

Sinsheim erleben ...



Ratgeber zur Planung und
Durchführung von Bauvorhaben

Baubroschüre



Das **«** Wir machen den Weg frei **»** Prinzip

WohnbauBeratung
fair & kompetent

Kompetenz Zentrum
"Bauen & Wohnen"
01801-672919

**Schön, dass wir so schnell in
unser Eigenheim gekommen sind.
Bei meiner Bank ist einfach
mehr drin.**

 Kraichgau
Immobilien GmbH

 Volksbank
Kraichgau



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, sehr geehrte Bauinteressenten/innen,

zu Ihrer Entscheidung, Ihre „eigenen vier Wände“ in unserer Stadt oder in einem seiner 12 Stadtteile errichten zu wollen, beglückwünschen wir Sie.

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

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen Informationen, Hinweise und Empfehlungen geben, die dazu beitragen sollen, die Vorbereitung und Durchführung Ihres Vorhabens zu erleichtern und die Zusammenarbeit mit den am Bau beteiligten Fachbehörden so schnell und reibungslos wie möglich zu gestalten.

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

Rolf Geinert
Oberbürgermeister



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

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

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

Wir hoffen mit Ihnen, dass Sie Ihr Bauvorhaben bald verwirklichen können und wünschen Ihnen ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen



Achim Keßler
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Grußwort	1	6.2 Das Bauordnungsrecht	17
Branchenverzeichnis	3	• Allgemein	17
2. Kurzportrait der Stadt Sinsheim	4	• Grenzabstand	17
3. Wir sind für Sie da: Ansprechpartner im Baubereich	5	6.3 Die am Bau Beteiligten	18
4. Wie viel kann ich mir leisten? Die Baufinanzierung	6	• Grundsatz	18
• Erwerb	6	• Bauherr / Bauherrin	18
• Grundstückswert	6	• Planverfasser	18
• Nebenkosten	6	• Unternehmen	20
• Notarkosten	6	• Bauleiter	21
• Grunderwerbssteuer	8	6.4 Die baurechtlichen Verfahren	22
• Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung	8	• Genehmigungspflicht - Genehmigungsfreiheit	22
• Sonstige Nebenkosten	8	• Verfahrensfreie Vorhaben	22
• Eigenleistung	8	• Vorbescheidverfahren („Bauvoranfrage“)	22
5. Das Baugrundstück	10	• Kenntnissgabeverfahren	24
• Auswahl des Grundstücks	10	• Genehmigungsverfahren	25
• Erschließung	10	• Bauantrag	25
• Rechtliche Vorüberlegungen	10	• Baugenehmigungsgebühren	28
• Umlegung	11	• Baulast und Baulastenverzeichnis	28
6. Das öffentliche Baurecht	13	• Bauen ohne Baugenehmigung	29
• Das Baurecht allgemein	13	7. Denkmalschutz und Denkmalpflege	30
6.1 Das Bauplanungsrecht	13	8. Ökologisches Bauen	33
• Bauleitplanung	13	• Grundrissorganisation	33
• Flächennutzungsplan	13	• Innenraumgestaltung	33
• Bebauungsplan	13	• Energiesparen	33
• Ausnahmen und Befreiungen	14	• Wärmeschutzverglasung für die Fenster	34
• Einvernehmen der Gemeinde	14	• Konsequente Dämmung von Kellern	34
• Im Zusammenhang bebaute Ortsteile	14	• Bauen mit der Sonne	34
– Innenbereich	14	• Passive Solarnutzung durch Fenster	34
• Außenbereich	15	• Zentrale Warmwasserbereitung	35
		• Solare Warmwasserbereitung	35
		• Strom aus der Sonne	35
		9. Weitere Informationen und Hinweise	37
		• Heizöltanks sind überwachungspflichtig	37
		• Schaffung von Wohnungseigentum	37
		Impressum	37



Liebe Leserinnen, liebe Leser!

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

Branche	Seite
Altbausanierung	12
Architektenkammer	36
Architekturbüros	19, 20, 23
Banken und Sparkassen	U2, 3, 7, 9, U4
Baubetreuung	9, 16
Baugrundgutachten	23
Bauingenieur	23
Bauplanung / Bauleitung	9
Baustoffe	27
Bauunternehmungen	12, 32
Brandschutz	12
Energieberatung	9, 19, 23
Farbenfachmarkt	16
Fenster – Türen	12
Fensterbau	12
Finanzierungen	7
Fliesen	27, 32
Garten- und Landschaftsbau	16
Generalunternehmen	29
Gewerbebau	19
Glasereien	12, 32
Holzbau	16
Immobilien	9, 32
Immobilienleistungen	16
Ingenieurbüros	19, 23
Ingenieurbüros für Baustatik	19, 23
Innenausbau	16, 32
Kanzlei für Baurecht	22
Lagepläne	21
Landschafts- und Gartenbau	16
Malerbetrieb	16
Massivbau	12
Metallgestaltung	27
Möbel	16
Natursteine	27, 32
Planungsbüro	19
Prüfingenieur für Baustatik	19, 23
Rechtsanwälte	22

Branche	Seite	Branche	Seite
Schlosserei	27	Treppenbau	16
Schlüsselfertiges		Vermessungsbüro	21
Bauen	9, 29, 32	Winterdächer – Vordächer	12
Schreinereien	12, 16, 32	Wohnbaufinanzierung	U2
Stadtplaner	20	Zimmerei	16
Tragwerksplanung	19, 23		

U = Umschlagseite

| mit vollgas in die eigenen vier wände | NUTZEN SIE DAS NIEDRIGE ZINSNIVEAU. MIT DER **COMMERZBANK ALL-IN-ONE-IMMOBILIENFINANZIERUNG.**

Mit unseren günstigen Zinssätzen können Sie jetzt in die eigenen vier Wände durchstarten. Und das mit einer Beratung, die einfach an mehr denkt.

Vereinbaren Sie Ihren individuellen Finanzierungs-Check mit unseren Beratern.

| ideen nach vorn |

COMMERZBANK 



Commerzbank Sinheim,
Hauptstraße 95–97, Telefon: 0 72 61 / 683-41



2.

Kurzportrait der Stadt Sinsheim

Im nördlichen Teil Baden-Württembergs, reizvoll im Hügelland des Kraichgaus gelegen, am Ostrand des Rhein-Neckar-Kreises und der Metropolregion Rhein-Neckar, ist Sinsheim sowohl für sein Auto- und Technik Museum mit der Concorde als auch für die Messe bekannt. Sinsheim ist mit über 35.000 Einwohnern und 12 Stadtteilen eine Stadt mit vielen Gesichtern, die Tradition und Moderne miteinander verbindet.

Sinsheim liegt unmittelbar an der Autobahn A 6 Mannheim-Sinsheim-Heilbronn mit den zwei Anschlussstellen Sinsheim und Sinsheim-Steinsfurt. Der Bau einer dritten Autobahnausfahrt auf Sinsheimer Gebiet sowie der sechsspurige Autobahnausbau bis zum Jahre 2009 stehen als Symbol für die hervorragende Verkehrsanbindung Sinsheims. Die Stadt verfügt über eine Standortgunst, die sie über Straße und Schiene hervorragend mit den Wirtschaftsräumen Rhein-Neckar, Mittlerer Neckar und Rhein-Main verbindet. Schnell zu erreichen sind auch die Flughäfen Frankfurt (ca. 120 km) sowie Stuttgart (ca. 100 km).

Die Universitäten Heidelberg und Mannheim und zahlreiche weitere wissenschaftliche Einrichtungen liegen ebenso in der Nähe und unterstreichen zusätzlich die infrastrukturell sehr günstige Lage Sinsheims.



Die „Concorde“ auf dem Dach des Auto- und Technik Museums

Dieser Vorzug war auch mitentscheidend dafür, dass sich seit 1989 Sinsheim zum größten privatwirtschaftlichen Messestandort entwickelte.

Einen hohen Bekanntheitsgrad hat Sinsheim auch durch das Auto- und Technik Museum. Hier kommen technikbegeisterte Besucher auf ihre Kosten. Tausende von Ausstellungsstücken, darunter das Überschallflugzeug der Air France, die Concorde, ziehen die Besucher in ihren Bann.

Die Bevölkerungsentwicklung von Sinsheim und seinen 12 Stadtteilen verlief im Zeitraum von 1975 bis heute sehr positiv. Die Zahl der Einwohner nahm um über 11.000 zu, ein deutliches Indiz für die hohe Lebens-, Arbeits- und Wohnqualität.

