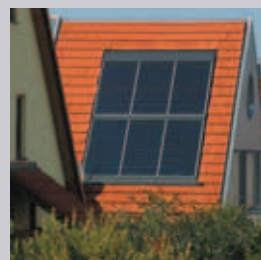
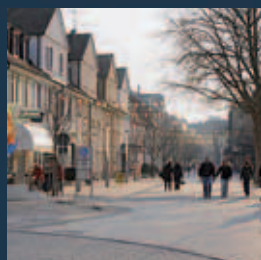


Rheinfelden 
Baden

Bauen in Rheinfelden

Planen
Bauen
Wohnen
Renovieren



Carbon is our business

We are specialists for carbon products supporting the ferroalloys industries as well as silicon and aluminium smelters.

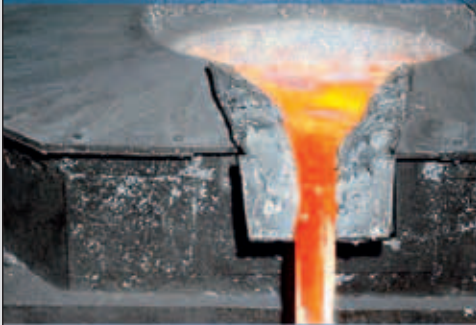
High quality, after-sales-service, technical support and tailor-made products meeting your individual demands are our promise and strength.

If you are looking for

- maximizing productivity, efficiency and profitability
- minimizing ecological impacts on the environment
- or if you put focus on high purity aspects,

Rheinfelden Carbon must be the first to contact.

Aluminium Smelters



Silicon Metal



Ferro-Alloys



RHEINFELDEN CARBON GmbH & Co KG
A member of the Aluminium Rheinfelden Group

P.O. Box 1807
79608 Rheinfelden/Germany

Tel. +49 7623 93-211
Fax +49 7623 93-548

robert.becker@rheinfelden-carbon.eu
www.rheinfelden-carbon.eu



PREISWERT + KOMPETENT

expert  **Villringer**

ELEKTRO-HAUSGERÄTE • UNTERHALTUNGSELEKTRONIK • LIEFERUNG • MONTAGE • REPARATUR-SERVICE

Ihr Projekt – unser Ehrgeiz!

Lieferung & Montage von Einbaugeräten für Ihr neues
Objekt: garantiert unkompliziert - fragen Sie uns.



Rheinfelden • Schildgasse 21 • Tel. 0 76 23 / 2 00 84 **Lörrach** • Meeraner Platz 1 • Tel. 0 76 21 / 1 51 80 **Schopfheim** • Hauptstraße 26 • Tel. 0 76 22 / 67 84 00

IMPRESSUM

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ CITYAPP

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Rheinfelden, Baurechtsabteilung im Stadtbauamt. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Stadtverwaltung Rheinfelden, Baurechtsabteilung im

Stadtbauamt, entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Fotos:
Raimund Kagerer
Rainer Keser
Stadtverwaltung
Rheinfelden (Baden)
Architekt Vogel
mediaprint infoverlag gmbh

mediaprint infoverlag gmbh
Lechstraße 2, D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 8233 384-0
Fax +49 (0) 8233 384-103
info@mediaprint.info
www.mediaprint.info
www.alles-deutschland.de


mediaprint
infoverlag

79618037 / 1. Auflage / 2011

Grußwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

seit jeher haben die Menschen den Wunsch nach einem eigenen, kleinen Reich. Das eigene Zuhause spielt heute eine ungemein wichtige Rolle als Rückzugs- und Erholungsraum, aber auch als Raum, wo sich die eigene Persönlichkeit widerspiegelt.

In unserer Stadt stehen Ihnen viele gute und erschwingliche Bauplätze in unterschiedlichsten Lagen zur Verfügung. Der Traum vom eigenen Heim lässt sich in Rheinfeldern (Baden) sowohl in naturnaher Umgebung als auch in zentraler Lage zügig und problemlos realisieren.

Auf dem Weg zu diesem Traum gilt es allerdings viele Hürden zu nehmen und einige Behördengänge zu absolvieren. Die Stadtverwaltung von Rheinfeldern (Baden) ist hier der kompetente Ansprechpartner für Sie und gibt Ihnen gerne die notwendige Unterstützung und Beratung.

