

# HOMBURG

## BAUEN & UMWELT

GESELLSCHAFT

KULTUR

TOURISMUS

VERWALTUNG

WIRTSCHAFT



Kreis- und Universitätsstadt  
**HOMBURG**



Informationsbroschüre  
für Bauwillige

# Ihre Adresse für Strom, Erdgas, Trinkwasser und Fernwärme.



**Stadtwerke Homburg GmbH**  
Lessingstr. 3, 66424 Homburg  
Telefon 06841/694-0  
[www.stadtwerke-homburg.de](http://www.stadtwerke-homburg.de)

**Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
sehr geehrte Bauinteressentinnen und Bauinteressenten,**

zu Ihrem Interesse, die „eigenen vier Wände“ errichten oder auf andere Weise Bauobjekte in unserer schönen Stadt Homburg nutzen zu wollen, beglückwünsche ich Sie. Bevor Sie jedoch Ihre Ideen in die Tat umsetzen können, ist eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften in die Planung und Ausführung eines Bauvorhabens einzubeziehen.

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen Informationen, Hinweise und Empfehlungen geben, die dazu beitragen sollen, die Vorbereitung und Durchführung Ihres Vorhabens zu erleichtern und die Zusammenarbeit mit den am Bau beteiligten Fachbehörden so schnell und reibungslos wie möglich zu gestalten.

Diese Broschüre soll aber auch Verständnis für unsere Kulturlandschaft und die Belange des Natur- und Umweltschutzes wecken sowie ein energie- und ressourcensparendes Bauen fördern. Mein erklärtes Ziel ist, Homburg in den kommenden Jahren zu einer Stadt mit einer ausgeglichenen CO<sub>2</sub>-Bilanz zu machen. Ich möchte, dass wir so viel Strom umweltfreundlich produzieren, wie in Homburg insgesamt verbraucht wird. Einen schonenden Umgang mit den verfügbaren Ressourcen halte ich für dringender denn je, damit wir unseren Kindern und Enkeln diese Kulturlandschaft in einer bestmöglichen Qualität vererben können.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Sie als Bauherr/in und müssen wir als Behörde zahlreiche bestehende Regelungen – die ständig an die Bedürfnisse der Zeit und den jeweiligen Entwicklungen angepasst werden – beachten.



Naturgemäß können mit diesem Ratgeber nicht alle Fragen beantwortet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Bauverwaltung und der anderen Fachämter stehen Ihnen deshalb mit ihrem Rat zur Seite.

Ich hoffe mit Ihnen, dass Sie Ihr Bauvorhaben erfolgreich verwirklichen können und wünsche Ihnen ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Karlheinz Schöner'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Karlheinz Schöner  
Oberbürgermeister der Stadt Homburg, Baudezernent

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Vorwort</b>	1	Bebauungsplan	11
		Ausnahmen und Befreiungen	12
<b>Branchenverzeichnis</b>	4	Einvernehmen der Gemeinde	12
		Der Vorhaben- und Erschließungsplan	12
<b>Das Baugrundstück</b>	5	Im Zusammenhang bebaute Ortsteile	12
Auswahl eines Grundstücks	5		
Erschließung	5	<b>Das Bauordnungsrecht</b>	<b>14</b>
Rechtliche Vorüberlegungen	5	Allgemein	14
Risiko – Altlasten	6	Grenzabstand	14
Erwerb	7	Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude	15
Grundstückswert	7	Veränderung von Grundstücksgrenzen (§ 9 LBO)	15
Nebenkosten	8	Die am Bau Beteiligten	16
		Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit	18
<b>Das öffentliche Baurecht</b>	<b>10</b>	Genehmigungsverfahren	19
Das Baurecht – allgemein	10	Bauantrag	20
1. Das Bauplanungsrecht	10	Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 83 LBO)	22
Bauleitplanung	10		
Flächennutzungsplan	11	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	<b>24</b>

**A. Arend**

Fenster, Türen  
Wintergärten  
Rollläden  
Garagentore  
Glasschäden  
Insektenschutz



**SCHÜCO**

Eigene Herstellung  
aus Alu  
und Kunststoff



Gerne unterbreiten wir Ihnen ein maßgeschneidertes Angebot

Sie erreichen uns unter:  
Industriestraße 5 | 66914 Waldmohr  
Fon 0 63 73 - 34 75 oder -90 33 | Fax 0 63 73 - 89 39 66  
info@aarend-fenster.de

*...hier zieh´ ich ein.*



**Schlüsselfertige\* Massivhäuser inclusive:**

- Baufertigstellungs-Bürgschaft
- Gewährleistungs-Bürgschaft
- vom Wirtschaftsprüfer verwaltetes Baugeldkonto
- FinanzierungSumme-Garantie (\* ohne Teppich + Tapete)

**Info - Hotline: 06894 / 5909330**  
Town & Country Franchise Partner  
Stoll Hausvermittlung  
66386 St. Ingbert

ab 87.750.- €

[www.stoll-hausvermittlung.de](http://www.stoll-hausvermittlung.de)



**Schreinerei • Innenausbau**

**AR Holz Design** · Andreas Roth · Am Roßberg 6 · 66424 Hom-Kirrberg  
Tel.: 06841 7776077 · Fax.: 06841 7776088  
Mobil: 0179 7315543 · E-Mail: info@ar-holz-design.de

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Die Bauausführung</b>	<b>25</b>	<b>Bauen mit dem Architekten</b>	<b>36</b>
Energiesparen durch Wärmedämmung	25		
Dachdämmung	26	<b>Schornsteinfeger-Innung für das Saarland</b>	<b>38</b>
Gefahrenstelle: Fenster	27		
Kellerdämmung	28	<b>Unser Service rund um Ihre Versorgung – Stadtwerke Homburg</b>	<b>39</b>
Bauen mit der Sonne	29		
<b>Boden- und Umweltschutz</b>	<b>31</b>	<b>Behörden und Ämter</b>	<b>39</b>
Mutterboden	31	Stadt Homburg	39
Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle	31	Bauverwaltung	39
		Liegenschaftsamt	40
<b>Ingenieure in Homburg</b>	<b>32</b>	Kämmerei	40
Tragwerksplaner im Sinne von § 67 Abs. 2 LBO	32	Rechts- und Ordnungsamt	40
Prüfingenieure für Baustatik im Sinne von § 67 LBO	32	Saarpfalz-Kreis	U3
		Land	U3
<b>Vermessungsstellen / Architekten</b>	<b>34</b>		
<b>Impressum</b>	<b>35</b>		

U = Umschlagseite



**Mit uns können Sie  
Berge versetzen.**

**Ihr Partner in  
Sachen Baustoffe.  
Bei Entsorgung, Recycling,  
Versorgung und Transport.**

**OMLOR.  
Zuverlässigkeit auf Rädern.**



# BRANCHENVERZEICHNIS

## SCHREINEREI – KRÄMER

Rolladen & Sonnenschutz

Rolladen  
Markisen  
Jalousien  
Rolltore



Türen  
Fenster  
Innenausbau  
Massiv-Möbel

Holz – Kunststoff – Alu

Rolladen- und Garagentor-Antriebe

Mit Zeit-, Dämmerung-, Sonnen-, Wind- und Fernsteuerung

Ersatzteillager • Reparatur-Schnelldienst

66424 Homburg-Erbach, Gewerbegebiet, Vogelbacher Weg 117

Telefon 0 68 41/44 18 • Fax 7 44 28

Mobil 0171/65 14 295 • 0170/20 49 796

[www.schreinerei-kraemer-sohn.de](http://www.schreinerei-kraemer-sohn.de) • E-Mail: [schreinerei-kraemer@t-online.de](mailto:schreinerei-kraemer@t-online.de)

## INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Dipl.-Ing. H.-Rainer Schaller

Beratender Ingenieur IKS

Freier Sachverständiger UBI



Schwesternhausstraße 7 • 66424 Homburg / Saar

Fon/Fax: (06841) 65326 / 174551 • Mobil: 0172/6818961

E-Mail: [rainerschaller@t-online.de](mailto:rainerschaller@t-online.de)

Bauunternehmung  
**Norbert Kirsch**



Langenackerstr. 30  
66424 Homburg

Fax 06841 756164  
Mobil 0172 6370770

• Bauarbeiten aller Art  
• Industriebeschichtungen

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. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de).

Bausparen	33	Leuchtmontage	9
Baustoffe	3, 6	Malerbetrieb	15
Bauträger	16	Massivhäuser	2
Bauunternehmen	4, 17	Montagearbeiten	11, 27
Bedachungen	33, U3	Photovoltaik	29
Beschichtungen	U4	Photovoltaikanlagen	7
Bestattungen	24	Produktentwicklung	15
Beton	16	Produktplanung	15
Containerdienste	23	Raumausstattung	U4
Demontagen	27	Recycling	3
Elektroinstallationen	7, 9	Rollladenbau	4
Energieberatung	6	Sachverständiger für	
Energieversorgung	U2	Bauschäden	4
Entsorgung	3	Sanitärinstallationen	25
Fenster	2, 26	Schlüsselfertiges Bauen	16
Fensterbau	33	Schreinereien	2, 4, 11, 24, 25
Fertighäuser	2	Schrottentsorgung	23
Finanzierungen	33	Solaranlagen	27
Fußbodenbau	16	Solartechnik	25, 29
Garten- und		Stadtwerke	U2
Landschaftsbau	14	Steuerberatung	9
Garten- und		Strahlarbeiten	7
Landschaftsgestaltung	34	Transporte	14, 23
Glaserei	33	Trockenbau	U4
Haustechnik	27	Türen	2, 26
Heizungs- und		Umweltschutztechnik	6
Lüftungsbau	25, 29	Verwaltungsdienste	14
Immobilienbewertung	10	Wasseraufbereitung	15
Ingenieurbüros	4, 32	Wintergärten	2
Innenausbau	2, 11, 30	Wirtschaftsprüfung	9
Klempnerei	33	Zaunbaubedarf	9
Kommissionierung	27		
Lackiererei	7		

U = Umschlagseite

# DAS BAUGRUNDSTÜCK

## Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen.

Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

## Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen, z.B. durch Baulasteintragung im Baulastverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde (UBA).

Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

## Rechtliche Vorüberlegungen

### Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

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

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.)
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und der Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)? (Grundbuchamt)
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführt.

# DAS BAUGRUNDSTÜCK

- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern des Planungsamtes oder der Unteren Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvorfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

## Risiko – Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recher-

chen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt.

Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Beim Umweltamt kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt.

Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.

Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstücks Käufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das

## UMWELT- UND GEOTECHNIK ROGMANN GMBH



- Baugrunduntersuchungen
- Gründungsberatung
- Umwelttechn. Untersuchungen



Einöder Straße 6  
66424 Homburg/Saar

☎ 06841 93496-0

E-Mail: [mail@ugr-homburg.de](mailto:mail@ugr-homburg.de)

[www.ugr-homburg.de](http://www.ugr-homburg.de)

Postfach 1734

66408 Homburg

Fax: 06841 93496-11



- Vom Fundament bis zum Dach ...
- Innen- u. Außengestaltung (in Natur, Beton, Holz)
- Baumarkt · Baustoff-Kinderland
- Neu: Energiefachberatung

## DER STARKE PARTNER AM BAU

**Wollen Sie sparen???**

**Dann kommen Sie zur Energiefachberatung in unserem Haus nach Terminabsprache!**

**Ehrhardt Baustoff GmbH · Ringstraße 8 (Nähe TÜV)  
und Im Teich 17 · 66459 Kirkel-Limbach  
Telefon (0 68 41) 77 78 70 · Fax (0 68 41) 77 78 78**



# DAS BAUGRUNDSTÜCK

Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht:

Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

## Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit.

Bei felsigem oder moorigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird.

Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in

der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z.B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts.

Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

## Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Verwaltung des Saarpfalz-Kreises (Tel. 06841/ 104-433).

Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

## KOMPETENTE PARTNER

<b>THOMAS SCHÄFER</b>	
STRAHL- UND LACKIERTECHNIK MALERFACHBETRIEB	
Sandstrahlen · Tauchgrundierungen Industrielackierungen · Lacktechniken Malerarbeiten · Tapezierarbeiten Fassadenanstriche · Vollwärmeschutz Verputz · Trockenbau · Bodenlegen · Maltechniken	 <b>TÜV CERT</b> DIN EN ISO 9001:2000 Zertifikat Nr. 01 100044050
Neue Industriestraße 24 · 66424 Homburg Telefon & Fax: 06841 994842	

# Elektro Baumann

## Meisterbetrieb



- Photovoltaikanlagen
- Elektroinstallation
- Alarmanlagen
- Elektromaterial von A-Z
- Kundendienst

Saar-Pfalz Straße 64  
 66424 Jägersburg  
 Telefon 06841 78050  
 Telefax 06841 78051  
 Mobil 0172 8031687  
 E-Mail [baumannelektro@aol.com](mailto:baumannelektro@aol.com)

### Service und mehr...

# DAS BAUGRUNDSTÜCK



## Nebenkosten

Beim Grundstückskauf beachten Sie bitte, dass neben den Grundstückskosten zumindest noch folgende Nebenkosten hinzukommen:

- Grunderwerbsteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- ggf. Straßen-, Kanal- und Wassergebühr
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

## Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie ein „freies“ Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten wie aufgeführt berechnet. Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

## Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt.

Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden Ihnen demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

## Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen.

## DAS BAUGRUNDSTÜCK

Das Bauamt/Kämmerei der Stadt Homburg informiert Sie.

Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen. Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu tragen.

Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Straßenkosten verteuern.

Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie von unserem Bauamt.

### Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe und dem Wert des Grundstückes sowie dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen). Haben Sie ein Grundstück/Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an.

**GÜNTER BRAUN**  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

Büro:  
Kanalstraße 7  
66424 HOMBURG (SAAR)  
Tel.: 06841 62002  
Fax: 06841 64042

**Elektro**

Martin Vogelgesang

Elektroinstallation  
E-Check  
Reparatur und Wartung  
Industriemontage

Kaiserslauterer Str. 6  
66424 Homburg  
Telefon 06841 9935130  
Handy 0170 4726133  
Fax 06841 9599578  
info@elektro-vogelgesang.de

ELEKTROMEISTER & ELEKTROTECHNIKER



Zaunbau und Materialien

**HASSELER**  
**ZAUN-BAU**

Im Driescher 21, 66459 Kirkel

Tel. (0 68 49) 18 12 68

Mobil 0171 71 33 259

Fax (0 68 49) 18 12 77

[www.Hasseler-ZaunBau.de](http://www.Hasseler-ZaunBau.de)

# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

## Das Baurecht – allgemein

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
- Das Bauordnungsrecht – geregelt in den landesspezifischen Landesbauordnungen – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

## 1. Das Bauplanungsrecht

### Bauleitplanung

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

Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus. Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Gemeindevertretung ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

### Die 100.000-Euro-Frage: Was ist mein Haus wert?

Eine Immobilie zu bewerten darf kein Ratespiel sein, sondern gehört in fachkundige Hände. Ein Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken ist hier der richtige Ansprechpartner. Er kann aufgrund seiner Erfahrung und Ausbildung den Marktwert schätzen und seine Einschätzung auch begründen. Der Sachverständige ist zur Objektivität verpflichtet. Er hat im Gegensatz zu den meisten anderen Immobiliendienstleistern kein eigenes wirtschaftliches Interesse am Ergebnis.

Die Frage nach dem Marktwert von Immobilien stellt sich in verschiedenen Situationen. Beim Immobilienverkauf liegen die Preisvorstellungen von Verkäufer und Käufer meist sehr weit auseinander. Dies hat oft lange Verkaufszeiten und schwierige Verkaufsverhandlungen zur Folge. Hier kann ein Grundstückssachverständiger Verkäufer und Käufer zugleich die Sicherheit geben, die Immobilie zu einem marktgerechten Preis verkauft bzw. gekauft zu haben. Zudem überprüft er im Rahmen seiner Möglichkeiten die Bausubstanz und die rechtlichen Gegebenheiten und kann Käufer und Verkäufer damit vor unschönen Überraschungen bewahren.

Bei Ehescheidungen, Erbschaften oder Übertragungen von Eltern an Kinder sind häufig der Ehepartner, Geschwister oder Miterben einer Immobilie auszuzahlen. Hier ist es immer sinnvoll, ein unabhängiges Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen. So können alle Parteien sicher sein, dass eine gerechte Abgeltung stattgefunden hat. Die Befragung eines Sachverständigen kann hier sehr viel Geld und Nerven sparen, wenn dadurch gerichtliche Streitigkeiten und familiäre Unstimmigkeiten vermieden werden.

In bestimmten Fällen wie z.B. Erbschaften, Entnahmen von Geschäftsanteilen in das Privatvermögen u.a. ist der Grundstückswert Basis für die Berechnung der zu zahlenden Steuer. Die pauschalierte Grundstücksbewertung des Finanzamts selbst ist in vielen Fällen nicht marktgerecht. Der Steuerpflichtige hat die Möglichkeit durch das Gutachten eines Sachverständigen einen niedrigeren Verkehrswert des Grundstücks nachzuweisen und damit von einer niedrigeren Steuerlast zu profitieren. Das Finanzamt erkennt das Gutachten eines entsprechend qualifizierten Grundstückssachverständigen an.

Haben Sie Fragen hinsichtlich der Bewertung von Grundstücken? Ob unbebautes Grundstück, Einfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Gewerbegebäude - bei bebauten und unbebauten Grundstücken jeder Art helfe ich gerne weiter. Stellen Sie Ihre unverbindliche Anfrage an:

Immobilien-Betriebswirtin Dipl. (E.I.A.)

**Martina Deichl**

Zertifizierte Wertermittlerin von Immobilien (IHK)

Mitglied im Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Saarbrücken

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Neunkirchen

August-Macke-Str. 10 Fon: 06841 6889681

66424 Homburg Fax: 06841 9224038 E-mail: [mdeichl@t-online.de](mailto:mdeichl@t-online.de)



# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

## Flächennutzungsplan

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

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

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

## Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

christoph graf  
ihr schreinermeister  
... holz mit ideen

**GRAF**  
werk

holz- / glas- / kunststoffverarbeitung  
innenausbau / montageservice

## Innenausbau & Spanndecken

Internet [www.grafwerk.de](http://www.grafwerk.de)  
66424 Homburg • Talwiese 3  
Mobil 0171 78 55 994



**10 Vorteilegründe für CILING®-Decken:**

- Individuelles, flexibles Decke-unter-Decke-System
- Funktionelle und bewährte Lösungen
- Modernes oder klassisches Design
- Matte oder glänzende Ausführungen
- Dezent oder kräftige Farbtöne
- Schnelle und saubere Montage in nur einem Tag
- Pflegeleichtes Material: reißfest, wasserdicht und staubabweisend
- Passende Beleuchtung: von Einbaustrahlern bis zu Swarovski-Leuchten
- Nie mehr Decke streichen! Werterhalt über viele Jahre
- SWISSMADE-Qualitätsprodukt mit 10 Jahren Herstellergewährleistung

**CILING®**  
Räume neu erleben



# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

## **Ausnahmen und Befreiungen**

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und/oder Befreiung doch noch ermöglicht werden. Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist. Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere (Grundstücks-)Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Abteilung Stadtplanung und der UBA als Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

## **Einvernehmen der Gemeinde**

Die Gemeinde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben. Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheiden die Kreisstadt Homburg als Gemeinde und die UBA bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen

im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig. Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubegehren.

## **Der Vorhaben- und Erschließungsplan**

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

## **Im Zusammenhang bebaute Ortsteile**

### **Innenbereich**

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden. Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

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

Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind durch Satzungen festgesetzt. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich nach diesen Satzungen.

## Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen.

Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

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

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

**Fazit:** Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

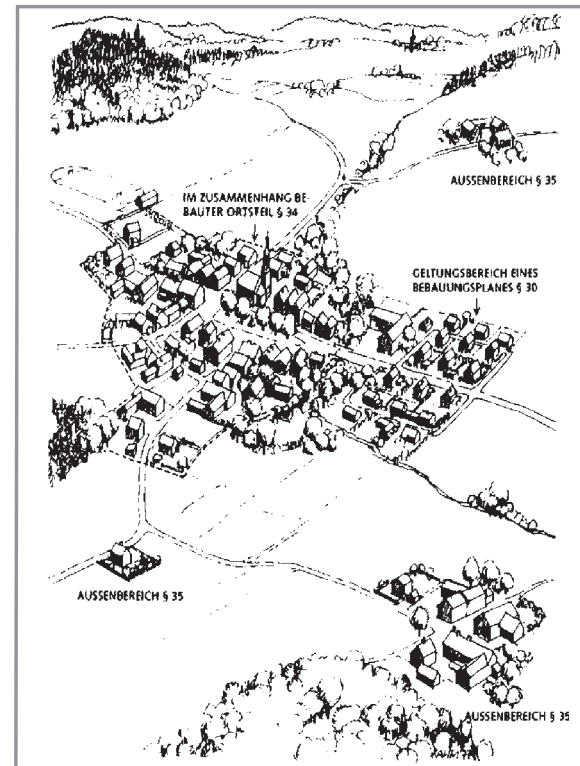
- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt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

Die Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen:

§ 30 BauGB: Bebauungsplan

§ 34 BauGB: Innenbereich

§ 35 BauGB: Außenbereich





Seit über 30 Jahren für Sie da

Am Zunderbaum 6 · 66424 Homburg  
Tel.: 06841 8093056 · Fax: 06841 8093057  
[brigitte-mueller.transporte@t-online.de](mailto:brigitte-mueller.transporte@t-online.de)

## Garten- und Landschaftsgestaltung

Gartenpflege

Gartenteiche

Gartenanlagen

Hausmeisterservice



Trockenmauern

Steinarbeiten

Baumfällarbeiten

Flaschengasverkauf

**Wolfgang Müller** · Am Zunderbaum 6 · Homburg  
Tel.: 06841 8092019 · Mobil: 0172 9375628 · Fax: 06841 8093057



Torsten Müller

Am Zunderbaum 6  
66424 Homburg

Telefon: 06841 7030161

Telefax: 06841 8093057

Mobil: 0175 2706113

E-mail: [hausverwaltung\\_t.mueller@web.de](mailto:hausverwaltung_t.mueller@web.de)

## DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

### Das Bauordnungsrecht

(Quelle: Saarländisches Ministerium für Umwelt)

#### Allgemein

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt. Im Saarland ist dies die Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung vom 21.11.07. Das Bauordnungsrecht beschäftigt sich mit den möglichen Gefahren, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Im Fokus stehen vor allem die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit und der Brandschutz von baulichen Anlagen.

Demzufolge wird eine Baugenehmigung immer dann erteilt, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht widersprechen.

Die Neuauflage der Bauordnung für das Saarland enthält nicht unwesentliche Änderungen, insbesondere ist der Regelungsumfang reduziert worden, um die unteren Bauaufsichtsbehörden zu entlasten und einen Schritt weg von der allumfassenden staatlichen Kontrolle zu tun.

#### Grenzabstand

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Hauseingangsüberdachungen oder Hauseingangstreppen dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf maximal 2,00 m und Behindertenaufzüge bis auf maximal 1,50 m unterschreiten.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe. Als Faustformel gilt, dass der Abstand mindestens 0,4 der Gebäudehöhe zu entsprechen hat, d.h. bei einem 8 m hohen Gebäude haben Sie 3,20 m Grenzabstand einzuhalten. Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da der o. a. Mindestgrenzabstand von 3 m bei 1- bis



## DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

2-geschossigen Gebäuden im Regelfall ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

### Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude

Um eine rationelle Grundstücksbebauung zu ermöglichen, sieht die Bauordnung für das Saarland für alle Garagen einschließlich Abstellräume und Nebengebäude und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern, sowie Gewächshäuser bis zu 12 m Gesamtlänge je Grundstücksgrenze, aber insgesamt nicht mehr als 15 m an allen Grenzen eine Unterschreitung des vorgenannten Grenzabstandes vor. Die vorgenannten Gebäude, außer Garagen, dürfen jedoch einen Bruttorauminhalt von 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Werden diese Gebäudearten nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet, müssen sie eine Abstandsfläche von mindestens 1 m Tiefe einhalten.

Unabhängig davon, dass weitere Einzelheiten ggf. zu überprüfen sind, kann sich Ihr Nachbar grundsätzlich nicht gegen eine solche Grenzbebauung erfolgreich wenden. Berücksichtigen Sie bei der Planung, dass bei geneigten Dächern ohne weiteres die maximale Höhe von 3 Metern erreicht wird.

### Veränderung von Grundstücksgrenzen (§ 9 LBO)

Die im bisherigen § 9 LBO geregelte bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung ist entfallen. In einem bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigungsverfahren müssten bauordnungsrechtliche Anforderungen geprüft werden, die im Rahmen der Genehmigungsfreistellung und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren weitgehend nicht mehr geprüft werden. Nach wie vor dürfen durch die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, „keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Bestimmungen der LBO oder den aufgrund der LBO erlassenen Vorschriften widersprechen“.

Entstehen durch die Teilung Verhältnisse, die im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften stehen, muss eine Ab-

# SAAR-COLOR

Ringstr. 10 - 66459 Kirkel-Limbach - Tel.: 06841 / 98080

... direkt ab Fabrik -

*auch für Privatkunden!*  
Top-Qualität - fachmännische Beratung

Wandfarbe  
Fassadenfarbe  
Putz-/ Tiefgrund LF  
Bodenbeschichtungen  
Buntlacke  
Rostschutzgrundierung  
Flächenlasuren  
... und vieles mehr!

*Jede Menge Farbe*

[www.saar-color.de](http://www.saar-color.de) - [info@saar-color.de](mailto:info@saar-color.de)



**Farbe - Schutz - Design**  
Prof. Schutz für Ihr Haus




## Malerbetrieb Yoltay

**Maler- und Lackierarbeiten, Verputzarbeiten, Trockenbau,  
Tapezierarbeiten, Wärmedämmsysteme, Bodenbeläge, Gerüstbau**

**Vogelbacher Weg 63 • 66424 Homburg**

---

**Telefon 06841 - 75 96 89 • Mobil 0177 - 24 09 927**  
**Fax 06841 - 80 92 237 • E-mail: [maler-yoltay@t-online.de](mailto:maler-yoltay@t-online.de)**



SCHWIMMBADANLAGEN

**Neubau und Sanierung**

Polyesterschwimmbecken • Folienauskleidung  
Wassertechnologie • Salzwassersysteme • Whirlpools  
Technik / Montage / Kundendienst

Herzog-Wolfgang-Straße 18 • 66440 Blieskastel-Mimbach  
Tel. 06842 537351 • Fax 06842 537254 • Mobiltel. 0173 6706342  
E-Mail: [oekopool@web.de](mailto:oekopool@web.de) • [www.oekopool-bs.de](http://www.oekopool-bs.de)

# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

weichungsentscheidung getroffen werden. Diese ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Die Zulassung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags versagt wird. Die Verantwortung für die Einhaltung der materiellen Anforderungen der LBO trägt der Veranlasser der Grundstücksteilung.

„Entstehen durch die Veränderung von Grundstücksgrenzen Verhältnisse, die dem öffentlichen Baurecht widersprechen, kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein baurechtmäßiger Zustand hergestellt wird.“

Da bei einem Verstoß gegen materielle Anforderungen ein Grundstücksteil nach der Teilung nicht mehr bebaubar sein kann, sollten die Beteiligten, insbesondere der Käufer, zur Vermeidung unnötiger Kosten im Vorfeld der Teilung unbedingt fachkundigen Rat einholen.

## Die am Bau Beteiligten

### Grundsatz (§ 52 LBO)

„Bei der Errichtung, Instandhaltung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen ist der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.“

### Bauherr (§53 LBO)

„Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Vorhabens einen Entwurfsverfasser, Unternehmer und einen Bauleiter zu beauftragen, soweit er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtung nach diesem Gesetz geeignet ist und sie der Bauaufsichtsbehörde zu benennen.“



**DEJON**  
Bauträger GmbH & Co. KG

**Im Teilausbau oder schlüsselfertig  
bauen wir ganz nach Ihren  
Wünschen:**  
Stadtvillen- Einfamilienhäuser-  
Doppelhäuser  
wahlw. mit Keller, Garagen,  
Carports und Außenanlagen.

Sie erreichen uns:  
Collingstraße 3, 66424 Homburg  
Tel.: 06841-5075, Fax -5076



**BKS GmbH**  
Beton-Kernbohrungen  
Sägearbeiten

Fabrikstraße 51  
66424 Homburg-Saar  
Tel. 0 68 41 / 7 51 46  
Fax 0 68 41 / 7 51 47

E-Mail: [office@bks-deutschland.de](mailto:office@bks-deutschland.de)

Teppichböden • Oberbeläge • Parkett • Estrichbau

**Fußbodenbau GmbH**  
*Dostert*

An der Sandrennbahn 14 • 66424 Homburg

Tel.: 06841 78473 • Fax 756798

E-Mail: [info@dostert-fussbodenbau.de](mailto:info@dostert-fussbodenbau.de)

[www.dostert-fussbodenbau.de](http://www.dostert-fussbodenbau.de)

# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

Der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage erforderlicher Anträge, Anzeigen und Nachweise an die Bauaufsichtsbehörde. Der Entwurfsverfasser und der Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben. Insbesondere beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und den Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterfallen, hat der Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihm allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Er ist auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen ein Bauvorhaben, das im Anzeigeverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

## Entwurfsverfasser (§ 54 LBO)

„Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkenntnis und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres/seines Entwurfs verantwortlich. Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.“



Verfügt der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so genügt es, wenn er insoweit geeignete Sachverständige bestellt. Beendet der Entwurfsverfasser seine Tätigkeit vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, so hat der Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

„Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.“

## Unternehmer (§ 55 LBO)

„Jeder Unternehmer ist für die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechende Ausführung der von ihm übernomme-

BAUUNTERNEHMUNG  
**BERINGER** GmbH  
 HOCH - T I E F B A U

Am Neuen Schulhaus 4  
 66424 Homburg/Beeden

Tel. 06841 60094 / 4052  
 Mobil 0178 8884052  
 Telefax 06841 62038

[beringer.peter@web.de](mailto:beringer.peter@web.de)  
[www.beringer-bau.de](http://www.beringer-bau.de)

## Bauunternehmung Magold

*Meisterbetrieb*

Hoch- und Tiefbau  
 Außenanlagen  
 Reparaturarbeiten

Moritzstraße 2a  
 66424 Homburg

Tel. 0 68 41/97 34 75  
 Fax 0 68 41/75 89 73  
 Mobil 01 71/65 08 719

# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

nen Arbeiten und insofern für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarbeiten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.“ Sofern ein Unternehmer nicht über die erforderliche Sachkenntnis und Erfahrung verfügt, hat er geeignete Fachunternehmen oder Fachleute heranzuziehen.

