



Planen und Bauen

Planen und Bauen



In St. Wendel tut sich was





Das « Wir machen den Weg frei » Prinzip

Geschafft! Kauf, Neubau, Umbau, Ausbau, Anbau ...

Schön zu wissen, dass wir uns auf unsere Bank verlassen können.

Der Traum vom eigenen Heim – realisieren Sie ihn mit uns. Wir beraten Sie ganz individuell und bieten Ihnen finanzielle Konzepte, die auch langfristig immer zu Ihrer Situation passen. Und selbst wenn es mal nicht so läuft wie geplant, finden wir gemeinsam eine Lösung. Denn so verstehen wir das « Wir machen den Weg frei » Prinzip.

St. Wendeler 
Volksbank

Von Menschen - für Menschen

0 68 51 / 911 - 0

www.unserevolksbank.de

Auch unsere  **VR Immobilien GmbH** steht Ihnen bei Fragen rund um die Immobilie jederzeit gerne zur Verfügung. Ganz gleich, ob Sie kaufen oder verkaufen, mieten oder vermieten wollen.

VR-Immobilien GmbH, Dechant-Gomm-Str. 3, St. Wendel
Tel.: 0 68 51 / 91 29 60

Liebe Leser!

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

Branche	Seite
Altbausanierung	27
Bau- und Möbelschreinerei	17, 27
Bauelemente	27
Baugeschäft	17, 27
Bauunternehmung	6, 27
Bedachungen	27
Dachdecker	27
Elektroinstallation	2
Fliesen	U4
Fliesenhandel	3
Fliesenverlegung	3
Gardinestudio	2
Garten- und Landschaftsbau	17, 27
Gebäudesystemtechnik	2
Heizung/Sanitär	17, 27, 30, U4
Heizungskundendienst	17
Holzbau	17
Holzrahmenbau	17
Ingenieurbüro für Baustatik	13
Ingenieurbüro für das Bauwesen	13
Malerarbeiten	17
Malerfachbetrieb	27
Markisen	U4
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	14
Polsterei	3
Raumausstattung	2, 3, 17, U4
Rollläden	U4
Stukkateurbetrieb	17, 27
Treppen	17
Volksbank	U2
Wand- und Fußbodenheizung	U4
Wintergärten	27
Zimmerei	27

U = Umschlagseite



Grußwort des Bürgermeisters

■ Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

ein Haus zu bauen, ist heute noch der Wunsch vieler Menschen. Bevor jedoch ein solcher Wunsch verwirklicht werden kann, sind eine Reihe von Hürden zu überwinden - dazu gehört unter anderem auch die Baugenehmigung. Unter welchen Voraussetzungen eine solche Baugenehmigung zu erteilen ist, regelt eine Vielzahl von Rechtsvorschriften. Diese lassen sich gliedern in das Bauplanungsrecht, das Bauordnungsrecht und das sogenannte Baunebenrecht. Das Bauplanungsrecht regelt zunächst, ob überhaupt, was und wieviel gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht regelt, wie im einzelnen gebaut werden darf. Die wichtigsten Vorschriften des Bauplanungsrechtes sind das Baugesetzbuch (BauGB), das zum 23.09.2004 neu gefaßt wurde und die Baunutzungsverordnung (Bau-NVO). Das Bauordnungsrecht ist in der Saarländischen Bauordnung (LBO) 18.02.2004 geregelt. Das Baunebenrecht umfaßt alle sonstigen Fachgesetze, wie z. B. das Landesnaturschutzgesetz, das Waldgesetz oder das Straßen- und Wegegesetz,

die über ihre speziellen Regelungen in das Baurecht eingreifen.

Die Auswirkungen der genannten Vorschriften auf das Baugenehmigungsverfahren sind für viele wegen der Komplexität der einzelnen Vorschriften nicht mehr durchschaubar und erzeugen daher bei vielen Bauwilligen einen Informationsbedarf, dem wir mit dieser Broschüre entgegenkommen wollen. Bauen bedeutet, in einer vorhandenen Landschaft, einer Siedlung und Nachbarschaft etwas hinzuzufügen und diese gewachsene Struktur damit zu verändern. Dabei werden immer Flächen beansprucht und Rohstoffe verbaut. Wohnbauland und Rohstoffe sind beide nicht vermehrbar, und deshalb ist ein sorgfältiger Umgang mit diesen Ressourcen unabdingbar, damit wir unsere Kulturlandschaft unseren Kindern und Enkeln in der noch heute vorhandenen Qualität vererben können.

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

Bauanträgen und Bauvoranfragen anzuwenden, ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde.

Wir wollen Ihnen daher helfen und möchten Ihnen mit dieser Broschüre wichtige Hinweise und Informationen geben, damit die Zusammenarbeit mit der Bauaufsichtsbehörde und den sonstigen mit dem Bau befaßten Stellen reibungslos funktioniert. Ich hoffe sehr, dass diese Broschüre dazu beiträgt, Ihr persönliches Bauziel so reibungslos wie möglich zu erreichen. Darüber hinaus soll sie Verständnis für die Qualität unserer Kulturlandschaft wecken und dazu beitragen, die Baukultur sowie das energie- und ressourcensparende Bauen zu fördern.

