



**Bauen im
Landkreis Kaiserslautern**



Keine Angebote
von der Stange!

Wir sind Ihre
Baufinanzexperten und
erfüllen Ihren Wohntraum!

Gute Beratung.
Gute Preise.

**Kreissparkasse
Kaiserslautern**
Mehr als eine
Bankverbindung

Einer von unseren Baufinanzexperten ist immer in Ihrer Nähe, denn das ausführliche persönliche Gespräch ist immer ein guter Anfang. Sie werden feststellen: Unsere Angebote sind nicht von der Stange und immer besonders günstig. Wenn Sie möchten auch über 20 Jahre hinaus. Wir geben Ihnen einfach gute Konditionen.

GGGS

Die Hausmeister

seit 1998 in Kaiserslautern

- ☑ Objektbetreuung
- ☑ Gartenpflege
- ☑ Winterdienst
- ☑ Renovierungsarbeiten
- ☑ Gebäudereinigung
- ☑ 24-Std.-Notdienst

Gersweiler Weg 1
67657 Kaiserslautern
Tel. 06 31-3 60 86 80
Fax 06 31-3 60 86 81
info@ggs-die-hausmeister.de

Broschüren können viele, wir auch. Aber der info verlag kann mehr. Damit ein hochwertiges Medium für die Öffentlichkeitsarbeit unserer kommunalen oder privatwirtschaftlichen Partner entsteht, gehen wir von Anfang an mit Ihnen zusammen einen gemeinsamen Weg. Mit kompetenten Ansprechpartnern vor Ort. Mit qualifizierten Projektmanagern, Redakteuren, Fotografen und Grafikern. Mit einem erfolgreichen Vertriebsteam, das eine solide Finanzierung garantiert. Gehen Sie doch einfach ein paar Schritte mit und sehen Sie, was der info verlag kann...



mediaprint
WEKA info verlag

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
86415 Mering
Tel.: 08233 384-0
Fax: 08233 384-103
E-Mail: info@weka-info.de
www.weka-info.de
www.alles-deutschland.de
www.cityinfoclip.de

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

ein Haus zu bauen, ist heute noch der Wunsch vieler Menschen. Bevor jedoch ein solcher Wunsch verwirklicht werden kann, sind eine Reihe von Hürden zu überwinden – dazu gehört unter anderem auch die Baugenehmigung. Unter welchen Voraussetzungen eine solche Baugenehmigung zu erteilen ist, regelt eine Vielzahl von Rechtsvorschriften.

Diese lassen sich gliedern in das Bauplanungsrecht, das Bauordnungsrecht und das so genannte Baunebenrecht. Das Bauplanungsrecht regelt zunächst, ob überhaupt, was und wie viel gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht regelt, wie im einzelnen gebaut werden darf. Die wichtigsten Vorschriften des Bauplanungsrechtes sind das Baugesetzbuch (BauGB), das zum 23.09.2004 neu gefasst wurde und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Bauordnungsrecht ist in der Bauordnung für das Land Rheinland-Pfalz geregelt. Das Baunebenrecht umfasst alle sonstigen Fachgesetze, wie z. B. das Landesnaturschutzgesetz, das Waldgesetz, das Landeswassergesetz, die über ihre speziellen Regelungen in das Baurecht eingreifen.

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

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



arbeitung von Bauanträgen und Bauvoranfragen anzuwenden, ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde. Wir wollen Ihnen daher helfen und möchten Ihnen mit dieser Broschüre wichtige Hinweise und Informationen geben, damit die Zusammenarbeit mit der Bauaufsichtsbehörde und den sonstigen mit dem Bau befassten Stellen reibungslos funktioniert. Ich hoffe sehr, dass diese Broschüre dazu beiträgt, Ihr persönliches Bauziel so reibungslos wie möglich zu erreichen. Darüber hinaus soll sie Verständnis für die Qualität unserer Kulturlandschaft wecken und dazu beitragen, die Baukultur sowie das energie- und ressourcensparende Bauen zu fördern. Ihrem Bauvorhaben wünsche ich ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen,
Ihr



Rolf Künne
Landrat

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|---|----------|--|-----------|
| Grußwort | 1 | Der Bauantrag | 11 |
| 1. Das Baugrundstück | 4 | Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens | 12 |
| Auswahl des Grundstücks | 4 | Bauaufsichtliche Verfahren | 12 |
| Erschließung | 4 | Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren | 12 |
| Rechtliche Vorüberlegungen | 4 | Freistellungsverfahren | 13 |
| Risiko Altlasten | 4 | Normales Baugenehmigungsverfahren | 13 |
| Erwerb | 5 | Vorbescheidsverfahren | 13 |
| Grundstückswert | 5 | Teilbaugenehmigung | 14 |
| Nebenkosten | 5 | Geltungsdauer der Baugenehmigung | 14 |
| Notarkosten | 5 | Baugenehmigungsgebühren | 14 |
| Grunderwerbssteuer | 5 | Bauen ohne Baugenehmigung | 14 |
| Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung | 5 | Das Nachbarrecht | 14 |
| Sonstige Nebenkosten | 5 | Baulast und Baulastenverzeichnis | 14 |
| 2. Das öffentliche Baurecht | 7 | 3. Bauen im Bestand | 15 |
| Das Baurecht – allgemein | 7 | 4. Denkmalschutz und Denkmalpflege | 15 |
| 2.1 Das Bauplanungsrecht | 7 | 5. Förderung | 16 |
| Bauleitplanung | 7 | Wohnbauförderung | 16 |
| Flächennutzungsplan | 7 | Dorferneuerung | 16 |
| Bebauungsplan | 7 | 6. Nachhaltigkeit | 16 |
| Fachbeitrag Naturschutz | 7 | 7. Die Bauausführung | 18 |
| Ausnahmen und Befreiungen | 7 | Energiesparen | 18 |
| Einvernehmen der Gemeinde | 7 | Wärmeschutzverglasung für die Fenster | 18 |
| Der Vorhaben- und Erschließungsplan | 8 | Konsequente Dämmung von Kellern | 18 |
| Im Zusammenhang bebaute Ortsteile | 8 | Bauen mit der Sonne | 18 |
| Innenbereich | 8 | Passive Solarnutzung durch Fenster | 18 |
| Außenbereich | 8 | Zentrale Warmwasserbereitung | 18 |
| 2.2 Das Bauordnungsrecht | 8 | Solare Warmwasserbereitung | 18 |
| Allgemein | 8 | Strom aus der Sonne | 18 |
| Grenzabstand | 10 | 8. Boden und Umweltschutz | 20 |
| Die am Bau Beteiligten | 10 | Mutterboden | 20 |
| | | Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle | 20 |
| | | 9. Zuständigkeiten innerhalb der Kreisverwaltung Kaiserslautern | 20 |
| | | Impressum | 3 |
| | | Branchenverzeichnis | 3 |



Branchenverzeichnis

SCHUSTER Bestuhlungen

SONDERBESTUHLUNGEN / BESTUHLUNGEN FÜR

• KINOSÄLE • THEATERSÄLE • HÖRSÄLE

• MIT UNTERKONSTRUKTIONEN • FERTIGUNG NACH MASS

Stockwiesen 4 · 67659 Kaiserslautern

Telefon 0 63 01-30 04 32 · Telefax 0 63 01-30 04 33

schuster-bestuhlungen@t-online.de · www.schusterbestuhlungen.de

Antje Martens Rechtsanwältin

Fachanwältin für
Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht

Bau- und Architektenrecht, Versicherungsrecht,
Arbeitsrecht, Bank- und Börsenrecht