Damit Sie reibungslos und ohne unnötige Verzögerungen möglichst schnell Ihr persönliches Bauprojekt voranbringen können, möchten wir Ihnen zu erst einmal diese Baubroschüre zur Hand geben.

Mit dieser Broschüre bekommen Sie einen informativen Leitfaden, der Ihnen erste Hilfestellung unter anderem zur Baufinanzierung, zur Auswahl des Baugrundstückes, über das Baurecht, über ökologische Bauweisen und das baurechtliche Verfahren gibt.

Schließlich möchten wir Ihnen für das Gelingen Ihres Bauvorhabens guten Erfolg wünschen,



Eberhard Niethammer
Oberbürgermeister



Rolf Karrer
Bürgermeister



Eberhard Niethammer,
Oberbürgermeister



Rolf Karrer,
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
Vorwort	1	Bauvorschriften in Grundzügen	15
Branchenverzeichnis	3	Das Bauordnungsrecht	18
Stadt Rheinfelden –		Denkmalschutz	25
Stadtgeschichte und Kurzportrait	4	Energieeffizienz in Alt- und Neubau	26
Ihre Ansprechpartner für das Bauen	7	Erfolgreich sanieren	31
Was erledige ich wo?	8	Solarenergie	34
Die Baufinanzierung	9	Sanierungsgebiete der	
Das richtige Grundstück	12	Stadt Rheinfelden (Baden)	35

Qualifiziertes Immobilienbüro



EICHLER 
IMMOBILIEN

HORST EICHLER
OBERRHEINPLATZ 5
79618 RHEINFELDEN

TELEFON: 0 76 23 / 10 61
MOBIL: 01 71 / 8 32 15 56
FAX-NR: 0 76 23 / 6 34 47
info@eichler-immobilien.de
www.eichler-immobilien.de

MAKLER SEIT 1979

architekturbüro knöpfel

dipl.ing.(fh) jeannette knöpfel

freie architektin

feldbergstraße 7
79618 rheinfelden
fon 07623/7418520
fax 07623/7418522
mobil 0174/2550080

architektur.knoepfel@freenet.de

Zuverlässig und sauber



LÖMA
GEBÄUDEREINIGUNG
HAUSMEISTERDIENSTE

in der Ausführung

- Glasreinigung
- Unterhaltsreinigung
- Grundreinigung
- Bauendreinigung
- Treppenhausreinigung
- Büroreinigung

Hausmeisterdienst, Außenanlagen wie z.B. Rasen mähen, Hecke schneiden, Winterdienst u.v.m...

Tel.: 0 76 23 / 30 79 5-17 oder -18 • Fax: 0 76 23 / 30 79 5-19
Gewerbestr. 14 • 79618 Rheinfelden • Mobil: 0176 - 7 412 84 55

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

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

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.alles-deutschland.de.

Branche	Seite	Branche	Seite
Aluminium	U2	Immobilien	2
Architekten	32, 33	Ingenieurbüros	12, 13, 35
Architektenkammer	U4	Küchen	31
Architektur	2	Planungsbüro	35
Banken	10, 11	Raumausstattung	3
Baufinanzierungen	10, 11	Sanierungen	26, 33, U3
Bauleitung	U3	Sanitär	27, 29, 31, U3
Blechnerei	31	Schreinerei	31
Bodenbeläge	3	Stuckateur	32
Elektro	29	Tiefbau	12
Elektroanlagen	29	Umbau	33
Elektrohausgeräte	U2	Unterhaltungselektronik	U2
Elektroinstallationen	29	Vermessung	12, 13
Energie	26	Vermietungen	2
Energieberatung	32	Versicherungen	10
Finanzierungen	10, 11	Wärmeschutz	32
Gebäudereinigung	2	Zimmerei	26
Hausmeisterdienste	2		
Heizung	27, 29, 31, U3		

