Wirtschaft, Handel, Handwerk und Dienstleistung sowie die dadurch entstandenen Arbeitsplatzangebote vor Ort und in den nahen Zentren.

Vor dem Hintergrund attraktiver Infrastruktur war – vor allem in den Städten des Kreises – eine dynamische Siedlungsentwicklung zu verzeichnen. Sie

ging in der Regel einher mit parallel laufenden Programmen der Dorf- und Stadtentwicklung, wo zum Beispiel durch sinnvolle Aktivierung von "Gewerbebrachen" und Erneuerung von aufgelassenen Nutzungen wichtige "innere" Flächenpotenziale aufgewertet worden sind. Auch kleineren Kommunen ist es durch eine ausgewogene Flächenausweisung für Wohnen und Gewerbe – oft gekoppelt an eine zweckgebundene bauliche Nutzung – gelungen, vorzeigbare Dorf- oder Stadtentwicklung zu präsentieren.

Seiner Bevölkerungsentwicklung nach gehört der Kreis Bergstraße zu den expansivsten Bereichen in Hessen. Die Kreisbevölkerung hat sich in den letzten fünfzig Jahren fast verdoppelt: durch Zuzug von Heimatvertriebenen und Flüchtlingen, vor allem aber durch Wanderungsgewinne in den sechziger und frühen siebziger Jahren. Die enge wirtschaftliche Verflechtung mit den umliegenden Wirtschaftsgebieten äußert sich in hohen Pendlerzahlen. Verständlich, dass schon deshalb der öffentliche Personennahverkehr Priorität besitzt. Die Wirtschaftsstruktur wird immer stärker bestimmt vom Dienstleistungssektor. Die Unternehmen sind mittelständisch geprägt; Großbetriebe bilden die Ausnahme. Das Handwerk behauptet seinen Platz. Was für die Warenproduktion und Dienstleistungen gilt, trifft auch für die Agrarwirtschaft und den Weinbau zu.

Im Schulwesen hat das Nebeneinander der verschiedensten Schulformen Tradition. Das Kreiskrankenhaus in Hepenheim sichert zusammen mit freige-meinnützigen und privaten Kranken-

häusern die stationäre Krankenversorgung. Einrichtungen der Jugend- und Familienberatung sind ebenso selbstverständlich wie ein dichtes Netz von Sozialstationen. Zur Jugendarbeit ist die Altenpolitik getreten. Dass Alter nicht mit Passivität gleichzusetzen ist, zeigen die vielen von älteren Menschen gegründeten örtlichen Initiativen und Klubs. Untrennbar verbunden mit dem geselligen, gesellschaftlichen und kulturellen Leben sind die Bergsträßer Vereine, die nicht nur Spaß und Freude garantieren, sondern ebenfalls oft genug eine unverzichtbare Hilfeleistung für die Mitmenschen sind.

Den früher häufig zu hörenden Spruch: "Es gibt nichts, was es im Kreis Bergstraße nicht gibt" muss man sicher relativieren. Unstrittig bleibt, dass dieser Kreis sich in wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Hinsicht zu einem Lebensraum mit unverwechselbarem Charakter entwickelt hat, und es steht außer Frage, dass er die Zukunft und ihre Anforderungen gut bestehen wird.

1.3 Der Naturpark Bergstraße-Odenwald als Europäischer und Nationaler Geopark

Der Naturpark Bergstraße-Odenwald wurde im Jahr 1960 als gemeinnütziger Verein gegründet. Im Jahr 2002 wurde er als Europäischer und Nationaler Geopark ausgezeichnet. Das Geopark-Gebiet umfasst gegenwärtig eine Fläche von etwa 2300 Quadratkilometern und erstreckt sich vom Oberrheingraben im Westen über den Kristalli-

Der Kreis stellt sich vor

nen Odenwald bis hin zum Buntsandstein-Odenwald im Osten.

Mit über 60 Mitgliedskommunen, die sich über sieben Landkreise und drei Bundesländer erstrecken, bildet der Geopark ein wahrlich überregionales Forum für Erdgeschichte, Natur, Mensch und Kultur.

Unter dem Motto "Landschaft erleben" finden im Geopark lebendige Begegnungen statt mit Geologie, Erd- und Landschaftsgeschichte, der Kulturlandschaft, naturnahen Lebensräumen, der Nutzungsgeschichte, Kunst und Handwerk der Region.

Durch die Vernetzung und die gemeinsame Erarbeitung nachhaltiger Konzepte wird die regionale Identität nach innen und außen gestärkt.

Eine abgestimmte Geotourismus-Strategie dient der Schaffung neuer Einkommensquellen. Neben dem Fremdenverkehr profitieren davon auch Gastronomie und Landwirtschaft.

1.4 Ansprechpartner "Kreisbauamt"

Das **Kreisbauamt** ist Teil des Bau- und Umweltdezernates des Kreises.

Die aus der ursprünglichen Aufgabenstellung und Organisationsform ("klassischer Baubereich") stammende und überkommene Bezeichnung "Kreisbauamt" umfasst genau genommen die beiden – allerdings heute eigenständigen – Abteilungen "Gebäudewirtschaft" (zuständig für Planung, Bau und Unterhaltung der öffentlichen kreiseigenen Bauvorhaben und Liegenschaften)

und "Bauaufsicht, Bauleitplanung, Denkmalschutz".

Die Öffentlichkeit und die meisten von Ihnen als Bauinteressierte, Bauwillige, Bauherrschaft oder als am Bau Beteiligte verbinden jedoch mit "**Kreisbauamt**" die Abteilung "**Bauaufsicht, Bauleitplanung, Denkmalschutz**", ist diese doch für Sie häufigster und hauptsächlicher Ansprechpartner auf dem Weg von der Bau(-rechtlichen)-Beratung über die Baugenehmigung bis hin zur Ausführung Ihres Bauvorhabens. Dementsprechend wird auch der Begriff "Kreisbauamt" in der vorliegenden Baubroschüre verwendet.

Abteilung "Bauaufsicht, Bauleitplanung, Denkmalschutz"

Die Abteilung "Bauaufsicht, Bauleitplanung, Denkmalschutz" vertritt die Belange der Bauaufsicht, des Denkmal- und des Immissionsschutzes. Sie ist damit zugleich untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde sowie u.a. Überwachungsbehörde für bestimmte Feuerungsanlagen nach der entsprechenden Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (näheres s.a. 8. "Denkmalschutz", 6. "Immissionsschutz"). Darüber hinaus berät sie insbesondere die Städte und Gemeinden bei der Erstellung von Bauleitplänen und koordiniert die Stellungnahmen des Kreises als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung an den Bauleitplanverfahren der Kommunen. Des Weiteren werden die Aufgabenbereiche "Schornsteinfegerwesen" und Durchführung der Gefahrenenverhütungsschau" wahrgenommen. Die Abteilung ist in Regionalbereiche gegliedert, denen die Kommunen – al-

so die jeweiligen Bauorte – zugeordnet sind. Da die Zuordnung jederzeit Änderungen unterworfen sein kann, wird von einer Darstellung der derzeitigen Aufteilung abgesehen.

Bitte nennen Sie daher bei telefonischen Kontakten oder Besuchen Ihren Bauort, und Sie werden zu Ihrem/Ihrer Ansprechpartner/In vermittelt.

(s.a. Anhang: "Ämter-/Abteilungsverzeichnis")

Abgabe von Unterlagen, Anträgen / Abholen von Dokumenten

Zur Abgabe von Bauanträgen, Bauvoranfragen, Unterlagen usw. – insbesondere direkt in der Abteilung – besteht derzeit die Möglichkeit in Zimmer 2071, 2. Obergeschoß des Bürogebäudes Graben 15; hier können auch Baugenehmigungen, Bauvorbescheide und sonstige Dokumente abgeholt werden (telefonische Erreichbarkeit unter: 0 62 52/15 56 87).

Achten Sie bitte beim Abholen Ihrer Baugenehmigung, Ihres Bauvorbescheides oder sonstiger Dokumente darauf, dass diese nur ausgehändigt werden, wenn Sie sich z.B. durch Personalausweis legitimieren können; sollten Sie nicht oder nicht allein Adressat des Dokumentes sein, erhalten Sie die Unterlagen nur gegen Vorlage einer entsprechenden Vollmacht.

Die Abgabe und Ausgabe von Unterlagen ist innerhalb der allgemeinen Bürozeiten (s. www.kreis-bergstrasse.de - Pfad: "Bürgerservice" -) des Kreises, insbesondere auch außerhalb der nachfolgend genannten Besuchs-/Sprechzeiten der Abteilung möglich.

Der Kreis stellt sich vor

Besuchs-/Sprechzeiten der Abteilung

Als Ansprechpartner stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung "Bauaufsicht, Bauleitplanung, Denkmalschutz" an folgenden Sprechtagen zur Verfügung:

- Montag und Dienstag:
von 8.00–12.00 Uhr
und
- Donnerstag:
von 10.00–12.00 Uhr und
von 14.00–18.00 Uhr

Des Weiteren besteht auch die Möglichkeit der Terminvereinbarung.

Weiterführende Hinweise

Weitere und aktuelle Informationen finden Sie über das Internet auf der homepage des Kreises Bergstraße und der künftigen Fachseite des Kreisbauamtes unter: www.kreis-bergstrasse.de

Branchenverzeichnis

Liebe Leser!

Hier finden Sie 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	Branche	Seite
Abfallwirtschaft	4	Herzog + Partner	16
Architekt	38	Holzbau	9
Badsanierung	16	Holzfachhandel	U2
Baggerabbruch- und Erdarbeiten ..	40	Ingenieurbüro	38
Bauelemente	22	Innenausbau	40
Baufinanzierung	22	Kieswerk	22
Baugeschäft	U4	Klempnerarbeiten	16
Baugrunderkundung	4	Lüftung	16
Bausparkasse	22	Maler	39
Baustatik	17	Pflasterarbeiten	58
Baustoffhandel	22	Planungsbüro	38, 64
Bautechnische Prüfung	17	Raumausstattung	17
Bauunternehmen	22, 39, U4	Rohbauarbeiten	22, 39
Brunnen – sämtl. Material	U4	Sachverständiger	64
Containerdienst	40	Sanitär	4, 16, 39, 58, U4
Dachbegrünung	39	Schlosserei	U2
Deponie	22	Schreinerei	17, 40
Estriche	16	Steinmetz	64
Fenster	U2	Solartechnik	58
Fensterbau	17	Spenglerei	39
Fliesen	40	Tragwerksplanung	16
Gardinen	17	Treppenbau	U4
Garten- und Landschaftsbau	39	Vermessungsbüro	39
Gartengestaltung	39, 58, 64	Volksbank	3
Gipsper	39	Wintergartenbau	17
Gründungsberatung	4	Zimmerei	U4
Gußasphalt	16	Zimmertüren	U2
Hausbau	9		
Haustechnik	4		
Heizung	4, 16, 39, 58, U4		

U = Umschlagseite

Traumhaus – Holzhaus

BAUEN
KÖNNEN SIE AUF UNS.

**NEUBAU
UMBAU
AUFSTOCKUNG**



KOMPETENZ IN
PLANUNG
BERATUNG
AUSFÜHRUNG

BÄHR

**HOLZBAU
HOLZRAHMENBAU
TREPPENBAU**

Harald & Jürgen
Bähr GbR
Gewerbegebiet 1
Großer Stellweg 12
68519 Viernheim
Fon 06204/2202
Fax 3446
www.Baehr-Holzbau.de
E-Mail: mail@Baehr-Holzbau.de

**ZIMMEREI
BEDACHUNG
FERTIG-
HÄUSER
TREPPENBAU
GARTEN-
HÄUSER**

Das **BÄHR Holzhaus** läßt auch Ihre Träume wahr werden

Nach Ihren Wünschen bauen wir Ihr Niedrigenergie 3-Liter- oder Passivhaus in moderner dampfdiffusionsoffener Holzrahmenbauweise.

Sie haben bei unserem Hauskonzept die Möglichkeit Ihr Wunschhaus individuell zu planen, ob Grundrißbestaltung, oder die Wahl einer Holz-, Putz- oder Klinkerverkleidung der Fassade das **BÄHR Holzhaus** verwirklicht Ihre Wünsche.

Durch die Vorelementierung von Wand-, Decken- und Dachelementen im Werk, ist Ihr **BÄHR Holzhaus** bereits nach wenigen Tagen auf der Baustelle wetterfest errichtet.

Beim darauf folgendem Innenausbau können Sie durch mögliche Eigenleistung einiges an Geld sparen, und bereits nach wenigen Wochen ist Ihr Traumhaus bezugsfertig.

Wohnen im **BÄHR Holzhaus** ist vom ersten Tag an behaglich, da es schon beim Einzug ringsum warm und trocken ist.

Das **BÄHR Holzhauskonzept** erfüllt die höchsten Ansprüche bei optimalen Wohnklima.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann rufen Sie doch einfach mal an.

Ihr Fachunternehmen im Holzhausbau

Holzbau Bähr

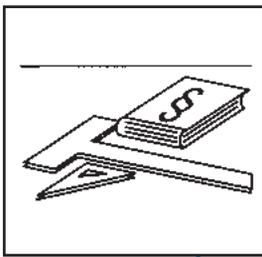
Großer Stellweg 12 · 68519 Viernheim

Telefon 0 62 04/22 02 · Fax 0 62 04/34 46

Internet: www.baehr-holzbau.de · Email: mail@baehr-holzbau.de



Wir sind Zertifiziert und gehören der Qualitätsgemeinschaft Holzbau und Ausbau an.



Baurechtliche Grundlagen

2

Beim Baurecht unterscheidet man zwischen öffentlichem und privatem Baurecht.

Privates Baurecht regelt die (privaten) Rechtsbeziehungen der am Bau Beteiligten untereinander und gegenüber Dritten. Hierzu gehört das Bauvertrags- und das Bauhaftungsrecht (wie z. B. Architekten- und Ingenieurvertrag, Honorierung, Bauauftragsvergabe, Gewährleistung/Gewährleistungsansprüche usw.).

Öffentliches Baurecht umfasst die Summe aller Rechtsvorschriften, die

- die Planung und Ordnung des Bauens,
- die Nutzung des zu bebauenden Bodens und
- die Anforderungen an zu errichtende und bestehende bauliche Anlagen

- unter Berücksichtigung der Interessen der Allgemeinheit betreffen.

Die nachfolgenden Erläuterungen konzentrieren sich auf diesen Bereich, bildet er doch die maßgebliche Grundlage des Dialoges und der Rechtsbeziehungen zwischen Bauherrschaft, der sonstigen am Bau tätigen Fachleute und der öffentlichen Bauverwaltung als Genehmigungs-/Bauaufsichtsbehörde auf dem Weg zur Realisierung eines Bauvorhabens.

Innerhalb des öffentlichen Baurechts differenziert man **nach dem Bauplanungs-(Städtebau-)recht** und dem **Bauordnungsrecht**.

Das in der Gesetzgebungskompetenz des Bundes liegende und damit im gesamten Bundesgebiet einheitlich geltende

Bauplanungsrecht bestimmt vereinfacht ausgedrückt - wo und was in der Gemeinde oder der Stadt gebaut werden darf.

Die wichtigsten bauplanungsrechtlichen Vorschriften sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Derzeit ist eine Novelle des BauGB in der Diskussion. Folgende Änderungen / Ergänzungen sind nach dem z. Zt. vorliegenden Gesetzesentwurf im wesentlichen vorgesehen:

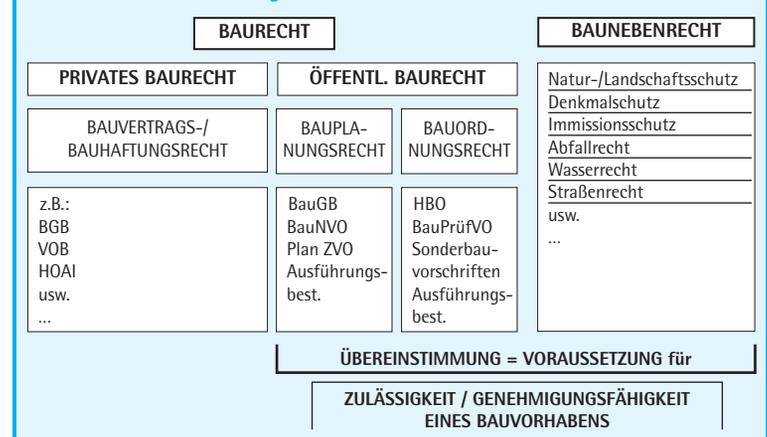
- Integration der Umweltprüfung in die Bauleitplanung
- Neustrukturierung der allgemeinen Vorschriften
- Neuregelungen zu den Verfahren in der Bauleitplanung ("Baurecht auf Zeit")
- Einführung des Begriffs der "Baukultur"

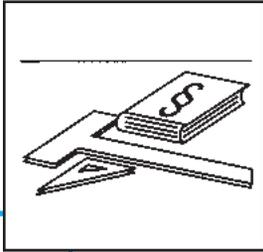
- Steuerung von Einzelvorhaben, soweit diese im Innenbereich Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete erwarten lassen (z. B. großflächiger Einzelhandel)

Die Neuregelungen sollen **im Jahr 2004** in Kraft treten; es bleibt abzuwarten, welche Inhalte der Bundesgesetzgeber schließlich modifizieren, grundsätzlich ändern bzw. neu einführen wird; die nachfolgenden Erläuterungen zum Bauplanungsrecht basieren auf den derzeit gültigen Regelungen.

Das dem jeweiligen Landesgesetzgeber vorbehaltene Bauordnungsrecht hingegen klärt, wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf konkrete und detaillierte Anforderungen an die Ausführung des Bauvorhabens auf dem (Bau-) Grundstück und die entsprechende Eignung des Baugrundstücks.

„Gliederung des Baurechts und Baunebenrechts“





Baurechtliche Grundlagen

Die wichtigsten bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in der für das Land Hessen geltenden Hessischen Bauordnung (HBO) enthalten, die nunmehr in der novellierten Fassung (HBO 2002) Anwendung findet.

Voraussetzung für die Zulässigkeit/Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens ist die Übereinstimmung des Vorhabens mit beiden Rechtsbereichen – also sowohl dem Bauplanungs- als auch dem Bauordnungsrecht – und mit den sonstigen, das Bauen tangierenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, dem sog. "Baunebenrecht" (wie z. B. Natur-/Landschafts-, Denkmal-, Immissionschutz, Abfall-, Wasser-, Straßenrecht usw.), selbst wenn das Vorhaben baugenehmigungsfrei ist bzw. keiner bauaufsichtlichen Prüfung bedarf.

Die Zusammenhänge sind in der Grafik "Gliederung des Baurechts und des Baunebenrechts" nochmals dargestellt.

2.1 Bauplanungsrecht

Die für das Bauen wesentlichen bauplanungsrechtlichen Bestimmungen des BauGB betreffen zum einen die Bauleitplanung, den Bodenverkehr, die bauliche Nutzung und die Bodenordnung der Städte und Gemeinden und zum anderen die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Demgegenüber ist die übergeordnete Planung für größere Gebiete (regional, überregional, z.B. Bund, Land) Gegenstand der Raumordnung, der sich die kommunale Bauleitplanung wiederum

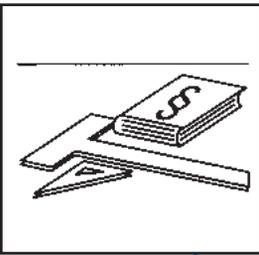
anzupassen hat. Man spricht daher auch von gestufter Planung oder von Planungsebenen. Daneben dienen Fachpläne als wichtige Informationsebene, damit wichtige Details aus anderen Fachgebieten, wie z.B. der Ökologie, dem Verkehr oder der Wasserwirtschaft, in den jeweiligen Zielvorstellungen der Planungsträger berücksichtigt werden können.

Die nachstehende Abbildung veranschaulicht, dass eine Verbindung von der Planung des Bundes bis hin zur Planung der Bauherrschaft verläuft. Und tatsächlich ist es auch so gedacht, dass sich die Ziele der Raumordnung des Bundes durch die verschiedenen Planungsebenen schließlich bis zum einzelnen Bauvorhaben auswirken ("Abstimmungs-/Entwicklungsgebot" bzw. "Anpassungsgebot").

2.1.1 Bauleitplanung

Von den uns heute bekannten, in der Frühgeschichte und dem Mittelalter lebenden hoch entwickelten Völkern wissen wir, dass diese ihre Städte und Siedlungen nach einem "Leitbild" entstehen ließen. Dabei wurden die Anordnung von Häusern und Straßen, wie sogar schon Entwässerungssysteme "geplant". Die Erkenntnis, dass man auf einer räumlich bestimmbar Fläche eine "Nutzungsordnung" vorgeben muss, um eine Grundlage für das Zusammenleben in der Gemeinschaft der Bewohner zu schaffen, ist also keine Erfindung des 19. und 20. Jahrhunderts. Richtig ist, dass noch nie soviel geplant wurde wie in den letzten 20 bis 30 Jahren. Dem Betrachter fällt es oft

PLANUNGSEBENEN UND „PLANARTEN“		
PLANUNGSTRÄGER/ GESETZL. GRUNDLAGE	PLANART	ZIELE
BUND Raumordnungsgesetz	Raumordnungsprogramm, -leitsätze Raumordnungspläne	Räumliche Entwicklung des Bundesgebietes, welche „der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft“ am besten dient
LAND HESSEN Landesplanungsgesetz	Landesraumordnungsprogramm Landesentwicklungsplan	Räumliche Entwicklung des Landes auf der Grundlage der Raumordnungsgrundsätze des Bundes
TRÄGER DER REGIONALPLANUNG Landesplanungsgesetz	Regionale Raumordnungspläne -Nordhessen, -Mittelhessen, -Süd Hessen	Festlegung der regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung der Planungsregion und die raumbedeutenden Planungen im Planungsraum
STADT/GEMEINDE Baugesetzbuch Baunutzungsverordnung	Bauleitplan - Flächennutzungsplan - Bebauungsplan - Vorhabenbezogener Bebauungsplan - sonst. Satzungen	Regelung der Nutzung der Flächen und Grundstücke der Gemeinde mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
BAUHERRSCHAFT Hessische Bauordnung, u.a.	Bauantrag: Lageplan, Freiflächenplanung, Bauzeichnungen	Zulässigkeit, Realisierung eines Einzel-Bauvorhabens



Baurechtliche Grundlagen

schwer, in jedem Fall die planende Hand zu erkennen! Und doch ist klar, dass wir auf Planungen der öffentlichen Hand heute weniger denn je verzichten können. Um bestimmte Ziele zu verfolgen, plant ja auch jeder und jede von uns. Diese Art von Planungen verantworten wir selbst, und der Zusammenhang zu den eigenen Interessen ist klar. Planungen, die für einen größeren Kreis von Menschen gelten, sind dagegen Sache der "öffentlichen Planungsträger", zum Beispiel der Gemeinde, dem Bundesland oder dem Bund. Geplant wird, wenn sich zeigt, dass ein momentan bestehender Zustand verbessert werden muss, oder wenn absehbar ist, dass sich ein bestehender Zustand verschlechtern wird. Solche Planungen haben stets in irgendeiner Form das Ziel, dem Gemeinwohl zu dienen; oft lässt sich dies nur sehr allgemein formulieren, wie z. B. mit: "gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse", "menschenwürdige Umwelt", "sichere Arbeitsplätze" etc.. Konkreter ist dabei schon die Planung, die bestimmt, welches direkte Ziel erreicht werden soll, z. B. "Ausweisung von Bauland zur Bereitstellung von Wohn- und Gewerbegrundstücken" etc.. Ergebnisse von Planungen sind meist Aussagen in Form von Plänen und Programmen. Pläne bestehen in der Regel aus Planzeichnungen und Plantexten. Diesen wird in der Regel eine Erläuterung oder Begründung beigelegt sein, damit man den Planungsgrund und evtl. Details nachvollziehen kann.

Die kommunale Bauleitplanung ist als Aufgabe der Städte und Gemeinden zu

verstehen, auch Planungshoheit genannt.

Die Bauleitplanung kennt zwei Stufen:
– den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und
– den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan als "Projektplan".

Die Verfahren, von ihrer Aufstellung über die Bürgerbeteiligung bis zur Rechtskraft, sind im Baugesetzbuch geregelt; hierüber können sie sich bei der jeweiligen Stadt- oder Gemeindeverwaltung näher informieren, denn die Bauleitpläne werden vom Stadt- bzw. Gemeindeparlament als Ortssatzung beschlossen.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FNP) darf den Rahmen des regionalen Raumordnungsplanes nicht verlassen; auch andere Fachplanungen (z. B. Verkehrs- und Versorgungsstrassen) sind darin "nachrichtlich" zu übernehmen.

Der Flächennutzungsplan wird von jeder Gemeinde / Stadt auf der kommunalen Ebene selbst erstellt. Er umfasst das gesamte Gemeindegebiet und soll als "dynamisch wirkendes Planziel" verstanden werden, also eine sich ständig aktualisierende, die Themen aufnehmende lebendige Planung sein.

Der Flächennutzungsplan ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten. Er stellt daher die Bauflächen für Wohnen, Industrie und Gewerbe, gemischte Nutzungen und Sondernutzungen, die Gemeinbedarfseinrichtungen, die Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen, die Flächen für Ver- und Entsorgung, die

Flächen für die Landwirtschaft, Wald und für Natur- und Landschaftsschutz dar. Änderungen des Plangebietes sind räumlich und punktuell möglich; denkbar ist also z. B., das ursprünglich an anderer Stelle dargestellte Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen auf ein geeigneteres Terrain zu verlegen, wenn Erkenntnisse vorliegen, die diese Planänderung rechtfertigen. Eine generelle Neubearbeitung des FNP wird, entsprechend den sich ändernden Voraussetzungen und Zielen der Gemeinde- und Stadtentwicklung, erfahrungsgemäß etwa alle zehn Jahre erforderlich.

Der Flächennutzungsplan ist nur behördenverbindlich und bindet vor allem die jeweilige Stadt bzw. Gemeinde bei ihrer verbindlichen Bauleitplanung, also den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen.

Bebauungsplan:

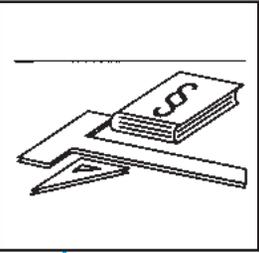
Der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnde Bebauungsplan (BLP) enthält die für jedermann rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung eines bestimmten, räumlich **abgegrenzten Gebietes (Teilbereich)** der jeweiligen Stadt oder Gemeinde.

Mit seinen Festsetzungen in Text und Zeichnung und mit der das Ortsbild gestaltenden Satzung wirkt er direkt als Ortsgesetz, also als Baurecht, auf das örtliche Geschehen ein.

Die Festsetzungen betreffen:

– die Art der Bodennutzung (z. B. reines, allgemeines, besonderes Wohngebiet, Dorf-, Mischgebiet, Kernge-

Baurechtliche Grundlagen



- biet, Gewerbe-, Industriegebiet, Sondergebiet),
- das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Verhältnis von überbaubarer Fläche zur Fläche des Baugrundstücks – GRZ = Grundflächenzahl, Verhältnis von Geschossfläche zur Fläche des Baugrundstücks – GFZ = Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe)
 - die überbaubaren Grundstücksflächen, gekennzeichnet durch Baugrenzen, Baulinien
 - die Verkehrs-, Grünflächen, Pflanzgebote
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - die Gestaltung der baulichen Anlagen usw.

Von einem **qualifizierten Bebauungsplan** spricht man, wenn dieser die Mindestfestsetzungen (über Art und Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen) enthält (vgl. § 30 BauGB). Darüber hinaus besteht für den Umfang der inhaltlichen Festsetzungen keine Obergrenze; dieser resultiert aus den jeweiligen städtebaulichen Zielsetzungen und Erfordernissen.

Sicherung der Bauleitplanung

Planungsprozesse, so auch die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes, erfordern erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit. Jede Planung würde vereitelt oder doch wesentlich erschwert werden, wenn während ihrer Dauer Bauten errichtet würden, die mit dem späteren Bebauungsplan nicht in Einklang stehen.

Daher hat der Gesetzgeber im BauGB für die Kommunen zwei so genannte "Sicherungsinstrumente" geschaffen:

- die Veränderungssperre und
- die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen.

Mit der **Veränderungssperre** kann vorübergehend jede Bautätigkeit auf den im Planbereich gelegenen Grundstücken verhindert und darüber hinaus jede erhebliche oder wesentliche wertsteigernde sonstige Veränderung der Grundstücke untersagt werden; Ausnahmen können für Bauvorhaben im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der jeweiligen Kommune zugelassen werden, wenn dem Bauvorhaben überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Geltungsdauer einer Veränderungssperre ist grundsätzlich auf zwei Jahre begrenzt, allerdings besteht die Möglichkeit, sie zu verlängern.

Zu dem gleichen Sicherungszweck und unter den gleichen Voraussetzungen wie bei der Veränderungssperre hat die Baugenehmigungsbehörde, auf Antrag der jeweiligen Kommune, die Entscheidung über ein **Baugesuch** im Einzelfall bis zur Dauer von zwölf Monaten **zurückzustellen**.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Vorhaben- und Erschließungsplan –

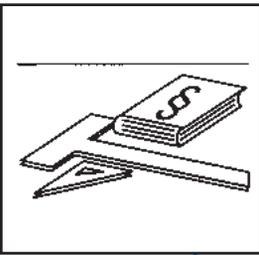
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist seit In-Kraft-Treten des Bau- und Raumordnungsgesetzes zum 01.01.1998

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vereinfacht ausgedrückt, ist der VE-Plan mit dem Bebauungsplan vergleichbar. Er dient der vereinfachten und beschleunigten Begründung von Planungsrecht. Im Unterschied zum Bebauungsplan ist der VE-Plan auf ein konkretes Vorhaben einschließlich Erschließung ("Vorhabenplanung") eines Investors bezogen und auf rasche, fristgebundene Realisierung ausgerichtet, zu der sich auch der Investor durch einen Durchführungsvertrag mit der Kommune verpflichtet. Der Investor – und nicht die Kommune – trägt darüber hinaus auch die Kosten der Planung. Wie beim Bebauungsplan wird auch beim VE-Plan der Satzungsbeschluss von der jeweiligen Stadtverordnetenversammlung bzw. der Gemeindevertretung gefasst.