Almenweg 19 · 67657 Kaiserslautern · Tel. 36 13 96 20
Telefax 06 31-36 13 96 22 • awmartens@web.de

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

| | | | |
|--------------------------------------|-------|---|-------|
| Abfallwirtschaftszentrum..... | 19 | Holzbau..... | 17 |
| Architekten..... | 9, U3 | Ingenieurbüros..... | 9 |
| Banken und Sparkassen..... | U2 | Markisen..... | 11 |
| Baugrund..... | 9 | Musterhäuser..... | U4 |
| Bauplätze..... | 11 | Rechtsanwälte..... | 3, 12 |
| Baurecht..... | 3 | Sanierungsarbeiten..... | 11 |
| Bauunternehmen..... | 11 | Sonnenschutz..... | 11 |
| Bestuhlungen..... | 3 | Stadtplanung..... | U3 |
| Dachdecker..... | 11 | Statik..... | 2, 9 |
| Energieberatung..... | 9 | Teilung..... | 6 |
| Energieeffizientes Bauen..... | 17 | Tragwerksplanung..... | 2 |
| Energieversorgung..... | 19 | Vermessungsbüros..... | 6 |
| Erschließungsträger..... | 11 | Werkverträge..... | 3 |
| Finanzierungen..... | U2 | Zimmerei..... | 11 |
| Grundstücks- und Gebäudeservice..... | U2 | Zweckverband Abfallwirtschaft Kaiserslautern..... | 19 |
| Hausbau..... | U4 | | |
| Hausmeisterservice..... | U | U = Umschlagsseite | |

www.alles-deutschland.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 urhe-

berrechtlich 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.

Quellenverzeichnis:

Bilder: WEKA info verlag GmbH
67623062/8. Auflage/2009



mediaprint
WEKA info verlag

www.alles-deutschland.de
WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2
D-86415 Mering
Tel. +49(0)8233 384-0
Fax +49(0)8233 384-103
info@weka-info.de · www.weka-info.de

Das Baugrundstück

Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen. Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen. Des Weiteren müssen die Energie-, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen zum Zeitpunkt des Bezuges benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

Rechtliche Vorüberlegungen

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

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

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts? Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?



- Liegt es evtl. im Aussenbereich (ausserhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, ausserhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.)
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten? Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet? (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können.) Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin? Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen. Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

Risiko - Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt. Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?



Das Baugrundstück



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

Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, daß dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert. Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge.

Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte verfraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muß.

Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem oder moorigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

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

Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in

Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

Nebenkosten

Beim Grundstückskauf beachten sie bitte, dass neben den Grundstückskosten zumindest noch folgende Nebenkosten hinzukommen;

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

Notarkosten

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

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt. Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden Ihnen demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen. Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Straßenkosten verteuern. Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeindeverwaltung.

Sonstige Nebenkosten

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

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

im Landkreis Kaiserslautern

Was wir für Sie tun können:

- Geländeaufnahmen
- Lagepläne zum Bauantrag
- Gebäudeabsteckungen
- Gebäudeeinmessungen
- Anzeigen und Feststellen der Grundstücksgrenzen
- Teilungsvermessungen

... und vieles mehr,
fragen Sie uns!



bach

Dipl.-Ing. Rolf Bach
VERMESSUNGSBÜRO

Wir vermessen ALLES

Grundstücksvermessungen

Grenzfeststellungen, Aufteilen von Grundstücken, Gebäudeabsteckungen, Gebäudeeinmessungen

Amtliche Lagepläne

Lage- und Höhenpläne für die Planung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Industriebauwerken

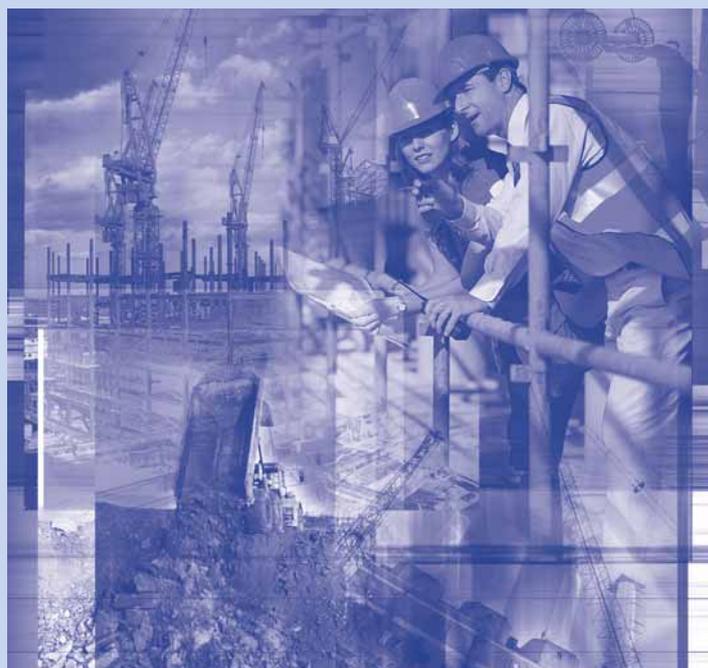
Vermessen und Dokumentieren

Leitungen der Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen

Massenermittlungen Beratung

Anruf genügt. Ich berate Sie vor Ort!

Kaiserstraße 2a · 66849 LANDSTUHL
Telefon: (0 63 71) 92 35 - 0 · Telefax: (0 63 71) 92 35 20
eMail: Bach-Vermessung@t-online.de



www.vermessung-monz.de

Kaiserslauterer Ingenieurzentrum

VERMESSUNGSTECHNISCHES BÜRO MONZ

Vermessungen aller Art, rund um ihr Baugrundstück z.B.

- ◆ Bestandsdokumentationen etc. für die Architektenplanung
- ◆ Bauabsteckungen – Grob- u. Feinabsteckungen etc. sowie Bescheinigung an die Bauaufsicht
- ◆ Gebäudeeinmessungen zur Übernahme in das amtliche Liegenschaftskataster sowie Grenzwiederherstellungen etc.

Dipl.-Ing. A. Monz ÖbVI · Hertelsbrunnenring 20 · 67657 Kaiserslautern
☎ 06 31/3 41 51-0 · Fax 06 31/3 41 51-11 · Email: a.monz@t-online.de

INGENIEURGESELLSCHAFT

BERATEN VERMESSEN PLANEN

Dipl.-Ing. Olav Werny
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. (FH) Erik Werny

Ottostraße 5
66877 Ramstein-Meisenbach
Telefon 0 63 71/61 3 688 0
Telefax 0 63 71/613 688 9
info@werny-vermessung.de
www.werny-vermessung.de



WERNY+PARTNER

- Katastervermessungen
- Gebäudeabsteckungen
- Gebäudeeinmessungen
- Baulandumlegungen
- Laserscanning
- Entwurfs- u. Bauvermessungen
- Bewertungen und Gutachten
- Leitungsdokumentation

Das öffentliche Baurecht

Das Baurecht – allgemein

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche: Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht – geregelt in den landesspezifischen Landesbauordnungen – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