Die Stadt Sinsheim hat als Wohnstadt mit eindeutig ländlicher Prägung sowie als Gewerbestandort vielfältige Vorteile zu bieten wie beispielsweise:

- ein ausgebautes Schulsystem (neben Grund-, Haupt- und Realschulen, drei Gymnasien und das Berufsschulzentrum des Rhein-Neckar-Kreises)
- ein vielfältiges kulturelles Angebot
- reichhaltige Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten einschließlich Golfplatz und Segelfluggelände
- ein ausreichendes Arbeitskräftepotenzial sowie
- preisgünstige Wohnungen und Bauflächen.

Das Herz Sinsheims pocht im Stadtzentrum. Seine Lebendigkeit, Vielfalt und Attraktivität sowie das kundengerechte Angebot der zahlreichen Fachgeschäfte als auch der Gastronomie laden zum Einkaufen, Bummeln und Verweilen ein.

Sowohl in der Kernstadt als auch den Stadtteilen sind noch zahlreiche Bauplätze vorhanden, in einigen Stadtteilen wird noch neues Bauland erschlossen. Die gute, ruhige Lage zwischen den Großzentren bei mildem Klima und die adäquaten Grundstückspreise machen Sinsheim als Wohngegend wie auch als Wirtschaftsstandort attraktiv.



Wir sind für Sie da: Ansprechpartner im Baubereich

Das Bauen wird immer komplexer. Umso wichtiger ist eine wohlüberlegte, durchdachte Planung, kompetente Planer, Fachleute und Bauausführende und die passende Finanzierung.

Sie wünschen kompetente Beratung und ein schnelles Baugenehmigungsverfahren? Dann sind Sie in der Baurechtsabteilung als Erstanlaufstelle richtig. Die Abteilung hat als Baurechtsbehörde darauf zu achten, dass die baurechtlichen und anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Errichtung und den Abbruch von baulichen Anlagen befolgt und die von ihm erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Wesentliche Aufgabe ist in diesem Zusammenhang die Durchführung von Baugenehmigungsverfahren. Als Untere Denkmalschutzbehörde trifft die Baurechtsabteilung die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Kulturdenkmälern.

Die Baurechtsabteilung beantwortet Ihre Fragen zur Bebaubarkeit von Grundstücken, erläutert die Festsetzungen des Bebauungsplanes und steht Ihnen im Dialog mit Ihrem Planer während der gesamten Dauer des Bauvorhabens in baurechtlichen Fragen zur Verfügung.

Zentrale der Stadtverwaltung:

Telefon: 07261 / 404 - 0
 Fax: 07261 / 404 - 165
 E-Mail: rathaus@sinsheim.de

Baurechtsabteilung

Telefon: 07261 / 404 - 145 oder -146
 Fax: 07261 / 404 - 4563
 E-Mail: baurecht@sinsheim.de

Weitere Ansprechpartner im Baubereich:

Städtische Baugrundstücke:

Liegenschaftsabteilung
 Telefon: 07261 / 404 - 307
 Fax: 07261 / 404 - 4524
 E-Mail: liegenschaften@sinsheim.de

Erschließung, Abwasser- und Wasserversorgungsanträge:

Tiefbauamt
 Telefon: 07261 / 404 - 229
 Fax: 07261 / 404 - 4566
 E-Mail: tiefbauamt@sinsheim.de

Wasserversorgung:

Stadtwerke Sinsheim
 Telefon: 07261 / 404 - 801
 Fax: 07261 / 404 - 882
 E-Mail: stadtwerke@sinsheim.de

Energieversorger:

Erdgas
 MW Energie
 Herr Litschka 07261 / 1501 - 52
 Fax: 07261 / 1501 - 50

Strom

EnBW Regional AG
 Büro Sinsheim 07261 / 975771

Energieberatung:

KLIBA GmbH 06221 / 603808

Wir sind für Sie da – Stadtverwaltung Sinsheim
 Telefon 07261 / 404 - 0 oder Fax 07261 / 404 - 165



4.

Wie viel kann ich mir leisten? Die Baufinanzierung

Ausschlaggebend für den Erwerb eines Grundstücks und dem Bau eines Hauses – oder für den Erwerb einer Immobilie – ist natürlich Ihr zur Verfügung stehendes Budget. Dieses setzt sich unter Umständen nicht nur aus Ihrem Eigenkapital + Finanzierung zusammen, sondern auch aus zinsverbilligten Darlehen aus Förderprogrammen, Zuschüssen und dem Umfang Ihrer Eigenleistung. Bei den Baukosten dürfen die Kosten für Planer, Genehmigungen, Notar etc. nicht vernachlässigt werden.

Für den Bau/Erwerb eines neuen oder gebrauchten Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung können die zukünftigen Bauherren/Kaufinteressenten unter bestimmten Voraussetzungen zinsverbilligte Darlehen von der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) erhalten. Die Fördervoraussetzungen werden zu Beginn eines jeden Jahres durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg neu festgelegt. Bewilligungsmöglichkeit, sowie die Darlehenshöhe und Konditionen sind u.a. von den persönlichen und finanziellen Verhältnissen abhängig. Maßgeblich sollte Sie hier Ihre Hausbank beraten. Über Fördermöglichkeiten der L-Bank informiert Sie aber auch die Baurechtsabteilung. Über andere Fördermaßnahmen im Zusammenhang mit Energieeinsparung kann sie auch die KLIBA GmbH beraten (siehe unter „Energiesparen“).

Erwerb

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

Bei felsigem oder moorigem Boden und / oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. In vielen Fällen ist die Einholung eines Bodengutachtens sinnvoll, um die Eigenschaften des Baugrundes genau kennen zu lernen.

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 oder dem Bauverwaltungsamt der Stadt Sinsheim (07261 / 404-225). Sie können 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.



Mit dem Girokonto der BBBank haben Sie gut lachen: Kostenlose Kontoführung, alle Buchungen frei, Internet- und TelefonBanking plus Top-Service – alles ist drin. Da bleibt für Sie unterm Strich mehr auf Ihrem Konto. Sprechen Sie mit uns. Mehr Infos unter: www.bbbank.de

Geschenkt!

Girokonto zum Nulltarif.

BBBank-Filiale Sinsheim
Hauptstraße 45–49
74889 Sinsheim
Telefon (0 72 61) 91 52-0

Alles mit einer Bank.

BB  **Bank**



4.

Wie viel kann ich mir leisten? Die Baufinanzierung

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 Bauverwaltungsamt 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 Bauverwaltungsamt der Stadtverwaltung.

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.

Eigenleistung

Durch Eigenleistungen lassen sich mitunter beträchtliche Beträge einsparen. Dabei sollten Sie allerdings stets darauf achten, dass Sie nur die Leistungen selbst erledigen, für die Sie ausreichend Fachkunde haben, oder aber den Handwerkern zuarbeiten oder unter deren Anleitung selbst Hand anlegen. Kritisch ist hier immer die Gewährleistungsfrage. Denn für Arbeiten, die Sie selbst durchführen, müssen Sie auch selbst gerade stehen. Wenn Verwandte, Bekannte oder Freunde am Bau mithelfen, stellen Sie vorher sicher, dass Sie diese über die Bauberufgenossenschaft anmelden, damit Sie versichert sind.

Meine Region - meine Bank

Wir bekennen uns zur Region und fördern die Menschen, Vereine und Wirtschaft in der Region. Nutzen Sie unsere Leistungen und unsere Qualität.

 **Raiffeisenbank
Kraichgau eG**

Hauptstr. 32-34
74912 Kirchardt
Telefon: (07266) 206-0
Telefax: (07266) 3118



mit Zweigstellen in:

Berwangen: (07266) 2305
Gemmingen: (07267) 295
Grombach: (07266) 2332
Hilbach: (07260) 9112-0

Ittlingen: (07266) 9136-0
Reihen: (07261) 9142-50
Steibach: (07267) 276
Weiler: (07261) 9142-0

**Die beste Investition bei Immobilien?
Ein Gespräch mit uns!**

- **Neubau**
- **Vermittlung**
- **Verwaltung**

 **BG Immobilien GmbH
Sinsheim**

Im Verbund mit der Baugenossenschaft Sinsheim

Dresdener Str. 17
74889 Sinsheim
www.bgimmo.de
eMail: bgimmo@gmx.de
Tel. 07261-73 53 27

www.alles-deutschland.de

**Ihre Stadt.
Ihr Leben.
Ihre Seite.**

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

KHW

Kullmer
Haus- und
Wohnbau
GmbH

Wir bauen massiv
und schlüsselfertig;
Qualität zum
"Wohnfühlen"!



