



Landkreis
MERZIG-WADERN
Die Landrätin

Bauen im Landkreis Merzig-Wadern

INFORMATIONSBROSCHÜRE FÜR BAUWILLIGE

Der Landkreis Merzig-Wadern, der auch als „der grüne Landkreis“ bezeichnet wird, verdankt sein attraktives Erscheinungsbild zum einen der vielfältigen und abwechslungsreichen Landschaftsausstattung, aber auch einer über Generationen genutzten Kulturlandschaft.

Das Wechselspiel zwischen geschlossenen Wäldern, offenen Landschaftsausschnitten und die eingesprengten Siedlungen haben den Landkreis Merzig-Wadern zu einer sehr attraktiven Gegend für die naturgebundene Erholung und den Tourismus werden lassen.

Die vielen kleinen Dörfer haben ihre Wurzeln in einer über Generationen die Landschaft prägenden kleinbäuerlichen Struktur. Die Bauernhäuser, Dorfplätze und Hausbäume verleihen vielen dieser kleinen Orte ihr typisches Gesicht. Die Dörfer spiegeln Lebensart und Lebensweise der Menschen wider.

In dieser Umgebung das eigene Haus zu errichten, steht auf der Wunschliste der Bürgerinnen und Bürger unseres Landkreises ganz oben. Bevor jedoch der Traum vom Eigenheim verwirklicht werden kann, sind viele Hürden zu nehmen. So müssen die rechtlichen Vorgaben von Bund und Land beachtet werden. Hierbei kann viel Zeit und auch Geld gespart werden.

Der Ihnen vorliegende Ratgeber soll helfen, diese Hindernisse leichter zu bewältigen, auch soll er Ihnen Hinweise, Anregungen und Ratschläge für die Planung und Realisierung Ihres Vorhabens geben.

Sie erhalten Hilfen zum Baurecht, zur Bauausführung, eine Auflistung der örtlich zuständigen Ansprechpartner bei den Städten und Gemeinden, der zuständigen Versorgungsunternehmen und Behörden, jedoch auch Hinweise rund ums Bauen.

Für weitergehende Information und Beratung stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Unteren Bauaufsichtsbehörde gerne zur Verfügung.

Zu Ihrem Bauvorhaben wünsche ich Ihnen viel Erfolg.




Ihre Landrätin
Daniela Schlegel-Friedrich

EDGAR AREND

Schreinermeister

Bau- und Möbelschreinerei
Treppenbau · Innenausbau · Bauelemente

Bieler Straße 33 · 66687 Wadern-Bardenbach
Tel. 0 68 71/46 52 · Fax 0 68 71/83 33 · Auto 01 77/6 91 53 53
E-Mail: edgararend@aol.com · www.schreinerei-arend.de



Bernhard Gasper Tischlermeister

Bau- und Möbeltischlerei
Innenausbau · Bestattungen

Provinzialstraße 18 · 66679 Losheim-Bachem
Tel.: 0 68 72/64 99 · Fax: 50 58 45 · Mobil: 01 70/2 01 71 15



PLANEN – BERATEN – EINRICHTEN

MÖBEL HEINZ GMBH

Wiesenstr. 5 · 66679 Losheim am See · Tel. 0 68 72/90 02-0 · Fax 90 02-40
eMail: info@moebel-heinz.de · Internet: www.moebel-heinz.de



Walter Emmerich GmbH
Schreinermeister

Provinzialstr. 36
66679 Losheim-Bachem
Tel.: 0 68 72/25 73
Fax: 0 68 72/75 72

**Wir planen und bauen Möbel für:
Arztpraxen u. Apotheken
Büros u. Läden
Wohnungen (Küche, Bad, etc.)**

BAUELEMENTE *seit 1990*

GEORG OEHM

Fenster – Haustüren – Innentüren – Parkett – Treppen

66701 Beckingen-Haustadt · Friedhofstraße 54 b
Mobil 01 75/9 45 97 26
Telefon 0 68 35/9 39 06 · Telefax 0 68 35/9 39 07



branchenregister teil 1

Liebe Leserinnen und 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.

SEITE	SEITE	SEITE
a	d	
Altbausanierung14, 24, 41	Dachdeckereien41	Geländer und Tore32
Aussenanlagen18	Edelstahlarbeiten32	Glas34
Banken und SparkassenU4	ElektroinstallationenU3	Glasbe- und verarbeitung34
Bau- und Möbelschreinerei2	ElektrotechnikU3	Glasgestaltung34
Bauabdichtungen24	Energieversorgung22	h Hausmeisterservice24
Baubiologie35	Erd- und Trockenlegung24	Hausverwaltungen32
Bauelemente32	Estriche18	Heizung und Sanitär38
Baumaschinenhandel18	f Feng-Shui41	Heizungs- und Sanitärbedarf38
Baumaschinenvermietung18	Fenster – Türen – Tore34	Hoch- und Tiefbau18
Bausanierungen41	Fenster und Türen2, 4, 18, 34	i Immobilien32
Baustellenrodung28	FernsehgeräteU3	Ingenieurbüros für Baustatik6
Baustoffe24	Fertigbau28	Ingenieurbüros für Haustechnik6
Baustoffgroßhandel14	Fliesen und Kaminöfen38	Ingenieurbüros6, 13
Bauträger24	Fliesenverlegung18, 28, 38	Innenausbau2, 24
Bauträrgesellschaft14	g Garagentore32	Isolierungen28
Bauunternehmungen .3, 14, 17, 18, 28	Garten- und Landschaftsbau ..24, 30	k Küchen2, U2
Bodenbau18	Gartenbau30	m Kühlraumbau28
Bodenbeläge4	Gartengestaltungen32	Malerbetriebe4, 24, 31, 36, 41, U2
Brennstoffe24	Gebäudereinigung32	Markisen – Klappläden18

Bauunternehmung • Maurermeister
UWE MIKE



Uwe Mike
Maurermeister

Gewerbegebiet Bruchwies

66663 Merzig

Telefon 0 68 61/46 91

Telefax 0 68 61/79 09 19

Mobil 01 71/7 33 80 07



W. DARIMONT

Alarmanlagen - Videoüberwachung

Rauchmeldeanlagen

Mechanische Sicherheitstechnik

Schließanlagen - Schließzylinder

Schlüssel

Beratung – Montage – Verkauf

Im Gottscheck 13 · 66663 Merzig

Tel.: 0 68 61/22 69 · Fax: 0 68 61/79 06 78

Funk-Tel.: 0173/5 67 38 86 · E-Mail: Darimont@gmx.de

branchenregister teil 2

SEITE

Markisen	34
Massivhausbau	14
Möbel	2
Natursteine	18
Natursteinverlegung	28
Ökologisch Bauen	35
Ökologischer Holzhausbau	24
Rechtsanwälte	10
Satellitenanlagen	U3
Schlossereien	30
Schlüsselfertiges Bauen	17
Schreinereien	2
Sicherheitstechnik	3
Solaranlagen	38
Spezialbaumfällungen	32
Stukkateurbetriebe	31, 36, U2
Technische Ausrüstung	6
Torantriebe	32
Treppenbau	2
Überdachungen und Balkone	32
Vermessungsbüros	6
Zimmereien, Bedachungen	24
Zimmereien	41

U = Umschlagseite

maler-schirra@arcor.de



Maler SCHIRRA

- Malerarbeiten • Außenanstriche
- Bodenbeläge • Sanierungen
- Vollwärmeschutz

66663 Merzig-Besseringen · Bezirksstraße 156
Telefon (0 68 61) 66 64 · Telefax (0 68 61) 7 66 97





HASSLER
BAUELEMENTE

FENSTER-TÜREN

ALU

HOLZ-ALU

HOLZ

KUNSTSTOFF

TREPPEN

WINTERGÄRTEN

66687 Wadern
Hochstraße 7b
☎ 06871-9 12 70
Fax: 06871-9 12 71

66123 Saarbrücken
Meerwiesertalweg 23
☎ 0681-9 58 06 53
Fax: 0681-9 58 06 55

www.baelemente-hassler.com

das baugrundstück

Auswahl eines Grundstückes

Die Auswahl eines Baugrundstückes ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit dem 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 Grundstückes hilfreiche Aufschlüsse geben.

Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstückes 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 (durch Baulasteintragung im Baulastenverzeichnis der UBA) daran anliegen.

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

zuständigen Stadt/Gemeinde und der Unteren 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)? - (Stadt/Gemeinde)
- Liegt es evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes oder außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles)?

- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstückes 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 Baugrundes und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen (Stadt-/Gemeindebauämter, Versorgungsunternehmen).
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten? (Stadt/Gemeinde)
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück? (Stadtwerke, Energis, städt. Tiefbauämter)
- 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 Ein-

Ingenieurbüro für Bauwesen

Diplom Ingenieur (FH) Christian Groß

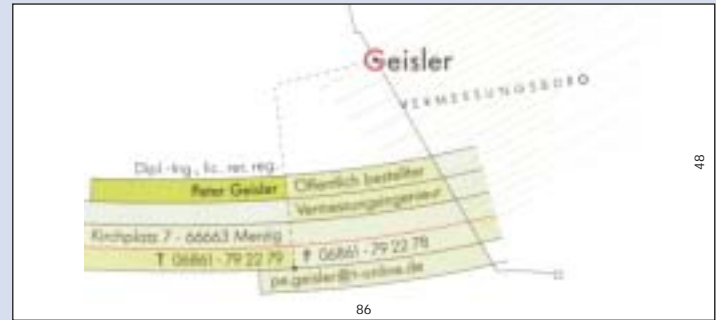
Mitglied in der Ingenieurkammer des Saarlandes

An der Finkenburg 15 · 66709 Weiskirchen

email: info@ing-buero-gross.de

Telefon (0 68 76) 3 93 · Telefax (0 68 76) 74 67

Tragwerksplanung im Stahlbeton-, Stahl-, Holzbau;
Ingenieurbauwerke, Fertigteiltbau, Brückenbau
EnEV- + Schallschutznachweise



48

Ingenieurbüro für Technische Gebäudeausrüstung

Dipl.-Ing. Hanno Klein (FH)

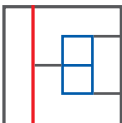
Heiligkreuzstraße 2-6 · 66709 Weiskirchen

Telefon: 06876 – 9900112

Telefax: 06876 – 9900191

Mobil: 0171 – 5404087

e-mail: ib-tg-klein@t-online.de



Dipl.-Ing. Horst Barthel

Mitglied der Ingenieurkammer des Saarlandes

Beratender Ingenieur für Bauwesen

Prüfingenieur für Baustatik

Von der IHK des Saarlandes öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für Beton-
und Stahlbetonhochbau

Planung und Beratung

- Statik
- Schall- und Wärmeschutz
- Gutachten
- Prüfungen

Torstraße 37
D-66663 Merzig

Telefon: 0 68 61/1883
Telefax: 0 68 61/1864

email: INGENIEURBUERO.Barthel@t-online.de

Dipl. Ing. (TU) Edwin Maus

Ing. Büro für Baustatik

Auf der Kimm 28
66709 Weiskirchen

Tel. 0 68 76/79 13 20
Fax 0 68 76/79 13 21

email: edwinmaus@t-online.de

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Dipl.-Ing.

NORBERT MÜLLER

Beratender Ingenieur KBI

- ▶ Beratung ▶ Planung ▶ Bauleitung
- ▶ Baubetreuung ▶ Baustatik ▶ Sanierung
- ▶ Bauwerksinstandsetzung ▶ Gutachten

Auf der Schlädt 55
66679 Losheim-Hausbach
Tel. 0 68 72/63 42 · Fax 0 68 72/8 86 41

kaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?

- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Unteren Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggfls. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstückes 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 Baugrundstückes vorgesehen sind. (Untere Bauaufsichtsbehörde, Stadt/ Gemeinde)

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 Dedektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstückes. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerb-



lich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf möglich 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 schlum-

mern. 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.

das baugrundstück

Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. 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 Grundstückes über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Telefon-Nr.: 06861-80231). 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
- ggfls. Straßen-, Kanal- und Wasseranschlussgebühr
- ggfls. 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 Grundstückes 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

das baugrundstück

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.



WIR BERATEN SIE GERNE



MR

Markus Rausch



RECHTSANWALT

Tätigkeitsschwerpunkte

- Baurecht
- Familienrecht
- Mietrecht

Freiherr-vom-Stein-Straße 27 · 66693 Mettlach
Im Gebäude der Sparkasse
Telefon: 0 68 64/75 88 und Telefax: 0 68 64/75 01

Karl Dillschneider

Rechtsanwalt

Schankstraße 1 · 66663 Merzig
Telefon 0 68 61/42 42



Rechtsanwalt
Markschläger

Im Mannenbruch 4
66663 Merzig
anwalt@markschlaeger.de
Telefon 0 68 61-79 05 81
Telefax 0 68 61-79 05 73

Lassen Sie alle Verträge von Fachleuten prüfen oder nach individuellen Bedürfnissen ausarbeiten, bevor Sie sich mit einer einfachen Unterschrift in das größte finanzielle Abenteuer Ihres Lebens begeben!

Mitglied der ARGE Baurecht des DAV!
Zugelassen an allen Amts-, Land- und Oberlandesgerichten!
Wir übernehmen ausschließlich Bau-, Architekten- und Vergaberechtsmandate!

das öffentliche 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).

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 gesamte Gemeindegebiet und ordnet den vorsehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z.B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

Bebauungsplan

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

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um

das bauplanungsrecht

zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 ist.

Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 sollen Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz 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 Ent-



scheidung 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.

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/Gemeinde 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 bebauter Ortsteile

Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifi-

das bauplanungsrecht

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

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

Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um

diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

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

- die Darstellung des Flächennutzungsplanes,
- die Darstellungen des Landschaftsplanes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft,
- das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

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



Ingenieurbüro
Franz-Josef Weber Dipl.-Ing. (FH)
Beratender Ingenieur KBI

Prüfingenieur für Baustatik VPI
Fachrichtung: Massivbau und Metallbau

Statik – Stahlbetonbau – Stahlbau
Holzbau – Bauleitung

66687 Wadern-Noswendel · Am Sandberg 40
Tel.: (0 68 71) 92 18 82 · Fax: (0 68 71) 92 18 83
www.statik-weber.de · mail@statik-weber.de

- **Neubau**
- **Mauerwerkbau**
- **Planung**
- **Aussenanlagen**
- **Altbausanierung**
- **Betonbau**

Kleider kauft man von der Stange,
ein Haus sollte so individuell sein
wie sie selbst.

Wir beraten Sie gerne!

Sven Glesius

Maurer-Meister

Losheimer Straße 30
66709 Weiskirchen
Tel. 0 68 76 - 70 04 48
Fax 0 68 76 - 70 04 53
Mobil 0160 - 97 92 22 66

- Preiswert
- Schnell
- Zuverlässig



Wir bringen's! Baustoffe für Haus und Garten

Bahnhofstraße 75 · 66679 Losheim am See · Telefon 0 68 72 · 60 00-0

BERATEN
PLANEN
BAUEN

BECKER
massivhaus



BECKER Massivhaus GmbH
Merziger Straße 28
66679 Losheim am See

3. Preis **SCHÖNER
WOHNEN**
Telefon 0 68 72/88 78 96
www.becker-massivhaus.de



KEILING GMBH

BAUUNTERNEHMUNG
HOCH-, TIEFBAU
ROHBAUERSTELLUNG

Brückenstraße 47 · 66663 Merzig-Besseringen
TELEFON 0 68 61 / 99 22 75

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 im Jahr 2004 enthält nicht unwesentliche Änderungen, insbesondere ist der Regelungs- und Prüfungsumfang reduziert worden, um damit einen Schritt weg von der umfassenden staatlichen Kontrolle zu tun; allerdings führt dies zu einer Zunahme der Risiken für die Bauherren.

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 Hauseingangstrepfen und Behindertenaufzüge dürfen den Abstand im Einzelfall 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 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, läßt die Bauordnung für das Saarland Garagen einschließlich Abstellräume, Nebengebäude und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern sowie Gewächshäuser bis zu 12 m Gesamtlänge je Grundstücksgrenze zu. Die vorgenannten Gebäude dürfen jedoch, ausgenommen Garagen, einen Bruttorauminhalt von jeweils 30 m³ nicht überschreiten.

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

Die zuvor aufgeführten Gebäude dürfen eine grenzseitige mittlere Wandhöhe von 3,00 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Diese Höhe übersteigende Dächer dürfen zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 45° geneigt sein.

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

das bauordnungsrecht – allgemein –

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

Entstehen durch die Teilung Verhältnisse, die im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften stehen, muss eine Abweichungsentscheidung getroffen werden. Sofern der Abweichung nicht stattgegeben werden kann, 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 und Risiken im Vorfeld der Teilung unbedingt fachkundigen Rat bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde 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 weiteren am

Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass alle 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 erforder-

licher Anträge, Anzeigen und Nachweise an die Untere 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 gesetzlichen Vorschriften. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht.