2.1 Das Bauplanungsrecht

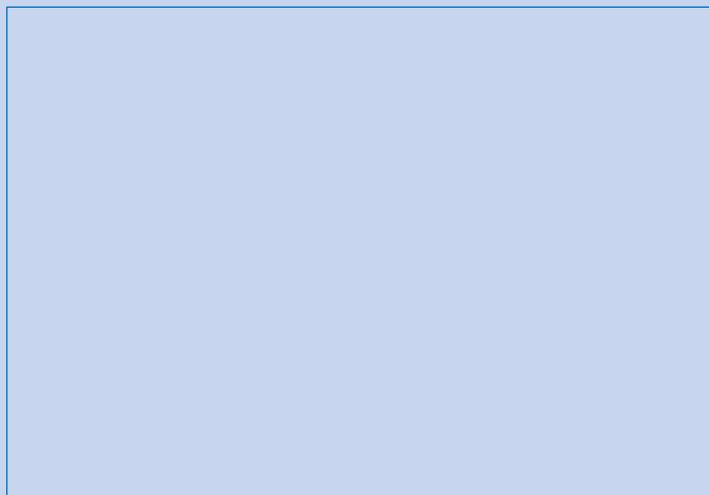
Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde gem. Art. 28 GG und Art. 49 LV abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus. Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Der Verbandsgemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Ortsgemeinderat ist zuständig für den Beschluß der Bebauungspläne als Satzung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Verbandsgemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Wald und Gemeinbedarf.

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



(§ 30 BauGB – Bebauungsplan; § 34 BauGB – Innenbereich; § 35 BauGB – Aussenbereich)

Bebauungsplan

Die Ortsgemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, bis zu denen Sie bauen dürfen bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen), Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf. Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken. Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Der Fachbeitrag Naturschutz

Der Fachbeitrag Naturschutz ist der Beitrag der Landschaftsplanung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zum Bebauungsplan. Hierin werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert. Die Aufgabe besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Grundlage dafür ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Wesentliche Ziele des Naturschutzes und der Landespflege sind:

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

Der Fachbeitrag Naturschutz und eine allgemeine Umweltprüfung sind in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes integriert. Die Belange betroffener Bürger, der relevanten Behörden können im Rahmen der Beteiligung artikuliert werden und finden so Eingang in die Planung.

Ausnahmen und Befreiungen

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

Das öffentliche Baurecht

plan aufgeführt. Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden und weitere Voraussetzungen erfüllt sind. In aller Regel muss eine besondere atypische (Grundstücks-) Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarnschutz berücksichtigenden Antrag, vorab mit der Gemeinde und uns als Baugenehmigungsbehörde abstimmen. In der Regel muß aber davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans verbindlich und Befreiungen nicht möglich sind.

Einvernehmen der Gemeinde

Die Gemeinde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben. Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheiden wir bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig. Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubeglehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan

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

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile - Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden. Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren. Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftlich Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen, sowie Anlagen zur Nutzung der Windenergie.

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

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

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

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

Die Skizze auf Seite 10 zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen.

2.2 Das Bauordnungsrecht

Allgemein

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt. Im Land Rheinland-Pfalz ist dies die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 12.5.2005. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt. Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem/der Grundstückseigentümer/in oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen. Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter. Ergänzend zur LBauO wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

Dipl.-Ing. (FH) BERND ZUNDEL
INGENIEURBÜRO FÜR BAUSTATIK

Rudolf-Breitscheid-Straße 20
 67655 KAISERSLAUTERN
 Telefon: 06 31- 1 03 70
 Telefax: 06 31- 1 04 99

www.ib-zundel.de
 baustatik@ib-zundel.de

WEHRHEIM · FRIEDRICH
ARCHITEKTEN

KARL-MARX-STR. 37-39
 67655 KAISERSLAUTERN

t +49.631.310 90 690
 f +49.631.310 90 691

office@wehrheim-friedrich.de
 www.wehrheim-friedrich.de



Ingenieure und Architekten

concept g

■ individuell, ökologisch und kostenoptimiert

Erdwärme-Energiesparhäuser, Altbau-
 sanierungen, uvm. - Architektenleistungen
 oder Bauträgerschaft;

Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Eva Labes

Büro für konstruktive
 Gestaltung GmbH

Kärcherstrasse 18
 67655 Kaiserslautern

Fon: 0631-310 43 24
 www.concept-g.de



ER + R
architektur
 pariserstrasse 23a
 67655 kaiserslautern
 fon: 0631-3660 500
 fax: 0631-3660 499
 home: www.erundr.de
 http: info@erundr.de

Woodbar
 2007

Beratung konzepte planung bauechtwicklung layout design raumgestaltung möbelbau

WPW GEOCONSULT

BAUGRUND HYDROGEOLOGIE UMWELT

- ⇒ Geotechnische und ingenieurgeologische Untersuchungen, Gründungs- und Ausführungsberatung für Gebäude und für Erdbaumaßnahmen (Erschließung), Baugrundgutachten
- ⇒ Hydrogeologische Erkundungen und Gutachten, Grundwasserhaltung, hydraulische Feldversuche
- ⇒ Untersuchung und Bewertung von Altlasten (Industriebrachen) Sanierungskonzepte, Abfall- und Entsorgungsmanagement
- ⇒ Materialprüfung im Erdbaulabor, Qualitätsprüfungen im Erd- und Deponiebau, Inklinometermessungen, Pfahlintegritätsprüfungen

WPW GEOCONSULT GmbH
 Bruchwiesenstr. 37
 66849 Landstuhl

Tel.: 0 63 71/49 96-0
 Fax: 0 63 71/49 96-20
 mail: wpw-landstuhl@wpw.de
 web: www.wpw-geoconsult.de

Weitere Büros in: Saarbrücken · Mannheim · Trier · Wiesbaden · Ludwigshafen · Leipzig

- Energieeinsparverordnung
- Hochbau
- Tragwerksplanung
- Haustechnik
- Sportschießanlagen



INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
 DIPL.-ING. BECKER GMBH

Dellfeldstrasse 5 · 66851 Queidersbach
 Tel.: 06371/18214 · Fax: 06371/15795

kontakt@ingenieurbuero-becker.de · www.ingenieurbuero-becker.de

s e e p e u n d h u n d
freie architekten bda

christian seepe
 dipl. ing. freier architekt bda
 norbert hund
 dipl. ing. freier architekt bda

parkstrasse 41 weierhofstrasse 9
 67655 kaiserslautern 67069 ludwigshafen/rhein



Das öffentliche Baurecht

Grenzabstand (§ 8 LBauO)

Vor Außenwänden oberirdischer Gebäude sind Flächen von Gebäuden freizuhalten (Abstandsflächen). Diese müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf maximal 2,00 m unterschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Wandhöhe (H) und ist für festgelegte Baugebiete unterschiedlich geregelt. So beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im allgemeinen $0,4 H$, d.h. bei einem 8 m hohen Gebäude haben Sie 3,20 m Grenzabstand einzuhalten. In Gewerbe- und Industriegebieten beträgt die Abstandsfläche $0,25 H$, mindestens aber in allen Fällen 3 Meter. Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o.a. Mindestgrenzabstand von 3 m ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude

Umeinerationelle Grundstücksbebauung zu ermöglichen, legt die LBauO für alle Garagen, für Gebäude und Anlagen zur örtlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser und für sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten fest, dass sie ohne oder mit geringeren Abstandsflächen errichtet werden dürfen, wenn sie eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten, eine Länge von 12 m an einer Grundstücksgrenze und von insgesamt 18 m an allen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten und Dächer haben, die zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 45° geneigt sind. Unabhängig davon, dass weitere Einzelheiten ggf. zu überprüfen sind, kann sich Ihr Nachbar grundsätzlich nicht gegen eine solche Grenzbebauung erfolgreich wenden.