Ihrem Bauvorhaben wünsche ich ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen,
Ihr



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

2

	Seite		Seite		Seite
Grußwort	1	• Grunderwerbssteuer	10	• Einvernehmen der Gemeinde	14
1. Kurzportrait der Kreisstadt	4	• Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung	10	• Der Vorhaben- und Erschließungsplan	15
2. Verwaltungsstruktur und Ansprechpartner im Baubereich	6	• Sonstige Nebenkosten	11	• Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich	15
3. Das Baugrundstück	8	4. Das öffentliche Baurecht	12	• Außenbereich	15
• Auswahl des Grundstücks	8	• Das Baurecht allgemein	12	4.2 Das Bauordnungsrecht	16
• Erschließung	8	4.1 Das Bauplanungsrecht	12	• Allgemein	16
• Rechtliche Vorüberlegungen	8	• Bauleitplanung	12	• Grenzabstand	18
• Risiko Altlasten	9	• Flächennutzungsplan	12	• Veränderung von Grundstücksgrenzen	18
• Erwerb	10	• Bebauungsplan	13	• Die am Bau Beteiligten	18
• Grundstückswert	10	• Grünordnungsplan	13	• Genehmigungsverfahren	21
• Nebenkosten	10	• Ausnahmen und Befreiungen	14	• Der Bauantrag	24
• Notarkosten	10			• Behandlung des Bauantrags	24

Träume werden Wirklichkeit – mit Gardinen & Dekostoffen von ...

Gardinenstudio Rauber

- Gardinen & Dekostoffe
- Möbelstoffe
- Jalousien & Rollos
- Stilstangen & Gardinenzubehör
- Heimtextilien
- Bodenbeläge aller Art

Inh. Hans-Werner Waschbusch

Flächenbachstraße 7 · 66606 St. Wendel/Bliesen · Tel. 0 68 54 - 17 27

Beratung & Anfertigung individuell nach Ihren Wünschen!

Elektro
Walter
Gindorf

Planung · Beratung · Verkauf

Elektroinstallation

Gebäudesystemtechnik **EIB**

Hauptstraße 3 · 66646 Urexweiler

E-Mail: Elektro-gindorf@elektrocity.de

Telefon: 0 68 27/30 20 09



	Seite		Seite		Seite
• Beteiligung des Nachbarn	25	5. Denkmalschutz und Denkmalpflege	28	7. Boden und Umweltschutz	32
• Baugenehmigungsgebühren	25			• Mutterboden	32
• Baulast und Baulastenverzeichnis	25	6. Die Bauausführung	29	• Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle	32
• Bauen ohne Baugenehmigung	26	• Energiesparen durch Wärmedämmung	29		
		• Bauen mit der Sonne	30	Impressum	U3
					U = Umschlagseite

Meisterbetriebe stellen sich vor

**Raumausstatter
Meisterbetrieb** ***Adams***
Groß- und Einzelhandel

Lars Adams
Zur Herl 12 - 66636 Theley
Tel : 06853 / 2956 - Fax : 922597
Mobil : 0171 / 6924556 + 0170 / 8110449

■ Polsterarbeiten	■ Teppichboden
■ Möbelstoffe	■ PVC - Beläge
■ Sonnenschutz	■ Parkett
■ Bodenbeläge	■ Laminat u. Kork



pünktlich – mit Sicherheit
kompetent – ohne Frage
zuverlässig –
eine Selbstverständlichkeit
preiswert –
weil billig oft zu teuer kommt

artur recktenwald GmbH
Meisterdesign in Fliesen und Stein

Rosenstraße 3 (Tholeyer Berg)
66606 St. Wendel
Tel. (06851) 21 34
Fax 8 27 46

ar@die-kunst-der-fuge.de
www.die-kunst-der-fuge.de



Kapitel 1

Kurzportrait der Kreisstadt

■ St. Wendel – aufstrebende Stadt mit Tradition

Ein volkstümlicher Heiliger und Jahrhunderte später eine charmante Fürstin haben das Bild der heutigen Kreisstadt (29 000 Einwohner) geprägt. St. Wendelin kam der Sage nach im 7. Jahrhundert aus dem iroschottischen Kulturraum, um auf seine Privilegien als Adliger zu verzichten und hier als Einsiedler und Missionar zu leben und zu wirken. Er ist seit über 1000 Jahren im „Wendelsdom“ (basilica minor) begraben, dem mächtig in der Stadtmitte aufragenden Wahrzeichen der Stadt und Ziel vieler Pilger aus halb Europa.

Herzogin Luise von Sachsen-Coburg-Gotha kam im Jahr 1824 hierher, um mit leichter Hand ihr kleines Fürstentum Lichtenberg an der Oberen Blies zu regieren, das der Wiener Kongress ihrem Herrscherhaus zugeschlagen hatte. St. Wendel war ihre Residenz. So manches Gebäude rings um den Dom trägt heute noch ihre Handschrift.

Das moderne St. Wendel macht unter der Regie seines rührigen Bürger-

meisters und Machers Klaus Bouillon überregional als Wirtschaftszentrum, besonders familienfreundliche Region und als internationales Radsport- und Motorsportzentrum auf sich aufmerksam.

Klein, aber fein. Das gilt für St. Wendel vor allem im sportlichen Bereich. Durch hochkarätige Rad- und Ausdauersportwettbewerbe mit internationaler Besetzung hat sich die Stadt weltweit hohes Ansehen als attraktives und leistungsfähiges Veranstaltungszentrum erworben. Bislang sieben Weltcup-Rennen der Mountainbiker, Weltmeisterschaft Duathlon und Internationaler St. Wendeler Mountainbike Marathon, die Europameisterschaft Mountainbike, die Weltmeisterschaft Rad-Querfeldein und zahlreiche nationale Titelkämpfe in verschiedenen Sportarten bringen viele Gäste und knüpfen Kontakte über Kontinente hinweg.

