

Stadt Landau in der Pfalz



Bauinformationsbroschüre





Inhaltsverzeichnis

Stadtverwaltung	U2
Grußwort	1
1. Was ist beim Planen zu beachten?.....	5
2. Das Baugrundstück	8
3. Das Bauvorhaben.....	9
4. Abfallwirtschaft	11
5. Schutz von Bäumen und Grünflächen	17
6. Förderungsmöglichkeiten	17
7. Besonderheiten beim Bau.....	20
8. Neubaugebiete	21
9. Planen und Bauen von A bis Z	21

Stadtverwaltung

Stadtverwaltung

Allgemeine Öffnungszeiten

Montag bis Mittwoch
8.30-12.00 und 14.00-16.00 Uhr
Donnerstag
8.30-12.00 und 14.00-18.00 Uhr
Freitag
8.30-12.00 Uhr

Eingeschränkte Öffnungszeiten

für Bauordnungsabteilung und
Abteilung Stadtplanung- und
Stadtentwicklung
Dienstag
8.30-12.00 und 14.00-16.00 Uhr
Donnerstag
14.00-18.00 Uhr

Bürgerbüro für Bauangelegenheiten*

Es gelten hier die allgemeinen Öffnungszeiten

Tel. 0 63 41/1 34 18/1 34 19
Ansprechpartner
Frau Niederberger-Becker (Dipl.-Ing.)
Frau Gib (Verwaltungsangestellte)
Frau Lergenmüller
(Verwaltungsangestellte)



Energie Südwest AG

Hausanschlüsse Strom/Erdgas/Wasser

Herr Weyland
Tel. 289-104

Fernwärme

Herr Lentz / Herr Heene
Tel. 289-196 / 289-126

Energieberatung

Herr Däuwel
Tel. 289-128

Trinkwasserberatung

Herr Müller
Tel. 289-112

An- bzw. Ummeldungen

Herr Sans / Frau Falletta
Tel. 289-122 / 289-124



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, verehrte Bauherren,

Landau ist Universitätsstadt, Wein- und Gartenstadt und das kulturelle Zentrum der Südpfalz. Der städtische Charakter wird ergänzt durch den ländlichen Charme der acht Ortsteile.

Wen wundert es da, dass viele Menschen hier leben und den Traum vom Eigenheim verwirklichen wollen? In einer Urlaubsregion, die für ihre herrliche Landschaft und den guten Wein bekannt ist, aber auch hinsichtlich Infrastruktur, Wirtschaft und Gewerbe hervorragend ausgestattet ist.

Nach einer kürzlich veröffentlichten umfassenden Analyse des renommierten Prognos-Institutes über die Entwicklungsperspektiven des Wirtschaftsstandortes Deutschland sind die Zukunftsaussichten für Landau großartig. In der Studie wurde die Zukunftsfähigkeit jeder einzelnen kreisfreien Stadt und jedes Landkreises untersucht, was alle 439 Regionen in Deutschland miteinander vergleichbar macht.

Die Untersuchung basiert auf einem Bündel von 29 verschiedenen Makro- und sozioökonomischen Indikatoren, die ein ganzheitliches Bild über das wirtschaftliche und soziale Profil jeder Region zeichnen. Bei der Gesamtwertung liegt Landau i.d.Pf. auf Platz 31 vor Städten wie Wiesbaden, Mannheim, Kaiserslautern, Augsburg, Ludwigshafen, Koblenz und Trier. Unter den Städten in Rheinland-Pfalz wurde nur Mainz besser bewertet. Beim Teilindex „Dynamik“, wo unter anderem die Bevölkerungsentwicklung, das Wirtschaftswachstum und die Veränderung der Arbeitsplatzdichte

untersucht wurden, liegt Landau i.d.Pf. auf Platz 17 unter allen Städten und Landkreisen in Deutschland. Mit Blick auf die demographische Entwicklung ist dies ein äußerst positives Signal für die Stadt und ihre weitere Positionierung.

Um Sie bei Ihrem Bauvorhaben in der Südpfalzmetropole bestmöglich zu unterstützen, haben wir diese Broschüre herausgegeben. Damit können Sie sich schon vor Baubeginn umfassend, z. B. über die zuständigen Stellen, gesetzliche Bestimmungen sowie notwendige Unterlagen informieren. Selbstverständlich stehen Ihnen nach wie vor auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtbauamts für die Beantwortung Ihrer Fragen rund ums Bauen zur Verfügung.

Unser Ziel ist es, im Rahmen unserer Möglichkeiten zur schnellen Verwirklichung Ihrer Pläne beizutragen. An den oft hochkomplizierten Bauvorschriften können wir leider nichts ändern, hier wäre der Gesetzgeber gefragt; gerade das Nachbarrecht stellt oftmals ein großes Hindernis auf dem Weg zur Erfüllung der eigenen Bauwünsche und -vorstellungen dar, aber wir wollen Ihnen den bestmöglichen Service bieten, um rechtliche Probleme zu vermeiden bzw. auszuräumen.

Ich wünsche allen Bauwilligen gutes Gelingen bei der Verwirklichung ihrer Bauvorhaben.

Ihr

Dr. Christof Wolff
Oberbürgermeister





Branchenverzeichnis



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 dieser Broschüre ermöglicht.

Arbeitsrecht	6
Architekten	4, 18
Architekt für Landschaftsplanung	6
Bau	4
Bauen	4, 18
Baufinanzierung	18
Baugrunduntersuchung	4
Baurecht	6
Bauträger	4
Elektro	14
Elektro-Installationen	14
Energie	U3
Energieversorgung	U3
Finanzdienstleistungen	18
Gartenarchitekt	6
Hausverwaltung	3
Heizung	14
Holzfachhandel	3, 19
Immobilien	3
Ing. Büro für Baustatik	4
Ing. Büro für Bauwesen	6
Ing. Büro für Haustechnik	6
Ing. Büros für Tragwerksplanung	4, 6
Innenausbau	3, 19
Kühlung	14
Lüftung	14
Planungsbüro	4
Prüfung für Baustatik	4
Rechtsanwälte	6
Sanitär	14
Tankbau	14
Tankdemontage	14
Tankreinigung	14
Tankschutz	14
Tankstellen	4
Technische Gebäudeausrüstung	6
Vermessung	4
Vermessungsbüro	4
Versicherungsvermittlung	3

U=Umschlagseite



seit
1970

Versicherungsbüro **LORMES**

- **Versicherungsvermittlung**
- **Hausverwaltung**

**Angebot Gebäudeversicherung (Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel)
z. B. Einfamilienhaus-Neubau 120 m² (massiv): 150,- € p.a. ohne SB**

Versicherungsbüro LORMES

Inh. Arnd Lormes

Kramstraße 11 – 15 · 76829 Landau

Telefon 0 63 41-8 60 83 · Fax 0 63 41-8 05 55

www.lormes.de

VersicherungsbueroLORMES@lormes.de

Von der Schwelle bis zum First

Schwelle First

Sie wollen *bauen*? Vom Putzträger bis zur Innenverkleidung bieten wir alles zum Thema *Holzbau*.



Böden u.
Leisten



Türen u.
Beschläge



Decken u.
Wände



Terrasse u.
Balkon



Garten-
gestaltung

Lotschstraße 2, Landau/Pfalz
Gewerbegebiet Nord

➤ A65, Ausfahrt Landau Nord



WICKERT
HOLZFACHHANDEL

➤ **Erleben Sie Holz**

ARGUS Immobilien GmbH

Bornbachstr. 18a · 76829 Landau
Tel. 0 63 41-897 007 · Fax 0 63 41-897 008

www.immobilien-argus.de · email: argus.immobilien@web.de

Ernst Koch

Immobilien GmbH

76829 Landau

Bornbachstraße 18a

Telefon: 0 63 41/8 12 16

Telefax: 0 63 41/8 12 18

Handy: 0170/2 42 62 77

E-Mail: Ernst.Koch@gmx.de



Architekten und Ingenieurbüros

Baustatische Prüfung – Bauüberwachung

ALBERT J. M. SCHWAB

Dipl.-Ing. FH – Beratender Ingenieur – KBI – Nr. 859



PRÜFINGENIEUR FÜR BAUSTATIK
METALLBAU – MASSIVBAU – HOLZBAU
–VPI – BÜV – DPÜ – DGGT –

Rheinstraße 30, 76829 Landau
Telefon: 0 63 41/8 86 85
Telefax: 0 63 41/8 87 36
e-mail: IBSSchwab@t-online.de



Inhaber: Michael Riedel

Beratender Ingenieur Dipl. Ing. (FH)

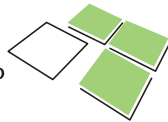
Peterstr. 13
76829 Landau

Telefon: 0 63 41/5 01 77

Telefax: 0 63 41/5 24 13

Internet: <http://www.Statik-Riedel.de>

Anefeld
Vermessungsbüro



Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Christian Anefeld

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Rapp
Dipl.-Ing. (FH) Volker Schulze

Bahnhofstraße 21
D-76855 Annweiler
Telefon: 06346 / 929340
Fax: 06346 / 929341
vermessung@anefeld.de



76829 landau · helmbachstr. 9a
tel. 0 63 41/5 27 88 · fax 5 11 07

WIR PLANEN UND BAUEN

- Individuell nach Ihren Wünschen
- Schlüsselfertig zum Festpreis
- und auch zum Selbstausbau

Architekturbüro
M. Scherrer

Beratung, Planung, Bauleitung
Spezialgebiete: Flächen nach WHG
Tankstellen
Abscheideranlagen

Michael E. Scherrer, Architekt, Dipl. Ing. (FH)
76829 Landau, Arzheimer Hauptstr. 39
Tel.: (0 63 41) 38 10 38, Fax (0 63 41) 38 10 30
e-mail: architekt.m.scherrer@t-online.de

BAUGRUND
ALTLASTEN
WASSER
UMWELT

INGENIEURBÜRO

ROTH
& PARTNER



Gesellschaft mbH · Hohenstaufenstr. 24 · 76855 Annweiler a.T.
Tel. 0 63 46 / 92 97 16 · Fax 0 63 46 / 92 97 17 · e-mail: info@ib-roth.com

Vermessungsbüro Loose

Dipl.-Ing Klaus-Peter Loose

An 44 Nr. 11
76829 Landau in der Pfalz

Tel.: 06341 - 85680
D1-Handy: 0171 - 7556173
Fax: 06341 - 80329

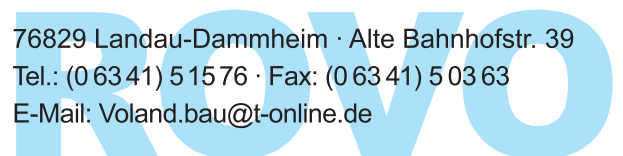
Vermessungsbuero.Loose@t-online.de
www.vermessungsbuero-Loose.de