Die am Bau Beteiligten

Bauherrin, Bauherr (§55 LBauO)

Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass die Bauherrin oder der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die von ihr oder von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Ausführung und Überwachung genehmigungsbedürftiger Vorhaben und von Vorhaben, für die das Freistellungsverfahren nach § 67 durchgeführt wurde eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser, eine Unternehmerin oder einen Unternehmer zu bestellen.

Bei geringfügigen oder technisch einfachen Vorhaben kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bestellung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers verzichten. Die Bauherrin oder der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser und die Unternehmerin oder der Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben. Insbesondere beim Freistellungsverfahren und dem vereinfachten Genehmigungsverfahren haben die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen ein Bauvorhaben, das im Freistellungsverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht. Zur Überprüfung des freigestellten Bauvorhabens muß bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gestellt werden.

Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser (§ 56 LBauO)

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkenntnis und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres/seines Entwurfs verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Verfügt die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so genügt es, wenn der Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt.

Unternehmerin, Unternehmer (§ 57 LBauO)

Jede Unternehmerin oder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihr / von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Sie oder er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Die Unternehmerin oder der Unternehmer hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Bauarbeiten, bei denen es auf besondere Sicherheit, auf besondere Sachkenntnis und Erfahrung oder auf eine spezielle Ausstattung des Unternehmens mit besonde-

Das öffentliche Baurecht

ren Vorrichtungen ankommt, nachzuweisen, dass sie oder er für diese Bauarbeiten geeignet ist und über die Einrichtungen verfügt.

Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachunternehmer oder Fachleute heranzuziehen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.

Genehmigungsfreie Vorhaben

Der § 62 der LBauO legt fest, welche bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung bedürfen. In den Absätzen 1 und 2 sind diese Anlagen abschließend aufgeführt. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren. Die Entscheidung trifft die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Zu beachten ist aber, dass trotz der Genehmigungsfreiheit die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung eingehalten werden müssen, so z. B. die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder z. B. einer Ortsgestaltungssatzung. In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung auch einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, so z. B. bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutz-

gebiet aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes. Der Landesgesetzgeber hat aber auch zum Teil die Genehmigungsfreiheit eingeschränkt, wir empfehlen Ihnen, sich in Zweifelsfällen an einen Architekten oder an die Bauaufsichtsbehörde zu wenden und sich dort beraten zu lassen.

Bauantrag (§ 63 LBauO)

Der Bauantrag ist schriftlich mit allen für seine Bearbeitung sowie für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) in ausreichender Anzahl bei Ihrer zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung einzureichen. Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben. Die Verbandsgemeindeverwaltung leitet, soweit sie nicht selbst für die Entscheidung zuständig ist, den Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde weiter und nimmt zu dem Vorhaben Stellung.

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

- Antragsvordruck
- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder öffentlich bestelltem Vermessungsbüro)



- Wasser- und Abwassermanagement
- Regenerative Energien
- Erschließung und Baugrundstücke
- Kameraüberwachung
- Städtebau und Infrastruktur

Ihr starker Partner



www.wve-kl.de

WVE GmbH - Blechhammerweg 50 - 67659 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 75 00 573 Telefax: 0631 / 37 23 100



Markisen aller Art

Woma Markisen
Hertelsbrunnerring 27
D-67657, Kaiserslautern
Industriegebiet Nordost

Tel 06 31/47 09 74
Fax 06 31/47 09 83
E-Mail: woma-markisen@t-online.de
www.woma-markisen.de



Ihre Partner am Bau



GSL
Baugesellschaft mbH
Kaiserslautern

- Hochbau
- Tiefbau
- Kabelbau
- Abdichtungen
- Altbausanierung

Tel: 06 31- 5 90 33
Fax: 06 31- 9 07 32

Zimmerei & Dachdeckerei

ALTVATER - KIEFER

Weilerbach

- Zimmererarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Spenglerarbeiten
- Dämmarbeiten

Schellenbergerhof 1
67685 Weilerbach
Tel.: 0 63 74/99 56 52
Fax: 0 63 74/99 56 51

info@zimmerei-altvater.de • www.zimmerei-altvater.de

Das öffentliche Baurecht

- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermessung
 - Berechnung
 - der bebauten Fläche
 - der Geschossflächenzahl
 - der Grundflächenzahl
 - der Herstellungskosten
 - des umbauten Raumes
 - der Wohn- und Nutzflächen
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik) – nachzureichen
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung – nachzureichen
- statistischer Erhebungsbogen

Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur der Bauaufsichtsbehörde in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Die untere Bauaufsichtsbehörde überprüft binnen zehn Tagen nach Eingang den Antrag auf Vollständigkeit und grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Bauplanungsrecht und ob andere Behörden oder Stellen zu beteiligen sind. Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein! Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen. Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Leider werden die überwiegende Zahl aller Bauanträge unvollständig eingereicht. Nur eine qualifizierte Entwurfsverfasserin oder ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen. Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und Stellen um Stellungnahme gebeten. Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung. Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen, und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.



Bauaufsichtliche Verfahren

Um die Verfahrensdauer von der Einreichung der Antragsunterlagen bis zur Erteilung der Baugenehmigung so kurz wie möglich und nötig zu gestalten, ist für bestimmte Bauvorhaben der Prüfumfang reduziert und in besondere Verfahren geregelt worden.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 66 LBauO)

Der Absatz 1 dieser Vorschrift führt die Bauvorhaben auf, auf die das vereinfachte Verfahren anwendbar ist und regelt im Absatz 3 das von der Bauaufsichtsbehörde abzuarbeitende Prüfprogramm. Auf folgende Vorhaben bezieht sich diese Regelung:

Wohngebäude der Gebäudeklassen (Geb.Kl.) 1 bis 3 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, das sind

- freistehende Wohngebäude mit einer Wohnung in nicht mehr als zwei Geschossen, andere freistehende Gebäude ähnlicher Größe, freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Geb.Kl. 1) und
- Wohngebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in den Aufenthaltsräumen möglich sind, im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt
- mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
- mit drei Wohnungen in freistehenden Gebäuden in Hanglage, wenn die dritte Wohnung im untersten Geschoss liegt und ihren Zugang unmittelbar vom Freien aus hat. (Geb. Kl. 2)
- Sonstige Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt. (Geb.Kl 3)

FUHRMANN Rechtsanwälte

KLAUS FUHRMANN

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

ERALINDE FELL-BRÖHMER

Fachwältin für Familienrecht

Fackelstraße 5
67655 Kaiserslautern
Internet: www.rafuhrmann.de

Telefon: 06 31 3 62 26-22
Telefax: 06 31 3 62 26-77
Email: info@rafuhrmann.de



Das öffentliche Baurecht

- landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit nicht mehr als zwei Geschossen über der Geländeoberfläche,
- Gewächshäuser bis zu 5 m Firsthöhe, nicht gewerblich genutzte Gebäude bis zu 300 m³ umbauten Raums,
- Oberirdische Garagen bis zu 100 m² Nutzfläche
- Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude
- Nicht gewerblich genutzte Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze
- Stellplätze, Sport- und Spielplätze
- Werbeanlagen und Warenautomaten.