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.

das bauordnungsrecht – allgemein –

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 Anforderun-

gen 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.



PROFIHAUS gmbh
Ihr Partner für schlüsselfertiges Bauen
BAU-EXPERTENCENTRUM
66625 Nichteiden-Elsen · Gewerbegebiet · Kladdenflöß 9
☎ 0 68 52-99 15 53 · Fax -9 91 55 53
email: info@profi-haus-gmbh.de

Bei uns sind Sie in guten **Wänden!**

Wir bauen Ihr Traumhaus!

L. Graf *Estriche*

Moderner Bodenbau · Estriche aller Art

über 25-jährige Erfahrung

Bühlstraße 14
66687 Wadern-Wadrill

Telefon (0 68 71) 84 04
Telefax (0 68 71) 84 51
Mobil 01 71/4 21 37 07

Seit
118 Jahren
Ihr zuverlässiger
Partner wenn's
ums Bauen geht



SCHWEMLINGEN
Am Pappelter Wäldchen 1 · 66663 Merzig
Tel. (0 68 61) 46 19 · Fax (0 68 61) 7 45 24
E-Mail: Hoffmann-Bau@schlau.com



Werner Guckeisen

GmbH
Fliesen – Marmor



Fachbetrieb des
Fliesengewerbes

Klinkerstraße 39a
66663 Merzig-Brotdorf
Telefon 0 68 61 / 66 23
Telefax 0 68 61 / 7 63 17
Mobil 01 71 / 5 30 06 14



Mietservice
1300
Th. Maas

Handel – Miete – Service – Vermietung auch mit Fahrer
66706 Oberperl · Haus Biringer Str. 30 · Tel. 0 68 67 - 13 00

Hochbau · Umbau · Außenanlagen



Bauunternehmung Martin Groß

Silwinger Str. 43 66663 Merzig – Mondorf
Telefon: 06869/230 Telefax: 06869/1514
Email: info@gross-mondorf.de

Fenster – Markisen – Jalousien
Roll- u. Klappladen – E-Antriebe



Klinkerstraße 91
66663 MZG-Brotdorf

Tel. 0 68 61/7 72 05
Fax 0 68 61/7 46 14

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 informieren. Die Entscheidungen trifft die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde.

Ausgedehnt worden ist die Verfahrensfreiheit auf die Beseitigung von bestimmten Anlagen (§ 61 Abs. 4 LBO). Trotz der mit der Beseitigung von baulichen Anlagen verbundenen Gefahren, insbesondere für die auf der Baustelle tätigen Personen, ist es gerechtfertigt, kein Genehmigungsverfahren durchzuführen. Ausreichend ist vielmehr, dass bei der Beseitigung keine Gefährdung der Standsicherheit sowie der Standsicherheit für benachbarte Gebäude entsteht. Daher ist in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse und dem Umfeld des Gebäudes ein abgestuftes System des Standsicherheitsnachweises 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 Unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Instandsetzungsarbeiten sind verfahrensfrei.

Verfahrensfreie Vorhaben nach § 61 Abs. 1 LBO

Beispiele

- Garagen einschließlich Abstellraum mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m und bis zu 36,00 m² Brutto-Grundfläche,
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 36 m² und einer Tiefe bis zu 3,00 m,

- Solaranlagen in, an und auf Dach- oder Außenwandflächen sowie gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3,00 m und einer Gesamtlänge bis zu 12,00 m,
- Einfriedungen und Sichtschutzwände jeweils bis zu 2 m Höhe im Innenbereich, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1 m Höhe,
- Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m²,
- Dächer von Gebäuden einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung des bisherigen statischen Systems und der Dachhöhe,
- einzelne Aufenthaltsräume im Dachraum von Wohngebäuden, wenn dadurch die Gebäudeklasse 3 nicht überschritten und die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht verändert wird; der Einbau in der Dachfläche liegender Fenster gilt nicht als Veränderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes,
- Treppenaufzüge in Wohngebäuden.

Darüber hinaus sind nach § 61 Abs. 2 verschiedene Maßnahmen verfahrensfrei. In diesem Fall ist jedoch erforderlich, dass das beabsichtigte Vorhaben der Stadt/Gemeinde durch Einreichen der erforderlichen Unterlagen zur Kenntnis gegeben wird. Diese kann innerhalb von 2 Wochen eine Untersagung des Vorhabens beantragen.

genehmigungspflicht, genehmigungsfreiheit

Beispiele

- Gartenhäuser bis 60 m³ Brutto-Rauminhalt,
- Wintergärten bis 36 m² Brutto-Grundfläche,
- Dächer und Dachaufbauten einschließlich Dachgauben.

Bei Maßnahmen zur Erneuerung von Dächern oder der Errichtung von Wintergärten ist die statisch konstruktive Unbedenklichkeit durch eine Tragwerksplanerin oder einen Tragwerksplaner festzustellen und mit den zuvor genannten Unterlagen vorzulegen.

Nach § 61 Abs. 3 ist die Änderung der Nutzung verschiedener Anlagen ebenfalls verfahrensfrei. Auch ist die Beseitigung (Abbruch) von baulichen Anlagen und Gebäuden teilweise verfahrensfrei (§ 61 Abs. 4 LBO).

Empfehlenswert ist in jedem Fall, vor Durchführung einer Maßnahme mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde Rücksprache hinsichtlich der Genehmigungspflicht oder Verahrensfreiheit zu halten.

Genehmigungsfreistellung (§ 63 LBO)

Im Freistellungsverfahren nach § 63 LBO erfolgt keine Prüfung durch die UBA oder die Gemeinde. Die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften obliegt dem Bauherrn und dem Entwurfsverfasser.

In § 63 Absatz 1 ist geregelt, welche Bauvorhaben der Genehmigungsfreistellung unterliegen. Dies sind:

1. Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3,
2. sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind,
3. Nebengebäude und Nebenanlagen zu Vorhaben der Nrn. 1 und 2.

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 keine Abweichungen von Vorschriften der LBO enthalten,

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.

Checkliste für einen Bauantrag im Freistellungsverfahren nach § 63 LBO

- Bauantrag schriftlich in **zweifacher Ausfertigung** an die zuständige Stadt bzw. Gemeinde,

- Beschreibung des Baugrundstücks (Vordruck),
- Beschreibung der baulichen Anlage (Vordruck),
- Beschreibung der Feuerungsanlage (Vordruck),
- Nachweis der baulichen Nutzung (Vordruck),
- Beschreibung der Baumaßnahme geringen Umfanges (Vordruck für kleinere Bauvorhaben anstelle der v. g. Vordrucke)
- Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung (Vordruck), sofern erforderlich,
- Berechnung der Flächen und Rauminhalte (DIN 283, DIN 277),
- Berechnung der Abstandsflächen,
- Vervielfältigung der Flurkarte neuesten Datums, einmal beglaubigt, mit Grundstückseigentümern des Baugrundstücks sowie der angrenzenden Parzellen, wenn möglich mit Spannmaßen,
- Lageplan (Ergänzungsplan) mit Darstellung der Grundstücksentwässerung, mindestens im Maßstab 1:500,
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Ansichten mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländes, Schnitte),
- Bautechnische Nachweise (Nachweis der Standsicherheit, Energieeinsparnachweis, Nachweis des Schallschutzes),
- Erhebungsbogen für Baugenehmigung (Vordruck).

genehmigungspflicht, genehmigungsfreiheit

Genehmigungsverfahren

Dieser Abschnitt der neuen Bauordnung für das Saarland ist neu strukturiert worden.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 64 LBO)

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

Auf folgende Vorhaben bezieht sich diese Regelung:

- Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, das sind

Gebäudeklasse 1

- freistehende Gebäude mit einer Höhe von 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und
- freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude

Gebäudeklasse 2

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

Gebäudeklasse 3

- Sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m



- Sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind
- Nebengebäude und Nebenanlagen zu Vorhaben der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 und zu sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind zu diesen Klassen.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechts werden im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft. Geprüft wird daher zunächst nur die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften außerhalb des Bauordnungsrechtes, ausgenommen die Anforderungen

nach der Arbeitsstättenverordnung und der Energieeinsparverordnung.

Über den Bauantrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen zu entscheiden; die Untere 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.

