

Bauen im Landkreis Bad Dürkheim



Tipps für Bauen, Sanieren und Denkmalschutz

Vorwort

Das eigene Haus ist ein Wunschtraum vieler Familien. Oft lässt er sich nur schwer verwirklichen. Da gibt es finanzielle und bürokratische Hürden zu überwinden und viele Vorgaben bei Planung und Durchführung eines Bauvorhabens sind zu berücksichtigen – ganz gleich, ob es sich um einen Umbau oder ein (ganzes) neues Haus handelt.

Der Landkreis Bad Dürkheim genießt bei vielen Menschen, die von überall her in die Pfalz ziehen, wegen seiner landschaftlichen Reize eine besondere Anziehungskraft. Wer hier im Rhein-Neckar-Dreieck eine neue Arbeitsstelle gefunden hat, lässt sich gerne in der Region Pfälzerwald und Deutsche Weinstraße nieder.

Die Bauwünsche stoßen sich manchmal mit den Vorgaben von Bebauungsplänen, örtlichen Gestaltungs-satzungen, des Naturschutzes oder des Denkmalschutzes; das Ortsbild typisch pfälzischer Dörfer ist bei der Auswahl der Materialien zu beachten. Dies und noch mehr sind Überlegungen, die in eine Baugenehmigung einfließen und deshalb schon beim Bauantrag berücksichtigt werden sollten. Mit ihrer neuen Broschüre will die Kreisverwaltung als Untere Bauaufsichtsbehörde hierbei



Sabine Röhl
Landrätin des Landkreises
Bad Dürkheim

Hilfestellung leisten. Sie soll dazu beitragen, den Gang zur Behörde und das Gespräch mit den jeweils zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bauabteilung im Kreishaus Bad Dürkheim zu erleichtern.

Welche Unterlagen für einen Bauantrag komplett und rechtzeitig zusammen getragen werden müssen – auch dies kann dieses Heft zeigen. Ebenso läßt sich hiermit die Absprache mit dem Architekten vereinfachen.



Erhard Freunsch
Erster Kreisbeigeordneter
Geschäftsbereich Bauen und Umwelt

Die umfassenden Informationen sollen somit helfen, dass Ihr Bauprojekt schnell und wirtschaftlich geplant und zu Ende geführt werden kann und dem Bauherren unliebsame Überraschungen erspart bleiben.

Wir wünschen allen, die in den Landkreis Bad Dürkheim ziehen und hier bauen wollen, ein gutes Gelingen. Mit einem schönen Haus, das ohne großen Ärger entstand, fühlen Sie sich in unserer Region sicher schnell heimisch.



Inhaltsverzeichnis

**stefan
riedle**

planungsbüro
architektur-
dienstleistungen

architektur
entwurf
genehmigungsplanung
ausführungsplanung
bauleitung
baurechtliche beratung
innenarchitektur
renovierung
restauration
architekturmodellbau

stefan riedle
mannheimer straße 8
67098 bad dürkheim
tel 063 22-98 95 40
fax 063 22-98 95 41

Vorwort	1
Der Landkreis Bad Dürkheim	4
Branchenverzeichnis	6
Baugrundstück	7
Die Untere Bauaufsichtsbehörde	8
Grundstücksmarkt	9
Planen und bauen mit dem Architekten	11
Baurecht	15
Bauvorhaben	17
Baugenehmigung	20
Bauausführung	27
Renovierung – Modernisierung – Sanierung	31




Meisterbetrieb Heizung & Sanitär

24-Stunden-Notdienst

Holzweg 113 · 67098 Bad Dürkheim

- Vertragswartung
- Öl- und Gasfeuerung
- Heizungs- u. Lüftungsbau
- Sanitärinstallation
- Solar- und Umwelttechnik

 (063 22) 6 74 83

<http://www.hohwiller.de>

Inhaltsverzeichnis

Denkmalschutz	36
Landschaftsgerechtes Planen und Bauen	37
Umweltschutz im Bauwesen	39
Energiesparen	43
Preiswert Bauen	44
Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz	46
Impressum	U3

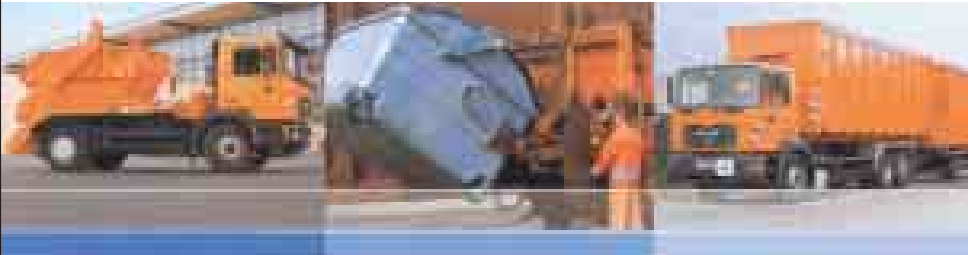
Freier Architekt BDA
Joachim J. Becker
Dipl.-Ing.

BECKER RITZMANN
Architekten BDA + Ingenieure

Mandelring 35
Haardter Schloss
D-67433 Neustadt Weinstr.
T (+49) 0 63 21 35 51 01
F (+49) 0 63 21 35 51 02
mail@Architekten-BECKER.de
www.Architekten-BECKER.de

ENTSORGUNG AUS EINER HAND.

ABFALLSAMMLUNG UND CONTAINERDIENST.



Vom Containerdienst bis zum Sonderabfall, von Bauschutt bis zu Speiseresten. Wenn es um eine fach- und umweltgerechte Entsorgung geht sind wir ihr kompetenter Entsorgungsdienstleister.

- ▶ Entsorgungsfachbetrieb
- ▶ Containerdienst
- ▶ Schrott
- ▶ Altholz
- ▶ Speisereste
- ▶ Fettabscheiderinhalte
- ▶ Papier
- ▶ Folien
- ▶ Styropor
- ▶ Sonderabfälle



RPS Altvater GmbH & Co. KG

Betrieb Grünstadt · Benzstraße 15 · 67269 Grünstadt
Telefon 0 63 59/93 42-0 · Telefax 93 42-25 · E-mail: info@rps-altvater.de · www.rps-altvater.de



Der Landkreis Bad Dürkheim

Der Landkreis Bad Dürkheim wurde 1969 im Zuge der Verwaltungsreform in Rheinland-Pfalz geschaffen. Teile des ehemaligen Landkreises Frankenthal und des Landkreises Neustadt/Weinstraße wurden zu einem neuen Kreis zusammengefasst.

Der Landkreis Bad Dürkheim gehört zum Dienstbezirk der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd mit Sitz in Neustadt/Wstr..

Die Lage

Der Landkreis Bad Dürkheim erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung über mehr als 40 Kilometer der Deutschen Weinstraße entlang. Er ist zum Teil in der Oberrheinischen Tiefebene und dem Naturpark Pfälzerwald eingebettet.

Im Norden sind der Donnersbergkreis und der Landkreis Alzey-Worms die Nachbarn.

Im Osten grenzt der Landkreis Ludwigshafen, im Westen der Landkreis Kaiserslautern an, womit auch schon die umliegenden Industriezentren genannt wären.

Im Süden schließt nach der Stadt Neustadt/Weinstraße der Landkreis Südliche Weinstraße an.

Die Fläche

Das Gebiet des Landkreises Bad Dürkheim hat eine Ausdehnung von knapp 595 qkm, er gehört damit zu den flächenmäßig kleineren Kreisen in Rheinland-Pfalz.

Die Bevölkerung

Rund 134 000 Menschen leben in 48 Städten und Gemeinden. Der Kreis ist bevorzugtes Wohngebiet für diejenigen, die in den Industriezentren ihrer Arbeit nachgehen. Die Bevölkerung nimmt in den letzten Jahren nicht zuletzt wegen des Wohnwertes stetig zu. Die Dichte liegt bei über 225 Einwohner pro Quadratkilometer.

Die Verwaltungsstruktur

Zwei verbandsfreie Städte, sechs Verbandsgemeinden und eine verbandsfreie Gemeinde stellen das Verwaltungsgerippe dar.

Natürliche Gegebenheiten

Das Landschaftsbild wird bestimmt von drei geografischen Gegebenheiten: von Osten nach Westen ansteigend das Vorderpfälzer Rebenland,

der Haardtrand und den Naturpark Pfälzerwald mit Höhen bis über 500 m; im Norden reicht eine Spitze in das Alzeyer Hügelland. Der Landkreis ist gekennzeichnet durch ein fast endloses „Rebenmeer“ und die Erholung bietenden Zonen des Pfälzerwaldes.

Die klimatischen Verhältnisse sind fast südländisch: Das Jahresmittel liegt bei +10,1 Grad, das Juli-Mittel bei 19,2 Grad.

Hier im Landkreis Bad Dürkheim blühen als erste in Deutschland die Mandelbäume, hier gedeihen neben den besten Weinen auch Mandeln, Feigen und Zitronen.

Die Verkehrserschließung

Der Landkreis Bad Dürkheim liegt äußerst günstig zu den Industriezentren Ludwigshafen/Rhein und Kaiserslautern.

Drei Autobahnen verbinden ihn mit dem Rhein: Im Norden die A 6 Saarbrücken-Mannheim, im Süden die Autobahn Ludwigshafen-Bad Dürkheim sowie die Strecke Ludwigshafen-Neustadt. Die wichtigste Nord-Süd-Achse ist die B 271, bekannt als die „Deutsche Weinstraße“, die im



Blick über Kindenheim

Norden des Landkreises Bad Dürkheim, in Bockenheim, beginnt und sich nach Süden bis Neustadt/Weinstraße durch den gesamten Kreis schlängelt. Ein dichtes Netz gut ausgebauter Kreisstraßen verbindet die einzelnen Gemeinden im Kreisgebiet.

Die Erwerbsstruktur

Rund 30 Prozent der Bevölkerung sind sogenannte Auspendler in die Ballungsräume von Mannheim und Ludwigshafen.

Im Landkreis selbst sind über 4.700 Arbeitsstätten mit mehr als 33.000

Beschäftigten ansässig. Mit dieser Struktur weist der Landkreis Bad Dürkheim den dichtesten Besatz aller pfälzischen Landkreise auf. Ein großes Gewicht kommt dem Weinbau und der Landwirtschaft zu. Der Landkreis Bad Dürkheim ist ein beliebtes Ziel des in- und ausländischen Reiseverkehrs. Die „weiße Industrie“, der Fremdenverkehr, gewinnt immer größere Bedeutung.

Besondere Sehenswürdigkeiten

Zahlreiche Burgen und Burgruinen, die sich auf den Höhen des Haardtandes zur Rheinebene erheben, sind Zeugen einer bedeutsamen histori-

schen Vergangenheit: So die Kloster-ruine Limburg über Bad Dürkheim, die Burgen von Neuleiningen und Altleiningen, aber auch die Wachtenburg bei Wachenheim. Die für die Pfalz wichtigste historische Stätte, das Hambacher Schloss, befindet sich südlich von Neustadt.

Hier fand 1832 das sogenannte „Hambacher Fest“ statt, das dem Schloß die Bezeichnung „Wiege der Deutschen Demokratie“ gab. Zur Feier der 150. Wiederkehr dieses Ereignisses 1982 wurde das Schloß, auch als „Maxburg“ bekannt, mit großzügiger Unterstützung des Landes zu einer Dokumentationsstätte ausgebaut.



Branchenverzeichnis

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.

Abfallannahme	3	Finanzberatung	18	Sachverständiger	12
Architekturbüro	3,12,U3	Glaserei	28	Sanitär	28
Baufinanzierung	U2	Grünflächentechnik	28	Sanitärtechnik	18
Baumarkt	22	Heizung	28	Schreinerei	22,28
Baumaschinen	28	Heizung-,Sanitärinstallation	2	Solaranlagen	2
Bauplanung	12	Ingenieurbüro	12,U3	Stadtwerke Bad Dürkheim	42
Bausparkasse	U2	Investmentberatung	18	Stadtwerke Wachenheim	42
Baustatik	28,U3	Küchen	U3	Steuerberater	U3
Baustoffe	22	Küchenstudio	28	Tragwerksplanung	28
Containerdienst	3	Planungsbüro für Hochbau	2	Vermessungsbüro	12
Elektro	28,U3	Raumausstattung	28		
Elektrotechnik	18	Rechtsanwälte	14		

U = Umschlagseite



Baugrundstück

DIE BAUGEBIETE – Sie haben die Auswahl!

Ein Grundstück kann grundsätzlich bebaut werden, wenn es in einem Baugebiet liegt und erschlossen ist. Baugebiete werden durch Aufstellen eines Bebauungsplanes ausgewiesen. Die Ortsgemeinden stellen, wenn es erforderlich ist, in eigener Verantwortung Bebauungspläne auf. Bei den Verbandsgemeindeverwaltungen können Sie am besten erfahren, wo im Verbandsgemeindebereich Bebauungspläne aufgestellt sind, welche Baugebiete bereits erschlossen sind und welche Grundstücke evtl. für einen Verkauf in Frage kommen.

Interessieren Sie sich für ein bestimmtes Grundstück, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, sollten Sie den Bebauungsplan einsehen, denn ein Bauvorhaben ist nur zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Grundstücke sind weiterhin bebaubar, wenn sie innerhalb der bebauten Ortslage - im Innenbereich - liegen. Bauvorhaben im Innenbereich müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d. h., sie müs-

sen der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Falls Zweifel bestehen, ob ein Grundstück noch im Innenbereich liegt und inwieweit Ihr Bauvorhaben sich der umgebenden Bebauung anpassen muss, empfiehlt sich eine schriftliche Anfrage - Bauvoranfrage - an die Baugenehmigungsbehörde über die jeweilige Stadt-, Gemeinde- oder Verbandsgemeindeverwaltung.

Die Preise für Baugrundstücke im Kreisgebiet liegen derzeit bei 50 bis 400 Euro/qm.

Anhaltspunkte, ob ein abverlangter Preis für die Baugrundstücke angemessen ist, kann Ihnen die beim Vermessungs- und Katasteramt Neustadt/Weinstraße geführte Kaufpreissammlung geben.

Empfehlenswert ist der Weg zum Ortsbürgermeister. Dieser hat einen Überblick über den Grundstücksmarkt seiner Gemeinde.

Eine verbindliche Auskunft über die Bebaubarkeit von Grundstücken kann Ihnen dagegen nur die Kreisverwaltung geben.