Seit 2002 ist St. Wendel auch Schauplatz eines Laufes zur Rallye-Weltmeisterschaft im Rahmen der ADAC Rallye Deutschland. Solch hochkarätige Sports events sind längst fester Bestandteil des Stadtmarketings. Mit der professionellen Konzeption und

Realisierung dieser Events durch die Stadtverwaltung selbst hat sich St. Wendel eine herausragende Position als Veranstaltungszentrum erarbeitet. Wenn es um Sport geht, wird St. Wendels Name heute oft in einem Atemzug mit weltbekanntesten Städten wie Madrid, San Francisco oder Lausanne genannt. Einen Volltreffer hat man als Gastgeber dieser internationalen Sportereignisse gelandet, welche die Marktchancen im Tourismus für die ganze Region nachhaltig verbessern. Auch kulturelle Ereignisse mit überregionaler Ausstrahlung tragen dazu bei. Viele Gäste besuchen alljährlich die Events und beleben die heimische Wirtschaft quer durch die Branchen.

■ Erfolgreicher Wirtschaftsstandort

Konsequente Ansiedlungspolitik, kontinuierlicher Ausbau von Gewerbegebieten und griffiges Stadtmarketing haben St. Wendel zu einem weithin beachteten Wirtschaftsstandort gemacht, der Impulse gibt und Arbeitsplätze sichert. Im Jahr 2004 hat die Industrie- und Handelskammer St. Wendel als Gewinner im



landesweiten Strukturwandel ausgemacht. Die Zahlen sprechen für sich: Rund 14 000 Menschen finden heute Arbeit in St. Wendel. Das sind 5000 mehr als noch vor 20 Jahren. Möglich wurde das durch die Ansiedlung von etwa 630 neuen Unternehmen. Weitere Zukunftschancen eröffnet man der Stadt durch die Umnutzung des ehemaligen französischen Militärgeländes. Noch bevor die französischen Truppen im Jahr 1999 St. Wendel verließen, krepelte Bürgermeister Klaus Bouillon die Ärmel hoch und erstellte mit seinem Team ein zukunftsweisendes Konzept für die zivile Nutzung dieses Areals. Gemeinsam mit dem Landkreis baut man auf die zwei Säulen Gewerbe- und Freizeitpark, welche die Zielgruppen ansiedlungswilliger Firmen einerseits sowie Erholungssuchender und Freizeitsportler andererseits ins Auge fassen. Rund 450 Arbeitsplätze sind hier in 50 neuen Firmen entstanden. Sportparcours, große Skateranlage und Golfplatz ziehen täglich viele Gäste an. Etwa 45 Millionen Euro wurden in kurzer Zeit von öffentlicher und privater Hand investiert. Das ehemalige Konversionsgelände ist somit längst zu einem Impulsgeber für die regionale Wirtschaft geworden.

Ein ganzheitliches Stadtmarketing ist der Garant für St. Wendels Aufstieg. Seit Jahren arbeitet man zielstrebig daran, Stadt und St. Wendeler Land für Besucher, Kunden und Investoren möglichst attraktiv zu machen. Mit innovativen Ideen und unkonventionellen Lösungen im

wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Bereich ist es gelungen, St. Wendels Qualitäten als Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Veranstaltungszentrum erheblich zu steigern. Die dynamische Mischung der Marketingmaßnahmen reicht dabei von der flächendeckenden Stadtsanierung und dem modernen Ausbau der Verkehrswege, über ein ansprechendes Freizeitangebot bis hin zur maßgeschneiderten Tourismus- und Wirtschaftsförderung. St. Wendels professionell betriebenes Stadtmarketing wird getragen von der Erkenntnis: Wer aufhört besser zu werden, hat aufgehört gut zu sein.

■ Marktstadt mit Tradition

Lebensfreude und Weltoffenheit spürt man überall in der Stadt, die sich als quirliger Treffpunkt hoher Beliebtheit erfreut. St. Wendel ist lebens- und liebenswert. Dabei spielt auch die lange Tradition als viel besuchte Marktstadt eine wichtige Rolle. Der Reigen der alt eingesessenen Kram- und Jahrmärkte wird heute durch die modernen thematischen Märkte wie Oster- und Weihnachtsmarkt komplettiert. Das südländisch anmutende Flair, das die St. Wendeler Altstadt mit ihren Gassen und Straßencafés im Sommer versprüht, hat auf Besucher noch nie seine Wirkung verfehlt.

Der Weihnachts- und der Ostermarkt, die alljährlich mit erheblichem Kosten- und Personalaufwand sowie

immer neuen Ideen von der Stadtverwaltung in Szene gesetzt werden, erfreuen sich inzwischen großer Beliebtheit über die Landesgrenzen hinaus. Sie heben sich durch ihre Qualität und ihr innovatives Angebot aus der breiten Masse hervor und haben sich zu touristischen Attraktionen und echten Wirtschaftsfaktoren für die Geschäftswelt und die Gastronomie der Innenstadt entwickelt. Immer mehr Gäste aus angrenzenden Nachbarländern wie Luxemburg, Belgien, Holland, Schweiz und sogar aus England reisen zu den Märkten an. Tausende von Besuchern drängen sich an den Wochenenden in der Altstadt, um das besondere Flair dieser St. Wendeler Märkte zu erleben.