U = Umschlagseite



Ihr Fachmarkt für kreative Ideen auf 2.000 qm

RAUM TREND
kreative Ideen
meier

Großfeldstraße 15 • 79618 Rheinfeldern / Bd.
Telefon + 49 76 23 - 32 51
www.raumtrend-meier.de • info@raumtrend-meier.de

„DER WEITESTE WEG LOHNT SICH“

- ≡ Orientteppiche
- ≡ Teppichböden
- ≡ PVC-Beläge
- ≡ Parkett/Laminat/Kork
- ≡ Gardinen
- ≡ Bettwaren
- ≡ Sonnenschutz
- ≡ Montage- u. Verlegeservice

Stadt Rheinfelden – Stadtgeschichte und Kurzportrait

Kleine Übersicht zur Stadtgeschichte

Vor **1800** gehörte das Gebiet der heutigen Kernstadt zum damals vorderösterreichischen Rheinfelden, war aber nicht bebaut und rein landwirtschaftlich geprägt.

1805 wurde der Rhein zur Grenze zwischen dem Land Baden und der Schweiz. Das rechtsrheinische Gebiet wurde den badischen Gemeinden Karsau, Nollingen und Warmbach zugeordnet.

1856 wurde die Bahnlinie zwischen Basel und Konstanz eröffnet, unweit der Grenze ging die so genannte Station bei Rheinfelden in Betrieb.

Ab den **1890er** Jahren siedelten sich in Bahnhofsnähe Schweizer Großindustrien (etwa Seidenweberei, Chemische Werke und Aluminiumhütte) an.

Zwischen **1894 und 1898** wurde auf badischer Seite Europas erstes Flusskraftwerk errichtet.

Ab ca. **1900** wurde die, für die Industriearbeiter bereits Mitte des Jahrhunderts errichtete Siedlung, ausgebaut. Nollingen und die neue Siedlung bildeten fortan die Doppelgemeinde Nollingen – Badisch-Rheinfelden.

1921 wurde die Nachbargemeinde Warmbach, auf eigenen Wunsch hin, in die Doppelgemeinde Nollingen – Badisch-Rheinfelden eingegliedert.

Am **17. Oktober 1922** erhielt die Doppelgemeinde Nollingen – Badisch-Rheinfelden die Stadtrechte. Da es im Ortsteil Badisch-Rheinfelden die höchste Einwohnerzahl gab, entschied man sich für den Namen Rheinfelden mit dem offiziellen Namenszusatz (Baden).

Zwischen **1972 und 1975** erreichte Rheinfelden (Baden) durch die Eingemeindungen der kleineren Nachbargemeinden mehr als 20.000 Einwohner, woraufhin die Stadtverwaltung den Antrag auf Erhebung zur Großen Kreisstadt stellte.

Mit Wirkung zum **1. Januar 1975** wurde diesem Antrag von der Landesregierung Baden-Württembergs zugestimmt.





Im Jahr **2003** wurde mit dem Bau eines neuen Wasserkraftwerks begonnen.

Im Herbst **2010** begann der Rückbau des alten Wasserkraftwerks.

Kurzportrait

Die Große Kreisstadt Rheinfelden (Baden) liegt zwischen dem Dinkelberg, einem Gebirgszug des Südschwarzwaldes, und dem Hochrhein im so genannten Dreiländereck von Deutschland, Frankreich und der Schweiz.

Rheinfelden (Baden) dient in der Region als ein Mittelzentrum und hat 32.383 Einwohner (Stand Januar 2011). Rheinfelden (Baden) erstreckt sich über eine Fläche von mehr als 60 km² und ist dem Landkreis Lörrach zugeordnet.

Etwas mehr als die Hälfte der Einwohner wohnen in der Kernstadt und den beiden Ortsteilen Nollingen und Warmbach. Die weiteren Einwohner leben in den sieben eingemeindeten Ortschaften Adelhausen, Degerfelden, Eichsel, Herten, Karsau, Minseln und Nordschwaben.

In der Gemarkung Rheinfelden gibt es vor allem am Dinkelberg noch große Waldbestände,





ansonsten ist das Gebiet um die Stadt herum stark landwirtschaftlich geprägt. In der Stadt, besonders am Rhein gelegen, gibt es große Industriensiedlungen. In der Innenstadt verfügt Rheinfelden (Baden) über eine kleine Fußgängerzone und einen breiten Branchenmix an Einkaufsmöglichkeiten.