Mit dem Naturpark „Pfälzerwald“ und der Deutschen Weinstraße besitzt der Landkreis Bad Dürkheim zwei besonders landschaftlich reizvolle Gebiete. Um deren Charakter zu erhalten, soll der Rand des Haardtgebirges grundsätzlich von weiterer Bebauung freigehalten werden. Dies kommt in den Bauleit- und Flächennutzungsplänen der Verbandsgemeinden, Städten und Gemeinden zum Ausdruck, wo unüberbaubare Flächen eigens ausgewiesen sind.

Soweit in der Vergangenheit gesündigt wurde - vor allem bei den Kleinbauwerken, den „Gerätehütten“ und „Wochenendhäusern“ - ist die Kreisverwaltung gehalten, mit rechtlichen Mitteln dagegen vorzugehen, um diese Landschaft in ihrer Ursprünglichkeit für die Allgemeinheit zu erhalten.



Die Untere Bauaufsichtsbehörde

(Bauamt) – Wer ist für Sie zuständig?

Sie finden das Bauamt im Gebäude der Kreisverwaltung, Philipp-Fauth-Straße 11.

Für die Bearbeitung und Genehmigung der Bauanträge sind technische Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter, Baukontrolleure und Verwaltungssachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter eingesetzt, die jeweils für einen Baubezirk zuständig sind. Der Landkreis ist in verschiedene Baubezirke eingeteilt. Zu welchem Baubezirk Ihr Bauort gehört, können Sie bei der zentralen Auskunftsstelle erfahren (siehe hierzu auch Übersicht Seite 17).

Der Eingang Ihres Bauantrages bei der Bauaufsichtsbehörde wird Ihnen mit der Bauvorhaben-Nummer (BV.-Nr.), unter der Ihr Antrag geführt wird, mitgeteilt.

Sie ersparen sich und uns viel Zeit, wenn Sie bei allen Anfragen Ihre BV.-Nr. angeben. Sofern Ihr Baugesuch den bauordnungsrechtlichen und planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht, die Unterlagen gemäß der Bauunterlagenverordnung vollständig sind, können Sie damit rechnen, dass über Ihren Bauantrag innerhalb von etwa zwei Monaten entschieden

wird; in einfach gelagerten Fällen kommt auch eine kürzere Bearbeitungszeit in Betracht.

Durch den Einsatz moderner EDV-Technik können Sie auf Anfrage sofort den aktuellen Stand Ihrer Bauangelegenheit erfahren.

Die Gebühren für die Genehmigung sind im Landesgebührengesetz und in einem Besonderen Gebührenverzeichnis für Amtshandlungen nach der Landesbauordnung festgelegt. So fallen beispielsweise für die Errichtung eines Wohnhauses (je nach Größenordnung) Gebühren zwischen 200,- und 1.000,- Euro an.

Als Bauherr können Sie wesentlich zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens beitragen, wenn

- Ihr Baugesuch mit vollständigen Unterlagen in dreifacher Ausfertigung eingereicht wird,

- nach Möglichkeit eine Bauplanung vorgelegt wird, die keine Ausnahmen und Befreiungen notwendig macht.

Wohngebäude, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, bedürfen einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen in der

Regel keiner Baugenehmigung, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten und die Erschließung gesichert ist. Dennoch sind die Bauvorschriften zu beachten. Es ist deshalb sehr wichtig, dass sowohl bei der Planung als auch bei der Bauausführung sachverständige Personen eingeschaltet werden. Die Verantwortung liegt letztendlich beim Bauherrn.

Die notwendigen Auskünfte hierzu kann Ihnen Ihr Architekt oder das Bauamt geben. Es kommt häufig vor, dass sich die Bearbeitung Ihres Antrages durch einzuholende Stellungnahmen, etwa von Fachbehörden, verzögert, der eigentliche Baubeginn aber deswegen unbedenklich ist, weil möglicherweise nur noch Randfragen zu klären sind. Hier besteht die Möglichkeit einer Teilbaugenehmigung für bestimmte Bauarbeiten, beispielsweise den Erdaushub. Für die Erteilung der Teilbaugenehmigung werden zusätzliche Gebühren erhoben (=10 % der Baugenehmigungsgebühr).

Wenn Sie nicht sicher sind, ob Ihre Bauabsichten nach Ihren Vorstellungen sich verwirklichen lassen, emp-



Grundstücksmarkt

fieht es sich, eine schriftliche Anfrage (Bauvoranfrage) an die Baugenehmigungsbehörde zu stellen. Diese Anfrage ist wie der Bauantrag in dreifacher Ausfertigung mit den für eine Beurteilung erforderlichen Unterlagen bei der für Ihren Bauort zuständigen Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeindeverwaltung einzureichen. Für Fragen, die die öffentliche Bauförderung betreffen, stehen Ihnen die Mitarbeiter des Sachgebietes Wohnungsbauförderung mit Rat und Tat zur Seite. Im Interesse einer reibungslosen Abwicklung unserer Arbeit, die letztlich Ihnen zugute kommt, bitten wir Sie, Vorsprachen grundsätzlich nur zu folgenden Zeiten vorzunehmen:
Montag, Mittwoch und Freitag von 8.30-12.00 Uhr
sowie am Donnerstag von 14.00 – 18.00 Uhr.
Eine vorherige telefonische Terminabsprache ist zu empfehlen.

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder durch Einschaltung von Immobilienmaklern. Daneben können auch Anfragen bei Gemeinden zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der jeweiligen Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeindeverwaltung und Ergründung der Verkaufswilligkeit der Grundstückseigentümer.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei der Bauaufsichtsbehörde (Kreisbauamt) erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, bzw. auf dem Grundstück ist die Erstellung eines Bauwerks zulässig, wenn

– es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nut-

zung über die überbaubaren Flächen und über die Straßenflächen enthält (qualifizierter Bebauungsplan)

– das Vorhaben im Einklang mit diesen Festsetzungen steht

– die Erschließung gesichert ist

oder

– es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils

– und es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

– Im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes bzw. außerhalb eines bebauten Ortsteiles) sind Baumaßnahmen grundsätzlich unzulässig.

Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Grundstücke an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.



Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen.

Das Bauamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baulinien, innerhalb denen ein Bauwerk zu errichten ist) - aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hindernisse könnten z. B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine genehmigungsfähige Zufahrt.

Jede Bauvoranfrage kostet Geld und Zeit. Haben Sie den Kaufvertrag noch nicht in der Tasche, besteht auch noch die Gefahr, dass eventuelle Konkurrenten Ihnen das Grundstück vor der Nase wegschnappen. In solchen Fällen, sollten Sie mindestens den Grundstückseigentümer durch finanziell hoch abgesicherte Optionsverträge verpflichten, das Grundstück zum Festpreis nach positivem Bescheid der Voranfrage an Sie zu verkaufen und in der Zwischenzeit nicht anderweitig zu verkaufen.

Grundstückskauf

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der 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 jedoch nirgends. Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und -wärme empfangen können. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis in einem Betrag bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks. Traditioneller

Vergeber von Erbbaurechten ist die öffentliche Hand (Gemeinde, Kirche, Stiftung etc.). Aber auch Privatpersonen und -unternehmen gehen häufiger dazu über, ihre Grundstücke nicht mehr zu veräußern, sondern mit dem Erbbaurecht zu belasten.

Eine weitere Alternative zum Barkauf wäre der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Kennzeichnend für diese Rente ist, dass sie nicht an eine feste Laufzeit gebunden ist, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen ist. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Barkauf mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

Nebenkosten

Bei jedem Grundstückskauf kommen neben den reinen Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu. Das sind die Grunderwerbssteuern, die Notariats- und Grundbuchkosten, die Vermessungsgebühren und eventuell die Maklerprovision.

Grundstückswerte

Auskünfte über die Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die beim Vermessungs- und Katasteramt Neustadt/Weinstraße, Exterstraße 4, 67433 Neustadt (Tel. 06321/7297) eingerichtet ist. Auf-

grund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen.

Möchten sie den individuellen augenblicklichen Wert eines Grundstücks (sog. „Verkehrswert“) wissen, so besteht auch die Möglichkeit – unter bestimmten Voraussetzungen – ein Verkehrsgutachten bei einem Grundstückssachverständigen oder dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Vermessungs- und Katasteramt Neustadt/Wstr.) in Auftrag zu geben.

Diese Gutachten sind jedoch unverbindlich und verpflichten niemanden, zu dem ermittelten Ergebnis zu kaufen oder zu verkaufen. Gleichwohl kann die Kenntnis dieses ermittelten Wertes für Sie selbst eine wesentliche Entscheidungshilfe oder auch ein Verhandlungsargument sein.

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt schon beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte.

Planen und bauen mit dem Architekten



Bad Dürkheim, an den Salinen

Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich. Der wichtigste Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Er kann den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf beraten und ihn von Planungs-

beginn bis zur Baufertigstellung fachkundig begleiten.

Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Bauwesen

PROJECT CONSULT

DR.-ING. BURKHARDT DÖLL

Ihr Berater und Partner für wirtschaftliche und funktionelle Lösungen bei kommunalen, gewerblichen u. privaten Vorhaben
PROJECT CONSULT Dr.-Ing. Burkhardt Döll Beratender Ingenieur
Mitglied Ing.-Kam.Rhld.Pfalz, INGEWA, ATV, Eur.-Ing.(FEANI)
öffentlich bestellter u.vereidigter Sachverständiger f.Siedlungswasserwirtschaft

Innovationszentrum Rhein-Neckar Bruchstraße 54 67098 Bad Dürkheim
Fon 0 63 22-62 0 417 Fax 0 63 22-62 04 19
Email PROJECTCONSULT.DRDOELL@t-online.de

WASSER INFRASTRUKTUR UMWELT

ARCHITEKTURBÜRO TRAUTMANN



Bauen · Renovieren · Wohnen
nach den Regeln des klassischen Feng Shui

Herbert Trautmann
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Feng Shui Berater

Mitglied Internationale
Feng Shui Associate

Mannheimer Straße 20 b
67098 Bad Dürkheim
Telefon 0 63 22 / 98 96 34
Telefax 0 63 22 / 98 96 36
E-Mail:
herbert.trautmann@t-online.de

Ingenieurbüro für Bauwesen

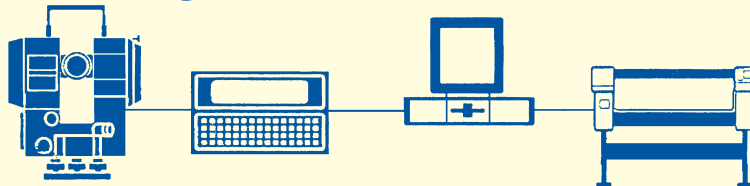
Baustatik · Bauplanung
Dipl. Ing. Arun Parti

Jahnstasse 20
67098 Bad Dürkheim

☎ 0 63 22 - 94 85 02
☎ 06 21 - 15 69 99 82



Vermessungsbüro Dipl. Ing. Anton Belec



Ausführung von Vermessungen aller Art:

z.B. Bauabsteckungen • Einmessung von Schnurgerüsten • Bestandspläne
Höhenmessung u. Geländeschnitte

67098 Bad Dürkheim · Gaustraße 62 a · Telefon 063 22 / 6 74 14 · Telefax 6 44 96



Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauprojekte in der näheren Umgebung, die ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.

Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist dann getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Be-

bauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt.

In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d. h. alle Pläne werden dann zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, einem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn beim Behördenrückgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren

Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl.

Sobald der Bauantrag genehmigt bzw. das Freistellungsverfahren abgeschlossen ist, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

Ihr Recht in guten Händen



STEPHAN OSTERRIEDER
RECHTSANWALT

Leopoldstraße 2
67098 Bad Dürkheim

Telefon 0 63 22 / 98 46 01
Telefax 0 63 22 / 98 46 02

e-mail:
RA-Osterrieder@t-online.de

Rechtsanwälte

Georg B. Wadlé **Iris Wadlé**

Holzweg 2 67098 Bad Dürkheim
Telefon 0 63 22 / 40 43 Telefax 0 63 22 / 6 22 14
E-Mail: RAe-Wadle@t-online.de

Tätigkeitsschwerpunkte:

RA Wadlé	RAin Wadlé
– Mietrecht	– Familienrecht
– Priv. Baurecht	– Erbrecht
– Verkehrsrecht	– Forderungsbeitreibung

Dr. Kleiser • Gross • Zimmermann

Rechtsanwälte · Fachanwälte · Steuerberater

Dr. jur. Peter Kleiser
Rechtsanwalt und
Steuerberater

Wolfgang Gross
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Familienrecht

Gerhard Götz
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Verwaltungsrecht sowie

Klaus Zimmermann
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Arbeitsrecht

Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft
Bau- und Architektenrecht des
Deutschen Anwaltsvereins

Thorsten Preuninger
Rechtsanwalt

**Bauberatung vom ersten Bauwunsch bis zur
Endabrechnung**

Konrad-Adenauer-Straße 24
67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Tel: (0 63 21) 39 71-0 • Fax: (0 63 21) 39 71-17
E-Mail: kanzlei@anwalt-kgz-nw.de • Homepage: www.anwalt-kgz-nw.de



Baurecht

Beim Baurecht unterscheidet man zwischen Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, hat seine Grundlagen im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und hat seine Rechtsgrundlagen in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

Als Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht erforderlich.

Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen: die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan festgelegt wird, und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan liegt bei der Gemeinde; für den Flächennutzungsplan ist die verbandsfreie Gemeinde (Stadt) bzw. die Verbandsgemeinde zuständig.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Hierzu zählen u. a. die Kenntlichmachung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), Verkehrs-, Erholungs- und Wasserflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft, den Gemeinbedarf und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Konkrete Planungen sind sodann aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes z. B. in Form eines Bebauungsplanes zu entwickeln.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht also keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, andererseits kann jedoch ein Bebauungsplan im Regelfall nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei abweichenden Ausweisungen muss zunächst der Flächennutzungsplan geändert werden. Seine generelle Neubearbeitung wird entsprechend den sich ändernden Voraussetzungen und Zielen der Raumordnung und

Landesplanung etwa alle 10 Jahre erforderlich.

Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in der Beteiligung der Behörden und Bürger dem nachstehend behandelten Bebauungsplanverfahren.