Wird der Standsicherheitsnachweis von einer Prüfsachverständigen oder einem Sachverständigen für Baustatik geprüft und bescheinigt eine sachverständige Person, dass der Brandschutz gewährleistet ist, kann auch für weitere umfangreichere Vorhaben, die im Absatz 2 aufgezählt sind, ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Weder die Anforderungen der Landesbauordnung (LBauO) noch die Nachweise der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes – eine besondere Qualifikation des Aufstellers vorausgesetzt – werden bauaufsichtlich geprüft. Geprüft wird nur die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. So sind die Belange zu überprüfen, die Auswirkungen auf das Einfügen eines Bauvorhabens im Sinne des § 34 BauGB (die unter dem Gebot der Rücksichtnahme zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sowie Fragen der gesicherten Erschließung) beziehungsweise das Berührtsein öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB (Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Wasserrechts und die Ziele der Raumordnung) haben.

Spätestens bei Baubeginn sind bei der Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen einzureichen:

- Nachweise über den Schall- und Wärmeschutz
- Ein Nachweis über die Standsicherheit
- Eine Bescheinigung darüber, dass das Vorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht

Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag der oben genannten Vorhaben innerhalb einer Frist von einem Monat nach Eingang des vollständigen Antrages bei ihr zu entscheiden; für die anderen unter Absatz 2 (umfangreichere Vorhaben) aufgeführten Vorhaben innerhalb einer Frist von 3 Monaten. Die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist aus wichtigen Gründen um bis zu 2 Monaten verlängern.

Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)

Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 12 oder des § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen keiner Baugenehmigung, wenn

- sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und
- die Erschließung gesichert ist.

Mit den Bauarbeiten dürfen Sie einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Bauunterlagen bei der Gemeindeverwaltung beginnen. Teilt Ihnen die Gemeinde vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, dürfen Sie bereits vor Ablauf der Monatsfrist mit Ihrem Vorhaben beginnen. Die Gemeinde leitet eine Ausfertigung der Bauunterlagen an die Bauaufsichtsbehörde

weiter, soweit sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsicht wahrnimmt. Die Gemeinde kann erklären, dass anstatt eines Freistellungsverfahrens ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Mit Fragen, welche Auswirkungen eine solche Erklärung der Gemeinde auf Ihren Bauantrag hat, wenden Sie sich an Ihre Entwurfsverfasserin oder Ihren Entwurfsverfasser: auch die Gemeinde oder die Bauaufsichtsbehörde stehen als Ansprechpartner zur Verfügung.

Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

Unterliegt eine Baumaßnahme weder dem Freistellungsverfahren noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Da das Bauvorhaben gem. § 70 (1) LBauO nicht gegen baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen darf, holt die Bauaufsichtsbehörde sämtliche für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Zustimmungen, Einvernehmen oder Erlaubnisse anderer Behörden ein. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu vier Jahren verlängert werden, sie kann auch rückwirkend verlängert werden.

Vorbescheidsverfahren (§ 72 LBauO)

Der Antrag auf einen Bauvorbescheid dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre.



Das öffentliche Baurecht

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes
- zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Vorbescheid gilt vier Jahre, wenn er nicht kürzer befristet ist.

Teilbaugenehmigung (§ 73 LBauO)

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

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

Geltungsdauer der Baugenehmigung (§ 74 LBauO)

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von vier Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Die vorstehenden Fristen können auf Antrag jeweils bis zu vier Jahre verlängert werden.

Baugenehmigungsgebühren

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

Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Im Fall der Genehmigungsfähigkeit wird ein nachträgliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.

Das Nachbarrecht

Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn (§ 68 LBauO)

Nachbarinnen und Nachbarn sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke. Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Sie sind aufeinander angewiesen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen. Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allen der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten. Durch die Neufassung des BauGB hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben – wie bisher schon bei Wohnbauten – keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar

die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden. Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bau-Zeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorlegt werden. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen. Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grunde keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 86 LBauO)

Begriff der Baulast

Bei der Durchführung von Vorhaben ist zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften häufig die Eintragung einer Baulast erforderlich. Durch die Übernahme von Baulasten wird die Realisierung von Vorhaben (Bauvorhaben, Grundstücksteilungen) ermöglicht, welche aufgrund rechtlicher Vorgaben sonst nicht genehmigungsfähig wären. Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt (vergl. auch § 86 LBauO)

Rechtliche Auswirkungen einer Baulast

Baulasten werden mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam. Die Baulast wirkt auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. An der Baulast zu beteiligen sind neben sämtlichen Grundstückseigentümern Erbbauberechtigte, Auffassungsvormerkungs- und Eigentumsübertragungsvormerkungsberechtigte, Nießbrauchberechtigte und Nacherben. Nicht zu beteiligen sind Begünstigte von Grunddienstbarkeiten sowie Gläubiger evtl. eingetragener Grundschulden.

Abgrenzung zur Eintragung im Grundbuch (Grunddienstbarkeit)

Eine Baulast wird nicht in das Grundbuch eingetragen. Die Baulastenerklärung wird nur gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgegeben. Rechte Dritter sind durch die Baulast nicht betroffen. Dies bedeutet, dass eine Baulastenübernahme keine privatrechtlichen Beziehungen zwischen den Grundstückseigentümern begründet. Eine zusätzliche Eintragung einer Grunddienstbarkeit ist daher empfehlenswert.

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Das Baulastenverzeichnis des Landkreises Kaiserslautern wird bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern – Abteilung Bauen und Umwelt – geführt. Wer ein berechtigtes Interesse nachweist, kann dort – nach schriftlicher Anfrage – Auskunft erhalten. Die Auskunft ist kostenpflichtig.

Löschung einer Baulast

Eine Baulast kann gelöscht werden, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht.

Bauen im Bestand

Angesichts stagnierender Bevölkerungszahlen, der Alterstruktur unserer Gebäude und hinreichender Wohnungsversorgung gewinnt das Bauen im Bestand gegenüber dem Neubau zunehmend an Bedeutung. Insbesondere Energieeinsparmaßnahmen an Bestandsgebäuden gewinnen unter dem Aspekt ständig wachsender Energiekosten immer mehr an Bedeutung. Hier bietet der Bund eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten.

Gemäß EU Richtlinie ist ab 2006 auch für Bestandsimmobilien ein Energiepass vorgeschrieben. Bauen im Bestand ist eine ganzheitliche Aufgabe. Es gilt alt und neu gleichzeitig zu betrachten und zu verbinden. Das Bauen im Bestand – hierzu zählen Umbauten und Erweiterungen aber auch Modernisierungen und Sanierungen – erfordert spezifische Vorgehensweisen bei Planung, Bauausführung und Kalkulation. Vor Beginn sollte eine detaillierte Gebäudediagnose von einem Fachmann Aufschluss darüber geben, in welchem baulichen und technischen Zustand sich das Gebäude befindet. Eine ganzheitliche Planung, die dann auch in Abschnitten realisiert werden kann, steht am Anfang. Bei

Umbauten, die das äußere Erscheinungsbild oder die Nutzung verändern, ist in der Regel eine Baugenehmigung erforderlich. Genaue Auskunft erteilt die Bauaufsichtsbehörde oder der beauftragte Architekt. Viele fachliche Informationen und Informationen über Fördermöglichkeiten durch die KfW Förderbank sind auch im Internet zu finden unter www.altbauerneuerung.de



15

Denkmalschutz und -pflege



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

Aufgabe des Landes ist es, Baudenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Die Landkreise wirken bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege als Denkmalschutzbehörden gleichberechtigt mit. Anhand einer Denkmalkartei (Denkmalbuch) können sie Ihnen Auskunft geben, ob bestehende Gebäude oder Teile eines Gebäudes Baudenkmale sind, bzw. ob diese formell unter Schutz stehen. Die Denkmalschutzbehörden sind auch für die Genehmigung von Veränderungen, Renovierungen oder sonstigen Baumaßnahmen an Baudenkmalen im Kreisgebiet zuständig und beraten Sie in rechtlichen, baulichen, gestalterischen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist genehmigungspflichtig. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen.