Dipl.-Ing. (FH)

ROLF VOLAND

Beratender Ingenieur
Ing. Büro für Bauwesen/Tragwerksplanung

76829 Landau-Dammheim · Alte Bahnhofstr. 39
Tel.: (0 63 41) 5 15 76 · Fax: (0 63 41) 5 03 63
E-Mail: Voland.bau@t-online.de





1. Was ist beim Planen zu beachten?

1.1 Was kann ich mir leisten?

Einnahmen € je Monat

- Nettoverdienst Ehemann** _____
- Nettoverdienst Ehefrau** _____
- Kindergeld** _____
- Sonstige Einkünfte** _____
- Summe der Einkünfte** _____

Ausgaben

- Haushaltsmittel inkl. Lebensmittel, Frisör, Kleidung usw.** _____
- Autokosten inkl. Benzin, Reifen, Reparaturen** _____
- Wohnnebenkosten inkl. Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk- und Fernsehgebühren usw.** _____
- Urlaub** _____
- Sonstiges** _____
- Sicherheitszuschlag (5 bis 10 %)** _____

Summe der Ausgaben

Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen
(steht für die Darlehensraten zur Verfügung)

1.2 Das Baurecht

Von entscheidender Bedeutung für die Auswahl eines Grundstückes, aber auch eines Hauses oder einer Eigentumswohnung ist neben Lage und Preis das allgemeine aber auch das örtliche Baurecht – was und wie kann ich bauen oder erweitern, welche Entwicklungen sind in der engeren oder weiteren Nachbarschaft zu erwarten usw.

Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Planungsstufen: Die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan festgelegt wird und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt. Der Stadtrat ist also für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne zuständig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Stadtgebiet und ord-

net den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf. Ob die hierzu festgelegten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt werden, wird mit diesem Plan jedoch noch nicht bestimmt, sondern erst mit einem Bebauungsplanverfahren, wenn der konkrete Bedarf anfällt. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht also einerseits keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, andererseits kann jedoch ein Bebauungsplan nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bei abweichenden Ausweisungen muss zunächst der Flächennutzungsplan geändert werden. Seine generelle Neubearbeitung wird entsprechend den sich ändernden Voraussetzungen und Zielen der Stadtentwicklung etwa alle zehn Jahre erforderlich. Das Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in der Beteiligung der Behörden und Bürger dem nachstehend behandelten Bebauungsplanverfahren.

Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Stadtrat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch ermöglicht eine frühzeitige Beteiligung der Bürger. Die Mitwirkung soll zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen auch noch möglich sind.

Diese Vorentwürfe werden nach der Bekanntmachung im Amtsblatt im Stadtbauamt ausgelegt und den Bürgern von Fachkräften erläutert. Diese sind verpflichtet, Meinungen und Anregungen der Bürger festzuhalten und dem Stadtrat mitzuteilen. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „Auslegung“.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den

textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Stadtrat prüft die fristgemäß vorgebrachten Anregungen. Im Allgemeinen wird mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanes als Satzung dieser rechtskräftig und kann jederzeit eingesehen werden. Für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gilt ebenfalls grundsätzlich das hier aufgezeichnete Aufstellungsverfahren. Die Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundsätze der Planung nicht berührt werden. Auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht beschäftigt sich mit der Fragestellung, ob ein Bauvorhaben in der Umgebung, in der es gebaut werden soll, zulässig ist.

Hierbei sind folgende Fälle grundsätzlich zu unterscheiden:

A. Für das Gebiet gibt es einen **Bebauungsplan** (§ 30 BauGB). In einem solchen Plan, der vom Rat der Stadt nach einem im Baugesetzbuch festgelegten Verfahren als Satzung und somit als Ortsrecht beschlossen wird, kann festgelegt werden, welche Art der Nutzung zulässig ist, wie die Grundstücke überbaut werden dürfen, wie groß die Häuser werden dürfen (§ 9 BauGB). Darüber hinaus sind umfangreiche weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, z.B. zur Bepflanzung oder zur Freihaltung von Flächen möglich. In einen Bebauungsplan können auch Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, z.B. Dachneigung, Materialien u.a., aufgenommen werden (§ 88 LBauO Rheinland-Pfalz).



Am Kronwerk 1
76829 Landau
Tel. 0 63 41/92 44-0
Fax 0 63 41/92 44-22

info-ld@lsk-partner.de
www.lsk-partner.de

Löffler · Steigelmann · Krieger & Partner

Rechtsanwälte · Steuerberater · Karlsruhe - Landau

Hans Löffler
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Michael Steigelmann
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Manuela Müller
Fachanwältin für Arbeitsrecht

Rainer Krieger
Steuerberater, Dipl.-Betriebswirt (FH)

Julia Eckert
Rechtsanwältin

Frank Hoffmann
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht, Gesellschaftsrecht, Insolvenzrecht

Arbeitsrecht, Bau- und Immobilienrecht

Arbeitsrecht, Handelsrecht, Franchise-Recht

Steuerberatung, Unternehmensberatung

Ehe- und Familienrecht, Miet- und Verkehrsunfallrecht

Arbeitsrecht, Sozialrecht, Beamtenrecht

WOLFGANG SCHAU

Rechtsanwalt
Magister rerum publicarum

Anwaltskanzlei Schau
Westring 4 · 76829 Landau in der Pfalz
Telefon 0 63 41 / 92 74-0
Telefax 0 63 41 / 92 74 92
E-Mail w.schau@ra-schau.de

Rolf Morio & Kollegen

Rechtsanwälte

Rolf Morio
Rechtsanwalt

Walter Morio
Rechtsanwalt

Anja Krieger
Rechtsanwältin

Marienring 16 · 76829 Landau
Tel.: 0 63 41/8 70 74 · Fax: 0 63 41/8 29 88
eMail: Rechtsanwalt.Morio@t-online.de
www.morio.info

Henke, Kramm & Dr. Wissing

RECHTSANWÄLTE

76829 Landau • Badstraße 12
Telefon 0 63 41/40 14 • Fax 0 63 41/40 15
E-Mail: ra-kramm-koll@t-online.de
Termine nach Vereinbarung

TRAGWERKSPLANUNG (STATIK)

Ingenieurbüro Schön

Inh.: Dipl.-Ing. Uwe Eisele – Beratender Ingenieur

76829 Landau – Gartenweg 7 – Tel. 0 63 41/5 21 86
e-Mail: Uwe_Eisele@t-online.de



PETER BUSCH

Dipl.-Ing. FH · Freier Landschaftsarchitekt

- Genehmigungsplanung
- Beratung + Planung von Privatgärten
- Planung sämtl. Außenanlagen

Kalmitstraße 8 · 76829 Landau
Telefon 0 63 41/34 70 350
Telefax 0 63 41/34 70 351
e-Mail: plan.busch@t-online.de

IMO

INGENIEURBÜRO MOSER

Beratung + Planung + Bauüberwachung

Heizung - Lüftung - Klima - Sanitär

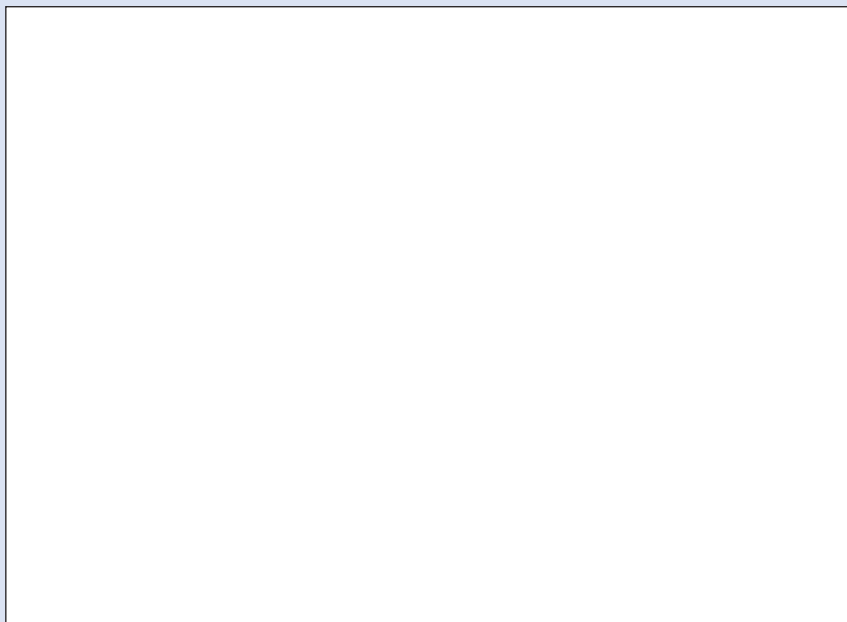
Triangelsgasse 3 · 76829 Landau

E-Mail: imo.moser@t-online.de

Tel. 0 63 41/2 06 21 · Fax 2 06 25

Ein Beispiel für einen Bebauungsplan und seine Festsetzungen:

Die im Bebauungsplan verwendeten Zeichen (zeichnerische Festsetzungen) sind in der Planzeichenlegende aufgeführt. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan sind im Textteil des Bebauungsplanes enthalten. Grundlagen für die Inhalte der Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV).



Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Allerdings können in Einzelfällen Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) von diesen Festsetzungen genehmigt werden. Hierfür ist ein Antrag mit entsprechender Begründung erforderlich. Die Bebauungspläne der Stadt können beim Bürgerinformations- und Beratungsbüro des Stadtbauamtes oder bei der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung eingesehen und auch erworben werden.

B. Für das Gebiet wurde **kein Bebauungsplan** aufgestellt, es handelt sich aber um einen bereits **zusammenhängend bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB)**.

In diesen Fällen ist ein Bauvorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (z.B. Einzelhaus oder ein Haus in einer Häuserzeile) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.“

Die Beurteilung, ob dies der Fall ist oder nicht, ist immer dann besonders schwierig, wenn die Planung eines Neubaus nur teilweise oder

nur geringfügig von der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung abweicht. Hier muss jeder Einzelfall eingehend geprüft werden. Oftmals sind schwierige Abstimmungsgespräche zwischen Antragsteller und Bauaufsicht erforderlich.

C. Für das Gebiet wurde **kein Bebauungsplan** aufgestellt und es **liegt außerhalb eines Bebauungszusammenhanges – im Außenbereich** z. B. in einem Wald oder in einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (**§ 35 BauGB**).