In der Stadt werden momentan mehrere große Bauvorhaben realisiert bzw. befinden sich in Planung.

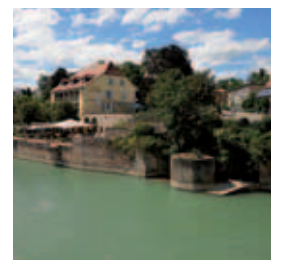
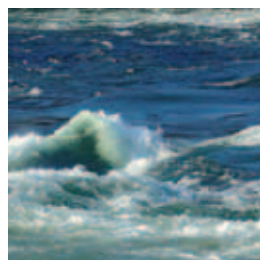
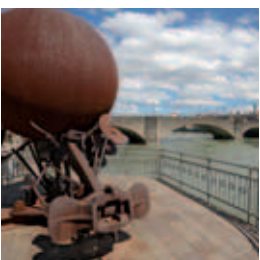
Mit dem Bau eines neuen Wasserkraftwerks wurde im Jahr 2003 angefangen, während der Rückbau des alten Wasserkraftwerks im Herbst 2010 begonnen hat.

Die Stadt Rheinfelden (Baden) ist mit ihren Plänen für den Bau eines Jugendhauses schon weit fortgeschritten und der Spatenstich für den Frühsommer 2011 zu erwarten.

Ebenfalls wurde das Seniorenzentrum Bürgerheim umgebaut und erhält einen Neubau, der im Sommer 2011 fertig gestellt werden soll.

Das Einfallstor aus der Schweiz nach Rheinfelden (Baden), die Rheinbrückstraße und der sich anschließende Adelberg, werden umgestaltet, so dass eine Grünachse als Eingang zur Stadt entsteht.

Schließlich plant die Stadt Rheinfelden (Baden) einen großen Schulcampus zwischen der Gertrud-Luckner-Realschule und der Haupt- und Werkrealschule Schillerschule, wofür das Gelände des Jahnstadions völlig neu gestaltet, eine Mensa errichtet und die Jahnstraße still gelegt werden soll.



Ihre Ansprechpartner für das Bauen

Stadtverwaltung (STV)

Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
Telefon: 07623 95-0
Telefonx: 07623 95-220
E-Mail: info@rheinfelden-baden.de
Internet: www.rheinfelden-baden.de

Stadtbauamt (STB)

Amtsleiter: **Hans Krusche**
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
Telefon: 07623 95-340
Telefax: 07623 95-11340
E-Mail: h.krusche@rheinfelden-baden.de
Internet: www.rheinfelden-baden.de

Abteilung Bauverwaltung (BV)

Abteilungsleitung: **Wolfgang Lauer**
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
Telefon: 07623 95-344
Telefax: 07623 95-1144
E-Mail: w.lauer@rheinfelden-baden.de
Internet: www.rheinfelden-baden.de

Abteilung Stadtplanung und Umwelt (PU)

Abteilungsleitung: **Ekkehart Lindner**
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
Telefon: 07623 95-361
Telefax: 07623 95-11361
E-Mail: e.lindner@rheinfelden-baden.de
Internet: www.rheinfelden-baden.de

Abteilung Baurecht (BR)

Abteilungsleitung: **Matthias Hallekamp**
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
Telefon: 07623 95-333
Telefax: 07623 95-11333
E-Mail: m.hallekamp@rheinfelden-baden.de
Internet: www.rheinfelden-baden.de

Abteilung Tiefbau (TB)

Abteilungsleitung: **Tobias Obert**
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
Telefon: 07623 95-350
Telefax: 07623 95-11350
E-Mail: t.obert@rheinfelden-baden.de
Internet: www.rheinfelden-baden.de

Kommunale Energieberatung (KE)

Herr **Michael Schwarz**
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
Telefon: 07623 95-359
Telefax: 07623 95-11359
E-Mail: m.schwarz@rheinfelden-baden.de
Internet: www.rheinfelden-baden.de

Grundstücksabteilung (GA)