■ Auf einen Blick

Kreisstadt St. Wendel
Wirtschafts-, Dienstleistungs- und Veranstaltungszentrum

Einwohnerzahl:
rd. 29 800 in 16 Stadtteilen

Lage:
nördliches Saarland

Landkreis:
St. Wendel

Tourismusregion:
Naturpark Saar-Hunsrück,
St. Wendeler Land

Tourist Info:
Tel. 0 68 51 77 88

e-mail:
touristinfo@holzer-gmbh.de

Internet:
www.sankt-wendel.de



Kapitel 2

Verwaltungsstruktur und Ansprechpartner im Baubereich

■ Informationen für Bauinteressenten über beteiligte Behörden, Versorgungsträger, usw.

Stadtverwaltung
St. Wendel
Tel.: 0 68 51/8 09-0

Komunales
Liegenschaftsmanagement
Welvertstr. 2
Herr Weißgerber Tel. 99 88 02

- Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses
- Vergabe städt. Baustellen
- sonstiger städt. Grundstücksverkehr

Planungsabteilung
Marienstr. 20
Herr Rupp Tel. 80 93 00
Herr Hinsberger Tel. 80 93 50
Frau Schömann Tel. 80 93 53

- Auskünfte über Bebauungspläne, Bebaubarkeit von Grundstücken, städtebauliche Festsetzungen
- Bauberatung
- Ablösung von Stellplätzen

6



Die mit dem roten Punkt...



Planen & Wohnen

- **Intensive Kundenbetreuung**
- **Individuelle Planung**
- **Hohe Produktqualität**
- **Festpreisgarantie**

Alsfassener Str. 38 • **66606 St. Wendel**
Tel.: 0 68 51/84 08 88 • Fax 0 68 51/80 00 788
E-Mail: DHISaar@t-online.de



- Genehmigungsfreistellung gem. § 63 LBO (in Bebauungsplangebieten)
- Anzeige verfahrensfreier Vorhaben gem. § 61 Abs. 2 LBO

Bauverwaltungsabteilung

Marienstraße 20

Herr Nagel 80 93 06

- Erschließungsbeiträge, Kanalkostenbeiträge
- Ausbaubeiträge

Tiefbauabteilung

Marienstraße 20

Herr Bernhardt 80 93 49

- Straßenbaulastträger

Abwasserwerk

Marienstraße 1

Herr Müller 90 25 78

- Grundstücksentwässerung/
Kanalanschluss

Ortspolizeibehörde

Gymnasialstraße 21

Herr Krein 80 92 23

- Verkehrspolizeiliche Anordnungen
(z. B. Halteverbot, Straßensperrung)

Landkreis St. Wendel

Tel.: 0 68 51/8 01-0

Untere Bauaufsichtsbehörde

Mommstraße 21-25a

Herr Munkes 80 13 27

- Eingangsstelle für Bauanträge/
Bauvoranfragen
- Erteilung der Bauscheine/Vorbescheide
- Baulastenverzeichnis

Katasteramt St. Wendel

Tel.: 0 68 51/80 09-0

Wolverstraße 2

Herr Hartmann 80 09 60

- Katasterpläne/Flurkarten
- Einweisung des Baukörpers vor Baubeginn*
- Einmessung des Baukörpers nach Fertigstellung

* Diese Arbeiten können auch von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführt werden (in St. Wendel: Georg Dillinger, Dipl.-Ing., St. Annenstraße 48, 66606 St. Wendel, Tel.: 0 68 51/(9 32 50).

Amtsgericht St. Wendel

Tel.: 0 68 51/9 08-0

Grundbuchamt

Schorlemerstraße 33

- Grundbuchauszüge
- Grundbucheintragungen

Deutsche Telekom AG

Tel.: 0 68 51/9 12 94 93

Herr Schäfer

- Fernmeldeanschluss
- ggf. fernmelderechtliche Genehmigungen

Wasserversorgung

Kreis St. Wendel

Tel.: 0 68 51/8 00 30

Werkstraße 4

Frau Luther 8 00 32 24

Herr Schlemmer 8 00 32 20

- Wasseranschluss
- Einweisung

Stadtwerke St. Wendel

Tel.: 0 68 51/90 25 55

Marienstraße 1

Herr Altmaier 90 25 14

Herr Selgrath 90 26 35

- Stromanschluss
- Gasanschluss (nur St. Wendel und Niederlinxweiler)
- Einweisung

Energie bzw. Energieversorgung

Bliesen-Winterbach

Tel.: 0 68 51/9 13-0

Werkstraße 14

Herr Welker 9 13 53 38

Herr Nickels 9 13 53 29

- Gasanschluss
- Einweisung

Ministerium für Inneres, Familie, Frauen und Sport, Referat B 4 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Tel.: 06 81/9 62 16 40

Mainzer Straße 136,

66121 Saarbrücken

Telefonische Rückfragen unter

06 81/9 62 16 41

06 81/9 62 16 42





Kapitel 3

Das Baugrundstück

■ Auswahl eines Grundstücks

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

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

■ Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen.

Des Weiteren müssen die Wasser-versorgungsanlagen 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 zuständigen Planungs- oder Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke.

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der

Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?

- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungsatzung, 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.)
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der 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 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, 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.

Saarländische Städte und Gemeinden waren im Zweiten Weltkrieg Ziele alliierter Luftangriffe. Gegen Ende des Krieges fanden zudem fast überall im Saarland Kämpfe statt. Viele Granaten, Bomben und sonstige Kampfmittel sind nicht explodiert und als Blindgänger im Boden zurückgeblieben.

Sie können nach vielen Jahren auf Grund der Korrosion oder bei Berührungen durch Bagger explodieren. Sie sind extrem gefährlich. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat die Aufgabe, solche gefährlichen Relikte des Zweiten Weltkrieges und seltener auch des Ersten Weltkrieges aufzuspüren, zu entschärfen, zu zerlegen und an einem sicheren Ort zu lagern.

Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte möglichst 8 Tage vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen. Eine schriftliche Anfrage mit der Bitte, eine Baustelle abzusuchen sollte neben der Anschrift des Antragstellers dessen Telefonnummer für Rückfragen und die Lage der Parzelle enthalten. Ein Lageplan ist beizufügen.

Vor Untersuchung einer Parzelle müssen Metallteile (Zäune, Schrott u.a.) entfernt werden. Die Untersuchung ist kostenlos.



■ Erwerb

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

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

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

■ Grundstückswert gebührenpflichtig

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. 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.

Auskünfte des Gutachterausschusses sind gebührenpflichtig.

■ 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 Immo-

bilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

■ Grunderwerbsteuer

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

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

■ Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

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



Baugebiet „Am Hirschberg“



Kapitel 4

Das öffentliche Baurecht

■ Das Baurecht - allgemein -

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht - geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Orts-

recht in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung (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 Ausfüh-

rung 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).

12

4.1 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.

■ Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das ge-

samte 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 ab-



weichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

■ Bebauungsplan

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

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes infor-

mieren, 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.

■ Der Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (GOP) ist der Beitrag der Landschaftsplanung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zum Bebauungsplan. Im GOP werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert.

Die Aufgabe der Grünordnungsplanung besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege in Text und

Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Grundlage dafür ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- die weitgehende Erhaltung von Grün- und Baumbestand
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen
- die Minimierung der Negativwirkungen der geplanten Bebauung
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung
- die Begrünung der Straßenräume
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebietes.

Wir beraten Sie gerne.

Dipl.-Ing. Gunter Angel Ingenieurbüro für das Bauwesen

Beratender Ingenieur • Ingenieurkammer des Saarlandes

Objekt- und Tragwerksplanung
SiGe-Koordination • Gutachten

66606 St. Wendel • Gartenstraße 9
Telefon 06851/1200 • Telefax 06851/83277



Am Mühlenberg 30
66646 Marpingen
Telefon 0 68 53 / 92 26 57
Telefax 0 68 53 / 92 26 59
eMail: dm@baustatiker.net
Internet: www.baustatiker.net

- BERATUNG
- BAUANTRAG
- STATISCHE BERECHNUNG
- WÄRMESCHUTZNACHWEIS
- SCHALLSCHUTZNACHWEIS
- BEWEHRUNGSZEICHNUNGEN
- BAULEITUNG



Der GOP wird parallel zum Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem Planungsamt erarbeitet. Die Belange betroffener Bürger, relevanter Träger öffentlicher Belange und kommunaler Ämter können im Rahmen der Beteiligung artikuliert werden und finden so Eingang in die Planung.

■ 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. Die Möglichkeit einer Befreiung wird im Bebauungsplan nicht ausdrücklich aufgeführt. Sowohl die Ausnahme als auch die Befreiung sind schriftlich zu beantragen.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere (Grundstücks-)Situation

die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und der 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 Baugenehmi-



Öffentlich bestellter
Vermessungs-Ingenieur
Dipl.-Ingenieur

**Georg
Dillinger**

Beratender Ingenieur

- Entwurfs- und Bauvermessung
 - Katastervermessungen
- Lagepläne zum Baugesuch
 - Gebäudeabsteckungen
 - Gebäudeeinmessungen
 - Baulandumlegungen
- Bewertungen und Gutachten
 - Leitungsdokumentationen



gungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben.

Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheidet die Bauaufsichtsbehörde bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig.

Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubehören.

■ Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede.

Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Stadt ab und legt sie schließlich dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

■ Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden und kein Planungsbedürfnis besteht.

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

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

Das BauGB enthält keine Definition des Innenbereichs. Die Definitionen haben sich erst im Laufe der Jahre infolge höchstrichterlicher Rechtsprechung gebildet. Einige wenige Bereiche wurden per Satzung als Innenbereich festgesetzt.

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 forstwirtschaftlich Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert



oder erweitert werden, wenn keine öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

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

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

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

Die nebenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen:

- § 30 BauGB - Bebauungsplan;
- § 34 BauGB – Innenbereich;
- § 35 BauGB – Aussenbereich

4.2 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. Februar 2004, in Kraft seit dem 1. Juni 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 unwe-

Gips Verputz Stuck



- Innenputz
- Außenputz, VWS
- Trockenausbau
- Fließestrich
- Malerarbeiten

Toni Becker, Ralf Recktenwald

66646 Urexweiler, Remmesweiler Straße 20 a

Tel. 0 68 27 / 88 00

www.gvs-gmbh.de, E-Mail: GVS-GmbH@t-online.de



Urig u. Sieger

- Holzbau
- Holzrahmenbau
- Zimmerei
- An- und Umbauten bzw. Aufstockung in Holzrahmenbauweise

Zum Bauerstall 29 · 66606 Bliesen

Telefon: 0 68 54/17 13 · Telefax: 0 68 54/62 99

E-Mail: Urig-und-Sieger@t-online.de

Web: www.holzhaus-urig-sieger.de

ELA'S BAUGESCHÄFT

Biegelstraße 8

66629 Freisen-Reitscheid

Telefon: 0 68 57/92 19 11 · Telefax: 92 19 12

Schlüsselfertiges Bauen

Heizung / Sanitär

Dachdeckerei

Maurer-Betonarbeiten

Garten-Landschaftsbau

Trockenausbau

Reparaturen etc.