...einfach mehr Leistung:

- ▶ Gutachterbetreuung
- ▶ eigenes Architektenteam
- ▶ gemeins. Baustellen-Termine
- ▶ regionale Handwerker

ARCHITEKT

Dipl.-Ing. (TH)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Günter Kullmer

Ihr Partner
für kreative
Planung!



- ▶ Planung/Bauleitung
- ▶ Blower-Door-Test
- ▶ Energieberatung
- ▶ Verkehrswertgutachten
- ▶ Bauschadensgutachten

Hauptstr. 108
74889 Sinsheim
Tel.: 07261/91470
Fax.: 07261/914730
kullmer@t-online.de
Info unter: www.kullmer.de



5.

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.

Es ist von großer Wichtigkeit beim Kauf eines Grundstückes insbesondere eines bebauten Grundstückes sich vom Verkäufer nicht nur einen aktuellen Grundbuchauszug vorlegen zu lassen, sondern auch einen Auszug aus dem Baulastbuch und aus dem Altlastenkataster.



Baugrube

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 Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

Rechtliche Vorüberlegungen

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Der Grundstückseigentümer und/oder –käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen 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 bebauten 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 des Planungsamtes oder der Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat. Im Regelfall wird der geplante Bebauungsplan in der Stadtverwaltung ausgestellt und den Bürgern erläutert. Anregungen der Besucher werden festgehalten und dem Gemeinderat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planent-

würfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur »Auslegung«. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den schriftlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird regelmäßig einen Monat lang öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher im Stadtanzeiger, dem offiziellen Amtsblatt, bekannt gegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntgabe in Kraft und kann jederzeit eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Umlegung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist in der Stadtverwaltung eingerichtet.



GmbH
STEFAN DINKEL
 Schreinerei - Innenausbau
 Industriestraße 38
 74927 Eschelbronn
 Tel. 0 62 26 / 4 20 06 · Fax 4 26 82
 www.schreinerei-dinkel.de · E-Mail: info@schreinerei-dinkel.de

*... die Holzwerkstatt
 in Schreinerdorf Eschelbronn*



Fenster
 Haustüren
 Wintergärten
 Reparaturservice

H+W **Eiermann** & Co. GmbH

Dickwaldstraße 29 · 74889 Sinsheim-Steinsfurt
 Tel. 0 72 61 / 6 15 78 · Fax 0 72 61 / 52 60 · Handy 01 71 / 4 51 11 50
 E-Mail: info@eiermann-fenster.de · www.eiermann-fenster.de

Fenster • Türen • Wintergärten • Vordächer • Glas

WINTERAUSSTELLUNG - 365 TAGE GEÖFFNET
 Fenster • Türen • Wintergärten • Vordächer • Glas



365 Tage von 9-18 Uhr geöffnet
 www.albohn.de / www.tebau.de

albohn
 TEBAU
 Form & Funktion

Kompetente Partner stellen sich vor

Wir führen kurzfristig und termingerecht aus:
 Einfamilienhäuser, Kellerbau, Altbausanierung,
 Kanal-, Abbruch-, Pflaster-, Natursteinarbeiten



Lothar Stammer, Maurermeister

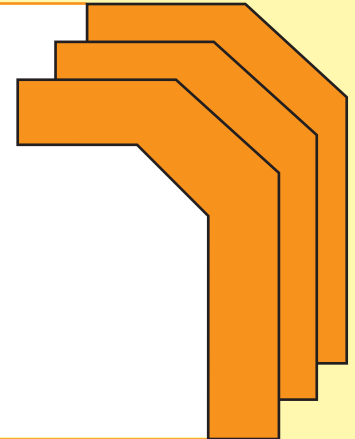
CITY-Bau GmbH

74889 Sinsheim, Adolf-Münzinger-Straße 2
 Tel. 0 72 61 / 1 62 33, Fax 6 39 16, Mobil 01 72 / 7 60 31 23

Traumhaus geplant?

Bau mit Huber!

Fritz Huber GmbH kompetenter und zuverlässiger Partner für ihr Bauvorhaben
 Infos unter 072 61 / 62677 oder www.bau-mit-huber.de





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).

6.1 Das Bauplanungsrecht

Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Gemeindevertretung ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf.

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

Bebauungsplan

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



Ausschnitt aus einem Bebauungsplan



6.

Das öffentliche Baurecht

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und / oder Befreiung doch noch ermöglicht werden.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist.

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

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere (Grundstücks-)Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

Einvernehmen der Gemeinde

Die Gemeinde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Bau-

genehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben.

In der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Sinsheim mit den Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen ist das gemeindliche Einvernehmen jedoch nur bei den Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen erforderlich. 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.

Da bei der Großen Kreisstadt Sinsheim Gemeinde und Genehmigungsbehörde identisch ist, entfällt hier das gemeindliche Einvernehmen. Auch das Einvernehmen des Ortschaftsrates der Ortsteile ist nicht erforderlich.

Auch beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen der Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen 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 Baubegehren.

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 (z. B. die meisten Ortskerne). 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 über-



baut 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, umso mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können durch Satzungen festgesetzt werden. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich nach diesen Satzungen bzw. durch die bauplanungsrechtliche Einschätzung der Baurechtsbehörde.

Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

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

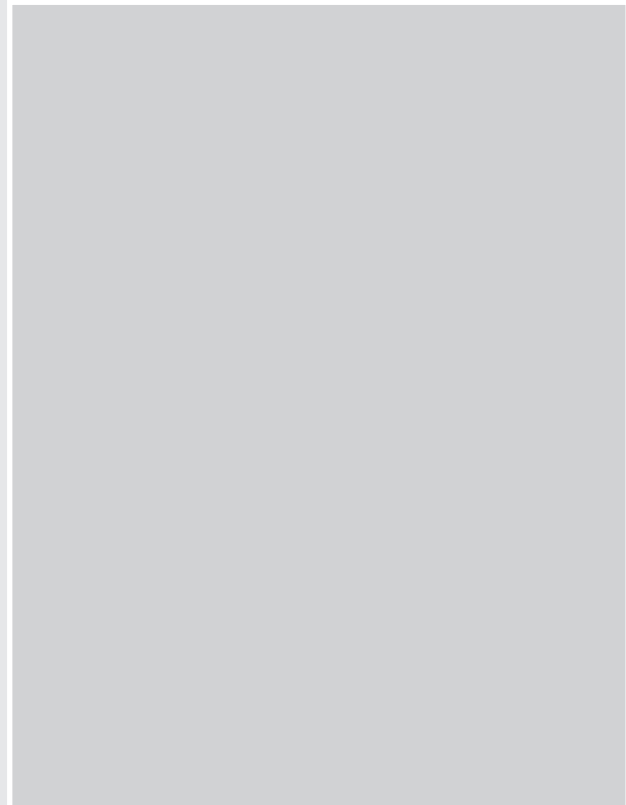
Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

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

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

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

Die nebenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen:



§ 30 BauGB – Bebauungsplan; § 34 BauGB – Innenbereich;
§ 35 BauGB – Außenbereich



SCHEIDEL
Naturholzmöbel & Bauschreinerei

Steinsfurter Str. 60, 74889 Sinsheim
Tel.: 07261 / 2413, Fax: 07261 / 2474
Mobil: 0171 / 2062938
info@schreinerei-scheidel.de
www.schreinerei-scheidel.de



GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU
E. Frank

Märzacker 1
74889 Sinsheim-Dühren
Tel. 0 72 61 / 35 19
Fax 0 72 61 / 65 71 55



Rund um das Handwerk

FARBENFACHMARKT
bechtel
MALERBETRIEB

Der Fachmarkt bei dem Qualität und Preis stimmen.
*Unser „Motto“ – man kauft nicht nur,
man wird beraten.*

Unser Malerbetrieb

- tapeziert, streicht, spritzt,
- streicht Fassaden an und
- führt Vollwärmeschutz aus.

Steinsbergerstr. 7 · 74889 Sinsheim
Tel. 0 72 61/25 52 · Fax 0 72 61/1 73 99

HOLZBAU
W. FLACH



Alles rund ums Dach

Bräunlingsberghof
74889 Sinsheim-Weiler
TEL: (07261) 97 95 65
FAX: (07261) 97 95 66
E-Mail: holzbauflach@t-online.de
www.flach-holzbau.de

michael trunk
Dipl. Betriebswirt (BA) Immobilien

- Grundstücks- und Immobilienvermittlung
- Finanzangelegenheiten
- Organisation und Kontrolle der Handwerker
- Verwaltung und Betreuung Ihrer Immobilie
- Erstellung von Verkehrswertgutachten

Für ein erstes, *kostenloses* Beratungsgespräch erreichen Sie mich unter:
Tel. 07261/943530 oder per email: info@baumoischter.de



TREPPEN MEISTER®
GROHSKURTH
Schreiner
Treppen + Geländer

Das Original

Besuchen Sie unsere
Treppenausstellung
oder fordern Sie unseren Prospekt an!
Lochbergstraße 3 · 74889 Sinsheim-Steinsfurt
Tel. 07261/2569 · Fax 5921
www.grohskurth.de



6.2 Das Bauordnungsrecht

Allgemein

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt.