Ihre Energieversorger

KRAFT UND WÄRME FÜR UNSER LAND!

Individuelle Strompreisangebote und umfangreiche Service-Dienstleistungen wie Präsenz vor Ort, 24-stündiger Bereitschaftsdienst, individuelle Energie-Einspar-Beratung und Förderprogramme für den effizienten Einsatz von Strom und Erdgas.

Wir haben immer ein offenes Ohr für Ihre Wünsche in allen Fragen rund um das Thema Energie und Umwelt.

- energis ServiceZentrum Merzig
Hochwaldstraße 70 · 66663 Merzig
Service-Telefon 0 68 61 / 7 99 - 33 33
Telefax 0 68 61 / 7 99 - 33 00
e-mail: online@energis.de
www.energis.de



Eine gemeinsame Gesellschaft von
VSE und **SAAR FERN GAS**

ServiceZentrum Merzig

Die richtige Adresse, wenn's ums
Energie- und Geldsparen geht:



Stadtwerke Merzig – sicher gut versorgt

Ihr Ansprechpartner für Energie- und Umweltdienstleistungen in Merzig. Wir stellen uns den Aufgaben der Gegenwart und Zukunft, setzen uns ein für eine zukunftsorientierte, umweltschonende und sichere Energieversorgung.

- Stadtwerke Merzig GmbH
Am Gaswerk 5 · 66663 Merzig · Telefon 0 68 61 / 70 06-1 00
e-mail: info@stadtwerke-merzig.de · www.stadtwerke-merzig.de



im Kreis Merzig-Wadern

TWL - Ideen mit Energie

Klare Antworten auf alle Ihre Fragen und Beratungswünsche bekommen Sie Montag - Freitag von 8.30 bis 12.00 Uhr, Montag - Mittwoch 13.00 bis 16.30 Uhr und Donnerstag 13.00 bis 18.00 Uhr.

■ TWL

Streifstr. 1
66679 Losheim am See
Telefon 0 68 72 / 9 02 90
eMail: info@twl-losheim.de
www.twl-losheim.de

Gemeinsam für die Umwelt und unsere Stadt

löst die Stadtwerke Wadern GmbH, eine gemeinsame Gesellschaft der Stadt Wadern und der energis GmbH, anstehende Aufgaben im Ver- und Entsorgungsbereich.

■ SWW

Noswendeler Straße 8
66687 Wadern
Telefon 0 68 71 / 90 12-0
eMail: info@swwadern.de
www.swwadern.de



Eine gemeinsame Gesellschaft
der Stadt Wadern
und der energis GmbH



Eine gemeinsame Gesellschaft von
VSE und **SAAR FERGAS**

ServiceZentrum Merzig

ZIMMER & WEBER GmbH

Zimmerei • Wintergartenbau • Innenausbau • Arbeiten in Leimholz
Ökologischer Holzhausbau • Asbestsanierung
Holzböden • Zimmertüren

Büro: Telefon: 0 68 72/9 14 21
Talstraße 5-6 Telefax: 0 68 72/9 18 59
66679 Losheim-Britten Mobil: 01 71/6 20 50 77

Internet:
www.Zimmer-Weber-GmbH.de



BAHR-BAUSANIERUNG

Holzschutz; Malerbetrieb; Hausmeisterservice;

Kellertrockenlegung mit Patent;

Saarbrücker Str. 7 • 66706 P E R L

Tel. 0 68 66/14 94 • Fax: 0 68 66/8 91

Handy: 01 75/1 41 53 90 • Auto: 01 71/2 64 53 53

Fachbetrieb seit 1977

J. GOERG OHG BECKINGEN
Inhaber: Burger Bahnhofstraße 2-4
Telefon (0 68 35) 23 03



Brennstoffe



Düngemittel



Baustoffe



Holz



Alles rund um den Bau

Hausbach
Gewerbegebiet 5
66679 Losheim am See

Tel.: 0 68 72/9 22 88 31
Fax: 0 68 72/88 83 76
Mobil: 0171/1 61 48 13



Wir bauen für Sie Ihr Haus
auf Wunsch:

- schlüsselfertig
- Ausbauhaus oder als Rohbau

BAUTRÄGER-GESELLSCHAFT mbH

Am Jungenwäldchen 29 • 66663 Merzig
Telefon 0 68 61/45 89 • Telefax 0 68 61/7 39 41
Autotelefon 0170/7 72 08 07 • www.smi-bautraeger.de



Aus altem Speicher bezugsfertigen
Wohnraum schaffen / Dachausbau
• Altbausanierung

Alles aus einer Hand!

E. Bouillon GmbH

66679 Losheim • Tel. 0 68 72/92 09 31 • Fax 0 68 72/92 09 32
Mobil: 01 60-97 02 80 43

Landschafts- und
Gartengestaltung

JONAS

- Baumfällungen
- Hausmeisterservice

Tel./Fax: 0 68 72/99 41 83
Mobil: 01 71/4 55 18 02

66679 Losheim am See



genehmigungspflicht, genehmigungsfreiheit

Checkliste für einen Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 64 LBO

- Bauantrag schriftlich in **vierfacher Ausfertigung** an die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde,
- Beschreibung des Baugrundstücks (Vordruck),
- Beschreibung der baulichen Anlage (Vordruck),
- Beschreibung der Feuerungsanlage (Vordruck),
- Nachweis der baulichen Nutzung (Vordruck),
- Beschreibung der Baumaßnahme geringen Umfanges (Vordruck für kleinere Bauvorhaben anstelle der v.g. Vordrucke),
- Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung (Vordruck), sofern erforderlich,
- Berechnung der Flächen und Rauminhalte (DIN 283, DIN 277),
- Berechnung der Abstandsflächen,
- Vervielfältigung der Flurkarte neuesten Datums, einmal beglaubigt, mit Grundstückseigentümern des Baugrundstückes sowie der angrenzenden Parzellen, wenn möglich mit Spannmaßen,
- Lageplan (Ergänzungsplan) mit Darstellung der Grundstücksentwässerung, mindestens im Maßstab 1:500,
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Ansichten mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländes, Schnitte),
- Bautechnische Nachweise (Nachweis der Standsicherheit, Energie-

einsparnachweis, Nachweis des Schallschutzes),

- Erhebungsbogen für Baugenehmigung (Vordruck).

Baugenehmigungsverfahren (§ 65 LBO)

Normales

Baugenehmigungsverfahren

Ist eine Baumaßnahme weder den verfahrensfreien Bauvorhaben noch den Bauvorhaben, die der Genehmigungs-freistellung unterliegen oder den Vorhaben für die das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren anwendbar ist, zuzuordnen, prüft die Untere Bauaufsichtsbehörde die Antragsunterlagen auf Übereinstimmung mit allen 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 Untere Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen, diese werden Bestandteil der Baugenehmigung.

Checkliste für einen Bauantrag im Genehmigungsverfahren nach § 65 LBO

- Bauantrag schriftlich in mindestens **fünffacher Ausfertigung** an die

zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde,

- Beschreibung des Baugrundstücks (Vordruck),
- Beschreibung der baulichen Anlage (Vordruck),
- Beschreibung der Feuerungsanlage (Vordruck),
- Nachweis der baulichen Nutzung (Vordruck),
- Betriebsbeschreibung für gewerbliche Anlagen (Vordruck), sofern erforderlich,
- Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Vordruck), sofern erforderlich,
- Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung (Vordruck), sofern erforderlich,
- Berechnung der Flächen und Rauminhalte (DIN 283, DIN 277),
- Rechnerischer Nachweis der Stellplätze mit zeichnerischer Darstellung,
- Berechnung der Abstandsflächen,
- Vervielfältigung der Flurkarte neuesten Datums, einmal beglaubigt, mit Grundstückseigentümern des Baugrundstückes sowie der angrenzenden Parzellen, wenn möglich mit Spannmaßen,
- Lageplan (Ergänzungsplan) mit Darstellung der Grundstücksentwässerung, mindestens im Maßstab 1:500,
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Ansichten mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländes, Schnitte),
- Bautechnische Nachweise (Nachweis der Standsicherheit, Energie-

genehmigungspflicht, genehmigungsfreiheit

- einsparnachweis, Nachweis des Schallschutzes),
- Erhebungsbogen für Baugenehmigung (Vordruck).

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. Wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften dem Vorhaben nicht entgegenstehen, erteilt die UBA nach Prüfung der Unterlagen einen positiven Vorbescheid.

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.