Abteilungsleitung: **Ralf Kaufmann**
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
Telefon: 07623 95-307
Telefax: 07623 95-11307
E-Mail: r.kaufmann@rheinfelden-baden.de
Internet: www.rheinfelden-baden.de

Grundbuchamt (GBA)

Leiter: **Heinz Sutter**
Karl-Fürstenberg-Straße 17,
79618 Rheinfelden (Baden)
Telefon: 07623 95-275
Telefax: 07623 95-11275
E-Mail: h.sutter@rheinfelden-baden.de
Internet: www.rheinfelden-baden.de

Sprechtag des Notariat IV Lörrach im Grundbuchamt Rheinfelden (Baden) (NOT)

Notar: **Christian Maier**
Zur Terminvereinbarung setzen Sie sich bitte
mit dem Sekretariat in Verbindung:
Karl-Fürstenberg-Straße 17,
79618 Rheinfelden (Baden)
Telefon: 07623 95-273
Telefax: 07623 95-11273
E-Mail: notariat4loerrach@rheinfelden-baden.de
Internet: www.rheinfelden-baden.de

Was erledige ich wo?

Abgeschlossenheitsbescheinigungen	BR	Hausnummern, Einteilung der Nummern	PU
An- und Abmeldungen am Wohnsitz	STV	Höhenaufnahmen	V
Bauberatung	BR	Kanalisation	TA
Baugesuche, Bauvoranfragen	BR	Lagepläne	V
Baulandumlegungen	BV	Planungen im Städtebau	PU
Bauleitpläne	PU	Sanierungen im Städtebau	PU
Bauplatzvergabe	GA	Sondernutzungen an Straßen	STV
Bebauungspläne	PU	Spielplätze	STV
Beurkundung von Grundstücks-		Stadtentwässerung	TA
kaufverträgen	NOT	Stadtpläne	STV
Brandschutz	BR	Stadtreinigung	STV
Einwohnerwesen	STV	Städtebauliche Planung	PU
Energie- und Klimaberatung		Straßen- und Wegeunterhaltung	STV
allgemein	KE	Straßenbau	TA
Erbbaurecht	NOT	Straßenbeleuchtung	STV
Fernseh- und Rundfunkgebühren	STV	Straßenplanung	TA
Feuerwehrverwaltung	STV	Straßenreinigung	STV
Flächennutzungsplan	PU	Straßenunterhaltung	STV
Gebäudeabsteckungen	V	Straßenverkehrswesen	STV
Gebäudeaufnahmen	V	Teilungsanträge für Grundstücke	BR
Grenzbescheinigungen	V	Ummeldung eines Wohnsitzes	STV
Grenzfeststellungen	V	Umweltberatung	PU
Grünanlagen	PU	Vermessungen	V
Grundbuchwesen	GBA	Verpachtung städt. Grundstücke	GA
Grundsteuer	STV	Vorkaufsrechte	GA
Grundstücksankauf und -verkauf		Winterdienst	STV
an die bzw. von der Stadt	GA	Wohngeld	STV
Grundstücksentwässerung	TA		



Die Baufinanzierung

Eine sehr spannende Frage ist: Wie finanzieren Sie Ihr Bauvorhaben? Für die meisten ist ein Eigenheim inzwischen kein unerfüllbarer Wunschtraum mehr; dennoch sollten Sie bei diesem Thema Vorsicht walten lassen, denn es stehen enorm hohe Summen auf dem Spiel – da ist eine umsichtige Planung Gold wert. Viele Bauherren geraten durch anfängliche Fehleinschätzungen gegen Ende der Bauzeit in arge finanzielle Bedrängnis, weil die Endsumme die geplante Kalkulation erheblich übersteigt. Indem Sie für eine realistische, vom Fachmann geprüfte Finanzplanung sorgen, lassen Sie es gar nicht so weit kommen.

Kassensturz – wie sieht die eigene Finanzlage aus?