Der VE-Plan hat sich auch im Kreis Bergstraße als Planungsinstrument bewährt. Mit ihm konnten schon einige Bauprojekte auf den Weg und schließlich in kurzer Zeit zur Ausführung gebracht werden. Die Palette der Vorhaben reicht von großen Wohnanlagen über Gewerbe- und Freizeitprojekte bis hin zu Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Weiterführende Information enthält der "Leitfaden zur städtebaulichen Planung" (Hrsg. Hess. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung), der unter www.wirtschaft.hessen.de abgerufen werden kann.



Baurechtliche Grundlagen

2.1.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Es liegt in der Natur der Sache, dass keine Stadt oder Gemeinde über eine flächendeckende Überplanung ihres Gebietes mit Bebauungsplänen verfügt. Bauabsichten bestehen bekanntermaßen aber dennoch auch für Grundstücke außerhalb von Plangebieten.

Infolgedessen unterscheidet das BauGB nachfolgende Beurteilungsgrundlagen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens, wobei der Begriff des Vorhabens in § 29 BauGB definiert wird:

- Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bzw. VE-Planes (sog. "beplanter Bereich") § 30 BauGB
- Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Vorhaben, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder VE-Planes liegen, sog. "unbeplanter Innenbereich") § 34 BauGB
- Vorhaben im Außenbereich (Vorhaben, die weder im beplanten noch im unbeplanten Innenbereich liegen) § 35 BauGB.

Die Stadt oder Gemeinde kann auch durch Satzung

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind,

- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Beplanter Bereich

Vorhaben im **Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bzw. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** sind zulässig, wenn sie dessen Festsetzungen entsprechen; unter bestimmten Voraussetzungen können im Falle von Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ausnahmen bzw. Befreiungen gewährt werden.

Vorgezogene Planreife

Während des Planungsprozesses kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Bauvorhaben zugelassen werden. Entscheidend ist hierbei die Tatsache, dass die planende Stadt/Gemeinde die Öffentlichkeit und die Fachstellen beteiligt hat, dem Vorhaben die Planfestsetzungen des künftigen Bebauungsplanes aus der vorgezogenen Abwägung nicht entgegenstehen und die Bauherrschaft diese Festsetzungen schriftlich anerkennt.

Innenbereich

Ohne (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan ist **innerhalb der bebauten Ortslage** ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dabei sind für das Einfügen folgende Kriterien maßgeblich:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- die Bauweise und

- die zu überbauende Grundstücksfläche.

Die Feststellung der maßgeblichen näheren Umgebung und der sie prägenden Eigenart erfordert in der Mehrzahl der Fälle eine intensive Voruntersuchung, insbesondere durch den/die für die Bauherrschaft planende/n Entwurfsverfasser/in.

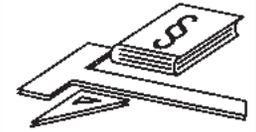
Außenbereich

Außerhalb des beplanten und unbeplanten Innenbereiches, also im **Außenbereich**, ist das Bauen im Regelfall unzulässig – außer für so genannte "privilegierte" Vorhaben, wie z.B. der Landwirtschaft oder unter bestimmten Voraussetzungen auch Anlagen zur Nutzung der Windenergie.

Für folgende Bauvorhaben/Vorhaben im Außenbereich gelten erleichterte Zulassungsvoraussetzungen:

- Änderung der Nutzung der vorgeannten ehemals als "privilegiert" genehmigten land- und forstwirtschaftlichen Anlagen
- Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle, wenn das Gebäude Missstände oder Mängel aufweist
- Neuerrichtung im Falle der Zerstörung durch Brand oder Naturereignisse
- Änderung der Nutzung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden
- Erweiterung eines Wohngebäudes in angemessenem Umfang auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter Berücksichtigung der Wohnverhältnisse

Baurechtliche Grundlagen



- Erweiterung eines gewerblichen Betriebes in angemessenem Umfang bezogen auf den legalen Bestand der vorhandenen Gebäude

Allerdings kann auch ein an und für sich zulässiges Bauvorhaben eines landwirtschaftlichen Betriebes unzulässig sein, wenn z. B. Belange der Wasserwirtschaft oder des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen. Für alle unter 2.1.2 beschriebenen Fallgestaltungen gilt des Weiteren als unabdingbares Zulässigkeitskriterium eine gesicherte Erschließung (Herstellung und Benutzbarkeit der Ver- und Entsorgungsanlagen, der Straßen-/Wegeanbindung) und für die Vorhaben im unbeplanten Innenbereich und im Außenbereich das städtebauliche Einvernehmen der jeweiligen Stadt oder Gemeinde.

Wo erfahre ich, welche Bauvorschriften für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück gelten?

Die Frage nach der Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist für Sie als Bauinteressent bzw. Bauherrschaft entscheidend, weil u.a. hiervon z.B. die Erteilung der Baugenehmigung abhängt.

Informieren Sie sich daher sehr frühzeitig bei den Bauverwaltungen der Städte und Gemeinden bzw. beim Kreisbauamt, auch über die Möglichkeit einer vorzeitigen Zulassung eines Bauvorhabens nach §33 BauGB vor Rechtskraft eines Bebauungsplanes (sog. Planreifestadium eines Bebauungsplanentwurfes).

Von telefonischen Anfragen ist allerdings abzusehen, da in der Regel ohne Vorlage einer Flurkarte (Katasterkarte) und einer Übersichtskarte eine präzise Auskunft kaum erteilt werden kann. Es sollte auch in Ihrem Interesse sein, möglichst alle für das fragliche Grundstück geltenden Informationen zu erfahren.

So auch die Beantwortung der Fragen zur Erschließungssituation (Benutzbarkeit oder Herstellung der Erschließungsanlagen – Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen, ggf. Kenntnis von Leitungsführungen der Versorgungsunternehmen (VUs) oder Adressen der VUs, wo weitere Details zu erfahren sind).

Präventive Hinweise zum Grundwasserspiegel erhalten Sie bei den nachfolgend aufgeführten Fachstellen:

Erste Anlaufstelle		
Aktuelle Grundwasserstände	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat IV/DA 41.2 Wilhelmminenstraße 1-3, 64278 Darmstadt www.rpda.de Kontakt: Frau Bernhardt Tel.: 0 61 51/12-37 74 Mail: j.bernhardt@rpu-da.hessen.de	
Langjährige Grundwasserstandsentwicklung Min.- u. Max.-Werte	Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie www.hlug.de Kontakt: Herr von Pape Tel.: 06 11/6 93 97 01 Mail: wp.pape@hlug.de	
Abflussverhalten der Fließgewässer	Landrat des Kreises Bergstraße Wasserbehörde – I-AL/5 64646 Heppenheim Kontakt: Herr Köhler Tel.: 0 62 52/15 54 54 Mail: wasserbehoerde@kreis-bergstrasse.de	Gewässerverband Bergstrasse An der Weschnitz 1, 64653 Lorsch www.gewaesserverband-bergstrasse.de Kontakt: Herr Dewald Tel.: 0 62 51/5 24 85 Mail: Info@gewaesserverband-bergstrasse.de
Praktische Tipps zur Selbsthilfe	Arbeitsgemeinschaft Grundwasser Hessisches Ried www.ried-hochwasser.de	
Literatur	Nutzungskonflikte bei hohen Grundwasserständen – Lösungsansätze / Statusbericht des: BWK e.V. Pappelweg 31, 40489 Düsseldorf (ca. 20 bis 30 €)	



HEIZUNG SANITÄR LÜFTUNG

Bonss Haustechnik
Vertriebs GmbH
Ingenieur-Fachbetrieb
Daimlerstraße 5
64646 Heppenheim

HEIZUNG

- Öl-Gasheizungen • Brennwerttechnik
- Feststoff-Pelletsheizungen
- Solaranlagen • Kaminanlagen

SANITÄR

- Sanitärinstallationen • Badsanierung
- Regenwassernutzung
- Kontrollierte Wohnraumb- u. Entlüftungsanlagen

Telefon (0 62 52) 7 95 41-0 • Telefax (0 62 52) 79 54 19 • E-Mail: m.bonss@bonss.de

ASPHALT BRENNER

-das bärenstarke Team-



Gußasphalt Estriche

- nach ca. 3 Std. begehbar
- nach ca. 6 Std. belegbar
- geringes Einbaugewicht
- geringe Einbauhöhe
- biologisch rein
- Wärme- und Trittschalldämmend

In der Wolfshecke 8 B • 64653 Lorsch
Tel. (0 62 51) 58 81 76 • Fax (0 62 51) 58 81 77

- Klempnerarbeiten
- Kanalarbeiten
- Gas- & Wasserinstallation
- Sanitäre Anlagen
- Heizungsanlagen
- Solaranlagen

Email: info@packlin.de
www.Packlin.de



Westendstrasse 9 1/2 · 68623 Lompertheim
Telefon: 0 62 06/41 58 · Fax: 0 62 06/5 62 71

- Beratung und Gutachten
- Statische Berechnungen
- Bauphysikalische Nachweise
- Planung im Industriebau
- Schal- und Bewehrungspläne
- Stahlbau-Werkstattpläne
- Bauleitung und Bauüberwachung

DARAUF KÖNNEN SIE BAUEN !

TRAGWERKSPLANUNG

Herzog + Partner
Beratende Ingenieure VB



Ingenieurgesellschaft mbH
Götenstraße 1-5
68259 Mannheim
Telefon: **(06 21) 71 64 -0**
Telefax: (06 21) 71 64 1 00

Hartnagel

SCHREINEREI
EIN BEGRIFF!

Fensterbau - Innenausbau - Haustüren - Büroeinrichtungen
Sonderanfertigungen aller Art

Hartnagel GmbH
Bau- und Möbelschreinerei
Römerstraße 13
64683 Einhausen

Telefon
(0 62 51) 5 23 70
Telefax
(0 62 51) 5 68 31

Schreinerei Huber



- FENSTER
- HAUSTÜREN
- WINTERGÄRTEN
- MARKISEN
- INNENAUSBAU
- INSEKTENSCHUTZ

Sandtorfer Weg 169 Tel: (0 62 06) 1 25 83
68623 Lampertheim Fax: (0 62 06) 1 25 62
www.schreinereihuber.de

Raumkultur



Aktuelle Wohntrends, immer wieder gekonnt in Szene gesetzt. Ob Vorhang- oder Möbelstoffe, ob Teppichboden oder Sonnenschutz. Bei uns finden Sie alles in großer Auswahl. Mit kompetenter Beratung und handwerklich perfekter Ausführung!



LEGT UNSEREMANNSCHAFT

Gardinen · Tapeten · Bodenbeläge · Sonnenschutz

Beate Bormuth

Bauhofstraße 26 Tel. (0 62 06) 91 07 27
68623 Lampertheim Fax (0 62 06) 91 07 29

www.kuk.de

UNSERE LEISTUNGEN

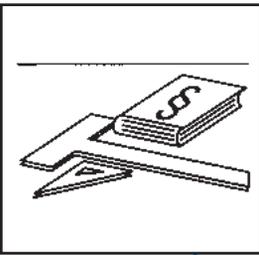
- Gesamtplanung
- Objektplanung
- Tragwerksplanung
- Projektsteuerung
- bautechnische Prüfung durch Prüferingenieure und Sachverständige
- Bauüberwachung, SiGeKo
- Sanierung und Begutachtung

Gute Planung ist Voraussetzung für kostengünstiges Bauen. Im Interesse unserer Kunden erarbeiten wir deshalb – mit viel Sachverstand und vorausschauendem Denken – Lösungen, die sich bei der Umsetzung bezahlt machen. Mit mehr als 50 Jahren Erfahrung im Bauwesen bieten wir unseren Kunden ein umfassendes Leistungsspektrum, das weit über die üblichen Ingenieurleistungen hinausgeht: ganzheitliche Beratung, fachübergreifende Planung, reibungslose Steuerung und detailgenaue Überwachung von Bauprojekten jeder Größenordnung.

■ Darmstadt 0 61 51 / 8 85-0 ■ Berlin 0 30 / 21 73 42-0 ■ Erfurt 03 61 / 420 64-11 ■ Freiburg 07 61 / 296 66-0 ■ Karlsruhe 07 21 / 35 08-0



Beratende Ingenieure
für das Bauwesen GmbH



Baurechtliche Grundlagen

2.2 Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht, das sich im wesentlichen mit der Ausführung der Bauvorhaben (Gestaltung, Eigenschaft, Benutzbarkeit, Beziehung zur unmittelbaren Umgebung) auf dem Baugrundstück befasst, war insbesondere in den zurückliegenden Jahren und Jahrzehnten infolge sich immer rascher verändernden technischer, gesellschaftspolitischer, ökologischer wie ökonomischer Randbedingungen einem starken Wandel unterworfen.

Heute streben die Bauordnungen der einzelnen Bundesländer im Wesentlichen

- die Fortführung beschleunigten und erleichternden Bauens an und verfolgen damit u.a. auch einhergehend
- die Zielsetzung der für notwendig erachteten Staatsentlastung durch weitere Beschränkung und Rücknahme behördlicher, hoheitlicher, präventiver bauaufsichtlicher Kontrolle und damit schließlich auch
- die Privatisierung und Verantwortungsverlagerung auf Bauherrschaft und die anderen am Bau Beteiligten, wie Entwurfsverfasser, Bauleiter, Sachverständige, Nachweisberechtigte.

Dieser Entwicklung und Zielsetzung wollte auch der Hessische Landesgesetzgeber mit der Novelle der Hessischen Bauordnung (HBO 2002) vom 18.06.2002, In-Kraft-Treten 01.10.2002, (Außer-Kraft-Treten 31.12.2007), Rechnung tragen. Dies wird insbesondere an den **neuen Verfahrensvorschriften** deutlich, die daher auch Schwerpunkt

der vorliegenden Baubroschüre darstellen (s.a. 2.2.3 "Bauaufsichtliche Verfahren/-sarten" ff).

Für diese Verfahrensvorschriften haben auch die neuen aus der Musterbauordnung (MBO) übernommenen **Gebäudeklassen** eine wesentliche Bedeutung. Darüber hinaus spielen sie u.a. auch eine Rolle für die bauteilbezogenen Brandschutzanforderungen und bei der Einbindung und Beauftragungspflicht der weiteren am Bau beteiligten Verantwortlichen für bautechnische Nachweise (s.a. 2.2.5 "Bautechnische Nachweise").

Die Gebäudeklassen werden daher nachfolgend aufgeführt:

1. Gebäudeklasse 1:

- a) freistehende Gebäude bis zu 7 m Höhe mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,
- b) freistehende landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude bis zu 7 m Höhe mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m².

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude bis zu 7 m Höhe.

4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude bis zu 13 m Höhe und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² in einem Geschoss.

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude bis zu 22 m Höhe.

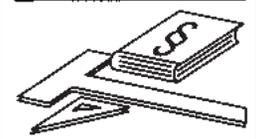
Darüber hinaus zielt die HBO-Novelle – auch in Anpassung an die Musterbauordnung – auf stärkere Rücksichtnahme auf besondere Personengruppen, insbesondere ältere Menschen und Behinderte, und damit auf Förderung des **barrierefreien Bauens**. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Wohnungen wird nunmehr schon in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen (statt wie bisher erst ab mehr als 3 Wohnungen) verlangt, dass die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein müssen.

Als besonderes Beispiel für die mit der HBO-Novelle ebenfalls verfolgte **Mindererhöhung von Anforderungen** kann der öffentlich-rechtliche Verzicht auf die frühere in der Praxis sich mitunter sehr schwierig gestaltende Forderung nach Einhaltung eines Abstandes zwischen baulichen Anlagen und Wäldern – **"Waldabstand"** – gesehen werden.

Des Weiteren sollen durch die Schaffung des **neuen "Abweichungstatbestandes"**, der die bisherige Ausnahme und die an strengere Voraussetzungen geknüpfte Befreiung ersetzt, Abweichungen erleichtert und die Anwendung des Bauordnungsrechts flexibler und technischen Entwicklungen sowie Innovationen gegenüber offener gestaltet werden.

Wie jede gesetzliche Vorschrift enthält auch die HBO **"materielle"** und **"formelle" Vorschriften**. Unter materiellen Vorschriften versteht man – vereinfacht ausgedrückt – die inhaltlichen ("Materie") Anforderungen des Geset-

Baurechtliche Grundlagen



zes, z.B. an die Ausführung eines Gebäudes (z.B. Einhaltung bestimmter Abstände, Feuerwiderstandsdauer von Bauteilen usw.), während die formellen Regelungen sich auf die Anwendung und Durchsetzung des materiellen Rechts beziehen, wie z.B. die Regelung über die bauaufsichtlichen Verfahren (z.B. Voranfrage, Bauantrag usw.).

Neben der HBO selbst, regeln eine Reihe von – auf der Grundlage der Bauordnung erlassenen – Sonder(bau)vorschriften weitere Einzelheiten über die Ausführung von Gebäuden besonderer Art oder Nutzung (wie z.B. Garagen, Geschäftshäuser, Schulen, Versammlungsstätten usw.) – deren Definition nun unter den Begriffsbestimmungen des § 2 HBO enthalten ist – und von besonderen haustechnischen Anlagen (wie z.B. Feuerungsanlagen, usw.).

Informationen rund um die neue HBO erhalten Sie auch auf der homepage der obersten Bauaufsicht – Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) – unter: www.wirtschaft.hessen.de

2.2.1 Das Baugrundstück

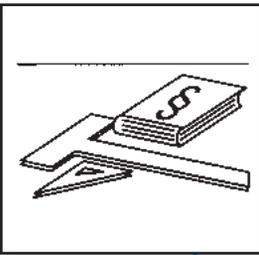
Auswahl des Baugrundstückes

Die Auswahl eines Baugrundstückes ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langjährige Bindung an einen Standort eingehen. Bei der Auswahl kann man daher nicht sorgfältig genug vorgehen:

Sicherlich werden immer eigene, persönliche und individuelle Wünsche, Vorstellungen, Ansprüche und Möglichkeiten (wie z.B. großräumliche, regionale Lage, Infrastruktur, Kulturangebot – Makrostandort –, Lage des Grundstückes innerhalb des Ortes, Größe – Mikrostandort –, Finanzmittel usw.) die Grundstückswahl beeinflussen.

Keinesfalls sollten Sie jedoch die sich aus baurechtlichen und anderen Rechtsbereichen – dem sog. Baunebenrecht – (wie z.B. Natur-, Denkmal-, Wasser-, Altlasten-, Bodenschutzrecht) ergebenden Anforderungen unberücksichtigt lassen, damit Grundstücke bebaut werden können. Die Eignungsanforderungen hinsichtlich Lage, Form und Größe des Grundstücks ergeben sich in aller Regel aus Vorgaben des Bauplanungsrechts. Bei der Lage des Baugrundstücks können sich z.B. Beschränkungen in der Bebaubarkeit und/oder der beabsichtigten Nutzung aufgrund störender Einwirkungen, z.B. Lärm, ergeben. Form und Größe müssen die vorgesehene Errichtung des Gebäudes gestatten, d.h. z.B. Einhaltung der Bauweise, des Maßes und der Art der baulichen Nutzung, z.B. nach Bebauungsplan (s. a. 2. "Baurechtliche Grundlagen"; 2.1.2 "Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben"). Wesentliche bauordnungsrechtliche Anforderungen ergeben sich aus § 4 HBO, wonach insbesondere eine gesicherte bzw. eine per Baulast zu sichernde Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche verlangt wird und "mittelbar" aus § 12 HBO, der klarstellt, dass im Falle einer Bebauung auch das

Grundstück die entsprechenden Eigenschaften erfüllen muss, die dort an bauliche Anlagen infolge schädlicher Einflüsse, wie z.B. durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche oder tierische Schädlinge oder durch andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse, gestellt werden. Bauordnungsrechtlicher Einfluss auf die Grundstückswahl kann sich z.B. auch aus dem Erfordernis der auf dem Grundstück zu wählenden Abstandsflächen nach § 6 HBO und der Aufnahme der notwendigen Stell- und Abstellplätze nach § 44 HBO ergeben. Einzelne Anforderungen bzw. zu berücksichtigende Gesichtspunkte bei der Auswahl eines Grundstückes sind in der nachfolgenden Skizze exemplarisch dargestellt:



Baurechtliche Grundlagen

Hinweise:

Informieren Sie sich rechtzeitig und ausführlich, z.B. über:

- die grundsätzliche Bebaubarkeit des ins Auge gefassten Grundstückes und die baurechtliche Beurteilungs-/Zulässigkeitsgrundlage,
- die einzelnen Festsetzungen zu Art und Maß der möglichen Bebauung,
- die Baureife und die Erschließung des Grundstückes bis hin zu eventuell zu zahlenden Erschließungsbeiträgen und deren Höhe,
- die vorhandene und eventuell künftig zulässige Bebauung in der Umgebung Ihres Baugrundstückes,
- eventuell aus der Umgebung zu erwartende Störungen und Einflüsse (Verkehrsanlagen, sonstige Emissionsquellen, Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft, Wasserläufe - Überflutung -, usw.),
- die Möglichkeit, Zulässigkeit und evtl. Genehmigungspflicht einer Teilung des Grundstückes (s.a. "Grundstücksteilung"),
- die Beschaffenheit des Baugrundstückes, z.B. hinsichtlich evtl. Bodenbelastungen (Kontaminationen), Grundwasserstand, Baugrund (z.B. Fels usw.), z.B. durch Einholen gutachterlicher Untersuchungen,
- Möglichkeiten und Zulässigkeit der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser (Dachflächen, sonstige Oberflächen) auf dem Grundstück,
- evtl. bestehende zivilrechtliche (z.B. Grunddienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Belastungen (Baulasten), die eine Bebauungsmöglichkeit einschränken. Grunddienstbarkeiten ergeben sich aus dem Grundbuch-

auszug zum Grundstück, der bei dem Amtsgericht eingesehen werden kann. Baulasten werden im Baulastenverzeichnis beim Kreisbauamt geführt.

Denken Sie daran, dass

- in gesetzlichen Regelungen enthaltene - und damit für jedermann bindende - materielle Anforderungen an bauliche Anlagen auch dann - eigenverantwortlich - einzuhalten sind, wenn die bauliche Anlage selbst nicht der Genehmigungspflicht und/oder einzelne Anforderungen nicht der präventiven bauaufsichtlichen Prüfung unterliegen und
- auch durchaus bautechnisch und baurechtlich sowie "baunebenrechtlich" lösbare Fragen sich dennoch zeitlich und finanziell auswirken können.

Die Einschaltung von qualifizierten Sachkundigen, insbesondere in Person der **bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser**, zur Beratung und Abklärung von Fragen lohnt sich (s.a. 2.2.2 "Entwurfsverfasser/in - Bauvorlageberechtigung"). Nutzen Sie auch die Möglichkeit, im Wege einer beim Kreisbauamt zu stellenden Bauvoranfrage eine rechtsverbindliche Auskunft auf Einzelfragen der bauplanungsrechtlichen und/oder bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit bzw. Anforderungen - soweit sie noch Regelungsinhalt und Prüfgegenstand der HBO darstellen - zu erhalten (s.a. 2.2.7.1 "Bauvoranfrage, Bauvorbescheid").

Grundstücksteilung

Die Teilung eines Grundstückes (grundbuchmäßige Abschreibung eines Grund-

stückteils) bedarf zu ihrer Wirksamkeit derzeit noch der Genehmigung nach § 19 BauGB; dies gilt allerdings nur in den Fällen, in denen die Kommune dies durch Satzung für sog. "qualifizierte" (§ 30 Abs. 1 BauGB) und "einfache" (§ 30 Abs. 3 BauGB) Bebauungspläne bestimmt hat.

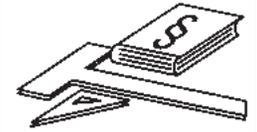
Zuständig für die Erteilung dieser Genehmigung ist die jeweilige Stadt/Gemeinde.

Mit der für 2004 geplanten Novelle des BauGB ist beabsichtigt, diese Teilungsgenehmigung entfallen zu lassen.

Die bisherige bauordnungsrechtliche Genehmigungspflicht für die Teilung bebauter Grundstücke oder von Grundstücken, für die eine Bebauung genehmigt ist, ist mit der Novelle der HBO 2002 entfallen.

Gleichwohl ist darauf zu achten, dass vorgesehene bzw. nachträgliche Teilungen z.B. die vorgeschriebenen, auf dem eigenen Baugrundstück zu liegenden Abstandsflächen und Abstände künftiger und vorhandener baulicher Anlagen nicht unterschreiten (§ 7 Abs. 2 HBO); die Möglichkeit der Übertragung von Abstandsflächen und Abständen auf andere Grundstücke erfordert eine öffentlich-rechtliche Sicherung, z.B. in Form einer Baulast deren Eintragung bei der Bauaufsicht zu beantragen ist. Denken Sie auch daran, dass Grundstücksteilungen Einfluss auf die Gebäudeklasse haben und unter Umständen zu höheren Anforderungen, z.B. in brandschutztechnischer Hinsicht, führen können (s.a. 2.2 "Bauordnungsrecht - Gebäudeklassen").

Baurechtliche Grundlagen



2.2.2 Entwurfsverfasser/in - Bauvorlageberechtigung

Eigeninitiative und Eigenhilfe sind zwar auch wichtige Eigenschaften der Bauherrschaft auf dem Weg zur Realisierung ihres Bauvorhabens, allerdings nur dann, wenn sie richtig verstanden und zum geeigneten Zeitpunkt und die eigenen Kapazitäten und Möglichkeiten nicht überschätzend, eingesetzt werden.

Die unter Bauwilligen oft verbreitete Meinung, man könne nur günstig und am besten nach eigenen Vorstellungen bauen, wenn möglichst viel – von der Planung über das bauaufsichtliche Verfahren bzw. Bauantrag bis hin zur Ausführung und Endabnahme des Bauvorhabens – selbst in die Hand genommen wird, erweist sich allerdings leider oft genug als Trugschluss und vermeintliche Ersparnis: unliebsame Überraschungen, Mängel und eventuelle Schäden und damit einhergehende zeitliche und finanzielle Mehraufwendungen bleiben häufig nicht aus.

Um beim Hausbau und bei dem in den letzten Jahren immer komplexer gewordenen Bauen überhaupt möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen und langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich.

Kompetenz und Qualifikation

Der geeignete Partner für die Bauherrschaft ist daher ein/e qualifizierte/r Planer/in, **Entwurfsverfasser/in**. Diese treuhänderisch tätige Person hat eine zentrale Stellung bei der Planung, Durchführung und Abwicklung Ihres

Bauvorhabens; sie kann Sie auch bereits bei der Auswahl und beim Kauf des Baugrundstückes beraten. Daher sollte sie über berufliche Erfahrung verfügen, die durch Referenz-Bauprojekte nachgewiesen und z.B. auch durch andere Bauherrschaften empfohlen werden kann.

Wesentlich ist aber auch, dass diejenige entwurfsverfassende Person, der Sie die Planung und Abwicklung Ihres Bauvorhabens anvertrauen wollen, nicht nur Kompetenz in allen Baufragen, sondern auch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene **Bauvorlageberechtigung nach § 49 HBO** besitzt.

Bauvorlageberechtigung

Zu den grundsätzlichen Pflichten und zur Verantwortung der Bauherrschaft (vgl. §§ 47, 48 HBO) gehört auch, dass sie zur Planung, Überwachung und Ausführung von Vorhaben, die nicht "echt" baugenehmigungsfrei sind, geeignete, am Bau Beteiligte, u.a. eine/einen bauvorlageberechtigte/n Entwurfsverfasser/in beauftragt. In welchen Fällen es der Bauvorlageberechtigung bedarf und wer für welche Bauvorhaben vorlagenberechtigt ist, regelt § 49 HBO. Nach § 49 Abs. 3 HBO ist die Bauvorlageberechtigung sowohl für baugenehmigungspflichtige Gebäude nach § 57 und § 58 HBO als auch für Gebäude, die der sog. "Genehmigungsfreistellung" nach § 56 unterfallen, erforderlich (s.a. 2.2.3 "Bauaufsichtliche Verfahren/-sarten...", ff, 2.2.4.5 "Aktionen der am Verfahren Beteiligten").

Je nach Umfang des Bauvorhabens verlangt auch die Novelle der HBO die

"große" (**uneingeschränkte**) bzw. die "kleine" (**eingeschränkte**) **Bauvorlageberechtigung**.

Uneingeschränkt vorlageberechtigt ist, wer:

1. auf Grund des Hess. Architekten- und Stadtplanergesetzes die Berufsbezeichnung "Architektin" oder "Architekt" zu führen berechtigt ist oder
2. auf Grund des Ingenieurkammergesetzes in die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure/Innen eingetragen ist oder die Bauvorlageberechtigung nach § 19a Abs. 9 des Ingenieurkammergesetzes nachweisen kann.

Eingeschränkt vorlageberechtigt, d.h. nur für bestimmte bauliche Anlagen mit bestimmter Größenordnung, sind z.B. Meister im Maurer-, Betonbauer- oder Zimmererhandwerk oder z.B. staatlich geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik (Hochbau); das gleiche gilt u.a. – vereinfacht ausgedrückt – für Hochschul- und Fachhochschulabsolventen/Innen der Fachrichtung Architektur, Innenarchitektur oder Bauingenieurwesen.