Bauantrag

Die Untere 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)

genehmigungspflicht, genehmigungsfreiheit

- Darstellung der Grundstücksentwässerung.

Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, der Entwurfsverfasser 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 so fehlerhaft sind, dass sie nicht bearbeitet werden können.

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

Die Untere 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 nichts entgegensteht, 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 ggfls. mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und 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 allem der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Ein-

klang steht, denn als betroffener Nachbar kann dieser die 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 Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte ihr Nachbar rechtzeitig über die Bauabsichten und die Baupläne informiert werden.

Ist zu erwarten, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden, soll die Bauaufsichtsbehörde die Nachbarn vor der Erteilung der Abweichungen und Befreiungen benachrichtigen.

Einwendungen der beteiligten Nachbarn gegen das von Ihnen geplante Bauvorhaben sind dann innerhalb von einem Monat nach Zugang der Benachrichtigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Die benachrichtigte Nachbarschaft wird dann mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen der Beteiligung nicht fristgerecht geltend gemacht wurden.

Alfred Tulipan GmbH
Estrich Fliesen und Natursteinarbeiten

Gattfingerweg 5a
66693 Mettlach
Tel.: 06864 / 678
Fax.: 06864 / 2149
Mobil: 0171 54 62 091

Georg Tulipan
Fliesenlegermeister

**ALLMAHD
GMBH**

 Telefon 068 61/63 59 

*Landschaftspflege • Baustellenrodungen
Landwirtschaftliches Lohnunternehmen*

Hofgut Monbach • 66663 Merzig-Hilbringen



PAUL HOFFMANN GMBH
BAUUNTERNEHMUNG
HOCH + TIEFBAU

Am Jungenwäldchen 16 • 66663 Merzig-Brottdorf
Telefon: 0 68 61/65 29 • Telefax 0 68 61/7 72 41
info@paul-hoffmann-gmbh.de



Klaus Eibeck GmbH
Isolierungen und Kühlraumbau

**Wärme-, Kälte-, Schall-
und Brandschutz**

Johannesstraße 29a
66706 Perl-Borg
Klaus.Eibeck@t-online.de

Fon: + 49 - (0) 68 67/56 00 43
Fax: + 49 - (0) 68 67/56 00 49
Mobil: 0172 - 9 13 45 83



Gewerbegebiet
66679 Losheim-Hausbach
Telefon: 0 68 72/90 04-0
Telefax: 0 68 72/90 04 30
E-Mail: info@fertigbau-laux.de

FERTIGBAU

www.fertigbau-laux.de

genehmigungspflicht, genehmigungsfreiheit

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Saarl. Gebührengesetz in Verbindung mit dem Besonderen Gebührenverzeichnis für die Bauaufsichtsbehörden festgesetzt.

Sie richten sich grundsätzlich nach dem Bruttorauminhalt und dem Rohbau-raummeterpreis des Objektes. Gebührenpflichtig sind auch die Ablehnung oder 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 Bau-rechts entspricht. Um in bestimmten Fällen rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichts-behörde eingetragen werden.

Ein Grundstückseigentümer – in der Regel der Nachbar – verpflichtet sich dann in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse und übernimmt somit eine Ver-pflichtung des Bauherrn.

Die wesentlichen 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 (Zuwegebaulast).

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 mit ange-rechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Baulast, dass eigene bauliche Anlagen auf seinem Grund-stück 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 Zuwegebaulast 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 Unteren Bauaufsichts-behörde 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 Unteren Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden. Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grund-stückes eine Anfrage wegen bestehen-der Baulasten.

Bauen ohne Baugenehmigung

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

1. die Ausführung eines genehmigungs-bedürftigen oder nach § 63 freigestellten Vorhabens ohne Baugenehmigung oder Einreichung der erforderlichen Unterlagen nach § 63 Abs. 2 begonnen wurde,

genehmigungspflicht, genehmigungsfreiheit

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 Bauvorlagen 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.



RUND UMS HAUS



creativ
Landschafts- und Gartendesign

Klaus Barth
66627 Mettlach
Tel.: 06870-92388
Handy: 0163-8291527
Info@creativ-gartendesign.de

Individuelle Planung und Ausführung von:
- modernster Gartengestaltung
- Japanischen Gärten
- Natur- und Bachteichen **neH**
- Bagger- und Radladerarbeiten
- Gartenpflegeservice
- Lieferung und Einbau von:
Fertignäsen, Rindenmulch,
Pflanzern, Natursteinen usw.

Unser Creativ-Team macht Ihre Gartenträume wahr.

www.creativ-gartendesign.de





REDEL
Kompetenz in Stahl
und Edelstahl

Brittener Straße 60
66693 Mettlach
Tel. (0 68 64) 80 08 03
Fax (0 68 64) 80 08 04

• Treppenbau • Geländer • Gitter • Tore



Frank Schäfer

- Garten- und Landschaftsbau
- Erd- und Aushubarbeiten ● Steinarbeiten
- Baumaschinenvermietung

Saarbrücker Str. 90 • 66679 Losheim am See
☎ (0 68 72) 88 76 78 • Mobil (01 70) 5 42 26 73

.....siehe auch Gutscheinanzeige.....

denkmalschutz und denkmalpflege

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zu den Baudenkmalern gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmäler und die so genannten Ensembles (Gesamtanlagen, die in einem geschichtlichen Sinnzusammenhang stehen).

Sinn des Denkmalschutzes ist es, Baudenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Zuständige Behörde für die Aufgabe der Baudenkmalpflege, der Bodendenkmalpflege sowie der Kunstdenkmalpflege ist das zum 01.01.2005 neu geschaffene Landesdenkmalamt in Saarbrücken (Tel.-Nr. 0681/501-00). Die Landkreise wirken bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege ebenfalls mit.

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 dem Landesdenkmalamt – 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 dem Landesdenkmalamt, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggfls. unzulässig ist.

Gebr. Meiers GmbH Stukkateurbetrieb



Gips · Innen- u. Außenputz · Vollwärmeschutz
Trockenausbau · Maler-, Lackier- u. Stuckarbeiten · Fließestrich

Auf der Acht 1 · 66679 Losheim am See
Tel. 0 68 72/69 75 und 9 22 88 44 · Fax 0 68 72/9 22 88 45
www.gebr-meiers.de



Malerfachbetrieb G. GUCKEISEN

- Wärmedämmung
- Fassadensanierung
- Putz
- Denkmalpflegearbeiten
- Anstrich
- Fußbodenverlegung

Lockweiler · Weinweg 2 · 66687 Wadern
Telefon 0 68 71 / 18 66 · Internet: www.malergucki.de
E-Mail: georg@malergucki.de



*Ihr Partner in
allen Fragen rund
um Reinigung und
Dienstleistung*

SBL Dienstleistungen GmbH
Brittener Str. 11
66679 Losheim am See

Tel. (0 68 72) 92 14-0
Fax (0 68 72) 92 14-10

eMail: info@sbl-top.de
www.sbl-top.de



Feldstraße 28
66687 Wadern-Bardenbach

- Stahltreppen
- Massivholztreppe
- Geländer
- Zäune
- Balkone
- Vordächer
- Carports
- Markisen
- Überdachungen



Telefon: 0 68 71 - 92 35 24
Funk: 01 73 - 6 61 69 24



Immobilien Klaus Kerber



DESK- GmbH
Immobiliendienstleistungen

- Verkauf und Vermietung von Privat- oder Gewerbeimmobilien,
- Immobilienbewertung
- Hausverwaltungen, Hausmeisterservice, Versicherungsvermittlung

Waldwieser Str. 8, 66663 Merzig, Tel: 06861/ 79 04 20, Fax: 06861/ 79 04 50
E- Mail: desk.gmbh@t-online.de, www.my-next-home.de/kerber

www.alles-deutschland.de

Bauelemente Ralf Hayo

HÖRMANN

Tore • Türen • Zargen • Antriebe

Im Seitert 14 · 66663 Merzig-Hilbringen
Tel. 0 68 61/7 58 52 · Fax 0 68 61/9 39 36 56

Schlosserei – Metalltechnik
Kurzahls

- Geländer
- Tore
- Treppen
- Reparaturen
- Edelstahl
- Bauschlosserei
- Meisterbetrieb

Detlef Kurzhals

Büro: Im Rohr 68
66701 Beckingen-Reimsbach
Arbeitsstätte Merzig
Mobil 01 77/3 06 48 73
Telefax 0 68 32/80 00 00

Energiesparen durch Wärmedämmung

Die Güte des Wärmeschutzes der wärmeübertragenden Außenbauteile ist die mit Abstand wichtigste Größe für den Energieverbrauch eines Gebäudes.