Beginnen Sie mit einer Überprüfung Ihrer persönlichen Finanzen, indem Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben gegenüberstellen. Vielleicht haben Sie ohnehin in der Vergangenheit eine Art Haushaltsbuch geführt, um einen Überblick über Ihren regelmäßigen Verbrauch zu bekommen. Ziehen Sie nun von Ihren Einnahmen – die sich aus Gehalt, Mieteinnahmen, Kindergeld oder ähnlichem errechnen – die anfallenden Summen Ihres monatlichen Verbrauchs ab. Grundsätzlich gilt hier, möglichst großzügig zu kalkulieren, um Spielräume offen zu lassen, falls es doch mal knapp werden sollte. Unregelmäßige Leistungen zu Ihren Gunsten, wie zum Beispiel das Urlaubsgeld, sollten Sie in der Planung außen vor lassen, da Sie sehr gut als Reserven dienen können. Denn oft werden ungeplante Kosten fällig, wenn beispielsweise die Waschmaschine den Geist aufgibt oder eine größere Reparatur am Auto anfällt. Aus obiger Rechnung ergibt sich dann Ihre monatlich tragbare Belastung, mit der Sie anfangen können die Baufinanzierung zu planen. Denn um eine Immobilie bezahlen zu können, reicht das Eigenkapital in den wenigsten Fällen aus und Sie werden sich um die Beschaffung von Fremdmitteln bemühen müssen.

Hinweis:

Bedenken Sie, dass sich Nebenkosten, wie beispielsweise Strom-, Wasser- und Gaskosten, mit der Größe der Nutzfläche Ihres Hauses ändern können.

Info:

Eine Versicherung gehört nach dem Hausbau oder dem Kauf einer Immobilie dazu. Denn stellen Sie sich vor: Bei Ihnen brennt es, ein Rohrbruch macht Ihre Wohnung unbewohnbar oder Hagel und Sturm beschädigen Ihr Haus. Was Sie jetzt brauchen, ist schnelle und unbürokratische Hilfe. Und dafür gibt es die Wohngebäudeversicherung. Sie stellt Ihnen die Mittel für Reparatur, Ersatz oder Wiederaufbau zur Verfügung. Gegen Feuerschäden können Sie sich mit einer Feuerrohbausversicherung schon ab Baubeginn absichern.

Beratung ist alles

Haben Sie Ihre finanzielle Situation analysiert, ergibt sich daraus der Bedarf an Fremdmitteln, den Sie über ein Kreditinstitut finanzieren müssen. Um eine „gesunde“ Finanzierung zu erzielen, sollte das Eigenkapital circa 30 Prozent des Gesamtbedarfs abdecken. Falls die Kalkulation deutlich davon abweicht, sollten Sie Ihre Finanzplanung noch einmal überdenken, damit sich keine größeren Probleme während der Bauphase einstellen. Für die Beschaffung der Fremdmittel sollten Sie sich gründlich über die aktuellen Angebote informieren. Auf dem derzeitigen Markt gibt es eine enorme Fülle an Möglichkeiten für Immobilienfinanzierungen – sei es ein Annuitätendarlehen, ein endfälliges Darlehen oder ein Kombi-Angebot. Nutzen Sie deshalb eingehend die Beratung von kompetentem Fachpersonal der Bank Ihres Vertrauens, um einen individuellen und möglichst risikoarmen Finanzierungsplan zu gestalten. Erkundigen Sie sich auch über Angebote anderer Kreditinstitute – Banken, Sparkassen und Bausparkassen – und vergleichen Sie die Konditionen, um die für Sie günstigste Variante zu ermitteln. Es kann auch hilfreich sein, sich mit Bekannten auszutauschen, die schon Erfahrung im Bereich Baufinanzierung gesammelt haben und über Vor- und Nachteile Auskunft geben können. Haben Sie sich für einen geeigneten Finanzpartner entschieden, lassen Sie Ihre bisherige finanzielle Planung fachlich beurteilen und überarbeiten. Denn oft kann es zu gravierenden Fehleinschätzungen kommen, wenn anfallende Nebenkosten oder versteckte Kosten übersehen werden, was die Gesamtkosten in die Höhe schnellen lässt.

Auch kann die fremde Meinung helfen, unnötige Kosten aufzudecken – denn oft ist es sinnvoller, bestimmte Projekte fallen zu lassen oder später zu realisieren. Der Bau einer Garage beispielsweise kann vorübergehend verschoben werden, bis sich die finanzielle Lage wieder stabilisiert hat.