Die Bauvorlageberechtigung ("klein") der vorgenannten Personen beschränkt sich auf:

1. Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und insgesamt nicht mehr als 200m² Wohnfläche,
2. eingeschossige gewerbliche Gebäude bis 200m² Brutto-Grundfläche und bis 3m Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Schnittli-

wüstenrot - Garant für die maßgeschneiderte Baufinanzierung

Finanzierung mit attraktiven Zinsen durch unsere

- **wüstenrot** Bausparkasse
- **wüstenrot** Bank
- **wüstenrot** Hypothekenbank

wüstenrot

Ein Unternehmen der Wüstenrot & Württembergische AG

Unverbindliche Beratung von Finanzierungsprofis vor Ort.
Anruf genügt.

für Zwingenberg,
Bensheim-Auerbach
Peter Becker
Tel. 06253/988 000

für Bensheim
Markus Bravin
Tel. 06252/910 010
Willi Paul
Tel. 06206/155 690

für Heppenheim, Lorsch
Michael Hüfner
Tel. 06252/913 777
Martina Walter
Tel. 06206/45 38



*„Kompetent im Detail,
stark im Ganzen“*

NEUTHARD
BAUSTOFFZENTREN

Baustoffzentrum Hemsbach

Müchelner Straße 3
69502 Hemsbach
Telefon (0 62 01) 49 71-0
Telefax (0 62 01) 49 71-31
info@neuthard.de
Internet: www.neuthard.de

Baustoffzentrum Bensheim

Zeppelinstraße 18
64625 Bensheim
Telefon (0 62 51) 17 72-0
Telefax (0 62 51) 17 72-10
bensheim@neuthard.de
Internet: www.neuthard.de

Baustoffzentrum Heddesheim

Friedhofstraße 7
68542 Heddesheim
Telefon (0 62 03) 41 381
Telefax (0 62 03) 44 157
Internet: www.neuthard.de

Johannes Kern XI. Kieswerk OHG

Rheinkies + Rheinsand
in verschiedenen Körnungen
Erdaushub - Deponie



Rosenaustraße 30, 68623 Lampertheim
Telefon (06206) 28 06 - Telefax (06206) 23 73
e-Mail: Kies-Kern@t-online.de

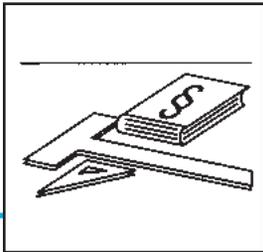
HEINRICH **MENGENS** GMBH

Bauunternehmung
Behringstraße 11 · 68623 Lampertheim
Tel. 0 62 06-29 75 · Fax 9128 49
hmengesgmbh@t-online.de

Wir sind spezialisiert auf:

- sämtl. Rohbauarbeiten (Hochbau)
- Erdarbeiten
- Kanalarbeiten
- Regenwasserzisternen
- Umbaumaßnahmen
- Abdichtung von Kelleraußenwänden





Baurechtliche Grundlagen

- nie zwischen Dachhaut und Außenwand,
3. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 bis 200m² Brutto-Grundfläche des Erdgeschosses,
 4. Garagen bis 200m² Nutzfläche,

Darüber hinaus sind in § 49 HBO weitere Regelungen über den Umfang der Berechtigung, z.B. für Innenarchitekten/innen, enthalten; es würde den Rahmen sprengen, hier auf alle Fallgestaltungen eingehen zu wollen.

Als Empfehlung bleibt festzuhalten, dass Sie als Bauherrschaft, Ihren/Ihre in Aussicht genommene/n Entwurfsverfasser/in nach dessen/deren Bauvorlageberechtigung fragen und sich vergewissern sollten, dass Ihre künftigen Vertragspartner ausreichend haftpflichtversichert sind bzw. deren Tätigkeit versicherbar ist. (s.a. 2.2.4.5 "Aktionen der am Verfahren Beteiligten" - Tabelle letzte Zeile)

Sofern sich im Einzelfall Fragen zur Bauvorlageberechtigung ergeben, wenden Sie sich an das Kreisbauamt.

2.2.3 Bauaufsichtliche Verfahren/-sarten

Verfahrensarten und befristete Wahlmöglichkeiten – Baugenehmigungspflichtige, -freie Vorhaben

Mit der Novelle der HBO 2002 wurden vor allem die bauaufsichtlichen Verfahren einer Reform unterzogen.

So wurde:

- der Katalog der "echt" baugenehmigungsfreien Vorhaben (§ 55 HBO) ebenso erweitert wie
- der Anwendungsbereich des bisherigen "vereinfachten" Genehmigungsverfahrens (§ 57 HBO),
- die sog. "Genehmigungsfreistellung" (§ 56 HBO) neu aufgenommen,
- die umfassende präventive bauaufsichtliche Prüfung:
 - durch Verantwortungsverlagerung auf die anderen am Bau Beteiligten reduziert und
 - auf die dem "herkömmlichen" Baugenehmigungsverfahren (§ 58HBO) unterliegende Sonderbauten und größere Gebäude beschränkt.

Allerdings gilt auch für dieses "herkömmliche" Baugenehmigungsverfahren, dass nunmehr das sog. "Baunebenrecht" bzw. außerbaurechtliche Fachrecht nur dann und insoweit zu prüfen ist, als dies das jeweilige Fachrecht ausdrücklich selbst bestimmt (z.B. Konzentrationswirkung aus § 16 Denkmalrechtsgesetz; Baugenehmigung schließt denkmalrechtliche Entscheidung ein) oder das Fachrecht selbst kein eigenes Zulassungsverfahren vorsieht.

Die untenstehende Übersicht soll die grundsätzliche Differenzierung des Verfahrensrechts veranschaulichen.

Wenngleich auch für bestimmte baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 und der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO bestimmte Verfahren durch die Bauherrschaft einzuleiten sind, so handelt es sich hierbei jedoch nicht um einen Bauantrag. Der Bauantrag (§ 60 HBO) bezieht sich nur auf baugenehmigungspflichtige Vorhaben; mit ihm wird das Baugenehmigungsverfahren nach §§ 57 und 58 HBO in Gang gesetzt und die Baugenehmigung nach § 64 HBO beantragt, die zugleich Voraussetzung zur Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens ist. Der Gesetzgeber hat mit § 78 Abs. 10 HBO zugleich eine **Übergangsregelung** getroffen, mit der Ihnen als Bauherrschaft bis zum Ablauf von 3 Jahren nach In-Kraft-Treten der HBO 02 (d.h. bis **30.09.2005**) ein **befristetes Wahlrecht der Verfahrensart** eröffnet wird. So kann anstelle der Genehmigungsfreistellung ein "vereinfachtes" Baugenehmigungsverfahren oder eine bauaufsichtliche Prüfung im "herkömmlichen" Baugenehmigungsverfahren gewählt werden; ebenso kann für Vorha-

Baugenehmigungsfreie Vorhaben

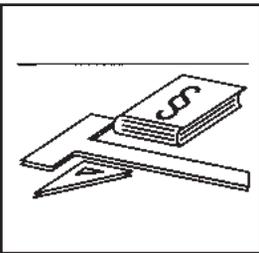
Baugenehmigungsfreie Vorhaben ("echt" genehmigungsfreie) § 55 HBO in Verbindung mit Anlage 2

Baugenehmigungsfreie Vorhaben im Beplanten Bereich – Genehmigungsfreistellung – § 56 HBO

Baugenehmigungspflichtige Vorhaben

"Vereinfachtes" Baugenehmigungsverfahren § 57 HBO

"Herkömmliches" Baugenehmigungsverfahren § 58 HBO (auch sog. "Normal-,Sonderbauverfahren")



Baurechtliche Grundlagen

ben, die dem "vereinfachten" Baugenehmigungsverfahren unterfallen, ein "herkömmliches" Baugenehmigungsverfahren gewählt werden. Dasselbe gilt, wenn bei "echt" baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 55 HBO i.V.m. Anlage 2, deren Baugenehmigungsfreiheit unter dem Vorbehalt der Unterrichtung der Gemeinde steht, die Kommune erklärt hat, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (s.a. 2.2.4 "Das Verfahrensrecht im Einzelnen" ff). Haben Sie Fragen zur Verfahrensart bzw. Zweifel, welche Verfahren bei Ihrem Bauvorhaben zur Anwendung kommen kann/soll, wenden Sie sich an das Kreisbauamt.

Die nachfolgende Übersicht soll die verschiedenen Verfahrensarten und deren befristete Wahlmöglichkeiten durch die Bauherrschaft veranschaulichen:

2.2.4 Das Verfahrensrecht im Einzelnen – Genehmigungspflichtige, -freie Vorhaben

Vor Durchführung eines Bauvorhabens auch von kleineren Maßnahmen – sollten Sie sich immer vergewissern, ob die beabsichtigte Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder ob es keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Entscheidung bzw. keines Verfahrens bedarf.

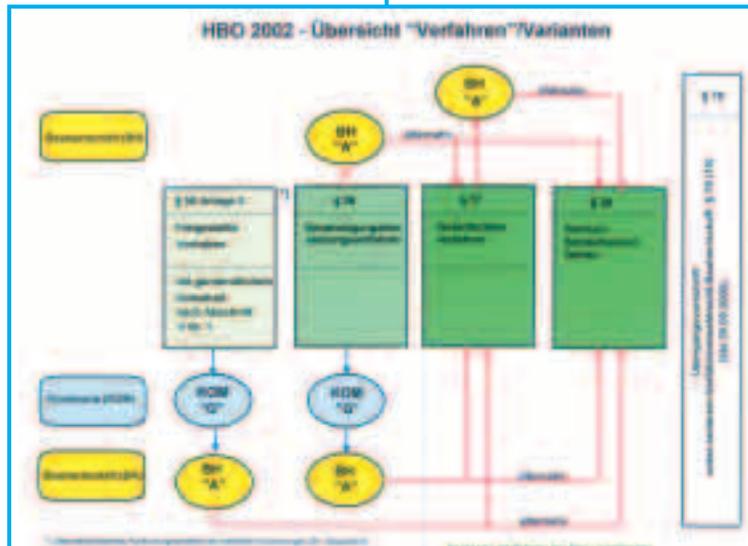
Wenden Sie sich bei Fragen, insbesondere in Zweifelsfällen, ggf. über Ihre eingeschaltete entwerfungsverfassende Person, an das Kreisbauamt.

Die rechtzeitige Abklärung hilft allen am Bau Beteiligten und erspart unnötigen Ärger – unter Umständen auch mit der Nachbarschaft –, abgesehen davon, dass bei illegal errichteten bau-

lichen Anlagen immer das Risiko besteht, das Vorhaben wieder beseitigen zu müssen, und dass diese Ordnungswidrigkeit ein Bußgeld nach sich ziehen kann.

Grundsätzlich gilt nach § 54 Abs.1 HBO als **baugenehmigungspflichtig: die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen, es sei denn, es ist ausdrücklich – z.B. in § 55, 56 HBO – etwas anderes bestimmt.**

Bei den nachfolgenden Erläuterungen wurde am Ende einzelner Kapitel soweit wie möglich versucht, die jeweiligen Regelungsinhalte stichpunktartig zusammenfassend bzw. schematisch darzustellen, um die Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit zu erleichtern.

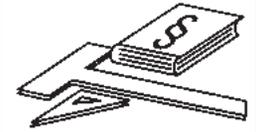


2.2.4.1 "Echt" baugenehmigungsfreie Vorhaben (§ 55 HBO i.V.m. Anlage 2)

Anlage 2 zu § 55 HBO enthält eine abschließende Auflistung der "echt" baugenehmigungsfreien Vorhaben. Dieser Katalog gliedert die baugenehmigungsfreien Vorhaben nach 4 Abschnitten von Regelungsgegenständen:

- I Errichtung, Aufstellung, Anbringung
- II Ausbau, Auswechslung, Änderung
- III Nutzungsänderung
- IV Abbruch, Beseitigung

Baurechtliche Grundlagen



Jeder dieser Abschnitte enthält weitere Unterpunkte, wobei Abschnitt I in insgesamt 13 Sachgruppen unterteilt und innerhalb der Sachgruppe durch weitere Unterpunkte – insgesamt 132 – gegliedert ist.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund des Umfangs des o.a. Katalogs der baugenehmigungsfreien Vorhaben von einer Wiedergabe abgesehen haben, es würde den Rahmen der Broschüre sprengen.

Einzelne dort enthaltene baugenehmigungsfreie Vorhaben sind jedoch aus Gründen ihrer planungsrechtlichen Relevanz und/oder der öffentlichen Sicherheit und Ordnung an bestimmte, sog. **"Freistellungsvorbehalte"** geknüpft, die Abschnitt V enthält; sie reichen von der Beteiligung der jeweiligen Gemeinde (Abschnitt V Nr. 1) über die Beteiligung von Bauvorlageberechtigten, Nachweisberechtigten, Sachverständigen von Energieerzeugungsanlagen bis zur Beauftragung von Fachfirmen. Die Beachtung und Einhaltung dieser Freistellungsvorbehalte berechtigt erst zur Ausführung des konkreten, an sich baugenehmigungsfrei gestellten Vorhabens.

Bei Vorhaben, die dem o.a. Vorbehalt der Beteiligung der Gemeinde unterliegen, kann die Gemeinde innerhalb von 14 Tagen nach dortigem Einreichen der erforderlichen Bauvorlagen auch die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen. Die Bauherrschaft hat dann einen Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde – hier Kreisbauamt – zu stellen, sofern sie dann nicht von der Maßnahme Abstand nimmt; im Falle der Antrag-

stellung besteht dann noch die Möglichkeit der Verfahrenswahl (s.a. 2.2.3 "Übersicht Verfahren/Varianten").

Zu beachten ist, dass die Freistellung von der Baugenehmigungspflicht nach § 55 HBO i.V.m. Anlage 2 – auch nach

§ 55 BAUGENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN ANLAGE 2 ZU § 55 HBO

ANWENDUNGSBEREICH/-VORAUSSETZUNGEN:

Anwendung/Voraussetzung aus:
Katalog der Vorhaben nach Anlage 2 zu § 55 HBO

PRÜFUNG/PRÜFUNGSPFLICHT/PRÜFUNGSFANG:

Grundsätzlich keine Prüfpflicht
Freistellung allerdings nur formelle Regelung, d.h. materielles Recht ist gleichwohl einzuhalten
Besonderheiten:
Freigestelltes Vorhaben an sich, aber Abweichung von Materiellen Vorschriften: erfordert separaten ABWEICHUNGSANTRAG bei Bauaufsicht (BAB): eigenständige Abweichungsentscheidung
Vorhaben nach Anlage 2, aber mit **FREISTELLUNGSVORBEHALTEN**, insbesondere **"Gemeindlicher Vorbehalt"** nach Abschnitt V Nr. 1, soweit nicht der Eingriffsregelung nach Naturschutzgesetz (HeNatG) unterliegend, d.h. keine Außenbereichsvorhaben

VERFAHREN – ABLAUF:

BAUHERRSCHAFT (BH): → Mitteilung an KOMMUNE → BH (max. 14 Tage Reaktionsfrist)
(Träger der Planungshoheit: Städtebau-/ -planungsrechtliche Gesichtspunkte – auch Ortssatzungen,
Keine Funktion/Rolle als "neue örtliche" BAB
Keine Mitteilung an BAB
Keine Zweitausfertigung an BAB

Möglichkeit Kommune: **Verlangen nach Genehmigung oder vorl. Untersagung nach § 15 (1) BauGB**

Wahlmöglichkeit BH: **Antrag nach § 57 bzw. § 58 HBO**

BAUVORLAGEN:

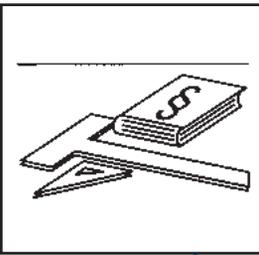
Verwendung der von der Obersten BAB eingeführten/bekannt gemachten **Vordrucke**:

Mitteilung BH an Kommune: Vordruck Anlg. 1 Nr. 14 Seite 1 und 2 – BAB 33

[ggf. Abweichungsantrag: Vordruck Anlg. 1 Nr. 2 Seite 1 und 2 – BAB 10]

Erklärung der Gemeinde an Bauherrschaft: Vordruck Anlg. 3 Nr. 9.8 – BAB 37

(s.a. 2.2.9 "Bauvorlagen – Vordrucke")



Baurechtliche Grundlagen

§ 56 HBO – nur von der Verpflichtung zur Durchführung der präventiven bauaufsichtlichen Prüfung (z.B. Baugenehmigungsverfahren) entbindet; d.h. im Umkehrschluss: von der Baugenehmigungspflicht freigestellte Vorhaben müssen gleichwohl den materiellen Vorschriften, wie z.B. den Abstand-, Brandschutzregeln usw., entsprechen.

Beispiel:

Ist für ein an sich genehmigungsfreies Vorhaben eine Abweichung (früher: Ausnahme oder Befreiung) erforderlich, da es z.B. die notwendigen Abstandsflächen nicht einhält, so bedarf es zu dessen Realisierung zwar keines Bauantrages und keiner Baugenehmigung, allerdings der schriftlichen Beantragung der Abweichung und einer entsprechenden förmlichen positiven Bescheidung der Bauaufsichtsbehörde (vgl. § 63, insb. Abs. 2 und 3 HBO). Die Freistellung von der Baugenehmigungspflicht entbindet auch nicht vom Einholen von, auf anderen Rechtsvorschriften beruhenden und erforderlichen, Erlaubnissen, Genehmigungen usw., wie z.B. nach Denkmalschutz-, Naturschutz-, Straßen- oder Wasserrecht. In Zweifelsfällen wenden Sie sich an das Kreisbauamt.

2.2.4.2 Baugenehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Bereich – Genehmigungsfreistellung (§ 56 HBO)

Die sog. "**Genehmigungsfreistellung**" wurde erstmals mit der HBO-Novelle

2002 eingeführt. Sie stellt sozusagen das Kernstück zur Verantwortungsverlagerung in den privaten Bereich (Bauherrschaft und die am Bau Beteiligten) und zur Reduktion der präventiven behördlichen Kontrolltätigkeit dar.

Die Genehmigungsfreistellung ist an bestimmte Vorhaben und Anwendungsvoraussetzungen gebunden.

Die Vorhaben umfassen vor allem Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze (≤ 22 m Höhe) und sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1–3, mithin auch entsprechende gewerbliche Vorhaben (s.a. 2.2 " Bauordnungsrecht – Gebäudeklassen").

Zu den Anwendungsvoraussetzungen gehört:

- das Vorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplanes i.S. § 30 Abs. 1 BauGB oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB, in dessen Geltungsbereich das geplante Vorhaben errichtet werden soll und mit diesem plankonform ist, d.h. keiner planungsrechtlichen Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB bedarf,
- die gesicherte Erschließung,
- die Übereinstimmung mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen der HBO (Konformität mit dem Bauordnungsrecht), d.h. es bedarf keiner Abweichung nach § 63 HBO, und dass
- die jeweilige Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nachdem ihr die erforderlichen Bauvorlagen zugegangen sind, der Bauherrschaft erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine

vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 BauGB bei der Bauaufsicht beantragt.

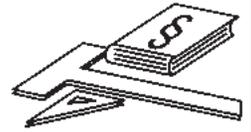
Die Möglichkeit der Verfahrenswahl besteht für die Bauherrschaft auch in den Fällen, in denen die Gemeinde die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens erklärt hat (s.a. "2.2.3 Bauaufsichtliche Verfahren – Übersicht Verfahren/Varianten, Wahlmöglichkeiten"). Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Bauvorlagen bei der jeweiligen Gemeinde einzureichen und zeitgleich eine Zweitausfertigung der Bauaufsicht zuzuleiten. Erforderlich sind die Bauvorlagen, die der Gemeinde die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ermöglichen; stimmen Sie in Zweifelsfällen die diesbezüglichen Bauvorlagen mit Ihrer Gemeinde ab. Mit den der Bauaufsicht auch einzureichenden Anzeigen für Baubeginn, Rohbau, Fertigstellung sind auch die jeweiligen bautechnischen Nachweise vorzulegen (s.a. 2.2.5 "Bautechnische Nachweise", 2.2.6 "Baubeginn ...").

Denken Sie auch bitte daran, den nach Bundesstatistikgesetz vorzulegenden Erhebungsbogen mit einzureichen (s.a. 2.2.9 "Bauvorlagen – Vordrucke").

Eine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsicht besteht nicht.

Soweit noch Genehmigungen nach anderen Rechtsvorschriften erforderlich sind, z.B. denkmalschutzrechtliche Genehmigung, hat die Bauherrschaft diese eigenverantwortlich einzuholen; zur Ausführung des Vorhabens berechtigt nur das Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, usw.

Baurechtliche Grundlagen



§ 56 BAUGENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN IM BEPLANTEN BEREICH - "GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG"

ANWENDUNGSBEREICH:

- Wohngebäude (Gebäudeklasse (GK) 1 bis 5) ($\leq 22m$, = kein Hochhaus i.S. Sonderbauten n. § 2 Abs. 8 Nr. 1 HBO)
 - Sonstige Gebäude GK 1 bis 3: umfasst auch **gewerbliche Vorhaben** (z.B. "Supermarkt" $\leq 2000 m^2$ Brutto-Grundfläche, = keine Verkaufsstätte i.S. Sonderbauten (§ 2 Abs. 8 Nr. 4 HBO); siehe Thematik: "Einzelhandelsbetriebe")
 - Sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und andere Einrichtungen i.S. § 1 Abs. 1 Satz 2 HBO
 - Nebengebäude und Nebenanlagen zu vorgenannten Vorhaben
 - Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen, deren Errichtung oder Änderung ... ebenfalls baugenehmigungsfrei wären
- Keine Anwendung auf Sonderbauten (s. § 2 Abs. 8 HBO)**

ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN:

- Qualifizierter B-Plan/Vorhabenbezogener B-Plan i.S. § 30 Abs. 1 BauGB/ i.S. § 30 Abs. 2 i.V.m. § 12 BauGB
- **Zulässigkeit auf Basis Planreife nach § 33 BauGB scheidet für § 56-er Verfahren aus** (noch keine Rechtsverbindlichkeit des Plans)
- Plankonformität, d.h. **keine** Planabweichungen i.S. bauplanungsrechtlicher Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 BauGB
- Gesicherte Erschließung
- Bauordnungsrechtliche Plankonformität, d.h. **keine** Abweichung i.S. § 63 HBO
- **Kein** gemeindliches Verlangen auf Genehmigung oder vorläufiges Untersagen nach § 15 BauGB

PRÜFUNG/PRÜFUNGSPFLICHT/PRÜFUNGFANG:

Grundsätzlich **keine** Prüfpflicht der Kommune und auch der Bauaufsicht (BAB)
(Entfall der präventiven Prüfung; ggf. späteres notwendiges Einschreiten nach § 53 HBO)

VERFAHREN – ABLAUF:

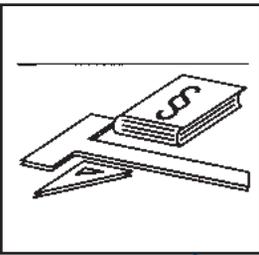
- Bauherrschaft (BH) → an Kommune (KOMM): Mitteilung einschließlich der **erforderlichen** Bauvorlagen
zeitgleich:
 - BH → an BAB: Zweitausfertigung der v.g. Unterlagen
 - BAB → an BH: Eingangsbestätigung mit Info über Aktenzeichen der BAB und Hinweis über bzw. vorbereitete Vordrucke für Anzeige "Baubeginn", "Rohbaufertigstellung", "abschl. Fertigstellung"; Eingangsbestätigung in Abschrift an Kommune/Entwurfsverfasser/In, ggf. Nachweisberechtigte, Sachverständige, wie z.B. Bezirksschornsteinfegermeister (BSF)

Reaktionsfrist KOMM: **max. 1 Monat** nach Eingang der erforderlichen Unterlagen

- KOMM → an BH: Erklärung/Mitteilung → an BAB: Zweitschrift der Erklärung
Möglichkeit: Verlangen nach Genehmigung oder vorläufigen Untersagens nach § 15 Abs. 1 BauGB:
z.B. dann, wenn ihres Erachtens sonstige Voraussetzungen nach § 56 Abs. 1, 2 HBO nicht vorliegen oder dies aus anderen Gründen für erforderlich gehalten wird (**Kann-Bestimmung**); **keine Begründungspflicht**

Wahlmöglichkeit BH: Antrag nach § 57 bzw. § 58 HBO

- BH → an BAB: Anzeige: Baubeginn, Rohbau, Fertigstellung



Baurechtliche Grundlagen

§ 56 BAUGENEHMIGUNGSFREIE VORHABEN IM BEPLANTEN BEREICH - "GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG"

BAUVORLAGEN:

Verwendung der von der Obersten BAB eingeführten/bekannt gemachten Vordrucke:	
Mitteilung BH an Kommune:	Vordruck Anlg. 1 Nr. 14 Seite 1 und 2 – BAB 33
[ggf. Abweichungsantrag:	Vordruck Anlg. 1 Nr. 2 Seite 1 und 2 – BAB 10]
Erklärung der Gemeinde:	
KOMM an BH/BAB:	Vordruck Anlg. 3 Nr. 9.8 – BAB 37
Anzeige BH an BAB:	
Baubeginn:	Vordruck Anlg. 1 Nr. 6 Seite 1 und 2 – BAB 17
Rohbau:	Vordruck Anlg. 1 Nr. 7 – BAB 18
Fertigstellung:	Vordruck Anlg. 1 Nr. 9 – BAB 20
BH an BAB:	Erhebungsunterlagen/-bogen für die Bautätigkeitsstatistik nach Bundesstatistikgesetz

(s.a 2.2.9 "Bauvorlagen – Vordrucke")

2.2.4.3 "Vereinfachtes" Baugenehmigungsverfahren (§ 57 HBO)

Das erstmals mit der Hessischen Bauordnung 1993 eingeführte sog. "vereinfachte" Baugenehmigungsverfahren wurde mit der Novelle 2002 in seinem Anwendungsbereich erweitert und im bauaufsichtlichen Prüfumfang weiter eingeschränkt.

Dem "vereinfachten" Verfahren unterfallen sozusagen alle Vorhaben, die nicht im Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO abgewickelt werden können, weil die dort genannten Voraussetzungen, wie z.B. Plankonformität, nicht gegeben sind oder die Gemeinde erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (s.a. 2.2.4.2 "Ge-

nehmigungsfreistellung"). Vom Anwendungsbereich generell ausgenommen sind:

- der Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen und Einrichtungen – soweit sie nicht ohnehin nach § 55 HBO i.V.m. Anlage 2, Abschnitt IV baugenehmigungsfrei sind; von dieser Baugenehmigungsfreiheit nicht erfasste Abbruch- und Beseitigungsvorhaben unterfallen dem "herkömmlichen" Baugenehmigungsverfahren nach § 58 HBO
- und
- Sonderbauten i.S. § 2 Abs. 8 HBO.

Die bauaufsichtliche Prüfung bezieht sich auf die Zulässigkeit:

- nach den Vorschriften des Bauplanungsrechts,
- von beantragten Abweichungen vom Bauordnungsrecht

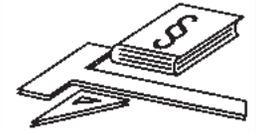
und

- nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach diesen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird (dies trifft z.B. für die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu, die in diesen Fällen mit der Baugenehmigung erteilt wird).

Von Bedeutung ist, dass die Bauaufsicht nur zur Prüfung von **beantragten** Abweichungen verpflichtet ist; d.h.: sofern keine Abweichungen beantragt werden, wird die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen unterstellt, die Verantwortung trägt die Bauherrschaft mit den von ihr beauftragten am Bau Beteiligten.