Hier ist eine Bebauung nur in den Einzelfällen zulässig, die im Gesetz festgeschrieben sind. Im Wesentlichen zählen hierzu die Gebäude, die im Außenbereich gebaut werden sollen, weil sie zu einem dort angesiedelten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören.

D. Für das Gebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, dieser befindet sich im Verfahren und ist noch nicht als Satzung beschlossen. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird hier in Abhängigkeit vom Stand des Aufstellungsverfahrens beurteilt.

Widerspricht ein Bauvorhaben den Zielen und Festsetzungen des „neuen Bebauungsplanentwurfes“, so kann es entweder bis zu einem Jahr zurückgestellt (§ 15 BauGB) oder aufgrund einer Veränderungssperre (§14 BauGB) abgelehnt werden. So ist sichergestellt, dass die Planungsvorstellungen einer Gemeinde nicht durch „unpassende“ Bauvorhaben beeinträchtigt werden.

Gestattungssatzung

Neben den Bebauungsplänen existieren in einigen Bereichen der Stadt Landau Gestattungssatzungen, die auf § 88 der Landesbauordnung (LBauO) beruhen. Die Gestattungssatzungen regeln die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Landauer Altstadt, Innenstadt und in den Ortskernen der Stadtteile.

Auskünfte erteilt das Stadtbauamt, Bauordnungsabteilung
(Tel.: 0 63 41/13-440)

Denkmalrecht

Ob es sich bei einem Objekt um ein Denkmal handelt, bzw. ob sich dieses in einer Denkmalzone befindet, kann anhand des Denkmalsbuches der Stadt Landau, welches bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingesehen werden kann, in Erfahrung gebracht werden.

Besonderes Städtebaurecht

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dazu, ein Gebiet mit städtebaulichen Missständen wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Maßnahmen in städtebaulichen Entwicklungsgebieten dienen der erstmaligen Entwicklung bzw. städtebaulichen Neuordnung von z. B. Ortsteilen.

In Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebieten bedürfen Vorhaben und Rechtsvorgänge (z. B. Bauvorhaben, Kaufverträge oder Grundschuldbestellungen gemäß § 144 BauGB einer Genehmigung der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung als zuständige Sanierungsbehörde. Bebauungspläne, Gestattungssatzungen, Denkmalrecht und besonderes Städtebaurecht können sich überlagern.



Mit Fragen wenden Sie sich bitte an das Bürgerinformations- und Beratungsbüro des Stadtbauamtes (Tel.: 0 63 41/13418 oder an die Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung (Tel.: 0 63 41/13432).

Bauordnungsrecht

Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken und Baustoffen.

Außerdem regelt es die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z.B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet oder verändert werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu 50.000,- € geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen



Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

2. Das Baugrundstück

Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem »freien« Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei der Stadtverwaltung bzw. unter www.landau.de und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht durch die Einsichtnahme in Bebauungspläne beim Stadtbauamt der Stadtverwaltung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal im Bürgerbüro für Bauangelegenheiten im Stadtbauamt erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist oder:

es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der nähe-

ren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Prüfliste für den Grundstückskauf

- Bebaubarkeit prüfen (Bebauungsplan einsehen)**
- Flächennutzungsplan einsehen**
- Geschossflächenzahl prüfen**
- Grundflächenzahl prüfen**
- Mögliche Nutzungsart prüfen**
- Wegerechte**
- Sonstige Nutzungsrechte Fremder**

Fazit:

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

Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Das Bauamt gibt Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z.B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dach-

ausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück grundsätzlich machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z.B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein oder Auflagen des Denkmalschutzes oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt . . .

Umlegung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. In den meisten Fällen wird dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist beim staatlichen Katasteramt eingerichtet.





Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie der Abbruch von Hochhäusern und Kulturdenkmälern, die nicht nach dem Denkmalschutz- und -pflegegesetz unter Schutz gestellt sind, sind genehmigungspflichtig.

Die Errichtung baulicher Anlagen ohne den erforderlichen »Freibrief« stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hierzu kommt das Risiko, daß eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muss. Vor Einleitung des eigentlichen Baugenehmigungsverfahrens besteht die Möglichkeit, zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens eine Bauvoranfrage zu stellen; die Abfrage bzw. Prüfung aller dem Bauantrags/Genehmigungsverfahren vorbehaltenen Fragen ist mit der Bauvoranfrage nicht möglich.

Entwurfsverfasser/-in – Bauvorlageberechtigung

Der geeignete Partner für die Bauherrschaft ist ein/e qualifizierte/r Entwurfsverfasser/-in. Wesentlich ist auch, dass diejenige entwerfende Person, der Sie die Planung und Abwicklung Ihres Bauvorhabens anvertrauen wollen, nicht nur Kompetenz in allen Baufragen, sondern auch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Bauvorlageberechtigung besitzt.

In welchen Fällen es der Bauvorlageberechtigung bedarf und wer für welche Bauvorhaben vorlageberechtigt ist, regelt § 64 LBauO.

3.1 Voraussetzungen und Pflichten

Bauvoranfrage

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest: Lageplan im Maßstab 1 : 500 mit Darstellung des Baumbestandes sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich sowie

der Bebauung auf den Nachbargrundstücken.

Bauentwurfsskizze

Diese Unterlagen müssen mindestens zweifach bei der Bauaufsicht eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn Zweifel, z.B. über die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstückes, die Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder auch zu bestimmten Detailfragen bestehen. Auf diese Weise lassen sich evtl. aufwendige, jedoch letztlich vergebliche Planungsarbeiten und Kosten vermeiden.

Der Bauvorbescheid hat zwei Jahre Gültigkeit, auf Antrag kann er verlängert werden, sofern sich die äußeren Voraussetzungen nicht geändert haben.

3.2 Bauantrag und Baugenehmigung

Dem Bauantrag (Formulare liegen bei der Bauaufsicht bereit) auf Erteilung einer Baugenehmigung müssen folgende Unterlagen beigelegt werden:

- Lageplan mit Darstellung des Baumbestandes sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich sowie der vorhandenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung (Formular)

Der Bauantrag ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Zur Erstellung des Bauantrages bedarf es i.d.R. einer bauvorlageberechtigten entwerfenden Person, wie sie unter Kapitel 3 – Entwurfsverfasser/-in/Bauvorlageberechtigung – bereits erläutert wurde. Nach Vorlage des Bauantrages mit den erforderlichen Bauunterlagen werden die Stellungnahmen der Fachbehörden und Fachabteilungen eingeholt. Bei Vorhaben besonderer Art und Nutzung sollten dem Bauantrag mindestens 4 Ausfertigungen der Bauunterlagen beigelegt werden, damit auch die externen Fachbehörden gleich angeschrieben werden können.

Bei Bauvorhaben besonderer Art und Nutzung wird empfohlen, dass die Planung bereits im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht sowie dem Stadtbauamt, Bauordnungsabteilung (Tel.: 06341/13440) abgestimmt wird.

Erst wenn sämtliche Stellungnahmen der Fachbehörden vorliegen, kann der Bauantrag abschließend bearbeitet werden.

Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass der Bauantrag vollständig ist. Es ist deshalb wichtig, dass dem Bauantrag alle erforderlichen Bauunterlagen beigelegt werden.

Sind Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes erforderlich oder handelt es sich um ein Vorhaben, das im Planbereich eines aufzustellenden Bebauungsplanes oder um ein Vorhaben, das im unbeplanten Innenbereich verwirklicht werden soll und von dem eine gewisse Bedeutung für die Stadtentwicklung ausgeht, ist die Zustimmung der zuständigen Gremien (Bauausschuss und ggf. Ortsbeirat) gem. des § 36 BauGB einzuholen.

Baugenehmigungsverfahren

Mit dem Eingang Ihres Bauantrages beim Stadtbauamt wird neben der quantitativen (= Vorhandensein notwendiger Bauvorlagen) und qualitativen (= Inhalt der vorgelegten Bauvorlagen bzw. bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit) Vorprüfung insbesondere geprüft, in welches Baugenehmigungsverfahren Ihr Bauantrag einzuordnen ist, d. h. ob Ihr Antrag im

- „normalen“ Genehmigungsverfahren (§ 70 LBauO)
- „vereinfachten“ Genehmigungsverfahren (§ 66 LBauO) oder
- „Freistellungsverfahren“ (§ 67 LBauO) läuft.

„Vereinfachtes“ Baugenehmigungsverfahren

Die Unterschiede zum „normalen“ Baugenehmigungsverfahren sind beim „vereinfachten“ Verfahren im Wesentlichen zu sehen:

- im Vorliegen bestimmter Anwendungsvoraussetzungen, d.h. nach



Art und Umfang bestimmter baulicher Anlagen

- im eingeschränkten Prüfungsumfang der Genehmigungsbehörde und damit in der besonderen Verantwortlichkeit der Bauherrenschaft und der am Bau Beteiligten, insbesondere der entwerfungsverfassenden Person, für die nicht von der Prüfung erfassten Teile des Bauvorhabens
- in der Benennung des Prüfingenieurs / der Prüfingenieurin für die Prüfung der bautechnischen Nachweise bei bestimmten Vorhaben
- in der Abhängigkeit des Baubeginns vom Zeitpunkt der Vorlage bestimmter Bauvorlagen bzw. Nachweise
- in der Einhaltung vorgegebener Fristen.

„Freistellungsverfahren“

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 12 oder des § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 3 einschließlich ihrer Nebengebäude und -anlagen keiner Baugenehmigung, wenn

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

Unter bestimmten Voraussetzungen kann auf Ihren Antrag dieses „Freistellungsverfahren“ auch z.B. bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 4 (keine Hochhäuser), Büro-/Verwaltungsgebäuden sowie gewerblichen Gebäuden durchgeführt werden.

Voraussetzung ist allerdings, dass spätestens bei Baubeginn

- der geprüfte Standsicherheitsnachweis
- die Nachweise des Wärme- und Schallschutzes
- die Bescheinigung eines Sachverständigen für baulichen Brandschutz und soweit erforderlich
- die Bescheinigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd/Regionalstelle Gewerbeaufsicht – über die Vereinbarkeit des gewerblichen Vorhabens mit den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung und des Immissionsrechts vorliegen.

Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs begonnen werden. Liegt der unteren Bauaufsicht ein Bauantrag vor, so ist es möglich, zur schnelleren Abwicklung eines Bauvorhabens, auf schriftlichen Antrag der Bauherrenschaft unter bestimmten Voraussetzungen für einzelne Teile des Vorhabens (z.B. Baugrubenaushub, Entwässerung, Fundamentierung) eine Teilbaugenehmigung zu erhalten. Das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Teilbaugenehmigung kann nur im jeweiligen konkreten Einzelfall mit der Bauaufsicht abgeklärt werden.