Tipp:

Überschätzen Sie sich nicht! Die monatliche Belastung für die Tilgung Ihres Darlehens soll nicht dazu führen, dass Sie an Ihre finanziellen Grenzen gehen müssen. Dabei gilt: Je mehr Eigenkapital Sie von Anfang an zur Verfügung haben, desto niedriger ist die Summe der Rückzahlung.

realisieren: Es bietet eine sichere und rentable Variante für die Finanzierung, bei der Sie durch günstige Zinsen und mögliche Prämien von staatlicher Seite profitieren.

Das Prinzip Bausparen funktioniert folgendermaßen: Mit Abschluss eines Bausparvertrags wird eine bestimmte Summe festgelegt, von der Sie circa die Hälfte in der ersten Phase ansparen. Das erfolgt durch monatliche Raten, vermögenswirksame Leistungen vom Arbeitgeber oder eine einmalige Einzahlung. Während dieser Zeit erhöht sich Ihr Guthaben zusätzlich durch die Verzinsung und die Unterstützungen vom Staat. Wenn das „Mindestguthaben“ erreicht ist, haben Sie Anspruch auf ein Darlehen in derselben Höhe, das Sie für den Bau Ihres Eigenheims nutzen können. Dieser Kredit wird dann ebenfalls in monatlichen Zahlungen rückbezahlt.

Attraktive Finanzierungsmöglichkeiten

Das Bausparen stellt nach wie vor eine interessante Möglichkeit dar, Ihr Bauvorhaben zu

“EIN NEST FÜR MEINE FAMILIE BAUEN.”

Jetzt bauen oder kaufen!

Jeder Mensch hat etwas das ihn antreibt.

Ganz egal, ob Sie lieber selbst bauen oder ein bereits fertiges Objekt kaufen möchten: Gemeinsam mit Ihnen finden wir die für Sie passende finanzielle Lösung. So kommen Sie und Ihre Familie schneller in Ihre eigenen vier Wände.

Wir machen den Weg frei.

Volksbank Rhein-Wehra eG
kompetent & wegwiesend

Sprechen Sie einfach persönlich mit Ihrem Berater. **Telefon 07623 7418980**
Geschäftsstelle Rheinfelden · Friedrichstraße 14 · www.volksbank-rhein-wehra.de

Finanzieren leicht gemacht
bei Ihrem Finanzierungspartner in der Region!

Immobilienfinanzierung - Fremdwährungsdarlehen - Sonderprogramme - Umschuldung - Anschlussfinanzierung - Verbraucherkredite - Leasing

Auswahl an über 100 regionalen, deutschlandweiten und ausländischen Banken und Kreditinstituten. Jetzt Angebot anfordern.

FiBeCO
Finanzberatungs-Center

Daniel Oddo
Finanzwirt I.Bw.
Karl-Fürstenberg-Str. 11
79618 Rheinfelden
Tel. 07623 - 966 98 96



„Wohn-Riester“ ist eine weitere Möglichkeit der Baufinanzierung: Das Kapital, das Sie innerhalb eines Riester-Vertrags für Ihre Altersvorsorge ansparen, kann – laut dem Eigenheimrentengesetz – für die Finanzierung des Eigenheims verwendet werden und wird dann bis zum Rentenalter aus den Mietersparnissen wieder einbezahlt. Außerdem wird mit so genannten „Riester-Zulagen“ vom Staat die Rückzahlung eines laufenden Darlehens unterstützt.

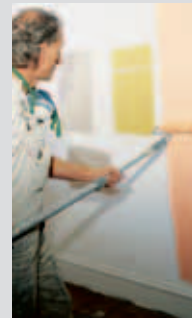
Info:

Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) vergibt Kredite zu günstigen Zinskonditionen, die vom Staat gefördert werden. Diese Fördermittel können sowohl für den Neubau als auch die Sanierung von Altbauten – besonders wenn es sich um energiesparende Maßnahmen handelt – beantragt werden. Informationen erhalten Sie unter

www.kfw.de. Erkundigen Sie sich bei Ihrem Bankberater über weitere staatliche Unterstützungsmöglichkeiten!