Beibehalten wurden Regelungen zu konkreten Fristen zur Anhörung und Beteiligung von Behörden und Fachstellen sowie zur Entscheidung über den Bauantrag nach dessen Vollständigkeit. So gilt nach § 61 HBO nunmehr allgemein für die Anhörung und Beteiligung ein Zeitraum von 1 Monat – es sei denn andere maßgebliche Rechtsvorschriften sehen eine abweichende Regelung vor – und für die Entscheidung eine Frist von 3 Monaten bezogen auf den schriftlich bestätigten Zeitpunkt des vollständigen Antrags. Die Bauaufsicht kann diese Entscheidungsfrist aus wichtigem Grund um bis zu 2 Monate verlängern. Wird innerhalb der vorgenannten Fristen nicht über den Bauantrag entschieden, so tritt eine "Fiktion" der Baugenehmigung ein; das gilt allerdings nicht bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine für den Fristablauf

Baurechtliche Grundlagen



§ 57 "VEREINFACHTES" BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

ANWENDUNGSBEREICH/-VORAUSSETZUNGEN:

- Vorhaben nach § 56 Abs. 1 HBO, die die Anwendungsvoraussetzungen nach § 56 Abs. 2 HBO **nicht** erfüllen
- **Nicht** für Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen und anderen Anlagen und Einrichtungen (soweit nicht ohnehin nach § 55 HBO i.V.m. Anlage 2, Abschnitt
- Nicht für Sonderbauten i.S. § 2 Abs. 8 HBO

PRÜFUNG/PRÜFUNGSPFLICHT/PRÜFUMFANG:

- Prüfpflicht, aber eingeschränkter Prüfumfang, Prüfung der:
 - Zulässigkeit nach **bauplanungsrechtlichen** Vorschriften
 - **beantragten** Abweichungen nach § 63 HBO
 - **Baunebenrecht**, nur **soweit in jeweiligem Fachrecht/-gesetz**:
 - entsprechende Konzentrationsregelung,
 - Übertragung auf Zuständigkeit der Bauaufsicht (BAB)
- ausdrücklich vorgesehen

VERFAHREN – ABLAUF:

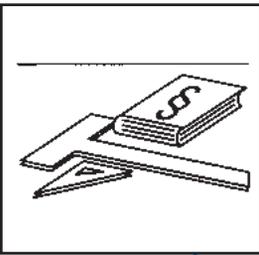
- Bauherrschaft (BH) → an BAB: **Antrag** einschließlich Bauvorlagen
- BAB: Bearbeitung des Antrages (Vorprüfung), Gesamt Bearbeitungs-Frist **max. 3 Monate** nach **Vollständigkeit** des Antrags sonst **Genehmigungsfiktion**, gilt **nicht** für Vorhaben im Außenbereich
- BAB → an BH: Eingangsbestätigung mit Vorprüfergebnis
- BAB → an BH: Bestätigung der Vollständigkeit, Abschrift der jeweiligen Bestätigungen an Entwurfsverfasser/ In
- BAB → an Kommune (KOMM): Beteiligung: Einholen der Stellungnahme, ggf. Ersuchen Einvernehmen (§§ 31, 33, 34, 35 BauGB) →
- ggf. an Fachstellen: Einholen von Stellungnahmen
- KOMM → an BAB: Stellungnahme, ggf. Einvernehmen
- BAB → an BH: Genehmigung, Abschrift an KOMM, Info an Entwurfsverfasser/In
- BH → an BAB: Anzeige: Baubeginn, Rohbau, Fertigstellung

BAUVORLAGEN:

Verwendung der von der Obersten BAB eingeführten/bekannt gemachten **Vordrucke**:

Bauantrag BH an BAB:	Vordruck Anlg. 1 Nr. 1 Seite 1 und 2 – BAB 01
[ggf. Erklärungsblatt zur Wahl des Verfahrens/zum Verzicht auf Wahlrecht:	Vordruck Anlg. 1 Nr. 15 – BAB 34]
[ggf. Abweichungsantrag:	Vordruck Anlg.1 Nr. 2 Seite 1 und 2 – BAB 10]
BAB an KOMM: Einholen Stellungnahme/ggf. Ersuchen Einvernehmen:	Vordruck Anlg. 1 Nr. 10 – BAB 26
Stellungnahme KOMM an BAB:	Vordruck Anlg.1 Nr. 11 Seite 1 u. 2 – BAB 27
Einvernehmen KOMM an BAB:	Vordruck Anlg.1 Nr. 12 – BAB 28
Anzeige BH an BAB:	Vordruck Anlg. 1 Nr. 6 Seite 1 u. 2 – BAB 17
Baubeginn:	Vordruck Anlg. 1 Nr. 7 – BAB 18
Rohbau:	Vordruck Anlg. 1 Nr. 9 – BAB 20
Fertigstellung:	Erhebungsunterlagen/-bogen für die Bautätikeitsstatistik nach Bundesstatistikgesetz

(s.a 2.2.9 "Bauvorlagen – Vordrucke")



Baurechtliche Grundlagen

maßgebliche und bereits erteilte Vollständigkeitsbestätigung kann allerdings korrigiert werden, wenn sich im Laufe des vereinfachten Genehmigungsverfahrens herausstellt, dass zur Entscheidung noch erforderliche Bauvorlagen fehlen und diese nachgefordert werden; die Entscheidungsfrist beginnt mit dem Eingang der fehlenden Bauvorlagen neu.

Die notwendigen Bauvorlagen ergeben sich aus § 60 HBO i.V.m. den durch die oberste Bauaufsichtsbehörde veröffentlichten Vordrucken (s.a. 2.2.9 "Bauvorlagen – Vordrucke").

2.2.4.4 "Herkömmliches" Baugenehmigungsverfahren (§58 HBO)

(Normal-, Sonderbauverfahren)

Das in § 58 HBO geregelte Baugenehmigungsverfahren wird zwar als "herkömmliches" Baugenehmigungsverfahren bezeichnet, zum bisher bekannten und üblichen Genehmigungsverfahren gibt es dennoch Unterschiede.

Die wesentlichen Unterschiede, auch zum "vereinfachten" Verfahren nach § 57 HBO, werden nachfolgend skizziert. Aus den Darlegungen der für die Anwendung des "herkömmlichen" Baugenehmigungsverfahrens notwendigen Voraussetzungen und seiner Besonderheiten ergeben sich automatisch bzw. lassen sich weitere Unterschiede ableiten, so dass auf eine zusammenfassende, schematische Darstellung am Ende dieser Ausführungen verzichtet wird.

Erstmals wird mit § 58 HBO der Anwendungsbereich und bauaufsichtliche Prüfbereich eindeutig und abschließend bestimmt, d.h. das neue Recht stellt hinsichtlich der Voraussetzungen, unter denen die Baugenehmigung nach § 58 zu erteilen ist, nur noch auf die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den dort genannten und im Baugenehmigungsverfahren tatsächlich zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften ab. Die nach früherem Recht vorgesehene allumfassende Bündelungswirkung der Baugenehmigung (Erklärung der Übereinstimmung des Vorhabens mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften = "allumfassende Unbedenklichkeitsbescheinigung") wurde insoweit aufgegeben (Aufgabe der sog. "Schlusspunktwirkung"). Dem "herkömmlichen" Baugenehmigungsverfahren nach § 58 HBO unterfallen:

- alle Sonderbauten i.S. § 2 Abs. 8 HBO,
- Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5, die keine Wohngebäude – und keine Sonderbauten – sind,
- zugehörige Nebengebäude und Nebenanlagen;
- darüber hinaus sind in diesem Normalverfahren grundsätzlich auch Abbruch- und Beseitigungsvorhaben zu beantragen, soweit sie nicht baugenehmigungsfrei nach § 55 HBO i.V.m. Anlage 2, Abschnitt IV gestellt sind.

Die bauaufsichtliche Prüfung bezieht sich auf die Zulässigkeit des Vorhabens nach:

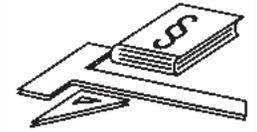
- den Vorschriften des Bauplanungsrechts,
- den Vorschriften des Bauordnungsrechts,

- anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, soweit
- wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach den fachgesetzlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird oder
- in anderen Fachgesetzen kein Zulassungsverfahren vorgeschrieben ist.

Hieraus ergibt sich, dass im Normalverfahren nach § 58 HBO zwar – wie bisher – das gesamte Bauplanungsrecht und auch noch – auch im Unterschied zum "vereinfachten" Verfahren nach § 57 HBO – das gesamte Bauordnungsrecht und das außerbaurechtliche Fachrecht geprüft werden, allerdings bedarf es zur Erteilung der Baugenehmigung nicht mehr der Vorlage von nach anderem Fachrecht erforderlichen selbständigen, sog. "vorgreiflichen" Genehmigungen, Erlaubnisse usw.. Diese hat die Bauherrschaft eigenverantwortlich einzuholen; das gilt auch für die Bereiche des "Erschütterungsschutzes" und des "baulichen Arbeitsschutzes", die generell – d.h. auch für Sonderbauten – nicht mehr geprüft werden (§ 58 Satz 3 HBO).

Wie im "vereinfachten" Genehmigungsverfahren nach § 57 HBO ist nunmehr auch im "herkömmlichen" Baugenehmigungsverfahren innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Eingang des vollständigen Antrages über den Bauantrag zu entscheiden; ebenso kann diese Frist um bis zu 2 Monate verlängert werden. Allerdings sieht das "herkömmliche" Genehmigungsverfahren nicht den Eintritt der Fiktion der Baugenehmigung bei Fristablauf – wie im "vereinfachten" Verfahren – vor. Des

Baurechtliche Grundlagen



weiteren gilt die vorgenannte Entscheidungsfrist von 3 Monaten wegen der besonderen Schwierigkeiten und Gefahrenpotenziale nicht bei Sonderbauten.

Die notwendigen Bauvorlagen ergeben sich aus § 60 HBO i.V.m. den durch die oberste Bauaufsicht veröffentlichten Vordrucken (s.a. 2.2.9 "Bauvorlagen – Vordrucke").

2.2.4.5 Aktionen der am Verfahren Beteiligten

Nachfolgende Übersicht soll die wesentlichen Aktionen der am Verfahren Beteiligten – speziell Bauherrschaft, Kommune, Bauaufsicht – differenziert nach den verschiedenen Verfahrensarten nochmals veranschaulichen:

Siehe nebenstehende Tabelle!

2.2.5 Bautechnische Nachweise (§ 59 HBO)

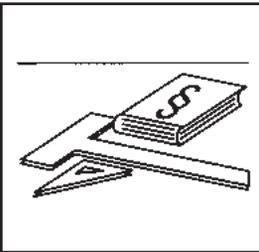
Die Regelungen über die bautechnischen Nachweise (wie z.B. Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, vorbeugender Brandschutz, Schall-, Wärmeschutz usw.) wurden neu gefasst. Sie sind Ergebnis der mit der HBO-Novelle verfolgten Privatisierung und Stärkung der Eigenverantwortung der am Bau Beteiligten; sie dienen zur Kompensation der entfallenen bzw. reduzierten präventiven bauaufsichtsbehördlichen Prüfung.

AKTIONEN DER AM VERFAHREN BETEILIGTEN – SPEZIELL BAUHERRSCHAFT; KOMMUNE; BAUAUFSICHT – DIFFERENZIERT NACH VERFAHRENSART

Beteiligte(r) Absender von:	Verfahrens- schritte	Beteiligte(r) Adressat an:	Verfahrensarten			
			§ 55 Anlg.2 Freistell. Vorbehalt V Nr. 1	§ 55	§ 57	§ 58
Bauherrschaft (BH)	Mitteilung	Kommune (KOMM)	X	X	.f.	.f.
[BH	ggf. separater Abweichungsantrag	Bauaufsicht (BAB)	ggf. X	.f.	X	X
BH	Zweitausfertigung; Mitteilung einschl. Bauvorlagen	BAB	.f.	X	.f.	.f.
KOMM	Erklärung	BH	max. 14 Tage	max. 1 Monat	.f.	.f.
		BAB	.f.	X	.f.	.f.
BAB	Eingangsbestätigung	BH	.f.	X	.f.	.f.
		KOMM	.f.	X	.f.	.f.
[KOMM	ggf. Mitteilung; Ge- nehmigung, vorläuf. Untersagung	BH	X	X	.f.	.f.
		BAB	ggf. X	X	.f.	.f.
BH	Antrag mit Verfah- rens-Wahlrecht bis 30.09.05	BAB	X →	X →	X →	X
BAB	Eingangsbestäti- gung einschl. Vorprüfungs- ergebnis	BH	.f.	.f.	X	X
BAB	Vollständigkeitsbe- stätigung	BH	.f.	.f.	X	.f.
BAB	Einholen Stellungnahme; ggf. Ersuchen Ein- vernehmen	KOMM	.f.	.f.	1 Monat 2 Monate	1 Monat 2 Monate
BAB	Genehmigung	BH	ggf. Abweichungs- genehmigung	.f.	max. 3 Mo- nate n. Voll- ständigkeit, ggf. Fiktion	max. 3 Mo- nate n. Voll- ständigkeit, gilt nicht für Sonderbauten; keine Fiktion
		KOMM	.f.	.f.	.f.	.f.
BH	Anzeige Baubeginn	BAB	.f.	X	X	X
BH	Anzeige Rohbau	BAB	.f.	X	X	X
BH	Anzeige Fertigstellung	BAB	.f.	X	X	X
Erfordernis Bauvorlageberechtigung:						
Klein (K), Groß (G)			.f.	K, G (1)	K, G (1)	G
(1) im Rahmen der in § 49 HBO definierten Grenzen						

Die Regelungen beinhalten die Anforderungen an die Aufstellung und Prüfung bautechnischer Nachweise, deren verbindliche örtliche Überwachung und Bescheinigung der übereinstimmenden

Bauausführung durch hierzu berechti-
gte Personen, wie Nachweisberechtigte
und Sachverständige; sie gelten ver-
fahrensübergreifend. Allerdings ist für
die dem herkömmlichen Baugenehmi-



Baurechtliche Grundlagen

gungsverfahren nach § 58 HBO unterliegenden Sonderbauten die präventive hoheitliche Prüfung von bautechnischen Nachweisen weitgehend aufrecht erhalten geblieben, mit der Möglichkeit der behördlichen Übertragung der Prüfung und Überwachung auf sachverständige Personen oder Stellen, wie z.B. Prüfauftrag an Prüflingenieur/In für Baustatik; in allen anderen Verfahren obliegt es Ihnen als Bauherrschaft die berechtigten Personen zu beauftragen. Nachfolgende Tabelle, die den „Handlungsempfehlungen zur HBO 2002“ der obersten Bauaufsicht entnommen ist, veranschaulicht insbesondere auch die Regelungen des § 59 HBO, differenziert nach Verantwortungsbereich, Gebäudeklassen und Sonderbauten mit Zuordnung der berechtigten Personen oder Stellen.

Siehe nebenstehende Tabelle!

Informationen über die Nachweisberechtigten erhalten Sie bei der für deren Anerkennung und Eintragung zuständigen:

- Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
Mainzerstraße 10,
65185 Wiesbaden,
Tel.: 06 11/ 17 38-0
www.akh.de
und
- Ingenieurkammer Hessen
Gustav-Stresemann-Ring 6,
65189 Wiesbaden
Tel.: 06 11/9 74 57-0
www.ingkh.de

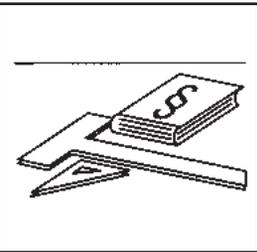
Für Fragen und Auskünfte steht Ihnen auch das Kreisbauamt zur Verfügung.

Verantwortung bei der Planung, Prüfung und Errichtung von Gebäuden, die nicht nach § 55 i.V.m. Anlage 2 baugenehmigungsfrei sind.

		GK 1	GK 2	GK 3	GK 4	GK 5	Sonderbauten
		Bauanlagen Planung/ Berechnung Überwachung der Bauausführung					
Standisicherheit	entweder oder	Ns' - Ns' Ss Ss	Ns' - Ns' Ss Ss	Ns' - Ns' Ss Ss	Fp Eb Ss Ss	Fp Eb Ss Ss	Fp Bb Eb Pf Pf
Brandschutz	entweder oder	Eb - Bl	Eb - Bl	Eb - Bl	Nb - Nb Fp Eb Ss Ss	Nb - Nb Fp Eb Ss Ss	Eb' Bb' Fp' Bb' Eb' Pf'
Schallschutz		NsCh - NsCh					
Wärmeschutz		Nw - Nw					
Erschütterungsschutz	entweder oder	Fp Eb - Bl					
Arbeitsschutz	entweder oder	Fp Eb - Bl					
Energieerzeugungsanlagen	entweder oder	Fp Eb Se Se	Fp Bb Eb Se Se				
Gebäudeabsteckung		- - Sv					

Erläuterung:

- Bb Bauaufsichtsbehörde
- Bd Brandschutzdienststelle
- Bl Bauleiter (§ 51 HBO)¹⁾
- Eb Entwurfsverfasser mit Bauvorlageberechtigung (§ 49 Abs. 4 bis 6, § 59 Abs. 2 HBO)
- Fp Fachplaner (§ 49 Abs. 2 HBO)
- Nb Nachweisberechtigter Brandschutz (§ 59 Abs. 4 Satz 1 HBO, § 3 NBVO)
- Ns Nachweisberechtigter Standsicherheit (§ 59 Abs. 3 Satz 1, § 2 NBVO)
- NsCh Nachweisberechtigter Schallschutz (§ 59 Abs. 5 HBO, § 5 NBVO)
- Nw Nachweisberechtigter Wärmeschutz (§ 59 Abs. 5 HBO, § 4 NBVO)
- Pf Prüflingenieur
- Sb Sachverständige für Brandschutz (§ 59 Abs. 4 Satz 1 HBO)
- Se Sachverständige für Energieerzeugungsanlagen (§ 59 Abs. 6 HBO)
- Ss Sachverständige für Standsicherheit (§ 59 Abs. 3 Satz 1 HBO)
- Sv Sachverständige für Vermessungswesen (§ 65 Abs. 2 Satz 2 HBO)
- keine Anforderung
- 1) Kriterienkatalog der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 NBVO ist erfüllt
- 2) im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde
- 3) Die Verantwortung des Bauleiters bleibt unberührt, wenn Nachweisberechtigte oder Sachverständige stichprobenweise besondere Bauüberwachung durchführen.



Baurechtliche Grundlagen

2.2.6 Baubeginn – Bauschild – Bauausführung – Bauzustandsmitteilungen

Denken Sie daran, dass

- vor Zugang der Baugenehmigung,
- vor Ablauf der Genehmigungsfrist im "vereinfachten" Verfahren
oder
- vor Ablauf der Antrags-/Erklärungsfrist der Gemeinde bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben
nicht mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen werden darf.

Der Baubeginn ist mindestens 1 Woche vorher schriftlich der Bauaufsicht und – soweit das Vorhaben auch Energieerzeugungsanlagen umfasst, dem Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen / Bezirksschornsteinfegermeister/In anzuzeigen (§ 59 Abs. 6 HBO). Für die Baubeginn-Anzeige steht ein entsprechender Vordruck zur Verfügung, mit ihr sind auch die dort genannten bautechnischen Nachweise vorzulegen (s.a. 2.2.4 "Das Verfahrensrecht im Einzelnen" ff; 2.2.5 "Bautechnische Nachweise"; 2.2.9 "Bauvorlagen-Vordrucke").

Nach alter Rechtslage wurde – spätestens nach erfolgter Baubeginn-Anzeige – der Bauherrschaft ein sog. "kleines Bauschild" /die sog. "Kennzeichnung" (sog. "Roter Punkt") zum Anbringen an der Baustelle ausgehändigt; dies sieht die HBO-Novelle nicht mehr vor. Die Bauherrschaft ist nunmehr selbst verpflichtet, ein Bauschild vor Ort anzubringen, das die wesentlichen Angaben nach § 10 Abs. 2 HBO enthält.

Weitere Mitteilungspflichten für Sie als Bauherrschaft ergeben sich – außer bei baugenehmigungsfreien Vorhaben nach § 55 HBO – im Zuge des Baufortschritts für:

- die Fertigstellung des Rohbaues und
 - die abschließende Fertigstellung (§ 74 HBO);
- die jeweilige Anzeige hat mindestens 2 Wochen vorher zu erfolgen. Mit diesen Anzeigen, für die auch Vordrucke zur Verfügung stehen, sind auch die dort genannten Bescheinigungen der eingebundenen Sachverständigen, Nachweisberechtigten usw. vorzulegen (s.a. 2.2.5 "Bautechnische Nachweise", 2.2.9 "Bauvorlagen – Vordrucke").

2.2.7 Besondere Verfahrensarten

Von den in der Bauordnung genannten "besonderen Verfahrensregelungen" werden hier nachfolgend – wegen ihrer praktischen Bedeutung – nur die **Bauvoranfrage** und die **Teilbaugenehmigung** kurz erläutert:

2.2.7.1 Bauvoranfrage, Bauvorbescheid § 66 HBO

Zu den für Sie als Bauwillige bzw. Bauherrschaft wesentlichsten in der HBO geregelten bauaufsichtlichen Verfahren gehört neben der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO und den Bauantrags(-genehmigungs)verfahren nach § 57 und 58 HBO sicherlich das Bauvoranfrageverfahren nach § 66 HBO.

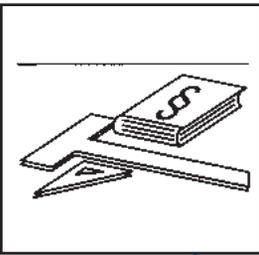
Vor Einleitung des eigentlichen Baugenehmigungsverfahrens besteht die Möglichkeit, zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens eine (Bau-)Vorabfrage zu stellen; die Abfrage bzw. Prüfung aller dem Bauantrags/Genehmigungsverfahren vorbehaltenen Fragen ist mit der Vorabfrage nicht möglich. Mit dem (Bau-)Vorbescheid erhält man schließlich eine rechtsverbindliche Auskunft über die in diesem Verfahren konkret geklärten Einzelfragen.

Dieser Weg empfiehlt sich immer dann, wenn Zweifel, z.B. über die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes, die Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder auch zu bestimmten Detailfragen, z.B. über einzuhaltende Abstandsflächen, Zahl und Anordnung von Stellplätzen, bestehen. Auf diese Weise lassen sich auch evtl. aufwendige, jedoch letztlich vergebliche Planungsarbeiten und Kosten vermeiden.

Es kann allerdings nur für solche Vorhaben bzw. Fragen Anwendung finden, die baugenehmigungspflichtig bzw. die noch Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren sind; d.h. das Vorabfrageverfahren kommt nur für Vorhaben und prüfungsrelevante Fragen analog der Verfahren nach § 57 und 58 HBO zur Anwendung, es ist nicht zulässig für Vorhaben nach § 55 HBO und für Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO und deren Anwendungsvoraussetzungen unterliegen (s.a. 2.2.3 "Bauaufsichtliche Verfahren ...").

Antrag und Bauvorlagen

Die Voranfrage ist beim Kreisbauamt schriftlich zu beantragen.



Baurechtliche Grundlagen

Welche Bauvorlagen notwendig sind, richtet sich nach den konkreten gestellten und zu prüfenden Einzelfragen. Im Zweifelsfall empfiehlt sich eine frühzeitige Abstimmung des Inhalts der Bauvoranfrage mit der Bauaufsicht. Die Bestimmungen über die einzuschaltende entwurfverfassende Person und deren jeweils erforderliche Bauvorlageberechtigung gelten auch für das Voranfrageverfahren (s.a. 2.2.2 "Entwurfsverfasser/In – Bauvorlageberechtigung").

Einer Beauftragung eines/einer Entwurfsverfassers/Entwurfverfasserin bedarf es allerdings nicht, wenn sie für die zu entscheidende Frage wie bei beabsichtigten Nutzungsänderungen ohne bauliche Änderungen (§ 48 Abs. 4 Satz 2 HBO) nicht vorgeschrieben ist oder wenn besondere Bauvorlagen weitgehend nicht erforderlich sind, z.B. wenn nur die Beantwortung der Frage der grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstücks nach Bauplanungsrecht zum Gegenstand des Bauvoranfrageverfahrens gemacht wird. Es bleibt Ihnen trotzdem unbenommen, sich hierzu Bauvorlageberechtigter zu bedienen (s.a. " 2.2.9 "Bauvorlagen – Vordrucke").

(Bau-)Vorbescheid

Mit dem (Bau-)Vorbescheid wird schließlich das Bauvoranfrageverfahren abgeschlossen. Für die durch ihn konkret geklärten Fragen entfaltet er während seiner Geltungsdauer für das nachfolgende Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahren sog. "Bindungswirkung". D.h. ein Bauvorhaben kann im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr

aus Gründen abgelehnt werden, die schon im Vorbescheidverfahren geprüft und positiv beschieden wurden; insoweit gibt Ihnen ein positiver Vorbescheid Rechtssicherheit für die konkrete Planung Ihres Bauvorhabens. Die Bindungswirkung entfällt jedoch, wenn der nachfolgende Bauantrag von den im Bauvoranfrageverfahren entschiedenen Fragen abweicht.

2.2.7.2 Teilbaugenehmigung § 67 HBO

Zur schnelleren Abwicklung eines Bauvorhabens ist es möglich, sobald ein Bauantrag eingereicht ist, auf Antrag der Bauherrschaft unter bestimmten Voraussetzungen für einzelne Teile des Vorhabens (z.B. Baugrubenaushub, Fundamentierung, Bauabschnitt) eine "Voraus"-Genehmigung als sog. "Teilbaugenehmigung" zu erhalten. Dies setzt jedoch einen gewissen Bearbeitungsstand und ein Vorprüfergebnis des Antrages voraus. Das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Teilbaugenehmigung kann nur im jeweiligen konkreten Einzelfall mit dem Kreisbauamt abgeklärt werden.

2.2.8 Geltungsdauer der Baugenehmigung, des Bauvorbescheides

Geltungsdauer der Bau-/Teilbaugenehmigung § 64 Abs. 7 HBO

Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn

- innerhalb von 3 Jahren nach Erteilen der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder
- die Bauausführung 1 Jahr unterbrochen ist.

Dies gilt sowohl für die im "vereinfahten" und "herkömmlichen" Baugenehmigungsverfahren erteilte Baugenehmigung als auch für die aus der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO folgende Berechtigung zur Ausführung des Bauvorhabens.

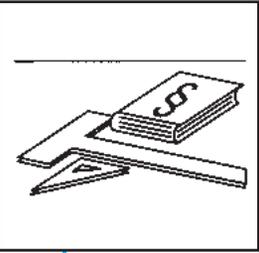
Die Baugenehmigung kann auf rechtzeitigen Antrag, d.h. **vor Ablauf der Geltungsdauer**, – auch mehrmals – um bis zu 2 Jahren verlängert werden. Hierbei sind jedoch evtl. eingetretene Änderungen der Sach- und Rechtslage zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass die Bauordnung keine Verlängerung der aus der Genehmigungsfreistellung (§ 56 HBO) folgenden Berechtigung vorsieht; die Berechtigung zur Bauausführung kann nur erneut durch Mitteilung des Bauvorhabens an die Gemeinde (Zweitausfertigung an die Bauaufsicht) unter den Voraussetzungen des § 56 HBO herbeigeführt werden (s.a. "2.2.4.2 "Genehmigungsfreistellung").

Geltungsdauer des Bauvorbescheides § 66 Abs. 1 HBO

Die Geltungsdauer des Vorbescheides beträgt jetzt ebenfalls 3 Jahre. Er kann auf rechtzeitig gestellten Antrag (s.o.) – auch mehrmals – um bis zu 1 Jahr verlängert werden. Hierbei sind jedoch evtl. eingetretene Änderungen der

Baurechtliche Grundlagen



Sach- und Rechtslage mit Auswirkungen auf den Vorbescheid durch die für die Verlängerung zuständige Bauaufsicht zu berücksichtigen.

2.2.9 Bauvorlagen - Vordrucke

Bauvorlagen

Für den zügigen und erfolgreichen Abschluss der bauaufsichtlichen Verfahren spielen die mit den Anträgen – wie z.B. Bauantrag, Bauvoranfrage – vorzulegenden Bauvorlagen eine nicht unmaßgebliche Rolle.

Die Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit der Bauvorlagen ist auch dann erforderlich, wenn – wie bei der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO – eine Prüfpflicht nicht besteht; hierfür sind Sie als Bauherrschaft mit Ihrem/Ihrer Entwurfsverfasser/In verantwortlich.

Nicht selten werden jedoch die Anträge unvollständig abgegeben, was die Verfahren für alle Beteiligten unnötig belastet. Die Folge ist teilweise mehrfaches Nachfordern unter Fristsetzung bis hin zur gebührenpflichtigen Zurückweisung/Rücknahme der Anträge. Welche Bedeutung der Vollständigkeit letztendlich zukommt, zeigt sich insbesondere beim "vereinfachten" Baugenehmigungsverfahren (s.a. 2.2.4.3 "Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren")

Welche Bauvorlagen erforderlich sind, regelte früher die Bauvorlagenverord-

nung. Diese wurde mit der HBO-Novelle aufgehoben. Nunmehr sind Art und Umfang der Mitteilung (§§ 55, 56 HBO), des Bauantrages und der Bauvorlagen sowie der zu verwendenden Vordrucke durch den sog. "Bauvorlagen-Erlass" der obersten Bauaufsicht – Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung – festgelegt und verbindlich vorgeschrieben. Grundsätzlich gilt, dass Bauvorlagen in dem Umfang beizufügen sind, wie sie zur Prüfung des Antrages erforderlich sind. Welche Bauvorlagen im jeweiligen Einzelfall erforderlich sind, hängt somit von dessen konkreten Umständen, wie z.B. vom Bauvorhaben selbst, dem Baugrundstück, der bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage / Zulässigkeit oder aber auch z.B. vom jeweils verfahrensbezogenen Prüfumfang ab.

Die im Bauantrags-/Bauvoranfrage-Vordruck unter Nr. 7 enthaltene beispielhafte Auflistung von Anlagen lässt eine Orientierung und Alternativen zu, unter denen Sie mit Ihrem Entwurfsverfasser / Ihrer Entwurfsverfasserin die Vorlagen auswählen, die für die sachgerechte Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind (siehe dort auch "Freiflächenplan"; s.a. 4. "Naturschutz"). Sollten im Einzelfall Zweifel bestehen, ob die eine oder andere Bauvorlage notwendiger Bestandteil Ihres Antrages sein muss, machen Sie – am besten vertreten durch Ihren Entwurfsverfasser / Ihre Entwurfsverfasserin – von der Bauberatung an einem der Sprechstage des Kreisbauamtes Gebrauch (s.a. 1.4 "Ansprechpartner Kreisbauamt", 8. "Denkmalsschutz").

Eine in allen Fällen maßgebliche Bauvorlage stellen die Katasterunterlagen (wie Lageplan, Kartenauszug) dar; aus ihrem Inhalt gewinnt nicht nur die Bauherrschaft und die entwurfsverfassende Person, sondern auch die Genehmigungsbehörde erste Anhaltspunkte dafür, welche Regelungen und Rechtsbereiche durch das Bauvorhaben berührt sein können oder aber welche speziellen Fachbelange (z.B. Wasserschutz-, Überschwemmungs-, Landschaftsschutzgebietgebiet) durch entsprechende Behördenbeteiligung ggf. noch in den Verfahren zu berücksichtigen sind.

Welche Katasterunterlagen in Abhängigkeit des Verfahrens bzw. des Vorhabens für notwendig erachtet werden, kann der in Zusammenarbeit mit den Bauaufsichtsbehörden der Kreise Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Odenwald und der Stadt Darmstadt entwickelten und nachfolgend dargestellten Tabelle entnommen werden:

Siehe Tabelle Seite 36!