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

Bauförderung

Wohnbauförderung

Auf der Grundlage der geltenden Wohnraumförderbestimmungen fördert das Land – hier vertreten durch die jeweiligen Stadt- oder Kreisverwaltung – den Neubau oder den Kauf einer zur Selbstnutzung vorgesehenen Wohnung bzw. Eigentumswohnung, sowie den Um-/Ausbau und die Erweiterung vorhandenen Wohnraumes durch die Bereitstellung von Fördermitteln. Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen. Zur Verbilligung der Gesamtfinanzierung werden niedrig verzinsliche Baudarlehen gewährt, deren Höhe von der Haushaltgröße und dem Haushaltseinkommen abhängt. Der anfängliche Zinssatz beträgt in der Regel 1 % jährlich. Der Tilgungssatz beläuft sich auf jährlich 1 %.

Gefördert werden Haushalte (Familien, Lebenspartnerschaften, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften), wenn sie bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, insbesondere Haushalte mit Kindern, mit schwer behinderten Menschen und Aileinerziehenden. Zur Verbesserung von bestehenden Möglichkeiten gibt es weiterhin Förderprogramme zur Förderung der Modernisierung. Da es sich bei den angebotenen Wohnraumförderprogramme um freiwillige Leistungen des Landes handelt, ist die Förderung nur nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsjahres, insbesondere nur im Rahmen der dort bereitgestellten Mit-

tel, möglich. Nähere Informationen über die jeweiligen Jahresprogramme können bei den zuständigen Ansprechpartner der Kreisverwaltung KL erfragt werden.

Dorferneuerung

Der ländliche Raum steht im besonderen Förderinteresse des Landes. Die regionale Eigenart der ehemals durchweg landwirtschaftlich bestimmten Dörfer soll damit als „naturnaher Lebensraum“ attraktiver gemacht werden. Gleichzeitig sollen aber auch den Erwerbsmöglichkeiten, soweit sie im Siedlungsraum „Dorf“ integrierbar sind, im Auge behalten werden. Ziel ist, das gebaute Dorf in seiner Eigenart zu erhalten und sinnvoll zu nutzen, z.B. durch den Umbau leerstehender landwirtschaftlicher Betriebsgebäude. Damit soll auch einer Ausdehnung der Gemeinden in überdehnte Neubaugebiete entgegengewirkt werden. Das Land fördert neben öffentlichen Maßnahmen auch private Vorhaben zur Verbesserung der Wohn- bzw. Arbeitsbedingungen, soweit diese den Zielen der Dorferneuerung entsprechen und die jeweilige Ortsgemeinde ein anerkanntes Dorferneuerungskonzept erstellt hat. Die Förderung besteht aus einer finanziellen Zuwendung, deren Bewilligung durch die Kreisverwaltung bearbeitet wird. Da es sich hierbei um freiwillige Mittel des Landes handelt, können Zuwendungen nur im Rahmen zu Verfügung stehender Mittel bewilligt werden.

Nachhaltigkeit

Die dauerhafte Existenzfähigkeit der Erde und Ökosysteme ohne Grenzüberziehung (z.B. Raubbau) ist zusammen mit der Erfüllung der Grundbedürfnisse aller Menschen und zukünftiger Generationen das eigentliche Ziel von Nachhaltigkeit. Der Weg hierhin ist die nachhaltige Entwicklung aller Lebensbereiche. Trotz des immensen Ressourcenverbrauches der Bauwirtschaft an Rohstoffen, Grünflächen, Energie, Wasser und Flächen im generellen wird das Thema „Nachhaltigkeit im Bauwesen“ nur sehr zögerlich angegangen. Die Ursachen hierfür sind vielfältig, jedoch stets mit dem „unverzichtbaren Ziel“ unbeschränktem Wachstums begründet. Dennoch wächst das Interesse in der Öffentlichkeit an einer gesunden Umwelt, bei gleichzeitiger Existenzsiche-

rung. In praktischer Hinsicht stellt sich die Frage, wie umweltbezogene, soziale und wirtschaftliche Ziele gleichzeitig und gleichbedeutend dem Nachhaltigkeitsprinzip unterstellt werden können. Um diese drei Komponenten zu veranschaulichen, hat das Land Rheinland-Pfalz inmitten des Pfälzerwaldes, bei Johanniskreuz das „Haus der Nachhaltigkeit“ errichtet, welches einer breiten Öffentlichkeit als ökologisches Informationszentrum dient. In freundlicher Atmosphäre findet der Besucher auf unterhaltsame und spielerische Art zahlreiche konkrete Anregungen für einen nachhaltigen Lebensstil, der wirklich machbar ist. Naturerlebnis – Holzarchitektur – Nachhaltigkeitsinfos – der Mix für einen spannenden Familienausflug! <http://www.hdn-pfalz.de>





Rheinland-Pfalz



Ministerium für Umwelt, Forsten
und Verbraucherschutz

Haus der Nachhaltigkeit

Infozentrum im Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen

Zahlreiche
Veranstaltungs-
Angebote unter:
www.hdn-pfalz.de



Hier vereinen sich
moderne Architektur unter
Verwendung regionaler und
ökologischer Baustoffe mit
intelligenter Haustechnik.

- **Holzpelletanlage mit solarer Unterstützung**
- **Fotovoltaikanlage**
- **Regenwassernutzung**
- **massive Brettstapelbauweise**
- **Lehmbau**
- **Beratung zu Fragen der Energie u. v. m.**

**Eintritt
kostenlos!**

Haus der Nachhaltigkeit

Johanniskreuz 1a
67705 Trippstadt
Tel.: +49 (63 06) 92 10-130
hdn@wald-rlp.de
www.hdn-pfalz.de



Öffnungszeiten

Täglich 10 – 17 Uhr, außer Samstag



Landesforsten
Rheinland-Pfalz

Das Haus der Nachhaltigkeit in Johanniskreuz

Das Haus der Nachhaltigkeit ist ein nach ökologischen Kriterien geplantes Gebäude und versteht sich als eine Art Verbraucherzentrale im Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen und Teil eines Netzwerkes für nachhaltige Regionalentwicklung.