GÄRDINEN
SONNENSCHUTZ
BODENBELÄGE
TAPETEN
ROLLÄDEN
POLSTEREI



Humweiler Straße 10
66649 Oberthal-Gronig
Fon 0 68 54/85 66
Fax 0 68 54/7 68 46
zick@raumundidee.com
www.raumundidee.com

RAUM UND IDEE
MEISTERBETRIEB

Weber

Bau- & Möbelschreinerei

Fenster + Türen • Treppenbau
Innenausbau • Treppenrenovierung

Hauptstraße 28 · 66636 Tholey-Hasborn

Telefon: 0 68 53/65 43 · Mobil: 01 70/2 11 50 99

Telefax: 0 68 53/81 22 · E-Mail: info@schreinereiweber.de



Beratung und Planung – Ausführung von Heizungsanlagen
Gas- und Ölbrennenservice – Sanitär (Baderneuerung)
Solartechnik – Wärmepumpen – Regenwasseraufbereitung
Kernbohrungen

Ehlenpfuhl 7 · 66625 Gonesweiler

Telefon: 0 68 52/9 29 96 · Telefax: 0 68 52/9 29 98

Wärmetechnischer Kundendienst Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Brandstetter

Kundendienstarbeiten an Öl-/Gasfeuerungsanlagen
Fachbetrieb für Produkte der Firmen: ATAG-Benraad
De Dietrich-Interdomo, Ferroli, Rotex

66606 St. Wendel-Werschweiler, Am Daumernberg 16

Tel.: 0 68 58-85 73, Fax: 0 68 58-15 93, Mobil: 01 71-6 54 92 20

E-Mail: wbrandstetter@heizungsservice-sanktwendel.de



sentliche Änderungen, insbesondere ist der Regelungsumfang reduziert worden, um die unteren Bauaufsichtsbehörden zu entlasten und einen Schritt weg von der allumfassenden staatlichen Kontrolle zu tun.

■ Grenzabstand

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. 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 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 eine Unterschreitung des vorgenannten Grenzabstandes vor. Die vorgenannten Gebäude dürfen jedoch einen Bruttorauminhalt von 30 m³ 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. Sollten Sie die Errichtung eines Nebengebäudes mit einer Höhe von mehr als 3 Metern begehren, kann Ihnen der betroffene Nachbar eine schriftliche Zustimmung zur beabsichtigten Höhe erteilen.

■ Veränderung von Grundstücksgrenzen (§ 9 LBO)

Die im bisherigen § 9 LBO geregelte bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung ist entfallen. In einem bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigungsverfahren müssten bauordnungsrechtliche Anforderungen geprüft werden, die im Rahmen der Genehmigungsfreistellung und im

vereinfachten Baugenehmigungsverfahren weitgehend nicht mehr geprüft werden. Nach wie vor dürfen durch die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Bestimmungen der LBO oder den aufgrund der LBO erlassenen Vorschriften widersprechen.

Entstehen durch die Teilung Verhältnisse, die im Widerspruch zu bauordnungsrechtliche Vorschriften stehen, muss eine Abweichungsentcheidung getroffen werden.

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 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 öffentlichrechtlichen 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 der Bestimmungen. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen vorstehend genannte Vorhaben ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

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. Insbesondere beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und den Vorhaben die der Genehmigungsfreistellung unterfallen, hat die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen ein Bauvorhaben, das im Anzeigeverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

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 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 zu in-





formieren. Die Entscheidungen trifft die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Ausgedehnt worden ist die Verfahrensfreiheit auf die Beseitigung von bestimmten Anlagen (§ 61 Abs. 4 LBO). Trotz der mit der Beseitigung von baulichen Anlagen verbundenen Gefahren, insbesondere für die auf der Baustelle tätigen Personen, ist es 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 und dem Umfeld ein gestuftes System des Nachweises der Standsicherheit eingeführt.

Auch für solche Maßnahmen wird empfohlen, sich mit einem qualifizierten Entwurfsverfasser oder aber der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung zu setzen. Ohnehin ist die Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Instandsetzungsarbeiten sind verfahrensfrei.

Genehmigungsfreistellung (§ 63 LBO)

Mit dem Inkrafttreten der LBO 2004 wurde das sog. Freistellungsverfahren für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zur Pflicht, sofern die Voraussetzungen des § 63 LBO zutreffen. Die einzureichenden Unterlagen werden weder von der Bauaufsichtsbehörde noch von der Gemeinde geprüft.

Die Verantwortung liegt allein beim Architekten und beim Bauherrn. Es werden daher auch keine Gebühren berechnet.

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 Bebauungsplans liegen,
- die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs muss gesichert sein,
- sie dürfen keine Abweichungen von Vorschriften der LBO oder von Vorschriften auf Grund der LBO erfordern, ausgenommen sind örtliche Bauvorschriften,
- schließlich darf die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB beantragt haben.

Der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen zweifach bei der Gemeinde einzureichen, die Gemeinde legt 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 verkürzen und dem Bauherrn einen früheren Baubeginn ermöglichen, indem sie ihm vor Ablauf der Frist schriftlich mitteilt, dass kei-

ne vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB beantragt wird.

Wenn mit den Freistellungsunterlagen ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans oder Abweichung von örtlichen Bauvorschriften eingereicht wird, darf mit dem Vorhaben erst nach Zulassung der Ausnahme, Befreiung oder Abweichung durch die Gemeinde begonnen werden. In diesem Fall werden auch Gebühren berechnet.

■ 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 abzurufende Prüfprogramm.