Außenwände sehr gut dämmen

Damit ein optimaler k-Wert erreicht wird, sollten die Außenwände, je nach Bauart, eine Dämmschichtdicke von 15 bis 20 cm aufweisen. 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 einerseits zu einem unbehaglichen Raumklima führen und zusätzlich einen hohen Energieverbrauch verursachen, der vom theoretisch berechneten Wärmebedarf erheblich abweicht. Die wärmetechnische Neubausanierung erst wenige Jahre alter Häuser ist leider kein Einzelfall.

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.

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 und dem Verlust der Dämmeigenschaft führt.

Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von 1,3 W/m² für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischiebenglas sind vermehrt anzutreffen, eine deutliche Verbesserung ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich.

Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche,

sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

Konsequente Dämmung von Kellern

Ein oft vernachlässigter Teil beim Dämmen des Wohnhauses ist eine konsequente Dämmung des Kellers. Dämmschichtdicken von 12 bis 15 cm erreichen einen Ziel-k-Wert von 0,3 W/m²K. Zu beachten ist auch hier eine wärmebrückenfreie Konstruktion, die durch das Weiterführen der Wanddämmung deutlich unter die unterste Geschossdecke erreicht werden kann.

Bauen mit der Sonne

Das „Bauen mit der Sonne“ setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie. Bereits bei der Planung des Gebäudes wird auf eine optimale 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 hier speziell auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten.



**Glas Design
Studer GmbH**

Alles rund um's Glas

Reparaturen aller Art
Kunstverglasungen

Britter Straße 60
66693 Mettlach
FRANZ STUDER
Tel.: 0 68 64 / 89 09 56
Mobil: 01 71 / 6 86 36 22
www.glasdesign-studer.de
glasdesign.studer@t-online.de



WAREMA Markisen

Meisterbetrieb
SELZER
Fenster · Türen · Treppen · Markisen

Betrieb und Ausstellung:
Reimsbacher Straße 84 · 66701 Reimsbach
Telefon (0 68 32) 9 12 50 · www.schreinerei-selzer.de

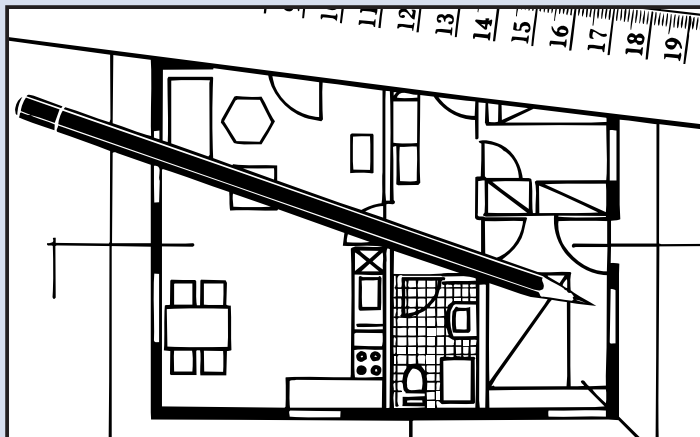


BEHLES

Lieferung und Montage von Bauelementen
aus Alu, Kunststoff und Holz

Fenster · Türen · Tore · Rolläden
Garagentorantriebe

66687 Wadern-Kostenbach · Im Buchenfeld 11
Telefon (0 68 71) 56 23 · Telefax (0 68 71) 83 96



Bleiverglasung • Ornamentverglasung
Tiffanyfenster • Spiegel



Atelier für
Glasgestaltung

W. Kompa

66701 Beckingen
Haustadter-Talstraße 192
Telefon (0 68 35) 34 03
Mobil (01 70) 4 70 91 52



die bauausführung

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 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.

Solare Warmwasserbereitung

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

Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50% des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis 2 m²-Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben.

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

Strom aus der Sonne

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



Kettelerstraße 8
66663 Merzig

Tel.: 0 68 61 / 99 38 28
Fax: 0 68 61 / 99 38 31

www.baubiologie-lauer.de
info@baubiologie-lauer.de

- Schadstoffmessungen
- Messen von Radioaktivität
- Grundstückuntersuchungen
- Schimmelpilzuntersuchungen
- Baubiologische Messtechnik nach SBM
- Messen der Gebäudedichtheit (Blowerdoor)
- baubiologische Beratung vor Neu- und Umbau
- baubiologische Betreuung während der Bauphase



mWK
Maler W. Kiefer
☎ 0 68 61 / 40 61
66663 Merzig Trierer Str. 98
Ihr qualifizierter Partner für hochwertige
und exklusive Maler-, Lackier-, und Tapezierarbeiten
malermann@t-online.de

Oliver Bouillon
Malermeister



Au der Grotte 9
66679 Losheim am See
Telefon: 0 68 72 / 92 16 72
Mobil: 01 71 / 2 16 69 24

Heiko Jacobi
Stukkateur-Meisterbetrieb

STUCK · TROCKENBAU
PUTZ · FLIESSESTRICH
ANSTRICHARBEITEN
ALTBAUSANIERUNG

Lohbachstraße 27
66687 Wadern-Oberlöstern
Tel.: 0 68 71/50 21 00
Fax: 0 68 71/50 21 01
Mobil: 01 70/5 82 76 94

info@jacobi-stuck.de
www.jacobi-stuck.de

**OLIVER JAKOBS**

Oliver Jakobs
Stukkateurmeister
Zum Igelsborn 12
66679 Losheim am See

www.Gips-Putz-Jakobs.de
Fax 0 68 72/21 73

Tel. 0 68 72/33 53
Mobil 01 70/8 11 14 49

Stukkateur-
Meisterbetrieb
InnenAusbau
AußenPutz
Energie-
Fachbetrieb

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 (§ 202 BauGB). 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 verwendet werden. Überschüssiger Bodenaushub ist auf genehmigte Erdmassendeponien zu verbringen. Die Lage und den Betreiber der einzelnen Erdmassendeponien können Sie bei Ihrer Stadt-/Gemeindeverwaltung erfragen.

Bauschutt

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmateriale. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen. Die Lage und den Betreiber der einzelnen Erdmassendeponien können Sie bei Ihrer Stadt-/Gemeindeverwaltung erfragen.

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 sind der Mülldeponie zuzuführen.

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.

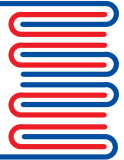
Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Heinz Brutscher
Sanitär · Heizung · Solaranlagen



Martin Brutscher 66709 Weiskirchen
Gas- u. Wasserinstallateurmeister Telefon (0 68 76) 13 36
Heizungsbauer Telefax (0 68 76) 15 95
Handy (01 60) 96 24 30 76 E-Mail: brutscher-shs@web.de

KARL-JOSEF GmbH
dewald



HEIZUNG ● KLIMA ● SANITÄR

Herkeswald 11

66679 LOSHEIM AM SEE

Telefon 0 68 72/92 20-0 · Fax 0 68 72/92 20-20

WEIDES

Fliesen
Platten
Mosaik
& Reparaturen

Bonzenberg 2a 66679 Losheim am See
Tel. 0 68 72/99 30 53 Mobil 01 74/7 18 91 19

FACHMARKT

Heizung & Sanitär

Fliesen & Kaminöfen

66679 Losheim am See · Merziger Str. 47
Telefon: 0 68 72/88 97 97 · Telefax: 0 68 72/88 87 96



kammern und innungen

Bezeichnung

Architektenkammer des Saarlandes (AKS)

Anschrift / E-Mail

Neumarkt 11, 66117 Saarbrücken
info@aksaarland.de

Telefon / Fax

0681-954410
Fax 0681-9544111

Kammer der Beratenden Ingenieure
des Saarlandes (KBI)

Franz-Josef-Röder-Straße 9, 66119 Saarbrücken
kbi-saar@t-online.de

0681-585313
Fax 0681-585390

Bund der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure
(BDVI), Landesgruppe Saar

St. Annen-Straße 48, 66606 St. Wendel
georg.dillinger@oebvi-dillinger.de

06851-93250
Fax 06851-932540

Schornsteinfegerinnung für das Saarland

Kahler Allee 37, 66386 St. Ingbert
schornsteinfegerinnungs-saar.de

06894-51561
Fax 06894-580555

Industrie- und Handelskammer des Saarlandes (IHK)

Franz-Josef-Röder-Straße 9, 66119 Saarbrücken
info@saarland.ihk.de

0681-95200
Fax 0681-9520888

Handwerkskammer des Saarlandes

Hohenzollernstraße 47, 66117 Saarbrücken
info@hwk-saarland.de

0681-58090
Fax 0681-5809177

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.