Bebauungsplan

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, hat die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu beschließen.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind die Bürger im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und während der einmonatigen Planoffenlage an der Planung zu beteiligen. Die erste Mitwirkung (vorgezogene Bürgerbeteiligung) soll möglichst frühzeitig zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen auch noch möglich sind. Die ersten Planentwürfe und Alternativlösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind den betroffenen Bürgern in geeigneter Weise öffentlich bekannt zugeben. Den Betroffenen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Der Gemeinderat entscheidet anschließend,



wie weit derartige Anregungen die Planungskonzeption beeinflussen und beschließt sodann den endgültigen Entwurf unter Berücksichtigung des Ergebnisses der zuvor erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Offenlage.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und dem landespflegerischen Begleitplan besteht, wird auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer müssen mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen werden, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Nach Beendigung der Offenlage prüft der Gemeinde- bzw. Stadtrat fristgerecht eingegangene Bedenken und Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange.

Sollten sich nach diesem Verfahrensschritt keine Planänderungen ergeben, die zu einer erneuten Offenlage führen, beschließt der Gemeinde- bzw. Stadtrat, den Bebauungsplan als Satzung. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Für die Änderung eines Bebauungsplanes gilt ebenfalls grundsätzlich das hier aufgezeigte Aufstellungsverfahren. Die Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Ver-

fahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Änderung für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung ist. Diese vereinfachte Änderung setzt jedoch die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange voraus. In diesem Fall ist lediglich die Bekanntmachung erforderlich. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Uml egung

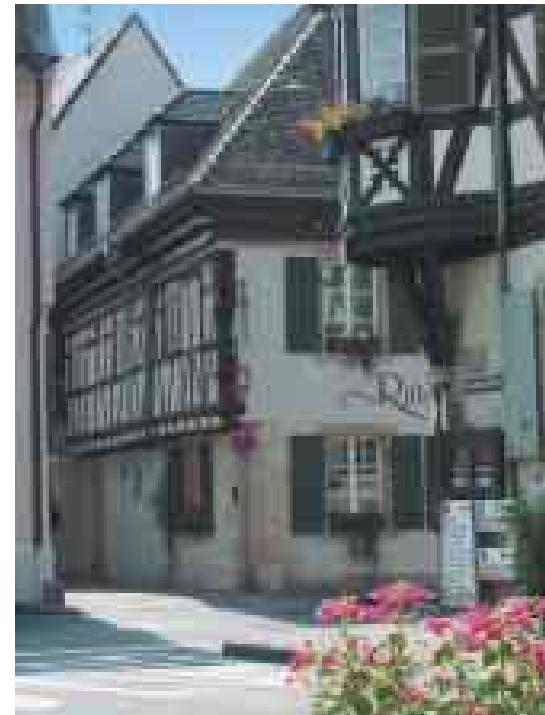
Ist ein Bebauungsplan rechtskräftig geworden, wird zur Neuordnung des Grund und Bodens in aller Regel eine Baulandumlegung erforderlich.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Parallel hierzu wird oft bereits mit dem Verlegen der Versorgungsleitungen und mit dem Straßenausbau begonnen. Die Geschäftsstelle des Uml egungsausschusses ist beim Vermessungs- und Katasteramt in Neustadt/Wstr. eingerichtet.

Bauordnungsrecht

Die Bauordnung für das Land Rheinland-Pfalz - Landesbauordnung -

umfasst mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen das gesamte Bauordnungsrecht. Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt es die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.



Deidesheim, Fachwerk-Ensemble

Bauvorhaben

Und nun zum „Kern der Sache“, dem Bauvorhaben selbst.

Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und teilweise der Abbruch baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig. Von diesem Grundsatz gibt es nur wenige Ausnahmen für bauliche Anlagen geringer Größe und Bedeutung.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist seit einigen Jahren ein Freistellungsverfahren möglich. Das bedeutet, dass Wohngebäude bis zu einer bestimmten Größe keiner Baugenehmigung bedürfen wenn Sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die Erschließung gesichert ist.

Die erforderlichen Bauunterlagen müssen in solchen Fällen trotzdem der Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeindeverwaltung vorgelegt werden. Vor der Durchführung auch kleiner baulicher Maßnahmen sollte man beim Kreisbauamt Erkundigungen einholen, ob das geplante Objekt genehmigt werden muss oder ob es genehmigungsfrei ist. Denn die Errichtung baulicher Anlagen ohne den erforderlichen „Freibrief“ stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hierzu kommt das Risiko,

dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muss.

Zur Vermeidung eventuell aufwendiger, jedoch letztendlich vergeblicher Planungsarbeiten ist es zweckmäßig, wegen bestehender Zweifel über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder auch zu bestimmten Detailfragen eine Bauvoranfrage an das Kreisbauamt zu richten.

Planentwurfsverfasser

Hierzu heißt es in der Landesbauordnung:

Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Entwurfsverfasser müssen daher, von wenigen Ausnahmen abgesehen, herangezogen werden: Architekten, die aufgrund des Architektengesetzes diese Berufsbezeichnung führen und in die Architektenliste eingetragen sind; Ingenieure, die aufgrund des Ingenieurgesetzes als Angehörige der Fachrichtung Architektur, Hochbau- oder Bauingenieurwesen die Berufsbezeichnung Ingenieur führen dürfen und eine praktische Tätigkeit von mindestens drei Jahren ausgeübt haben. Es empfiehlt sich daher für den Bauherren dringend, sich die Planvorlageberechtigung des in Aus-

sicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen zu lassen.

Bauvoranfrage

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest:

- Lageplan im Maßstab 1:500 oder 1:1.000
- Baubeschreibung
- Blaufentwurfsskizze zur Verdeutlichung der Planungsabsichten.

Diese Unterlagen müssen dreifach über die Stadt- bzw. Verbandsgemeindeverwaltung beim Kreisbauamt eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf. Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid liegen zwischen 30,-



Notizen

**Elektro-
Sanitär-
Heizungs-
Installationen**



Gairing

Elektro · Sanitär · Heizung
Hausgeräte · Küchen
Eigener Kundendienst

Leonhard Gairing GmbH

67098 Bad Dürkheim

Weinstraße Süd 15

Tel. 0 63 22 / 22 34

Fax 0 63 22 / 6 72 69

<http://www.Gairing-Haustechnik.de>

E-Mail: info@Gairing-Haustechnik.de

Phil.-Krämer-Ring 1

Tel. 0 63 22 / 98 13 13

Fax 0 63 22 / 98 10 13

Hubertus von Garnier
Investmentberatung

Ihr unabhängiger Finanzdienstleister

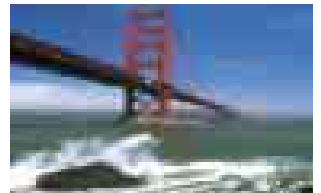
Kaiserslautererstr. 258

67098 Bad Dürkheim

Tel. 0 63 22 – 981 519

Fax: 0 63 22 – 791 651

Garnier.investments@T-online.de



Wir bauen Brücken zum Wohlstand

?? % ZINSEN

AUF DIE RICHTIGE INFORMATION KOMMT ES IM LEBEN AN!

WIR HABEN MIT EINER BANK IN IHRER NÄHE VEREINBART, DASS SIE VON UNS, BEI AUSREICHENDER BONITÄT, IHR HYPOTHEKENDARLEHEN UM **EINIGE** PUNKTE GÜNSTIGER BEKOMMEN KÖNNEN. WÄRE IHNEN DIESES VERSPRECHEN EIN ANRUF WERT?

MIT UNSERER OPTIMAL AUSGERICHTETEN FINANZSTRATEGIE VERKÜRZEN WIR DIE TILGUNGSPHASE IHRES HYPOTHEKENDARLEHENS UM FAST EIN DRITTEL DER LAUFZEIT, OHNE DASS SIE MEHR DAFÜR ZAHLEN MÜSSEN!

RUFEN SIE UNS AN, WIR BERATEN SIE UND HELFEN IHNEN GERN!



und 2.500,- Euro, je nach Größe und Verwaltungsaufwand. Der Vorbescheid ist zwei Jahre gültig.

Bauantrag

Der Bauantrag ist schriftlich in dreifacher, bei gewerblichen Anlagen in fünffacher Ausfertigung an das Kreisbauamt über die Stadt-/Gemeinde-/ bzw. Verbandsgemeindeverwaltung zu richten. Dem Antrag auf Erstellung einer Baugenehmigung müssen folgende Unterlagen beigelegt werden:

Lageplan

Der Lageplan ist auf der Grundlage einer amtlichen Flurkarte im Maßstab 1:1.000 oder 1:500 zu erstellen. Die benötigten Ausfertigungen sind beim Vermessung- und Katasteramt in Neustadt/Wstr oder Grünstadt zu beziehen (drei- bzw. fünffach). In die weiteren Ausfertigungen, ist das Bauvorhaben von Architekten mit allen wichtigen Angaben einzuzeichnen.

Bauzeichnungen

Für die Bauzeichnungen gilt der Maßstab 1:100. Die Pläne müssen alle für eine Beurteilung wichtigen Angaben enthalten. Insbesondere alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermaßung.

Baubeschreibung

In der Baubeschreibung sind im wesentlichen die zur Anwendung kommenden Baustoffe anzugeben. Auch die Nutzung des Bauvorhabens ist zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht in den Lageplan und die Bauzeichnungen aufgenommen werden können. Für gewerbliche Anlagen etc. werden gesonderte Baubeschreibungen und Betriebsbeschreibungen verlangt.

Zum Bauantrag gehören ferner: Nachprüfbare Berechnungen der bebauten Fläche, die Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl, die Rohbau- und Gesamtbaukosten, die Berechnung des umbauten Raumes, eine Wohnflächenberechnung sowie ein Flächengestaltungsplan, aus dem vor allem die Lage der Pkw-Stellfläche und eventuell erforderlicher Kleinkinderspielplätze hervorgeht. Darüber hinaus sind im Freiflächengestaltungsplan, sofern in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan selbst Aussagen dazu gemacht werden, zu erhaltende Bäume oder Pflanzflächen lagetreu darzustellen bzw. die erforderlichen Neuanpflanzungen lage- oder flächenmäßig nachzuweisen. Hinzu kommt der Nachweis der Standsicherheit (Statik) und anderer bautechnischer Erfordernisse, insbesondere die Gewährleistung ausreichenden

der Wärme- und Schalldämmung durch die verwendeten Bauteile. Für die Prüfung der Standsicherheit sind eine Darstellung des gesamten statischen Systems, die erforderlichen Konstruktionszeichnungen und Berechnungen vorzulegen. Normalerweise kann die statische Berechnung nur von einem besonderen Fachingenieur erstellt werden, der per Unterschrift auch die Haftung für die Sicherheit der gewählten Konstruktion übernimmt.

Entwässerungsantrag

Der Antrag für die gesamte Entwässerung der geplanten baulichen Anlage einschließlich der Anschlüsse an die örtlichen Abwasserkanäle ist gesondert an die jeweiligen Entsorgungsträger zu richten. Dies ist in der Regel die Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeindeverwaltung. Ihm sind jeweils 2-fach beizufügen:

- Lageplan Maßstab 1:500/1.000 mit allen zur Beurteilung wichtigen Eintragungen,
- Grundrisse der einzelnen Gebäude vom Kellergeschoss sowie der übrigen Geschosse mit Darstellung der Entwässerungsgegenstände und Leitungen,
- Schnitte durch Grund- und Anschlussleitungen,
- Berechnung der bebauten und entwässernden sonstigen Flächen.



Baugenehmigung

Sie haben einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, sofern Ihr Bauvorhaben nicht öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Andererseits sollten Sie deshalb nicht auf jegliche Diplomatie verzichten! Der für die Baugenehmigung erforderliche Bauantrag ist bei der Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeindeverwaltung einzureichen. Nach Durchführung einer Vorprüfung wird er mit einer Stellungnahme unverzüglich an die zuständige Bauaufsichtsbehörde weitergegeben.

Wann Sie Ihre Baugenehmigung erhalten, hängt im wesentlichen davon ab, ob die rechtliche und technische Überprüfung Ihres Bauantrages größere Probleme aufwerfen. Dies dürfte insbesondere dann der Fall sein, wenn

- zwingende baurechtliche Vorschriften entgegenstehen. Das Kreisbauamt ist bestrebt, eine Ablehnung, soweit möglich, zu vermeiden und dem Bauherrn eine Umplanung zu empfehlen.
- eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich wird. Die Überprüfung, ob eine nur in seltenen Fällen mögliche Ausnahme oder Befreiung gewährt werden kann, ist nicht kurzfristig möglich,

- zusätzliche Fachbehörden einzuschalten sind
- sie im Außenbereich bauen wollen eher passiv ausdrücken

Häufigste Ursache für ein schleppendes Genehmigungsverfahren sind unvollständige oder fehlerhafte Antragsunterlagen. Dies liegt in der Regel an der mangelhaften Qualifikation des Entwurfsverfassers, der die Antragsunterlagen üblicherweise fertigt und zusammenstellt. Sieht man die Kosten, die durch eine Bauverzögerung eintreten können, im Vergleich zu den Honorarkosten eines Architekten (geschützte Berufsbezeichnung mit Qualifikationsnachweis), kann man nur von einem nicht bzw. gering qualifizierten Entwurfsverfasser abraten.

Welche Planfertiger bauvorlageberechtigt sind, sagt Ihnen die Kammer der Beratenden Ingenieure Rheinland-Pfalz in 55129 Mainz, Im Euler 9, sowie die Architektenkammer Rheinland-Pfalz in 55118 Mainz, Hindenburgplatz 2-6.

Baugenehmigungsverfahren

Der Verfahrensgang bei einem Baugesuch läuft wie folgt ab: Die Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeindever-

waltung leitet, soweit sie nicht selbst für die Entscheidung zuständig ist, den Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung weiter und nimmt zu dem Vorhaben Stellung. Der Bauantrag wird bei der Bauaufsichtsbehörde mit einem Aktenzeichen versehen und auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit dem bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften geprüft. Sollten Unterlagen fehlen, was leider allzu häufig der Fall ist, ruht der Antrag bis zum Eingang der nachzureichenden Papiere.

