



# BAUEN IN HOMBURG

INFORMATIONSBROSCHÜRE FÜR BAUWILLIGE

# Fragen zu Ihrem Hausanschluss für Strom, Erdgas, Trinkwasser und Fernwärme?

Wir informieren  
Sie umfassend!




**Volker Sommer**  
Abteilung  
Netzservice  
 0 68 41 / 694 -180




**Hans Jürgen Hussong**  
stellv. Abteilungsleiter  
Netzservice  
 0 68 41 / 694 -191



**Werner Arend**  
Sachbearbeiter  
Auftragswesen  
 0 68 41 / 694 -192



**Roland Pfadenhauer**  
Hausanschluss-  
Kordinator  
 0 68 41 / 694 -194



**Patrick Schwarz**  
Hausanschluss-  
Kordinator  
 0 68 41 / 694 -193

**Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
sehr geehrte Bauinteressenten/innen,**

zu Ihrer Entscheidung, Ihre „eigenen vier Wände“ in unserer schönen Stadt Homburg errichten zu wollen, beglückwünsche ich Sie.

Bevor Sie jedoch diesen Entschluss in die Tat umsetzen können, sind eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften in die Planung und Ausführung Ihres 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.

Die Broschüre soll aber auch das Verständnis für unsere Kulturlandschaft und die Belange des Natur- und Umweltschutzes wecken sowie ein energie- und ressourcensparendes Bauen fördern. Ein schonender Umgang mit diesen Ressourcen ist dringender denn je, damit wir unseren Kindern und Enkelkindern diese Kulturlandschaft in einer bestmöglichen Qualität vererben können.

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

Im Rahmen dieses Ratgebers können naturgemäß nicht alle Fragen beantwortet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Bauverwaltung und der anderen Fachämter stehen Ihnen jederzeit mit Rat zu Seite.



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

Mit freundlichen Grüßen

Karlheinz Schöner  
Bürgermeister, Baudezernent

<b>Grußwort</b> .....	<b>1</b>
<b>Branchenverzeichnis</b> .....	<b>4</b>
<b>Das Baugrundstück</b> .....	<b>5</b>
Auswahl eines Grundstücks.....	5
Erschließung .....	5
Rechtliche Vorüberlegungen.....	5
Risiko - Altlasten .....	7
Erwerb .....	7
Grundstückswert.....	8
Nebenkosten.....	8
<b>Das öffentliche Baurecht</b> .....	<b>9</b>
Das Baurecht - allgemein -.....	9
1. Das Bauplanungsrecht.....	9
Bauleitplanung .....	9

Flächennutzungsplan .....	10
Bebauungsplan.....	10
Ausnahmen und Befreiungen .....	10
Einvernehmen der Gemeinde.....	10
Der Vorhaben- und Erschließungsplan.....	12
Im Zusammenhang bebaute Ortsteile .....	12
<b>2. Das Bauordnungsrecht</b> .....	<b>14</b>
Allgemein .....	14
Grenzabstand .....	14
Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude .....	14
Veränderung von Grundstücksgrenzen (§ 9 LBO) .....	15
Die am Bau Beteiligten .....	15
Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit .....	16
Genehmigungsverfahren .....	17
Bauantrag.....	19
Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 83 LBO).....	20

## MOLTER & HOLLINGER

Containerdienst • Recycling • Entsorgungsfachbetrieb



Haben Sie Entsorgungskummer-  
wählen Sie die Molternummer!

**Kirkel**                   **0 68 49 / 181 205**  
**Bexbach**               **0 68 26 / 524 333**  
**Internet:**   **www.molter-hollinger.de**

## malerbetrieb bandini

- Moderne Wand- und Deckengestaltung
- Tapezierarbeiten
- Kreative Maltechniken
- Fassadenanstriche
- Fassadenputze u.v.m.

In der Kirchdell 19, Bexbach   Tel. 0 176 - 24 29 89 93

## Immer für Sie da

*Town & Country*  
HAUS

... Qualität sicher gebaut.



### Schlüsselfertige\* Massivhäuser inklusive:

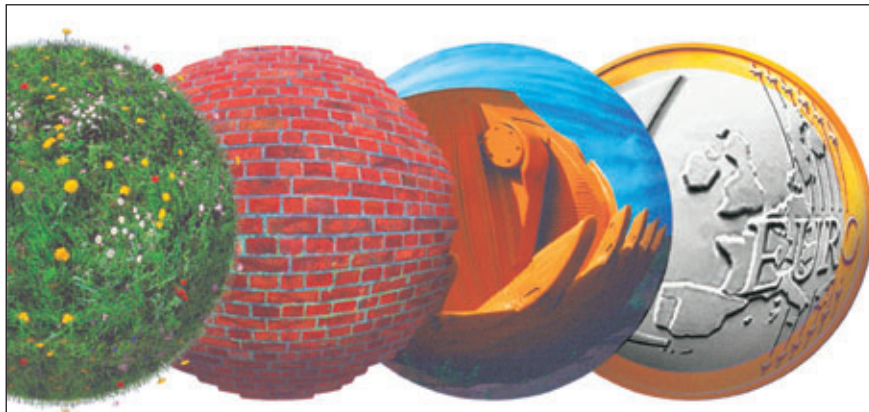
- TÜV-Begleitung
- Baufertigstellungs-Versicherung
- Gewährleistungs-Versicherung
- Arbeitslosen-Versicherung
- Blower-Door-Test u.v.m.  
(\*ohne Teppich + Tapete)

Info-Hotline: 06894 / 5909330  
 Town & Country Partner  
 Stoll Hausvermittlung  
 Pfarrgasse 37  
 66386 St. Ingbert

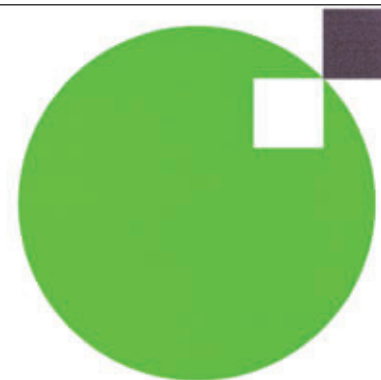
**ab 76.500 €**

[www.towncountrysaar.de](http://www.towncountrysaar.de)