## **Bauleiter (§ 56 LBO)**

„Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Er hat für einen sicheren bautechnischen Betrieb auf der Baustelle zu sorgen und auf das gefahrlose Ineingreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten. Der Bauleiter muss über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Ist dies in einzelnen Teilbereichen nicht der Fall, so sind geeignete Fachbauleiter heranzuziehen.“

## **Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit**

### **Genehmigungsbedürftige Vorhaben (§ 60 LBO)**

Grundsätzlich bedarf „die Errichtung, Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in der LBO Anforderungen gestellt sind, einer Baugenehmigung“, falls keine Ausnahmeregelungen zum Tragen kommt. „Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 61 LBO, für genehmigungsfrei gestellte Bauvorhaben nach § 63 LBO sowie Bauvorhaben, deren bauaufsichtliche Prüfung eingeschränkt ist, entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderung, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.“

### **Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen (§ 61 LBO)**

Der § 61 LBO legt fest, welche Bauvorhaben verfahrensfrei sind, also keiner Baugenehmigung bedürfen. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfrei-

heit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld der Planung und Ausführung zu informieren. Die Entscheidungen trifft die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde.

Ausgedehnt worden ist die Verfahrensfreiheit auf die Beseitigung von bestimmten Anlagen (§61 Abs.4 LBO). Trotz der mit der Beseitigung von baulichen Anlagen verbundenen Gefahren, insbesondere für die auf der Baustelle tätigen Personen, ist es durchaus gerechtfertigt, für das „Ob“ einer Beseitigung nicht extra ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Ausreichend ist vielmehr, dass beim „Wie“ der Beseitigung keine Gefährdung der Standsicherheit für benachbarte Gebäude entsteht. Auch für solche Maßnahmen wird empfohlen, sich mit einem qualifizierten Entwurfsverfasser oder aber der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung zu setzen. Ohnehin ist die Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Bei Instandsetzungsarbeiten wird kein Genehmigungsverfahren durchgeführt.

### **Genehmigungsfreistellung (§ 63 LBO)**

Im Freistellungsverfahren hat die Bauaufsichtsbehörde lediglich zu prüfen, ob die erforderlichen Bauvorlagen vollständig vorliegen und die Voraussetzungen für die Freistellung von der Baugenehmigung vorliegen.

In § 63 Absatz 1 ist geregelt, welche Bauvorhaben der Genehmigungsfreistellung unterliegen, Absatz 2 regelt die Voraussetzungen, unter denen die Bauvorhaben genehmigungsfrei sind:

- „sie müssen im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen.
- Die bauplanungsrechtliche Erschließung muss gesichert sein,
- sie dürfen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und keine Abweichungen von Vorschriften der LBO erfordern, müssen also ohne Ausnahmen und Befreiungen zulässig sein,
- schließlich darf die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats eine vorläufige Untersagung beantragt haben.“

# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

Der Paragraph legt auch das weitere Vorgehen fest: „Der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen; die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Ausfertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor.“

Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Die Gemeinde kann diese Frist dadurch abkürzen und dem Bauherrn einen früheren Baubeginn ermöglichen, indem sie dem Bauherrn vor Fristablauf mitteilt, dass sie von den vorstehenden Möglichkeiten keinen Gebrauch machen wird.“

## Genehmigungsverfahren

Dieser Abschnitt der neuen Bauordnung für das Saarland ist neu strukturiert worden. Nachdem im vorherigen Abschnitt nach dem Grundsatz der Genehmigungspflicht (§ 60) – wie oben ausgeführt – zunächst die weitestgehende Form des Verzichts auf Baugenehmigungsverfahren, die Verfahrensfreiheit (§ 61) und daran anschließend die weitere Form der Genehmigungsfreiheit darstellende Genehmigungsfreistellung (§ 63) geregelt worden ist, schließt daran die einfachste Form des Genehmigungsverfahrens, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 64) und das Baugenehmigungsverfahren (§ 65) an.

### Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 64 LBO)

Der Absatz 1 dieser Vorschrift führt die Bauvorhaben auf, auf die das vereinfachte Verfahren anwendbar ist und regelt im Absatz 2 das von der Bauaufsichtsbehörde abzuarbeitende Prüfprogramm.

Auf folgende Vorhaben bezieht sich diese Regelung:

- „Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, das sind
  - freistehende Gebäude mit einer Höhe von sieben Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern (Geb.Kl. 1) und
  - freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude (Geb.Kl. 1)

- Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern (Geb.Kl. 2)
- Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern (Geb.Kl 3)
- Sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind
- Nebengebäude und Nebenanlagen zu den oben genannten Vorhaben.“

Das Bauordnungsrecht wird im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft. Geprüft wird daher zunächst nur die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. Die Bauaufsichtsbehörde bezieht auch beantragte Abweichungen von Bestimmungen der LBO in das Prüfprogramm mit ein; dadurch kann über solche Abweichungen trotz des beschränkten Prüfumfanges zugleich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mitentschieden werden. Gegebenenfalls sind auch andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu prüfen, bei denen eine eigenständige Entscheidung wegen der Baugenehmigung entfällt, dazu gehören insbesondere die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen, Belange des Denkmalschutzes sowie bestimmte wasserrechtliche Belange und straßenrechtliche Entscheidungen.

„Über den Bauantrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen zu entscheiden; die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist aus wichtigem Grund um bis zu einem Monat verlängern. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Bauantrag nicht innerhalb der Frist entschieden worden ist. Auf Verlangen des Bauherrn hat die Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung schriftlich zu bestätigen.“

### Baugenehmigungsverfahren (§ 65 LBO)

#### Normales Baugenehmigungsverfahren

Ist eine Baumaßnahme weder den verfahrensfreien Bauvorhaben noch den Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen oder den Vorhaben für die das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren anwendbar ist, zuzuordnen, prüft die Bauaufsichtsbehörde die Antragsunterlagen auf Überein-

# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

stimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt.

Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

## Teilbaugenehmigung (§ 75 LBO)

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

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

## Geltungsdauer der Genehmigung (§74 LBO)

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Bekanntgabe mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

## Vorbescheidsverfahren (§76 LBO)

Das Vorbescheidsverfahren dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist. Der Antrag auf Bauvorbescheid ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

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

Die Voranfrage mit den Bauvorlagen ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen positiven Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt 3 Jahre und kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändert hat.

## Bauantrag

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Die Anzahl der einzureichenden Ausfertigungen richtet sich nach der Art des Vorhabens und des Verfahrens.

Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich (Checkliste):

- Die Vervielfältigung der Flurkarte; sie muss vom Katasteramt beglaubigt und neuesten Datums sein
- Lageplan, nicht kleiner als 1:500 erstellt auf der Grundlage der Flurkarte und einer örtlichen Aufnahme des tatsächlichen Bestandes
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Darstellung der Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermaßung

# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

- Baubeschreibung mit Beschaffenheit und Lage des Baugrundstückes, Beschreibung der baulichen Anlage
- Berechnung
  - der bebauten Fläche
  - der Geschossflächenzahl
  - der Grundflächenzahl
  - der Rohbau- und Gesamtbaukosten
  - des umbauten Raumes
- Standsicherheitsnachweis und andere bautechnische Nachweise (Wärme- und Schallschutz)
- Darstellung der Grundstücksentwässerung.

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

## **Behandlung des Bauantrages (§70 LBO)**

„Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauantrag binnen sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit zu überprüfen. Der Bauantrag ist zurückzuweisen, wenn die Bauvorlagen so unvollständig oder fehlerhaft sind, dass sie nicht bearbeitet werden können.“

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

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Nur ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen.

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

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen, und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestand-

teil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

## **Beteiligung der Nachbarn (§ 71 LBO)**

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



# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

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

Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden. Die Bauaufsichtsbehörde soll die Nachbarn vor der Erteilung von Abweichungen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden.



Einwendungen der beteiligten Nachbarn gegen das von Ihnen geplante Bauvorhaben sind innerhalb eines Monats nach Zugang der Benachrichtigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

## **Baugenehmigungsgebühren**

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Saarländischen Gebührengesetz in Verbindung mit dem besonderen Gebührenverzeichnis für die Bauaufsichtsbehörden festgesetzt. Sie richten sich grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung – unabhängig von den Angaben des Bauherrn – vorgibt. Gebührenpflichtig sind auch die Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

## **Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 83 LBO)**

### **Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen**

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um in bestimmten Fällen rechtliche Hindernisse für eine Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde eingetragen werden.

Ein Grundstückseigentümer – in der Regel der Nachbar – verpflichtet sich in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

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



# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

Die häufigste Art der Baulast ist die Abstandsbaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Baulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, lediglich wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt.

Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

## Verfahren und Rechtsfolgen

Die Baulast wird durch eine schriftliche Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt. Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben.

Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden. Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid. Mit der Eintragung in ein Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

## Bauen ohne Baugenehmigung

Werden Baumaßnahmen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Untere Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Bauarbeiten anordnen. Dies gilt insbesondere, wenn

1. die Ausführung eines genehmigungsbedürftigen oder nach § 63 freigestellten Vorhabens ohne Baugenehmigung oder Einreichung der erforderlichen Unterlagen nach § 63 Abs. 2 begonnen wurde,
2. bei der Ausführung eines Vorhabens von der erteilten Genehmigung abgewichen wird, obwohl es dazu einer Genehmigung bedurft hätte,
3. bei der Ausführung eines nach § 63 freigestellten Vorhabens von den eingereichten Bauvorhaben abgewichen wird,
4. Bauprodukte verwendet werden, die kein CE-Zeichen oder Ü-Zeichen tragen.

Darüber hinaus stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.



**Containerdienst**

**Transporte**

**Schrottsorgung**



Wir sind für Sie da im Bereich:

Neunkirchen | Homburg | Zweibrücken | Blieskastel

Udo Seyler  
Schloßbergstr. 35  
66424 Homburg

Tel.: 06821 941022  
Fax: 06821 941029  
E-Mail: [udo.seyler@enkler-se.de](mailto:udo.seyler@enkler-se.de)  
Web: [www.enkler-se.de](http://www.enkler-se.de)

## DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zu den Baudenkmalern gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmäler und die so genannten Ensembles (Gesamtanlagen, die in einem geschichtlichen Sinnzusammenhang stehen). Sinn des Denkmalschutzes ist es, Baudenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Zuständige Behörde für die Aufgabe der Baudenkmalpflege, der Bodendenkmalpflege sowie der Kunstdenkmalpflege ist das Landesdenkmalamt in Saarbrücken (Telefon: 0681/501-00). Anhand einer Denkmalkartei können sie Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal sind. Das Landesdenkmalamt berät Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist genehmigungspflichtig. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung aus Landesmitteln in Anspruch nehmen. Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmalern selbst sind abstimmebedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalern, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert herabgesetzt werden.

Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte vorab mit der Denkmalschutzbehörde, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggf. unzulässig ist.