Geltungsdauer der Baugenehmigung

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung bzw. Teilbaugenehmigung beträgt vier Jahre.

Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von vier Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jeweils bis zu zwei Jahren verlängert werden. Hierbei sind jedoch evtl. eingetretene Änderungen der Sach- und Rechtslage zu berücksichtigen.

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

Baubeginn – Baustellenkennzeichnung

Mindestens eine Woche vor Ausführung des Vorhabens ist die Baubeginnsanzeige mit den entsprechenden Nachweisen (z.B. Standsicherheitsnachweis) vorzulegen.

Die Vordrucke für die Baubeginnsanzeige, die Anzeige für die Fertigstellung des Rohbaues und die abschließende Fertigstellung erhalten Sie mit der Baugenehmigung. Baugenehmigung und Bauunterlagen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Bei der Ausführung des Vorhabens sind Sie verpflichtet, an der Bau-

stelle eine von der Bauaufsicht ausgehändigte Baustellenkennzeichnung (Roter Punkt) anzubringen, die Angaben über die Art des Vorhabens enthalten muss.

Sie haben außerdem die Verpflichtung, vor Baubeginn den Namen, die Anschrift und Rufnummer der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers und der am Rohbau beteiligten Unternehmen in die Kennzeichnung einzutragen. Die Kennzeichnung muss dauerhaft, leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein.

Bauvorlagen – Vordrucke in den bauaufsichtlichen Verfahren

Für den zügigen und erfolgreichen Abschluss der bauaufsichtlichen Verfahren spielen die mit den Anträgen, wie z.B. Bauvoranfrage, Bauantrag, vorzulegenden Bauvorlagen eine nicht unmaßgebliche Rolle. Nicht selten werden jedoch die Anträge unvollständig abgegeben, was die Verfahren für alle Beteiligten unnötig belastet. Die Folge sind teilweise mehrfaches Nachfordern unter Fristsetzung bis hin zur gebührenpflichtigen Zurückweisung/Rücknahme der Anträge. Welche Bauvorlagen in den bauaufsichtlichen Verfahren vorzulegen sind, regelt speziell die Landesverordnung über Bauunterlagen, wobei die eine oder andere Vorlage immer abhängig ist vom Einzelfall, insbesondere vom Bauvorhaben, dem Baugrundstück und der bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage.

Zusammenstellung der wichtigsten Bauvorlagen:

Formulare 1-fach

- Antrag auf Baugenehmigung
- Baubeschreibung
- Nachweis der Bauvorlageberechtigung
- Berechnung
 - der Wohn-/Nutzflächen
 - des umbauten Raumes
 - der GRZ und GFZ
 - der Abstandsflächen
 - der KFZ-Stellplätze

- Statistischer Erhebungsbogen/ Abgangsbogen
- ggf. Befreiungsantrag mit Begründung wegen Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht
- Betriebsbeschreibung
- Angabe der Baukosten
- Standsicherheitsnachweis (Berechnungen, Konstruktionszeichnungen)
- Wärmeschutznachweis
- Schallschutznachweis

Planunterlagen 2-fach

(ein Plansatz mit Nachbarzustimmung, sofern erforderlich)

- Flurkarte M 1:1000
- Lageplan M 1:500
- Bauzeichnungen M 1:100
- Grundrisse
- Schnitte
- Ansichten (mit Darstellung der Bebauung auf dem Nachbargrundstück)

- Freiflächenplan mit Darstellung des Baumbestandes sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich
- Darstellung der KFZ-Stellplätze sowie Abstandsflächen
- Darstellung der Entwässerung einschließlich Strangschema

Bei gewerblichen Vorhaben sollten die Planunterlagen 3 bis 4-fach vorgelegt werden, einschließlich geprüftem Standsicherheitsnachweis (1-fach).

Bei Sonderbauten ergeben sich zusätzliche Nachweise und Bauvorlagen.

Sollten im Einzelfall Zweifel bestehen, ob die eine oder andere Bauvorlage notwendiger Bestandteil Ihres Bauantrages sein muss, machen Sie – am besten vertreten durch Ihre entwurfsverfassende Person – von der Bauberatung an



einem der Sprechtage bei der unteren Bauaufsicht Gebrauch.

Baugenehmigungsgebühren

Für die Wahrnehmung der Aufgaben der unteren Bauaufsicht werden Gebühren nach dem besonderen Gebührenverzeichnis erhoben. Sie richten sich nach der Höhe des Rohbauwertes, der nach der Anlage 2 der Verordnung errechnet wird und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten bzw. dem Verwaltungsaufwand. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages.

4. Abfallwirtschaft

4.1 Abfallwirtschaft

Grundsätze, rechtliche Grundlagen

Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und das untergesetzliche Regelwerk (Verordnungen) zum Gesetz sowie die TA Siedlungsabfall sind das rechtliche Instrumentarium für eine umweltgerechte Verwertung und Beseitigung von Abfällen.

In seinem Anwendungsbereich erfasst das KrW-/AbfG sowohl Abfälle zur Beseitigung als auch Abfälle zur Verwertung. Im KrW-/AbfG werden die Abfallerzeuger und -besitzer verpflichtet, angefallene Abfälle in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten. Diese Grundsätze der Kreislaufwirtschaft sind auch für Bauabfälle anzuwenden. Der Abfallvermeidung, Schadstoffminimierung und stofflichen Verwertung von Bauabfällen kommt aus Gründen des Umweltschutzes besondere Bedeutung zu. Die Verwertung von Bauabfällen hat ordnungsgemäß und schadlos

zu erfolgen. Es sind alle einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie die naturwissenschaftlich-technischen Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen einzuhalten.

Im Folgenden sind die wichtigsten Verordnungen für den Bauabfallbereich genannt:

- Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV
- Verordnung zur Bestimmung von überwachungsbedürftigen Abfällen zur Verwertung – BestüVAbfV
- Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise – NachwV
- Abfallverzeichnisverordnung AVV

Begriffsbestimmungen

Bei Neubau, Um- und Ausbau, Sanierung, Modernisierung, Renovierung und Abriss von Bauwerken im Hoch- und Tiefbau kann ein breites Spektrum an Bauabfällen anfallen:

- Natursteine, Ziegel- und Bimsmauerwerk
- Dachziegel
- Beton- und Straßenaufbruch
- Bodenaushub
- Holz: Fachwerk, Dachstuhl, Dachlatten bzw. Schalung, Balkendecken, Wandbekleidung, Fußböden, Treppen, Fenster und Türen . . .
- Holzwerkstoffe: Sperrholz und Spanplatten, Holzwohle – Leichtbauplatten, Hausrat . . .
- Stahlbeton: Geschosdecken, Wände
- Putz
- FE-Metalle: Geländer, Rohre, Heizung, Sanitär, Stahlträger . . .
- NE-Metalle: Dachrinnen, Beschläge, Kabel mit Isolierungen . . .
- Glas: Fenster, Türen, Glasbausteine . . .
- Fliesen: Fußböden, Wandbekleidungen
- Kunststoffe: Bodenbeläge, Elektroinstallation, Verpackungsmaterial
- Papier: Tapeten, Tapetenreste tlw. mit Anhaftungen, Verpackungsmaterial



- besonders überwachungsbedürftige Abfälle (Sonderabfall), Farb- und Lackreste mit Lösemittel, asbesthaltige Produkte, Leuchtstoffröhren, sonstige Abfälle

Nach der Abfallverzeichnis-Verordnung werden die Bauabfälle in folgende Gruppen gegliedert:

Die §§ 40 bis 48 KrW-/AbfG bestimmen, unter welchen Bedingungen über Beseitigung und Entsorgung von besonders überwachungsbedürftigen, überwachungsbedürftigen und nicht überwachungsbedürftigen Abfällen Nachweise zu führen sind.

Erde und Hafenaushub (Bodenaushub)

Zu Bodenaushub wird außer anstehenden Erd- und Gesteinsschichten auch Mutterboden (Oberboden) gezählt.

Mutterboden ist die oberste Schicht des Bodens, die neben anorganischen Stoffen, wie Kies-, Sand-, Schluff- und Tongemischen, auch Humus und Bodenlebewesen enthält.

Für die umweltverträgliche Wiederverwendung von Bodenaushub sind keine Aufbereitungsmaßnahmen erforderlich. Bodenaushub sollte möglichst nah am Anfallort wiederverwendet werden.

Die Entsorgungswerke Landau (EWL) teilen Ihnen gerne eine Liste mit aktuellen Firmen mit, die die Verwertung übernehmen.

Beton, Ziegel, Fliesen, Keramik und Materialien auf Gipsbasis (Bauschutt)

Diese Abfallfraktion ist ein mineralisches Abfallgemisch, das bei Bau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen anfällt. Bei entsprechender Sortierung auf der Baustelle kann diese Abfallart in Bauschuttrecyclinganlagen aufbereitet werden. Unter Berücksichtigung der geltenden technischen Vorschriften können die Recyclingbaustoffe in der Bauindustrie teilweise Naturbaustoffe ersetzen.

Rigips wird als Abfall zur Beseitigung angenommen, da er nicht in der Bauschuttrecyclinganlage verwertet werden kann.

Gemischte Bau- und Abbruchabfälle

Gemischte Bau- und Abbruchabfälle enthalten feste mineralische Stoffe, Holz, Metalle, Bauchemikalien und -zubehör sowie Verpackungsreste und hausmüllähnliche Bestandteile. Aufgrund der Heterogenität ist die Aufbereitung von gemischten Bau- und Abbruchabfällen technisch aufwendiger als bei mineralischem Bauschutt. Eine vollständige Sortierung von gemischten Bau- und Abbruchabfällen ist bisher nur mit manuellem Einsatz möglich. Leichtfraktionen können abgesaugt oder ausgewaschen werden, Pappe, Kunststoffe und Holz müssen für eine sortenreine Verwertung von Hand aussortiert werden.

Asphalt, Teer und teerhaltige Produkte (Straßenaufbruch)

Zum Straßenaufbruch zählen unter anderem folgende Baustoffe:

- bituminöse oder hydraulisch gebundene Stoffe
- teerhaltige Stoffe

Die Annahme bei der SBRL ist nicht möglich. Die EWL teilen Ihnen gern aktuelle Firmen für die Annahme von teerhaltigem Straßenaufbruch mit.

Teerhaltiger Straßenaufbruch

Teerhaltiger Straßenaufbruch fällt beim Ausbau aus Straßen an, die überwiegend in den 40er und 50er Jahren unter Verwendung von Straßenteer als Bindemittel befestigt wurden.