<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege .....</b>	<b>22</b>	<b>Bauen mit dem Architekten .....</b>	<b>32</b>
<b>Die Bauausführung .....</b>	<b>23</b>	<b>Schornsteinfeger-Innung für das Saarland .....</b>	<b>34</b>
Energiesparen durch Wärmedämmung.....	23	<b>Unser Service rund um Ihre Versorgung –</b>	
Bauen mit der Sonne.....	25	<b>Stadtwerke Homburg .....</b>	<b>35</b>
<b>Boden- und Umweltschutz.....</b>	<b>28</b>	<b>Impressum .....</b>	<b>35</b>
Mutterboden .....	28	<b>Behörden und Ämter .....</b>	<b>36</b>
Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle.....	28	Stadt Homburg .....	36
<b>Ingenieure in Homburg .....</b>	<b>29</b>	Bauverwaltung .....	36
Tragwerksplaner im Sinne von § 67 Abs. 2 LBO .....	29	Liegenschaftsamt.....	36
Prüfingenieure für Baustatik im Sinne von § 67 LBO .....	29	Kämmerei .....	36
<b>Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure.....</b>	<b>31</b>	Rechts- und Ordnungsamt:.....	36
<b>Architekten in Homburg.....</b>	<b>31</b>	Saarpfalz-Kreis .....	37
		Land .....	37



- Ausführung von Baggerarbeiten
- Entsorgung von Erdaushub und Bauschutt
- Lieferung von Sand und Mutterboden
- Entsorgung von asbesthaltigem Material (z.B. Eternitplatten)



**TERRAG**

TERRAG D&E GmbH  
 Bexbacher Straße 53  
 66424 Homburg  
 Telefon: 06841 / 98495-0  
 Telefax: 06841 / 98495-10  
 email: [info@terragservice.de](mailto:info@terragservice.de)



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.

Anlagenbau ..... 27	Container ..... 2	Glaseri ..... 22	Rechtsanwälte ..... 4, 9
Architekturbüros ..... 30	Energieberatung ..... 11	Hallenbau ..... 29	Rechtsberatung ..... 4
Asbestentsorgung ..... 3	Energieversorgung ..... U2	Haustechnik ..... 27	Sanitärinstallationen ..... 27
Außenanlagen ..... 6	Entsorgung ..... 2	Hausvermittlung ..... 2	Schreinerei ..... 25
Bauingenieure ..... 30	Erdarbeiten ..... 3	Heizungsbau ..... 26, 27	Stahlbau ..... 29
Baupflege ..... 13	Fassaden ..... 2, 23	Ingenieurbüro für Bauwesen .4	Stahlhandel ..... 11
Bausparen ..... 8	Fenster ..... 24, 25	Ingenieurbüros ..... 29	Stuckateur ..... 23
Baustoffe ..... 11	Fensterbau ..... 22	Innenausbau ..... 6	Trinkwasserversorgung ..... U2
Baustoffhandel ..... 11	Finanzierungen ..... 7, 8	Landschaftsarchitekt ..... 30	Türen ..... 25
Bauunternehmungen ..... 6, 11	Fliesen ..... 22	Landschaftspflege ..... 13	Versicherungen ..... 7
Bedachungen..... 24	Forstarbeiten ..... 13	Maler ..... 2, 23	Wintergärten ..... 24
Beratende Ingenieure für	Freiraumplanung ..... 29	Massivhaus ..... 2	
Bau- und Umwelttechnik .... 30	Fußbodenbau ..... 6	Notar ..... 36	
Betonbau ..... 6	Gartenbau ..... 12	Prüfingenieur Statik ..... 30	

U = Umschlagseite



Kostenlose Rechtsberatung  
Mietrecht · Wohnungseigentumsrecht  
Nachbarrecht · Baurecht

Geschäftsstelle:  
Saarbrücker Straße 40 · 66424 Homburg/Saar  
Telefon (0 68 41) 92 24 96 · Fax (0 68 41) 92 24 97  
E-Mail info@gdi-ev.de · Internet www.gdi-ev.de

## INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

**Dipl.-Ing. H.-Rainer Schaller**

Beratender Ingenieur IKS  
Freier Sachverständiger UBI



Schwesternhausstraße 7 · 66424 Homburg / Saar  
Fon + Fax 06841/65326 · Mobil: 0172/6818961  
E-Mail: rainerschaller@t-online.de

## Anwaltskanzlei **FRANK BRÜCK** Rechtsanwalt

Talstraße 55 · 66424 Homburg  
Fon 06841 - 150 999 · Fax 06841 - 150 873  
Funk 0172 - 5635455 · www.ra-brueck.de

## 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 den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

## Rechtliche Vorüberlegungen

*Voraussetzung für eine Bebaubarkeit*

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst bei der zustän-

digen 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:

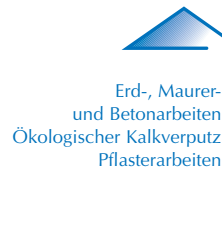
- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, 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 die 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.
- 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 Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen,

BAUUNTERNEHMUNG  
**BERINGER**  
GmbH  
H O C H - T I E F B A U

Am Neuen Schulhaus 4  
66424 Homburg-Beeden  
**Telefon 0 68 41-6 00 94/40 52**  
Telefax 0 68 41-6 20 38



Wolfgang  
**Querengässer**

Ballweilerstraße 4  
66440 Blieskastel-Blickweiler

Telefon (0 68 42) 92 43 95  
Mobil (01 71) 1 99 64 53

Bauunternehmen • Meisterbetrieb

## Ihre Partner am Bau

Ihr Spezialist für  
Fußboden- & Betonbau

**Stefan Brenner-Spies**

Maschinenbau- u. Umwelttechniker

Industriefußböden  
Fußbodenbeschichtungen  
Fußbodensanierungen  
Dekorböden  
Betonbau



Ucrete Fachverlegebetrieb Saarland

**Telefon: (06841)15185 • Fax: (06841)15183**

Chlodwigstraße 22 • 66424 Homburg • E-Mail: info@bsboeden.de

## Walch

Dienstleistungen, Hausmeister- und Montageservice

- Garten- und Landschaftsbau
- Montage von Türen, Fenstern, Laminat

Gartenstraße 17  
66459 Kirke - Limbach

Tel. / Fax (0 68 41) 98 20 79  
Mobil (01 70) 8 30 84 16

## 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



**Bauunternehmung + Baubetreuung GmbH**

- ◆ Hoch-, Tief- und Stahlbetonbau
- ◆ Altbaurestaurierung
- ◆ Betonsanierung
- ◆ Bauwerkabdichtung
- ◆ Verbundsteinarbeiten (Außenanlagen)
- ◆ Drucksandstrahlarbeiten
- ◆ Kernbohrungen

**Ludwigstraße 32 • 66424 Homburg**  
**Telefon 06841/781 34 • Fax 06841/7554 14**



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 Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt. Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder

Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher 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 Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das 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.