Auf folgende Vorhaben bezieht sich diese Regelung:

- Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, das sind
- freistehende Gebäude mit einer Höhe von 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² (Geb.Kl. 1) und
- freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude (Geb.Kl. 1)
- Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² (Geb.Kl. 2)
- Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (Geb.Kl. 3)
- Sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind
- Nebengebäude und Nebenanlagen zu Vorhaben der Klassen 1 bis 3 und zu sonstigen Anlagen

Das Bauordnungsrecht wird 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 Prüfumfanges zugleich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mitentschieden werden. Gegebenenfalls sind auch andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu prüfen, bei denen eine eigenständige Entscheidung wegen der Baugenehmigung entfällt, dazu gehören insbesondere die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen, Belange des Denkmalschutzes sowie bestimmte wasserrechtliche Belange und straßenrechtliche Entscheidungen.

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

Baugenehmigungsverfahren (§ 65 LBO)

Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

Ist eine Baumaßnahme weder den verfahrensfreien Bauvorhaben noch den Bauvorhaben, die der Genehmi-

gungsfreistellung 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 Baubedarf 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 Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Mit Inkrafttreten der LBO 2004 kann auch die Gemeinde für die Erteilung eines Vorbescheides zuständig sein und zwar dann, wenn im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die





Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans durch eine Voranfrage geklärt werden soll.

Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt 3 Jahre und kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändert hat.

■ Bauantrag

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Die Anzahl der einzureichenden Ausfertigungen richtet sich nach der Art des Vorhabens und des Verfahrens.

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

- Die Vervielfältigung der Flurkarte; sie muss vom Katasteramt beglaubigt und neuesten Datums sein.

- Lageplan, nicht kleiner als 1:500 erstellt auf der Grundlage der Flurkarte und einer örtlichen Aufnahme des tatsächlichen Bestandes
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Darstellung der Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermaßung
- Baubeschreibung mit Beschaffenheit und Lage des Baugrundstückes, Beschreibung der baulichen Anlage
- **Berechnung**
 - der bebauten Fläche
 - der Geschossflächenzahl
 - der Grundflächenzahl
 - der Rohbau- und Gesamtbaukosten
 - des umbauten Raumes
- Standsicherheitsnachweis und andere bautechnische Nachweise (Wärme- und Schallschutz)
- Darstellung der Grundstücksentwässerung

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

■ Behandlung des Bauantrages (§70 LBO)

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

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

Die 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 Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und 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 sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

■ Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit dem Gebührenverzeichnis Bauaufsicht 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 materielle 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 einer 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 (Zusammenfassungsbaulast)
- 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 oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt.

Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem

Notar öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden. Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

Mit der Eintragung in ein Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

■ Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 87 LBO). Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.





HECK & CO

Bauelemente

- ▢ Fenster
- ▢ Markisen
- ▢ Türen
- ▢ Rollläden
- ▢ Jalousien
- ▢ Treppen

Auf der Gass 13 · 66646 Marpingen · Telefon: 0 68 53 / 91 96 99
Telefax: 0 68 53 / 92 25 78 · Mobil: 01 71 / 5 04 03 78



Bauunternehmung

Christian Maurer

Maurer- und Betonbaumeister

Mombergstraße 14
66649 Oberthal-Gronig

Tel.: (0 68 54) 87 10
Mobil: (01 70) 2 11 16 86



Putz Müller

Inhaber: Uwe Müller, Stukkateurmeister

- Gips
- Stuck
- Putz und Farbe
- Restaurierung im Denkmalschutz

Am Biehl 89 · 66646 Marpingen

Tel. (0 68 53) 13 65 oder (0 68 27) 28 47
Fax (0 68 27) 30 57 32

Zimmerei und Bedachung



M. LUMEN GmbH

Zimmerarbeiten
Dacharbeiten

Innenausbau
Dämmtechnik

66646 Marpingen · Tel. 0 68 53/50 20 700

Bauen und Renovieren



Bernd Litz GmbH



Meisterbetrieb in beiden Handwerken



Bedachungen
Zimmereiarbeiten



St.-Wendeler-Str. 75 · 66625 Wolfersweiler
Tel.: 0 68 52 / 9 23 46 · Fax: 0 68 52 / 9 23 48

Schreinerei PETER BORN

Wintergärten aus Holz, Holz-Alu, Kunststoff und Kunststoff-Alu
mit wärmegeprägten Gläsern - Verkauf und Montage von
Beschattungsanlagen **Fenster · Treppen · Haustüren · Innenausbau**



Ihr Platz an der Sonne

PETER BORN Bau- & Möbelschreinerei **MEISTERBETRIEB**

Hauptstraße 157 · 66606 St. Wendel

Telefon: 0 68 51 - 78 06 · Fax: 0 68 51 - 8 36 44

www.saarshopping.de · E-Mail: wintergaerten-born@gmx.de

® Ihr Platz an der Sonne
nom
Wintergartensysteme

Markisen und
Beschattungsanlagen



Kapitel 5

Denkmalschutz und Denkmalpflege

28

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).

Seit 1. Januar 2005 trägt das Staatl. Konservatoramt den neuen Namen „Landesdenkmalamt“. Die unteren Denkmalschutzbehörden wurden mit dem gleichzeitig in Kraft getretenen neuen Denkmalschutzgesetz aufgelöst. Ihre Aufgabenbereiche wurden in das Landesdenkmalamt integriert.

Zu den Aufgaben des Landesdenkmalamtes gehört u. a.

- Eigentümer bei der Pflege, Unterhaltung und Wiederherstellung ihres Baudenkmals zu beraten und zu unterstützen,
- die Genehmigung von Baumaßnahmen an Denkmälern,
- das Erstellen von Gutachten in allen Angelegenheiten des Denk-

malschutzes und der Denkmalpflege

- die Durchführung von wissenschaftlichen Untersuchungen an Kulturdenkmälern.