**Herbert  
SCHWAMBERGER**

- ◆ Schreinerarbeiten
- ◆ Fenster & Türen
- ◆ Verglasungen
- ◆ Reparaturen
- † Bestattungen

**Tel.: 0 68 41 / 75 90 41**  
**Mobil: 0160 / 99 125 189**  
 Bahnhofstraße 6 · 66424 Jägersburg



## DIE BAUAUSFÜHRUNG

### Energiesparen durch Wärmedämmung

#### Die Außendämmung

Es gibt verschiedene Methoden der Außendämmung wie zum Beispiel ein Wärmeverbundsystem, bei dem die massive Außenwand aus Stein oder Ziegel zusätzlich mit einer Wärmedämmung – zum Beispiel in Form von Dämmstoffplatten – ausgestattet wird, oder auch eine dreischalige Außenwand, die in einem Zwischenraum der Massivwand über eine Kerndämmung verfügt. Hochwirksam ist auch eine so genannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt. Bei der vorgehängten Fassade wird von außen nach innen unterschieden in: die Bekleidung (Wetterschale), die Hinterlüftung (Luftschicht), die Wärmedämmung und die an der Hauswand verankerte Unterkonstruktion (Latten- oder Metallkonstruktion). Die Dämmschicht wird so in die Unterkonstruktion eingebracht, dass zwischen Dämmung und Außenhaut ein zwei bis vier Zentimeter breiter Luftraum bleibt. Dieser Spalt genügt, um Feuchtigkeit schnell abtrocknen zu lassen oder abzuführen. Lüftungsschlitze an den Ober- und Unterseiten der Vorhangfassade begünstigen diesen Effekt. Die Vorhangfassade hat zwei Vorteile: Sie ist schnell montiert und hält lange, in der Regel mehr als 30 Jahre. Einige Experten sprechen vom „System mit der geringsten Schadenshäufigkeit“. Grundsätzlich eignet sich



Quelle: [www.dach.de](http://www.dach.de)

die vorgehängte hinterlüftete Fassade für jeden Sanierungstyp. Die Unterkonstruktion (Holz oder Aluminium) kann an jeder Wand befestigt werden, auch an solchen, die als nur schwach belastbar eingeschätzt werden. Allerdings ist die Vorhangfassade teurer als ein Wärmedämm-Verbundsystem.

>>Schreinerei Rippel seit 1957 <<

### MARTIN RIPPEL BAU- UND MÖBELSCHREINEREI

- Fenster und Haustüren aus Holz, Kunststoff und Holz-Aluminium
- Einbauschränke und Einzelmöbel nach Maß
- Austausch von Isolierglasscheiben
- Umrüsten von Rollläden auf Elektromotor
- Neher Insektenschutzrahmen
- Ausführung von Reparaturarbeiten

Gleisdreieck 12  
66424 Homburg (Saar)

Telefon 06841 3115  
Telefax 06841 67623

[www.schreinerei-rippel-saar.de](http://www.schreinerei-rippel-saar.de)



Heizungsbau  
Klima und Lüftung  
Sanitär-Installation  
Solar-Wärmepumpen  
Energie-Berater SHK

Kaiserslauterer Straße 104  
66424 Homburg

Telefon 06841 78344  
Telefax 06841 78449  
[leinermbh@t-online.de](mailto:leinermbh@t-online.de)

Bei uns finden Sie  
alles was das Haus begehrt;



Fenster, Türen  
Wintergärten



Überdachungen  
Ganzglasanlagen  
uvm.



**Huwig & Partner international**  
Dürerstraße 96, 66424 Homburg  
Telefon 0 68 41/97 37 79  
Telefax 0 68 41/97 32 17  
e-mail: [a.huwig@fenster-handel.com](mailto:a.huwig@fenster-handel.com)

## DIE BAUAUSFÜHRUNG

### Die Dachdämmung

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das Dach nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Am besten wird die Dämmschicht als Außenhaut rund um das Gebäude angebracht – etwa als Wärmedämmfassade oder im Dachbereich als Aufsparrendämmung. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung.

Dafür gibt es spezielle Systeme aus Hartschaum-Platten und -Formelementen sowie aus Mineralwolle. Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung. Beim nachträglichen Ausbau aber wird man sich trotz der Vorteile nur selten für diese Dämmart entscheiden. Denn oft ist diese Außendämmung von Dächern nicht möglich oder mit einem zu großen Aufwand verbunden. In diesem Fall hilft nur die zweitbeste Lösung weiter: die Dämmung von innen. Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll.

Die Dämmung zwischen den Sparren ist dabei das am häufigsten ausgeführte Dachdämmverfahren. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz bis zu 30 Prozent verschlechtern.

Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen wird zunehmend die Vollsparrendämmung eingesetzt. Hierbei wird die gesamte Sparrentiefe mit Dämmstoff verfüllt. Dabei empfiehlt sich ein Dämmstoff mit faseriger Struktur wie beispielsweise Mineralwolle.

So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden. Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen keine schalldämmende Wirkung – im Gegenteil. Unter bestimmten Voraussetzungen verschlechtern sie sogar die Schalldämmeigenschaften einer Wand.

## DIE BAUAUSFÜHRUNG

### Info:

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

### Info:

Ist der Dachraum nicht ausgebaut, aber frei zugänglich, besteht seit Einführung der Energieeinsparverordnung eine Nachrüstverpflichtung. Liegt der U-Wert bei einem Steildach über  $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ , muss der Dachraum gedämmt werden, bei einem Flachdach liegt die Grenze des U-Wertes bei  $0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

### Gefahrenstelle: Fenster

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen wie durch zweifach verglaste Fenster. Im Verhältnis zu den Investitionskosten sind moderne Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen. Heute gibt es komfortable und intelligente Lösungen, Wärmeverluste um einiges zu reduzieren. Neben der Qualität des Glases spielt auch die Konstruktion der Rahmen und der Einbau der Fenster eine



wichtige Rolle bei der Einsparung von Heizenergie. In punkto Wärmedämmung ist dabei das Gesamtfenster zu betrachten und nicht nur die Verglasung. Die Rahmenkonstruktion hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wärmedämmung. Um eine hohe Dämmung zu erzielen, ist es wichtig, den Fensterrahmen mit der Wärmedämmung der angrenzenden Wand abzudecken.

energie einsparen

**OELMA** HAUSTECHNIK AG

haustechnik und anlagenbau  
sanitärtechnik  
regenerative energien  
lüftungstechnik  
anlagenbau  
service

burgstraße 23  
66459 kirkel

telefon 0 68 49 - 6007 - 0  
fax 0 68 49 - 6007 - 20  
[www.oelma.de](http://www.oelma.de)

umwelt schützen

Industrielösungen  
in besten Händen

**KFV**  
BICKELMANN  
DIN EN ISO 9001:2008

Industrieservice · Bearbeitung  
Qualitätsprüfung · Montage- und Demontage  
Kommissionieren und Verpacken

Tel. 06848 730750  
Fax 06848 730751  
E-Mail [info@kfv-bickelmann.de](mailto:info@kfv-bickelmann.de)

KVF Bickelmann GmbH  
Bierbacher Straße 30  
D-66424 Homburg  
[www.kfv-bickelmann.de](http://www.kfv-bickelmann.de)

# DIE BAUAUSFÜHRUNG

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

## Info:

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

## Tipp:

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



## Die Kellerdämmung

Beheizte Keller müssen wärmegeklärt sein, verlangt die Energie-Einsparverordnung (EnEV). Das spart nicht nur Heizenergie, sondern verhindert aufsteigende Kälte und kalte Füße. Als Wärmedämmung benötigt man bei Kalksandstein- und Betonwänden eine mindestens zehn Zentimeter dicke Perimeterdämmung. Das Gleiche gilt für die Kellersohle. Kellerwände aus wärmedämmenden Leichtbetonsteinen oder Wärmedämmziegeln kommen zwar ohne weitere Dämmung aus, sollten aber eine circa vier Zentimeter dicke Perimeterdämmung als Schutz der Kellerabdichtung erhalten.

Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite. Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen. Wenn möglich sollten acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff eingeplant werden. Installationsleitungen (z.B. Wasser, Heizung, Elektro) bedürfen einer besonderen Beachtung. Deckenleuchten müssen eventuell neu befestigt und deren Anschlüsse verlängert werden. Es besteht auch die Möglichkeit, erst eine Unterkonstruktion mit Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausblasen zu lassen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite (Kappen- oder Gewölbedecken) an.

Wird eine Kellerdeckendämmung zusammen mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckenniveau heruntergezogen werden (sog. Perimeterdämmung mit wasserabweisenden Platten), um Wärmebrücken zu vermeiden. Insbesondere bei durchgehenden Kellerdecken aus Beton besteht aufgrund des Wärmebrückeneffekts die Gefahr von Bauschäden und Schimmelbildung.

## Bauen mit der Sonne

Das „Bauen mit der Sonne“ setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Bereits

# DIE BAUAUSFÜHRUNG

bei der Planung des Gebäudes wird auf eine geeignete Orientierung zur Sonne geachtet. Die tiefstehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmegeämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD – Transparente Wärmedämmung) genutzt.

Der Bauherr oder der Architekt muss auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten. Die Heizungsanlage muss schnell regelbar sein, um sich dem Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können.

Immer mehr Architekten machen sich mit den Prinzipien des solaren und energiesparenden Bauens vertraut, leider sind es noch nicht alle.

## Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden. Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode. Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Dreischeiben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.

## Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit der zentralen Heizungsanlage erfolgen. Um gerade in den Übergangs-



**UDO ECKHARDT**  
Heizung | Holzpellets | Solar | Photovoltaik

**Wir nutzen die Sonne und Pellets – statt Öl und Gas.**

Saarbrücker Str. 74 | 66424 Homburg | TEL 06841 93482-0

[www.saarpfalz-waerme.de](http://www.saarpfalz-waerme.de)

Kompetenz und Erfahrung in Klima- und Umweltschutz.

PREMIUM PARTNER

## Holzpellets

### Feuer und Flamme für Natur und Umwelt

Die streichholzgroßen und 6 mm dicken Holzpellets stecken voller Energie. Zwei volle Hände genügen um 10 Liter Wasser zum Kochen zu bringen oder 4 Minuten zu duschen. Und dass Holzpellets so lecker duften, ist auch kein Wunder. Sie stammen schließlich aus trockenen, naturbelassenen Resthölzern – zumeist Säge- und Hobelspäne – werden unter Hochdruck gepresst und sind frei von chemischen Bindemitteln.