*Früher an  
Später danken!*



**Deutsche  
Vermögensberatung**

**Jörg Schmitt**

Bliesberger Str. 21  
D-66424 Homburg

Telefon (0 68 41) 69 05 32

Telefax (0 68 41) 69 05 19

Joerg.Schmitt@DVAG.DE

Erfüllen Sie sich den Traum von den eigenen vier Wänden.  
Mit der richtigen Planung können Sie bald im Eigenheim leben.

Fragen Sie uns. Wir beraten Sie gern.

*Früher an  
Später danken!*



**Deutsche  
Vermögensberatung**

**Kurt Lang**

Schanzstr. 3  
D-66424 Homburg

Telefon (0 68 41) 17 00 51

Telefax (0 68 41) 17 00 52

kurt.lang@dvag.de

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 (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.

## 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.

**Immobilien-Finanzierungsbedarf?**

Wir helfen mit attraktiven Angeboten!

**LBS**  
Baugesellschaft der Sparkassen

Infos unter: 0681-383-283

Die Finanzgruppe Sparkasse, SaarLBS, LBS, SAARLAND Versicherungen

www.lbs-saar.de



Das Bauamt/Kämmerei der zuständigen Gemeinde 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 übernehmen. 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 vom Bauamt der zuständigen Gemeindeverwaltung.

### *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.

## 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.



### Anwaltskanzlei Am Rondell



#### Rechtsanwälte

Horst Kiefer  
Hartmuth Schilbach  
Erhard Rubert  
Fiona Peters

Rondell 3 · 66424 Homburg/Saar  
Telefon (0 68 41) 30 11 oder 30 12  
Fax (0 68 41) 30 22  
E-Mail [info@kanzlei-amrondell.de](mailto:info@kanzlei-amrondell.de)



## 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 Entwick-

lung 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.

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 sind.

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 Nachbarnschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und uns 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 wir 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.



- 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

# WOLF & SOFSKY

Hoch-, Tief- und Straßenbau GmbH & Co. KG

☎ (0 63 32) 9 16-0



Hallen- und Stahlhallenbau

☎ (0 63 32) 9 16-121



Transportbetonwerk

☎ (0 63 32) 9 16-121



Fax (0 63 32) 9 16-137 • e-mail:wolf.sofsky@t-online.de  
Johann-Schwebel-Straße 2 • 66482 Zweibrücken

## Bauen und Renovieren

### Stahlhandel Schaller GmbH

Baustahlmatten (geschnitten & gebogen)

Betonstahl (geschnitten & gebogen)

Abstandshalter & Wellen

Formstahl (IPE, INP, HEA, HEB, UNP, ...)

Anlieferung mit eigenem LKW

Kranentladung vor Ort

# SCHALLER

www.stahlhandel-schaller.de

Tel. 06841/7001-33 • Fax 06841/7001-44

Bexbacherstraße 79 • 66424 Homburg



- Produktion & Handel mit Baustoffen
- Rheinsand • Betonkies • Naturschotter
- Quarzspilt • Zierkies • Findlinge • Rote Erde
- Geprüfter Spielsand • Gesiebter Mutterboden

### Schnell • Pünktlich • Korrekt



Alois Omlor GmbH  
Am Zunderbaum 8  
66424 Homburg

Telefon 0 68 41 / 77 77 - 50

www.Omlor-GmbH.de

Auslieferungslager:  
Neunkirchen-Sinnerthal  
Saarbrücken-Güdingen

Kiese, Sande, Gesteine





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 Baubeglehen.

## 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 Bebauungs-



**Alexander David**  
Landschaftsgärtner

Auf dem Lohr 2A  
66482 Zweibrücken

Telefon 06332 - 48 11 53  
Fax 06332 - 48 11 54  
Mobil 0179 - 410 36 98



plan, 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.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbauung 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 An-



forderungen 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

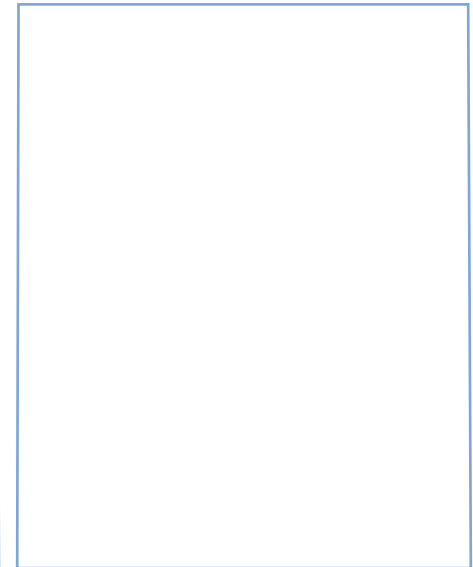
- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt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

Die Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen:

§ 30 BauGB: Bebauungsplan

§ 34 BauGB: Innenbereich

§ 35 BauGB: Außenbereich



## Garten- und Landschaftsbau

**Simon-Bosslet  
Garten- &  
Landschaftspflege  
Forstarbeiten**



**Kehrberg 5  
66424 Homburg-Bruchhof**

**Tel.: 0 68 41 / 6 77 31  
Fax: 0 68 41 / 1 58 06**

**www.simon-bosslet.de  
info@simon-bosslet.de**



**Igor Witmaier**

Hedwig-Dohm-Straße 33a  
66482 Zweibrücken

E-Mail: baumpflegeriw@aol.com

Telefon: 0 63 32 / 1 70 04

Mobil: 0160 - 814 46 16

- Baumfällungen
- Seilkletter-Technik
- Fällung von Gefahrenbäumen
- Baumpflege
  - Lieferung und Einbau von Kronen-Sicherungs-Systemen
  - Totholz-Entfernung
  - Pflegeschnitt
  - Reduzierungsschnitt
  - Aufbauschnitt
  - Erziehungsschnitt
- Forstarbeiten

## 2. Das Bauordnungsrecht

### 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 18.02.2004. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt.

Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem Grundstückseigentümer oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter. Ergänzend zur LBO wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.



Die Neuauflage der Bauordnung für das Saarland enthält nicht unwesentliche Änderungen, insbesondere ist der Regelungs- und Prüfungsumfang 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 Gebäudeeile wie z.B. Hauseingangüberdachungen oder Hauseingangstreppe 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 in aller Regel der o. a. Mindestgrenzabstand von 3 m bei 1- bis 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 Brutto-rauminhalt 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. 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 bauordnungsrechtliche Vorschriften stehen, muss eine Abweichungsentscheidung getroffen werden. Sofern der Abweichung nicht entsprochen wird, ist die Grundstücksteilung nicht möglich.

Die Verantwortung für die Einhaltung der materiellen Anforderungen der LBO trägt der Veranlasser der Grundstücksteilung. 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 bei der UBA einholen.

## Die am Bau Beteiligten

### Grundsatz

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

Insbesondere bei den verfahrensfreien Bauvorhaben, der Genehmigungsfreistellung und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren haben Entwurfsverfasser und Bauleiter eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften.

Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht.

### Bauherrin, Bauherr (§53 LBO)

Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass die Bauherrin oder der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die von ihr oder von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Vorhabens eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser, Unternehmen und eine Bauleiterin oder einen Bauleiter zu beauftragen, soweit sie oder er nicht selbst zur Erfüllung der

Verpflichtung nach diesem Gesetz geeignet ist und sie der Bauaufsichtsbehörde zu benennen.

Die Bauherrin oder der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage erforderlicher Anträge, Anzeigen und Nachweise an die Bauaufsichtsbehörde. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser und die Unternehmerin oder der Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben.



## **Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser (§ 54 LBO)**

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

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

## **Unternehmen (§ 55 LBO)**

Jedes Unternehmen ist für die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insofern für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Es hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarbeiten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Sofern ein Unternehmen nicht über die erforderliche Sachkenntnis und Erfahrung verfügt, hat es

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 Ineinandergreifen 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 oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt sind einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 61 LBO, für genehmigungsfrei gestellte Bauvorhaben nach § 63 LBO, für die Genehmigung fliegender Bauten (§ 77 LBO) und Vorhaben des Bundes (§ 62 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 abschließend fest, welche Bauvorhaben verfahrensfrei sind, also keiner Baugenehmigung bedürfen. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld der Planung und Ausführung bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde zu informieren.

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 gleichwohl gerechtfertigt, kein Genehmigungsverfahren durchzuführen, in dem über das „Ob“ der Beseitigung zu entscheiden wäre.

Ausreichend ist vielmehr, dass beim „Wie“ der Beseitigung keine Gefährdung der Standsicherheit für benachbarte Gebäude entsteht. Daher ist in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse ein gestuftes System des Nachweises der Standsicherheit eingeführt.

Auch für solche Maßnahmen wird empfohlen, sich mit einem qualifizierten Entwurfsverfasser oder aber der Bauaufsichtsbehörden



de in Verbindung zu setzen. Ohnehin ist die Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Instandsetzungsarbeiten sind verfahrensfrei.

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

Im Freistellungsverfahren hat die Bauaufsichtsbehörde lediglich zu prüfen ob die erforderlichen Bauvorlagen vollständig vorliegen und ob 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 nach § 15 BauGB beantragt haben.

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, schließen daran an die einfachste Form des Genehmigungsverfahrens, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 64) und das Baugenehmigungsverfahren (§ 65).

### **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 sind
  - freistehende Gebäude mit einer Höhe

von 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> (Geb.Kl. 1) und

- freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude (Geb.Kl. 1)
- Gebäude der Gebäudeklassen 2 sind
  - Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>
- Gebäude der Gebäudeklassen 3 sind
  - Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m
- Sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind
- Nebengebäude und Nebenanlagen zu Vorhaben der Klassen 1 bis 3 und zu sonstigen Anlagen

Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes werden im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft. Geprüft wird daher zunächst nur die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens; so sind die



Belange zu überprüfen, die Auswirkungen auf das Einfügen eines Bauvorhabens im Sinne des § 34 BauGB (die unter dem Gebot der Rücksichtnahme zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sowie Fragen der gesicherten Erschließung) beziehungsweise das Berührtsein öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB (Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Wasserrechts und die Ziele der Raumordnung) haben.

Die Bauaufsichtsbehörde bezieht auch beantragte Abweichungen von Bestimmungen der LBO in das Prüfprogramm mit ein; dadurch kann über solche Abweichungen trotz des beschränkten Prüfungsfanges 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 der Bauherrin oder des Bauherrn hat die Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung schriftlich zu bestätigen.

## **Baugenehmigungsverfahren (§ 65 LBO)**

### *Normales Baugenehmigungsverfahren*

Ist eine Baumaßnahme weder den verfahrensreifen 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 Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt.

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

## **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 Verma-  
bung

- 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 bau-technische 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 untere 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 Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag diejenigen Behörden

1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder
2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages nicht beurteilt werden kann.





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 Bedingungen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und 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.

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).

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 Baulastbegünstigte 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.





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.