In Baden-Württemberg ist dies die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 29.10.2004. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt.

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

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

Grenzabstand

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 2,50 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten.

Bei der Bemessung der Abstandsfläche bleiben außer Betracht untergeordnete Gebäudeteile wie z.B.

- Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangsüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten sowie
- Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

Im Übrigen bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der jeweiligen Wandhöhe; sie beträgt

- allgemein 0,6 der Wandhöhe,
- in Kerngebieten, Dorfgebieten und in besonderen Wohngebieten 0,4 der Wandhöhe,
- in Gewerbegebieten und in Industriegebieten, sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,25 der Wandhöhe.

Sie darf jedoch 2,50 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o. a. Mindestgrenzabstand von 2,5 m ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

Grenzabstand für Garagen- und Nebengebäude

Abstandsflächen sind nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nur Garagen oder Nebenräume enthalten, soweit die Wandhöhe nicht mehr als 3 m beträgt und die Wandfläche nicht größer als 25 m² ist. Weiterhin darf die Länge der Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9 m und insgesamt (sprich: entlang mehrerer/aller Grundstücksgrenzen) 15 m nicht überschreiten.

Auf eine weitere detaillierte Ausführung der Einzelregelungen wird hier ebenfalls verzichtet. Der Entwurfsverfasser ist in jedem Falle der kompetente Ansprechpartner; aber auch die Sachbearbeiter der Baurechtsbehörde stehen Ihnen für eine entsprechende Beratung zur Verfügung.



6.

Das öffentliche Baurecht

6.3 Die am Bau Beteiligten

Grundsatz

Bei der Errichtung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Insbesondere bei den verfahrensfreien Bauvorhaben und dem Kenntnisgabeverfahren haben Entwurfsverfasser und Bauleiter eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen vorstehend genannte Vorhaben ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

Bauherrin, Bauherr (§ 42 LBO)

Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen oder kenntnisgabepflichtigen Bauvorhabens einen geeigneten Planverfasser,

geeignete Unternehmer und einen geeigneten Bauleiter zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen an die Baurechtsbehörde.

Werden Bauarbeiten in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt, ist die Bestellung von Unternehmern nicht erforderlich, vorausgesetzt, es wirken genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mit. Kenntnisgabepflichtige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden.

Planverfasser (§ 43 LBO)

Auch mit schmalen Budget ist eine wertige und nachhaltige Architektur möglich. Ihr Eigenheim ist Ausdruck Ihrer eigenen Persönlichkeit und Individualität und Ihres Lebensstils. Hier setzt der Planer an. Mit seiner Kreativität und seinem Fachwissen setzt er Ihren Anspruch um, zeigt Ihnen Möglichkeiten und Grenzen. Wenn nötig, wird er Fachingenieure hinzuziehen, um Ihr Wohnhaus exakt auf Ihre Bedürfnisse zuzuschneiden und dabei das Maximum an Qualität zu erzielen bei einem Minimum an Erst- und Folgekosten. Ein Haus tritt mit der Umgebung in Beziehung, es muss auf Landschaft oder Stadtbild Rücksicht nehmen und definiert diese doch gleichzeitig neu. Ein gutes Haus ist der verantwortungsvolle Ausdruck seiner Bewohner – Teil eines Ortes und selbst ein lebendiger Ort. Der Bauherr hat es in der Hand, seine Vorstellungen in einem schöpferischen Dialog mit einem Architekten bzw. Bauingenieur umzusetzen. Das Ergebnis einer solchen Planung sind die Bauzeichnungen. Der Planverfasser ist dafür verantwortlich, dass sein Entwurf den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Für die Errichtung von Gebäuden, die der Baugenehmigung oder der Kenntnisgabe bedürfen, darf als Planverfasser für die Bauvorlagen nur bestellt werden, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,



Fassadenteil eines Wohnhauses

INGENIEURGRUPPE BAUEN

Karlsruhe · Mannheim · Berlin

Beratende Ingenieure, Prüferingenieure für Baustatik

Besselstraße 16a Tel.: 0621 / 41 949 - 0
68219 Mannheim Fax.: 0621 / 41 949 - 75
igb-ma@ingenieurgruppe-bauen.de

www.ingenieurgruppe-bauen.de

Unser Leistungsspektrum:

- ▶ TRAGWERKSPLANUNG
- ▶ BAUDYNAMIK / SCHWINGUNGSMESSUNGEN
- ▶ BEGUTACHTUNGEN
- ▶ BRÜCKENPLANUNG
- ▶ INSTANDSETZUNGSPLANUNG
- ▶ PROJEKTSTEUERUNG
- ▶ BAUTECHNISCHE PRÜFUNG
- ▶ BAUÜBERWACHUNG / BAUWERKSPRÜFUNG

Dipl.-Ing. Frank Deuchler
Dr.-Ing. Karl Dickhof
Dr.-Ing. Ralf Egner
Dr.-Ing. Detmarh Maier
Dipl.-Ing. Josef Seiler
Dipl.-Ing. Josef Steiner




PLANUNGSBÜRO SCHMITT

- Heizung · Lüftung · Klima · Sanitär
- MSR- und Elektrotechnik
- Gebäudeleittechnik
- Brandmeldeanlagen
- Sachkundiger für Beleuchtung
(von der Berufsgenossenschaft anerkannt)
- Zertifizierung nach VDI 6022 Kategorie A (Hygiene-Luft) und nach VDI 6023 Kategorie A (Hygiene-Wasser)
 - Energieberater nach TAE
- Erstellung von Energiepässen nach DIN 18599

Frohnberg 28 · 74925 Epfenbach
Telefon: 0 72 63 / 40 87 45 · E-Mail: Schmitt-KEP@t-online.de

Ingenieur- und Architekturbüros

Betreuung durch

Statiker und Architekten



Ingenieurbüro Peter Koch
Sinsheim (Eb.)
0 72 65/49 96 - 0



ZAPF
GEWERBE
BAU

KLEINES FELDLIN 1
74889 SINSHEIM
TEL. 07261-9168-0
FAX 07261-9168-99
WWW.ZAPF-GEWERBEBAU.DE
INFO@ZAPF-GEWERBEBAU.DE

**INNOVATIV
FUNKTIONELL
TERMINGERECHT
FESTPREISGARANTIE**

architektu + design

wohnbau
industrie- und gewerbebau
kommunale bauten
innenarchitektur

www.o2r-architekten.de
sinsheim 07261 - 913 255
mosbach 06261 - 899 811



oszter · oszter · raupach





6.

Das öffentliche Baurecht

2. die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, jedoch nur für die mit dieser Berufsaufgabe verbundenen Vorhaben,
3. in die von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg geführte Liste der Planverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen ist.

Für die Errichtung von

1. Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss bis zu 150 qm Grundfläche,
 2. eingeschossigen gewerblichen Gebäuden bis zu 250 qm Grundfläche und bis zu 5 m Wandhöhe,
 3. landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bis zu zwei Vollgeschossen und bis zu 250 qm Grundfläche
- dürfen auch Angehörige der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die an einer Hochschule, Fachhochschule oder gleichrangigen Bildungseinrichtungen das Studium erfolgreich abgeschlossen haben, sowie staatlich geprüfte Technikerinnen oder Techniker der Fachrichtung Bautechnik als Planverfasser bestellt werden. Das Gleiche gilt für Meisterinnen und Meister des Maurer-, Zimmerer-, Beton- und Stahlbetonbauerhandwerks.

Diese Regelungen zur Planvorlageberechtigung gelten nicht für Abbruchkenntnisgaben und Bauvoranfragen. Hier kann jeder Bauherr, bei Abbruchmaßnahmen unterstützt durch den Fachunternehmer, seine Bauvorlagen fertigen und einreichen.

Auch für kleinere Vorhaben wie z. B. Carports oder ein Gartenhaus kann von einem Planverfasser abgesehen werden.

Wie findet man den richtigen Planverfasser für sein Vorhaben?