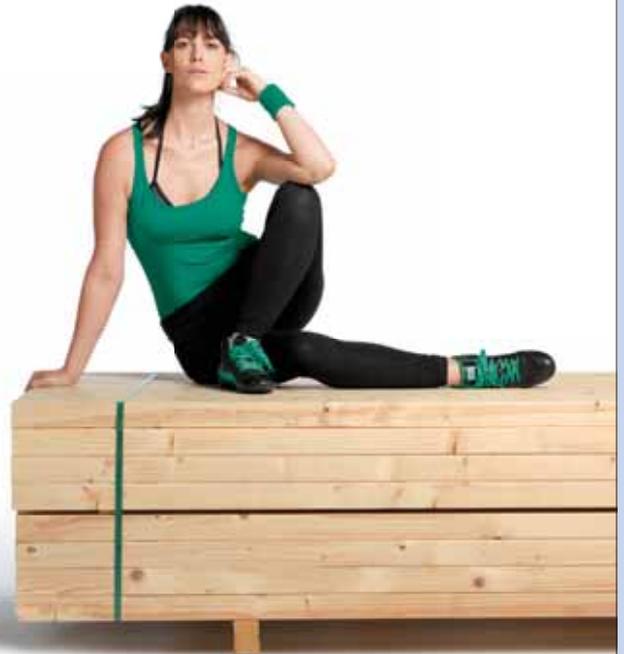
Dem Verbraucher wird der Begriff „Nachhaltigkeit“ in Form anschaulicher Beispiele übersetzt und so begreifbar gemacht. Gerade für Bauinteressierte bieten sich hier eine Vielzahl von Anregungen und Informationen in Bezug auf ökologisches Bauen und Wohnen oder auch zu energieeffizientem Heizen mit Holz und Sonne. Auf einem Rundgang durch die Ausstellung kann die Region, die Natur aber auch das Haus selbst und seine Architektur erlebt werden.

Ein umfangreiches Veranstaltungsprogramm spannt einen Bogen zwischen Wissen, Kunst und konkreten Handlungsempfehlungen. Zudem bietet das Haus spezielle Angebote der Umweltbildung für Schulklassen und Gruppen an.

Auf diese Weise wird Nachhaltigkeit als Leitbild und Zukunftskonzept vermittelt und gleichzeitig die regionale Identität gefördert.

Warum nicht auch

grün bauen?



Checkheft für Bauherren

Bestell-Nr. H 090

Außenbereiche gestalten

Bestell-Nr. H 074

Innenräume planen

Bestell-Nr. H 075

Vorteilhaftes Bauen

Bestell-Nr. H 049

Wohnstile entdecken

Bestell-Nr. H 078

Allem gewachsen

Bestell-Nr. H 077

Innerhalb Deutschlands
kostenfrei erhältlich unter:
www.shop.infoholz.de

Holzabsatzfonds-Versandservice
Tel. 01802 465911 (6 ct/Anruf)*
Fax 01802 465922 (6 ct/Anruf)*
E-Mail versandservice@infoholz.de

*Telekom-Festnetz, Mobilfunk abweichend

Natürlich
HOLZ
Allem gewachsen.

Die Bauausführung

Energiesparen

Sparmaßnahmen für den Energiebedarf eines Einfamilienhauses sind besonders effektiv, werden gefördert und erhöhen den Wert eines Gebäudes. Ca. 80% des Gesamtenergiebedarfs werden im Einfamilienhaus für die Heizung benötigt.

Bei Neubauten bietet sich daher an, dass Sie Baumaßnahmen zur Verringerung des Energiebedarfs ohne wesentlich höhere Baukosten einplanen z.B.:

- Erhöhte Wärmedämmmaßnahmen an Dächern, Wänden und Fußböden
- Einbau von energiesparenden Fenstern
- Ausnutzung der „Sonnenseite“ als Energiefänger
- Installation von modernen wirtschaftlichen Heizungsanlagen, z.B. Brennwertgeräten (ohne massiven Schornstein möglich)
- Zusätzliche Nutzung der Sonnenenergie über Kollektoren zur Brauchwassererwärmung
- Einbau von Photovoltaikanlagen zur Einspeisung von „eigenem Strom“ in das allgemeine Netz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnisgabeverfahrens ist der Wärmeschutznachweis gemäß der Wärmeschutzverordnung zu führen. Das Niedrigenergiehaus kann über den Wärmeschutznachweis errechnet werden. Dazu müssen erhöhte Energiesparmaßnahmen so berücksichtigt werden, dass der Jahresheizwärmebedarf um mindestens 25 % unter dem zulässigen Bedarfswert liegt. Niedrigenergiehäuser besitzen einen erhöhten Immobilienwert, sparen Heizkosten und werden vom Finanzamt direkt mit Zuschüssen gefördert. Ihr Entwurfsverfasser kann Sie beraten. Bei bestehenden Gebäuden ist es ratsam, sich bei Verbraucherverbänden, Installateuren oder bei den energieberatenden Bezirksschornsteinfegermeistern zu informieren. Im Rahmen der Erneuerung von Heizungen werden auch zusätzliche Dämmmaßnahmen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau gefördert.

Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von 1,3 W/m² für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischiebenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu k-Werten von 0,6 W/m² ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich. Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

Konsequente Dämmung von Kellern

Dämmschichtdicken von 12 bis 15 cm erreichen einen Ziel-k-Wert von 0,3 W/m²K. Zu beachten ist auch hier eine wärmebrückenfreie Konstruktion, die durch das Weiterführen der Wanddämmung deutlich unter die unterste Geschossdecke erreicht werden kann.

Bauen mit der Sonne

Das „Bauen mit der Sonne“ setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Bereits bei der Planung des Gebäudes wird auf eine geeignete Orientierung zur Sonne geachtet. Die tiefstehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmege-

dämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD – Transparente Wärmedämmung) genutzt.

Der Bauherr oder der Architekt muss auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten. Die Heizungsanlage muss schnell regelbar sein, um sich dem Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können. Immer mehr Architekten machen sich mit den Prinzipien des solaren und energiesparenden Bauens vertraut, leider sind es noch nicht alle.

Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden. Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen.

Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode. Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Dreischieben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.

Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit der zentralen Heizungsanlage erfolgen. Um gerade in den Übergangszeiten und im Sommer die Betriebsverluste des Kessels gering zu halten, sollten ausreichend große Warmwasserspeicher verwendet werden, die möglichst nur ein zweimaliges Laden pro Tag erforderlich machen.

In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, dass das zum Wärmeezeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

Solare Warmwasserbereitung

Sonnenkollektoren wandeln die Sonneneinstrahlung direkt in Wärme um, die dann einem Warmwasserspeicher zugeführt wird. Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 % des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser der Haushalte. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis 2 m²-Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben.

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

Strom aus der Sonne

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

Wussten Sie,

- dass sich Erdgas und Solarenergie als Wärmequellen für Ihr Haus ideal ergänzen?
- dass Sie dank moderner Brennwertechnik Kosten sparen und die CO₂ Emissionen senken?

0800 8001-333
www.gasanstalt.de

Wertstoffhof Kapittelal

Ihr Partner in Kaiserslautern



Z Hier schlagen Sie wei Fliegen mit einer Klappe!

Geben sie kostenlos und bequem Ihre

Abfälle ab!¹

Und kaufen Sie für Ihren Garten kostengünstig

Kompost mit RAL-Gütezeichen.²



 **0631-341170**  **www.zak-kl.de**

¹Kostenlose Abgabe von Wertstoffen und Sonderabfällen in haushaltsüblichen Mengen. Bitte informieren Sie sich über die genauen Annahmerichtlinien!

²Kompostangebote ab 8,- € / Tonne



www.alles-deutschland.de

Ihre Stadt.

Ihr Leben.

Ihre Seite.

Konzerte, Ausstellungen Sportveranstaltungen, Restaurants, Biergärten, **Alle** Bringdienste **Infos** Sportstudios, Kartbahnen, Schwimmbäder **über** Saunen, **Ihre** Vereine, Hotels, Campingplätze, **Stadt** Ferienwohnungen, Theater Stadtpläne, Routenplaner Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

**Weiß-Strom, Grau-Strom,
Blau-Strom, XY-Strom**



Foto: Uli Sapountsis

Lass Dich nicht veräppeln!