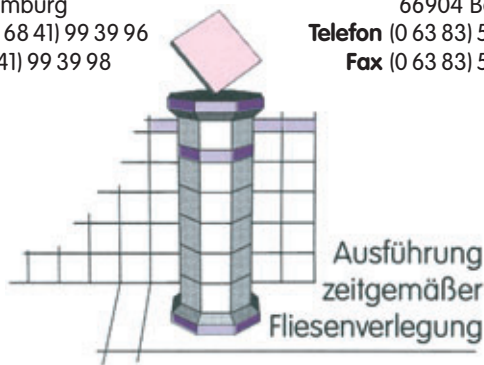
Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmalern selbst sind abstimmungsbedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalern, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert herabgesetzt werden.

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.

## Fliesen Georg & Hoffmann GmbH

Bexbacher Straße 53  
66424 Homburg  
**Telefon** (0 68 41) 99 39 96  
**Fax** (0 68 41) 99 39 98

Auf dem Baumgarten 8  
66904 Börsborn  
**Telefon** (0 63 83) 57 96 55  
**Fax** (0 63 83) 57 96 56



Glaserei & Fensterbau  
**hermann  
böhm** & Co. GmbH

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



### Energiesparen durch Wärmedämmung

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

#### Außenwände sehr gut dämmen

Je nach Bauart sollten die Außenwände eine Dämmschichtdicke von 15 bis 20 cm aufweisen. Damit wird ein k-Wert von höchstens 0,20 W/m<sup>2</sup> K erreicht. Solche Werte

sind mit vielen bauaufsichtlich zugelassenen Konstruktionen realisierbar. Für die energetische Qualität spielt es keine entscheidende Rolle, ob Außenwände leicht oder schwer ausgebildet werden.

#### Fehlervermeidung bei der Dachdämmung

In der Vergangenheit und oftmals auch heute noch werden bei den Dämmkonstruktionen geneigter Dächer erhebliche Fehler gemacht, die zu einem unbehaglichen Raumklima und einem hohen Energieverbrauch führen, der vom theoretisch berechneten Wärmebedarf erheblich abweicht. Die wärmetechnische Neubausanierung erst wenige Jahre alter Häuser ist leider kein





**R & R**

**STUKKATEURBETRIEB GMBH**



**CARSTEN RAMUS**

**STUKKATEURMEISTER**

- INNEN- UND AUSSENPUTZ
- VOLLWÄRMESCHUTZ
- ALTBAUSANIERUNG
- KALKPUTZE

- FASSADENANSTRICHE
- TROCKENAUSBAU
- FLIESSESTRICH

---

Wörschweiler Straße 4 • 66424 Homburg

Telefon 06848 - 71 90 200 oder 06848 - 71 90 304

Telefax 06848 - 71 90 305

malerbetrieb  
**bandini**



- Moderne Wand- und Deckengestaltung
- Tapezierarbeiten
- Kreative Maltechniken
- Fassadenanstriche
- Fassadenputze u.v.m.

---

In der Kirchdell 19, Bexbach    Tel. 0 176 - 24 29 89 93



**Malerbetrieb**

**Zauner**



66424 Homburg • Dorfstraße 22

Telefon 06841 - 99 36 815

Fax 06841 - 99 36 817

Mobil 0160 - 947 111 28



Einzelfall. Der Zielwert bei der Dachdämmung ist ein k-Wert von  $0,15 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ , der durch eine mittlere Dämmschichtdicke von 25-30 cm erreicht werden kann. Doch die Dämmschichtdicke alleine garantiert diesen Zielwert noch nicht.

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

Die Konsequenz sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere Emission von  $\text{CO}_2$ .

Aber unter Umständen können sich mögliche Bauschäden noch gravierender

auswirken, denn wo kalte Luft eindringt, kann bei anderer Strömungsrichtung warme, feuchtigkeitsbeladene Luft nach außen gelangen. Bei dem Durchgang durch die Dämmung wird im Winter der Taupunkt unterschritten und es kommt zu Kondenswasseranfall innerhalb der Konstruktion, was bei entsprechenden Mengen zu Bauschäden führt.

### Wärmeschutzverglasung für die Fenster

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

Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile



Reinhard Forster  
Bahnweg 13  
66424 Homburg

Tel.: 0 68 41 / 15 07 35  
Fax: 0 68 41 / 15 07 34  
Mobil: 01 72 / 6 81 78 32

A. Arend

Fenster, Türen  
Wintergärten  
Rollläden  
Insektenschutz  
Glasschäden



Andreas Arend

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



umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

### Konsequente Dämmung von Kellern

Dämmschichtdicken von 12 bis 15 cm erreichen einen Ziel-k-Wert von 0,3 W/m<sup>2</sup>K. Zu beachten ist auch hier eine wärme-

brückenfreie Konstruktion, die durch das Weiterführen der Wanddämmung deutlich unter die unterste Geschossdecke erreicht werden kann.

### Bauen mit der Sonne

Das „Bauen mit der Sonne“ setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Bereits bei der Planung des Gebäudes wird auf eine geeignete Orientierung zur Sonne geachtet.

Die tiefstehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmegedämmte 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



>> 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



FENSTER • TÜREN • ROLLÄDEN  
MARKISEN • JALOUSIEN  
INNENBESCHATTUNG

**ANDREAS HUWIG**

Mobil 0163 - 26 58 905

Huwig & Partner international  
Dürerstraße 96 · 66424 Homburg  
Tel. +49 (0) 68 41/97 37 79 · Fax +49 (0) 68 41/97 32 17  
eMail a.huwig@fenster-handel.com





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.

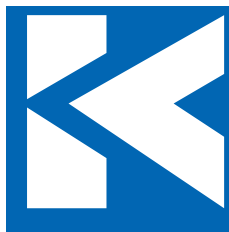
### **Zentrale Warmwasserbereitung**

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

### **Solare Warmwasserbereitung**

Sonnenkollektoren wandeln die Sonnen-

## **Heizung-Sanitär-Klima** **KOWOLIK**



Wilhelmstr. 20-22  
66424 HOMBURG  
Telefon  
0 68 41 / 7 86 01

- Energiesparende Technik
  - Brennwertanlagen
  - Solaranlagen
  - Regenwasser-Nutzungsanlagen
- Kundendienst**





einstrahlung 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.