Der Planer wirbt einzig und allein mit seiner Arbeit, seinen Häusern. Es empfiehlt sich, Verwandte, Freunde und Bekannte nach ihren Erfahrungen zu fragen. Auf jeden Fall sollte man sich in der Gegend, wo man bauen möchte, einmal gründlich nach Häusern umsehen, die einem gefallen und dann den Planer in Erfahrung bringen. Jeder stolze Hausbesitzer wird gerne den Namen seines Planers verraten und über seine Erfahrungen erzählen. Jeder Planer wird als Referenz gerne Häuser angeben, die er geplant hat. Die Möglichkeit zur Besichtigung dieser Häuser sollte man wahrnehmen. Eine weitere Informationsquelle sind Fachzeitschriften. Auch über die entsprechenden Berufskammern (Architektenkammer / Ingenieurkammer) sind ortsansässige Planer schnell zu finden.

Unternehmen (§ 44 LBO)

Jedes Unternehmen ist für die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insofern für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Es hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bau-

STERNEMANN
UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER



Von der Auswahl des richtigen Grundstücks über die Planung bis zur Fertigstellung Ihres Bauvorhabens: unabhängige Beratung durch Freie Architekten
Ihre Treuhänder am Bau

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 -0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34
www.sternemann-glup.de
E-Mail: info@sternemann-glup.de



arbeiten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Sofern ein Unternehmen nicht über die erforderliche Sachkenntnis und Erfahrung verfügt, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachkräfte zu bestellen.

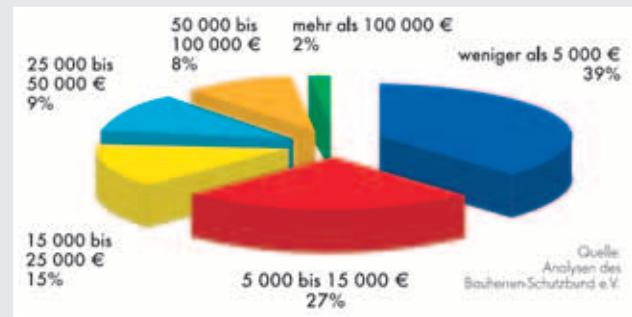
Bauleiter (§ 45 LBO)

Wenn gebaut wird, braucht man einen Bauleiter, also jemanden, der für die korrekte und pünktliche Ausführung des Vorhabens verantwortlich ist. Der Bauleiter muss über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Bauausführung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Entwürfen des Planverfassers entspricht. Er hat für einen sicheren bautechnischen Betrieb auf der Baustelle zu sorgen und auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten. Dazu gehört zum Beispiel auch die Baustellenabsicherung. Wer mit einem Bauträger baut bzw. ein fertiges Haus erwirbt, hat damit keine Probleme, denn der Bauträger muss dafür sorgen. Anders, wer privat baut. Experten empfehlen, den Architekten gleichzeitig als Bauleiter einzusetzen. Er kennt seine Pläne, hat möglicherweise die Ausschreibungen gemacht und die Handwerker ausgewählt. Es ist sinnvoll, dass er das Projekt zu Ende führt.

Darüber hinaus darf nicht verkannt werden, dass der Architekt als Bauleiter Treuhänder des Bauherrn ist und die Interessen des Bauherrn gegenüber den Handwerkern vertritt, er

ist sog. „Bauherren-Bauleiter“. Im Gegensatz dazu steht der sog. „Unternehmer-Bauleiter“, der Angestellter des Generalunternehmers, des Schlüsselfertiganbieters oder der Fertighausfirma ist. Dieser ist zwar auch als Bauleiter für den Bauherrn benannt oder beauftragt, vertritt jedoch aufgrund seiner Position meist vorrangig wohl die wirtschaftlichen Interessen seines Arbeitgebers. Eine solche letztgenannte Konstellation kann dann unter Umständen zu Interessenskonflikten zwischen Firma, Bauleiter und Bauherrn führen, gerade wenn es um Mängel in der Bauausführung geht. Andererseits möchten viele Bauherren die Verantwortung für die komplette Erstellung Ihres Eigenheims einem einzigen Ansprechpartner übergeben, z. B. dem Generalunternehmer, Schlüsselfertiganbieter oder dem Fertighausanbieter. Diese übernehmen dann auch die komplette Bauleitung.

Wie viel Geld kostet Pfusch am Bau?



Vermessungsbüro

Markus Gebauer und Walter Best

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Amtliche Lagepläne zur Baueingabe
Einmessung von Schnurgerüsten
Höhenmessungen und Geländeschnitte
Gebäudeaufnahmen für das Lika.
Straßenschlussvermessungen

Bauabsteckungen
Leitungsdokumentation
Bestandspläne
Grundstücksteilungen
Baulandumlegungen

Mosbacher Straße 97, 68257 Mannheim-Wallstadt
Telefon 06 21/7 15 28 00, Fax 06 21/7 15 28 02
E-Mail: Mannheim@Gebauer-Best.de

Rischerstraße 6, 69123 Heidelberg-Wieblingen
Telefon 0 62 21/84 93-0, Fax 0 62 21/84 93 44
E-Mail: Info@Gebauer-Best.de

Breslauer Str. 12, 68753 Waghäusel-Wiesental
Telefon 0 72 54/93 39-0, Fax 0 72 54/93 39 39
E-Mail: Wiesental@Gebauer-Best.de



6.

Das öffentliche Baurecht

6.4 Die baurechtlichen Verfahren

Genehmigungspflicht / Genehmigungsfreiheit

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 49 LBO):
Grundsätzlich bedürfen die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 50 LBO)

Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO entbindet Sie nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderung, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden und lassen die Eingriffsbefugnisse der Baurechtsbehörde unberührt.

Der § 50 LBO legt abschließend fest, welche Bauvorhaben verfahrensfrei sind, also keiner Baugenehmigung bedürfen.

Es ist Ihnen als Bauherren aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld der Planung und Ausführung zu informieren. Die Entscheidung trifft die zuständige untere Baurechtsbehörde. Instandhaltungsarbeiten sind verfahrensfrei.

Ein Beispiel:

Die Errichtung eines Carport oder einer Garage ist bis 40 cbm umbauten Raum verfahrensfrei. Dennoch dürfen Sie dieses Gebäude nur dort errichten, wo es nach den Festsetzungen eines evtl. vorhandenen Bebauungsplanes zulässig ist.

Vorbescheidsverfahren (§ 57 LBO)

„Bauvoranfrage“

Das Vorbescheidsverfahren dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

Der Antrag auf Bauvorbescheid ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu riskant wäre.

Daraus ergibt sich, dass im Rahmen eines solchen Verfahrens nur auf einzelne das Vorhaben betreffende, konkret zu stellenden Fragen eingegangen werden kann. Eine allumfassende bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung des Vorhabens ist im Rahmen einer Bauvoranfrage nicht möglich.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes
- zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung
- Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung

Die Voranfrage mit den Bauvorlagen ist bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese erteilt nach Prüfung der

Damit Sie zu Ihrem Recht kommen

ABADSCHIEFF & NOCK RECHTSANWÄLTE

- **Bauverträge:** Vorher prüfen lassen heißt Ärger vermeiden!
- **Baumängel:** Wir setzen Ihre Ansprüche durch.
- **Baugenehmigung:** Wir beraten und vertreten Sie.
- **Rund ums Haus:** Wir schaffen Rechtssicherheit beim Vermieten, Vererben und Überschreiben.

Bahnhofstraße 21 · 74889 Sinsheim
Telefon: 0 72 61 / 15 57 95
Telefax: 0 72 61 / 15 57 96

Wenn Ihre Ideen in den Himmel wachsen...

...nutzen Sie unsere Kompetenz in den Bereichen Energieberatung und Statik!

Krupp & Partner
Bauplaner - Schweißblech-Ingenieure

Eckweg 5
74939 Zuzenhausen
Tel.: 06226/9223-0
Fax: 06226/9223-23
info@krupp-partner.de

Mit unserer staatlich geförderten Vor-Ort-Beratung zur energetisch optimalen Sanierung Ihres Hauses erhalten Sie die günstigen Kredite der KfW. Wir freuen uns auf Sie!