Darüber hinaus sind Holzpellets nicht nur gut für den Menschen sondern auch für die Natur. Denn zum einen ist Holz ein nachwachsender und damit regenerativer Energieträger. Zum anderen verbrennt Holz schwefelfrei und CO<sub>2</sub>-neutral und gilt daher als umweltfreundlicher Brennstoff. Deshalb fördert der Bund solche Anlagen bis zu 2.500,00 Euro (Stand 08/2010).

Holzpellets sind bundesweit erhältlich. Sie werden termingenau im Tankwagen angeliefert und direkt in Ihren Lagerraum eingeblasen. Von hier aus geht es dann automatisch zum Herzstück Ihres Holzpellets-Systems: zum Pelletti-Kessel. Für das Lager wird weniger Raum benötigt als sie sich vorstellen können. Ein m<sup>3</sup> fasst 650 kg Pellets.

Pelletsheizungen arbeiten vollautomatisch und ersetzen komplett ihre bestehende alte Heizungsanlage. Nur ca. 4x jährlich muss die Ascheschublade geleert werden. Ein super Dünger für den Garten, wenig Arbeit für den Betreiber und eine hohe Energieausnutzung des Brennstoffes.

Eine Tonne Pellets ersetzt 500 Liter Heizöl. Gute Qualitätspellets kosten durchschnittlich 220,00 Euro/Tonne. Dieser Brennstoff rechnet sich von Anfang an. Die Wertschöpfung der Anlage bleibt der Region erhalten. Unabhängig mit heimischen Brennstoffen. Ein gutes Gefühl. Zudem erfüllt dieses CO<sub>2</sub>-neutrale Heizsystem sämtliche Kriterien der neuen EneV und ist extrem schadstoffarm was dieser Form zu Heizen die Auszeichnung des blauen Engels eingebracht hat. Installation, Inbetriebnahme und Wartung vor Ort übernimmt im Saarland und der angrenzenden Pfalz die Firma Udo Eckhardt. Bereits mehr als 110 Anlagen sprechen für unsere Erfahrung mit dieser sehr guten Form des Heizens.

Rufen sie uns an! | Ihr Team der Firma | Udo Eckhardt

# DIE BAUAUSFÜHRUNG

zeiten und im Sommer die Betriebsverluste des Kessels gering zu halten, sollten ausreichend große Warmwasserspeicher verwendet werden, die möglichst nur ein zweimaliges Laden pro Tag erforderlich machen. In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, dass das zum Wärmeerzeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

## Solare Warmwasserbereitung

Sonnenkollektoren wandeln die Sonneneinstrahlung direkt in Wärme um, die dann einem Warmwasserspeicher zugeführt wird. Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 % des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis 2 m<sup>2</sup>-Kollektorfläche pro Person.

Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben.

Sollte der Bau einer Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, so sollten auf jeden Fall schon die Leitungen mitverlegt werden. Auch der Warmwasserspeicher sollte groß genug und leicht nachrüstbar sein.

## Strom aus der Sonne

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



Unternehmensgesellschaft | haftungsbeschränkt

Sanitär & Heizung	Innenausbau
Photovoltaik- & Solaranlagen	Gebäudereinigung
Fliesen, Platten & Mosaik	Hausmeisterservice
Bodenbeläge	Kunden-/Notdienst

RJ Innenausbau UG • Westring 1 • 66424 Homburg

**Telefon: 0 68 41 - 9935 106**  
**Telefax: 0 68 41 - 9935 107**

[rj@innenausbau-homburg.de](mailto:rj@innenausbau-homburg.de)  
[www.innenausbau-homburg.de](http://www.innenausbau-homburg.de)





# BODEN- UND UMWELTSCHUTZ

## Mutterboden

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

## Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen. Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen. Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

### Bodenaushub

Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden. Überschüssiger Bodenaushub ist auf genehmigte Erdmassendeponien zu verbringen. Die Lage und den Betreiber der einzelnen Erdmassendeponien können Sie bei der Stadtverwaltung erfragen.

### Bauschutt

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

## Verwertbare Baustellenabfälle

Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen:

- Metalle (Schrotthändler),
- Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel),
- saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack),
- Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

## Nichtverwertbare Baustellenabfälle

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

## Schadstoffhaltige Abfälle

Als Sonderabfall sind beispielsweise zu entsorgen Abbeizer, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist, wird damit auch zu Sonderabfall.

## Asbesthaltige Abfälle

Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten.

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

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

# INGENIEURE IN HOMBURG

Bauingenieurwesen allgemein			
Dipl.-Ing. Hans Uhl	Ing.-Büro Schaller-Best-Uhl	Dürerstraße 33	Tel. 06941 9715-0
Dipl. Ing. Helmut Best	Ing.-Büro Schaller-Best-Uhl	Dürerstraße 33	Tel. 06841 9715-0
Dipl.-Ing. Gerhard Schaller	Ing.-Büro Schaller-Best-Uhl	Dürerstraße 33	Tel. 06841 9715-0
Dipl.-Ing. Reimund Thräm	Ing.-Büro Schaller-Best-Uhl	Dürerstraße 33	Tel. 06841 9715-0
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Günther	Bauing.Büro Günther	Schillerstraße 3	Tel. 06841 2187 oder 67271
Dr.-Ing. Frank Rogmann	Ing.-Büro f. Bauwesen Rogmann GmbH	Einöder Straße 6	Tel. 06841 9331-0
Dipl.-Ing. Hans Rainer Schaller	Beratender Ingenieur	Schwesternhausstr. 7	Tel. 06841 65326
Dipl.-Ing. Atiq-Ur Rehman	UGB Ingenieur-GmbH	Entenmühlstraße 57	Tel. 06841 92247-0
Dr.-Ing. Egbert Adam	UGR Rogmann GmbH	Einöder Straße 6	Tel. 06841 93496-0
Dipl.-Ing. Walter Loos	Ing.-Büro Loos und Zimmer	Talstraße 36	Tel. 06841 93492-0
Dipl.-Ing. Sascha Zimmer	Ing.-Büro Loos und Zimmer	Talstraße 36	Tel. 06841 93462-0

Tragwerksplaner im Sinne von § 67 Abs. 2 LBO			
Dipl.-Ing. Walter Loos	Ing.-Büro Loos und Zimmer	Talstraße 36	Tel. 06841 93492-0
Dipl.-Ing. Gerhard Schaller	Ing.-Büro Schaller-Best-Uhl	Dürerstraße 33	Tel. 06841 9715-0
Dipl.-Ing. Hans Rainer Schaller	Beratender Ingenieur	Schwesternhausstr. 7	Tel. 06841 65326
Dr.-Ing. Frank Rogmann	Ing.-Büro f. Bauwesen Rogmann GmbH	Einöder Straße 6	Tel. 06841 9331-0
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Günther	Bauing.Büro Günther	Schillerstraße 3	Tel. 06841 2187 oder 67271

Prüfingenieure für Baustatik (Prüfsachverständige) im Sinne von § 67 LBO Abs. 3			
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Günther	Bauing.Büro Günther	Schillerstraße 3	Tel. 06841 2187 oder 67271
Dipl.-Ing. Gerhard Schaller	Ing.-Büro Schaller-Best-Uhl	Dürerstraße 33	Tel. 06841 9715-0

## DIPLOM-INGENIEURE

**Gerhard SCHALLER**  
**Reimund THRÄM**  
**Hans UHL**



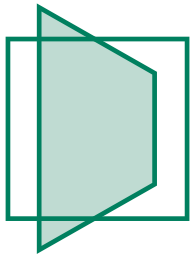
Über 35 Jahre Erfahrung in **Beratung, Planung, Ausschreibung, Prüfung, Überwachung und Begutachtung** bei Maßnahmen des Hoch-, Tief-, Industrie- und Brückenbaus.

### Tätigkeitsschwerpunkte:

**SACHVERSTÄNDIGE UND BERATENDE INGENIEURE FÜR BAU- UND UMWELTTECHNIK**

SBU GmbH • Dürerstraße 33 • 66424 Homburg  
Fon: 06841 9715-0 • Fax: 06841 79159  
ing-sbu@t-online.de • www.sbu-ingenieure.de

- Objekt- und Tragwerksplanung
- Bautechnische Prüfung
- Umbau und Modernisierung
- Begutachtung/Beweissicherung
- Instandsetzung und Verstärkung
- Bauwerksprüfung DIN 1076
- Bauüberwachung, SiGeKo
- Lärm-, Schall-, Brand-, Wärmeschutz



## Glaserei & Fensterbau **peter böhm**

Kirchhofstraße 5 · 66424 Homburg-Beeden  
**Telefon (06841) 42 15** · Telefax 6 35 62

## HELMUT R. FESS

Klempnerei - Dachdeckerei  
Meisterbetrieb

Banatstraße 12  
66424 Homburg-Schwarzenbach  
Tel.: 0 68 41 / 17 05 03  
Fax: 0 68 41 / 93 49 03  
Mobil: 01 71 / 8 35 46 75  
[www.dachtechnik-fess.de](http://www.dachtechnik-fess.de)  
[info@dachtechnik-fess.de](mailto:info@dachtechnik-fess.de)

- Bauklempnerei
- Steildach
- Flachdach
- Fassaden
- Dachfenster
- Dachreparaturen
- Dachwartung



So winzige Finanzierungszinsen  
können Sie lange suchen.

Planbar, zinssicher und Riester gefördert.



Jetzt extra günstige Zinsen sichern!