### 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

umwelt schützen



**VWT Wärmeservice  
& Haustechnik GmbH**

Saargemünder Straße 80-82  
66130 Saarbrücken  
[www.vwt-waermeservice.de](http://www.vwt-waermeservice.de)

## Gut durchdacht, perfekt gemacht!

Wir bauen, sanieren, modernisieren  
und reparieren  
Ihre Heizungs-, Solar- und Pelletanlage  
sowie Ihr Bad (3D-Badplanung).

24 Stunden Notdienst  
für Heizung und Sanitär

**0681-883 15 15**

## 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.

## 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	Dürerstr. 33	Tel. 06841/9715-0
Dipl.-Ing. Gerhard Schaller	Ing.Büro Schaller-Best-Uhl	Dürerstr. 33	Tel. 06841/9715-0
Dipl.-Ing. Reimund Thräm	Ing.Büro Schaller-Best-Uhl	Dürerstr. 33	Tel. 06841/9715-0
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Günther	Bauing.Büro Günther	Schillerstr. 3	Tel. 06841/2187 oder 67271
Dr.-Ing. Frank Rogmann	Ing.Büro f. Bauwesen Rogmann GmbH	Einöder Str. 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	Entenmühlstr. 57	Tel. 06841/92247-0
Dr.-Ing. Egbert Adam	UGR Rogmann GmbH	Einöder Str. 6	Tel. 06841/93496-0
Dipl.-Ing. Walter Loos	Ing.Büro Loos und Zimmer	Talstr. 36	Tel. 06841/93492-0
Dipl.-Ing. Sascha Zimmer	Ing.Büro Loos und Zimmer	Talstr. 36	Tel. 06841/93462-0

## Tragwerksplaner im Sinne von § 67 Abs. 2 LBO

Dipl.-Ing. Walter Loos	Ing.Büro Loos und Zimmer	Talstr. 36	Tel. 06841/93492-0
Dipl.-Ing. Gerhard Schaller	Ing.Büro Schaller-Best-Uhl	Dürerstr. 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 Str. 6	Tel. 06841/9331-0
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Günther	Bauing.Büro Günther	Schillerstr. 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	Schillerstr. 3	Tel. 06841/2187 oder 67271
Dipl.-Ing. Gerhard Schaller	Ing.Büro Schaller-Best-Uhl	Dürerstr. 33	Tel. 06841/9715-0

**Ihr Partner für  
Bauen mit Stahl**



**STAHLBAU  
LANGER**

Stahlbau Langer GmbH  
Industriegebiet Häsfeld  
66802 Überherrn-Altforweiler  
Telefon (0 68 36) 92 01-0  
Telefax (0 68 36) 92 01-35

- von der Planung bis zur Schlüsselübergabe
- Hallen und Gebäude für alle Anforderungen in den Bereichen Industrie, Handel, Gewerbe und Kommunen
- Architekturbauten aus Stahl

**Georg Dhom**  
Dipl.-Ing. FH Freiraumplanung



Am Webersberg 20  
66424 Homburg/Saar  
Telefon 0 68 41 / 99 49 30  
Telefax 0 68 41 / 99 49 07  
g.dhom@onlinehome.de



BAUINGENIEURBÜRO

**Dipl.-Ing. Karl-Heinz Günther**

BERATENDER INGENIEUR

PRÜFINGENIEUR FÜR BAUSTATIK

STATISCHE BERECHNUNG  
BRANDSCHUTZNACHWEISE  
WÄRMESCHUTZNACHWEISE (EnEv)  
SCHALLSCHUTZNACHWEISE  
SIGE - KOORDINATION  
GUTACHTEN  
PRÜFUNGEN

88424 Homburg / Schillerstraße 3 / Tel. 08841-87271 / Fax: 08841-12297  
Ingenieurbuero.Guenther@t-online.de

architektur  
innenraumgestaltung  
si-ge-koordination  
wohnhausbau  
stadtraum  
möbeldesign  
industriebau  
medizinische einrichtungen  
wertermittlung  
institutsbau  
bauen für kinder  
öffentliches bauen  
gutachten



**NUTZEN SIE UNSERE MÖGLICHKEITEN**

sportbauten  
ausenraumgestaltung  
gewerbebau

a+4 ingenieur gmbh  
talwiese 6 d-66424 homburg  
telefon +49 6841/150624  
telefax +49 6841/150625  
email damm@a-plus4.de  
webseite www.a-plus4.de

DIPL.ING. ARCHITEKT AKS  
**DIETER WEIRICH**

CHARLOTTENBURGERSTR. 46

- INDUSTRIEBAU/WERKSERHALTUNG 66424 HOMBURG
- BÜRO- UND GEWERBEBAUTEN TELEFON 06841/973161
- REGIONALER WOHNUNGSBAU TELEFAX 06841/973163
- E-MAIL info@d-weirich.de

**DIPLOM-INGENIEURE**

**Gerhard SCHALLER**  
**Helmut BEST**  
**Hans UHL**  
**Reimund THRÄM**



**BERATENDE INGENIEURE**  
**BAUSACHVERSTÄNDIGE**

Dürerstraße 33 · 66424 Homburg · Tel. 06841-97150 · Fax 06841-79159  
E-Mail ing-sbu@t-online.de · Internet sbu-ingenieure.de



**DIPL.-ING. PETER GLASER**  
LandschaftsArchitekt BDLA

Meinzer Straße 33 Internet www.la-glaser.de  
66424 Homburg-Seer e-mail info@la-glaser.de  
Ruf 0 68 41/6 38 88 Fax 0 68 41/6 80 55

## Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Günther Appresderis	Kelkelstraße 14, 66763 Dillingen	Tel. 06831/702427	Fax 06831/74628
Dipl.-Ing. Georg Dillinger	St.-Annenstraße 48, 66606 St. Wendel	Tel. 06851/93250	Fax 06851/932540
Dipl.-Ing. Kurt Engler	Scheidtstraße 126, 66123 Saarbrücken	Tel. 0681/936170	Fax 0681/9361710
Dipl.-Ing. Peter Geisler	Kirchplatz 7, 66663 Merzig	Tel. 06861/792279	Fax 06861/792278
Dipl.-Ing. Bernd Grünewald	Mozartstraße 17, 66399 Mandelbachtal	Tel. 06893/986030	Fax 06893/986040
Dipl.-Ing. Elmar Peter	Friedensstraße 2, 66822 Lebach	Tel. 06881/92410	Fax 06881/924116
Dipl.-Ing. Thomas Rickmann	Holzer Straße 10 –12, 66265 Heusweiler	Tel. 06806/91800	Fax 06806/918020
Dipl.-Ing. Martin Steuer	Holzer Straße 10 –12, 66265 Heusweiler	Tel. 06806/91800	Fax 06806/918020
Dipl.-Ing. Volker Werny	Neunkircher Straße 56, 66583 Spiesen-Elversberg	Tel. 06821/97010	Fax 06821/970140