Teer (auch Pech genannt) entsteht bei der Aufarbeitung von Steinkohle und enthält einen relativ hohen Anteil von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Da diese Stoffe bei der Verarbeitung, Rückgewinnung und erneutem Einbau auftreten können, ist es notwendig, dass teerhaltiges Straßenaufbruchmaterial und sonstige teerhaltige Produkte speziellen Lagerungs- und Aufbereitungsvorschriften unterliegen.

Bitumen, das bei der Aufarbeitung von Erdöl gewonnen wird, besteht aus kolloiddispersen Lösungen von Asphalt und Erdölharzen in einer homogenen, überwiegend aus Kohlenwasserstoffen zusammengesetzten

ölgigen Phase. PAK sind nur in Spuren enthalten.

Asphalt

Die Verwertung von Altasphalt beim Straßenneubau ist Stand der Technik. Die Aufbereitung in den Asphaltmischanlagen bereitet aufgrund der Homogenität keine Schwierigkeiten.

Isoliermaterial

In der Bauindustrie fallen diverse Isoliermaterialien an, wie Glas- und Steinwolle, Dachpappe . . .

Die Entsorgung und das Nachweisverfahren über die ordnungsgemäße Entsorgung von Asbest und asbesthaltigen Produkten, die zur Isolation, zum Feuerschutz, als Dichtungsmaterial oder als Dämmmaterial Anwendung fanden, wird in speziellen Vorschriften und der Nachweisverordnung – NachwV – geregelt.

Die Entsorgungswerke Landau haben in ihrem Infoblatt „asbesthaltige Abfälle“ alles Wichtige für Sie bereit gestellt.

Abfallvermeidung

Der Bauherr sollte grundsätzlich seinen Baustoffbedarf sorgfältig planen, damit möglichst wenig Abfälle anfallen. Das spart Entsorgungs- und Baukosten sowie organisatorischen Aufwand. Übriggebliebene Baustoffe, wie Bodenaushub, Natursteine können zur Gestaltung des Grundstückes genutzt werden. Baureststoffe können auch verkauft, getauscht oder verschenkt werden.

In Rheinland-Pfalz ist eine Boden- und Bauschuttbörse eingerichtet. Sie richtet sich sowohl an private Bauherren als auch an Bauunternehmer, an Architekten und Ingenieure, an Recycling- und Entsorgungsunternehmen, an Landwirte usw. Über die Boden- und Bauschuttbörse können – derzeit kostenlos – Bauabfälle, wie Bodenaushub, nicht aufbereiteter Bauschutt und Straßenaufbruch, mineralische Recyclingbaustoffe sowie Baureststoffe (Holz, Metall, Dämmmaterial) landesweit bzw. länderübergreifend angeboten und ge-

sucht werden. Neben Rheinland-Pfalz nehmen derzeit Hessen, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen an der Börse teil.

Die Boden- und Bauschuttbörse ist im Internet zu finden. Die Adresse lautet:

<http://www.alois-info.de>

(ALOIS:

Abfall-Online-Informationssystem)

Wenn kein eigener

Internet-Anschluss verfügbar ist,

hilft das Landesamt für

Umweltschutz und Gewerbe-

aufsicht Amtsgerichtsplatz 1

55276 Oppenheim

Tel.: 0 61 31/9450

Fax: 0 61 31/697-483 weiter.

Abfallverwertung

Ein ökologisch und ökonomisch günstiger Weg zur Verwertung von Bauabfällen ist der frühestmögliche Einsatz detaillierter Getrennsammlersysteme (kontrollierter Rückbau) an der Anfallstelle. Schadstoffbelastete Bauabfälle sind getrennt zu erfassen und einer weitergehenden Behandlung und Entsorgung zuzuführen. Für die Herstellung qualitativ hochwertiger, marktfähiger Recyclingbaustoffe sind sortenreine Wertstoffe die entscheidende Voraussetzung. Ausreichende Stellflächen für die verschiedenen Abfallbehältnisse sind rechtzeitig einzuplanen. Die an dem Bau beteiligten Baufirmen und Handwerksbetriebe sollten vertraglich zur Abfalltrennung verpflichtet werden. Eine effektive Qualitätsüberwachung und Kontrolle der Abfalltrennung vor Ort und die ordnungsgemäße Entsorgung ist eine unerlässliche Voraussetzung um hohe Beseitigungskosten zu vermeiden. Die gesamte Entsorgungslast kann an einen Entsorgungsfachbetrieb federführend übertragen werden. Der Entsorger bündelt Fachkompetenz und koordiniert die notwendigen Aufgaben zur Beratung, Bauabfallfassung, Transport sowie der Verwertung/ Beseitigung. Darüber hinaus sorgt der Entsorgungsfachbetrieb für alle notwendigen Verwertungs- oder Entsor-

gungsnachweise. In der Stadt Landau angefallene Bau- und Renovierungsabfälle in haushaltsüblichen Mengen können während den Öffnungszeiten am Entsorgungszentrum „Am Hölzel“ in Landau/Mörlheim (Öffnungszeiten: Mo.-Sa. 7.30-12 Uhr, Mo.-Fr. 13-16 Uhr, Sa. während der Vegetationsperiode vom 1. April – 31. Oktober Grünschnitt auch 13-16 Uhr) abgegeben werden. Die Gebühren richten sich nach der Abfallart und dem Volumen. **Auskünfte zu allen Abfallfragen erteilt die Stadtverwaltung (Pfalz) EWL Abfallentsorgung Friedrich-Ebert-Straße 5 76829 Landau**

unter folgenden Telefonnummern:

Werkleitung: 9 20 80

Fax: 92 08 28

Abfallberatung: 92 08-43, -42, -41

Abteilungsleiter

Abfallentsorgung: 92 08-40

4.2.1 Kanalanschluss

Jeder Eigentümer eines im Gebiet der Stadt liegenden Grundstückes, das an eine Straße mit einer betriebsfertigen Straßenkanalleitung unmittelbar angrenzt, kann verlangen, dass das Grundstück an diese Kanalleitung angeschlossen wird (Anschlussrecht).

Außerdem ist jeder Eigentümer verpflichtet, wenn, wie vor beschrieben, ein öffentlicher Straßenkanal vorhanden ist, sein Grundstück anzuschließen oder anschließen zu lassen (Anschlusspflicht).

Geltende Entwässerungssatzung der Stadt Landau vom 20.11.1990

Zur Grundstücksentwässerungsanlage gehören sämtliche Einrichtungen eines Grundstückes, die dem Beseitigen und Ableiten des Abwassers dienen. Hierzu gehört nicht die Anschlussleitung. Als Anschlussleitung gilt der Teil der Grundstücksentwässerungsanlage, der in der öffentlichen Straße, Grünstreifen, Rad- und Gehweg verlegt ist, und das Grundstück mit dem in der Straße verlegten Kanal verbindet.

Eigentümer bebauter Grundstücke sind verpflichtet, auf ihre Kosten die zur Benutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung (Hauptkanal) erforderlichen Vorkehrungen innerhalb des Grundstückes zu treffen und ihre Grundstücke an die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt anzuschließen.

Gegen Rückstau des Abwassers aus dem öffentlichen Straßenkanal hat sich jeder Grundstückseigentümer nach den anerkannten Regeln der Technik bzw. einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 1986 – „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“) zu schützen.

Rückstauhöhe ist die Höhe der Straßenoberfläche an der Anschlussstelle zuzüglich 25 cm bezüglich der Entwässerungseinrichtungen die auf den Grundstücken gegen Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation zu sichern sind.

Kanaldaten, wie Höhen, Rohrdurchmesser, Rohrmaterial, Lage usw. können bei den Entsorgungswerken eingeholt werden.

Auskünfte bzw. Maßnahmen über Rückstausicherung können ebenfalls bei den Entsorgungswerken eingeholt werden (Tel.: 9208-0).

Schutz gegen aufsteigendes und drückendes Grundwasser

Jeder Grundstückseigentümer, der ein Gebäude errichten will, ist verpflichtet, sich über die geologischen und hydrologischen Baugrundverhältnisse auf der potentiellen Baufläche zu informieren. In der Regel wird er seinen Architekt damit betrauen und das zuständige Bauamt befragen.

Der Grundwasserstand im vorderpfälzischen Raum ist bekanntlich starken Schwankungen unterworfen. Um spätere Probleme durch eindringendes bzw. aufsteigendes Grundwasser zu vermeiden, sollte jeder Bauherr in Abstimmung mit seinem Architekten ggf. geeignete bauliche Maßnahmen – Abdichtungen gegen aufsteigendes oder drückendes Grundwasser – vorsehen.



**ELEKTRO
SANITÄR
K U H N
&
S T E H L
HEIZUNG
G m b H**

**BADSANIERUNG
SANITÄR
HEIZUNG
ELEKTRO
SOLAR**

Alles aus einer Hand

Ostbahnstraße 2, 76829 Landau/Pfalz
Telefon 0 63 41/8 68 58, Fax 8 36 24
www.kuhn-stiehl.de

H A A G G m b H

*Perfektion in
der Haustechnik*

- wir beraten
- planen
- montieren
- warten
- betreuen

HEIZUNG
LÜFTUNG
SANITÄR
KÜHLUNG

76829 LANDAU · Fassendeichstraße 8
Telefon 0 63 41/510 30 · Telefax 0 63 41/51 03 10
e-Mail Haag.Ld@t-online.de
Internet www.Haag-GmbH.de

 **Richard
MAYR**

ELEKTRO-INSTALLATIONEN

Ulrich von Hutten Str. 7 / ☎ 063 41/316 41
76829 LANDAU / FAX 063 41/316 41
E-Mail: elektromayr@hotmail.com

**Tankschutz
w i l d b e r g e r**

24 Stunden
für Sie im Einsatz ...
und das seit
über 75 Jahren!

- Tankbau
- Reinigung
- Demontage
- Öl-Notdienst
- Umweltschutz
- TÜV-Vorbereitung
- Asbestsanierung

Aktiver Umweltschutz
durch eine saubere Tankanlage

67749 Offenbach-Hundheim
Tel. 06382-8125, Fax 6890
www.tank-bau.de

Zugelassener und
TÜV-überwachter Fachbetrieb
nach §19 WHG!

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.

76829162/1. Auflage / 2004

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

WEKA
I N F O

*Kompetenz aus
einer Hand*

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

Merkblatt

Schutz gegen Rückstau aus dem Abwassernetz

„70 Keller mußte die Feuerwehr leerpumpen“ oder ähnliche Sätze findet man immer wieder in Zeitungsberichten über Wolkenbrüche oder die Folgen heftiger Gewitterregen in besiedelten Gebieten. Keller und andere tiefliegende Räume werden überflutet, weil manches Haus noch immer nicht genügend gegen Kanalrückstau gesichert ist.