Sind bei der Vorprüfung keine Mängel aufgetaucht bzw. die fehlenden Unterlagen inzwischen eingetroffen, werden soweit erforderlich noch die Stellungnahmen anderer Dienststellen (z.B. das Gewerbeaufsichtsamt wegen gewerberechtlicher Fragen; das staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft zu wasserrechtlichen Problemen; die Brandschutzbehörde wegen des vorbeugenden Brandschutzes; die Straßenbaubehörde zu eventuellen Kollisionen des Bauvorhabens mit geplanten Landes- oder Bundesstraßen; die Untere Landschaftsbehörde wegen des Landschaftsschutzes und die Denkmalchutz- und -pflegebehörde zum Thema Denkmalschutz).

Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Kulturdenkmal bzw. liegt das Bauvorhaben im Bereich einer Denk-



malzone, so sind alle Veränderungen genehmigungspflichtig. Über die Genehmigung entscheidet die Untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde.

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, fasst die Bauaufsichtsbehörde diese mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung. Statik und Wärmeschutzberechnung können nachgereicht werden, jedoch darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn auch diese Unterlagen geprüft sind, bzw. im vereinfachten Genehmigungsverfahren vorliegen.

Falls vollständige und genehmigungsfähige Unterlagen eingereicht wurden und das Bauvorhaben den planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entspricht, wird im Regelfall (falls nicht Stellungnahmen auswärtiger Dienststellen erforderlich sind) der Bauantrag innerhalb eines Monats abschließend bearbeitet sein.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach dem Besonderen Gebührenverzeichnis für Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden festgesetzt. Sie rich-

ten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach dieser Landesverordnung unabhängig von den Angaben des Bauherrn errechnet wird und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages ebenso bauaufsichtliche Verfügungen.

Teilbaugenehmigung

Liegt ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, und ist die Standicherheit nachgewiesen, so kann eine Teilbaugenehmigung schriftlich beantragt werden. Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von vier Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu vier Jahren verlängert werden. Hierfür sind erneut Gebühren fällig, die

Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall muss ein neuer Bauantrag gestellt werden.

Nachbarbeteiligung

Wird für die Erteilung einer Baugenehmigung eine Ausnahme oder eine Befreiung von nachbarschützenden Vorschriften notwendig, müssen Sie vor Einreichung des Bauantrages den Lageplan und die Bauzeichnung Ihrem Nachbarn vorlegen und von diesem seine Zustimmung durch Unterschriften der genannten Unterlagen erklären lassen. Unterschreibt Ihr Nachbar, so können Sie in aller Regel davon ausgehen, dass es zu einer positiven Entscheidung in Ihrem Sinne kommt. Außerdem beschleunigen Sie durch die vorherige Unterschrift Ihres Nachbarn das Genehmigungsverfahren, weil eine Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde dann entfallen kann.

Zu bemerken ist hierbei noch, dass bei Befreiungen von Abstandsflächenvorschriften mit verhältnismäßig hohen Gebühren zu rechnen ist, die den durch günstigere Grundstücksausnutzung verursachten wirtschaftlichen Vorteil abgeltend sollen.

Es empfiehlt sich, eine einvernehmliche Regelung zu erzielen, damit sobald wie möglich die Baugeneh-

Handwerker in Ihrer Region!

22

Schlaue kaufen im DÜGRO-BAUMARKT

DÜGRO BAUMARKT GMBH

67098 Bad Dürkheim

Industriegebiet Bruchstraße 10 • Tel. (0 63 22) 9 44 26-0 • Fax (0 63 22) 9 44 26 19



SCHREINEREI · BESTATTUNGS-INSTITUT

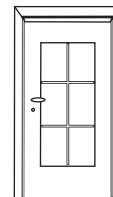
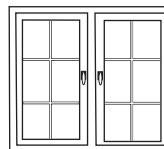
ROLAND HENZ

Marktstraße 27 · 67466 Lambrecht (Pfalz)

Telefon Büro: 0 63 25/62 84

Auto-Telefon: 0170/278 55 25

Werkstatt: 0 63 25/98 09 94 · Telefax: 0 63 25/62 99



Fenster und Haustüren in Holz und Kunststoff,
Innenausbau, Zimmertüren, Einbaumöbel und Möbelhandel,
Möbelrestaurierung, Verglasungen aller Art,
Schlüsseldienst und Notöffnungen, Parkettarbeiten,
PVC-Verlegearbeiten, Treppen, Pergolen, Wintergärten,
Tore und Zäune, Rollläden, Fensterläden und Trockenausbau

migung erteilt werden kann und Sie Ihr Bauvorhaben verwirklichen können. Bedenken Sie auch, dass Ihr Nachbar die Baugenehmigung anfechten kann. Zwar sind seine Chancen, einen solchen Rechtsstreit erfolgreich durchzuziehen, gering, da die Genehmigungsbehörde ja das Bauvorhaben nach sorgfältiger Prüfung als mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Einklang stehend eingestuft hat, jedoch kann durch eine Nachbarklage eine erhebliche Bauverzögerung eintreten. Solche Verzögerungen können Sie - alleine durch Baukostensteigerungen - recht teuer zu stehen kommen. Aber auch dann, wenn das gesetzliche Erfordernis zur Nachbarnanhörung nicht gegeben sein sollte, ist es sinnvoll, mit Ihrem Nachbarn über das Vorhaben zu sprechen. Dies stärkt das gutnachbarliche Verhältnis, auf das Sie vielleicht einmal angewiesen sind. Gibt es doch andere wesentliche Dinge, die sich nach dem Nachbarrechtsgesetz ohne Mithilfe der Bauaufsichtsbehörde regeln, z. B. die gemeinsame Einfriedung, Anpflanzungen oder Anschüttungen im Bereich der Nachbargrenze.

Baulast

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem Ihres Grundstückes betreffenden Tun, Dul-



Haßloch, Heimatmuseum „Ältestes Haus“

den oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten sind gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam. Eine Erklärung zur Übernahme der Baulast bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss vor der Bauaufsichtsbehörde, von allen Eigentümern des belasteten Grundstücks, die im Grundbuch eingetragen sind, geleistet werden oder aber öffentlich beglaubigt sein, damit sie von der Bauaufsichtsbehörde anerkannt wird.

An Unterlagen für die Eintragung der Baulast sind erforderlich:

1. ein vom Grundbuchamt beim Amtsgericht beglaubigter Grundbuchauszug von dem zu belastenden Grundstück, der nicht älter als vier Wochen ist,
2. ein katasteramtlicher Lageplan; sofern Baulastflächen eingetragen werden sollen, sind diese Flächen vom Katasteramt in den Lageplänen in grün einzutragen und zu bestätigen.



Für Sie zuständige Mitarbeiter im Kreisbauamt

Die für Ihren Antrag zuständige Bauaufsichtsbehörde des Kreisbauamtes finden Sie im 1. Obergeschoss der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Philipp-Fauth-Str. 11.

Ihre Ansprechpartner bei den Vorbereitungen des zu genehmigenden Antrages sind:

- Herr ACKERMANN,
Zimmer C 106, Tel. 06322/961-223
E-Mail: Guenter.Ackermann
@kreis-bad-duerkheim.de
für die Stadt Grünstadt, Stadt Bad Dürkheim und aus der VG Grünstadt-Land die OG Battenberg, Ebertsheim, Gerolsheim, Großkarlbach, Kindenheim, Kleinkarlbach, Laumersheim, Neuleiningen und Obersülzen
- Herr FLEISCHMANN,
Zimmer C 106, Tel. 06322/961-215
E-Mail: Wolfgang.Fleischmann
@kreis-bad-duerkheim.de
für die VG Freinsheim, Hettenleidelheim und aus der VG Grünstadt-Land die OG Dirmstein, Kirchheim, Mertesheim, Obrigheim und Quirnheim
- Herr HEU,
Zimmer C 107, Tel. 06322/961-226
E-Mail: Volker.Heu
@kreis-bad-duerkheim.de
für die VG Deidesheim, Wachenheim und Lambrecht

- Herr Held,
Zimmer B 114, Tel. 06322/961-197
E-Mail: Alexander.Held
@kreis-bad-duerkheim.de
für Fragen der Wohnungsbauförderung
- Herr VOLLMER,
Zimmer C 105, Tel. 06322/961-205
E-Mail: Wolfgang.Vollmer
@kreis-bad-duerkheim.de
für Baulasteintragen und Widerspruchs-/Klageverfahren
- Frau Jochem,
Zimmer C 107, Tel. 06322/961-228
E-Mail: Nadine.Jochem
@kreis-bad-duerkheim.de
für Baulasteintragen
- Herr Planer
Zimmer C 107, Tel. 06322/961-299
E-Mail: René.Planer
@kreis-bad-duerkheim.de
- Frau KERN,
Zimmer C 107, Tel. 06322/961-222
E-Mail: Jutta.Kern
@kreis-bad-duerkheim.de
- Frau HORNBERGER,
Zimmer C 102, Tel. 06322/961-201
E-Mail: Ute.Hornberger
@kreis-bad-duerkheim.de
und
- Herr SEINWILL
Zimmer C 107, Tel. 06322/961-192
E-Mail: Ruediger.Seinwill
@kreis-bad-duerkheim.de

für Fragen der Allgemeinen Bauverwaltung

Bei besonderen Problemen helfen Ihnen gerne der Leiter der Abteilung Bauen und Umwelt, Herr KIEFER, Zimmer C 208, Tel. 06322/961-282 oder sein Stellvertreter, Herr VOLLMER, Zimmer C 105, Tel. 06322/961-205

Auskünfte zur Denkmalpflege erteilt Ihnen Frau HÖRNER, Zimmer B 113, Tel. 06322/961-208.

In Fragen des vorbeugenden Brandschutzes wenden Sie sich bitte an Herrn PRAJITNO, Zimmer C 107, Tel. 06322/961-193.



Bei den Gemeinde-/Stadt-/Verbandsgemeindeverwaltungen sind folgende Mitarbeiter für Sie zuständig:

Stadtverwaltung Bad Dürkheim:

Mannheimer Straße 24,
67098 Bad Dürkheim
Telefon: 06322/935-0
Fax: 06322/935-643

Bauverwaltung:

Leiter der Bauverwaltung:

Herr Sturm 06322/935-610

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:

Herr Schneider 06322/935-622

Herr Petry 06322/935-620

Bauanträge/Bauvoranfragen:

Frau Müsse 06322/935-621

Herr Schneider 06322/935-622

Stadtverwaltung Grünstadt:

Kreuzerweg 2
67269 Grünstadt
Telefon: 06359/805-0
Fax: 06359/805-500

Bauverwaltung:

Kreuzerweg 2, Zimmer 2-7

Leiter der Bauverwaltung:

Herr Schneider 06359/805-401

Vertreter:

Herr Theobald 06359/805-402

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:

Herr Theobald 06359/805-402

Bauanträge/Bauvoranfragen:

Herr Theobald 06359/805-402

Herr Schneider 06359/805-401

Gemeindeverwaltung Haßloch:

Rathausplatz 1
67454 Haßloch
Telefon: 06324/935-0
Fax: 06324/935-300 u. -301

Bauverwaltung:

Leiter der Bauverwaltung:

Herr Lorch 06324/935-264

Fax 935-405

E-Mail: Lothar.Lorch@Hassloch.de

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:

Frau Groß 06324/935-227

Fax: 935-405

E-Mail: Sibylle.Groß@Hassloch.de

Bauanträge/Bauvoranfragen:

Bearbeitung der Antragsteller A-K

Herr Hürten 06324/935-263

Fax: 935-405

E-Mail:

Heinz-Günter.Hürten@Hassloch.de

Bearbeitung der Antragsteller L-Z

Frau Schreck 06324/935-303

Fax: 935-405

E-Mail: Heike.Schreck@
Hassloch.de

Verbandsgemeinde Deidesheim:

Am Bahnhof 5
67146 Deidesheim
Telefon: 06326/977-0
Fax: 06326/977-100

Bauverwaltung:

Leiter der Bauverwaltung:

Frau Daniels 06326/977-130
Zimmer 1.1

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:

Frau Lucas 06326/977-134
Zimmer 1.5

Bauanträge/Bauvoranfragen:

Frau Lucas 06326/977-621
Zimmer 1.5

Verbandsgemeinde Freinsheim:

Bahnhofstraße 12
67251 Freinsheim
Telefon: 06353/9357-0
Fax: 06343/9357-52

Bauverwaltung:

Leiter der Bauverwaltung:

Herr Bayer 06353/9357-79
E-Mail: Bayer@Freinsheim.de

Vertreterin:

Frau Uhl 06353/9357-57
E-Mail: Uhl@Freinsheim.de

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:

Herr Renner 06353/9357-56
E-Mail: Renner@Freinsheim.de

**Bauanträge/Bauvoranfragen:**

§ 35 BauGB

Frau Dell 06353/9357-41

E-Mail: Dell@Freinsheim.de

§§ 31, 33, 34, 35 BauGB

Frau Scholl 06353/9357-42

E-Mail: Scholl@Freinsheim.de

§ 67 LBauO

Herrn Schanzenbächer

06353/9357-59

E-Mail: Schanzenbächer@
Freinsheim.de[Verbandsgemeinde
Grünstadt-Land:](#)

Industriestraße 11

67269 Grünstadt

Telefon: 06359/8001-0

Fax: 06359/8001-833 (Bauamt)

Bauverwaltung:**Leiter der Bauverwaltung:**

Herr Fuchs 06359/8001-226

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:

Herr Tokendorf 06359/8001-231

Bauanträge/Bauvoranfragen:

Frau Hellein 06359/8001-236

[Verbandsgemeinde Lambrecht:](#)

Sommerbergstraße 3

67466 Lambrecht

Telefon: 06325/181-0

Fax: 06325/181-200

Bauverwaltung:**Leiter der Bauverwaltung:**

Herr Neumann 06325/181-160

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:

Herr Neumann 06325/181-160

Bauanträge/Bauvoranfragen:

Herr Sigwart 06325/181-166

[Verbandsgemeinde
Hettlenleidelheim:](#)

Hauptstraße 45

67310 Hettlenleidelheim

Telefon: 06351/405-0

Fax: 06351/405-189

Bauverwaltung:**Leiter der Bauverwaltung:**

Frau Wassner 06351/405-130

Vertreter

Herr Stroka 06351/405-133

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:

Frau Wassner 06351/405-130

Herr Stroka 06351/405-133

Bauanträge/Bauvoranfragen:

Frau Wassner 06351/405-130

Herr Stroka 06351/405-133

Frau Winterholler 06351/405-132

[Verbandsgemeinde Wachenheim:](#)

Weinstraße 16

67157 Wachenheim

Telefon: 06322/9580-0

Fax: 06322/9580-59

Bauverwaltung:**Leiter der Bauverwaltung:**

Herr Koch 06322/9580-33

Orts-/Bauleit-/Raumplanung:

Herr Koch 06322/9580-33

Bauanträge/Bauvoranfragen:

Herr Schleifer 06322/9580-48



Bauausführung

Verstöße gegen das Baurecht

Im § 89 der Landesbauordnung werden die Tatbestände aufgezählt, die als Ordnungswidrigkeiten anzusehen sind. Diese liegen z. B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

Baubeginn

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen.