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 Landes- bzw. Kreismitteln in Anspruch nehmen.

Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmalern selbst sind abstim-mungsbedürftig, 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 Denk-



malschutzbehörde, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggf. unzulässig ist.

Landesdenkmalamt
Schlossplatz 16
66119 Saarbrücken

Praktische Baudenkmalpflege
Landkreis St. Wendel
Tel.: 0681/501-2602

Kapitel 6

Die Bauausführung

■ 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/m² 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 Einzelfall. Der Zielwert bei der Dachdämmung ist ein k-Wert von 0,15 W/m² 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 CO₂.



- Elektroinstallationen aller Art
- VBG 4 Prüfungen
- E-Check

Jörg Ecker
Marienstraße 33
66646 Marpingen
Telefon: 0 68 53/30 08 21
Telefax: 0 68 53/30 08 27
E-Mail: ElektroJE@aol.com

HEIZUNGSBAU GISCH

- Heizung
- Sanitär
- Solar
- Kaminsanierung
- Kundendienst

Jahnstraße 10
66640 Hirstein
Tel. 0 68 57 / 61 10
Fax 0 68 57 / 92 11 96

- Alternative Energien (Pellets, Holz- und Solaranlagen)
- Aluminiumheizkörper und Brennwerttechnik

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

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 den Glasflächen, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen

und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

Konsequente Dämmung von Kellern Dämmschichtdicken von 12 bis 15 cm erreichen einen Ziel-k-Wert von $0,3 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. Zu beachten ist auch hier eine wärmebrückenfreie Konstruktion, die durch das Weiterführen der Wanddämmung deutlich unter die unterste Geschosdecke 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 wärmegeämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD - Transparente Wärmedämmung) genutzt.

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

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

Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden.

Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode.

Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige



Dreischeiben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.

Zentrale Warmwasserbereitung

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

zeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

Solare Warmwasserbereitung

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

Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 % des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser. Als Faustformel rechnet man mit 1bis 2 m²-Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung so-

gar 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.





Kapitel 7

Boden- und Umweltschutz

■ Mutterboden

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3,0 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden o. ä. abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

■ Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen

getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen.

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

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

Bodenaushub

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

Bauschutt

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und 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, Fußbodendiele 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, Spraydosens, 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.



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.

66606162/1. Auflage / 2006

INFOS AUCH IM INTERNET:

www.alles-deutschland.de

www.alles-austria.at

www.sen-info.de

www.klinikinfo.de

www.zukunftschancen.de



Kompetenz aus
einer Hand

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2 • D-86415 Mering

Telefon +49 (0) 8233 384-0

Telefax +49 (0) 8233 384-103

info@weka-info.de • www.weka-info.de

Heizungsbau und Sanitär
NORBERT HOFFMANN



HARREITHER
INTELLIGENTE ENERGIESYSTEME

Behagliche Wärme durch Fußboden- und Wandheizung

Osenbachstr. 37 · 66649 Oberthal · Tel. 0 68 54 · 70 90 170
Fax 0 68 54 · 70 90 171 · Handy 01 71 · 7 98 00 66

Renommierete Firmen am Bau

Persch

GBR



Alle Arbeiten aus einer Meisterhand!

- Renovierung u. Neubau von Bädern
- Fliesen u. Fliesenverlegung für Bad-, Wohn- u. Außenbereich
- Heizung- u. Sanitärinstallation
- Trockenausbau u. Deckenverkleidung
- Kemmlit-Elemente

IHR **TRAUMBAD** AUS EINER (MEISTER)HAND

Der Badspezialist

- Familien-Bad
- Wellness-Bad
- Altengerechtes Bad
- Behindertengerechtes Bad
- Designer-Bad



Beratung – Planung mit 3-D-Zeichnung

10 Tage Bauzeit bis zum neuen Badvergnügen.

Wir führen alle Arbeiten zu einem Festpreis selbst aus.

St. Wendel · Jakob-Stoll-Straße 83

Tel. 0 68 51 / 17 40 · E-Mail: perschgbr@t-online.de

Josef Weiant GmbH

- ▶ Heizungsbau
- ▶ Gas- und Wasserinstallation
- ▶ Sanitäre Anlagen
- ▶ Kaminsanierung
- ▶ Kundendienst

66606 St. Wendel-Urweiler, Hauptstraße 85
Telefon (0 68 51) 93 98 00, Telefax (0 68 51) 8 29 75

„Alles was das Leben schöner macht“

EXKLUSIVE RAUMGESTALTUNG, RAUMAUSSTATTUNG UND BERATUNG

Hochwertige, handgefertigte Dekorationen und Polster- und Sattlerarbeiten, elegante Deko-Polsterstoffe sowie Teppiche und Teppichböden, textile Wandbespannung, Sonnenschutz für Innen- und Außenbereich, Kleinmöbel, Lampen, Spiegel und Zubehör.

A. DÖRRENBACHER-LEHNERT

KIRCHSTR. 11A · 66606 St. WENDEL-BLIESEN · TEL. (0 68 54) 18 38



Meisterbetrieb

FACHBETRIEB

Rollladen- und Jalousienbauer-
Handwerk



ROLLLÄDEN – JALOUSIEN – MARKISEN
ELEKTRO-ANTRIEBE – FENSTER
GLASREPARATUREN

Wurzelbach 2 · **66606 St. Wendel**

Telefon **0 68 51/80 02-0** · www.schenkel-sonnenschutz.de