Hierdurch entstehen dem Hauseigentümer oft sehr große Schäden. Dabei kann er sie vermeiden, wenn er sein Haus entsprechend den heutigen technischen Möglichkeiten und den geltenden Vorschriften gesichert hat. Zudem ist er nach geltendem Recht für alle Schäden haftbar, die auf dem Fehlen dieser Sicherungen beruhen. Die entsprechenden Bestimmungen finden sich in der Entwässerungssatzung und in den Vorschriften „DIN 1986 – Grundstücksentwässerungsanlagen“.

Das Kanalnetz einer Stadt oder einer Gemeinde kann nicht darauf ausgerichtet werden, dass es jeden Starkregen oder Wolkenbruch sofort ableiten kann. Die Rohre der Kanalisation würden sonst so groß und so teuer werden, dass die Bürger, die sie ja über Abwassergebühren mit bezahlen müssen, unverträglich belastet würden. Deshalb muss bei solchen starken Regen eine kurzzeitige Überlastung des Entwässerungsnetzes und damit ein Rückstau in die Grundstücksentwässerungsanlagen in Kauf genommen werden. Dabei kann das Wasser des Kanals aus den tiefer gelegenen Ablaufstellen (Gully, Ausgüsse, Waschmaschinenanschlüsse etc.) austreten, falls diese Ablaufstellen nicht vorschriftsmäßig gesichert sind. Auch wenn es bisher noch niemals zu einem Rückstau kam, kann nicht darauf vertraut werden, dass ein solcher – etwa infolge einer unvorhersehbaren, kurzfristigen Kanalverstopfung – für alle Zukunft ausbleibt.

Die Hauseigentümer sind daher in eigener Verantwortung verpflichtet, alle tiefliegenden Ablaufstellen, vor allem im Keller, mit Rückstauvorrichtungen zu versehen. Alle Räume oder Hofflächen unter der „Rückstauenebene“, die im allgemeinen in Straßenoberkante angenommen wird, müssen gesichert sein.

Bitte beachten Sie dabei die folgenden Punkte:

1. Alle Revisionsschächte innerhalb der Keller sind mit wasserdichten und druckfesten Deckeln zu versehen, sofern in den Schächten die Leitungen offen verlaufen, Besser sind solche Schächte im Keller überhaupt zu vermeiden.
2. Offene Flächen im Freien (Höfe), die tiefer als die Rückstauenebene (meist Straßenoberkante) liegen, können nicht mit Regenwassereinläufen (Gullys, Hofeinläufen) zum Kanal hin entwässert werden. Es sind Hebeanlagen (Pumpen) notwendig.
3. Alle Einläufe von Schmutzwasser im Kellergeschoss (Bodeneinläufe, Gullys,

Waschbecken, Spülbecken, Waschmaschinen-einläufe) müssen mit einem von Hand zu bedienenden Rückstauverschluss abgesichert werden. Bei Bodeneinläufen (Gullys) ist der Rückstauverschluss meist im Einlauf eingebaut.

4. Bei jedem abgesicherten Ablauf ist ein dauerhaftes Schild mit folgender Aufschrift anzubringen:

Verschluss gegen

Kellerüberschwemmung!

Nur zum Wasserablass öffnen, dann sofort wieder schließen.

5. In den Bodeneinläufen (Gully) kann neben dem von Hand zu bedienenden Verschluss eine automatische Sicherung eingebaut sein. Eine solche selbsttätige Klappe kann den Rückstau verhindern und stellt eine zusätzliche Sicherheit dar (Rückstaudoppelverschluss). Allein ist ein derartiger automatischer Verschluss nicht betriebssicher.
6. Wenn Ablaufstellen häufig benutzt werden, sind von Hand zu bedienende Rückstausicherungen nicht zweckmäßig. Es sind dann Hebeanlagen (Pumpen) einzubauen. Dabei werden die Abwässer in einem wasser- und gasdichten Behälter gesammelt und von einer Pumpe vor der Einleitung in den Kanal über die Rückstauenebene gehoben.
7. WC-Anlagen in den Kellergeschossen dürfen nur mit Hebeanlagen abgesichert werden. Rückstauverschlüsse oder Rückstaudoppelverschlüsse sind hier nicht zulässig.
8. Bäder und Duschen in Kellergeschossen sind nur schwierig mit Rückstausicherung zu versehen. In der Regel sind Hebeanlagen notwendig.
9. Rückstausicherungen in Schächten vor den Anwesen, welche die ganze Leitung zum Kanal absichern sollen, sind unzulässig und werden erfahrungsgemäß nicht geschlossen. Mit diesen Rückstauverschlüssen würden alle WC-Anlagen abgesichert werden und dies ist, wie schon erwähnt, nur mit Hebeanlagen erlaubt. Außerdem wäre in diesen Fällen zu prüfen, ob nicht der freie Abfluss der Dachwasser dadurch auch abgeschlossen wird.
10. Alle Anlagen der Rückstausicherung und der Hebeanlagen müssen regelmäßig gewartet werden.
11. Kellerabgänge, das sind Treppen im Freien zum Kellergeschoss, können am unteren Teil vor der Kellertüre mit einem Bodeneinlauf und einer Rückstausicherung versehen werden, wenn kein erheblicher Oberflächenwasserzulauf vorhanden ist und wenn die sich hier ansammelnde Niederschlagswassermergen durch eine Schwelle vom Keller abgehalten wird.
12. Kellergaragen können nicht mit einem Einlauf oder mit einem Rost am oberen und unteren Teil der Abfahrt abgesichert werden. Hier würde bei Rückstau Wasser austreten. Rückstausicherungen sind nicht möglich. Es ist eine Hebeanlage notwendig.

13. Drainagen um ein Kellergeschoss dürfen nicht an einen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Ein Rückstau aus dem Kanal würde in die Drainage zurückstauen und den Keller durchfeuchten. Eine Absicherung durch Rückstauverschlüsse ist nicht möglich.

Bitte nehmen Sie diese Anregungen in Ihrem eigenen Interesse sehr ernst. Nur bei ihrer Beachtung ist ein sicherer Schutz Ihres Eigentums gegen Abwasserüberschwemmungen gewährleistet.

4.2.2 Verwendung/Verwertung nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

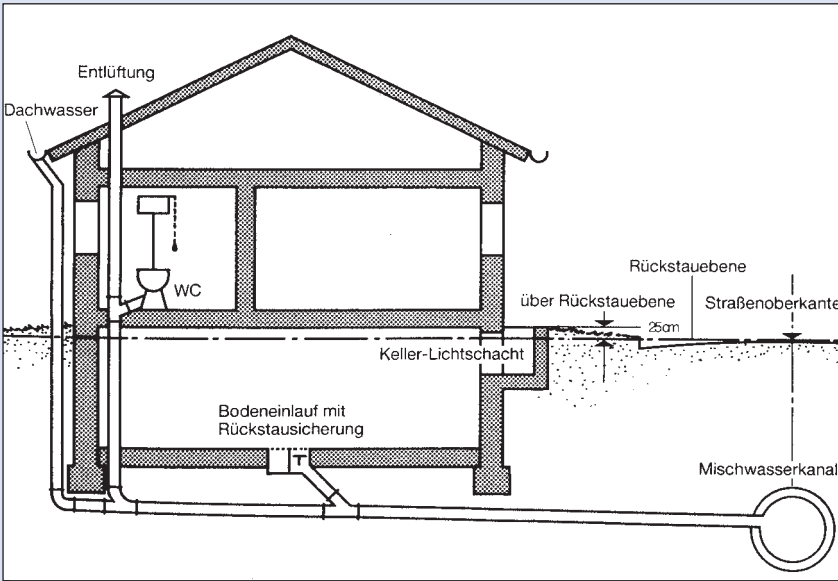
Schon oben wurde kurz die Nutzung nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser angesprochen. Möglich ist hier die Verwendung als Brauchwasser, die Versickerung oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Häufig bestehen in diesem Zusammenhang Unsicherheiten hinsichtlich der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften. Im Anschluss finden Sie die häufigsten Anwendungsfälle zusammengestellt, die generell zulassungsfrei bzw. zulassungsbedürftig sind:

- Keine wasserrechtlichen Vorschriften bestehen bei Sammeln des Niederschlags-Wassers in Regentonnen und Zisternen zur Nutzung in Haus und Garten.
- Zulassungsfrei sind: das breitflächige Versickern vor Ort sowie die Versickerung über Dachkette.
- Zulassungspflichtig sind: die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, die Versickerung mittels Sickerbrunnen, die zentrale Muldenversickerung von gesammeltem und fortgeleitetem Niederschlagswasser, (das Bohren von Brunnen).

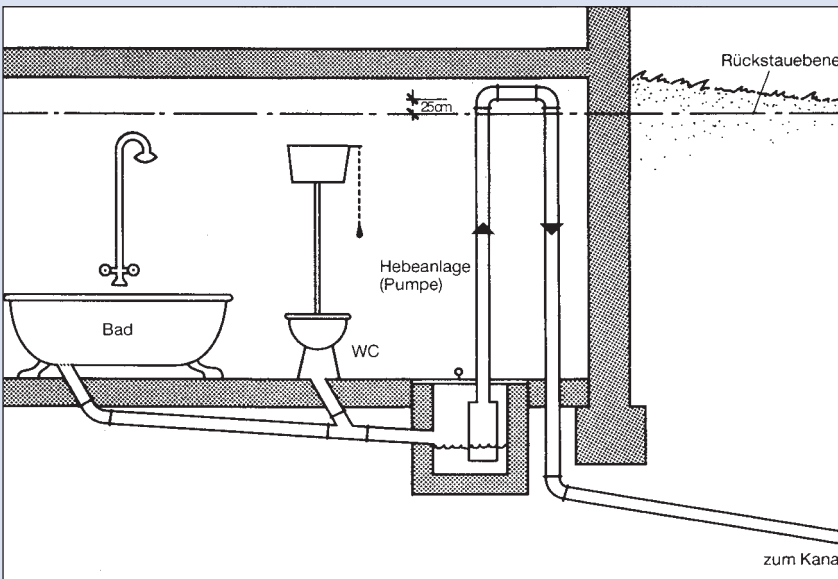
4.2.3 Baugrube und Grundwasser

Fällt beim Ausheben einer Baugrube Grundwasser an, das abgepumpt werden muß, sind folgende Zustimmungen einzuholen:

1. Beim Amt für Recht, Ordnung u. Umwelt – Untere Wasserbehörde, Tel.: 13394 – für das Abpumpen aus der Grube und die



Sicherung des Kellergeschosses gegen Überschwemmung



Bad und WC im Kellergeschoss mit Hebeanlage

Einleitung in ein Oberflächen-
gewässer oder auf eine benach-
barte unbebaute Fläche.