Ingenieurbüros stellen sich vor

INGENIEURBÜRO
JOACHIM GRILL

Wir beraten Sie bei allen Fragen rund ums Bauen

- Planung
- Statik
- Gebäudesanierung / KfW
- Energiepass / EnEV

Fasanenstraße 2
74906 Bad Rappenau

Tel. 07264 - 913389
Fax 07264 - 4221

E-Mail info@ingenieurbuero-grill.de
www.ingenieurbuero-grill.de



Kist
Ingenieurbüro

Ingenieurbüro für konstruktiven Ingenieurbau
Beratender Ingenieur
Prüfingenieur für Baustatik

Dipl.-Ing. Waldemar Kist
Badgasse 10
74821 Mosbach

Telefon: 06261 - 9369 - 0
Telefax: 06261 - 9369 - 39
E-Mail: info@kist-ingenieure.de

TÖNIGES GmbH

Beratende Geologen und Ingenieure

Baugrundgutachten, Umwelttechnik, Hydrologie und Altlasten, Beweissicherungsverfahren, Wassererschließung, Erdstoffmanagement

Kleines Feldlein 4, 74889 Sinsheim
Tel.: 0 72 61 / 92 11 - 0; Fax - 22

info@toeniges-gmbh.de
www.toeniges-gmbh.de

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. Lichti
Dipl.-Ing. Laig GmbH

Tragwerksplanung
für fachübergreifende Vorschläge zur Kosteneinsparung von Bauobjekten steht Ihnen unser Team zur Verfügung.

74076 Heilbronn
Kreuzenstraße 98
Tel. 0 71 31/5 89 95-0
Fax 0 71 31/5 89 95-99

74821 Mosbach/Baden
Alte Bergsteige 3 (Villa Hübner)
Tel. 0 62 61/9 25 00
Fax 0 62 61/92 50 99

74219 Möckmühl
Ruchsener Straße 12
Tel. 0 62 98/12 05
Fax 0 62 98/55 53

E-Mail info@Lichti-Laig.de • www.Lichti-Laig.de



6.

Das öffentliche Baurecht

Unterlagen einen Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt 3 Jahre. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändert hat.

Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO)

Der Absatz 1 dieser Vorschrift führt die Bauvorhaben auf, die das Kenntnisgabeverfahren anwendbar ist, das sind

1. Wohngebäude, ausgenommen Hochhäuser
2. landwirtschaftliche Betriebsgebäude auch mit Wohnteil bis zu drei Geschossen
3. Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis zu 100 m² Grundfläche und bis zu drei Geschossen
4. eingeschossige Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis zu 250 m² Grundfläche
5. Stellplätze und Garagen für die Gebäude unter Nummer 1 bis 4
6. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Gebäude unter Nummer 1 bis 4



Für den Abbruch von baulichen Anlagen und Einrichtungen wird das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt, soweit sie nicht verfahrensfrei sind.

Der Absatz 2 regelt die Voraussetzungen, unter denen dieses Verfahren durchgeführt werden kann. Danach müssen die obigen Vorhaben liegen

1. Innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, der nach dem 29.06.1961 rechtsverbindlich geworden ist, oder im Geltungsbereich einer Satzung nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und
2. außerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre.

Die Baurechtsbehörde prüft die ihr vorgelegten Bauvorhaben nicht. Dessen ungeachtet müssen diese Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Verantwortlich dafür ist der von Ihnen beauftragte Planverfasser. Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Baurechtsbehörde auf besonderen Antrag.

Der Bauherr kann beantragen, dass für die obigen Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Sprich: er kann selbst frei entscheiden, ob er – obwohl ein Kenntnisgabeverfahren möglich wäre – dennoch das Baugenehmigungsverfahren bevorzugt. Dies kann sinnvoll sein, wenn der Bauherr mehr Rechtsicherheit haben möchte, also sein Vorhaben eingehend von der Baurechtsbehörde geprüft und genehmigt haben möchte.

Der Bauherr sollte mit seinem Planer die Vor- und Nachteile des Kenntnisgabeverfahrens genau besprechen und dann seine Entscheidung fällen. Denn unter Umständen werden die geringeren Verwaltungsgebühren für ein Kenntnisgabeverfahren wieder wettgemacht, weil im Kenntnisgabeverfahren der Lageplan von einem Vermessungsingenieur erstellt werden muss, der wiederum ein Honorar verlangt. Vom zeitlichen Ablauf her können beide Verfahren als identisch angesehen werden. Leichte Vorteile liegen beim Kenntnisgabeverfahren, wenn keine Befreiungen notwendig sind, und der Bauherr die Angrenzerunterschriften dem Antrag beilegt.



Baugenehmigungsverfahren (§ 58 LBO)

Normales Baugenehmigungsverfahren
(Regelverfahren)

Ist eine Baumaßnahme weder den verfahrensfreien Bauvorhaben noch den Bauvorhaben, für die ein Kenntnissgabeverfahren durchgeführt wird, zuzuordnen, prüft die Baurechtsbehörde die Antragsunterlagen auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt.

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

Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Bauantrag

Die Baurechtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Alle für die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnissgabeverfahrens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) und Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen sind bei der Gemeinde einzureichen. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist zusammen mit den Bauvorlagen der schriftliche Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag) einzureichen. Die Anzahl der einzureichenden Ausfertigungen richtet sich nach der Art des Vorhabens und des Verfahrens.

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

- Lageplan, nicht kleiner als 1 : 500 erstellt auf der Grundlage der Flurkarte (unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster) und einer örtlichen Aufnahme des tatsächlichen Bestandes

- Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100 mit Darstellung der Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermaßung
 - Baubeschreibung mit Beschaffenheit und Lage des Baugrundstückes, Beschreibung der baulichen Anlage
 - Berechnung
 - der bebauten Fläche
 - der Geschossflächenzahl
 - der Grundflächenzahl
 - der Rohbau- und Gesamtbaukosten
 - des umbauten Raumes
 - Standsicherheitsnachweis und andere bautechnische Nachweise (Wärme- und Schallschutz)
 - Darstellung der Grundstücksentwässerung
- Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben.

Behandlung des Bauantrages (§ 53 LBO)

Die Gemeinde hat den Bauantrag, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, unter Zurückbehaltung einer Ausfertigung innerhalb von drei Arbeitstagen an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten.





6.

Das öffentliche Baurecht

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

Die Baurechtsbehörde hört zum Bauantrag diejenigen Behörden

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

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Nur ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen. Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.



Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen. Die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Auflagen, Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

Im Kenntnisgabeverfahren hat die Gemeinde innerhalb von fünf Arbeitstagen dem Bauherrn den Zeitpunkt des Einganges der vollständigen Bauvorlagen schriftlich zu bestätigen und

1. die Bauvorlagen sowie die Anträge über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten.

Vorstehendes gilt nicht, wenn die Gemeinde feststellt, dass

1. die Bauvorlagen unvollständig sind,
2. die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist,
3. eine hindernde Baulast besteht oder
4. planungsrechtliche Belange entgegenstehen.

Dies ist dem Bauherrn von der Gemeinde innerhalb von fünf Arbeitstagen mitzuteilen.

Fristen im Genehmigungsverfahren (§ 54 LBO)

Die Baurechtsbehörde hat innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu überprüfen. Unvollständigkeit der Unterlagen und Mängel sind dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen und auf die erforderlichen Ergänzungen hinzuweisen.

Über den Bauantrag hat die Baurechtsbehörde zu entscheiden

1. bei Wohngebäuden, den zugehörigen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen innerhalb von einem Monat
2. bei sonstigen Vorhaben innerhalb von zwei Monaten.

Diese Fristen beginnen, sobald die vollständigen Bauvorlagen und alle Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen. Eine Verlängerung der Fristen ist nur ausnahmsweise bis zu einem Monat möglich.

Ihr BAUSTOFFLIEFERANT
für Rohbau und Außenanlage



Willi Weiß

INHABER: R. BRÄUCHLE

Transporte und Baustoffhandel
Rheinkiesmaterial, Betonwaren

74889 Sinsheim-Reihen
Louis-Goos-Straße 8
Telefon: 0 72 61/23 30
Auto-Telefon: 01 71/2 61 15 05
Telefax: 0 72 61/6 29 92

T. Grill



Fliesenlegermeisterbetrieb

Verlegen von Fliesen • Mosaik • Natursteinen
Treppen ♦ Neu- u. Altbau ♦ Elastische Verfugung

Gutenbergstraße 1 • 74889 Sinsheim
Telefon: 0 72 61/97 75 72 • Telefax: 0 72 61/65 53 76



Gilbert.

Metallgestaltung

Auf Draht mit...

Claus Gilbert, Metallbauermeister

Ute B., Eppingen: „Herr Gilbert, wir möchten eine Zaunanlage mit großem Tor. Fertigprodukte „von der Stange“ lehnen wir ab. Welche Lösungen schlagen Sie uns vor?“

Claus Gilbert: „Es müssen Lösungen sein, die zu Ihnen und Ihrem Baustil passen. Mit Ihnen zusammen planen wir die ideale Symbiose zwischen Funktion und Design!“

Fordern Sie uns.
Wir freuen uns darauf.

Heilbronner Straße 89
74889 Sinsheim-Ro.
Fon (0 72 61) 97 96 95
Fax (0 72 61) 97 96 96

Rund um das Handwerk

Kaufen, wo die Profis kaufen.