Vordrucke

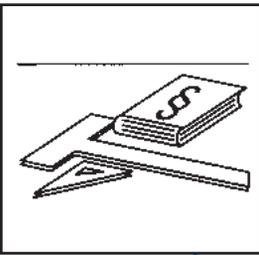
Die zur Verwendung kommenden Vordrucke können – ebenso wie der sie enthaltene "Bauvorlagen-Erlass" unter der homepage des Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

www.wirtschaft.hessen.de

(Pfad: Bauen + Wohnen, DirektEinstieg: HBO-Formulare, Bauvorlagenerlass)

oder unter:

www.kreis-bergstrasse.de



Baurechtliche Grundlagen

(Pfad: Bürgerservice, Ämter: Bauaufsicht, Bauleitplanung, Denkmalschutz: "Formulare zum Bauwesen") abgerufen werden.

Die Vordrucke sind auch über die einschlägigen Fachverlage, auch auf Datenträger, erhältlich.

In den Bauantragsverfahren und der Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO sind auch die aufgrund des Bundesstatistikgesetzes erforderlichen Erhebungsunterlagen für die Bautätigkeitsstatistik (z.B. "Erhebungsbogen") vorzulegen. Diese stehen ebenfalls im Internet kostenfrei zur Verfügung auf der homepage des Hessischen Statistischen Landesamtes unter:

www.statistik-hessen.de
mit dem Link zu "Bautätigkeitsstatistik Online"

(s.a. 2.2.4.1 "Echt" baugenehmigungsfreie Vorhaben", 2.2.4.2 "Genehmigungsfreistellung", 2.2.4.3 "Vereinfachtes" Baugenehmigungsverfahren", 2.2.4.4 "Herkömmliches" Baugenehmigungsverfahren")

2.2.10 Bauaufsichtsgebühren

Für die Wahrnehmung der Aufgaben des Kreises als Bauaufsichtsbehörde werden Verwaltungskosten nach der Bauaufsichtgebührensatzung – BAGeBS – des Kreises in der jeweils geltenden Fassung erhoben.

Katasterunterlagen für die bauaufsichtlichen Verfahren

Lfd. Nr.	Art des Verfahrens und / bzw. Vorhabens	Übersichtskarte M 1 : 5 000 M 1 : 10 000 M 1 : 25 000	Lageplan i. S. Nr. 2 d. Anlage 2 z. Bauvorschriften ^{1, 2, 3}	Auszug aus der Liegenschaftskarte/ Kartenauszug ^{1, 2, 3}		Auszug aus dem Liegenschaftsbuch / Buchauszug
				mit OV	ohne OV	
1	Bauvoranfrage			3		1
2	Genehmigungsfreistellung nach § 56 HBO ^{3, 4} Baumitg nach § 57 und 58 HBO					
2.1	Neubau von Gebäuden		3			
2.2	Anbau- und Erweiterungsmaßnahmen		3			
2.3	Umbauten und Aufstockungen von Gebäuden			3		1
2.4	Nutzungsänderung, Instandsetzung, Modernisierung, Sanierung von Gebäuden ohne Änderung der Außenbauteile				3	1
2.5	Stellplätze für Kraftfahrzeuge			3		1
2.6	Kleingärten (simscht. Carport) bis 100 m ² Nutzfläche			3		1
2.7	Mittel- und Großgaragen mit einer Nutzfläche > 100 m ²		3			
2.8	Einfriedungen > 1,50 m				3	1
2.9	Lager-, Abstell-, Ausstell-, Sport-, Spiel-, Camping-, Wochenend- und Zeltplätze				3	1
2.10	Aufschüttungen und Abgrabungen				3	1
2.11	Abbruch oder Beseitigung baulicher Anlagen > 300 m ²				3	1
2.12	Werbeanlagen, Feuerungsanlagen, Wasserbecken, Behälter u. a.				3	1
3.	Vorhaben im Außenbereich generell	3		je nach Ziffer 1 - 2.12		
4	föderale Befreiungs- und Ausnahmeanträge (BauGB) Abweichungsmitteln (HBO)			3		1
5.	Bauleistungen nach § 75 HBO			4 je belastetes Grundstück		(⁴)
6.	Abgeschlossenheitsbescheinigung			2		

In Zusammenarbeit mit den Bauaufsichten der Landkreise Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Odenwald und der Stadt Darmstadt

¹ Empfehlung; Bei Vorhaben nach §§ 30 und 33 BauGB mit Eintragung der überbaubaren Grundstücksfläche

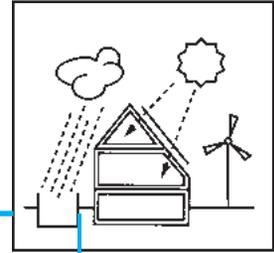
² mind. 1 Original, für gesetzlich vorgeschriebene Mehrzustellungen sind Kopien möglich

³ 2-fach (je 1 x für die Gemeinde und die Bauaufsicht)

⁴ beglaubigter Grundbuchauszug, nicht älter als 4 Wochen; bei nicht nat. Personen beglaubigter Handelsregisterauszug

3

Baubiologie

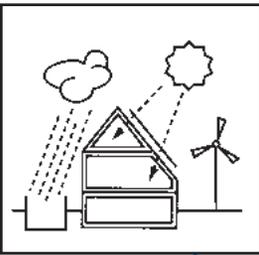


Baubiologisch bauen – was ist das?

Baubiologie ist die Lehre von den ganzheitlichen Beziehungen zwischen Lebewesen und der Wohnumwelt. Die Baubiologie befasst sich mit dem Verhältnis von Wohnen und Gesundheit und wirft deshalb u.a. die Frage auf, inwiefern es durch den Wohnstandort, die modernen Baustoffe, aber auch durch Möbel und deren Oberflächenbehandlung oder durch elektronische Installationen und deren elektrischen und elektromagnetischen Felder zu negativen Auswirkungen auf die Gesundheit kommen kann. Beim Bau von Häusern beachtet man leider selten die sich daraus ergebenden vielseitigen gesundheitlichen Wirkungen. Statt problemloser natürlicher Baustoffe und Bauarten kommen meist künstliche Baustoffe und naturfremde Bauarten zur Anwendung. Die Wirkungszusammenhänge so mancher gefährlicher Bau- und Zusatzstoffe (wie z.B. Asbest, Dioxine, PCP, PCB, Formaldehyd etc.) blieben lange unerkannt und unbeachtet. Biologisches Bauen verlangt deshalb u.a. die Rückkehr zu altbewährten natürlichen und gesunden Baumaterialien wie Holz, Ziegel, Kalk, Kokosfaser, Wollfilz etc. Dies erfordert zwar zunächst eine umfangreiche und harmonische Planung, um die mit diesen Materialien verbundenen bauphysikalischen und -technischen Besonderheiten zu bewältigen, bei Baustoffen z.B. das Feuchtigkeitsverhalten, die Feuerwiderstandseigenschaften, der konstruktive Holzschutz, die Oberflächenbehandlung mit natürlichen Mitteln,

die akustischen und wärmedämmenden Eigenschaften etc. Neben der Wahl der Baustoffe kommt auch der Wahl des Heizsystems wesentliche Bedeutung zu. Aus biologischer Sicht sind möglichst solche Heizsysteme zu wählen, die einen hohen Strahlungsanteil erzeugen und eine möglichst geringe Luftbewegung (Konvektion) bewirken. Als baubiologisch optimal gelten in diesem Zusammenhang Kachelöfen. Auch Heizleistenheizungen bewirken gegenüber der konventionellen Zentralheizung (die meist eine Konvektionsheizung ist) einen beträchtlichen Strahlungsanteil und damit u.a. ein gesundheitlich vorteilhaftes geringes Temperaturgefälle. Das Elektroklima eines Hauses wurde lange Zeit bei Untersuchungen vernachlässigt. Durch moderne Technik und Kunststoffe, die zur elektrostatischen Aufladung neigen, entsteht ein unkontrolliertes und verzerrtes Elektroklima mit starker Strahlenbelastung, die immer vorhanden ist. Elektrische und elektromagnetische Störfelder (die z.B. durch ungenügend abgeschirmte Leitungen und Elektrogeräte etc. entstehen können) führen oftmals zu Gesundheitsstörungen. Ein weiterer Schwerpunkt des baubiologischen Planens liegt in der Wassernutzung und der Wasserentsorgung. Wir pflegen den Umgang mit dem Wasser nur noch technisch, und das birgt die Gefahr der Verschwendung in sich. Anstatt das ganze Regenwasser in Kläranlagen zu leiten und dadurch ihre Wirksamkeit zu beeinträchtigen, kann es in Zisternen für Gartenbewässerung, Klosettspülung oder ggf. auch für die

Waschmaschine und den Geschirrspülautomaten gesammelt werden. So kann man u.a. auf die problematischen Entkalkungsmittel verzichten. Selbstverständlich müssen die Regenwasserleitungen getrennt von Trinkwasser geführt werden. Für eine einwandfreie Funktion gehört ein Grobfilter oder Absetztank vor die Zisterne sowie ein Feinfilter vor das Leitungsnetz. Der nötige Wasserdruck kann mit Druckerhöhungspumpen erzeugt werden (s.a. 5. "Energie und Wasser"). Bauherren mit Sinn für Ökologie verzichten gerne auf versiegelte Plätze und Wege, damit die Niederschläge auf natürliche Weise im Boden versickern können (s.a. 4. "Naturschutz"). Baubiologisches Bauen steht in der Regel nicht im Widerspruch mit den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften und den einschlägigen Normen (Hess. Bauordnung, DIN-Normen etc.). Ergeben sich beim Einsatz von Bauprodukten und in der Ausführung von Bauarten, wie z.B. im Brandschutz, Wärmeschutz und statischen Anforderungen an Bauteile, Probleme, so ist es ratsam, dieses Thema frühzeitig mit den Fachstellen und Behörden zu erörtern. In vielen Fällen werden so Alternativen in der Planung und der Bauausführung zur Sprache gebracht und es wird von den Beratern nach Lösungsmöglichkeiten gesucht, damit die Bauidee umgesetzt werden kann. In vielen Fällen sind Kompromisse erforderlich und auch möglich!



Baubiologie

Schadstoff-Prüfstellen/ Sachverständigenbüros/ Auskunftsstellen

Nachstehend sind, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, Prüfinstitute in Hessen und angrenzenden Bundesländern benannt:

- TÜV Hessen GmbH
Mergenthalerallee 27,
65760 Eschborn;
www.tuev-sued.de
- Institut Fresenius GmbH
Im Maisel 14,
65232 Taunusstein;
www.fresenius.com
- Ingenieurbüro Winfried Haas
Untertorstraße 6-8,
67760 Eschborn;
www.gutachter-haas.de

- Ing. Sozietät für
Umwelttechnik und Bauwesen
Robert-Bosch-Straße 12a,
63303 Dreieich;
www.naturkost.de
- Umweltinstitut Offenbach GmbH
Nordring 82b,
63067 Offenbach;
www.umweltinstitut.de
- Ingenieurbüro Jürgen Löder
Stockhausenstraße 1,
64546 Mörfelden-Walldorf;
www.verbraucher.de
- TÜV Hessen GmbH
Rüdesheimer Straße 119,
64285 Darmstadt;
www.tuev.hessen.de

- Chem. Untersuchungslabor
Dr. Lörcher
Martin-Luther-Straße 26,
71634 Ludwigsburg;
www.chemische-analysen.de
- Stiftung Warentest
Lützowplatz 11-13,
10785 Berlin;
www.stiftung-warentest.de

Weiterführende Hinweise

Weitergehende Informationen zur Baubiologie können auch den zwischenzeitlich sehr zahlreich erschienen Veröffentlichungen im Buch- und Zeitschriftenhandel entnommen werden.



ARCHITEKTURLEISTUNG
PROJEKTSTEUERUNG
STADTPLANUNG

RAINER TIEDE
Dipl.-Ing.
Marie-Curie-Weg 4
68647 Biblis
Fon 0 62 45 / 90 51 70
Fax 0 62 45 / 90 51 71
Mobil 01 71 / 191 66 85
Mail tw-tiede@t-online.de

PLANUNGSBÜRO

NEHER

Bauplanung und Entwurf
Konstruktiver Ingenieurbau
Bauüberwachung
Industrieplanung
Umwelttechnik

Darmstädter Straße 69 b · 64646 Heppenheim · Telefon 0 62 52 / 79 01-0
Fax 0 62 52 / 79 01 - 98 / 99 · E-mail: info@PBNeher.de

HÖLZEL

----- Vermessungsbüro GmbH -----

Else-Jawanske-Straße 13
64625 Bensheim

Tel. 0 62 51/78 96 76

Fax 0 62 51/78 96 77

email:

Vermessungsbuero_Hoelzel@t-online.de



...immer gerne für Sie tätig!

GÄRTNER

GIPSER - STUKKATEURGESCHAFT

Ludwig-Erhard-Straße 19
64653 LORSCH
Telefon 0 62 51 / 96 50 10
Telefax 0 62 51 / 96 50 22

**Stuck- und
Verputzarbeiten**

**Innen- und Außenputzarbeiten
Malerarbeiten
Trockenausbau · Gerüstbau**

Grün mit Konzept.

Dachbegrünung

Dachgärten

Bewässerungssysteme

Gartengestaltung



K o n z e p t

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Kolb · Kreuzstr. 53a · 68519 Viernheim · 0 62 04 / 91 37 44

Internet: www.kolb-gruenkonzept.de

GARTENTEAM GmbH



V i e l f a l t i n G r ü n

- Planung
- Gartengestaltung
- Dachbegrünung
- Teichbau
- Natursteinarbeiten
- Pflege

Chr. Obrzut-Janosik
Meister des Garten- und
Landschaftsbau s

Waldstraße 32
68519 Viernheim
Telefon (0 62 04) 6 55 28
Telefax (0 62 04) 91 37 40

Wolfgang Kühnel



- Sanitär
- Öl-/Gasheizung
- Solar
- Spenglerei
- Direktverkauf
- Kundendienst

Hauptstr. 93 A · 64668 Rimbach-Zotzenbach
Tel. 0 62 53/78 03 · Fax 0 62 53/8 41 08



EBERLE

BAUGESELLSCHAFT mbH

Im Röschen 1 • 68642 Bürstadt

Tel.: (0 62 06) 73 54 / 7 99 55

Fax: (0 62 06) 7 96 81

E-Mail: Eberle.BauGmbH@t-online.de
www.eberle-baugesellschaft.de

Medert - Recycling ^{GmbH}

Unser Programm:



Container

- von 3m³ bis 30m³ Rauminhalt
- ebenerdig beladbar
- für Bauschutt • Restmüll
- Grünschnitt • Holz • Metall
- Sperrmüll • Abfälle aller Art



Bagger- und Radladerarbeiten

- Baugruben
- Sickerschächte
- Zisternen
- Abbrucharbeiten
- uvm.



Schüttgüter

- Mutterboden fein/grob gesiebt
- Komposterde • Pflanzerde
- Kies • Splitt • Granulat • Rindenmulch
- Rheinsand • Mauersand • Spielsand
- Recycling- und Naturschotter für Hofunterbau, Befestigungen u.a.
- erdfeuchter Fertigbeton • uvm.

Asbestzement-Produkte Entsorgung

Verleih von Rüttelplatten und

Schutt-Rohrrutsche

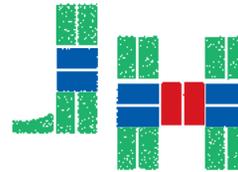
Medert - Recycling ^{GmbH}



68623 Lampertheim • Wilhelmstraße 99
Tel. (0 62 06) 22 86 • Fax (0 62 06) 5 44 56

J. Henkel

Fliesen • Platten • Mosaikarbeiten



Berliner Straße 18

68623 Lampertheim-Hofheim

Tel./Fax 0 62 41/8 16 25

Fliesen • Platten • Mosaikarbeiten



Martin Eichhorn

Rheinstraße 52

64653 Lorsch

Tel. 0 62 51 - 58 80 30

Fax 0 62 51 - 58 80 29

e-Mail: Schreinerei-Eichhorn@t-online.de

• **Beratung** • **CAD-Planung** • **Produktion** • **Montage**

Schrankwände

Funktionsmöbel

Schreibtische

Einbauschränke

Schrankbausätze

Trennwände

Kleiderschränke

Sonderanfertigungen

Raumteiler

Dachschrägenschränke

Büroeinrichtungen

Schreinerservice

STORCH+ SCHÄFER

Funktionsmöbel

GmbH



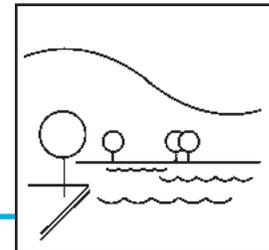
Alfred-Nobel-Strae 6
68519 Viernheim

Tel. (0 62 04) 7 05 83-0
Fax (0 62 04) 7 80 95

Mail: info@internetschreiner.de
www.internetschreiner.de

4

Naturschutz



4.1 Grundlagen

Unbebaute Flächen haben eine Bedeutung für den Naturhaushalt, für das Landschaftsbild und somit auch als Erholungsraum für den Menschen. Je nach Lage und Nutzung der Flächen sowie deren Umgebung sind die positiven Wirkungen dieser Freiflächen unterschiedlich stark ausgeprägt.

Bauen bedeutet im Falle von Neubauten meist, dass bisherige Freiflächen in Anspruch genommen werden. Mit dem Verlust von Freiflächen können verschiedene negative Auswirkungen verbunden sein: häufig geht Erholungsraum für den Menschen verloren, Bäume müssen gefällt werden, Boden wird versiegelt, das Kleinklima kann sich ändern, Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren.

An der Erhaltung sowie Entwicklung von Natur und Landschaft besteht – sowohl im besiedelten als auch im unbesiedelten Bereich – ein öffentliches Interesse. Gleichwohl liegt es im öffentlichen Interesse Wohnraum, Arbeitsstätten, Sporteinrichtungen usw. zu schaffen.

Zum Ausgleich beider Anliegen wurden rechtliche Regelungen auf Bundes- und Landesebene getroffen, aufgrund derer ein weitgehender Interessensausgleich beim Bauen erreicht werden soll. Wie diese Regelungen zum Interessensausgleich aussehen und was dies für die Bauherrschaft bedeutet, wird in diesem Abschnitt aufgezeigt.

Die rechtlichen Regelungen sind bzgl. des Bauplanungsrechtes bzw. des Bauordnungsrechtes im Baugesetzbuch

(BauGB) sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) verankert. Die naturschutzrechtlichen Regelungen finden sich vor allem im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), im Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG) sowie in der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV).

4.2 Eingriffsregelung/ Freiflächenplanung

Das Kernstück des Interessensausgleiches zwischen Bauinteresse und Naturschutz verbirgt sich hinter dem Begriff "Eingriffsregelung". Dieser ist im Naturschutzrecht verankert.

Die Eingriffsregelung besagt, dass

1. vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen bzw. minimiert werden müssen und
2. die verbleibenden negativen Wirkungen durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (oder auch eine Geldleistung = Ausgleichsabgabe) kompensiert werden müssen.

Die Eingriffsregelung verfolgt damit das Ziel, dass trotz Durchführung von Eingriffen in Natur und Landschaft sich die Situation des Naturhaushalts nicht verschlechtern darf.

Zur Anwendung kommt die Eingriffsregelung in unterschiedlicher Art und Weise, was von der jeweiligen bauplanungsrechtlichen Situation des Bauvorhabens abhängt. Die Eingriffsregelung wird durch die so genannte **Freiflächenplanung** in die Planung des konkreten Bauvorhabens integriert. Je nach bauplanungsrechtlicher Ausgangssitua-

tion ist die Freiflächenplanung unterschiedlich auszugestalten.

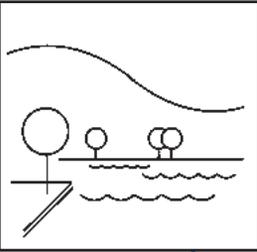
Im Folgenden werden die verschiedenen bauplanungsrechtlichen Fälle gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und die sich hieraus ergebende Konsequenz für die Freiflächenplanung dargestellt:

Siehe Tabelle Seite 35!

4.2.1 Bauen innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan wird von der jeweiligen Stadt/Gemeinde aufgestellt. In neueren Bebauungsplänen (seit 1993) ist die Eingriffsregelung bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet worden. Als Ausgleich bzw. Ersatz sind häufig besondere Flächen im Bebauungsplan festgelegt, die als Freiflächen mit besonderen naturschutzfachlichen Anforderungen zu erhalten und zu entwickeln sind. Vielfach sind aber auch Festlegungen über die Gestaltung des Grundstücks (Einfriedung, Anpflanzung von Bäumen, Fassadenbegrünung etc.) getroffen.

Für die Bauherrschaft bzw. das einzelne Bauvorhaben stellen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindliche Vorgaben dar. Die Umsetzung der Bestimmungen des Bebauungsplanes auf die Ebene des Einzelbauvorhabens erfolgt durch den **Freiflächenplan**, der ein Teil der zu erstellenden Bauvor-



Naturschutz

Bauplanungsrechtliche Einstufung gemäß Baugesetzbuch	Art / Umfang der Freiflächenplanung	Bemerkung
§ 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan)	Freiflächenplan	Die Vorgaben des Bebauungsplanes sind einzuhalten und entsprechend in den Freiflächenplan umzusetzen.
§ 30 Abs. 3 BauGB (nicht qualifizierter Bebauungsplan)	Freiflächenplan oder Eingriffs- / Ausgleichsplanung	Die Bebauung richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 oder § 35 BauGB (siehe dort)
§ 34 BauGB (Innenbereich)	Nur in relevanten Fällen: Unterlagen, die eine Beurteilung über die besondere artenschutz-rechtliche Relevanz oder den gesetzlichen Biotopschutz erkennen lassen.	Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden; besondere Bestimmungen des Artenschutzes und Biotopschutzes sind zu beachten.
§ 35 BauGB (Außenbereich)	Eingriffs- / Ausgleichsplanung, bestehend aus Bestandsplan, Ausgleichsplan, Bilanzierung.	Falls das Vorhaben baugenehmigungsfrei ist, kann dennoch eine Genehmigungspflicht nach Naturschutzrecht vorliegen
Hinweis: Bei sonstigen Satzungen, z.B. nach § 34 Abs. 4 BauGB richten sich die Anforderungen nach den in der Satzung festgelegten Inhalten. In der Regel ist die Aufstellung eines Freiflächenplans erforderlich.		

lagen ist (s.a. 2.2.9 "Bauvorlagen – Vordrucke"). Im Freiflächenplan wird die Freiflächengestaltung unter besonderer Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplans festgelegt. Der Freiflächenplan sollte durch eine entsprechend fachlich qualifizierte Person erstellt werden. Geeignet ist i.d.R. der Maßstab 1 : 200.

Für gesonderte Kompensationsflächen und –maßnahmen, die durch die zuständige Stadt / Gemeinde durchgeführt werden, kann die Kommune eine Kostenerstattung von der Bauherrschaft verlangen.

Hinweis: Für Bebauungspläne, die vor 1993 erstellt worden sind, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes

maßgeblich und abschließend – auch dann, wenn die Eingriffsregelung im Aufstellungsverfahren noch nicht integriert worden ist.

(s.a. 2.1.2 "Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben")

4.2.2 Bauen im Innenbereich (§ 34 BauGB)

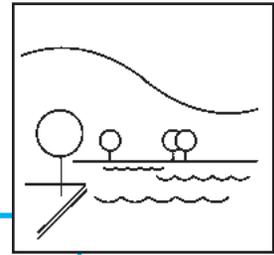
Die Eingriffsregelung ist beim Bauen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gemäß § 34 BauGB nicht anzuwenden. Somit werden auch keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Besondere Erfordernisse können sich in seltenen Fällen aus speziell-

len naturschutzrechtlichen Regelungen des Artenschutzes sowie Biotopschutzes ergeben. Auf die weiteren Ausführungen zum besonderen Arten- sowie Biotopschutz (siehe unten) wird verwiesen. Wichtig ist, dass durch geeignete Darstellungen in den Bauvorlagen die Bauaufsichtsbehörde in die Lage versetzt wird, die naturschutzrelevanten Sachverhalte zu beurteilen.

Dass Grundstücke auch im Innenbereich so gestaltet werden können und sollten, dass sie nicht nur der Tier- und Pflanzenwelt dienen, sondern zu einem attraktiven Beschäftigungs- und Wohnumfeld beitragen können, sei an dieser Stelle nur am Rande bemerkt. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Überbauung und Versiegelung nur im unbedingt notwendigen Umfang durchführen, Pflanzung mindestens eines großkronigen Laubbaums je Grundstück, Anpflanzen von Sträuchern (heimische Laubgehölze), Fassadenbegrünung etc. (allerdings: Nachbarrecht beachten !) (s.a. 2.1.2 "Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben")

4.2.3 Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Das Bauen im Außenbereich ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. So können z.B. privilegierte Vorhaben, z.B. Gebäude, die der Landwirtschaft dienen, genehmigt werden (s.a. 2.1.2 "Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben"). Im Falle einer beabsichtigten Bebauung im Außenbereich ist eine so genannte **Eingriffs-/Ausgleichsplanung** mit dem



Bauantrag einzureichen. Diese besteht aus

1. Bestandsplan,
2. Ausgleichsplan sowie
3. Bilanzierung (Berechnung der Ausgleichsabgabe)

Die Erstellung des Bestandsplanes und des Ausgleichsplanes sollte i.d.R. im Maßstab 1 : 200 vorgenommen werden.

1. Bestandsplan

Im Bestandsplan sind die tatsächliche Nutzung des Baugrundstücks vor Beginn des Bauvorhabens und die öffentlich-rechtlichen Bindungen darzustellen, wie z.B.

- vorhandene bauliche Anlagen,
- Gehölzbestände,
- besondere Lebensräume wie Streuobstbestände, Feuchtwiesen, Bachläufe,
- nach Naturschutz- oder Wasserrecht geschützte Gebiete.

Sofern in der näheren Umgebung geschützte Lebensräume (§ 15d HENatG) durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können, sind diese auch außerhalb des vom Vorhaben betroffenen Grundstücks anzugeben.

2. Ausgleichsplan

Im Ausgleichsplan sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft und die geplanten Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen darzustellen. Es ist darzustellen, welche Flächen von dem Vorhaben beeinträchtigt werden. Die Form der Beeinträchtigung, wie z.B. die Be-

seitigung von Bäumen oder die Neuversiegelung durch ein Gebäude oder eine Zufahrt, sind darzulegen.

Tips und Hinweise zur Minimierung des Eingriffs:

- Erhalten Sie den auf Ihrem Grundstück vorhandenen Bestand an Bäumen und Sträuchern so weit es geht.
- Versiegeln Sie so wenig Fläche wie möglich (siehe auch § 8 HBO). Bloße Fahrspuren zur Garage oder Carport reichen häufig auch und verringern den Umfang notwendiger Kompensationsmaßnahmen oder der Ausgleichsabgabe.
- Sehen Sie die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze vor. Dies kommt der heimischen Tierwelt zu Gute.
- Sehen Sie eine Anlage vor, in der Sie das Dachflächenwasser auffangen, z.B. für die Toilettenspülung oder die Gartenbewässerung.

Hinweise für die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

- Im Außenbereich kommt der Einbindung eines Bauvorhabens in die Landschaft durch die Gestaltung, durch Anpflanzung von Hecken und/oder Bäumen eine besondere Bedeutung zu.
- Die Kompensation der Eingriffe können auch auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück erbracht werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Maßnahmen naturschutzfachlich sinnvoll sind. Eine wesentliche Beurteilungsgrundlage hierfür stellt der Landschaftsplan der Stadt/Gemeinde dar. Die Maßnahmen soll-

ten rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

- Voraussetzung für die Anerkennung von Maßnahmen auf anderen als dem Baugrundstück ist die dauernde Verfügbarkeit des Grundstücks für die Kompensationsmaßnahme. Eine entsprechende dingliche Sicherung ist erforderlich.
- Bis zur Realisierung der Ersatzmaßnahmen soll eine Sicherheitsleistung durch Hinterlegung einer Bankbürgschaft erhoben werden.
- Wird eine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme mit öffentlichen Mitteln bezuschusst, so kann diese Maßnahme in der Ausgleichsberechnung nicht berücksichtigt werden.

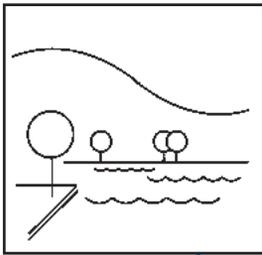
3. Bilanzierung (Berechnung der Ausgleichsabgabe)

Für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die nicht durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können, ist eine Ausgleichsabgabe zu zahlen. Diese wird zweckgebunden für Naturschutzmaßnahmen verwendet.

Die Berechnung der Ausgleichsabgabe erfolgt nach der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) und den hierzu ergangenen Hinweisen. Die AAV bzw. die Hinweise können z.B. unter folgender Adresse aus dem Internet heruntergeladen werden:

<http://www.rpda.de/dezernat/eingriffsregelung/download/aavtxt.pdf>

<http://www.hmulv.hessen.de/umwelt/naturschutz/hinweise.pdf>



Naturschutz

Erläuterungen zur Berechnung:

- Die Berechnung ist für den Bestand vor Beginn des Eingriffes, also vor Baubeginn und für den Zustand des Baugrundstücks nach Ausführung der Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an Hand der Biotopwertliste der AAV durchzuführen. Dabei ist jeder m² des Grundstücks bzw. des deutlich abgegrenzten Bereichs, der bilanziert wird, zu bewerten.
- In der Biotopwertliste wird jeder nur denkbaren Nutzung eines Grundstückes ein Punktwert pro m² zugeordnet, z.B. erhält eine übliche Wiese den Punktwert 27, eine völlig versiegelte Fläche den Punktwert 3, eine mit Rasengittersteinen befestigte Fläche den Punktwert 7.
- Der Bestand ist entsprechend der tatsächlichen und aktuellen Nutzungsstruktur zu bewerten, wobei der letzte rechtmäßige Zustand maßgeblich ist.
- Wenn Bäume auf dem Grundstück vorhanden sind, ist deren Kronendurchmesser zur Berechnung der Kronentrauffläche anzugeben.
- Für die Bewertung der Ausgleichspflanzungen kommen viele Biotoptypen nicht in Betracht, da die im Hausgarten zur Verfügung stehenden Flächen in den meisten Fällen zu klein sind oder der Biotoptyp nur in der freien Landschaft verwirklicht werden kann.
- Ergibt sich aus dem Gesamtpunktwert des Bestandes und dem des Zustandes nach dem Eingriff eine Differenz, so errechnet sich daraus die Ausgleichsabgabe (Summe der Wertpunkte x 0,62 x 0,51129 = Ausgleichsabgabe in Euro).