2. Bei den Entsorgungswerken für
die Einleitung in die öffentliche
Kanalisation.

4.2.4 Brennwertkessel als Heizungsanlage

Brennwertkessel erzeugen ein sau-
res Kondensat. Ob das Kondensat
vor der Einleitung in die öffentliche
Kanalisation auf chemischem Wege
zu neutralisieren ist, hängt vom
Brennstoff, von der Kesselleistung
und von der Gebäudegröße
(Einwohner- bzw. Beschäftigten-
zahl) ab. Hinweise hierzu gibt das

Arbeitsblatt A 251 der ATV-DVGW.

4.2.5 Einrichtung einer Gastwirt- schaft oder Metzgerei in dem Gebäude

Bei der Einrichtung einer Gastwirt-
schaft oder einer Metzgerei ist ein
Fettabscheider erforderlich. Die
Norm DIN 4040 bzw. EN 1825 bietet
für die Berechnung der Abschei-
dergröße bei Gaststätten und ande-
ren Verpflegungseinrichtungen zwei
Varianten an: Über den Typ der
Einrichtung und die Anzahl herge-
stellter Speiseportionen oder über
die abwasserrelevanten Einrich-
tungsgegenstände.



Bereits vor Beginn der Planung sollte sich der Bauherr gemeinsam mit dem Architekten einen Überblick über vorhandenen Grünbestand (Bäume, Sträucher) auf dem Grundstück sowie in der unmittelbaren Umgebung verschaffen. Dabei sollten folgende Gesichtspunkte berücksichtigt werden:

Liegt das Grundstück im Außenbereich, d. h. außerhalb bebauter Ortsteile, liegt es innerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder im

Bereich des Naturparkes „Pfälzer Wald“ oder steht auf dem Grundstück geschützter Baumbestand (Naturdenkmal). Ansprechpartner bei möglichen Fragen ist die untere Landespflegebehörde beim Stadtbauamt, Tel. 0 63 41/1 34 60 - 463 oder - 464.

Befindet sich auf dem Grundstück Baum- oder Strauchbewuchs, der aus Sicht des Bauherrn erhaltenswürdig ist, so sollte dieser exakt eingemessen, bei der Planung vom Architekten berücksichtigt und während der Baumaßnahme entsprechend geschützt werden. Die im Rahmen der Baumaßnahme geschützten und erhaltenen Grünbestände können unter Umständen auf die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden. Ebenfalls zu schützen sind Bäume und Grünbestände im öffentlichen Bereich, z.B. entlang Straßen oder an das Grundstück grenzende öffentliche Grünflächen. Hier sind die Verordnung zum Schutze der Öffentlichen Sicherheit und Ordnung in der Stadt Landau bzw. die DIN 18920 (Schutz von Bäumen,

Pflanzbeständen u. Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Nach der Fertigstellung der Baumaßnahme sind bei der Gestaltung der Freiflächen die im Zusammenhang mit der Baugenehmigung erteilten Auflagen zu berücksichtigen:

Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie z.B. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Fassaden- sowie Dachbegrünungen, Herstellung von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser, Gestaltung von Pkw-Abstellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen, Umzäunungen (Angaben des Bebauungsplanes beachten!). Wichtig ist in diesem Zusammenhang, zur Vermeidung von Konflikten mit dem Nachbarn, die Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes, z.B. im Hinblick auf geforderte Grenzabstände bei Pflanzungen.

Nähere Auskünfte erteilt das Sachgebiet Grünflächen des Stadtbauamtes, Tel. 0 63 41/1 34 60- 462.

6. Förderungsmöglichkeiten

6.1 Wichtige Förderungsmöglichkeiten und Steuervorteile beim Bau oder der Renovierung/Sanierung eines Hauses

Wer selbst in sein Haus einzieht, kann Steuervorteile aus dem Eigenheimzulagengesetz nutzen. Nähere Auskünfte zur Förderung mit der Eigenheimzulage erteilt Ihnen Ihr zuständiges Finanzamt.

Besondere Förderung ökologischer Modernisierungsmaßnahmen

Weitergehende Förderungsmöglichkeiten bei der Sanierung eines Gebäudes

Alle regelmäßig durchgreifenden Modernisierungen, die zur Beseitigung von Mängeln am statischen Gefüge des Hauses, der Haustechnik,

dem Feuchtigkeits-, Wärme-, Brand- und Schallschutz oder der Grundrissgestaltung beitragen sind gegebenenfalls förderungsfähig.

Der Eigentümer, der eine Modernisierung seines Gebäudes erwägt, sollte zunächst Kontakt zur Sanierungsstelle der Stadt, der Abteilung Stadtplanung und Entwicklung (Tel.: 0 63 41/13434) aufnehmen. Dort kann er klären, unter welchen Voraussetzungen Förderungsmittel für die von ihm beabsichtigten Bauarbeiten zur Verfügung gestellt werden.

Für Gebäude mit umfangreichem Sanierungsbedarf, deren Erhaltung und Erneuerung nach dem städtischen Sanierungskonzept vorgesehen ist, wird die Stadt ein Gutachten bei einem Architekten in Auftrag geben. Darin wird die

Modernisierungsfähigkeit und -würdigkeit des Gebäudes untersucht, Art und Umfang der erforderlichen Arbeiten geklärt und eine Modernisierungsplanung samt notwendiger Kosten aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird eine Modernisierungskonzeption mit Maßnahmen- und Kostenrahmen zwischen Eigentümer, Architekten und Stadt abgestimmt.

Durch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung prüft die Stadt, ob die geplanten Maßnahmen für den Eigentümer zu untragbaren Kosten führen und eine Förderung grundsätzlich möglich ist.

Nach den Förderungsbestimmungen des jeweiligen Bundeslandes kann dem Eigentümer der Anteil der Kosten erstattet werden, der sich wirtschaftlich nicht trägt. In der Regel ist jedoch der Zuschuss auf



weniger als 50 Prozent der berücksichtigungsfähigen Modernisierungskosten begrenzt. Über die Förderung jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahmen entscheiden die zuständigen Gremien des Stadtrates entsprechend der Priorität der Maßnahmen und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Finanzmittel. Auf der Grundlage der Ratsentscheidung wird ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen, der die Durchführung und Förderung der Modernisierung im einzelnen regelt.

6.2 Weitere Förderungen des Staates

Steuerliche Vorteile

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

Vorteile im Altbauerwerb

Durch die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet ergeben sich für den Grundstückseigentümer neben den Vorteilen einer direkten Förderung folgende Besonderheiten: Im Gegensatz zu anderen Grundstückseigentümern außerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes braucht er keine Erschließungsbeiträge und Straßenbaubeiträge nach den Kommunalabgabegesetzen der Länder zu leisten; dagegen wird von jedem Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet nach Abschluss der Sanierung ein Ausgleichsbetrag erhoben, der sich an der sanierungsbedingten Wertsteigerung des Grundstücks bemisst.

Notwendige Unterlagen

Überdies hat der Grundstücks-

eigentümer zu beachten, dass zur Absicherung der Sanierungsziele eine besondere schriftliche Genehmigung für bestimmte Rechtsvorgänge und Vorhaben einzuholen ist: Dazu gehören insbesondere die Veräußerung eines Grundstücks und Erbbaurechts, die Belastung eines Grundstücks, Nutzungsvereinbarungen für Grundstücke und Gebäude, die Teilung eines Grundstücks, eine Nutzungsveränderung sowie wertsteigernde Veränderungen und bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück.

Bei Kaufverträgen wird geprüft, ob der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert – ohne Berücksichtigung der durch die Sanierung oder die in Aussicht auf Sanierung eingetretene Werterhöhung – entspricht. Um sanierungsbezogene Grundstücksspekulationen zu verhindern, muss die Stadt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dem Vertrag die Genehmigung versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert überschreitet.

ARCHITEKTURBÜRO
REGINA RIEGER
DIPL.-ING.(FH) ARCHITEKT
VOGESENSTRASSE 15
76829 LANDAU
TEL. 0 63 41-800 64 FAX. 0 63 41-800 63
info@architekturbuero-rieger.de

**DIE NEUE DIMENSION
DER**

 **Immobilien
Center**

Information
Beratung
Vermittlung
Finanzierung
Bausparen
Versicherungen

**Wir nehmen uns Zeit, um mit Ihnen gemeinsam einen optimalen Finanzierungsplan zu erstellen. Wir berücksichtigen auch öffentliche Fördermittel. Vereinbaren Sie einfach einen Termin mit unseren Finanzierungs-
experten. Telefon: 06341/18-602.
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!**

Reduitstraße 15, Landau
www.sparkasse-suew.de





6.3. Wohnungseigentums- und Modernisierungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz

Gefördert wird, sofern diese Programme aufgelegt und Mittel bereitstehen, im Rahmen des

1. Wohnungseigentumsprogramms

- der Neubau, der Ausbau, die Erweiterung und der Kauf einer selbst genutzten Wohnung als Eigentumswohnung oder in Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen. Der Kauf gebrauchter Immobilien kann gefördert werden, auch der Kauf der bereits bewohnten Mietwohnung;

2. Modernisierungsprogramms

- Verbesserung des Wohnungszuschnitts, bessere Belichtung und
- Belüftung, Schallschutz, bessere Energie- und Wasserversorgung,
- Heizung, Kochmöglichkeiten, bessere sanitäre Einrichtungen, Einbau eines Aufzugs für behinderte oder ältere Menschen.
- Die Nutzung alternativer und regenerativer Energien.
- Energiesparmaßnahmen z.B. das Ersetzen einfach verglaster Fenster durch neue aussen liegende Fenster, Fenstertüren und Dachfenster zur Energieeinsparung. Andere energiesparende Maßnahmen, wie z.B. die Wärmedämmung der Fassade bzw. des Gebäudes.

Auskünfte:

Ausführliche Informationen erteilt die Bauförderungsstelle bei der

Stadtverwaltung Landau i.d.Pf.
Stadtbauamt
Königsstrasse 21 (Zi.Nr. 3)
76829 Landau i.d.Pf.
Tel.Nr. 0 63 41/ 13 417

Oder

Kostenlose Broschüre des Ministeriums der Finanzen, Rheinland-Pfalz. Zu bestellen unter Tel. Nr. 0 61 31/ 18 4392. Die Broschüre steht auch im Internet: www.fm.rip.de

Gönnen Sie Ihren Füßen
das
Lebensgefühl
exklusiver Böden

Nicht nur zarten Kinderfüßchen schmeicheln *Naturmaterialien* wie Holz oder Kork. Sie sind im Sommer angenehm kühl, im Winter wohlig warm ... ein bißchen wie Seide.