Der Baugenehmigung sind weiterhin Mitteilungsvordrucke beigelegt, die Sie zu den entsprechenden Zeitpunkten an die Bauaufsichtsbehörde zurückgeben müssen:

1. Der Beginn des Bauvorhabens muss der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich mitgeteilt werden. Das Gleiche gilt bei einer Unterbrechung der Bauarbeiten von mindestens drei Monaten.
2. Weiterhin hat gemäß § 77 Abs. 2 der LBauO der Bauherr vor Baubeginn die genaue Höhenlage und Stellung der baulichen Anlage auf dem Grundstück durch sachverständige Personen einmessen zu lassen. Eine Bescheinigung über die erfolgte Einmessung ist vorzulegen.

Wenn diese Voraussetzungen vorliegen, dürfen Sie mit den Bauarbeiten beginnen – nicht vorher. Der Bauschein ist während der Dauer der Bauarbeiten auf der Baustelle aufzubewahren. Weichen Sie nicht von den genehmigten Bauunterlagen ab, ohne vorher die Bauaufsichtsbehörde einzuschalten. Ob für beabsichtigte Änderungen eine Nachtragsgenehmigung erforderlich ist, kann Ihnen die Bauaufsichtsbehörde verbindlich mitteilen.

Je nach Fortschritt des Baus sind die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung bei der Bauaufsichtsbehörde jeweils zwei Wochen vorher anzuzeigen, um ihr eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigelegt. Der Fertigstellungsanzeige ist die Abnahmebescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters hinzuzufügen.

Die genehmigten Baupläne und der Bauschein müssen vom Beginn an auf der Baustelle vorhanden sein. Auf dem Grundstück ist eine von der Verkehrsfläche gut sichtbare von der Bauaufsichtsbehörde ausgehändigte Kennzeichnung (= Roter Punkt) anzubringen, die die Bezeichnung des Bauvorhabens, Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, der ausführenden Firma und des Bauherrn enthält. Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondererlaubnis bei der Stadt-/Gemeinde-/Verbandsgemeinde Verwaltung eingeholt werden.

Bauausführung

Die gesamte Durchführung eines Bauvorhabens ist ein komplexer Vorgang. Dass nach System gebaut wird und die Bauabschnitte planmäßig

Hier sind Sie immer gut beraten!

28

GUTE LAUNE · WOHNIDEEN

GÖTZELMANN

RAUM DESIGN

RAUMAUSSTATTER · MEISTERBETRIEB

Bad Dürkheim · Telefon 0 63 22-20 32

- ▶ TEPPICHBÖDEN
- ▶ FERTIGPARKETT
- ▶ LAMINAT
- ▶ GARDINEN
- ▶ BETTEN
- ▶ MATRATZEN
- ▶ BETTWÄSCHE
- ▶ TISCHWÄSCHE
- ▶ FROTTIERWAREN
- ▶ LEDERWAREN
- ▶ REISEGEPÄCK

IHR PARTNER FÜR:
exklusive Hauseingangstüren
Zimmertüren
Büroeinrichtungen
exklusive Möbel
Einbauküchen
Fenster, Verglasungen
Reparaturen

SCHREINEREI GLASEREI



Bruchstraße 69 · 67098 Bad Dürkheim
Telefon 0 63 22/6 74 15
Telefax 0 63 22/98 21 48
E-Mail: steffen.allbach@t-online.de



67145 Deidesheim
Weinstraße 62
Telefon 0 63 26/98 91 80
www.ludwig-schaub.de



Wir sind Ihr Partner speziell für:

Miele Küchen

Miele Hausgeräte

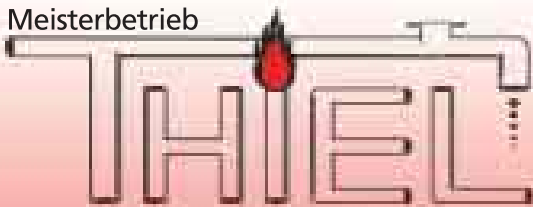
sowie Kundendienst!

CW INGENIEURBÜRO CLEMENZ UND WEBER

Inhaber: Dipl.-Ing. Thomas Weber
**Baustatik · Bauphysik
Tragwerksplanung**

Gebr.-Grimm-Str. 7 · 67269 Grünstadt · Tel. 0 63 59/93 63-0 · Fax 0 63 59/93 63-63

Meisterbetrieb



Verkauf

Selbstbausätze mit Abnahme
Ersatzteile für Heizung, Sanitär u. Brenner

Heizung

Kesselmodernisierung · Altbausanierung
alternative Energie · Solar

Sanitär

Bad aus einer Hand
Regenwassernutzung · Wasseraufbereitung

Kundendienst

Wartung und Reparatur für Öl- und
Gasheizung sowie für Sanitär

Stefan Thiel • moderne Heizungstechnik • individuelle Bäder • 24-Stunden-Not-Service und Kundendienst •
Am Bergel 1 · 67269 Grünstadt · Telefon (0 63 59) 34 85 · Telefax (0 63 59) 20 58 58 · www.meisterbetrieb-thiel.de



GEBR.

Steinbock

Baumaschinen
Umwelttechnik

Vertrieb • **MIETPARK** • **Service**

Industriestraße 30-32 • 67269 Grünstadt • 0 63 59 / 89 07-0

www.steinbock-baumaschinen.de



Miete mich!

Schritt für Schritt durchgeführt werden, dafür ist in erster Linie der Architekt verantwortlich. Die Termine sind mit den Kosten eng verbunden – mit Ihren Kosten.

Lassen Sie sich von Ihrem Architekten einen Bauzeitplan erstellen und geben Sie dessen Überwachung nie völlig aus der Hand.

Man sollte beim Bauzeitplan ein gewisses Sicherheitspolster einbauen, um unvorhersehbare Ereignisse (z. B. Schlechtwetter, Krankheit, Schwierigkeiten bei der Gründung) zu berücksichtigen. Eventuell auch den Umzugstermin nicht zu knapp legen.

Mängel unerfreulich, aber nicht selten

Zeigt sich am Bau ein Mangel, so bedarf es meist einer genauen Überprüfung, um festzustellen, wer dafür verantwortlich ist und gegen wen Sie einen Anspruch haben. In schwierigen Fällen ist die Einschaltung eines Bausachverständigen zu empfehlen. Der Architekt ist zu dieser Überprüfung zwar durchaus fähig, jedoch fehlt ihm die notwendige Neutralität, weil er selbst als Verursacher in Frage kommen kann. Schäden, für die ein Verursacher nicht feststellbar ist, können durch eine Bauwesenversicherung abgedeckt werden.

Solange Sie von einem Bauhandwerker nicht einen schriftlichen Hinweis

erhalten haben, dass er gegen diese oder jene Planung oder Ausführung fachliche Bedenken erhebt, können Sie zumindest von einer Mitverantwortung des Handwerkers ausgehen. Er ist zur Abgabe einer solchen Erklärung verpflichtet.

Innerhalb der Gewährleistungspflicht können Sie jederzeit die Beseitigung der Mängel verlangen. Nach der Abnahme können Sie sich an die Konkurrenz wenden, wenn Ihr Handwerker eine zur Nachbesserung gesetzte Frist verstreichen lässt. Bei den größeren Gewerken empfiehlt es sich, bei Auftragserteilung den Einbehalt einer Sicherheitsleistung (angemessener Geldbetrag - ist in der Verdingungsordnung für Bauleistungen VOB geregelt) zu vereinbaren, die erst nach einer festgelegten Frist (spätestens nach Ablauf der Gewährleistung) ausbezahlt wird. Auch ist es ratsam, den üblicherweise praktizierten Gewährleistungszeitraum von zwei Jahren (nach VOB) auf 5 Jahre auszudehnen (Haftung nach BGB) und entsprechend vertraglich zu vereinbaren.

Lässt sich nach Feststellung der Ursache und des Verantwortlichen eine Mängelbeseitigung nicht durchsetzen, so sind gerichtliche Maßnahmen unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes erforderlich.

Gehen Sie vor Ablauf der Gewährleistungsfrist die betreffenden Leistungen zusammen mit Ihrem Architekten genau durch, um eventuelle

Schäden festzustellen und rechtzeitig die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Die behördlichen Abnahmen dienen lediglich dazu, die Übereinstimmung Ihres Bauwerks mit der Baugenehmigung und den Bauvorschriften zu prüfen. Mangelhafte Handwerkerleistungen spielen in diesem Zusammenhang keine Rolle.

Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu 25.000,- Euro wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft.

Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.



Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch

Erdaushub besteht in der Regel aus natürlich gewachsenem, nicht verunreinigtem Gesteins- oder Bodenmaterial. Er kann im Tiefbau, bei Aufschüttungen und zu Rekultivierungszwecken uneingeschränkt Verwendung finden. Damit möglichst wenig Material verloren geht, hat der Landkreis eine Erdaushubbörse eingerichtet. Dort werden unter der Tel.-Nr. 06322/961293

von Herrn Hohenbrink kostenlos Interessenten oder Anbieter von Aushubmaterial und Mutterboden vermittelt. Nutzen Sie diesen Service der Kreisverwaltung. Sie sparen dadurch Deponiegebühren - und wir alle teuren Deponieraum.

Zum unbelasteten Bauschutt gehören mineralische Materialien wie Steinbaustoffe, Mörtel und Betonbruch.

Bei unbelastetem Straßenaufbruch handelt es sich um Stoffe, die im Zuge des Ausbaues bzw. der Instandsetzung von befestigten Straßen und Wegen anfallen, aus mineralischen, bitumen- oder zementgebundenem Material bestehen und nicht mit umweltschädlichen Stoffen verunreinigt sind.

Unbelasteter Bauschutt und unbelasteter Straßenaufbruch lassen sich als Baustoff im Tiefbau außerhalb von Wasserschutzgebieten, in Abbruch-



Kleinkarlbach

bereichen sowie bei landschaftsgestaltenden Maßnahmen verwenden. Vor der Verwendung von Erdaushub, Bauschutt oder Straßenaufbruch bei Aufschüttungen, landschaftsgestaltenden Maßnahmen bzw. Rekultivierungszwecken ist allerdings die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Landespflegebehörde (Tel. 06322/961-286, 285, 204 u. 289) einzuschalten. Dort wird dann geprüft, ob eine Genehmigung nach dem Landespflegegesetz erteilt werden kann. Für die oben genannten Stoffe steht als Entsorgungseinrichtung des Landkreises Bad Dürkheim die Deponie für unbelasteten Bauschutt und Erdaushub der Fa. Göbel, Bad Dürkheim, zur Verfügung. Darüber hinaus können unbelasteter Erdaushub, Bauschutt und Straßen-

aufbruch bei folgenden Recyclinganlagen abgegeben werden: Fa. Schneider, Grünstadt; Fa. Gratwohl, Dirmstein; Fa. Joho, Forst; Fa. Gerst, Neustadt/Weinstraße.

Mit Teer gebundener oder anderweitig mit umweltschädlichen Stoffen belasteter Straßenaufbruch und mit Holzbaustoffen, Stahlträgern, Metall- oder Kunststoffbehältern, Versorgungsleitungen, Fußbodenbelägen, Kabel und anderen Stoffen belasteter Bauschutt werden heute nicht mehr deponiert, sondern nach Sortierung dem Wertstoffkreislauf wieder zugeführt.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an die Kreisverwaltung unter Tel.-Nr. 06322/961-293 (Herr Hohenbrink).

Renovierung · Modernisierung Sanierung

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude wieder an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Immer mehr Architekten, Handwerker und Baustoffhersteller schließen sich diesem Trend an. In besonderer Weise nimmt sich auch die ständig wachsende Zahl der Heimwerker den Altbauten an; denn wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft schon mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Renovierung

Oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbansrich oder neuen Tapeten.

Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher. Dann gilt es bauliche Mängel und Schäden zu beseitigen, die durch Alterungs- und Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstanden sind.



Bad Dürkheim, Stadtteil Leinstadt, altes Barock-Rathaus

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes. Besonderes Kennzeichen der Modernisierung ist, dass der Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig erhöht wird. Modernisierungsarbeiten gehören nicht in die Hände von Heimwerkern, sondern müssen Fachfirmen überlassen werden.

Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird dann erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel auch Sachverständige, z. B. ein Architekt, hinzugezogen werden. Dies gilt umso mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durch-

geführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzusehen.

Genehmigung

Wer eine Baumaßnahme ohne die erforderliche Genehmigung durchführt, begeht eine Ordnungswidrigkeit und riskiert eine Geldbuße bzw. kann dazu gezwungen werden, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Oft genügt schon ein Anruf beim Bauamt, um zu erfahren, ob die geplante Baumaßnahme genehmigungsfrei ist oder nicht.

Finanzielle Vergünstigungen

Auch bezüglich finanzieller Zuschüsse rentiert sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. Bei steuerlichen Vergünstigungen wird zwischen Instandsetzung und Modernisierung unterschieden: Die Kosten für die Instandsetzung gelten als Erhaltungsaufwand, die Kosten für die Modernisierung werden steuerlich als Herstellungsaufwand behandelt.

Kosten für die Instandsetzung eines Gebäudes können sofort in voller Höhe als Werbungskosten von den Einkünften aus Vermietung und Ver-

pachtung abgezogen werden. Nach den Einkommensteuerrichtlinien des Einkommensteuergesetzes ist es auch zulässig, die Aufwendungen auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig zu verteilen.

Außerdem kann man sich die bei einem Neubau erforderlichen Erschließungskosten sparen. Ob man allerdings mit einem Altbau finanziell günstiger wegkommt als mit einem Neubau, hängt ganz wesentlich vom Zustand des alten Hauses ab. Wer einen Altbau erwerben will, sollte deshalb immer Sachverständige (Adressen über die Architekten- oder Handwerkskammer) zu Rate ziehen. Wenn die Erneuerungsarbeiten in den Bereich der Sanierung fallen, ist größte Vorsicht geboten. Der Zeitaufwand für die baulichen Maßnahmen wie auch die finanziellen Opfer können dann wesentlich höher sein als beim Neubau. Allerdings repräsentieren solche Objekte im sanierten Zustand dann meist auch einen unvergleichbaren Wert.