**1,85%\*** Das beste LBS-Bausparen aller Zeiten:  
**Bauen. Kaufen. Modernisieren.**

\*1,85% p.a. gebundener Sollzins im Tarif Classic og TopZins,  
effektiver Jahreszins 2,18% ab Zuteilung



Sparkassen-Finanzgruppe · [www.lbs-saar.de](http://www.lbs-saar.de)  
**Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.**

# [www.mein-profi.de](http://www.mein-profi.de)

Das Handwerkerportal für Bauen, Wohnen und Sanieren



## VERMESSUNGSSTELLEN / ARCHITEKTEN

Anschriften der Vermessungsstellen im Sinne des § 2 Abs. 3 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz (SVermKatG):

VERMESSUNGSSTELLE	ANSCHRIFT	TELEFON	TELEFAX
Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen	Dr.-Wolfgang-Krämer-Straße 22 66386 St. Ingbert	0681 9712-500	0681 9712-503
Dipl.-Ing. Günter Apprederis	Kelkelstraße 14, 66763 Dillingen	06831 702427	06831 74628
Dipl.-Ingenieure Georg Dillinger Norbert Scheer	St.-Annen-Straße 48, 66606 St. Wendel	06851 9325-0	06851 9325-40
Dipl.-Ingenieure Hans Engler Kurt Engler	Scheidter Straße 126, 66123 Saarbrücken	0681 93617-0	0681 93617-10
Dipl.-Ing. Peter Geisler	Kirchplatz 7, 66663 Merzig	06861 792279	06861 792278
Dipl.-Ing. Bernd Grünewald	Mozartstraße 17, 66399 Mandelbachtal	06893 986030	
Dipl.-Ing. Elmar Peter	Friedenstraße 2, 66822 Lebach	06881 92410	06881 924116
Dipl.-Ingenieure Martin Steuer Thomas Rickmann	Holzer Straße 10 – 12, 66265 Heusweiler	06806 9180-0	06806 9180-20
Dipl.-Ing. Volker Werny	Neunkircher Straße 56 66583 Spiesen-Elversberg	06821 9701-0	06821 9701-40



IHR PROFI MIT DEM  
GRÜNEN DAUMEN



*Gartengestaltung • Gartenpflege • Dachbegrünung • Baumfällungen  
Aussenanlagen • Fundamente • Teichbau • Trockenlegung*

*Femi Günther • Ketteler Str. 1 • 66424 Homburg  
Tel. 06841 4940 • Fax 06841 9937388 • E-Mail: [femi.guenther@online.de](mailto:femi.guenther@online.de)*

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

allesdeutschland

# VERMESSUNGSSTELLEN / ARCHITEKTEN

Architekten in Homburg		
Dipl.-Ing. Georg Allgöwer	Jägersburger Straße 14	Tel. 06841 78496
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen M. Baumeister	Max-Pechstein-Straße 8	
Dipl.-Ing./Dipl.-WirtschaftsIng. Andrea J. Barton	Von-Stumm-Straße 3	Tel. 06841 9937359
Ing. (grad.) Lutz Bonn	Gerichtsplatz 4	Tel. 06841 63799
Dipl.-Ing. (FH) Lothar Burger	Hauptstraße 60	Tel. 06841 732190
Ing. (grad.) Busch Peter	Karlsbergstraße 37	
Dipl.-Ing. Roland Damm	Talwiese 6	Tel. 06841 150624
Ing. (grad.) Michael Degener	Rondell 3	Tel. 06841 3051
Dipl.-Ing. Karl-Friedrich Dejon	Collingstraße 3	Tel. 06841 5075
Dipl.-Ing. (FH) Roland Ecker	Frankenholzer Straße 9	
Dipl.-Ing. Gunther Urban Ecker	Bexbacher Straße 57	Tel. 06841 759420
Dipl.-Ing. Günther Haag	Haydnstraße 2–4	Tel. 06841 2054
Dipl.-Ing. (FH) Horst Mallach	Brandenburger Straße 20	Tel. 06841 759110
Dipl.-Ing. Igor Ötvös	Schillerstraße 6	Tel. 06841 5128
Prof. Dipl.-Des. Hans Rollmann	Michelinstraße 13	Tel. 06841 7030700
Dipl.-Des. Daniela Sachs-Rollmann	Michelinstraße 13	Tel. 06841 7030700
Ing. Horst Schaaf	Wiesenstraße 6	
Dipl.-Ing. Andreas Thomas	Friedenstraße 48	
Dipl.-Ing. Dieter Weirich	Charlottenburger Straße 46	Tel. 06841 973161

## IMPRESSUM

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kreis- und Universitätsstadt Homburg. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Kreis- und Universitätsstadt Homburg entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte

urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

### Quellennachweis:

Fotos: mediaprint WEKA info verlag,  
[www.dach.de](http://www.dach.de): Seite 25

**mediaprint WEKA**  
**info verlag gmbh**  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering  
Tel. +49 (0) 8233 384-0  
Fax +49 (0) 8233 384-103  
[info@mp-infoverlag.de](mailto:info@mp-infoverlag.de)

  
**mediaprint**  
infoverlag

[www.mp-infoverlag.de](http://www.mp-infoverlag.de)  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.mediaprint.tv](http://www.mediaprint.tv)

66424062 / 2. Auflage / 2010

## BAUEN MIT DEM ARCHITEKTEN

Für Neu- und Umbauten ist der Architekt der klassische Vertragspartner für jeden Grundstücks- und Hausbesitzer. Er erfüllt den Wunsch seines Auftraggebers nach einem individuell gestalteten Gebäude, das den Bedürfnissen des Bauherrn entspricht. Dies bietet zweifellos Vorteile gegenüber einer Lösung von der Stange, denn der Bauherr hat die Möglichkeit, Einfluss auf alle maßgeblichen Details der Ausführung zu nehmen wie zum Beispiel die Aufteilung, das Aussehen, die Gestaltung sowie die technische Ausstattung des Gebäudes. Der Architekt wird idealerweise mit der Gesamtabwicklung eines Bauvorhabens beauftragt, d. h. er plant, holt Angebote ein und überwacht die Arbeit der beauftragten Firmen.

Möglich ist aber auch, lediglich Teilleistungen in Auftrag zu geben, wie z.B. die Planung eines Neubaus, der dann in Eigenregie durchgeführt wird, oder die Bauleitung für einen Umbau, bei dem keine Baugenehmigung erforderlich ist. Auch als Sachverständiger für die begleitende Kontrolle eines Bauträgers kann ein Architekt eingebunden werden. Es bietet sich an, schon vor dem Kauf eines Grundstückes oder eines zu sanierenden, modernisierenden oder umzubauenden Hauses einen Architekten einzuschalten, um rechtzeitig einen fachkundigen Rat zu erhalten. Die Kosten hierfür sind gering; meist wird ein Pauschalhonorar in der Größenordnung von 200,- Euro vereinbart für eine Ortsbesichtigung und mündliche Erläuterung der Möglichkeiten und Besonderheiten. Nicht selten wird dieses Honorar im Falle einer Erteilung eines Planungsauftrages auf das hierfür fällige Honorar angerechnet.

Das Honorar der Architekten ist in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) festgeschrieben. Der Gesetzgeber schreibt den Architekten vor, welches Honorar für ihre Leistungen sie mindestens verlangen müssen oder höchstens verlangen dürfen. Nur im Rahmen dieser Mindest- und Höchst Honorare darf zwischen Bauherr und Architekt eine Vereinbarung getroffen werden. Das Leistungsangebot des Architekten wird nach § 15 Absatz 2 der HOAI in 9 Leistungsphasen untergliedert, denen jeweils ein Prozentsatz des Gesamthonorars entspricht. Die Leistungsphasen untergliedern sich in

1. Grundlagenermittlung	3%
2. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)	7%
3. Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)	11%
4. Genehmigungsplanung	6%
5. Ausführungsplanung	25%
6. Vorbereitung der Vergabe	10%
7. Mitwirkung bei der Vergabe	4%
8. Objektüberwachung (Bauüberwachung)	31%
9. Objektbetreuung und Dokumentation	3%

Zur Bemessung des Honorars werden die Netto-Baukosten (d.h., die Herstellungskosten ohne MwSt) ermittelt. Aus einer Honorartafel kann das Gesamthonorar abgelesen werden (Faustregel: ca. 11% der Nettobaukosten). Werden nur einzelne Leistungsphasen in Auftrag gegeben, errechnet sich das dem Architekten zustehende Honorar als prozentualer Anteil des Gesamthonorars. Dem Honorar sind noch Nebenkosten und Mehrwertsteuer hinzuzurechnen. In welchen Größenordnungen sich die Honorare der Architekten bewegen, sollen die beiden Berechnungsbeispiele am Ende dieses Artikels darstellen.

Mit dem HOAI berechneten Honorar deckt der Architekt seine Kosten vollständig ab. Er erhält keine Provisionen von den am Bau beteiligten Firmen. Damit wahrt er seine Stellung als „Treuhand des Bauherrn“, d.h. er vertritt ausschließlich die Interessen seines Auftraggebers, achtet also darauf, dass die beauftragten Leistungen von den Firmen fachgerecht ausgeführt und vertragsgemäß abgerechnet werden. Und weil überall mal etwas schief gehen kann, ist der Architekt verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen. Hat er Fehler gemacht, die zu einem Schaden führen, steht die Versicherungsgesellschaft für die Schadensregulierung gerade. Der Bauherr bleibt also grundsätzlich nicht auf seinem Schaden „sitzen“.

Die Beauftragung eines Architekten hat ausschließlich Vorteile:

- individuelle, bedarfsgerechte Planung
- qualitätsvolle und kostengünstige Realisierung
- Schäden infolge von Planungs- und/oder Ausführungsfehlern sind über eine Versicherungsgesellschaft abgedeckt.

# BAUEN MIT DEM ARCHITEKTEN

## Berechnungsbeispiele für Architektenhonorare

**Beispiel 1: Neubau eines Einfamilienhauses mit durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad**  
**Baukosten 200.000 € zzgl. MwSt.**

Vereinbart wird nach §§ 4 Abs. 1 und 4 a HOAI der Mittelsatz

Architektenhonorar insgesamt mindestens 21.586,00 €, höchstens 26.792,00 €. Im Beispiel Mittelsatz = 24.189,00 €.