Bauzentrum

Schneider

Holz
Baustoffe
Fliesen

Dührener Str. 20 • 74889 Sinsheim • Tel: 07261 9419-0 • Fax: 07261 9419-19
www.holz-schneider-baustoffe.de



6.

Das öffentliche Baurecht

Benachrichtigung der Angrenzer (Nachbarn) (§ 55 LBO)

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Sie sind aufeinander angewiesen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen.

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allem der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten.

Durch die Neufassung der Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben – wie bisher schon bei Wohnbauten – keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden. In der obigen Vorschrift ist daher geregelt worden, dass die Gemeinde die Eigentümer angrenzender Grundstücke von dem Bauantrag benachrichtigt. Dies kann entfallen, wenn eine schriftliche Zustimmungserklärung vorliegt oder die Nachbarn durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt werden. Das Bauordnungsrecht kennt nur den Angrenzer als Nachbarn. Angrenzer ist, wer mit dem Baugrundstück eine gemeinsame Grundstücksgrenze besitzt. Der Nachbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist damit kein Angrenzer. Einwendungen sind innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung bei der Gemeinde vorzubringen. Diese leitet die Einwendungen mit ihrer Stellungnahme an die Baurechtsbehörde weiter. Meldet sich der Angrenzer innerhalb der Frist nicht, ist davon auszugehen, dass er dem Vorhaben zustimmt.

Bei Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren gilt obiges entsprechend.

Bitte beachten Sie, dass nach der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Sinsheim je Angrenzerschreiben 5 €, mind. aber 25 € veranschlagt werden. Es kann daher sinnvoll sein, die Angrenzer selbst zu benachrichtigen und deren Einverständnis mittels Unterschrift dem Antrag beizulegen.

Geltungsdauer der Genehmigung (§ 62 LBO)

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder wenn sie drei Jahre unterbrochen worden ist. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach der Verwaltungsgebührensatzung festgesetzt. Sie richten sich grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach den Baukosten des Objektes und ggf. dem mit dem Verfahren verbundenen Verwaltungsaufwand. Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

Baulast und Baulastenverzeichnis (§§ 71 und 72 LBO)

– Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen –

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um in bestimmten Fällen rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen werden. Ein Grundstückseigentümer – in der Regel der Nachbar – verpflichtet sich in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast)



- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Zusammenfassungsbaulast)
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

Die häufigste Art der Baulast ist die Abstandsbaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Baulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, lediglich wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt.

Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

Verfahren und Rechtsfolgen:

Die Baulast wird durch eine schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Baurechtsbehörde bewirkt (§71 LBO).

Der zu belastende ist zur Übernahme der Baulast nicht verpflichtet. Mit anderen Worten bedeutet dies, dass zum einen die Übernahme im Ermessen des zu belastenden steht und Sie somit auf seinen guten Willen angewiesen sind, zum anderen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, wenn die Baulastübernahme scheitert.

Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid. Mit der Eintragung in ein Baulastenverzeichnis (§ 72 LBO) – das von der Gemeinde geführt wird – wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Das Baulastenverzeichnis wird unabhängig vom Grundbuch geführt. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten bei der Baurechtsbehörde.

Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 75 LBO). Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.

▼ SCHÖNER WOHNEN



■ planen ■ bauen ■ betreuen

SCHWARZBACHTAL

MASSIVHAUS

Industriestr. 6 • 74927 Eschelbronn • Tel. 06226 / 4280
 Fax 06226 / 42833 • www.shz-zapf.de • info@shz-zapf.de



7.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baden-Württemberg ist ein Land mit reichem kulturellem Erbe, das in vielen Zeugnissen noch gegenwärtig ist. Aufgabe und Verpflichtung der Denkmalpflege ist die authentische, unverfälschte Erhaltung, der Schutz sowie die Erforschung dieser historischen Kulturdenkmale.

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

Die untere Baurechtsbehörde der Stadt Sinsheim ist zugleich untere Denkmalschutzbehörde und wirkt bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege mit. Anhand einer Denkmalkartei können sie Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal sind. Sie sind auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Baudenkmalen zuständig und beraten Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

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



Die Ausgrabungen in der Burggasse



auch so kann die Sanierung eines Kulturdenkmals aussehen

abstimmen. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung aus Landes- bzw. Kreismitteln in Anspruch nehmen.

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

Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte vorab mit der Denkmalschutzbehörde, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggf. unzulässig ist.

Aus unserer Erfahrung empfehlen wir – rechtzeitig – Kontakt mit der Baurechtsabteilung aufzunehmen. Durch die einzelobjektbezogene individuelle Beratung können die realisierbaren Möglichkeiten zur Umsetzung der Bauwünsche unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange aufgezeigt werden. Wichtig bei der (dann nachfolgenden) Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen

Genehmigung ist die Einreichung vollständiger prüfungsfähiger Unterlagen. Der Umfang der Unterlagen hängt von den geplanten Maßnahmen und dem jeweiligen Objekt ab. Die Entscheidung wird im Übrigen im Benehmen mit dem Landesdenkmalamt erteilt.

Die Instandhaltung eines Kulturdenkmals ist teilweise mit finanziellen Mehrbelastungen verbunden. Zur Minderung dieser denkmalbedingt notwendigen Aufwendungen gibt es steuerliche Erleichterungen und Zuschüsse. Die Erteilung von Steuerbescheinigungen zur Gewährung von steuerlichen Erleichterungen erfolgt durch die untere Denkmalschutzbehörde; die Ausgabe von Zuschussformularen erfolgen durch das Referat für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Karlsruhe. Dort sind auch die Modalitäten und Formalien im Einzelnen zu erfahren:

Regierungspräsidium Karlsruhe
Referat 25, Referat für Denkmalpflege
Moltkestraße 74
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 926-4801
Fax: 0721 / 926-4800



Zeitgenössische Architektur und



historisches Kulturerbe (Stadtmauerbebauung in Hilsbach)

A-Z Schreinerei Schock

- ° Fenster und Türen in Holz, Kunststoff und Alu
- ° Einbaumöbel - Einbauküchen
- ° Innenausbau - Dachausbau
- ° Sonnenschutz, Rollläden und Markisen
- ° Treppen und Balkongeländer
- ° Parkett, Kork, Laminatböden
- ° Wasserbeifen, Lackspanndecken
- ° Reparaturen aller Art auch Glasschäden

Von A-Z...
...alles aus einer Hand



Sportplatzweg 17 www: a-z-schreinerei-schock.de
74889 Sinsheim/Dühren Email: a-zschock@t-online.de

Tel. 07261/2808 Fax: 17785

Rund
um das
Handwerk

MÜLLER

SCHREINEREI INNENAUSBAU

Heidelberger Straße 17 · 74918 Angelbachtal
Telefon: 0 72 65/89 22 · Fax: 0 72 65/49 33 90
www.Schreinerei-Mueller.net

Weinbergstraße 25
74918 Angelbachtal

 07265/911291

 07265/911290

MEISTERBETRIEB


DEJA GMBH

FLIESEN & NATURSTEINARBEITEN



blau-wehret.com

in einem
baumeister-haus
ist jeder tag
ein fest!

REINHARD BAUMEISTER
HAUS

www.reinhard-bau.de

Telefon 0 62 26/5 52-0, Fax DW 38, info@reinhard-bau.de
Meckensheimer Straße 12, 74939 Zuzenhausen



SCHNEIDER
IMMOBILIEN

Haben Sie eine
Immobilie zu verkaufen
oder zu vermieten?
oder
Suchen Sie eine
Immobilie?

Rufen Sie uns an,
damit wir uns
unverbindlich darüber
unterhalten können.

Anneliese Schneider
Telefon: 0 72 61/9 45 39 80

E-mail: info@schneider-immobilien-sinsheim.de

www.schneider-immobilien-sinsheim.de



Grundrissorganisation

Ausgehend von Flächen und Raumbedarf, den baurechtlichen und finanziellen Möglichkeiten, entsteht in Zusammenarbeit zwischen Bauherr und Planer die Idee zu einer Baugestalt, bzw. einer Haus- und Grundrissgestaltung. Der Entwurfsprozess beinhaltet die Einarbeitung aller fachplanerischen Aspekte wie Statik und Haustechnik, insbesondere die Art der Heizung und Anordnung der Heizkörper.