Wenns um Strom geht, sprich mit uns.

TWK Service-Center
Burgstraße 11
Tel.: 06 31/71 07-2 00

 **TECHNISCHE WERKE
KAISERSLAUTERN**

TWK. Wir sind da. 24 Stunden - jeden Tag

Boden- und Umweltschutz

Mutterboden

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

Bodenaushub, Bauschutt, Baustellenabfälle

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

Bodenaushub

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

Bauschutt

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist,

zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Leichtbaustoffe und Fliesen.

Verwertbare Baustellenabfälle

Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

Nicht verwertbare Baustellenabfälle

Nichtverwertbare brennbare Baustellenabfälle, z. B. Tapeten, Bodenbeläge, Vertäfelungen, Fußbodendielen, sind der Abfallentsorgung zuzuführen.

Schadstoffhaltige Abfälle

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

Asbesthaltige Abfälle

Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Baurechtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten. Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben. Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Zuständigkeit

in der Kreisverwaltung Kaiserslautern für

Tel. 0631 7105-0

(Durchwahl)

Tel. 0631 7105-0

(Durchwahl)

Allgemeine Bauberatung

Herr Kusche

(-371)

Bauförderung

Herr Urschel

(-350)

Frau Schamberger

(-351)

Bauleitplanung

Herr Mar

(-321)

Dorferneuerung & Denkmalschutz

Herr Ernst

(-352)

Baugenehmigung

Herr Fleischer

(-381)

Abfallberatung

Frau Schmitt

(-408)

Herr Hess

(-281)

Frau Lill

(-505)

Baulasten

Frau Jung

(-372)

Energieberatung

Herr Rutz

(-339)

Mehr Nachdenken ... führt zu weniger Aufwand

Wie Gebäude fit werden für die Zukunft

Zuhause wollen wir uns wohl fühlen. Es soll komfortabel, gemütlich, gesund und nicht zu teuer sein. Was wir darunter verstehen, ändert sich stetig. Technischer Fortschritt und dramatisch steigende Energiepreise erfordern immer wieder Investitionen in den Werterhalt eines Hauses. Heute bedeutet das: Energieschleudern und nicht altengerechte Gebäude verlieren an Marktwert – für Käufer, aber auch für Mieter. Denn seit dem Jahresbeginn 2008 ist der Energieausweis Pflicht bei neuer Vermietung oder beim Verkauf eines Hauses oder einer Wohnung. Erstmals sehen jetzt alle klipp und klar, wie hoch der Energiekostenanteil an den Unterhaltskosten sein wird. Und alle seriösen Schätzungen gehen davon aus, dass in Rheinland-Pfalz etwa vier von fünf Häusern zu viel Heizenergie verbrauchen!

Jetzt Energie und Geld sparen!

Alle Hauseigentümer sind deshalb gut beraten, ihre Immobilien jetzt in Bezug auf Energieeinsparmöglichkeiten analysieren zu lassen und entsprechende Investitionen anzugehen. Bei selbst genutzten Wohnungen und Häusern liegt es nah, mit der unbedingt nötigen Sanierung auch den Wohlfühlaspekt zu verbinden und in einem Zug zu modernisieren. Was aber im Einzelnen nötig und sinnvoll ist, welche zusätzlichen Potenziale ein Haus hat und wie die unterschiedlichen Schritte und Handwerksbetriebe in einander greifen, dazu braucht es fachlichen Rat. Am Besten, man fragt gleich einen Architekten oder Innenarchitekten.

Die Fachleute kennen die aktuellen Normen und Vorschriften. Wissen, welche Maßnahmen sinnvoll in einander greifen. Können ausloten, welche zusätzlichen Verbesserungen im Bauherrenbudget möglich sind. Kennen auch Förderprogramme und dürfen die nötigen Bauanträge stellen. Ganz wichtig auch: Sie haben das Know-How, mit fachlich fundierten Ausschreibungen bei den Handwerksfirmen Angebote abzufragen. Termine und Kosten bleiben so im Griff. Das dafür fällige Honorar ist gut angelegtes Geld, denn, wer bei der Planung spart, zahlt beim Bauen doppelt. Vielleicht hat er am Ende gar mit Bauschäden zu kämpfen.

Alles vermeidbar: Mehr Nachdenken führt zu weniger Aufwand!

Der Trend geht ins Zentrum

Junge Familien wollen oft den Traum vom Wohnen auf der grünen Wiese realisieren, statt sich mit einem Altbau zu arrangieren. Im Trend liegt das Gegenteil. Plötzlich werden bisher unterschätzte Aspekte wichtiger: Die innerörtliche Lage mit kurzen Wegen zum Kindergärten, zu Geschäften und Ärzten und mit einer verlässlichen Nachbarschaft zum Beispiel. Zu Fuß kurz etwas erledigen, um die Ecke ins Kino oder auf ein Bier – das gibt es nur im Ortskern. Deshalb geht der Trend weg vom Neubaugebiet und zurück in den Ortskern. Schon jetzt haben energiesparende und barrierefreie Häuser und Wohnungen im Zentrum auf dem Markt für „Best-Ager“, also für die fitten Menschen jenseits der Lebensmitte, die besten Zukunftsprognosen.

Für Einsteiger und junge Familien kann der Altbau aber genauso eine gute und preiswerte Alternative zum Neubau weit draußen sein. Patentlösungen gibt es dabei nicht. Um sich vor Fehlentscheidungen zu schützen, sollten deshalb die Stärken und Schwächen der unterschiedlichen Möglichkeiten nüchtern und mit genauer Detailkenntnis gegeneinander abgewogen werden. Das Urteil eines Fachmanns kann da weiterhelfen.

Architekten und Innenarchitekten planen nicht nur Neu- und Umbauten oder energetische Sanierungen, sie führen auch kurze Initialberatungen durch und sehen zum Beispiel mit einem Kaufinteressenten ein Objekt an. Der Experte kann nach kurzer Zeit überschlagen, was an Renovierungskosten nötig sein wird, ob die gewünschte Erweiterung überhaupt möglich ist, was beim Baurecht oder in Sachen Denkmalschutz zu beachten ist und so weiter. Und mit ein bisschen Nachdenken, lässt sich vieles verbessern – auch ohne großen Aufwand.

Bauherreninformationen unter:
www.diearchitekten.org
>>für**bauherren**

Mehr
Nachdenken

WELCHES IST IHR PERFEKTES HAUS?



FÜR WELCHE ARCHITEKTUR SIE SICH AUCH ENTSCHEIDEN – DAS EINZIGARTIGE ZUSAMMENSPIEL VON HERAUSRAGENDER KONSTRUKTION, HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG UND ZUKUNFTSWEISENDER ENERGIESPARETECHNIK KÖNNEN SIE FÜHLEN, SEHEN UND ERLEBEN. IN JEDEM SCHWÖRERHAUS.

BESUCHEN SIE UNSER NEUES MUSTERHAUS IN:

66687 WADERN-NUNKIRCHEN

LOSHEIMER STRASSE

TEL. 0 68 74/79 77, ELISABETH RÖDER

www.schwoerer.de



**Schwörer
Haus**[®]

MEHR ALS 30.000 ZUFRIEDENE KUNDEN

SchwörerHaus KG
Hans-Schwörer-Str. 8
72531 Hohenstein
Tel. 0 73 87/16 - 0
Fax 0 73 87/16 - 238
info@schwoerer.de

Erleben Sie noch mehr perfekte Häuser unter www.schwoerer.de