66663062/2. Auflage / 2005

INFOS AUCH IM INTERNET:
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

WEKA
I | N | F | O

*Kompetenz aus
einer Hand*

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2 • D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 8233 384-0
Telefax +49 (0) 8233 384-103
info@weka-info.de • www.weka-info.de

behörden und ämter

Bezeichnung

Anschrift / E-Mail

Telefon / Fax

Untere Bauaufsichtsbehörde Merzig (UBA) des Landkreises Merzig-Wadern

Abteilungsleiter:	Gerhard Mertes	Bahnhofstraße 44, 66663 Merzig E-Mail: g.mertes@merzig-wadern.de	06861-800 / 80390 06861-80-250
Technische Sachbearbeiter:	Manfred Groß Alfred Heintz Nikolaus Jäger Christiane Heinz	E-Mail: m.gross@merzig-wadern.de E-Mail: a.heintz@merzig-wadern.de E-Mail: n.jaeger@merzig-wadern.de E-Mail: c.heinz@merzig-wadern.de	06861-80-251 06861-80-252 06861-80-249 06861-80-253
Verwaltungssachbearbeiter:	Thomas Hammerschmitt Erich Buchmann	E-Mail: t.hammerschmitt@merzig-wadern.de E-Mail: e.buchmann@merzig-wadern.de	06861-80-258 06861-80-257
Baukontrolleur:	Albert Greweldinger	E-Mail: a.greweldinger@merzig-wadern.de	06861-80-255
Geschäftszimmer:	Edith Gandner Kerstin Wagner Elisabeth Blaß	E-Mail: e.gandner@merzig-wadern.de E-Mail: k.wagner@merzig-wadern.de E-Mail: e.blass@merzig-wadern.de	06861-80-246 06861-80-248 06861-80-227

Umweltamt des Landkreises Merzig-Wadern

Abteilungsleiter:	Klaus Borger	Bahnhofstraße 44, 66663 Merzig E-Mail: k.borger@merzig-wadern.de	06861-800 / 80390 06861-80-220
Untere Wasserbehörde (UWB)	Gerd Brücker Kerstin Fischer	E-Mail: g.bruecker@merzig-wadern.de E-Mail: k.fischer@merzig-wadern.de	06861-80-221 06861-80-223
Untere Naturschutzbehörde (UNB)	Dieter Ullrich	E-Mail: d.ullrich@merzig-wadern.de	06861-80-222
Gutachterausschuss des Landkreises Merzig-Wadern	Wolfgang Orth Stefan Kredteck Andreas Koch	E-Mail: w.orth@merzig-wadern.de E-Mail: s.kredteck@merzig-wadern.de E-Mail: a.koch@merzig-wadern.de	06861-80-230 06861-80-228 06861-80-231

Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA)

Don-Bosco-Straße 1, 66119 Saarbrücken E-Mail: registratur@lfu.saarland.de	0681-85000 Fax 0681-8500-384
--	---------------------------------

Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen (LKVK)

Wilhelmstraße 2, 66663 Merzig E-Mail: mzg@lkvk.saarland.de	06861-7030 Fax 06861-703-235
---	---------------------------------

Amtsgericht Merzig

Wilhelmstraße 2, 66663 Merzig E-Mail: poststelle@agmzg.justiz.saarland.de	06861-7030 Fax 06861-703-229
--	---------------------------------

Entsorgungsverband Saar – Abwasserwirtschaft –

Mainzer Straße 261-265, 66121 Saarbrücken E-Mail: info@entsorgungsverband.de	0681-6000-0 Fax 0681-67053
---	-------------------------------

Maler Lengning
... mehr als Pinsel und Farbe

- ... Außen geschützt
- ... Innen behaglich
- neu Farbe und Feng Shui!
- ... Beratung und Verkauf
- ... Wir freuen uns auf Sie

Malermeister
Talstraße 91
66701 Beckingen
Tel. 0 68 35/36 75
Fax 0 68 35/6 75 84
email: g.lengning@tiscalinet.de

Ferber GEB
Zimmerei · Dachdeckerei

Zur Hartwiese 43
66679 Losheim
am See

Wir
sanieren
Ihr Dach

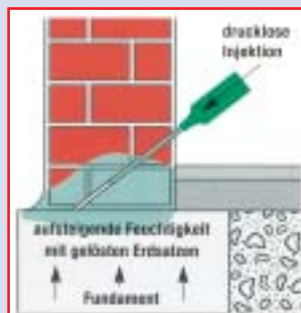
Telefon:
0 68 72 - 36 06



- Zimmerei
- Schreinerei
- Holzbau

GEB

GEBR. BIES GMBH
Merzig-Merchingen · ☎ 0 68 61 / 43 27
Mobil 01 71 / 4 74 88 04



SCHIMMEL NASSE WÄNDE? MODERGERUCH? FEUCHTE KELLERWÄNDE?

Bausanierung · Mauertrockenlegung · Bautrocknung · Renovierung · Kellerabdichtung
Wasserschadenbeseitigung · Wohnklimaplatzen gegen Schimmel und Kondensfeuchte
Verbundsteinarbeiten · Kurzschließen von Klärgruben · etc.

GERHARD EMMEL · VEINAL® - BAUTENSCHUTZ

Marienstraße 49 · 66701 Beckingen · Tel. 0 68 35/16 09 · Fax 6 78 04 · Mobilfunk 01 72/3 92 33 62
E-Mail: Mauertrockenlegung-G.Emmel@t-online.de · www.veinal.de

rund ums bauen – ansprechpartner der gemeinden

Stadt / Gemeinde / Ansprechpartner	Bereich	Zi.-Nr.	Telefon / E-Mail
Gemeinde Beckingen			
Herr Beck	Gemeindeplanung	2.05	06835-5540 Bauverwaltung@beckingen.de
Herr Schwinn	Bauverwaltung	2.06	06835-5549 Bauverwaltung@beckingen.de
Herr Adam	Techn. Bauamt (Nebengebäude)	2.01	06835-5541 TechnischesBauamt@beckingen.de
Gemeinde Losheim am See			
Herr Kuhn (Bereichsleiter)	Bau-, Liegenschaften u. Umwelt	3.10	06872-609140 AKuhn@losheim.de
Herr Focht	Sachbearbeitung Bauvoranfragen, Bauanträge und Bauanzeigen	3.02	06872-609148 HWFocht@losheim.de
Herr Schumacher	Sachbearbeitung Erschließung (Straßenbau und Kanalisation)	3.09	06872-609142 RSchumacher@losheim.de
Herr Ludwig	Sachbearbeitung Grünordnung	3.12	06872-609149 W.Ludwig@losheim.de
Kreisstadt Merzig			
Herr Cappel	Stadtplanung	234	06861-85470 t.cappel@merzig.de
Herr Schwindling	Stadtplanung	233	06861-85473 f.schwindling@merzig.de
Herr Leuck	Tiefbau	238	06861-85480 m.leuck@merzig.de
Gemeinde Mettlach			
Herr Diedrich (AL)	Gemeindeplanung- und Tiefbau	304	06864-8360 Gemeinde-Mettlach@t-online.de
Frau Sünnen	Bauverwaltung/Bauanträge	305	06864-8322
Herr Brust	Tiefbau	305	06864-8364

rund ums bauen – ansprechpartner der gemeinden

Stadt / Gemeinde / Ansprechpartner	Bereich	Zi.-Nr.	Telefon / E-Mail
Gemeinde Perl			
Herr Henkes	Bauanträge, Bauplanung		06867-66127 w.henkes@perl-mosel.de
Herr Steffes	Bauanträge, Bauplanung		06867-66128 w.steffes@perl-mosel.de
Herr Ollinger	Bauanträge, Bauplanung		06867-66121 d.ollinger@perl-mosel.de
Herr Leuk	Tiebau		06867-66142 m.leuk@perl-mosel.de
Gemeinde Weiskirchen			
Herr Barth (AL)	Bau- und Umweltamt	2.03	06876-70931 Klaus.Barth@weiskirchen.de
Herr Meiers	Bau- und Umweltamt	2.01	06876-70929 Harald.Meiers@weiskirchen.de
Stadt Wadern			
Herr Leidinger (AL)	Stadtplanungs- u. Grundstücksabteilung		40 06871-50750 DLeidinger@Wadern.de
Herr Schillo	Bauanträge, Erschließungskostenbeiträge		42 06871-50752 RSchillo@Wadern.de
Herr Regert	Bauabteilung	35	06871-50770 FJRegert@Wadern.de