In unserer Ausstellung **EXPO HOLZ** erleben Sie eine *vielseitige Palette* an Parkett, Massivholzdielen, Furnierböden, Laminat, Linoleum und Korkböden in vielen Farbnuancen.



 Böden u. Leisten
 Türen u. Beschläge
 Decken u. Wände
 Terrasse u. Balkon
 Gartengestaltung

Lotschstraße 2, Landau/Pfalz
 Gewerbegebiet Nord
 ► A65, Ausfahrt Landau Nord
 **WICKERT**
 HOLZFACHHANDEL

► Erleben Sie Holz



7. Besonderheiten beim Bau



7.1 Der Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen.

Der Staat lockt mit Zuschüssen und steuerlichen Erleichterungen.

Gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau. Bezüglich Brandschutz in Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes müssen Wände, Decken und Dachschrägen feuerhemmend sein.

Wird auch der Spitzboden ausgebaut, müssen zudem die darunterliegenden Geschosse feuerbeständig sein. Jedes ausgebaute Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen: Einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleitbares Fenster (lichte Größe 60/100 cm).

Für Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen. Bei nachträglichem Ausbau muß die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen, bei Neubauten mindestens 2,40 m. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben. Bauanträge für den Ausbau des Daches zu einer kompletten Wohnung scheitern nicht selten am Fehlen eines Pkw-Stellplatzes, der zusätzlich eingerichtet werden muss. Genehmigungs-

frei sind in manchen Bundesländern die Errichtung und Veränderung von Dachflächenfenstern und der Einbau von Sonnenkollektoren. Dagegen muss für die Errichtung von Dachgauben ein Bauantrag gestellt werden. Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt der Gang zu den Behörden, um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen.

Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten auf Grund des Vetos der Baubehörde wieder rückgängig gemacht werden müssten oder schlimmer noch, wenn schon abgeschlossene Maßnahmen mangels Genehmigung wieder in den Urzustand zurückgeführt werden müssten ...

7.2 Renovieren, Modernisieren,

Sanieren?

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Renovierung

Oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher.

Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes.

Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher

Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden.

Dies gilt um so mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muß die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, können in der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung eingesehen werden (Tel. 06341/13434).

7.3 Der Denkmalschutz

Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden.

Für Denkmaleigentümer stellt sich die Frage, wie sie die Mittel für die Sanierung ihres Objektes aufbringen. Hier helfen Zuschüsse aus Mitteln der Bundesländer, wie auch der Landkreise und Gemeinden. Man muss sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache mit dem zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden wenden. Neben Zuschüssen des Bundes, des Bundeslandes, des Landkreises oder der Gemeinde können auch steuerliche Vergünstigungen durch erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalern in Anspruch genommen werden. Ansprechpartner ist die Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 06341/13434).



Die aktuellen und geplanten Wohngebiete in Landau i.d.Pf. sind in beiliegendem Übersichtslageplan dargestellt. Auskünfte erhalten Sie im Bürgerbüro, Königstraße 21, 76829 Landau i.d.Pf., Tel. Nr. 0 63 41/13-418 oder 419.

9. Planen und Bauen von A bis Z

Abschreibung

Für die Abnutzung Ihrer vermieteten Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für Abnutzung = AfA). Die Abschreibung wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt. Dies sind zwischen 1,25% und 5% der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bei vermieteten Objekten.

Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchsicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen. In der Regel dauert diese Eintragung zwischen 6 und 8 Wochen.

Baudarlehen

Das Baudarlehen von einer Bank oder Bausparkasse wird über eine Hypothek abgesichert. Für ein Baudarlehen werden günstigere Zinssätze geboten als beispielsweise für einen Privat- oder Dispokredit.

Beleihungsgrenze

Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser Wert bei maximal 80% des Kaufpreises.

Bereitstellungszinsen

Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch genommen, so berechnet die Bank Bereitstellungszinsen für die zur Verfügung gehaltene Kreditsumme.

Disagio

Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag. Normalerweise kann diese Differenz zwischen 3% und 10% der Kreditsumme liegen.

Effektivzins

Der Zinssatz für einen Kredit inklusive Gebühren, Disagio und sonstigen Kosten der Bank.

Festzins

Vertragliche Vereinbarung zwischen Kreditnehmer und Bank über einen festen Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum.

Freistellungserklärung

Erklärung im Kaufvertrag, daß die Immobilie frei von etwaigen Lasten ist. Sie ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und muss vor der Kaufpreiszahlung dem Käufer ausgestellt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl bestimmt, wieviel Geschossfläche auf einem Grundstück gebaut werden dürfen. GFZ 0,4 heißt zum Beispiel, daß auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern bis zu 400 Quadratmeter Geschossfläche gebaut werden dürfen. Dies gilt auch für mehrstöckige Gebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Zahl gibt an, wieviel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden dürfen.

Eine GRZ 0,4 zeigt an, daß auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern höchstens 400 Quadratmeter überbaut werden darf.

Grundbuch

Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Amtsgericht geführt (Grundbuchamt). Rechte, Lasten, Pflichten, Quadratmeter des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchauszug enthält.

Grundschuld

Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird nicht automatisch nach Tilgung der Schuld, sondern erst auf Antrag wieder aus dem Grundbuch gelöscht.

HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonon, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV und macht sieben bis zehn Prozent der reinen Baukosten aus.

Hypothekendarlehen

Ein Kredit, welcher von Hypothekendarlehenbanken für Immobiliendarlehen gegeben wird. Ein Hypothekendarlehen wird über eine Grundschuld abgesichert. Das bedeutet, daß bei Zahlungsunfähigkeit die Immobilie als Sicherheit dient.

Nebenkosten

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten.

Notar- und Gerichtskosten.

Die Nebenkosten betragen zwischen 3,5% und 10% der Gesamtkosten.

Nominalzins

Der Zinssatz, der abzüglich Disagiozinsverrechnung, Kosten und Gebühren der Bank jährlich vom Kreditnehmer bezogen auf die gesamte Kreditsumme bezahlt wird.

Verkehrswert

Der Verkaufspreis, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.

Zwischenfinanzierung

Kurzfristiger Kredit bis zur Auszahlung von Fremdmitteln mit günstigen Konditionen und längerer Laufzeit. Meist werden Zwischenfinanzierungen benötigt, um die Zeit bis zur Auszahlung von Bauspardarlehen zu überbrücken.


Aktuelle und geplante Wohnbaugebiete in Landau in der Pfalz


Ansprechpartner:

Stadtbaupamt Landau
Bürgerbüro
Königstraße 21
76829 Landau i. d. Pfalz


Telefon 06341 / 13 - 418 o. - 419

Legende:

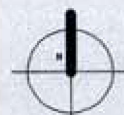
Bebauung Innenbereich 

rechtsverbindlicher Bebauungsplan 

Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren 

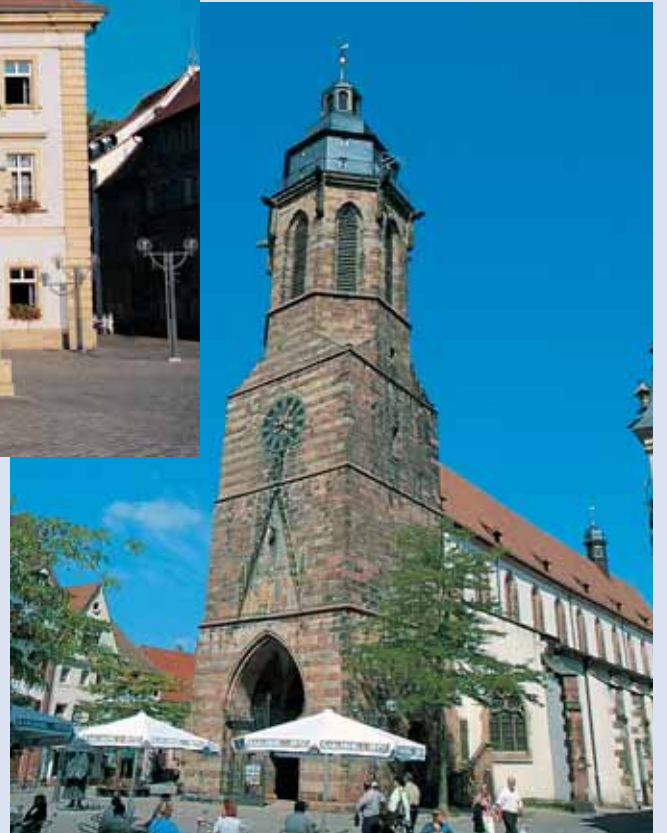
geplante Wohnbaufläche
im Flächennutzungsplan 

Wohneinheiten **WE:**





Impressionen





GUTE IDEEN SIND DIE BESTE ENERGIE.



Mein visavi zapft
einfach die Natur an.

visavi
| naturstrom

visavi ist pure Energie für die Region und gut für die Umwelt: Mit visavi Naturstrom bieten wir Ihnen umweltgerechten Strom zu wettbewerbsfähigen Preisen. Unser Naturstrom wird zu 100 % in der Region produziert – und senkt so die Schadstoffbelastung vor Ort. Weitere Infos unter www.visavi.de oder 0800 2792000

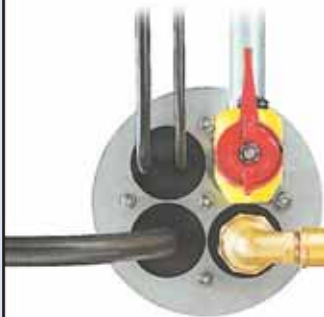


Innovationen am Bau...

...von Ihrem Energieversorger.

Die Mehrsparten-Hauseinführung: platzsparend - komfortabel - praktisch!

Vier voneinander unabhängige gas- und wasserdicht vergossene Systeme ermöglichen einen einfachen Anschluss von Leerrohren und bieten eine variable Anpassung der Wandstärke von 150 bis 500 mm. Lassen Sie sich von uns beraten.



ENERGIE SUDWEST
AKTIENGESELLSCHAFT



Industriestraße 18 - 76829 Landau in der Pfalz
Telefon: 063 41 / 2 89 - 0 · Telefax: 063 41 / 2 89 - 1 89
info@energie-suedwest.de · www.energie-suedwest.de