Im Prozess entsteht ein Grundriss, der je nach Situation und Gegebenheit kompliziert oder einfach gestaltet sein kann. Bei einem kompakten Grundriss ebenso wie bei einer komplizierteren Lösung wird sowohl der Bewegungsablauf im Haus (z.B. Küche-Essbereich) als auch der Lebensrhythmus einer Familie und die Veränderung von Wohnsituationen (Wachsen und Auflösen der Familie) berücksichtigt. Darüber hinaus helfen Überlegungen zum Bedarf von Bewegungsflächen und Stellflächen, sowie deren Kombinationen bei der Gesamtnutzungsfläche und damit bei den Baukosten zu sparen.

Innenraumgestaltung, Wärmezonierung

Die Grundrissorganisation, aufgrund funktionaler Überlegungen und der Bildung von Wärmezonen, Räumen zur Wärmepufferung, Wintergärten usw., wird ergänzt durch eine entsprechende Innenraumgestaltung mit unterschiedlichen Materialien, Oberflächen und Farben, sowie ausgefeilter Detailgestaltung (z. B. Kachelofen), die dem Haus oder der Wohnung auch eine individuelle Note gibt. Die „technischen“ Funktionen wie Möblierbarkeit, Störungsfreiheit, Belichtung, Belüftung usw., werden erweitert um Funktionen wie Identität, Behaglichkeit, Schönheit. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei der Gestaltung mit Wärme und Licht. In Zusammenarbeit mit Kachelofenbauer und Heizungsingenieur entstehen technische und gestalterische Lösungen für jeden Grundriss und jede Wohnsituation. Die Bildung von Zonen unterschiedlicher Wärme (hoher Strahlungswärmeanteil) entspricht dem Behaglichkeitsbedürfnis des Menschen und trägt überdies zur Energieeinsparung bei.

Energiesparen

Die Stadt Sinsheim bietet über die KLIBA GmbH eine kostenlose Serviceleistung an, bei der Fragen der Energieeinsparung, der Förderung und Bezuschussung beantwortet werden können. Die KLIBA GmbH ist einmal wöchentlich donnerstags nach vorheriger Terminvereinbarung im Rathaus anzutreffen. Termine können unter 06221 / 603808 vereinbart werden. Aber auch Ihr Planer oder freie Energieberater können Ihnen die entsprechenden Informationen geben. 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
- Nutzung von Geothermie (Erdwärme), Wärmepumpen, etc.
- Regenwassernutzung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnissgabeverfahrens 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.



8.

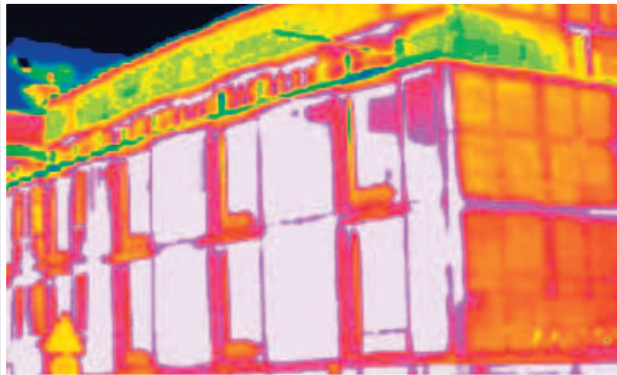
Ökologisches Bauen

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



Wärmebild eines beheizten Hauses

Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

Konsequente Dämmung von Kellern

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

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

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

Passive Solarenergienutzung durch Fenster

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

Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode. Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung,



Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Dreischeiben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.

Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit der zentralen Heizungsanlage erfolgen. Um gerade in den Übergangszeiten und im Sommer die Betriebsverluste des Kessels gering zu halten, sollten ausreichend große Warmwasserspeicher verwendet werden, die möglichst nur ein zweimaliges Laden pro Tag erforderlich machen. In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, dass das zum Wärmeerzeuger 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.



Der Bauherr:

"Man baut fürs Leben.
Was genau heißt das für mich?"

02

wissen, was möglich ist.
die Architekten.

Fürs Leben bauen heißt zunächst: qualitativ und werthaltig bauen.
Aber auch: Seiner ganz persönlichen Lebensweise den entsprechenden,
individuellen Raum geben. Sei es bei Neubau, Umbau, Aus- oder Anbau.
Die Architekten beraten Sie schon vor der klassischen Planungsphase
und entwickeln alternative Lösungen. Architekten in Ihrer Nähe finden
Sie unter: www.architektenprofile.de

www.architektenprofile.de

03

Die Broschüre

„Zu einem guten Ende gehört der richtige Anfang“ schicken wir Ihnen gerne kostenlos zu.



Architektenkammer Baden-Württemberg
Danneckerstraße 54 70182 Stuttgart www.akbw.de
Telefon 0711/2196-0 Telefax 0711/2196-103

Heizöltanks sind überwachungspflichtig!

Angerostete oder schadhafte Heizöltankanlagen bilden unsichtbare Risiken für die Umwelt. Deshalb müssen nach der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“

Oberirdische Tankanlagen

- ab 1.000 bis 10.000 l Gesamtlagerkapazität vor der Inbetriebnahme durch einen anerkannten Sachverständigen oder einen Fachbetrieb überprüft werden.
- Sonderregelungen für Wasserschutzgebiete sind zu beachten.
- ab 10.000 l Gesamtlagerkapazität vor der Inbetriebnahme – und danach alle fünf Jahre durch einen anerkannten Sachverständigen überprüft werden.

Unterirdisch eingebaute Tankanlagen

waren bereits bisher unabhängig vom Volumen durch einen anerkannten Sachverständigen prüfpflichtig

- vor Inbetriebnahme und spätestens alle fünf Jahre, in Wasserschutzgebieten spätestens alle zweieinhalb Jahre nach der letzten Überprüfung.

Jeder Betreiber einer Heizölfeuerung ist verpflichtet, die Prüfung entsprechend der für die Anlage geltenden Prüfpflicht in Auftrag zu geben. Eine Aufforderung durch die Behörde erfolgt im Regelfall nicht.

Grundsätzliche technische Anforderungen:

- Unterirdische Tanks müssen doppelwandig und mit einem Leckanzeigergerät versehen sein.
- Oberirdische Tanks (dazu gehören auch Kellertanks) müssen

doppelwandig und mit einem Leckanzeigergerät versehen sein oder in einem dichten und beständigen Auffangraum stehen. Auffangräume sind abflusslos herzustellen.

- In Wasserschutzgebieten sind unterirdische Tanks mit mehr als 40.000 l Lagerkapazität unzulässig.

Sie wollen innerhalb Ihres Gebäudes Wohnungseigentum schaffen

Ihr Gebäude soll in Eigentumswohnungen bzw. in gewerbliches Sondereigentum aufgeteilt werden? Dazu müssen Sie eine so genannte Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen. Dem Antrag sind Pläne des genehmigten Gebäudes hinzuzufügen (Lageplan, Grundrisse, Schnitte und alle vier Ansichten). In diesen Plänen ist jeweils ein Sondereigentum mit einer eigenen Farbe zu umranden und jeder Raum inklusive Abstellräumen mit der speziellen Ziffer des Sondereigentums zu kennzeichnen. Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird dem Grundbuchamt / Notar bestätigt, dass die Wohnung in sich abgeschlossen ist. Diese Anforderung gilt in der Regel als erfüllt, wenn Pläne und Ausführung dem bauaufsichtlich genehmigten Zustand entsprechen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die beurkundeten Pläne werden dann vom Antragsteller dem Notar bzw. Grundbuchamt vorgelegt, damit dort die entsprechenden Grundbücher angelegt werden können. Wissen Sie nicht, welcher der zuletzt genehmigte Zustand ist, weil ihnen die Baugenehmigung nicht zur Verfügung steht, dann kann Ihnen die Baurechtsabteilung helfen. Als Grundstückseigentümer oder mit Vollmacht des Grundstückseigentümers geben wir Ihnen Einsicht in die genehmigten Planhefte.

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.

74889062/1. Auflage/2007



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



Machen Sie Ihre Träume wahr mit der Nummer 1*: Sparkassen-Baufinanzierung.

Top-Konditionen. Individuelle Lösungen. Faire Beratung.



Damit aus Ihrem Haustraum ein Traumhaus wird, kommen Sie zum Marktführer bei privaten Baufinanzierungen.* Egal, ob Sie selbst bauen oder kaufen wollen, mit unserem Partner LBS helfen wir Ihnen, das Haus Ihrer Träume zu finanzieren. (*Bezogen auf den kumulierten Marktanteil aller Sparkassen beim Gesamtvolumen privater Baufinanzierungen in Deutschland laut Monatsbericht Deutsche Bundesbank, Stand 30.09.2005.) Infos in Ihrer Filiale und unter www.sparkasse-kraichgau.de **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**