- Je mehr Maßnahmen Sie zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz vorsehen, um so geringer wird die Ausgleichsabgabe. Gegebenenfalls ist der Eingriff sogar vollständig kompensiert, so dass die Zahlung einer Abgabe nicht erforderlich ist.
- Die Berechnung ist nach den von der obersten Naturschutzbehörde vorgeschriebenen Vordrucken vorzunehmen (s. nachfolgende Abbildung). Dieser Vordruck, wie auch ein Beispiel für eine Eingriffs/Ausgleichsplanung kann unter <http://www.hmulv.hessen.de/umwelt/naturschutz/eingriffe/formblatt.pdf> eingesehen und ausgedruckt werden.

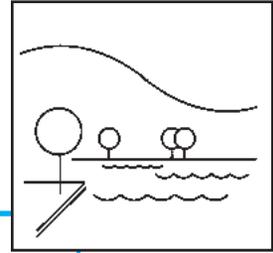
- Unzutreffende Angaben beim Bestand oder andere Fehler führen häufig zu erheblichen Verzögerungen in der Bearbeitung. Es wird daher empfohlen, die Eingriffs-/Ausgleichsplanung durch eine fachlich qualifizierte Person vornehmen zu lassen, die insbesondere auch das ökologische Know-how besitzt, um den Bestand richtig zu erfassen.

Blatt Nr. _____ Formblatt zur Anmeldebewertung (Bf) d. HMLPN v. 12.12.1995 - V-FN 2 614 (StAnz. 1996 S. 520) (Anlage 14)
 Ermittlung der Abgabe nach § 8b und § 6c des Hessischen Naturschutzgesetzes der AAV (GVBl. I 1990 S. 120)
 (Ausgleichsrechnung ~~_____~~)
 Bez. der Maßnahme: Gemeinde: Gemarkung: Flur: Flurstück: _____

Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV	BWP /qm	Fläche in Nutzungstyp n qm					Biotopwert			Differenz				
		vorher	nachher	vorher	nachher	Differenz								
Typ	Berechnung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Baum	Eigenes Gebiet	2												
Grünfläche	Zustand vor Eingriff													
Grünfläche	Zustand nach Eingriff													
F														
L														
A														
C														
H														
E														
N														
B														
I														
L														
A														
N														
Z														
Summe Übertrag nach Blatt Nr. _____														
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr. _____)														
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)														
Summe														
Zusammenfassend festzusetzen ist: Auf dem letzten Blatt: x Kostenindex: _____														
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!														

EM-ABGABE

Naturschutz



4.3 Sonderfälle

4.3.1 Baugenehmigungsfreie Vorhaben

Vorhaben, die baugenehmigungsfrei sind, sind vielfach nach Naturschutzrecht genehmigungspflichtig. Im Zweifelsfall sollten Sie sich rechtzeitig vor der Realisierung Ihres Vorhabens an die Untere Naturschutzbehörde – hier Kreis Bergstrasse – wenden, um das Risiko, ohne Genehmigung eine bauliche Anlage zu errichten, auszuschalten. Für die Erteilung einer ggf. erforderlichen Genehmigung ist die Untere Naturschutzbehörde zuständig.

4.3.2 Artenschutz/ Biotopschutz

Sofern sich auf dem Grundstück besonders wertvolle, nach § 15 d HENatG geschützte Biotope (z.B. Streuobstwiese) befinden, die durch eine Maßnahme beeinträchtigt werden können, ist eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Sofern besonders geschützte oder streng geschützte Arten bzw. deren Lebensstätten gemäß § 42 BNatSchG beeinträchtigt oder zerstört werden, kann eine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich werden. Diese Bestimmungen gelten auch für Bauvorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB).

4.3.3 Landschaftsschutzgebiet

Große Teile des Odenwaldes und der Bergstraße, aber auch Flächen im Ried sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die zusammenhängenden Siedlungsbereiche sind hiervon ausgenommen. Viele Bauvorhaben und andere Maßnahmen sind nach der jeweiligen Landschaftsschutzverordnung grundsätzlich nicht gestattet. Nur in besonderen Fällen kann eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Zuständig für die Genehmigung ist die Untere Naturschutzbehörde.

4.3.4 FFH-Gebiet

Die Flora-Fauna-Habitatrichtlinie der Europäischen Union (EU) sieht den Aufbau eines Schutzgebietssystems mit der Bezeichnung Natura 2000 vor. In diesem Zusammenhang werden Gebiete vom Land bzw. Bund an die EU gemeldet. An Vorhaben innerhalb dieser Gebiete sind ganz besondere Anforderungen zu stellen. Die Lage dieser schutzwürdigen Flächen – häufig handelt es sich um Waldflächen oder Auenbereiche – lässt jedoch Konflikte mit beabsichtigten Vorhaben nicht erwarten, da in diesen Bereichen in der Regel niemand eine Bebauung beabsichtigt.

4.4 Ansprechpartner, Weiterführende Hinweise

Ansprechpartner

Umweltamt

(Walther-Rathenau-Str. 4)

- Untere Naturschutzbehörde -

Tel.: 0 62 52/15-53 46

Fax: 0 62 52/15-55 61

E-Mail:

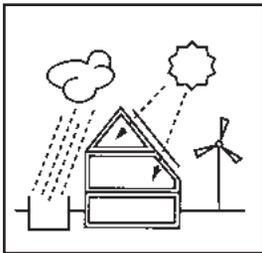
umweltamt@kreis-bergstrasse.de

Neben den o.a. Links möchten wir auf nachfolgend ergänzende Informationsquellen hinweisen:

<http://www.rpda.de/dezernat/eingriffsregelung/aufgaben.htm>

<http://www.rpda.de/dezernat/eingriffsregelung/eingriffsregelung.htm>

http://www.hmulv.hessen.de/umwelt/naturschutz/eingriffe/ein_natur_land.htm#eingriff



Energie und Wasser

5

Die Notwendigkeit des Erhalts der natürlichen Lebensgrundlagen ist in den letzten Jahren in immer stärkerem Umfang in die öffentliche Diskussion gekommen und hat zu einem neuen Bewusstsein der Verantwortung für die Lebensqualität geführt.

Zu den allgemein mit Ressourcenschonung und -nutzung bezeichneten Zielen gehört u.a. auch der **sparsame und rationelle Umgang mit Energie und Wasser**. Welche Möglichkeiten im Einzelnen bestehen, sollen die nachfolgenden Ausführungen beispielhaft aufzeigen:

Der Energieverbrauch eines Gebäudes wird neben der Gebäudekompaktheit und -dichtheit sowie der Ausrichtung der Fensterflächen zur Himmelsrichtung auch durch die wärmeschutztechnische Ausbildung der verschiedenen Bauteile sowie die Heizungsanlagentechnik und ggf. den Einsatz regenerativer Erzeugungstechniken, für z.B. die Warmwasserbereitung, beeinflusst.

5.1 Energiesparende Maßnahmen

Über Dach und Wände, Fenster und Keller verliert ein Haus ständig Wärme. Wer diese Verluste eindämmt, spart nicht nur Heizkosten, sondern sorgt auch für ein angenehmes Wohnklima. Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen halten das Haus im Sommer besonders gut kühl und werden teilweise auch gefördert.

Wer in Anbetracht der steigenden Energiepreise zukunftssicher bauen will, sollte ein Niedrigenergie- oder noch besser ein Passivhaus bauen. Niedrigenergiehäuser verbrauchen etwa 30 % weniger Energie als ein Neubau nach der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV). Passivhäuser sind noch sparsamer; ein 150 m² großes Passivhaus verbraucht beispielsweise nur noch das Energieäquivalent von etwa 250 Litern Heizöl.

5.1.1 Bauteilbezogene Dämmung

Der "Energiebedarfsausweis" für mein Haus

Wer heute ein Haus baut, erhält automatisch einen sog. Energiebedarfsausweis, der dem Bauherrn sagt, wie viel Heizenergie bzw. Brennstoff pro qm Wohnfläche (Energiekennzahl) sein Haus verbrauchen wird. Genau wie Sie beim Kauf eines neuen Autos erfahren, wie hoch der Benzinverbrauch im Drittelmix Stadt-Land-Autobahn ist, erfahren Sie für Ihr Haus, mit wie viel Brennstoff (Öl, Gas, o. ä.) Sie im Jahr rechnen müssen. Während beim Auto der Verbrauch durch Gewicht, PS, Aerodynamik etc. bestimmt wird, ist es beim Haus im Wesentlichen die Qualität der Wärmedämmung und der Fenster.

Eine einfache Überschlagsrechnung kann jeder für sein Haus leicht durchführen: Teilen Sie einfach ihren jährlichen Heizöl-(Liter) oder Erdgas (m³-

Verbrauch durch Ihre Wohnfläche. Sie erhalten dann eine Abschätzung für den Energieverbrauch Ihres Hauses in Liter Heizöl/(m².a) bzw. m³ Erdgas/(m².a). Bei Kennwerten über 20 Liter Heizöl/(m².a) bzw. 20 m³ Erdgas/(m².a) sollten energiesparende Maßnahmen in Erwägung gezogen werden.

Der oben erwähnte Energiebedarfsausweis bezieht sich auf die seit dem 01.02.2002 (Datum des Bauantrags) für Neubauten und wesentliche Änderungen bei Altbauten gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002. Im Gegensatz zur bisher gültigen Wärmeschutzverordnung (WSchVO) 1995 schreibt diese die Einhaltung eines sog. Primärenergiekennwertes vor, der zusätzlich zur wärmetechnischen Beschaffenheit der Gebäudehülle auch die Effizienz der Heizungsanlage beinhaltet. Dieser Energiebedarfsausweis wird Ihnen bei Neubauten von Fachleuten (Entwurfsverfasser / Nachweisberechtigte) erstellt (s.a. " 2.2.5 "Bautechnische Nachweise").

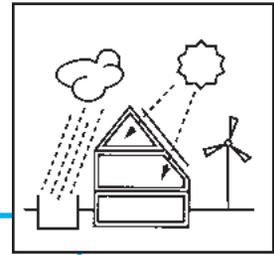
Wärmedämmende Maßnahmen:

Folgende energiesparende Maßnahmen lassen sich bei Neubauten, aber auch bei ohnehin anstehenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Altbauten ohne wesentliche Erhöhung der Investitionen realisieren:

- Wärmedämmung von Fassade, Dach und Kellerdecke

Ein Großteil der Heizenergie entweicht durch die **Außenwände**. Die wichtigs-

Energie und Wasser



ten Ursachen dafür sind ungedämmtes Mauerwerk mit hoher Wärmeleitfähigkeit, Wärmebrücken, Heizkörpernischen und Installationsschächte in der Außenwand. Eine sorgfältige nachträgliche Dämmung von außen kann die Wärmeverluste um bis zu 75 % reduzieren. Der Dämmstoff sollte mindestens 10 cm, besser 12 - 15 cm stark sein. Wärmedämmverbundsysteme, wie z.B. die Thermohaut, eignen sich hervorragend als nachträglicher Wärmeschutz. Sie können direkt auf dem Mauerwerk oder auf intaktem Außenputz angebracht werden.

Dach und Kellerdecke zählen oft zu den Waisenkindern des Wärmeschutzes. Am Dämmstoff sollte auch im Dachbereich nicht gespart werden: Stärken von 16 - 20 cm gelten als ideal. Bei Kellern bietet sich als einfachste Möglichkeit eine mindestens 6 cm starke Dämmung der Kellerdecke mit Hartschaum- oder Mineralwolleplatten (von unten) an.

Beachten Sie bitte auch die jeweiligen brandschutztechnischen Anforderungen an die Baustoffe.

- Fenster: Wärmeschutzverglasung, Rahmen, Fugenabdichtung

Fenster sind aufgrund ihres im Vergleich zu anderen Bauteilen hohen Wärmedurchgangskoeffizienten wärmeschutztechnische Schwachstellen eines Gebäudes. Durch sie geht vier- bis fünfmal mehr Wärme verloren als durch eine gleich große Wandfläche. Einfach verglaste Fenster haben die höchsten Verluste. Auch nicht abgedichtete Fugen verursachen Wärme-

verluste und zudem unangenehme Zugluft.

Bei Fenstererneuerungen sollte sehr hochwertiges **Zweischeiben- bzw. Dreischeiben-Wärmeschutzglas** eingebaut werden.

Neben der Wahl des entsprechenden Glases bzw. Glasverbunds entscheidet das **Material des Fensterrahmens** über die Energieeinsparung mit, da bis zu ein Drittel der Fensteröffnung auf den Rahmen entfällt. Es sollte vorzugsweise aus Holz bestehen, wobei einheimischen Hölzern der Vorzug zu geben ist. Energie entweicht aber häufig auch über die **Fensterfugen**, die mit umweltverträglichen Dichtungsmaterialien effektiv und preiswert abgedichtet werden können.

- Dämmung der Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie des Warmwasserspeichers

Vor allem im Kellerbereich, in dem aufgrund der niedrigen Umgebungstemperatur die Wärmeverluste besonders hoch sind, ist auf eine gute Dämmung der Heizungs- und Warmwasserleitungen, der zugehörigen Armaturen und Pumpen sowie des Warmwasserspeichers zu achten. In beheizten Bereichen ist dies nicht erforderlich, da die entstehenden "Wärmeverluste" unmittelbar als Wärmequelle für die Beheizung genutzt werden können.

- Dämmung der Heizkörpernischen

Eine Verminderung der Wärmeverluste über die Heizkörpernischen wird durch

Auskleiden mit Dämmplatten oder Reflektionsfolie erreicht.

Hinweis:

Nähere Informationen über energiesparende Maßnahmen erhalten Sie kostenlos im Solar- und Energieberatungszentrum (SEBZ) Bergstraße in Heppenheim (Tel.: 0 62 52/91 34 60; Internet-Adresse: www.sebz-bergstrasse.de).

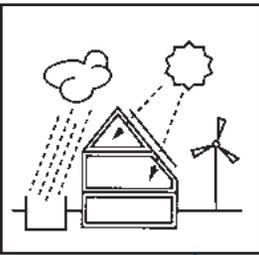
5.1.2 Einsparmöglichkeiten von elektrischer Energie

Nicht nur weniger Heizenergie, sondern auch weniger Strom verbrauchen, heißt die Devise eines umweltbewussten Haushalts, vor allem vor dem Hintergrund stetig steigender Energiepreise und damit erhöhter Nebenkosten.

Was wird an Strom verbraucht?

Ein Vier-Personen-Durchschnittshaushalt verbraucht im Mittel etwa 3.500 - 4.000 Kilowattstunden (kWh) Strom für elektrische Küchengeräte, Fernsehen, Video, Computer, Beleuchtung, Pumpen und, falls vorhanden, die elektrische Warmwasserbereitung. Nicht enthalten ist darin Strom für die Raumheizung (z.B. elektrische Nachtspeicherheizungen).

Würden z.B. alle Privathaushalte in Hessen jeweils nur 500 € für stromsparende Maßnahmen investieren, so hätte dies eine Verminderung des jährlichen Stromverbrauchs in Hessen um rund 2.000 Mio. kWh, entsprechend 23 %, zur Folge.



Energie und Wasser

Kostengünstige Einsparmöglichkeiten:

Folgende beispielhafte Strom einsparmöglichkeiten lassen sich durch sehr geringe bzw. überhaupt keine Investitionen realisieren:

- Einbau von Energiesparlampen anstelle von konventionellen Glühlampen:
Energiesparlampen (Kompakt-Leuchtstofflampen) beispielsweise verbrauchen bei gleicher Beleuchtungsstärke nur etwa ein Fünftel der Energie von normalen Glühlampen, und sie haben eine Lebensdauer, die sechs- bis achtmal höher ist als bei vergleichbaren Glühlampen
- Verzicht auf elektrische Warmwasserbereitung zugunsten der Wassererwärmung über den Heizkessel und ggf. eine thermische Solaranlage
- Vollständige Abschaltung von Geräten mit Stand-by-Schaltung (z.B. Fernsehen, Video)
- Anschaffung von Haushaltsgeräten mit niedrigem Energieverbrauch (Energieeffizienzklasse A), insbesondere bei häufig genutzten Geräten (z.B. Kühl- und Gefriergeräte)

Jede eingesparte kWh Strom senkt die Stromrechnung um ca. 15 - 20 Cent und verbessert die Umweltbilanz um etwa 700 g Kohlendioxid (CO₂).

Hinweis:

Zur Ermittlung des Strombedarfs von Haushaltsgeräten wird ein Stromverbrauchsmessgerät für Leistungen ab 1 Watt (W) benötigt. Diese Messgeräte können z.B. beim Solar- und Energie-

beratungszentrum (SEBZ) in Heppenheim kostenlos ausgeliehen werden. Ausführliche Informationen zum Stromsparen erhalten Sie ebenfalls beim SEBZ.

Aktuelle Listen über energieeffiziente Haushaltsgeräte finden sich im Internet unter der Adresse:

www.spargerwaerme.de.

5.2 Rationelle Energie- und Wassernutzung

5.2.1 Heizung

Der Anteil der Raumwärme (Heizung und Warmwasserbereitung) im Gebäudereich am gesamten jährlichen Endenergiebedarf in Deutschland beträgt etwa 35 %. In den privaten Haushalten kann diese Quote sogar bis zu 80 % betragen, so dass sich hinter der Wärmeerzeugung beträchtliche Einsparpotenziale verbergen.

Heizungsanlagen, die über 20 Jahre alt sind, verbrauchen im kalten Winter etwa 30% mehr Brennstoff als heutige moderne Heizungsanlagen. Werden diese Heizungen auch noch im Sommer zur Brauchwassererwärmung eingesetzt, so sinkt ihr Nutzungsgrad unter 50 % !

Eine Sanierung lohnt sich dann in jedem Fall.

Brennwerttechnik

Die zur Zeit effektivste, mit dem umweltfreundlichen Brennstoff Erdgas be-

triebene Heizungsanlage, funktioniert nach der sog. Brennwerttechnik. Der Brennwertkessel ist aufgrund seiner konstruktiven Merkmale in der Lage, durch Kondensation des im Abgas vorhandenen Wasserdampfes zusätzlich Wärme abzugeben. Diese Anlagen werden von den meisten Herstellern angeboten, arbeiten zuverlässig, sind schadstoffarm, benötigen etwa 10 % weniger Erdgas als eine moderne Niedertemperatur-Erdgasheizung und werden teilweise von den Erdgasversorgungsunternehmen gefördert.

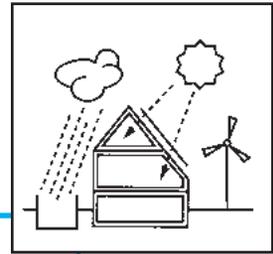
Die Brennwerttechnik lässt sich auch sehr gut mit der solaren Brauchwasser-Erwärmung kombinieren (siehe "Solare Brauchwasser-Erwärmung (Solarthermie)").

Die Abbildung auf Seite 42 zeigt die Funktionsweise eines Brennwertkessels schematisch auf.

Kontrolle und Wartung

Regelmäßige Kontrolle und Wartung durch die Heizungsfirma, wenn möglich in einjährigem Abstand jeweils vor Beginn der neuen Heizperiode, sind vor allem bei älteren Kesselanlagen unbedingt notwendig. Häufig anzutreffende Mängel sind hohe Abgasverluste der Feuerungsanlage, aber auch stark überdimensionierte Kessel, insbesondere bei älteren Anlagen. Eine umfangreiche Reinigung des Heizkessels kann ebenfalls erhebliche Brennstoffmengen einsparen.

Energie und Wasser

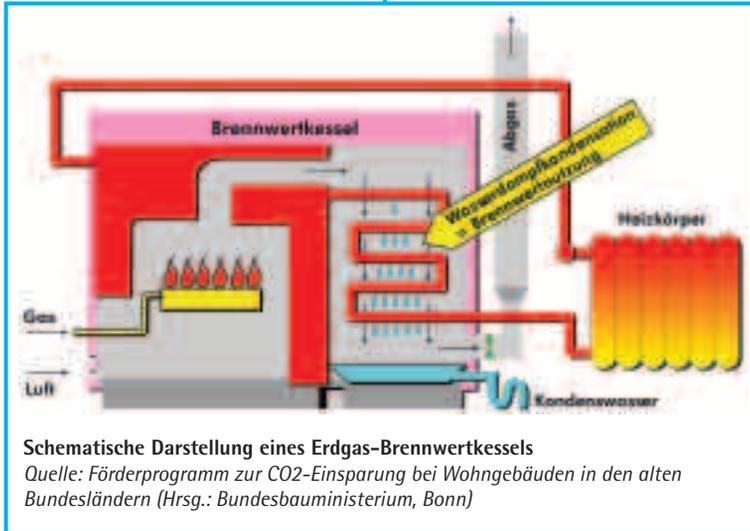


Die nachfolgende Grafik zeigt den Aufbau einer typischen Regenwassernutzungsanlage:



Aufbau einer Regenwassernutzungsanlage

Quelle: *Regenwasser nutzen, Komplettbausysteme für die Nutzung von Regenwasser im Haushalt* (Hrsg.: Wagner & Co. SOLARTECHNIK)



5.2.2 Wassernutzung

Der hohe Wasserverbrauch in unserer Region hat bereits zu einer starken Absenkung des Grundwasserspiegels geführt. Deshalb ist es außerordentlich wichtig, mit unserem "Lebensmittel Nr. 1" besonders sparsam umzugehen. Für Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine wird etwa ein Drittel bis die Hälfte unseres Leitungswassers im Haushalt verbraucht. Genau diesen Anteil können wir durch Regenwasser abdecken.

Regenwassernutzung:

Zu diesem Zweck werden sog. Regenwassernutzungsanlagen eingesetzt, die

sich schon in vielen Haushalten bewährt haben und die auch technisch ausgereift sind. Bei diesen Anlagen wird das vom Dach abfließende Regenwasser durch einen Filter geleitet und in einem unterirdischen Außenspeicher (Zisterne) bzw. in einem Regenwassertank im Keller dunkel und kühl zwischengespeichert. Eine Pumpstation, das Hauswasserwerk, setzt die eigens für das Regenwasser errichtete Leitung zu den Toiletten und zur Waschmaschine unter Druck und pumpt bei Bedarf das Wasser zu den Verbrauchern. Für die Gartenbewässerung ist ebenfalls eine Zapfstelle vorhanden. Geht einmal das Regenwasser zur Neige, so füllt die automatische Trinkwassernachspeisung die Zisterne nach.

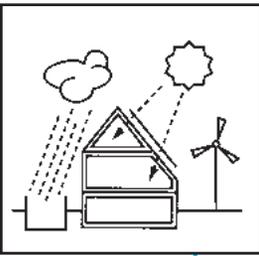
Über die mögliche Förderung von Regenwassernutzungsanlagen sollte man sich bei der jeweiligen Kommune oder dem Solar- und Energieberatungszentrum Bergstraße informieren.

Hinweis:

Einen vollständigen Überblick über die Nutzung von Regenwasser kann man vom Solar- und Energieberatungszentrum Bergstraße erhalten.

5.3 Regenerative Energieerzeugung

Folgende regenerative Energiequellen kommen in Betracht, von denen hier



Energie und Wasser

nur die Sonnenenergie und die Biomasse in Form von Holzpellets behandelt werden sollen:

- Sonnenenergie zur Brauchwasser-Erwärmung (Solarthermie)
- Sonnenenergie zur Stromerzeugung (Photovoltaik)
- Biomasse
- Wasserkraft
- Windkraft

5.3.1 Solare Brauchwasser-Erwärmung (Solarthermie)

Anlagen zur solaren Brauchwasser-Erwärmung werden gerade an der sonnigen Bergstraße immer häufiger eingesetzt.

Nur wenige m² Sonnenkollektoren auf dem Dach erwärmen das Brauchwasser im gut isolierten Solarspeicher, wobei 50 - 60 % des jährlichen Warmwasserbedarfs durch die Sonne gedeckt werden. Die restlichen 40 - 50 % übernimmt die konventionelle Heizung. Die daraus resultierende Vermeidung von Kohlendioxid (CO₂)-Emissionen liegt für einen 4-Personen-Haushalt bei etwa 500 - 1.000 kg jährlich.

Überschlägige Auslegung einer Solaranlage sowie des Solarspeichers

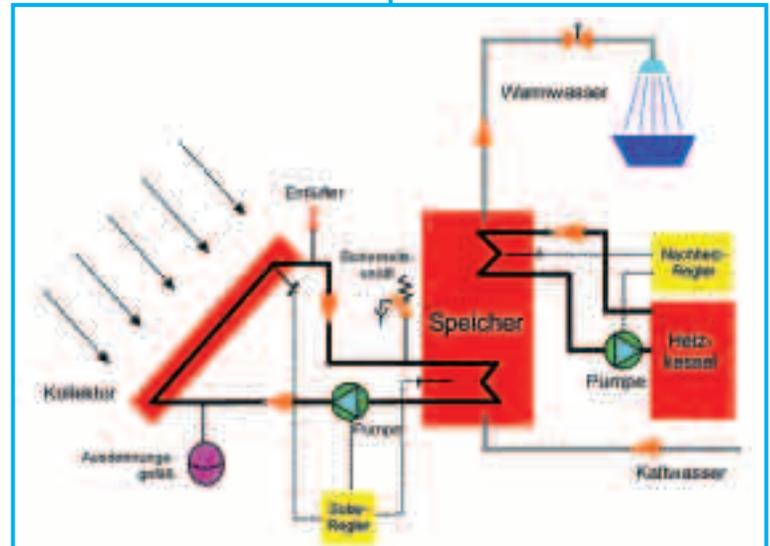
Bei der Dimensionierung einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung ist von einem Kollektorflächenbedarf von ca. 1 - 1,5 m²/ Person auszugehen. Ein Richtwert für die Auslegung des Solarspeichers kann mit 80 l/Person angegeben werden. Ausgangsgröße für die

vorgenannten Auslegungswerte ist ein durchschnittlicher täglicher Warmwasserbedarf von etwa 40 Litern pro Person.

Der Kollektor, das Herzstück der Solaranlage, sitzt auf dem Dach oder ist in die Dachfläche integriert. Kollektor und Speicher sind durch gut gedämmte Rohrleitungen verbunden, in denen ein Wärmeträgermedium, bestehend aus Wasser und einem Frostschutzmittel, zirkuliert. Die Energie, die der Kol-

lektor von der Sonne empfängt, wird als Wärme zum Speicher "gepumpt" und dort mit einem Wärmetauscher an das Brauchwasser abgegeben. Die Umwälzpumpe im Solarkreis setzt immer dann ein, wenn ein Fühler der Regelung feststellt, dass die Temperatur im Auslass des Kollektors 5 - 10 °C höher ist als unten im Speicher.

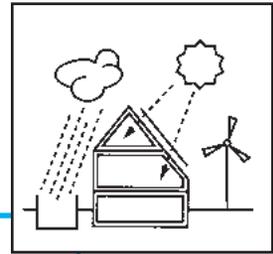
Die nachfolgende Grafik zeigt den Aufbau einer typischen Solaranlage zur Brauchwasser-Erwärmung.



Solaranlage zur Warmwasserbereitung

Quelle: *Energiesparinformationen Nr. 14 „Brauchwasserbereitung mit Sonnenenergie – Wissenswertes über thermische Solaranlagen“* (Hrsg.: Hessisches Umweltministerium, Wiesbaden und Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt)

Energie und Wasser



Wahl des Kollektortyps:

Bei dem Kollektortyp ist im wesentlichen zwischen Flachkollektoren und Vakuumröhrenkollektoren zu unterscheiden, wobei der erstgenannte derzeit ein besseres Preis-/Leistungsverhältnis aufweist und deshalb bei den meisten Anwendungen zum Einsatz kommt.

Ausrichtung der Solaranlage:

Die Kollektoren sollten bei einer Dachneigung von 20° - 60° möglichst nach Süden ausgerichtet sein. Jedoch ist auch eine Ausrichtung nach Westen möglich, wobei etwa 20 % mehr Kollektorfläche für den gleichen Energieertrag benötigt werden.

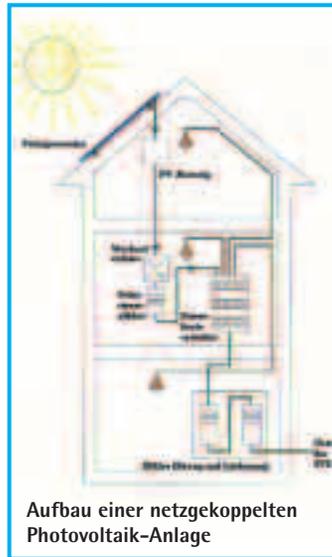
Kosten einer Solaranlage:

Die Kosten für eine 4-Personen-Solaranlage unterliegen starken Schwankungen. Ein Preisvergleich ist auf jeden Fall lohnenswert. Es gibt auch verschiedene Fördermöglichkeiten.