Information zu Gewerbeflächen:

Gesellschaft für Wirtschaftsförderung im Landkreis Merzig-Wadern

Herr Volker Gräve, Torstraße (Haus Linicus), 66663 Merzig, 06861-7707620

E-Mail: volker.graeve@gfw-mzg.de

versorgungsunternehmen für gas, wasser, energie

Stadt / Gemeinde / Ansprechpartner	Bereich	Zi.-Nr.	Telefon / Fax / E-Mail
Gemeinde Beckingen			
Herr Baum	Wasserwerk und Abwasserbetrieb	1.01	06835-5550
Frau Plack	Wasserwerk und Abwasserbetrieb Büro: Bergstraße 52	1.02	06835-5551
Gemeinde Losheim am See			
Herr Heinz Buchmann (Techn. Werke Losheim)	Wasserhausanschluss		06872-90292 Fax 06872-902930 info@twl-losheim.de 06861-7993322 Fax 06861-7993300 stefan.buchmann@energis.de
Herr Stefan Buchmann	Erdgas- und Stromhausanschluss (Energis)		
Kreisstadt Merzig			
Stadtwerke Merzig Herr Dilschneider	Am Gaswerk 5		06861-7006-153 Fax 06861-7006115 dilschneider@stadtwerke-merzig.de
Gemeinde Mettlach			
Herr Neisius (Abteilungsleiter)	Wasserwerk	212	06864-8337
Herr Jacob	Abwasserwerk/Deponie (Bauhof, Im Bruch 10, Mettlach)		06864-8366
Gemeinde Perl			
Herr Staszak	Eigenbetrieb Wasser/Abwasser		06867-66-129 hw.staszak@perl-mosel.de 06866-1090
Herr Bastian	Werkmeister		
Gemeinde Weiskirchen			
Herr Barth	Wasserwerk	2.14	06876-70928 wasserwerk@weiskirchen.de
Gemeinde Weiskirchen			
Herr Hübschen	Abwasserwerk	2.13	06876-70927 abwasserwerk@weiskirchen.de
Stadt Wadern – Stadtwerke Wadern GmbH, Noswendeler Str. 8, 66687 Wadern-Dagstuhl			
Stadt Wadern			
Herr Laux	Wasserwerk		06871-901211 info@swwadern.de
Herr Janowski	Eigenbetrieb Abwasserwerk		06871-901220
Herr Buchmann (energis GmbH, Merzig)	Stromhausanschluss u. Erdgashausanschluss		06861-7993322

inhaltsverzeichnis

	SEITE		SEITE		SEITE
GRÜBWORT	1	<i>Bebauungsplan</i>	11	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	31
DAS BAUGRUNDSTÜCK	5	<i>Ausnahmen und Befreiungen</i>	12		
<i>Auswahl eines Grundstückes</i>	5	<i>Einvernehmen der Gemeinde</i>	12	DIE BAUAUSFÜHRUNG	33
<i>Erschließung</i>	5	<i>Der Vorhaben- und Erschließungsplan</i>	12	<i>Energiesparen durch Wärmedämmung</i>	33
<i>Rechtliche Vorüberlegungen</i>	5	<i>Im Zusammenhang bebaute Ortsteile</i>	12	<i>Bauen mit der Sonne</i>	33
<i>Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit</i>	5	DAS BAUORDNUNGSRECHT			
<i>Risiko – Altlasten –</i>	7	– ALLGEMEIN –	15	BODEN- UND UMWELTSCHUTZ	37
<i>Erwerb</i>	7	<i>Grenzabstand</i>	15	<i>Mutterboden</i>	37
<i>Grundstückswert</i>	7	<i>Die am Bau Beteiligten</i>	16	<i>Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle</i>	37
<i>Nebenkosten</i>	8	GENEHMIGUNGSPFLICHT, GENEHMIGUNGSFREIHEIT	19	KAMMERN UND INNUNGEN	40
<i>Notarkosten</i>	8	<i>Verfahrensfreie Bauvorhaben,</i>	19		
<i>Grunderwerbsteuer</i>	8	<i>Beseitigung von Anlagen (§ 61 LBO)</i>	19	BEHÖRDEN UND ÄMTER	41
<i>Erschließungsbeiträge für Straßenbau</i>	8	<i>Verfahrensfreie Vorhaben</i>	19		
<i>Kanal und Wasserversorgung</i>	8	<i>nach § 61 Abs. 1 LBO</i>	19	RUND UMS BAUEN – ANSPRECHPARTNER DER GEMEINDE	42
<i>Sonstige Nebenkosten</i>	9	<i>Genehmigungsfreistellung (§ 63 LBO)</i>	20		
DAS ÖFFENTL. BAURECHT		<i>Genehmigungsverfahren</i>	21	VERSORGUNGSUNTERNEHMEN FÜR GAS, WASSER, ENERGIE	44
– ALLGEMEIN –	11	<i>Baugenehmigungsverfahren (§ 65 LBO)</i>	25		
DAS BAUPLANUNGSRECHT	11	<i>Bauantrag</i>	26	IMPRESSUM	39
<i>Bauleitplanung</i>	11	<i>Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 83 LBO)</i>	29		
<i>Flächennutzungsplan</i>	11				

Sie möchten eine schöne Küche?



CBO
Living

Modern – Landhaus – Design

Merziger Str. 40 · Losheim am See · Tel +49 6872 5050715
www.kuechenspezialist24.com

OLLMANN'S
Ganzjahres-
Aktion

mit Ollmann jetzt das Dach dämmen und jede Menge Geld sparen

OLLMANN STROMKUNDENSCHUTZ HALBPREISER ENERGIEKONTRAKTE
wir stellen Sie nur noch zufrieden

06861 78443 peter.ollmann@freenet.de
Fördern Sie ein kostenloses Angebot an!

Neubachstr. 85 • 68663 Meysch-Brühl • Tel. 06861 78443 • Fax 733778

ELEKTROINSTALLATIONEN

TELEFUNKEN - GRUNDIG - GOLDSTAR - JVC - SONY

Kurzhaals
TV SAT VIDEO HiFi

*Ihr Profi für Fernseh, HiFi,
SAT-Antennenanlagen, Video,
Premiere World, ...*



06872 - 918 51

Saarbrücker Str. 17 - Losheim (hinter NKD Markt)

AIWA - LG - PHILIPS - THOMSON - HUMAX - RADIX



ELEKTROTECHNIK
FACHHANDEL

- ▶ Installation von Neu- und Altbau
- ▶ Steuerungs- u. Regeltechnik
- ▶ Beleuchtungstechnik

Lehmkaul 19 · 66709 Weiskirchen
Telefon (0 68 76) 2 88 · Telefax (0 68 76) 5 88
E-Mail: Bies.Elektrotechnik@t-online.de

Meisterbetrieb für:
Elektroinstallationen · Planung und Beratung
Technischer Service und Zubehör



Johannisstraße 68 · 66663 Merzig-Mondorf
Tel. 0 68 69/9 11 96-0 · www. paul-elektro-tech.de

Aus dem Buch von Buchmann:



Was alles passieren kann, wenn Handwerker ihr Handwerk verstehen.

» Mit Buchmann kann es Ihnen durchaus passieren, dass gar nichts passiert. Zumindest nichts Unvorhergesehenes. Denn die freundlichen Handwerker von Buchmann kommen wie gerufen, erledigen ihre Arbeit wie gewünscht und hinterlassen alles so, wie sie es vorgefunden haben. Sie reparieren kaputte Steckdosen oder sorgen für die Komplettinstallation von Licht- und Alarmtechnik, automatischer Heizungssteuerung, ISDN-Anlagen, Technik für altersgerechtes und gesundes Wohnen oder Antennen. Kurz: alles, was unter Strom steht, braucht Buchmann. Rufen Sie Buchmann: 06872-90260.

Buchmann

Elektro Buchmann ▶ Elektro Buchmann GmbH
▶ Niederlosheimerstr. 85 ▶ 66679 Losheim am See –
Niederlosheim ▶ Tel. und Notdienst 06872-90260
▶ Fax 06872-902641 ▶ www.elektro-buchmann.de
▶ E-Mail info@elektro-buchmann.de



Das Buch von Buchmann gibt es unter: www.elektro-buchmann.de