Das Architektenhonorar errechnet sich für die einzelnen Leistungsphasen (LPH) wie folgt:

LPH 1 Grundlagenermittlung 3%	=	725,67 €
LPH 2 für Vorplanung 7%	=	1.693,23 €
LPH 3 für Entwurfsplanung 11%	=	2.660,79 €
LPH 4 für Genehmigungsplanung 6%	=	1.451,34 €

**Zwischensumme für Planungsphase = 6.531,03 €**

LPH 5 für Ausführungsplanung 25%	=	6.047,25 €
LPH 6 für Vorbereitung der Vergabe 10%	=	2.418,90 €
LPH 7 für Mitwirkung bei der Vergabe 4%	=	967,56 €

**Zwischensumme für Bauvorbereitungsphase = 9.433,71 €**

LPH 8 für Bauüberwachung (Bauleitung) 31%	=	7.498,59 €
LPH 9 für Ob.-betreuung u. Dokumentation 3%	=	725,67 €

**Zwischensumme für Baurealisierungsphase = 8.224,26 €**

**Gesamthonorar: = 24.189,00 €**

**Beispiel 2: Umbau/Modernisierung eines Einfamilienhauses mit durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad**  
**Baukosten 50.000 € zzgl. MwSt.**

Vereinbart wird nach §§ 4 Abs. 1 und 4 a HOAI der Mittelsatz

Architektenhonorar insgesamt mindestens 5.780,00 €, höchstens 7.413,00 €. Im Beispiel Mittelsatz = 6.596,50,00 € + 20% Umbauschlag (1.319,30 €) = 7.915,80 €

Das Architektenhonorar errechnet sich für die einzelnen Leistungsphasen (LPH) wie folgt:

LPH 1 Grundlagenermittlung 3%	=	237,47 €
LPH 2 für Vorplanung 7%	=	554,11 €
LPH 3 für Entwurfsplanung 11%	=	870,74 €
LPH 4 für Genehmigungsplanung 6%	=	474,95 €

**Zwischensumme für Planungsphase = 2.137,27 €**

LPH 5 für Ausführungsplanung 25%	=	1.978,95 €
LPH 6 für Vorbereitung der Vergabe 10%	=	791,58 €
LPH 7 für Mitwirkung bei der Vergabe 4%	=	316,63 €

**Zwischensumme für Bauvorbereitungsphase = 3.087,16 €**

LPH 8 für Bauüberwachung (Bauleitung) 31%	=	2.453,90 €
LPH 9 für Ob.-betreuung u. Dokumentation 3%	=	237,47 €

**Zwischensumme für Baurealisierungsphase = 2.691,37 €**

**Gesamthonorar: = 7.915,80 €**

# SCHORNSTEINFEGER-INNUNG FÜR DAS SAARLAND

## Schornsteinfeger-Innung des Saarlandes

Kahler Weg 37  
66386 St. Ingbert  
Tel. 06894 51561  
Internet: [www.schornsteinfeger-innung-saarland.de](http://www.schornsteinfeger-innung-saarland.de)



## UNSER SERVICE RUND UM IHRE VERSORGUNG

Wir, die Stadtwerke Homburg, stehen Ihnen mit unserem Service für attraktive Angebote zur Belieferung mit Energie und Trinkwasser zur Verfügung. Ideal ist die Erstkontaktaufnahme bei unserem Vertriebsteam:

Tel.: 06841/694 Durchwahl 224 bis 226  
E-Mail: [serviceteam@stadtwerke-homburg.de](mailto:serviceteam@stadtwerke-homburg.de)

Hier erhalten Sie erste Informationen und unsere Angebote zur Belieferung.

Dann leiten wir Sie an unser Technik-Team im Netzservice weiter. Wir empfehlen Ihnen einen Erstkontakt nach dem Kauf des Grundstücks und nach Möglichkeit vor dem Architektenbesuch. Leider werden oft die baulichen Voraussetzungen für die Anschlüsse zur Belieferung mit Strom, Erdgas, Trinkwasser oder Fernwärme in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Unsere Koordinatoren nehmen gern frühzeitig den Kontakt mit Ihrem Architekt und Ihren Handwerkern auf.

Um technische Fragen zu Ihrem Hausanschluss zu klären, werden Sie von unseren Koordinatoren Roland Pfadenhauer und Patrick Schwarz betreut.

Sie erreichen unsere Koordinatoren unter der Durchwahl: 06841/694-194

Handy: 0173/7225822 (Herr Pfadenhauer)  
Handy: 0173/7278847 (Herr Schwarz)

Mit Ihnen können Sie mögliche Eigenleistungen und auch unseren Service zur Verlegung der Telefonkabel und der Breitbandkabel besprechen. Unsere Koordinatoren erledigen für Sie als Service die Abstimmung mit den Architekten und Handwerkern in der Bauphase.

**Wichtig: Bitte nehmen Sie frühzeitig dazu mit uns Kontakt auf.**

Weitere Fragen zum Hausanschluss beantworten Ihnen Hans-Jürgen Hussong  
Tel: 06841/694-191 und Werner Arend  
Tel: 06841/694-192  
E-Mail: [av@stadtwerke-homburg.de](mailto:av@stadtwerke-homburg.de)

### Fragen zum Hausanschluss-Netz

Sie haben Fragen zum „Anschluss- und Versorgungsvertrag“, technische Fragen zum Hausanschluss? Sie möchten einen Hausanschluss für Ihren Neubau einrichten? Unser Hausanschlusssteam beantwortet Ihnen Fragen in bezug auf die Kosten, den Hausanschlussraum und die Trassenfestlegung. Wir machen gemeinsam mit Ihnen einen Vor-Ort-Termin, damit die Realisierung Ihres Hausanschlusses problemlos verläuft.



## UNSER SERVICE RUND UM IHRE VERSORGUNG

Was wird benötigt?

- Anschluss- und Versorgungsvertrag
- Ergänzungsplan 1:500 mit Darstellung der Abstandsflächen
- Kellergeschossplan bzw. EG-Plan
- Strom-Anmeldeformular (erhältlich bei Ihrem Elektroinstallateur)
- Erdgaszusage und Inbetriebsetzung einer Erdgasanlage (erhältlich bei Ihrem Gas-/ Wasserinstallateur)
- Falls von Ihnen ein Antrag bei der Telekom gestellt wurde, benötigen wir außerdem den Auftrag der Telekom an die Stadtwerke zur Verlegung des Telefonanschlusses, Breitbandverkabelung.

Nach der Fertigstellung des Hausanschlusses werden vor der Zählersetzung zusätzlich folgende Unterlagen benötigt:

- Fertigstellungsanzeige für Strom (erhältlich bei Ihrem Elektroinstallateur)
- Anmeldung für die Ausführung einer Gasanlage (erhältlich bei Ihrem Gas-/ Wasserinstallateur)
- Antrag zur Inbetriebsetzung einer Wasseranlage (erhältlich bei Ihrem Gas-/ Wasserinstallateur)

## BEHÖRDEN UND ÄMTER

### Stadtverwaltung Homburg

**Bauverwaltung:** Dezernent Oberbürgermeister Karlheinz Schöner

#### 1. Bau- und Umweltamt: Amtsleiter Michael Banowitz

Tel. 06841 101-461

- Abteilung Bauverwaltung/Umweltschutz u. Bauordnung
  - Abteilungsleiter
  - Techn. Sachbearbeiter
  - Techn. Sachbearbeiter
  - Techn. Sachbearbeiter (Statik)
  - Baukontrolleure
- Sachbearbeiterinnen Verwaltungsangelegenheiten/  
Bauordnung

Hans-Peter Roland	Tel. 06841 101-424
Manfred Gummel	Tel. 06841 101-431
Frank Kirch	Tel. 06841 101-427
Rainer Panning	Tel. 06841 101-426
Peter Bauer	Tel. 06841 101-428
Patrick Kempf	Tel. 06841 101-428
Annette Grandegger	Tel. 06841 101-429
Eva Schwitzgebel	Tel. 06841 101-430

# BEHÖRDEN UND ÄMTER

	Karla Kettel	Tel. 06841 101-425
	Elfriede Sutter	Tel. 06841 101-432
• Abteilung Planung und Vermessung		
– Abteilungsleiterin	Gerlinde Spies	Tel. 06841 101-422
• Abteilung Denkmalpflege		
– Abteilungsleiter	Prof. Dr. Klaus Kell	Tel. 06841 101-601
• Grünflächenabteilung		
– Abteilungsleiter	Manfred Schmidt	Tel. 06841 101-612
• Baubetriebshof		
– Abteilungsleiter	Thomas Quirin	Tel. 06841 101-917
– Sperrmüll	Patrick Emser	Tel. 06841 101-914
• Abteilung abwehrender/gebäudlicher Brandschutz, Zivilschutz		
– Abteilungsleiter	Bernd Habermann	Tel. 06841 101-634

## 2. Amt für Hochbau, Tiefbau und Gebäudewirtschaft: Amtsleiter Roland Lupp

• Tiefbau	Stephan Bentz	Tel. 06841 101-502
	Hanno Gerhard	Tel. 06841 101-510
Liegenschaftsamt:	Amtsleiter Alfons Schindler	Tel. 06841 101-401

## Kämmerei:

• Gebühren, Beiträge und Steuern	Amtsleiter Lothar Backes	Tel. 06841 101-308
----------------------------------	--------------------------	--------------------

## Rechts- und Ordnungsamt:

• Ortpolizeibehörde	Amtsleiter Gerd-Michael Juen	Tel. 06841 101-136
• Bürgeramt	Abteilungsleiter: Karlheinz Mörsch	Tel. 06841 101-132
		Tel. 06841 101-151 bis 157

## Notare:

Dr. Volker Kawohl & Dr. Markus Kniesbeck		
<b>Anschrift:</b> Am Rondell 3, 66424 Homburg		Tel. 06841 9307-0

## BEHÖRDEN UND ÄMTER

### Saarpfalz-Kreis

**Anschrift:** Am Forum 1, 66424 Homburg

Tel. 06841 104-0

- **Gutachterausschuss (Auskünfte über Bodenrichtwerte und Erstellen von Gutachten)**

Vorsitzender:  
Dipl.-Ing. Fritz Lehmann

Tel. 06841 104-8432

### Land

#### Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz

**Anschrift:** Don-Bosco-Straße 1, 66119 Saarbrücken

Tel. 0681 8500-0

#### Landesdenkmalamt

**Anschrift:** Am Bergwerk Reden 11, 66578 Schiffweiler

Tel. 0681 501-2443

#### Landesbetrieb für Straßenbau

**Anschrift:** Lindenallee 2A, 66538 Neunkirchen

Tel. 06821 100-0

- Straßenmeisterei Limbach

**Anschrift:** Auf der Windschnorr 49-51, 66459 Kirkel

Tel. 06841 98300

## IHR FACHPARTNER FÜR SPEZIELLE FRAGEN



- **Bedachungen**
- **Zimmerei**
- **Dachrinnen**
- **Kaminsanierung**
- **Fassadenverkleidung**
- **Photovoltaikanlagen**

Moritzstraße 3 • 66424 Homburg-Erbach • Tel: 06841 77789-0 • Fax: 77789-20 • E-Mail: [kontakt@bedachungen-hindenberger.de](mailto:kontakt@bedachungen-hindenberger.de)

**Groß- und Einzelhandel aller Bedachungsmaterialien**

# TBR jung GmbH

Oberflächentechnik

**T**rockenausbau, Sand- & Glasperlenstrahlen

**B**eschichtungs- & Oberflächentechnik

**R**aumausstattung & Bodenverlegung



**TBR jung**

Neue Industriestraße 2 • 66424 Homburg

Tel: 06841 9224370 • Fax: 06841 9224393

[info@tbr-jung.de](mailto:info@tbr-jung.de)

[www.tbr-jung.de](http://www.tbr-jung.de)