5.3.2 Solare Stromerzeugung (Photovoltaik)

Unter Photovoltaik (PV) versteht man die direkte Umwandlung von Sonnenlicht in elektrische Energie. Technisch erreicht man dies in sog. Solarzellen, die meist aus etwa 10 x 10 cm großen Siliziumscheiben bestehen. Kommerziell erhältliche und standardisierte PV-Anlagen bestehen aus einer Anzahl von etwa 0,5 - 1 m² großen Solarmodulen, die auf dem Hausdach montiert werden. Unter Sonneneinstrahlung produzieren sie Gleichstrom, der in einem

Wechselrichter in netzkonformen Wechselstrom mit 230 V Spannung umgewandelt wird. Nachfolgende Abbildung zeigt die Funktionsweise einer PV-Anlage:



Aufbau einer netzgekoppelten Photovoltaik-Anlage

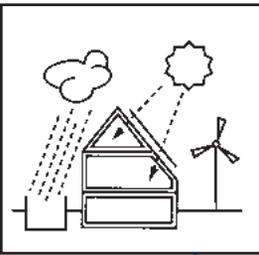
Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird der solar erzeugte Strom in Deutschland heute nicht mehr selbst genutzt, sondern zu 100 % an den Stromnetzbetreiber verkauft und zur Zeit (bei Inbetriebnahme der PV-Anlage in 2003) mit 45,7 Cent/kWh bei einer Laufzeit von 20 Jahren vergütet. Ab 2004 ist im Rahmen der derzeitigen Neugestaltung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes mit einer Änderung der Vergütungssätze zu rechnen.

Eine typische PV-Anlage hat eine Spitzenleistung von 2 Kilowatt, benötigt ca. 20 m² Dachfläche und liefert hier an der Bergstraße etwa 1.600 kWh bis 1.800 kWh im Jahr Strom. Das entspricht etwa der Hälfte des jährlichen Strombedarfs eines Vier-Personen-Haushaltes. Die Kosten für die Installation solcher Anlagen sind zur Zeit noch verhältnismäßig hoch; sie amortisieren sich jedoch über die Laufzeit der gesetzlich vorgeschriebenen Einspeisevergütung von 20 Jahren und erwirtschaften eventuell sogar noch einen kleinen Überschuss.

Der Kreis Bergstraße unterstützt die Photovoltaiknutzung auf kreiseigenen Gebäuden in Form der kostenfreien Überlassung von geeigneten Dachflächen dieser Liegenschaften an interessierte Bürgerinnen/Bürger des Kreises. Die unentgeltliche Überlassung der kreiseigenen Dachflächen erfolgt auf Grundlage eines Gestattungsvertrags, der die Kriterien der Gebrauchsüberlassung im einzelnen regelt und zwischen dem Kreis Bergstraße und den Gebäudenutzern mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen wird.

5.3.3 Holz-Pelletsheizung

Pellets bestehen aus Säge- oder Hobelspänen, die unter hohem Druck zu etwa 2 bis 5 cm langen holzdübelähnlichen Zylindern gepresst werden. Sie haben einen Durchmesser von ca. 4 bis 10 mm und eine sehr geringe Restfeuchte von 8 bis 10 %.



Energie und Wasser

Ihr Heizwert beträgt etwa 5 kWh je kg, was ungefähr dem Energiegehalt von einem halben Liter Öl entspricht. Pellets erlauben den Betrieb eines modernen Heizsystems mit einer regenerativen Energiequelle, dem Rohstoff Holz aus der Region.

Holz als Brennstoff ist nicht gerade neu, wohl aber die Möglichkeiten, die sich mit den Pellets ergeben. Die einheitliche Größe erlaubt den Transport in Tanklastwagen vom Hersteller zum Kunden und die problemlose Förderung vom Lagerraum in den Brennraum des Kessels, wo die Pellets automatisch angezündet werden. Der Pelletskessel sorgt als Zentralheizung für Raumwärme und Warmwasser und hat allen Regelungskomfort, der heute auch bei konventionellen Erdgas- und Ölheizungen Standard ist. Bei Umstieg von Heizöl kann der bestehende Tankraum für die Lagerung der Pellets genutzt werden. Als Zusatzaufwand bleiben nur das Leeren der Aschebehälter ein- bis zweimal pro Jahr und vielleicht eine zusätzliche Lieferung von Pellets, da die Pellets im Verhältnis zu ihrer Wärmeleistung ein größeres Volumen haben als Heizöl.

Die Investitionen für Pelletsheizungen sind höher als diejenigen für konventionelle Kessel, die Brennstoffkosten bei derzeitigem Preisniveau jedoch geringer. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert private Pellets-Zentralheizungen; die Förderrichtlinien und -antragsformulare können beim Solar- und Energieberatungszentrum Bergstraße angefordert werden. Dieser Zuschuss reduziert die Mehrinvestitionen und beeinflusst die

Wirtschaftlichkeit, insbesondere bei größeren Kesseln, zugunsten der Pelletsanlagen.

Wer von Strom als Heizenergieträger umsteigt, fährt sicher von Anfang an günstiger, sofern ein Lagerraum vorhanden ist. Wie sich die Brennstoffpreise in den nächsten Jahren entwickeln werden, ist nicht vorhersehbar. Bei den Pellets geht man wegen der zunehmenden Konkurrenz von sinkenden Preisen aus. Da das Holz aber aus den hiesigen Wäldern kommt und in ortsansässigen Betrieben verarbeitet wird, bleibt die Wertschöpfung vor Ort.

Nachfolgendes Foto zeigt den Aufbau eines Holzpelletskessels:

Hinweis:

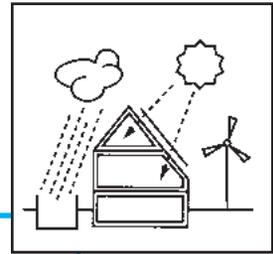
Detaillauskünfte über Energiesparmaßnahmen, die rationelle Energie- und Wassernutzung und die Nutzung regenerativer Energiequellen sowie über Fördermöglichkeiten erhält man im Solar- und Energieberatungszentrum Bergstraße
Großer Markt 8,
64646 Heppenheim,
Tel.: 0 62 52/91 34 60,
Internet-Adresse:
www.sebz-bergstrasse.de.

Aus der nachfolgenden Liste wichtiger Internet-Adressen erhalten Sie entsprechende und weitere Informationen:



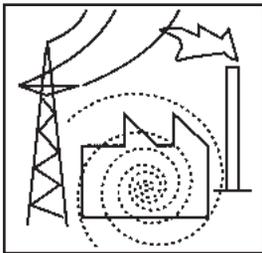
Aufbau eines Holzpelletskessels
Quelle: Fröling, Grieskirchen

Energie und Wasser



5.4 Wichtige Internet-Adressen

Internet-Adresse	Inhalt / Bezeichnung
www.energieundbau.de	Fachportal zu Energie- und Bausanierung
www.solarcontact.de	Übersicht über Förderprogramme im Bereich Solarthermie und Photovoltaik
www.kfw.de	Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau
www.solarserver.de	Solar-Förderprogramme auf Bundesebene
www.bmu.de	Internetseite des Bundesumweltministeriums; Bestellung von Broschüren zu Förderprogrammen
www.bmwi.de	Internetseite des Bundesministeriums für Wirtschaft + Arbeit; Förderdatenbank mit Programmen der EU, des Bundes und der Länder
www.solarfoerderung.de	Förderinformationen zur Solarenergie
www.fnr.de	Internetseite der Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe
www.weka-enev.de	Fachinformationen zur Energieeinsparverordnung (EnEV)
www.hessenenergie.de	Internetseite der Landesenergieagentur hessenENERGIE
www.hm.ulv.hessen.de	Internetseite des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz
www.wirtschaft.hessen.de	Internetseite des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
www.sebz-bergstrasse.de	Internetseite des Solar- und Energieberatungszentrums Bergstraße, Großer Markt 8, 64646 Heppenheim
www.energienetz.de	Internetseite des Bundes der Energieverbraucher
www.hackschnitzel-boerse.de	Markt für An- und Verkauf von Holzpellets
www.pellets-boerse.de	
www.spargeraete.de	Aktuelle Liste energieeffizienter Haushaltsgeräte
www.energiefoerderung.info	Online-Datenbank zu Fördermöglichkeiten
www.bafa.de	Internetseite des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
www.iwu.de	Internetseite des Instituts Wohnen und Umwelt GmbH, Annastr. 15, 64285 Darmstadt
www.asue.de	Internetseite der Arbeitsgemeinschaft für sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch e.V.
www.enev.de	Text und Zusatzinformationen zur Energieeinsparverordnung (EnEV)
www.enev-online.de	
www.vea.de	Internetseite des Bundesverbands der Energie-Abnehmer
www.biomasse-info.net	Internetseite des Biomasse-Informationszentrums am Institut für Energiewirtschaft und rationelle Energieanwendung der Universität Stuttgart, Hessbrühlstr. 49a, 70565 Stuttgart



Immissionsschutz

6

Was bedeutet Immissionsschutz überhaupt?

Im Jahre 1974 ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, kurz Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) genannt, in Kraft getreten. Es gehört zu den modernsten und strengsten Umweltschutzgesetzen der Welt; es erfährt ständige Ergänzungen durch Verordnungen, inzwischen insgesamt 32 an der Zahl. Die zuletzt erlassene Verordnung ist die Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BlmSchV).

Ziel und Zweck der Vorschriften

Die Bestimmung über den Zweck des Gesetzes macht deutlich, dass die gesetzliche Regelung eine Verbesserung des Umweltschutzes zum Ziel hat. Frei sein von Krankheiten und physisches, psychisches und soziales Wohlbefinden – das ist die Gesundheitsdefinition der Weltgesundheitsorganisation – setzen neben anderem das Vorhandensein bestimmter, dem Menschen angemessener Lebensbedingungen voraus. Eine Erscheinung der heutigen Zivilisation ist die nicht nur vorübergehende Belastung des Menschen durch Luftverunreinigung, Lärm und ähnlichen Einwirkungen. Sie führt einerseits zum Verlust der natürlichen Lebensbedingungen, andererseits zu spezifischen Belästigungen, Nachteilen oder Gefahren. Eine allzu starke Verfremdung der adäquaten Lebensbedingungen bewirkt, offen oder versteckt, Krankheiten, physische, psychische oder soziale Störungen oder begünstigt sie. Sie zu vermei-

den, zu beseitigen oder zu vermindern ist die Aufgabe des BlmSchG in Verbindung mit den hierzu erlassenen Verordnungen und der zu ihrem Vollzug zu ergreifenden Maßnahmen rechtlicher, verwaltungsmäßiger und technischer Art.

Der Hauptzweck des Gesetzes ist auf den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gerichtet. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BlmSchG sind Immissionen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Das Gesetz verfolgt aber nicht nur den Zweck zu schützen, sondern es will auch dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorbeugen, das heißt dem Vorsorgeprinzip stärker Rechnung tragen.

Beim Bauen, insbesondere bei gewerblichen und industriellen Vorhaben, finden die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen i.d.R. Berücksichtigung durch Beteiligung der entsprechenden Behörden und Stellen der Umweltverwaltung in den bauaufsichtlichen Verfahren, z. B. bei Gaststätten, Sportstätten und landwirtschaftlichen Anlagen.

Sofern die Vorhaben wegen ihres Umfangs, ihrer Kapazität oder z.B. ihrer Umweltwirkungen unter die spezielle Genehmigungspflicht nach BlmSchG fallen, ist hierfür ein spezielles förmliches immissionsschutzrechtliches Ge-

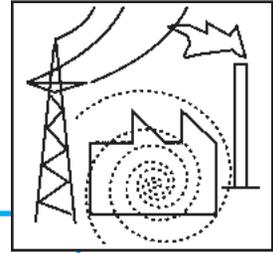
nehmungsverfahren durchzuführen; zuständige Behörde ist in diesen Fällen das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt in Darmstadt. Diese Genehmigung schließt eine evtl. erforderliche Baugenehmigung mit ein ("Konzentrationswirkung"); die Beteiligung des Kreisbauamtes erfolgt in diesen Fällen durch die o.a. Behörde.

Zur Vermeidung von Missverständnissen und zeitlichen Verzögerungen empfiehlt sich, eine Vorabklärung der evtl. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht und der jeweiligen Zuständigkeit vorzunehmen.

Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen:

Zu den zum BlmSchG erlassenen Verordnungen gehört auch z.B. die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BlmSchV). Hierbei handelt es sich um Feuerungsanlagen im häuslichen und kleingewerblichen Bereich, die mit Heizöl EL, Gas oder festen Brennstoffen betrieben werden. Hinsichtlich dieser Anlagen ist der Kreisausschuss, Abteilung "Bauaufsicht, Bauleitplanung, Denkmalschutz", Bereich Immissionsschutz zuständige Überwachungsbehörde. Hier ist jedoch in erster Linie der zuständige Bezirks-schornsteinfegermeister der Fachmann vor Ort. Er kontrolliert die Feuerungsanlagen und prüft durch eine Messung, ob die in der 1.BlmSchV festgesetzten Werte eingehalten werden. Die Umsetzung dieser Verordnung leistet so-

Immissionsschutz



mit einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (s.a. 5 "Energie und Wasser".)

Im Kreis Bergstraße unterliegen ca. 56.000 Feuerungsanlagen der Überwachung durch die Bezirksschornsteinfegermeister und fallen somit in den Zuständigkeitsbereich des Kreisausschusses.

Es sollte deshalb bereits bei der Bauplanung darauf geachtet werden, dass eine die Umwelt schonende Feuerungsanlage zum Einsatz kommt. Weiter empfiehlt es sich, den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen, damit er die Bauherrschaft und zukünftige Betreiberin dieser Feuerungsanlagen umfassend beraten kann.

Weitere Auskünfte erteilt der Bereich:

"Immissionsschutz"
bei der Abteilung **"Bauaufsicht,
Bauleitplanung, Denkmalschutz"**
des Kreises

Tel.: 06252/15-5284 und 15-5274,

e-mail: [immissionsschutz@
kreisbergstrasse.de](mailto:immissionsschutz@kreisbergstrasse.de)



Abfallwirtschaft

7

Baustellenabfälle, Abfallentsorgung, Abfallarten

Im Zuge der Errichtung, des Abbruchs, des Um- und Anbaus von baulichen Anlagen entstehen in aller Regel auch Abfälle. Näheres hierzu regeln die umweltrechtlichen, insbesondere abfallrechtlichen Bestimmungen.

Abfallentsorgung vorausplanen

Rechtzeitig vor Durchführung einer Baumaßnahme sollte sich die Bauherrschafft Gedanken über die Entsorgung der hierbei anfallenden Abfälle machen.

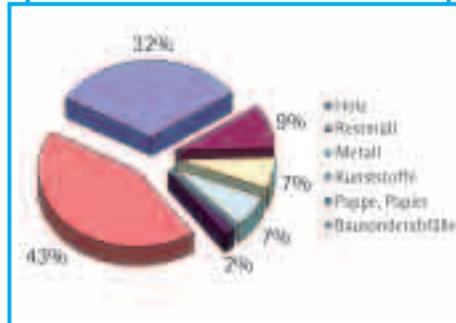
Wenn Sie Beratungsbedarf haben, steht Ihnen die Abfallberatung beim Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstrasse (ZAKB) unter der am Ende wiedergegebenen Telefonnummer gerne zur Verfügung. Im Zweifelsfall fragen Sie besser noch mal nach!

Welche Bauabfälle entstehen?

Die bei Neubau, Um- und Ausbau, Sanierung, Modernisierung, Renovierung und Abriss von Bauwerken im Hoch- und Tiefbau anfallenden Reststoffe werden im Sinne der Nachweisverordnung (NachwV) unterschiedlichen Abfallarten zugeordnet. Die Palette der Baustellenabfälle ist groß. Sie reicht von Tapetenresten über Fliesen bis zu kontaminiertem Holz. In größeren Mengen fallen i.d.R. die Massenabfälle Bodenaushub und Bauschutt an. Genauer gesagt sind das alle immobilen Gegenstände, die bei Errichtung, Umbau/-gestaltung und Abbruch eines Gebäudes als nicht mehr benötigte Reststoffe anfallen, also auch alle Stoffe, die bei

der Verschönerung der Einrichtung als Reste übrig bleiben (z.B. Farben, Verkleidungen, Leisten usw.). Eine Liste der verwendeten Materialien und deren Verwertungs-/Entsorgungsmöglichkeiten finden Sie im folgenden Text.

All diese Materialien, deren sich der Abfallerzeuger/-besitzer entledigen möchte, weil er keine Verwendung mehr dafür hat, müssen "entsorgt" werden.



Baustellenabfälle enthalten bis zu 60 % Wertstoffe.

Wie geht man das Problem an?

• Vermeidung

Zunächst fordert das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), dass die Vermeidung von Abfällen oberste Pflicht ist. Daher hat die Bauherrschafft bereits bei der Planung Sorge zu tragen, dass so wenig Abfälle wie möglich anfallen (Abfallvermeidung). Dies ist oft nicht leicht im voraus abzuwägen. Ein Beitrag zur Schonung der Umwelt ist z.B. auch der Einsatz von Recycling-Produkten

wie Schotter aus aufbereitetem Bauschutt.

• Verminderung

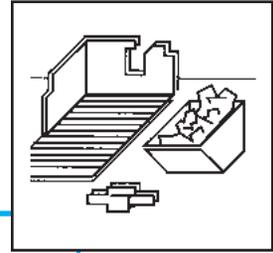
Einfacher ist es dagegen, verschiedene Baustoffe wie übrig gebliebenen Bodenaushub oder Natursteine zur Modellierung des Geländes zu nutzen. So lassen sich manche Reststoffe vor Ort direkt wiederverwenden. Das spart unter Umständen viel Geld und organisatorischen Aufwand. Manchmal lohnen sich gemeinsame Bestellungen, insbesondere wenn Sie andere Bauwillige kennen, die ähnlichen Bedarf haben. Vielleicht können Materialien getauscht oder verschenkt werden.

• Verwertung

Auch wenn alle Möglichkeiten der Vermeidung und der Minderung durch Eigenverwertung ausgeschöpft wurden, entstehen immer Abfälle, die geordnet verwertet oder beseitigt werden müssen. Um die Entsorgung so kostengünstig wie möglich zu halten, ist bereits bei der Planung ein wichtiges Grundprinzip zu berücksichtigen:

Siehe Tabelle Seite 50!

Wesentlich ist dabei, dass alle separierten Abfallfraktionen weitgehend frei von Störstoffen sein müssen. Beispielsweise kann unbelasteter Bodenaushub u. U. nicht mehr kostengünstig verwertet werden, wenn Holz, Folien, Papier oder große Steine enthalten sind. Trennen Sie Ihre Bauabfälle nach der folgenden Tabelle, sofern die anfallenden Mengen dies rechtfertigen.



Bestmögliche Abfalltrennung!

Nicht verwertbare Baustellenabfälle und deren Beseitigung

Glas- und Steinwolle	In Säcken zur Deponie, keine Verwertungsmöglichkeit
Gips und Gasbetonsteine	Staubfrei anliefern
Tapetenreste mit Anhaftungen	Nicht in die Papiertonne, Restmüll
Farbeimer, leer, ohne Inhalt ausgetrocknet, Teerpappe	Keine Verwertung möglich, Restmüll
Farb-/Lackreste, lösemittelfrei	Verfestigen, Restmüll
Farb-/Lackreste mit Lösemittel, sonst. Sonderabfälle	Sonderabfallsammlung des Kreises
Asbesthaltige Produkte	Sondervorschriften, keine Verwertung möglich (an Deponie getrennt anliefern)

Informationen und Preise zu Verwertungsmöglichkeiten erhalten Sie über den ZAKB bzw. bei der Bergsträßer Umwelt Service (BUS) GmbH.

• Beseitigung

Was trotz aller Bemühungen nicht zu verwerten ist, muss ordnungsgemäß beseitigt werden. Dies geschieht ent-

weder über die Graue Tonne oder es wird direkt auf die Kreismülldeponie verbracht.

Wie wird die Entsorgung organisiert?

- Planen Sie genügend Stellfläche für Abfallgefäße ein. Wesentlich ist die Trennlogistik, die von Baustelle zu Baustelle unterschiedlich sein kann und deshalb von jeder Bauherrschaft individuell zusammen mit den am Bau Beteiligten (wie Architekt, Bauleiter, Unternehmer) festzulegen ist.
- Erkundigen Sie sich nach den Möglichkeiten, die das Transportgewerbe anbietet. Abfälle aus kleineren Umbauten können manchmal über den Hausmüllbehälter, sperrige Abfälle über die Sperrmüllabfuhr entsorgt werden; Sperrmülltermine und -regelungen können Sie beim ZAKB erfragen.
- Verpflichten Sie Ihre Baufirmen bzw. Handwerker vertraglich zur Abfall-

trennung. Überwachen Sie zusätzlich die Güte der Trennung vor Ort und auch die ordnungsgemäße Entsorgung – erfahrungsgemäß treten immer Pannen auf, die oft teuer bezahlt werden müssen.

- Nachweispflicht: Für die Anlieferung an der Deponie muss eine verantwortliche Erklärung ausgefüllt und durch die Bauherrschaft oder einen Verantwortlichen unterzeichnet werden.
- Lassen Sie sich grundsätzlich auch bei Verwertungen von der Annahmestelle Verwertungs- oder Entsorgungsnachweise ausstellen. Nach §§ 40, 42 u. 43 KrW-/AbfG sind Abfallerzeuger oder -besitzer verpflichtet, Nachweise über die geordnete Entsorgung von Abfällen zu führen. Diese Nachweise sind 5 Jahre lang aufzubewahren.

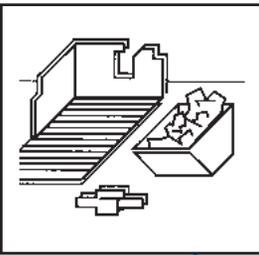
Was tun bei Schadstoffbelastungen?

Manchmal befinden sich auf Baugrundstücken (z.B. Altstandorte) oder in bestimmten Teilen abzureißender Gebäude Belastungen, die eine gutachterliche Untersuchung oder/und eine besondere Behandlung der hier anfallenden Abfälle erforderlich machen. In der Regel ist dann mittels chemischer Normanalyse und anschließender fachtechnischer Beurteilung die Art der Entsorgung spezifisch festzulegen (Entsorgungskonzept). Lassen Sie sich in derartigen Fällen besser beraten, bevor Sie die Sache selbst in die Hand nehmen.

Kostenlose Auskünfte zu allen Abfallfragen erteilt der

Baustellenabfälle zur Verwertung

Bodenaushub
 Fliesen, Dachziegel, Steine,
 Betonaufbruch, Straßenaufbruch
 Glas, Flachglas, Glasbausteine
 Holz, behandelt u. unbehandelt
 Fenster mit Rahmen
 Kunststoffe
 Leuchtstoffröhren
 Kabelreste
 Elektronikschrott
 Verkaufs- und Umverpackungen
 Organische Abfälle, Grünschnitt



Abfallwirtschaft

Zweckverband Abfallwirtschaft
Kreis Bergstraße (ZAKB)
und
Bergsträßer Umwelt Service
(BUS) GmbH
Außerhalb 22
68623 Lampertheim-Hüttenfeld
Tel.: Zentrale: 0 62 56/8 51-0
Fax: ... 8 51-99
www.zakb.de, www.bus-gmbh.net

**WOLFSDORF
& BARTH**



GARTENGESTALTUNG
PLANUNG · BERATUNG · AUSFÜHRUNG

In der Wormsheck 21, 68519 Vierenheim
Tel. 0 62 04 / 74 00 10



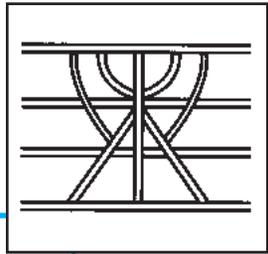
Sanitär und Heizung
Bauspenglerei und Solartechnik

Rolf Lösch

Sanitär- & Heizungs-Meister
Erzbergerstraße 19
68623 Lampertheim-Hofheim
Telefon (0 62 41) 8 00 97
Telefax (0 62 41) 8 33 34

8

Denkmalschutz



8.1 Denkmalpflege – Denkmalschutz

Warum Denkmalschutz und Denkmalpflege?

Die immensen Zerstörungen der beiden Weltkriege aber auch die Auswirkungen der sozialen Umstrukturierungen im 19. Jahrhundert und vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg führten zum Verlust einer Vielzahl künstlerisch und handwerklich wertvoller Einzelobjekte, insbesondere von Denkmälern der Baukunst. Dem autogerechten Städtebau und den so genannten "Sanierungsmaßnahmen" der 60er und 70er Jahre des 20. Jahrhunderts fielen annähernd genauso viele historische Gebäude zum Opfer wie in den beiden Weltkriegen zuvor. Die Erkenntnis, dass historische Quartiere maßgeblich zur Lebensqua-



Eingangstür in Hammelbach

lität und zur Identifikation beitragen, führte zu einem Umdenkungsprozess in der Bevölkerung. Den in dieser Zeit in großer Anzahl entstandenen Bürgerinitiativen, die sich für den Erhalt bedrohter Bausubstanz einsetzten, ist es mit zu verdanken, dass die Notwendigkeit, noch vorhandene historische Bausubstanz durch gesetzliche Maßnahmen vor weiterer Dezimierung zu schützen immer mehr in den Vordergrund trat und daraufhin in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts in den Parlamenten aller Bundesländer der damaligen Bundesrepublik Deutschland Denkmalschutzgesetze verabschiedet wurden. Die hierin festgelegte Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die noch vorhandenen Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu bewahren.

8.2 Denkmalschutzgesetz – Denkmalbuch

Was sind Kulturdenkmäler?

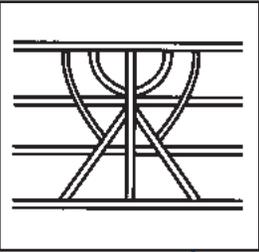
Schutzwürdige Kulturdenkmäler sind nicht nur Burgen, Schlösser und Kirchen, sondern alle Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, die das geistige und künstlerische Wirken, die handwerklichen Fähigkeiten und das technische Wirken einer bestimmten Epoche dokumentieren und an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Hierzu zählen unter anderem Wohnhäuser aus den verschiedenen Baustilepochen, wie z. B. der Gründerzeit oder dem Jugendstil, aber auch

einfache Fachwerkbauern- oder Arbeiterwohnhäuser, sowie Bauten der Technikgeschichte, wie z. B. Fabrikgebäude, Bahnbauten, Brücken etc. Außerdem können auch kennzeichnende Merkmale der Städte und Gemeinden, d. h. Straßen-, Platz- und ganze Ortsbilder als so genannte Gesamtanlagen geschützt werden, wobei nicht erforderlich ist, dass jeder einzelne Teil der Gesamtanlage ein Kulturdenkmal darstellt. Bodendenkmäler gehören natürlich auch zu den schutzwürdigen Kulturdenkmälern als Dokumente früherer Kulturen der Menschheitsgeschichte.

Denkmalschutzgesetz – Denkmalbuch,

Denkmaltopografie, Arbeitslisten

Das erste gesamthessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG) trat im September 1974 in Kraft. Es sah die Eintragung aller Kulturdenkmäler in das Hessische Denkmalbuch mit konstitutiver, d. h. rechtsbegründender Wirkung vor. Für eine Übergangsfrist existierten vorläufige Denkmallisten. Für den Kreis Bergstraße war dies das Werk "Die Kunstdenkmäler des Landes Hessen, Kreis Bergstraße", bearbeitet von Wolfgang Einsingbach. Von einem Kulturdenkmal konnte rechtlich nur gesprochen werden, wenn das Gebäude im Denkmalbuch oder in einer vorläufigen Denkmalliste erwähnt wurde. Für die Existenz der vorläufigen Listen setzte das Gesetz eine Frist von zwölf Jahren, binnen der alle Kulturdenkmäler im Land Hessen durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in das Denkmalbuch eingetragen werden sollten. Die große Anzahl der vorhandenen Kul-



Denkmalschutz



Viadukt der „Überwaldbahn“
bei Weiher

turdenkmäler, aber auch insbesondere der aufwändige und langwierige Eintragungsprozess verhinderten eine vollständige Erfassung aller Kulturdenkmäler in der gesetzten Zeit. Bis 1986 konnte nur eine geringe Zahl der vorhandenen Kulturdenkmäler in das Denkmalsbuch des Landes Hessen eingetragen werden. Dies führte im September 1986 zur Novellierung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Hiernach werden die Kulturdenkmäler nur noch nachrichtlich in das Denkmalsbuch übernommen, dies bedeutet, dass jetzt generell jedes Bauwerk, das aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen erhaltenswert ist, d. h. an seiner Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, ein Kulturdenkmal ist und den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Die Feststellung der Denkmaleigenschaft trifft die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Wiesbaden. Die betroffenen Objekte

werden von dieser Behörde in der "Denkmaltopografie der Bundesrepublik Deutschland" erfasst und die Eigentümer nach Abschluss der Erfassung eines jeweiligen Gebietes über den Status ihres Hauses informiert.

Für den Kreis Bergstraße existiert zurzeit noch keine Denkmaltopografie. Die vorhandenen Kulturdenkmäler im Kreis Bergstraße werden seit etwa Mitte der 90er Jahre durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen systematisch inventarisiert. Wegen der großen Anzahl denkmalwürdiger Objekte wird die Denkmaltopografie für den Kreis Bergstraße vermutlich aus drei Bänden bestehen. Der erste Band wird die drei Bergstraßenstädte Bensheim, Heppenheim und Zwingenberg umfassen und aller Voraussicht nach zum Hestentag 2004 in Heppenheim erscheinen und der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Die Inventarisierung des Odenwaldbereiches ist in vollem Gange, die systematische Erfassung der Kulturdenkmäler in den Riedgemeinden steht unmittelbar bevor. Bis zur endgültigen Erfassung ist in den genannten Bereichen in fraglichen Fällen ggf. im Einzelnen die Denkmalwürdigkeit zu prüfen.

Rechte und Pflichten für die betroffenen Eigentümer

Wer Eigentümer eines Kulturdenkmals ist, kann Steuervergünstigungen nach dem Einkommensteuergesetz in Anspruch nehmen. Beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen existiert ein "Steuer-Merkblatt", welches über die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen für Eigentümer von Kulturdenkmälern informiert. Die "Steuer-

Tipps" können aber auch im Internet über www.denkmalpflege-hessen.de abgerufen werden.