## Architekten in Homburg

Dipl.-Ing. Georg Allgöwer	Jägersburger Straße 14	Tel. 06841/78496
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen M. Baumeister	Max-Pechstein-Str. 8	
Dipl.-Ing./Dipl.-WirtschaftsIng. Andrea J Barton	Von-Stumm-Str. 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	Karlsbergstr. 37	
Dipl.-Ing. Roland Damm	Talwiese 6	Tel. 06841/150624
Ing. (grad.) Michael Degener	Rondell 3	Tel. 06841/3051
Dipl.-Ing. Karl-Friedrich Dejon	Collingstr. 3	Tel. 06841/5075
Dipl.-Ing. (FH) Roland Ecker	Frankenholzer Str. 9	
Dipl.-Ing. Gunther Urban Ecker	Bexbacher Str. 57	Tel. 06841/759420
Dipl.-Ing. Günther Haag	Haydnstraße 2-4	Tel. 06841/2054
Dipl.-Ing. (FH) Horst Mallach	Brandenburger Str. 20	Tel. 06841/759110
Dipl.-Ing. Igor Ötvös	Schillerstr. 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	Wiesenstr. 6	
Dipl.-Ing. Andreas Thomas	Friedenstr. 48	





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 (Fausregel: ca. 11 % der Nettobau-

kosten). 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 was 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.

**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 Grundlagenmittlung 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% Umbauszuschlag (1.319,30 €) = 7.915,80 €

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

LPH 1 Grundlagenmittlung 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 €**

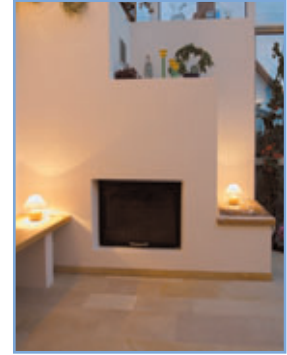
**Gesamthonorar: = 7.915,80 €**

## Schornsteinfeger-Innung für das Saarland

Kahler Allee 37  
66386 St. Ingbert-Rohrbach  
Tel. 06894/51561

**Landesinnungsmeister** Harald Becken  
Auf Lohren 49, 66646 Marpingen  
Tel. 06853/30860

### Bezirksschornsteinfegermeister



Beeden:	Fecht Hans-Josef Schmal Hubert	Rheinstr. 24, 66557 Illingen Schweizer Str. 18, 66787 Wadgassen	Tel. 06825/49240 Tel. 06834/48666
Bruchhof-Sanddorf:	Schmal Hubert Mohr Gerhard	Schweizer Str. 18, 66787 Wadgassen Friedrichstr. 19, 66450 Bexbach	Tel. 06834/48666 Tel. 06826/50726 oder 2435
Einöd:	Borr Karl-Ludwig Fecht Hans-Josef	Wielandstr. 29, 66459 Kirkel Rheinstr. 24, 66557 Illingen	Tel. 06849/181474 Tel. 06825/49240
Erbach:	Mohr Gerhard Ohlmann Manfred	Friedrichstr. 19, 66450 Bexbach Feldstr. 2, 66606 St. Wendel-Bliesen	Tel. 06826/50726 oder 2435 Tel. 06854/7405
Homburg:	Lang Bernd Schmal Hubert Fecht Hans-Josef Mohr Gerhard	Warburgring 55, 66424 Homburg Schweizer Str. 18, 66787 Wadgassen Rheinstr. 24, 66557 Illingen Friedrichstr. 19, 66450 Bexbach	Tel. 06841/5711 Tel. 06834/48666 Tel. 06825/49240 Tel. 06826/50726 oder 2435
Jägersburg:	Prowald Peter Ohlmann Manfred	Schiffweiler Str. 20, 66540 Neunkirchen Feldstr. 2, 66606 St. Wendel-Biesen	Tel. 06821/51594 Tel. 06854/7405
Kirrberg:	Lang Bernd	Warburgring 55, 66424 Homburg	Tel. 06841/5711
Reiskirchen:	Ohlmann Manfred	Feldstr. 2, 66606 St. Wendel-Biesen	Tel. 06854/7405
Schwarzenbach:	Fecht Hans-Josef Schmal Hubert	Rheinstr. 24, 66557 Illingen Schweizer Str. 18, 66787 Wadgassen	Tel. 06825/49240 Tel. 06834/48666
Wörschweiler:	Fecht Hans-Josef	Rheinstr. 24, 66557 Illingen	Tel. 06825/49240

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

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

## Fragen zum Hausanschluss-Netz

Sie haben Fragen zum „Anschluss- und Versorgungsvertrag“, technische Fragen zum Hausanschluss? Sie möchten einen Hausanschluss für Ihren Neubau einrichten? Unser Hausanschlussteam 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.

Was wird benötigt?