Bauen in der Stadt

Das Leben und Wohnen in den Städten ist heute mehr denn je wieder attraktiver geworden. In den alten Stadthäusern haben sich die Wohnbedingungen verbessert, zusätzliche Gemeinschaftseinrichtungen, wie Schulen, Sportzentren und Kindergärten wurden geschaffen und Verkehrszonen beruhigt. Das führte zu



einer verstärkten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum.

Altbau oder Neubau

Kaufinteressenten sind heute meist vor die Entscheidung gestellt, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheimneubau am Stadtrand auszuweichen. Baugrundstücke im innerstädtischen Bereich sind dagegen rar geworden. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Daher können in Sanierungsgebieten, die viele erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Privateigentümern gefördert werden, soweit der Eigentümer sie mit Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst finanzieren kann, die Maßnahmen also „unrentierlich“ sind.

Finanzielle Förderungsmöglichkeiten

Förderungsfähig sind durchgreifende Modernisierungen, die zur Beseitigung von Mängeln am statischen Gefüge des Hauses, der Haustechnik, dem Feuchtigkeits-, Grundrissgestaltung beitragen. Der Grundstückseigentümer, der eine Modernisierung seines Gebäudes erwägt, sollte zunächst Kontakt zur Sanie-

rungsstelle der Stadt oder Gemeinde im Planungsamt, aufnehmen. Dort kann er klären, unter welchen Voraussetzungen Fördermittel für die von ihm beabsichtigten Bauarbeiten zur Verfügung gestellt werden können.

Für Gebäude mit umfangreichem Sanierungsbedarf, deren Erhaltung und Erneuerung nach dem Sanierungskonzept vorgesehen ist, wird die Stadt oder Gemeinde ein Gutachten bei einem Architekten in Auftrag geben. Darin wird die Modernisierungsfähigkeit und -würdigkeit des Gebäudes untersucht, Art und Umfang der erforderlichen Arbeiten geklärt und eine Modernisierungsplanung samt notwendiger Kosten aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird eine Modernisierungskonzeption mit Maßnahmen- und Kostenrahmen zwischen Eigentümer, Architekten und Stadt abgestimmt.

Durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung prüft die Stadt, ob die geplanten Maßnahmen für den Eigentümer zu erheblichen Kosten führen und eine Förderung grundsätzlich möglich ist. Nach den Förderungsbestimmungen des jeweiligen Bundeslandes kann dem Eigentümer der unrentierliche Anteil der Kosten erstattet werden; in der Regel ist jedoch der Zuschuss auf höchstens 45 % der berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten begrenzt. Über die Förderung jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahme entschei-

den die zuständigen Gremien entsprechend der Priorität der Maßnahmen und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel. Auf der Grundlage der Entscheidung wird ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen, der die Durchführung und Förderung der Modernisierung im einzelnen regelt.

Steuerliche Vorteile

Grundstückseigentümer können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungsgebiet in Anspruch nehmen, wenn Sie eine Modernisierung vorhaben. Auf Grundlage vertraglicher Regelungen werden bei Modernisierungsmaßnahmen mitunter auch finanzielle Hilfen für Mieter bei modernisierungsbedingtem Umzug geleistet. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dem Eigentümer auch der entstehende Mietausfall erstattet werden.

Vorteile im Altbauerwerb

Durch die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet ergeben sich für den Grundstückseigentümer neben den Vorteilen einer direkten Förderung folgende Besonderheiten: Im Gegensatz zu anderen Grundstückseigentümern außerhalb des Sanierungsgebietes braucht er keine Erschließungsbeiträge zu leisten; dage-



gen wird von jedem Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierung ein Ausgleichsbeitrag erhoben, der dem Umfang der durch öffentliche Mittel herbeigeführten Bodenwertsteigerungen entspricht.

Notwendige Unterlagen

Des Weiteren hat der Grundstückseigentümer zu beachten, dass zur Absicherung der Sanierungsziele eine besondere schriftliche Genehmigung für bestimmte Rechtsvorgänge und Vorhaben einzuholen ist: Dazu gehören die Veräußerung eines Grundstücks oder Eintragung eines Erbbaurechts, die Belastung eines Grundstücks, Nutzungsvereinbarungen für Grundstücke und Gebäude, die Teilung eines Grundstücks, eine Nutzungsveränderung sowie wertsteigernde Veränderungen und bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück. Bei Kaufverträgen wird geprüft, ob der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert ohne Berücksichtigung der durch die Sanierung oder die in Aussicht auf Sanierung eingetretenen Werterhöhungen – entspricht.

Um sanierungsbezogene Grundstücksspekulationen zu verhindern, muss die Stadt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dem Vertrag die Genehmigung versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet.

Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen. Denn im Vergleich zur Bereitstellung von gänzlich neuem Wohnraum sind Dachausbauten mit deutlich weniger Zeit-, Arbeits- und Kostenaufwand verbunden. Nicht zuletzt lockt der Staat mit Zuschüssen und steuerlichen Erleichterungen. Und gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau. In so manchem Fall kann auf eine behördliche Genehmigung sogar ganz verzichtet werden.

Wann eine offizielle Baugenehmigung nötig ist, erfahren Sie bei der zuständigen Baubehörde. Grundsätzlich gilt:

- Genehmigungsfrei ist der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume unterm Dach, wenn in einem Wohngebäude die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert werden. Sonderregelungen gelten bei Maßnahmen an und in der Nähe von Baudenkmälern. Als einzelne Aufenthaltsräume gelten Räume, die den im selben Gebäude befindlichen Wohnungen

räumlich oder funktionell zugeordnet sind (z. B. einzelne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie freiberuflich genutzte Räume, soweit sie mit einer Wohnung räumlich verbunden sind).

- Sobald der Dachraum z. B. durch Küche und Bad zu einer kompletten Wohnung (auch Einliegerwohnung) erweitert wird gilt die Genehmigungspflicht.
- Bezüglich Brandschutz in Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen unterhalb des Dachraums müssen Wände, Decken und Dachschrägen feuerhemmend (F 30) sein. Wird auch der Spitzboden ausgebaut (auch über dem Dachgeschoss liegend), müssen Wände, Decken und Dachschrägen feuerhemmend (F 30) und darunterliegenden Geschossen in den feuerbeständig (F 90) sein. Bei Wohngebäuden bis zu zwei Wohnungen und Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum können Ausnahmen gewährt werden, wenn insbesondere der Brandschutz nicht gefährdet wird.

Jedes ausgebaute Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen: einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleitbares Fenster (lichte Größe 60/100cm). Für Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen.

– Bei nachträglichem Ausbau muss die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50m außer Betracht bleiben.

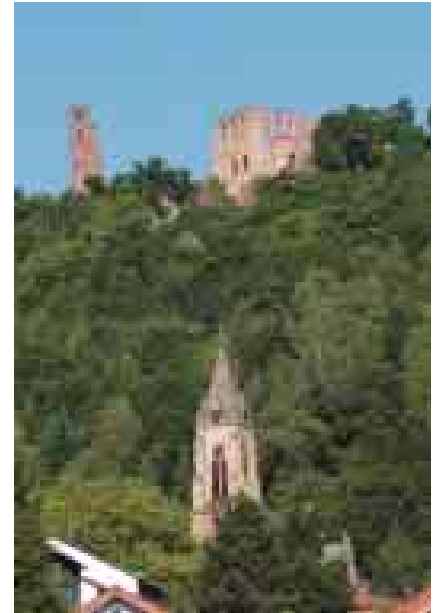
Bauanträge für den Ausbau des Daches zu einer kompletten Wohnung scheitern nicht selten am Fehlen eines zusätzlichen PKW-Stellplatzes. In solchen Fällen sollte schon vor Einreichung des Bauantrages geklärt werden, ob auf dem Grundstück noch ein PKW-Stellplatz eingerichtet werden kann.

Genehmigungsfrei sind dagegen z. B. die Errichtung und Veränderung von Fenstern, die in der Dachfläche liegen. Dasselbe gilt für den Einbau von

Sonnenkollektoren. Dagegen muss für die Errichtung von Dachgauben ein Bauantrag gestellt werden.

Dachgauben verändern das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ganz wesentlich. Deshalb sollte für die Planung auch ein Architekt zu Rate gezogen werden.

Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt aber der Gang zu den Behörden um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen. Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten auf Grund des Vetos der Baubehörde wieder rückgängig gemacht werden müssten oder schlimmer noch, wenn schon abgeschlossene Maßnahmen mangels Genehmigung wieder in den Urzustand zurückgeführt werden müssten.



Klosterruine Limburg



Haus der Deutschen Weinstraße in Bockenheim



Denkmalschutz

Die Erhaltung von Denkmälern ist in unserer Zeit zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Dabei geht es heute nicht mehr nur um einige historische Prunkstücke wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche, um ganze Ensembles (Wohnquartiere, Straßenzüge, Plätze, Grünanlagen) und Dörfer, aber auch um Einzelbauten wie alte Bauernhäuser oder Fabrikanlagen aus frühindustriellen Epochen. Auch Kleinigkeiten wie ein Innungsschild, eine alte Tür oder auch nur ein Türbeschlag können erhaltenswert sein – allein als Erinnerung an die handwerklichen Leistungen unserer Vorfahren.

Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen ihre Charakter, tragen zur Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfen. Sie wecken bei den Bürgern Erinnerungen und Vertrautheit - abgesehen davon, dass sie dem Eigentümer die Chance eröffnen, ein ungewöhnliches Ambiente für sein Zuhause zu schaffen.

Trotzdem sind Hausbesitzer oft nicht sonderlich begeistert, wenn Sie erfahren, dass ihr Anwesen unter

Denkmalschutz gestellt werden soll. Verständlicherweise denken Sie zunächst an Auflagen und Einschränkungen, die ihnen bei baulichen Veränderungen im Wege stehen können. Jedoch wird kein Eigentümer mit der Unterschutzstellung seines Hauses überrumpelt. Vielmehr erfolgt vorher eine Anhörung. Auch die Gemeinde kann sich zur geplanten Unterschutzstellung äußern.

Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalpfleger zu Rate gezogen werden. Sind Bauteile wie z. B. Fenster auszuwechseln, müssen sie auf Erhaltungswürdigkeit geprüft oder nach den Erkenntnissen eines speziellen Befundes ersetzt werden. Das Denkmalamt gibt auch Tips für Pflegemaßnahmen, Reinigungs- und Anstricharbeiten. Für manchen Denkmaleigentümer stellt sich auch die Frage, wie er die Mittel für die Sanierung seines Objektes aufbringen soll. Doch hier gibt es aus Mitteln der Bundesländer möglicherweise Zu-

schüsse. Man muss sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache, mit dem zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden wenden. Neben Zuschüssen können auch steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden.

Als Ansprechpartner steht zur Verfügung:

- Kreisverwaltung Bad Dürkheim
- Untere Denkmalschutzbehörde - (Frau Hörner- Tel. 06322/961-208)

- Landesamt für Denkmalpflege
Schillerstraße 44
55116 Mainz
Tel. 06131/2016-0

- Beratungsstelle Denkmalschutz- und Denkmalpflege
c/o Handwerkskammer Rheinhessen
Dagobertstraße 2
55116 Mainz
Tel. 06131/9992-0



Landschaftsgerechtes Planen und Bauen

Die Gemeinden und Dörfer waren neben den Städten jahrhundertlang kulturelle, soziale und wirtschaftliche Zentren. Ihre Kultur dokumentiert sich dabei besonders eindrucksvoll in den Bauern- und Handwerks Häusern. Sie prägen die Landschaft, sie spiegeln Lebensart und Lebensweise der Menschen wieder, die in ihnen zu Hause waren und sind. Diese Häuser in ihrer ursprünglichen geschichtlichen Gestaltung zu erhalten, sie zu erneuern, ohne sie neomodischen Tendenzen zu unterwerfen, ist eine ebenso wichtige Aufgabe wie die, den alten Gebäuden neue hinzuzufügen ohne die gewachsene Harmonie aus dem Gleichgewicht zu bringen. Die durch die wirtschaftliche und soziale Entwicklung hervorgerufene Gefährdung und mancherorts eingetretene Verfremdung der Landschaft und der dörflichen Baukultur an der Deutschen Weinstraße war Anlass für den „Arbeitskreis Deutsche Weinstraße“ mit den nachfolgend verkürzt wiedergegebenen Leitsätzen möglichst vieler Bürger und Planer dazu anzuregen, sich mit dem Problem zu befassen und sowohl im privaten Bereich als auch durch Einflussnahme auf öffentliche Vorgaben dazu beitragen, dass Fehl-

entwicklungen möglichst korrigiert, künftig aber vermieden werden. Diese Leitsätze beschreiben mit ihren Bereichen Bewahrung und Gestaltung der Landschaft sowie der Dörfer und Städte gleichzeitig wichtige Aspekte der Dorferneuerung. Sie können damit auch ohne weiteres bei der Planung und Beurteilung von Dorferneuerungsmaßnahmen herangezogen werden. Darüber hinaus geben sie aber auch wertvolle Hinweise für andere bau- und landschaftsgestaltende Maßnahmen im Bereich der Deutschen Weinstraße.

Leitsätze zur Bewahrung und Gestaltung der Landschaft an der Deutschen Weinstraße:

1. Bewahrt den Charakter der Landschaft an der Deutschen Weinstraße.
2. Streben nach wirtschaftlichen Vorteilen darf nicht zur Verarmung der Landschaft führen.
3. Ohne Wasser kein Leben. Alle Möglichkeiten müssen genutzt werden, Wasserläufe offen zu führen, den Abfluss des Wassers zu verlangsamen, noch vorhandene Feuchtgebiete zu schützen.
4. Bewahrt den Haardtrand vor weiterer Zerstörung.