Darüber hinaus können ggf. Zuschüsse für besondere Aufwendungen zur Erhaltung eines Kulturdenkmals vom Land Hessen gewährt werden. Die Zuschuss-Richtlinien sind ebenfalls unter der zuvor genannten Internet-Adresse abrufbar.

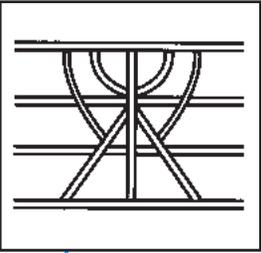


techn. Denkmal
Neckarstaustufe Hirschhorn

Denkmalrechtliche Genehmigung, Antragsunterlagen

Maßnahmen wie Zerstörung oder Beseitigung, Umgestaltung oder Instandsetzung eines Kulturdenkmals bedürfen nach dem Hess. Denkmalschutzgesetz einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde – hier Kreis-ausschuß Bergstraße. Auch wenn ein Kulturdenkmal mit Werbeanlagen versehen werden soll oder bewegliche Kulturdenkmäler an einen anderen Ort verbracht werden sollen, ist vorher die

Denkmalschutz



Starkenburg

Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen. Ist für die beabsichtigte Maßnahme eine Genehmigung nach Bauordnungsrecht erforderlich, werden die denkmalrechtlichen Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit behandelt und fließen in die Baugenehmigung mit ein (s.a. 2.2.3 "Bauaufsichtliche Verfahren/ ..." ff). Für eine denkmalrechtliche Genehmigung werden zur Beurteilung der beabsichtigten Maßnahmen am Kulturdenkmal je nach Art der geplanten Maßnahme und der Bedeutung und Eigenart des Objektes u. a. die folgenden Unterlagen benötigt:

1. **Kartenauszug**, unbeglaubigt (Auszug aus der Liegenschaftskarte)
2. **Freiflächenplan** mit notwendigen Eintragungen (insbesondere bei Sachgesamtheiten und Gesamtanlagen)

3. **Bestandspläne** mit Einzeichnung der verbleibenden und der neuen Teile (bei Reparaturen, Sanierungen, Modernisierungen)
4. **Bauzeichnungen** (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) maßstabsgerecht vermaßt (bei Umbaumaßnahmen)
5. **Detailzeichnungen** M.: 1:20, 1:10, 1:1 (z. B. für neue Fenster, Türen, Dachgauben etc.)
6. **Abwicklung der Straßenfassaden** (z. B. bei Gesamtanlagen)
7. **Baubeschreibung** mit denkmalpflegerischer Zielsetzung (Maßnahmenbeschreibung, Maßnahmenkatalog mit Angabe vorgesehener Materialien und Farben, bei Sanierungen Maßnahmenkatalog raumweise ggf. als Raumbuch)
8. **Fotografien**



Kloster Lorsch

- Bei bedeutenden Kulturdenkmälern können im Einzelfall auch
- restauratorische,
 - archäologische oder

- baugeschichtliche Voruntersuchungen u.ä. hinzukommen.

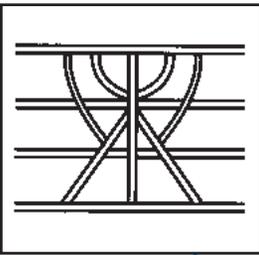
Die Unterlagen nach den Punkten 1 - 7 werden 4-fach benötigt, Fotografien, restauratorische, archäologische oder baugeschichtliche Voruntersuchungen genügen in einfacher Ausfertigung. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen sind die zum Bauantrag erforderlichen Unterlagen (s.a. 2.2.9 "Bauvorlagen - Vordrucke") durch die darüber hinaus zur denkmalrechtlichen Beurteilung erforderlichen Unterlagen zu ergänzen. Bei Bedarf können weitere, zur Beurteilung evtl. erforderliche weitere Unterlagen durch die Denkmalschutzbehörde bzw. Bauaufsichtsbehörde angefordert werden.

Es wird empfohlen, frühzeitig mit der ersten Planungs- oder Bauabsicht Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen, damit die Anforderungen des Denkmalschutzes von Anfang an in die Planung und Ausführung eingebracht werden können. Teure Umlanungen und Nachlieferung von Unterlagen können so vermieden werden.

Ansprechpartner

Formulare für den Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung können beim Kreis Bergstraße, Bereich Denkmalschutz bezogen werden. Sie liegen aber auch bei den Stadt- und Gemeindeverwaltungen vor.

Die Aufzählung aller Möglichkeiten würde den Rahmen dieser Broschüre sprengen, bei Bedarf können sie sich



Denkmalschutz



Arbeiterwohnhaus

an die nachstehend aufgeführten Behörden/Ansprechpartner wenden:

Kreis Bergstraße
- Der Kreisausschuss -
Abt. Bauaufsicht,
Bauleitplanung, Denkmalschutz
Bereich Denkmalschutz
Dienstanschrift: Gräffstraße 5
Dienstgebäude: Graben 15
64646 Heppenheim

Ansprechpartner:
Frau Meissner-Haumann
Telefon: 0 62 52/15-55 08
Telefax: 0 62 52/15-54 99

Frau Schäfer-Vollmer
Telefon: 0 62 52/15-52 99
Telefax: 0 62 52/15-54 99

Herr Pfeifer
Telefon: 0 62 52/15-53 10
Telefax: 0 62 52/15-56 30



Sandsteintreppe

Die Denkmalschutzbehörde ist auch per E-Mail erreichbar unter:
denkmalschutz@kreis-bergstrasse.de

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Bau- und Kunstdenkmalpflege/
Inventarisierung
Schloss Biebrich/Westflügel
62503 Wiesbaden
Internet-Adresse:
www.denkmalpflege-hessen.de

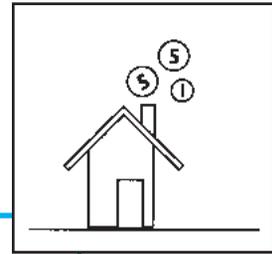
Ansprechpartner:
Herr Wionski
Telefon: 06 11/6 90 61 56
Telefax: 06 11/6 90 61 40
E-Mail:
h.wionski@Denkmalpflege-Hessen.de

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Archäologische und
Paläontologische Denkmalpflege
Außenstelle Darmstadt
Schloss/Glockenbau
64283 Darmstadt

Ansprechpartner:
Herr Dr. Göldner
Telefon: 0 61 51/16 58 16
Telefax: 0 61 51/16 58 19
E-Mail: Lfd.Darmstadt@Denkmalpflege-Hessen.de

9

Öffentliche Förderung



Finanzierung eines Vorhabens

Zur erfolgreichen Durchführung eines (Bau-)Vorhabens gehört auch immer eine solide Finanzierung.

Den besten Überblick verschafft man sich, indem ein Finanzierungsplan erstellt wird; es empfiehlt sich, hierzu die Beratung der Beratungsstellen für Baufinanzierung bzw. der Kreditinstitute, Bausparkassen und Versicherungsunternehmen, ggf. auch eines Steuerberaters in Anspruch zu nehmen.

Neben den "privaten" Finanzierungsmöglichkeiten (Eigenkapital, Fremdmittel, wie Darlehen und Hypotheken) sollte man sich auch rechtzeitig über die Möglichkeiten der Inanspruchnahme "öffentlicher" Fördermittel informieren.

Der Staat hilft und fördert ...

- die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum sowie
- die Schaffung und die Modernisierung von Mietwohnungen.

Für den **Bau oder den Ersterwerb von neu geschaffenem und selbstgenutztem Wohneigentum** bietet das Land Hessen eine Kombination von Darlehen an:

- ein **Baudarlehen**, dessen Höhe sich an den Grundstückskosten orientiert;
- ein **Zusatzdarlehen**, mit dem die Eigenheimzulage vorfinanziert werden kann;
- ein **Darlehen der LTH** Landestreuhandstelle Hessen, das aus Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

refinanziert wird und bis zu 30 % der Gesamtkosten beträgt.

Diese Fördermittel werden nach sozialer Dringlichkeit bevorzugt für Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie für Haushalte, bei denen wegen der Behinderung eines Haushaltsangehörigen ein besonderer baulicher Bedarf besteht, gewährt.

U.a. sind folgende Kriterien einzuhalten:

- **Einkommensgrenze** (anrechenbares Gesamteinkommen des Antragstellers /der Antragstellerin und der zur Familie rechnenden Angehörigen) z.B. bei einem 4-Personen-Haushalt 41.200 € (brutto ca. 49.400 €)
- **Baukostenobergrenze** (ohne Grundstück, Erschließung, Außenanlagen, Nebenkosten) von 190.000 €
- **Eigenleistung** (insbesondere Eigenkapital) in Höhe von 15 % der Gesamtkosten.

(Die Eigenheim-, Kinder- und Ökozulage des Bundes kann auch bei der zuständigen Finanzbehörde beantragt werden.)

Zur **Schaffung von Mietwohnungen** (z.B. durch Neubauten, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden) stellt das Land Hessen ein zinsgünstiges Darlehen bereit.

Diese Mittel sollen der Wohnraumversorgung all derjenigen Haushalte dienen, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohn-

raum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Die Höhe des Darlehens richtet sich nach der förderungsfähigen Wohnfläche.

Der Darlehensgrundbetrag beträgt 600 € und wird um den m²-Preis des Grundstücks erhöht.

Eine Mitförderung durch die Gemeinde bzw. Stadt in Höhe von mindestens 10.000 € ist Voraussetzung.

Die Wohnungen sind für die Dauer von 20 Jahren für Wohnungssuchende bestimmt, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung besitzen.

Die Miete ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 15 % begrenzt.

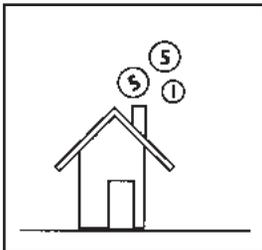
Die **Modernisierung von Mietwohnungen** fördert das Land Hessen ebenfalls mit einem zinsgünstigen Darlehen.

Das Darlehen kann zur Optimierung der Gesamtfinanzierung mit Darlehen der LTH aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm bzw. dem CO₂-Mindeprogramm kombiniert werden.

Die Wohnungen müssen vor dem 1. Januar 1979 bezugsfertig geworden sein.

Es werden bis zu 85 % der förderfähigen Kosten gefördert, wobei die förderfähigen Kosten auf höchstens 25.000 € je Wohneinheit begrenzt sind.

Als Voraussetzung für eine eventuelle öffentliche Förderung gilt der **Grundsatz**, dass mit dem Bauvorhaben vor Antragstellung noch nicht begonnen bzw. bei Ersterwerb der Kaufvertrag noch nicht abgeschlossen werden darf.



Öffentliche Förderung

Hinweis:

Gestatten Sie uns noch den allgemeinen Hinweis, dass sich in Anbetracht der bekannten allgemein angespannten Finanzlage der öffentlichen Haushalte Änderungen bei der Förderung ergeben können.

Wir sagen Ihnen wie ... / Ansprechpartner

Das Ausgleichs- und Flüchtlingsamt des Kreises Bergstraße

Graben 15
64646 Heppenheim
Tel.: 0 62 52/15-54 50 oder 15-54 48
E-Mail:
wohnungsamt@kreis-bergstrasse.de

erteilt konkret **Auskunft** über Detailfragen, bietet eine umfassende **Beratung** an, nimmt den **Antrag** entgegen und ist für die **Bearbeitung** des Förderantrages verantwortlich.

Informationen erhalten Sie auch bei der:

LTH Landestreuhandstelle Hessen

Tel: 0 69/91 32
-5559 (Eigentumswohnungsbau)
-2590 (Mietwohnungsbau)
-5558 (Modernisierung)

oder im Internet unter:

<http://www.lth.de>

(s.a. 5. "Energie und Wasser", insb. Hinweise zu Fördermöglichkeiten und Förderprogrammen, Adressen und Ansprechpartner; 8. "Denkmalschutz" - Zuschüsse des Landes)



DIPL.ING. BRUNO NEUMANN
(gepr. Mitglied im BSG e.V.)

Sachverständigen- und Beratertätigkeiten für:

- Gebäudeschäden + Wertermittlungen
- Abnahmen - Gutachten - Beratung
- Verkehrswertgutachten
- Versicherungsgutachten
- Gutachterliche Beratung
- Beweissicherung

Planung - Entwurf - Baueingriffe

- Wohngebäude
- Geschäftsgebäude
- Gewerbebauten
- Kommunalbauten

Königsberger Str. 15
68647 Biblis
www.neu-plan.de

Tel. 06245 - 90 80 85
Fax 06245 - 90 80 86
info@neu-plan.de



**Siegfrieds
Gartengestaltung**

Hauptstraße 65 • 64668 Rimbach-Zotzenbach
Telefon (0 62 53) 75 37 • Telefax (0 62 53) 97 07 46
www.siegfrieds-gartengestaltung.de

**JAKOB
NATURSTEINE**

*Treppen • Böden • Fensterbänke
Küchenarbeitsplatten • Waschtische • Grabmale*

Am großen Falltor 17 • 69488 Birkenau
Telefon 0 62 01/3 23 62 • Telefax 3 45 64

Anhang

Ämter-/Abteilungsverzeichnis

Kreis Bergstraße
Der Kreisausschuss
Der Landrat
Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Postfach 1107
64629 Heppenheim

Tel.: 0 62 52/15-0
Fax: 0 62 52/15-54 35 (Gräffstr. 5),
15-57 67 (Graben15)
Internet: www.kreis-bergstrasse.de
E-mail: info@kreis-bergstrasse.de

• **Ausgleichs- und Flüchtlingsamt**
(Graben15)
Bereich: Förderung Wohnungsbau
Tel.: 0 62 52/15-54 50 und 15-54 48
Fax: 0 62 52/15-56 40
E-mail:
wohnungsamt@kreis-bergstrasse.de

• **Abteilung Bauaufsicht,**
Bauleitplanung, Denkmalschutz
(Graben15)
- "Kreisbauamt" -
Tel.: 0 62 52/15-52 80 und 15-56 87
Fax: 0 62 52/15-56 30 und 15-54 99
E-mail:
bauaufsicht@kreis-bergstrasse.de
bauueberwachung@kreis-bergstrasse.de
baulasten@kreis-bergstrasse.de
bauleitplanung@kreis-bergstrasse.de
denkmalschutz@kreis-bergstrasse.de
immissionsschutz@kreis-bergstrasse.de
vb-brandschutz-gvs@kreis-bergstrasse.de

• **Abteilung Gebäudewirtschaft**
(Graben 15)
Tel.: 0 62 52/15-52 01
Fax: 0 62 52/15-57 94

• **Katasteramt**
(Karlstraße 2)

Tel.: 06252/127-0
Fax: 06252/127-40
E-mail:
info.ka-heppenheim@hk.w.hessen.de

• **Umweltamt**
- **untere Naturschutzbehörde** -
(Walther-Rathenau-Str. 4)
- **Untere Naturschutzbehörde** -
Tel.: 0 62 52/15-53 46
Fax: 0 62 52/15-55 61
E-Mail:
umweltamt@kreis-bergstrasse.de

• **Wasserbehörde**
(Walther-Rathenau-Str. 4)
- **Untere Wasserbehörde** -
Tel.: 0 62 52/15-53 20
Fax: 0 62 52/15-55 37
E-mail:
wasserbehoerde@kreis-bergstrasse.de

Solar- und Energie-
beratungszentrum Bergstraße
Großer Markt 8
64646 Heppenheim
Tel.: 0 62 52/91 34 60
Fax: 0 62 52/91
Internet: www.sebz-bergstrasse.de
E-mail: sebz-bergstrasse@t-online.de

Zweckverband Abfallwirtschaft
Kreis Bergstraße (ZAKB) und
Bergsträßer Umwelt Service
(BUS) GmbH
Außerhalb22
68623 Lampertheim-Hüttenfeld
Tel.: 0 62 56/8 51-0
Fax: 0 62 56/8 51-99
Internet: www.zakb.de
www.bus-gmbh.net

Abkürzungsverzeichnis

AAV Ausgleichsabgabenverordnung
Abs. Absatz

Abt. Abteilung
BAB Bauaufsicht(-sbehörde)
BAFA Bundesamt für Wirtschaft
und Ausfuhrkontrolle
BAGebS ... Bauaufsichtsgebührensatzung
des Kreises
BauGB ... Baugesetzbuch
BauNVO ... Baunutzungsverordnung
BGB Bürgerliches Gesetzbuch
BH Bauherrschaft
BlmSchG ... Bundesimmissionsschutzgesetz
BlmSchV ... Verordnung zum
Bundesimmissionsschutzgesetz
BLP Bebauungsplan
BNatSchG ... Bundesnaturschutzgesetz
BSF Bezirksschornsteinfegermeister
BUS Bergsträßer Umwelt
Service GmbH
bzw. beziehungsweise
d.h. das heißt
EnEV Energieeinsparverordnung
evtl. eventuell
FFH Flora-Fauna-Habitat
FNP Flächennutzungsplan
HAOI Honorarordnung für
Architekten und Ingenieure
HBO Hessische Bauordnung
HDSchG ... Hess. Denkmalschutzgesetz
HENatG ... Hess. Naturschutzgesetz
HMMWL ... Hess. Ministerium für Wirtschaft,
Verkehr und Landesentwicklung
HWG Hess. Wassergesetz
i.d.R. in der Regel
i.S. im Sinne
i.V.m. in Verbindung mit
KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau
KOMM ... Kommune
LfDH Landesamt für Denkmalpflege
Hessen
LTH Landestreuhandstelle Hessen
MBO Musterbauordnung
NEH Niedrigenergiehaus
Nr.(n) Nummer(n)
PlanZVO ... Planzeichenverordnung
Pkt. Punkt
s. siehe
s.a. siehe auch

Anhang

SEBZSolar- und
Energieberatungszentrum
u.a.unter anderem
VE-Plan ...Vorhaben- und
Erschließungsplan
vgl.vergleiche
VOBVerdingungsordnung für
Bauleistungen
VUVersorgungsunternehmen
WSchVO ...Wärmeschutzverordnung
ZAKBZweckverband Abfallwirtschaft
des Kreises Bergstraße
z.B.zum Beispiel

StichwortverzeichnisSeite:

Abfall56
Abfalltrennung57
Abfallwirtschaft56
Abweichung (-statbestand)8/26
Ämter-/Abteilungsverzeichnis65
Arbeitsliste
(s. Denkmalschutz)59
Arbeitsschutz, baulicher30
Ausgleich41
Ausgleichsabgabe43
Ausgleichsabgabenverordnung43
Ausgleichsberechnung44
Ausgleichsplan43
Barrierefreies Bauen18
Bauabfälle (s. Abfallwirtschaft)56
Bauantrag28 ff
Bauaufsichtliche Verfahren23 ff
Bauaufsichtsgebühren(-satzung)36
Baubeginn(-anzeige)33
Baubiologie37
Baugenehmigung(-sverfahren)23 ff
Baugenehmigungsfreie Vorhaben23 ff
Baugenehmigungspflichtige
Vorhaben23 ff
Baugrund15
Baugrundstück19
Baulast(en)20
Bauleitplanung11
Bauordnung(-srecht)18
Bauplanungsrecht11

Bauschild33
Bauschutt (s. Abfallwirtschaft)56
Baustellenabfälle (s. Abfallwirtschaft)56
Bautätigkeitsstatistik36
Bautechnische Nachweise31
Bauvoranfrage33
Bauvorbescheid33
Bauvorlagen35
Bauvorlageberechtigung21
Bestandsplan43
Besuchszeiten8
Bezirksschornsteinfegermeister54
Bilanzierung (s.Naturschutz)43
Bindungswirkung (s.Bauvorbescheid)34
Biomasse50
Bodenaushub (s. Abfallwirtschaft)56
Brennwert-Technik48
Bundesimmissionsschutzgesetz
(s. Immissionsschutz)54
Dämmung46
Denkmal59
- buch59
- fachbehörde60
- liste59
- pflege59
- schutz59
- behörde59
- gesetz59
- topographie60
Eigentumswohnungsbau
(s. Förderung, öffentliche)63
Eingriff41
Energie46
- elektrische47
- erneuerbare49
- rationelle48
- regenerative49
Energiebedarfsausweis46
Energieeinsparverordnung (EnEV)46
Energie- und Wassernutzung46
Entsorgungskonzept56
Entwurfsverfasser/-in
(entwurfsverfassende Person)21
Erdaushub56
Erhebungsbogen, statistisch
(s. Bauvorlagen)36
Erschütterungsschutz30

Feuerungsanlagen (s. Immissionsschutz)54
FFH-Gebiet (s. Naturschutz)45
Fiktion (fiktive Baugenehmigung)28
Finanzierungsplan63
Förderstelle63
Förderung, öffentliche63
- Mietwohnungen63
- Wohngebäude63
Freiflächenplan35/42
Freistellungsvorbehalt(e)25
Fristen28
Gebäudeklasse(n)18
Gefahrenverhütungsschau7
Geltungsdauer (Bauvorbescheid,
Baugenehmigung)34
Genehmigungsfreie Vorhaben23 ff
Genehmigungsfreistellung26
Genehmigungspflichtige Vorhaben23 ff
Geopark (s. Kreis Bergstrasse)6
Gesamtanlage (s. Denkmalschutz)59
Grundstück15/19
Grundstücksteilung20
Heizung48/54
"Herkömmliches"
Baugenehmigungsverfahren30
Hessische Bauordnung (HBO)18
Hessisches Denkmalschutzgesetz59
Hessisches Naturschutzgesetz41
Holz-Pelletsheizung51
Immissionsschutz54
Kartenauszug36
Katasterunterlagen36
Kontamination57
Kollektor50
Konzentrationswirkung23
Kreisbauamt7
Kreis Bergstraße5
- Geschichte – Landschaft –
Menschen5
- Teil der Region Starkenburg5
- Naturpark Bergstrasse-Odenwald6
Kreiszahlen
(Statistisches Material)68
Kulturdenkmal59
Lageplan36
Landesamt für
Denkmalpflege Hessen59 ff

Anhang

Mietwohnungen (s. Förderung, öffentliche) .....	.63
Modernisierung (s. Förderung, öffentliche) .....	.63
Musterbauordnung (MBO) .....	.18
Nachweisberechtigte/r .....	.31 ff
Naturpark Bergstraße-Odenwald (s. Kreis Bergstraße) .....	.6
Naturschutz (-behörde) .....	.41 ff
Normalverfahren (s. "herkömml." Baugenehmigungsverfahren) .....	.30
Pellets .....	.51
Photovoltaik .....	.51
Plankonformität (s. Bauordnungsrecht) .....	.26
Planreife .....	.14
Prüfingenieur/-in für Baustatik .....	.31 ff
Regenerative Energie(n) .....	.49
Regenwassernutzung .....	.49
Region, Starkenburg (s. Kreis Bergstraße) .....	.5
Sachverständige .....	.31 ff
Schlusspunktwirkung (-theorie) .....	.30
Solaranlagen .....	.51
Sonderabfälle .....	.57
Sonderbauten .....	.30
Sonderbauverfahren (s. "herkömml." Baugenehmigungsverfahren) .....	.30
Sonnenenergie .....	.50 ff
Sprechzeiten /-tage .....	.8
Starkenburg, Region .....	.5
Statistische Erhebungsunterlagen .....	.36
Strom .....	.47
Teilbaugenehmigung .....	.34
Teilung (Grundstück) .....	.20
"Vereinfachtes" Baugenehmigungsverfahren .....	.28
Verfahren, bauaufsichtliches .....	.23 ff
-"genehmigungsfreistellungs- -"herkömmliches" .....	.26
(Normal-, Sonderbauverfahren) .....	.30
-"vereinfachtes" .....	.28
Versiegelung (s. Baubiologie, Naturschutz) .....	.37/41
Vollständigkeitsbestätigung .....	.28
Voranfrage .....	.33
Vorbescheid .....	.33

Vordrucke (für die bauaufsichtlichen Verfahren) .....	.35
Waldabstand .....	.18
Wasser(-nutzung) .....	.49
Wärmedämmung .....	.46
Wärmeschutznachweis .....	.31/46
Wind(kraft) (s. Energie und Wasser) .....	.50
Wohneigentum (s. Förderung, öffentliche) .....	.63
Zisterne (Energie und Wasser, Baubiologie) . . .	.37/49

Der Kreis in Zahlen

Bevölkerung am 20.06.2003 <small>Quelle: HSL, Wiesbaden</small>				Fläche	Einwohner
Stadt/Gemeinde	insgesamt	männlich	weiblich	01.01.03 in km ²	je km ²
Abtsteinach	2.450	1.206	1.244	11,03	222
Bensheim	39.037	19.102	19.935	57,83	675
Biblis	8.850	4.465	4.385	40,44	219
Birkenau	10.387	5.069	5.318	24,56	423
Bürstadt	15.276	7.440	7.836	34,46	443
Einhausen	5.937	3.039	2.898	26,67	223
Fürth	11.190	5.581	5.609	38,41	291
Gorxheimertal	4.207	2.035	2.172	10,46	402
Grasellenbach	3.890	1.924	1.966	22,88	170
Groß-Rohrheim	3.709	1.855	1.854	19,56	190
Heppenheim	25.449	12.384	13.065	52,13	488
Hirschhorn	3.721	1.822	1.899	30,86	121
Lampertheim	31.972	15.642	16.330	72,30	442
Lautertal	7.389	3.647	3.742	30,76	240
Lindenfels	5.294	2.535	2.759	21,09	251
Lorsch	12.587	6.220	6.367	25,24	499
Mörlenbach	10.586	5.203	5.383	27,22	389
Neckarsteinach	3.900	1.912	1.988	17,22	226
Rimbach	8.507	4.116	4.391	23,16	367
Viernheim	32.700	15.911	16.789	48,40	676
Wald-Michelbach	11.506	5.746	5.760	74,36	155
Zwingenberg	7.039	3.477	3.562	5,66	1.244
Michelbuch*				4,85	0
KREIS BERGSTRASSE	265.583	130.331	135.252	719,54	369
* Gemeindefreies Gebiet					

Gebäude und Wohnungen

Quelle: HSL, Stand: 31.12.2001

Wohngebäude insgesamt:	61.334
Wohnungen insgesamt:	114.147
Räume insgesamt:	554.938



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.

64646062/6. Auflage / 2004

INFOS AUCH IM INTERNET:

www.alles-deutschland.de

www.alles-austria.at

www.sen-info.de

www.klinikinfo.de

www.zukunftschancen.de



WEKA
I | N | F | O

*Kompetenz aus
einer Hand*

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2 • D-86415 Mering

Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0

Telefax +49 (0) 82 33/384-1 03

info@weka-info.de • www.weka-info.de



SCHUMACHER OHG

**ZIMMEREI
TREPPENBAU**

64683 Einhausen
Gartenstraße 1
Telefon (0 62 51) 5 22 15
Telefax (0 62 51) 58 79 56

Rohbauarbeiten

- Ein- u. Mehrfamilienhäuser
- Reihen-/Doppelhäuser
- Aufstockungen
- Garagen

Pflasterarbeiten

- Aussenanlagen
- Innenhöfe
- Einfahrten und Wege
- Terrassen und Sitzplätze

Bauberatung

- Erstellung des Leistungsverzeichnisses
- Materialauswahl
- Begutachtung von Bausubstanz und Bauschäden
- Schall-, Feuchtigkeits- und Dichtigkeitsberatung



Heinz-Eiff-Strasse 8
64625 Bensheim
Telefon (0 62 51) 58 92 20
Fax (0 62 51) 58 92 21

Bauhof:
Robert-Bosch-Strasse 1
64683 Einhausen

www.baugeschaeft-schumacher.de

- HETH -

Heizung Sanitär Beratung Planung
Solar Regenwassernutzung Ausführung Verkauf

- Hauswasserwerk
- Zysteme mit kompletten Zubehör
- Unterpumpen mit Druckschalter
- komplettes Material PVC für Saugbrunnen
- automatische Beregnungsanlagen für den Garten
- Rammfilter

Ludwig-Erhard-Straße 13
64653 Lorsch

Tel. 0 62 51/5 54 32
Fax 0 62 51/58 86 27

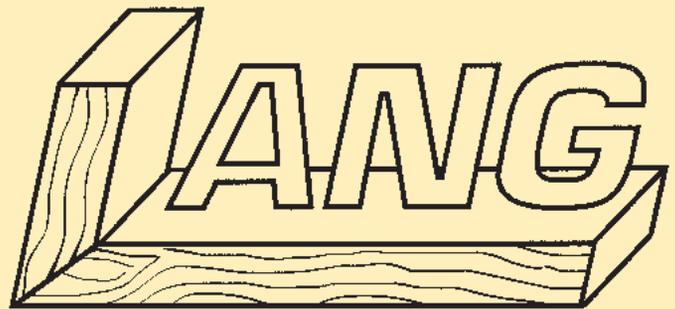
Wolfgang Humbert GmbH

Schlosserei · Fenster · Türen



Robert-Bosch-Straße 23 · 64683 Einhausen
Telefon 0 62 51 / 5 42 48 · Telafax 0 62 51 / 5 68 75

**Wir fertigen Edelstahlgeländer in
besten handwerklicher Qualität**



HOLZHANDEL

- Zimmertüren
- Fußbodenbeläge (Parkett, Laminat, Kork)
- Wand- u. Deckenverkleidungen
- Profilholz, Hobelware
- Leisten, Zubehör
- Beratung und Service vor Ort
- Montageservice
- Muster bzw. Ausstellungsraum

Alles aus einer Hand

Büro- und Geschäftszeiten
sowie Beratung und Verkauf

nach telefonischer Absprache unter 0 62 51 / 37 87

Hans-Peter Lang, staatl. gepr. Holztechniker
Heidelberger Str. 86, 64625 Bensheim