- Anschluss- und Versorgungsvertrag
- Ergänzungsplan 1:500 mit Darstellung der Abstandsflächen
- Kellergeschossplan bzw. EG-Plan
- Strom-Anmeldeformular (erhältlich bei Ihrem Elektro-Installateur)
- 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 Elektro-Installateur)
- Anmeldung für die Ausführung einer Gasanlage (erhältlich bei ihrem Gas-/ Wasserinstallateur)
- Antrag zur Inbetriebsetzung einer Wasseranlage (erhältlich bei Ihrem Gas-/ Wasserinstallateur)

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des

Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind –auch auszugsweise– nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

66424062/1. Auflage/2007



**WEKA** info verlag gmbh  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering

Telefon +49 (0) 82 33/384-0

Telefax +49 (0) 82 33/384-103

info@weka-info.de • www.weka-info.de

## Stadtverwaltung Homburg

**Bauverwaltung:** Dezernent Bürgermeister Karl-Heinz Schöner

<b>1. Amt für Bauverwaltung, Bauordnung und Vergabe:</b> Amtsleiter Herr Frank Missy		Tel. 06841/101-411
• Abteilung Bauverwaltung/Umweltschutz	Herr Reiner Lambert	Tel. 06841/101-412
• Abteilung abwehrender und gebäudlicher Brandschutz, Zivilschutz	Herr Bernd Habermann	Tel. 06841/101-370
• Bauordnungsabteilung		
Abteilungsleiter:	Herr Hans-Peter Roland	Tel. 06841/101-424
Techn. Sachbearbeiter	Herr Manfred Gummel	Tel. 06841/101/431
Techn. Sachbearbeiter (Statik)	Herr Rainer Panning	Tel. 06841/101.426
Sachbearbeiterinnen Verwaltungsangelegenheiten	Frau Annette Grandegger	Tel. 06841/101-429
	Frau Eva Schwitzgebel	Tel. 06841/101-430
Baukontrolleure	Herr Peter Bauer	Tel. 06841/101-428
	Herr Patrik Kempf	Tel. 06841/101-428
Mitarbeiterin Bauordnung	Frau Karla Kettel	Tel. 06841/101-425
Mitarbeiterin Bauordnung	Frau Elfriede Sutter	Tel. 06841/101-432
• Abt. Denkmalpflege	Herr Dr. Klaus Kell	Tel. 06841/101-601

<b>2. Amt für Stadtplanung und Bautechnik:</b> Amtsleiter Herr Michael Banowitz		Tel. 06841/101-461
• Abteilung Planung und Vermessung	Frau Gerlinde Spies	Tel. 06841/101-422
• Hoch-/Tiefbauabteilung	Herr Roland Lupp Abt.-leiter	Tel. 06841/101-521
	Herr Stephan Bentz	Tel. 06841/101-511
	Herr Manfred Schäfer	Tel. 06841/101-515
• Baubetriebshof	Herr Josef Didion	Tel. 06841/101-918
• Grünflächenabteilung	Herr Manfred Schmidt	Tel. 06841/101-502

**Liegenschaftsamt:** Amtsleiter Herr Alfons Schindler Tel. 06841/101-401

**Kämmerei:** Amtsleiter Herr Lothar Backes Tel. 06841/101-308

• Gebühren und Beiträge	Frau Claudia Ohliger	Tel. 06841/101-304
	Herr Waldemar Drumm	Tel. 06841/101-303
• Abfall/Entsorgung (Mülleimer)	Frau Claudia Ruffing	Tel. 06841/101-340
	Frau Sabine Herrmann	Tel. 06841/101-340

**Rechts- und Ordnungsamt:** Amtsleiterin Frau Dr. Claudia Turner Tel. 06841/101-136

• Ortpolizeibehörde	Herr Karl-Heinz Mörsch	Tel. 06841/101-132
---------------------	------------------------	--------------------

**Notare:** JR Prof. Dr. Rolf Zawar und Dr. Volker Kawohl

Anschrift: Rondell 3 · 66424 Homburg/Saar

E-Mail: info@notare-homburg.com

Tel. 0 68 41/9307- 0

Fax 0 68 41/ 9307-30



**Saarpfalz-Kreis**

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

Tel. 06841/104-0

■ **Amt für Natur-, Gewässer- und Bodenschutz:**

Amtsleiter: Herr Wolfgang Endlich

Tel. 06841/104-406

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

Vorsitzender: Dipl.-Ing. Fritz Lehmann

Tel. 06841/104-433

**Land**

■ **Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz**

Amtsleiterin: Frau Helga May-Didion

Genehmigungslotse: Herr Wilhelm

Tel. 0681/8500-1377

**Anschrift:** Don-Bosco-Str. 1, 66119 Saarbrücken

Tel. 0681/8500-0

■ **Landesdenkmalamt:**

Leitung: Herr Dr. Josef Baulig

■ **Baudenkmalpflege Saarpfalz-Kreis:**

Herr Dr. Reinhard Schneider

**Anschrift:** Schlossplatz 16, 66119 Saarbrücken

Tel. 0681/501-2443

■ **Landesbetrieb für Straßenbau:**

Direktor: Dr.-Ing. Horst Hanke

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

Tel. 06821/100-0

**Straßenmeisterei Limbach**

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

Tel. 06841/98300



WIR BEDANKEN UNS BEI  
ALLEN INSERENTEN FÜR DIE  
GUTE ZUSAMMENARBEIT.

Ihr WEKA-Verlag

# Sie denken an eine kostenlose Broschüre?

**WEKA**  
I N F O

Dann wenden Sie sich an uns!

## Sie wollen informieren, mitteilen, werben?

Wir bieten Ihnen termingenaue Arbeit  
und finanzieren zuverlässig und seriös  
werbegetragene Broschüren für Sie.

## Sie bekommen Qualität!

Wir bieten Ihnen ein attraktives Layout  
und eine gute Druckqualität.

## Sie werden beraten!

Wir bieten Ihnen und den Sponsoren  
auf Wunsch maßgeschneiderte Lösungen  
– im Print- und Internetbereich.

## WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2  
D-86415 Mering  
Telefon: +49 (0) 82 33 - 3 84 0  
Telefax: +49 (0) 82 33 - 3 84 103  
E-Mail: [info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de)  
[www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)

## Unsere Produktpalette:

- ▶ Bürgerinformation
- ▶ Klinikinformation
- ▶ Gesundheitsinformation
- ▶ Senioren und Soziales
- ▶ Dokumentation
- ▶ Ausbildung und Forschung
- ▶ Bau und Handwerk

## Infos auch im Internet:

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.alles-austria.at](http://www.alles-austria.at)  
[www.sen-info.de](http://www.sen-info.de)  
[www.klinikinfo.de](http://www.klinikinfo.de)  
[www.zukunftschancen.de](http://www.zukunftschancen.de)