5. Bewahrt die Schutz- und Erholungswirkung des Waldes.
6. Pflanzte Bäume und Hecken zum Schutz für Mensch und Tier und zur Belebung der Landschaft.
7. Grün an Straßen und Wegen erhöht die Verkehrssicherheit und belebt die Landschaft.
8. Baut mit der Landschaft, nicht gegen sie.
9. Holt die freie Landschaft in die Enge der Straßen und Gassen.
10. Umhengt eure Wohngebiete dann lebt ihr behaglich.
11. Plätze fördern Gemeinschaft und Begegnung.
12. Bäume an Verkehrswegen gestalten, beleben und schützen.
13. Kletterpflanzen bieten dem Wohnhaus Wärme und Schutz.
14. Belebt befestigte Flächen mit Kübelpflanzen.
15. Der Garten ist ein wesentliches Element der Weinorte.

Leitsätze zur Bewahrung und Gestaltung der Dörfer und Städte an der Deutschen Weinstraße.

1. Stoppt die unorganische Ausuferung der Bebauung.
2. Neubauten innerhalb des Ortskerns dürfen die gewachsene Struktur nicht sprengen.
3. Gliedert die Ortsränder und gestaltet die Ortseingänge einladend – sie sind die Visitenkarte eines Weinstraßendorfes.
4. Nutzt vorhandene Bausubstanz zeitgemäß.



5. Erhaltet die Zeugen kultureller Vergangenheit und des handwerklichen Könnens vieler Generationen.
6. Verwendet landschaftstypische Materialien.
7. Berücksichtigt orts- und gebiets-typische Gestaltungselemente.
8. Vermeidet marktschreierische Reklame.
9. Befreit die Weinstraßendörfer vom Durchgangsverkehr, damit Straßen und Plätze der Gemeinschaft dienen können.
10. Das Weinstraßendorf - gesellschaftlicher Mittelpunkt und gastliches Zentrum.

Nähere Erläuterungen zu den einzelnen Leitsätzen enthält die vom Arbeitskreis Deutsche Weinstraße (Geschäftsleitung: Friedrich-Ebert-Str. 14, 67433 Neustadt an der Weinstraße) herausgegebene Broschüre „Bewahren und Gestalten an der Deutschen Weinstraße“, die auch bei der Kreisverwaltung kostenlos bereitgehalten wird.

Dorferneuerung

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und der Verlust der Funktionsvielfalt der Dörfer durch die Aufgabe von traditionellen Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben zeigen Auswirkungen zwangsläufig auch in der gebauten und natürlichen Umwelt. So setzen nur wenige leerstehende oder vernachlässigte Gebäude in den

Ortskernen negative Akzente im Ortsgefüge. Hinzu kommt in vielen Dörfern ein Mangel an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Weite Wege zu den Arbeitsstätten und den Infrastruktureinrichtungen sind eher die Regel und nicht die Ausnahme. Jugendliche und alte Menschen sind in das Dorfleben nicht mehr in dem Maße integriert, wie das früher üblich war. Als Randgruppen ohne Lobby haben sie heute einen schweren Stand.

Damit relativiert sich die oft anzutreffende romantische Vorstellung vom „Leben auf dem Lande“.

Aus der Verantwortung für die Gegenwarts- und Zukunftsgestaltung der Dörfer heraus wurde die Dorferneuerung bundesweit Schwerpunktaufgabe für die Entwicklung des ländlichen Raums. Dabei geht es nicht nur um bauliche Verbesserungen des Ortsbildes. Dorferneuerung ist vielmehr ein ganzheitlicher Prozess, der alle Handlungsfelder einer Gemeinde, wie Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Ökologie, Bildung, Kultur und Freizeit sowie das soziale Gefüge und das baulich-architektonische Dorfbild insgesamt beinhaltet und ihre Verflechtungen miteinander erkennt und berücksichtigt. Damit hebt sich der Anspruch der Dorferneuerung deutlich vom Gedanken der eng begrenzten Dorfverschönerung ab.

So breit wie die Aufgabenfelder ist zwischenzeitlich auch das Spektrum der öffentlichen Finanzierungshilfen angelegt. In Rheinland-Pfalz stellt die

Landesregierung finanzielle Mittel für die Erneuerung und Entwicklung der Dörfer bereit. Damit sollen fünf große Aufgabenfelder unterstützt werden:

- Arbeitsplätze erhalten und neue schaffen,
- Lebensmittel- und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs erhalten oder neu einrichten,
- Wohngebäude und Häuser in den Ortskernen instandsetzen und Nebengebäude nutzbar machen,
- Natur und Umwelt schützen,
- Vereine und amtliche Sozial-, Kultur- und Beratungsarbeit fördern.

Im Rahmen dieser Aufgaben kann eine Fülle von privaten Maßnahmen – zum Teil in beträchtlicher Höhe – finanziell gefördert werden. Bei privaten Maßnahmen beträgt die Zuwendung je Einzelvorhaben bis zu 30 Prozent der förderfähigen Ausgaben, höchstens jedoch 20.000,- Euro.

Voraussetzung für die Bewilligung von Fördermitteln ist, dass die Gemeinde ein Dorferneuerungskonzept hat, und dass im Verlauf der gesamten Dorferneuerung die Bürger umfassend beteiligt sind und die Gemeinde kontinuierlich die Bürger berät, die im Rahmen der Dorferneuerung Baumaßnahmen o. ä. durchführen.

Aufträge auf Förderung privater Maßnahmen sind auf einem dafür geschaffenen Vordruck (erhältlich bei der Gemeinde/Verbandsgemeinde und beim Kreis) über die Gemeinde-/Ver-



bandsgemeindeverwaltungen an die Kreisverwaltung zu richten. Den Förderanträgen sollte immer ein Lageplan (Katasterplan), Kostenvorschläge/Handwerkerangebote, Fotografien und zeichnerische Darstellungen beigelegt werden.

Zu allen Fragen, die sich im Zusammenhang mit den Voraussetzungen, der Förderfähigkeit und der Gestaltung der Maßnahmen stellen, erhält der/die private Antragsteller/in auch bei dem zuständigen Dorferneuerungsbeauftragten der Kreisverwaltung kostenlose Beratung. Diese sollte möglichst frühzeitig in Anspruch genommen werden. Dazu genügen oft schon einfache Ideenskizzen oder Bleistiftzeichnungen. Ansprechpartner im Kreishaus ist Herr Holger Eichner (Tel. 06322/961-170).

Soweit es erforderlich ist, schaltet die Kreisverwaltung intern die von den Maßnahmen möglicherweise betroffenen Fachbehörden zur Abstimmung ein. Die Bewilligung der Zuwendung erfolgt dann im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel durch einen förmlichen Bewilligungsbescheid. Feste Termine für die Antragstellung gibt es nicht, ebenso wie es keinen Rechtsanspruch auf Förderung gibt. Entscheidend ist die Bedeutung der jeweiligen Maßnahme für die Dorferneuerung und –entwicklung der Gemeinde, die nach pflichtgemäßem Ermessen durch die Bewilligungsbehörde festgestellt wird und die Höhe der hierfür verfügbaren Haushaltsmittel.

Umweltschutz im Bauwesen

Bauen und Umweltschutz – auf den ersten Blick erscheinen die beiden Begriffe als nicht miteinander vereinbaren, ja geradezu widersprüchlich. Im allgemeinen gilt Bauen als Eingriff in Natur und Landschaft. Fassen wir unter dem Begriff des Bauens neben Gebäuden verschiedenster Art auch Industrie- und Gewerbeanlagen, Straßen und sonstige Verkehrsbauten sowie die daraus sich ergebenden Auswirkungen zusammen, so kann das Bauen als eine der wesentlichsten Ursachen für die Schädigung und Zerstörung der Umwelt angesehen werden.

Zwar kennt das Grundgesetz den Grundsatz der Baufreiheit; eine große Zahl anderer gesetzlicher Bestimmungen schränkt diesen Grundsatz allerdings erheblich ein und bestimmt was, wo und in welcher Weise gebaut werden darf. Sehr viele dieser Bestimmungen gelten mit dem Ziel, den Grad der Umweltbeeinträchtigungen möglichst gering zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden; in vielen Situationen können Eingriffe in die Umwelt und in die natürlichen Lebensgrundlagen sogar untersagt werden.

Bauen kann in einer durch den Men-

schen umgestalteten Umwelt auch dazu dienen, Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu begrenzen, die Lebensbedingungen für den Menschen zu verbessern oder den Verbrauch begrenzt vorhandener, nicht erneuerbarer Ressourcen zu vermindern. Allgemein bekannte Beispiele hierfür sind: der Bau von Krötentunneln unter Straßen, welche naturnahe Lebensräume durchtrennen, lärmindernde Maßnahmen in Form von Wänden, Erdwällen und Bepflanzung zwischen Straßen und Wohngebieten, die Wärmedämmung von Wohnungen und anderen Aufenthaltsräumen.

Die Baubehörden der Gemeinden, Städte und des Landkreises haben u. a. die Aufgabe, darüber zu wachen, dass beim Bauen und bei der Benutzung von Gebäuden und Anlagen die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz der Umwelt eingehalten werden. Zunehmend größere Bedeutung erlangt dabei die Beratung der mit dem Bauen befassten Bürger, Planer und Gemeinden. Nicht alles nämlich ist gesetzlich geregelt. Wer bauen, sanieren oder renovieren will, hat einen beträchtlichen Gestaltungsspielraum. Bei Beachtung anerkannter Grundsätze des ökologischen



Bauens kann jeder dazu beitragen, auf die natürliche Umwelt besondere Rücksicht zu nehmen. Besonders erwähnt werden muss auch die Tatsache, dass Folgeschäden des Bauens z. T. erst im Laufe von Jahrzehnten oder noch später auftreten, dann nämlich, wenn die verwendeten, nicht umweltverträglichen Baustoffe ihre schädlichen Bestandteile an Luft, Wasser oder Boden nach und nach abgeben oder nach einem Abriss deponiert werden müssen.

Wesentliche Aspekte des ökologischen Bauens sind:

- Bebauung möglichst kleiner Grundstücke oder hohe bauliche Ausnutzung von Grundstücken und damit Minimierung der Zersiedlung von Natur und Landschaft,
- Sanierung vorhandener Bausubstanz z. B. auch Nutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher oder gewerblicher Gebäude zum Wohnen,
- Vermeidung von Luftverschmutzungen durch Verwendung umweltfreundlicher Energieformen beim Heizen (rd. 30 % der Luftverschmutzung entsteht durch Abluft von Raumheizungen),
- Bau von Energiesparhäusern; hierbei sollte vor allem die Südorientierung größerer Fenster von Wohnräumen, gute Wärmedämmfähigkeit verwendeter Baustoffe, aktive Nutzung der Solarenergie

(Sonnenkollektoren),

- Verwendung von Baustoffen, bei deren Herstellung Natur und Landschaft wenig zerstört werden, für die wenig Energie verbraucht wird und die nicht von weither transportiert werden müssen,
- Sammeln des Niederschlagswasser; auf dem Grundstück und Verwendung z. B. im Garten oder zur Reinigung,
- Wohnen und Leben mit der Natur, d. h., Bevorzugung von Bauformen und Grundstücksgestaltungen, bei denen sich auch die heimische Tier- und Pflanzenwelt wohlfühlt.

Die wissenschaftliche Spezialdisziplin der Baubiologie beschäftigt sich in diesem Rahmen mit den Beziehungen der Gebäudehülle und den darin lebenden Menschen. Baubiologisch gute Gebäude zeichnen sich aus durch ihre positive Wirkungen auf das Wohlbefinden des Menschen. Viele Baustoffe und Bauweisen haben in solchen Gebäuden keinen Platz. Die Wirkung von z.B. verschiedenen Asbestprodukten, Formaldehyd, Polyvinylchloriden (PVC) und anderen Stoffen ist inzwischen allgemein bekannt.

Gebäude sind nach Haut und Kleidung die dritte schützende Hülle des Menschen. Wie regelmäßiges Waschen und gepflegte Kleidung sollten die folgenden baubiologischen Empfehlungen geradezu selbstverständlich sein:

- Baustoffe so natürlich wie möglich

einbauen,

- Beachtung der Auswirkungen von Baustoffen auf das Raumklima (z. B. Wärmedämmfähigkeit, Diffusionsverhalten),
- Berücksichtigung der Auswirkungen von Licht und Farbe auf das seelische und körperliche Wohlbefinden; das natürliche, ungefilterte Sonnenlicht spielt dabei eine wichtige Rolle,
- offenporige Oberflächen der Raumabschlüsse wirken sich günstig auf die Diffusion und den Raumschall aus,
- möglichst Verwendung von mineralischen Farben und Kalkputzen,
- Vermeidung von elektrischen und elektromagnetischen Feldern, besonders im Schlafbereich,
- bei Hauseinrichtung und Möblierung sollte Naturstoffen der Vorzug gegeben werden,
- häusliches Wohlbefinden hört nicht an den Außenwänden auf, auch die Gestaltung des Gebäudeäußeren, des Grundstücks, des Straßenraumes und des Dorfes wirkt sich auf das Wohlbefinden wesentlich aus.

Dies alles und vieles mehr beim Bauen, Sanieren und Einrichten zu beachten, ist zugegeben nicht einfach und kostet oft viele Mühen der Information, der Suche und bedarf handwerklichen Könnens und Wissens über Zusammenhänge und Auswirkungen. Dem gegenüber steht eine



fast uneingeschränkte technische Machbarkeit jeder nur gewünschten Baukonstruktion und ein umfassendes Angebot aller nur denkbaren Baustoffe.

Für die meisten Menschen ist Bauen zudem keine Routineangelegenheit; sie tun es meistens nur ein- oder zweimal im Laufe ihres langen Lebens. Aber Sie müssen als Hauseigentümer den ganzen Rest Ihres Lebens mit den Ergebnissen Ihrer Entscheidung leben. Bauen bestimmt damit in hohem Maße Leben, Gesundheit und Wohlbefinden jedes einzelnen und den Zustand von Natur, Landschaft und allen Umwelt-elementen.

Entscheidungen beim Bauen sollten daher ganz selbstverständlich nur mit der denkbar fachkundigsten Beratung getroffen werden. Einsparungen bei Planung und Baudurchführung sind unter den dargelegten Gesichtspunkten auf längere Sicht eine schlechte Investitionsentscheidung.

Bauen mit Naturstoffen

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegeln gebaut und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden. Und

für den frischen Anstrich gibt es inzwischen über 400 Farben, denen vom Umweltbundesamt der „Blaue Engel“ verliehen wurde.

Möbel

Auch im Einrichtungsbereich hat sich der Markt inzwischen umgestellt. Möbel aus Vollholz, behandelt mit Wachs oder natürlichen Glasuren, Bezugsstoffe aus Leder oder Naturfasern und Dekorationsobjekte aus Keramik erfreuen sich reger Nachfrage.

Glas

Baubiologie beschränkt sich aber nicht auf einzelne Aktivitäten. Mit der Umweltdiskussion hat sich im gesamten Hausbau ein Wandel vollzogen. Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt - ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Wesentliche Akzente setzt es vor allem an Südfassaden. Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit der Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem lassen sich mit der natürlichen Heizkraft der Sonne Heizkosten einsparen. Wo sich die Öffnung der Südfassade

baulich nicht durchsetzen lässt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit lässt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen. Zusammen mit einer üppigen Vegetation vermittelt der Wintergarten das Gefühl, mitten in der Natur zu wohnen.

Wärmedämmung und -speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört auch der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle und der Einsatz alternativer Techniken helfen, den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu reduzieren. Wer jetzt seine Heizung auf einen gasbetriebenen Brennwertkessel umstellt, schont auf längere Sicht seine Geldbörse und die Umwelt. Wer dazu noch Sonnenwärmekollektoren montieren lässt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellt, beweist, dass er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür vorübergehend Mehrkosten in Kauf nimmt.

Stadtwerke Bad Dürkheim



Wir versorgen mit: **Gas**

Wasser

Strom

Abwasser

Nahverkehr

Salinarium

Telefon: 0 63 22/9 35-8 20

Homepage: <http://www.sw-duerkheim.de>

E-Mail: stadtwerke@bad-duerkheim.de

Ihr innovativer

Partner vor Ort

**STADTWERKE
ACHENHEIM**



Strom

Freibad

Wasser



Weinstraße 16 · D-67157 Wachenheim · Telefon (0 63 22) 95 80 29 · Telefax 68 00 19
e-mail: stadtwerke@wachenheim.de

Energiesparen

Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80 % des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Stengenommen müssten alle Anlagen, die vor 1979 gebaut wurden, modernisiert werden. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein.

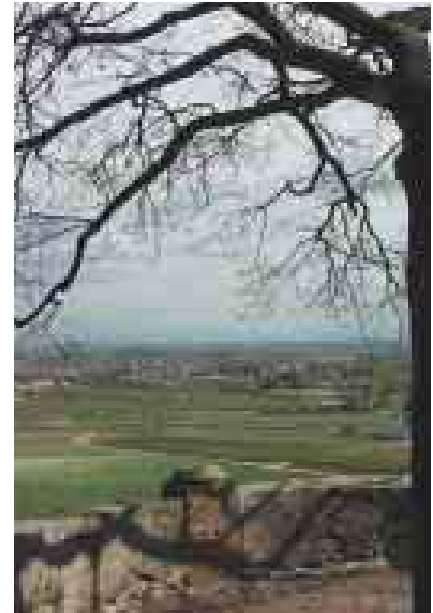
Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxid. Die Kohlendioxidproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld.

Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Messprotokoll muss beispielsweise immer die Rußzahl angegeben sein. Ist sie größer als 0, zeigt dies einen Niederschlag unverbrannter Kohlenstoffe an. Die Verbrennung ist also nicht vollständig, eventuell

entsteht sogar giftiges Kohlenmonoxid. Außerdem behindert Ruß den Wärmeübergang vom heißen Rauchgas in Heizwasser. Der Kohlendioxidgehalt sollte bei ölgefeuerten Anlagen bei 12 % liegen, keinesfalls darf der Wert von 14 % überschritten werden.

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?“ ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung.

Nach Ansicht der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeerzeugung“. Der Brennwertkessel rentiert sich vorerst jedoch nur bei Gasbetrieb. Für Hausbesitzer, die ohnehin ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich durchaus, sich einmal bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur über die derzeit günstigste Hei-



Blick auf Herxheim am Berg

zungs- und Warmwassertechnik zu informieren. Die Berater können auch Vergleichsrechnungen aufstellen, wie rentabel eine Entscheidung bei den etwas höheren Anschaffungskosten von Brennwertgeräten, aber den wesentlich niedrigeren Kosten ihres Energieverbrauches sein kann.



Preiswert Bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Umso mehr werden sie bestrebt sein, möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim zu verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher liebgewonnenen Idee Abschied nehmen.

Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und er kann feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherren ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:



Der Grünstädter Stadtteil Asselheim

1. So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.
2. Am Rohbau nicht sparen !
Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschosdecken und das Dach.
3. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.
4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exclusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Lichtschalter etc. kosten ein



Kirchheim; zentral das senierte Diffiné-Haus

Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Auch mit einfachen Dingen lässt es sich schön und individuell bauen und wohnen. Zudem besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.

5. Grundstücksfläche optimal nutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erheblich Kosten sparen, ebenso bei größeren Men-

genabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.

6. Manche Bauherrn setzen ihren Sparstift zu allererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zu meist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt

werden. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen.

7. Baustoffe „horten“. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte z.B. Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.

8. Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.



Soziale Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz

Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Unter diesen Voraussetzungen unterstützt die Förderung u.a. die Bildung selbst genutzten Wohneigentums insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens und der Eigenheimzulage die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können.

Art und Weise der Förderung

Baudarlehen

Der Einsatz von zinsgünstigen Baudarlehen dient im Bereich der sozialen Wohnraumförderung dazu, die laufenden Kosten aus dem Bau einer Wohnung zu senken. Bei dem Baudarlehen handelt es sich um ein Annuitätendarlehen. Dieses Darlehen kennzeichnet, dass die jährlichen Gesamtzahlungen über die gesamte Dauer der Zinsbindung gleich bleiben, während sich das Verhältnis zwischen Tilgungs- und Zins-

anteil im Zeitablauf ständig zu Gunsten der Tilgungsleistungen verändert. D.h. die Zinsleistungen werden geringer und gleichzeitig steigt der Tilgungsanteil; die Darlehensschuld sinkt. Die Rückzahlung erfolgt jährlich in zwei Halbjahresraten.

Aufwendungsdarlehen

Die Förderung durch ein Aufwendungsdarlehen unterscheidet sich grundsätzlich von der Förderung eines zinsverbilligten Baudarlehen. Der Darlehensbetrag wird bei der Wohnraumförderung – Schritt für Schritt in sinkenden Teilraten, über eine Laufzeit von 15 Jahren verteilt – an den Antragsteller ausgezahlt. Diese Darlehensform dient damit zur Reduzierung der monatlichen Finanzierungsbelastung. Kennzeichnend für die Auszahlung ist, dass sich der halbjährliche Leistungsbetrag jedes Jahr um ein Fünftel verringert und somit im Laufe der 15 Jahre immer kleiner wird. Vorteil dieses Darlehens ist der Umstand, dass der auflaufende Sollsaldo während der 15-jährigen Auszahlungsdauer völlig zinsfrei gewährt wird und erst in der Rückzahlungsphase ab dem 17. Jahr allmählich an den üblichen Zinssatz herangeführt wird.

Aufwendungsdarlehen haben die Wirkung, die laufenden Wohnkostenbelastung durch die anfallenden Zins- und Tilgungsleistungen zu senken. Es wird zu diesem Zweck nach Fertigstellung des Vorhabens in Halbjahresraten ausgezahlt. Dieses ermöglicht es dem Antragsteller, die anfallenden Zins- und Tilgungsleistungen der Darlehen zu tragen.

Förderprogramme im Überblick

Förderung von Wohneigentum

Wer Wohneigentum bilden oder erwerben will, muss sich überlegen, welche Finanzierung er benötigt. In der Regel sind Darlehen von Kreditinstituten erforderlich, für die - neben der Tilgung - Zinsen zu zahlen sind. Die monatlichen Belastungen können für viele Haushalte, vor allem mit niedrigem Einkommen, nur mit staatlicher Hilfe tragbar gestaltet werden. Das Land Rheinland-Pfalz bietet unter bestimmten Voraussetzungen Finanzierungshilfen an.

Nach Maßgabe des Wohnraumförderungsgesetzes werden im Sozial- und Normalprogramm Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen bereitgestellt. Des Weiteren wird das Zinsgarantieprogramm aufgelegt, in dem das Land

Rheinland-Pfalz eine für den Förderungszeitraum festgeschriebene Zinshöhe gewährleistet. Die Förderungsprogramme unterscheiden sich hinsichtlich des Förderungsumfanges, der Förderungsmethode und der Förderungsvoraussetzungen.

Gefördert werden:

- Der Neubau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs von Wohnraum innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb),
- Der Ausbau, Umbau und die Erweiterung von Wohnraum, der zur Eigennutzung bestimmt ist,
- Der Erwerb von vorhandenem Wohnraum.



Die Wachtenburg bei Wachenheim an der Deutschen Weinstraße

Förderung der Modernisierung

Das Land Rheinland-Pfalz fördert mit diesem Programm die Verbesserung von Wohnungen. Das allgemeine Modernisierungsprogramm wird flächendeckend angeboten. „Flächendeckend“ heißt, dass es für alle Landesteile gilt. „Allgemein“ meint in diesem Zusammenhang, dass es sowohl für Mietwohnungen als auch für die vom Eigentümer selbst genutzte Wohnung (auch selbst genutzte Eigentumswohnung) in Anspruch genommen werden kann.

Das Modernisierungsprogramm ist ein Teil der Bemühungen des Landes die Wohnungsversorgung der Bevölkerungskreise mit geringem Einkommen zu sozialverträglichen Bedingungen zu verbessern.

Eine Modernisierung liegt vor, wenn durch bauliche Maßnahmen der Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig erhöht und/oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden.

Für selbst genutzte Wohnungen dürfen die Einkommensgrenzen nach der sozialen Wohnraumförderung um bis zu 60 % überschritten werden. Diese Einkommensgrenzen sind nach der Haushaltsgröße gestaffelt. Eine Förderung erfolgt in der Regel als Zuschussförderung in Höhe von 25 % der förderungsfähigen Kosten, höchstens jedoch bis zu einem förderungsfähigen Betrag von 15.000,- Euro, der maximale Zuschuss in Höhe von 3.750,- Euro würde somit ausgeschöpft werden.

Weil es sich um eine freiwillige Leistung des Landes Rheinland-Pfalz handelt, ist eine Förderung nur nach Maßgabe des Landeshaushalts, insbesondere nur im Rahmen der dort bereitgestellten Mittel, möglich. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch, auch wenn alle Fördervoraussetzungen erfüllt sind.

Die einzelnen Förderungsvoraussetzungen zu den o.g. Programmen, sowie die Höhe der Förderung sollten in einem ausführlichen, persönlichen Beratungsgespräch mit dem zuständigen Sachbearbeiter erörtert werden. Bitte vereinbaren Sie einen Gesprächstermin.

Telefon: 06322/961-197

email: alexander.held@kreis-bad-duerkheim.de

Herzlichen Glückwunsch.

Die Entscheidung für die eigenen vier Wände sind eine sichere Altersvorsorge.

Jetzt muss finanziell alles klappen.

- ✓ Alternativangebot zu Ihrer Hausbank einholen
- ✓ Professionelle Beratung in allen Finanzlösungen
- ✓ Flexible Finanzierungsmöglichkeiten nach Ihren Wünschen

Gleich anrufen und Termin vereinbaren.
Auch bequem bei Ihnen zu Hause.

BHWA
Ihr FinanzPartner
Haus • Geld • Vorsorge



Ihre BHW-Ansprechpartner finden Sie in:

Vorstadt 3

67269 Grünstadt

Tel. (0 63 59) 91 91 11

Philipp-Fauth-Straße 12a

67098 Bad Dürkheim

Tel. (0 63 22) 98 90 13

Richard-Wagner-Straße 53

67454 Haßloch

Tel. (0 63 24) 98 90 18

Exterstraße 3

67433 Neustadt

Tel. (0 63 21) 39 14-0

SIE DENKEN AN EINE BROSCHÜRE?

► Dann wenden Sie sich an uns!



Sie wollen informieren,
mitteilen, werben?

► Wir bieten Ihnen termingenaue Arbeit und entwerfen zuverlässig und seriös eine werbegetragene Broschüre für Sie

Sie bekommen Qualität!

► Wir bieten Ihnen ein attraktives Layout und eine gute Druckqualität

Sie werden beraten!

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

Bekannt als starker
Partner!

WEKA Info verlag gmbh



UNSERE PRODUKTPALETTE:

- Bürgerinformation
- Klinik- und Gesundheitsinformation
- Senioren und Soziales
- Dokumentation
- Bildung und Forschung
- Bau und Handwerk
- Bio, Gastro, Freizeit

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

Lechstraße 2 | D-86415 Mering | Tel.: +49 (82 33) 3 84-0

WEKA - seit 1981!

Fax: +49 (82 33) 3 84-1 03 | info@weka-info.de

www.weka-info.de

Küchenforum Bad Dürkheim
Ihr Küchenspezialist an der Weinstraße

KÜCHENFORUM

Wir lassen keine Küchenwünsche offen

Bruchstraße 1b - 67098 Bad Dürkheim
Tel. 06322-95520 - Fax 06322-955210
Email: kuechen-forum@web.de

Dipl. Betriebswirt (FH)

Peter Fleischer
Steuerberater

Im Kaisergarten 8 · 67159 Friedelsheim
Tel.: 0 63 22-68 06 75 · Fax: 68 06 76

Ihr persönlicher Steuerberater
für Ihre Fragen und Anliegen

kompetent – schnell – umfassend

Rufen Sie an und vereinbaren Sie einen Termin

ARCHITEKTURBÜRO ZIPELIUS

ARCHITEKT KARL-KARSTEN ZIPELIUS

DIPL. - ING. (FH) BDB

WEINSTRASSE 74

67146 DEIDESHEIM

FOON 0 63 26 / 7 01 01 10

FAX 0 63 26 / 7 01 01 11

E-Mail ZIPELIUS@T-ONLINE.DE

Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. (FH) Frank Roth

Büro:

Eichstraße 56
67434 Neustadt/Wstr.

- Baustatik und Tragwerksplanung
- Ingenieurtechnische Beratung
- Wärme- und Schallschutznachweise

Tel./Fax:

0 63 21-89 02 62

Mobil:

01 71-2 64 46 91

E-Mail:

Roth_Frank@web.de

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.
67098062/3. Auflage / 2003

WEKA
I N F O

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2
D-86415 Mering

Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03
info@weka-info.de • www.weka-info.de