Tipp für junge Familien:

Beziehen Sie Ihre Familienplanung mit ein! Der Finanzierungsplan sollte so angelegt sein, dass die monatlichen Raten auch mit nur einem Gehalt bewältigt werden können, falls ein Gehalt – im Falle einer Schwangerschaft oder der darauffolgenden Erziehungszeit – ausfällt.



Wussten Sie schon ...

... dass 80 Prozent der Immobilienbesitzer mindestens alle fünf Jahre renovieren?

In Rheinfelden

Ihr Ansprechpartner in allen Finanzangelegenheiten:

- private Altersvorsorge
- Vermögensanlage und Vermögensaufbau
- Baufinanzierung und Bausparen zu Top-Konditionen
- Optimierung staatlicher Förderungen
- Postbank Girokonto
- Top-Versicherungsangebote

Wir beraten Sie gerne, auf Wunsch auch bei Ihnen zu Hause!

**Postbank
Finanzberatung AG
Ingrid Borst**

**Basler Straße 2A
79618 Rheinfelden,
Tel. 07623 798440**



Das richtige Grundstück



**GANZ + RUTNER
INGENIEUR GMBH**

**D - 79618 RHEINFELDEN / BADEN BROMBACHSTRASSE 10
TEL. 0049(0)7623-5512 u. 9 66 89-0 FAX 0049(0)7623-50 678
www.ganzrutner.de E-MAIL: gri@ganzrutner.de**

**TIEFBAUPROJEKTE UND BAULEITUNG - WASSERVERSORGUNGSANLAGEN
- ENTWÄSSERUNGSSYSTEME - KLÄRANLAGEN - STRASSEN UND WEGE
- KLEINWASSERKRAFTANLAGEN - SONDERPLANUNGEN - UMWELTSCHUTZ
- INGENIEURVERMESSUNG - VERMESSUNGSTECHNISCHE GUTACHTEN
- EDV - SIGEKO - FEUERWEHRPLÄNE**

„Baugrund, 800 Quadratmeter, sonnige Lage“ lautet eine vielversprechende Anzeige im Immobilien-Teil der Tageszeitung. Die Wahl des Grundstücks bedeutet einen wichtigen Schritt in Richtung Eigenheim. Doch auch hier sind einige wichtige Faktoren zu beachten, um unvorhergesehene Überraschungen später zu vermeiden. Denn die Entscheidung für einen bestimmten Standort ist nicht so einfach rückgängig zu machen wie die Wahl eines Vorhangstoffs oder der Farbe für das Sofa. Deshalb sind Information, Zeit und Geduld unbedingt Voraussetzungen.

Auf der Suche nach dem perfekten Platz

Da es sich um den Mittelpunkt Ihres zukünftigen Lebens handelt, sollten Sie bei der Standortsuche besonders sorgfältig vorgehen. Vorab sind einige Fragen zu klären: Wird ein Grundstück in der Stadt oder auf dem Land bevorzugt? Soll es ruhig und abgeschieden liegen oder schnellen Zugang zum Zentrum bieten? Richtlinien liefern hier nur die eigene finanzielle Situation und die Frage, ob Ihr Vorhaben – wenn es sich um einen Neubau handelt – auf

diesem Stück Land zu realisieren ist. Die Bebaubarkeit können Sie über die Gemeinde im Flächennutzungs- oder Bebauungsplan in Erfahrung bringen.

Tipp:

Verwechseln Sie nicht Bauerwartungsland mit Bauland, da sich der Baubeginn bei ersterem um einige Zeit hinauszögern kann, bis es als Bauland freigegeben wird.

Auf dem Weg zum eigenen Grundstück holen Sie am besten anfangs Informationen über bestehende Angebote durch Zeitungsannoncen, die Gemeindeverwaltung, das Internet, Banken und Sparkassen oder einen Immobilienmakler ein. Wurde eine Auswahl an Objekten getroffen, sollten diese nach bestimmten Kriterien überprüft werden.

- Wie weit entspricht die Infrastruktur um das gewünschte Grundstück den persönlichen Bedürfnissen? Der Arbeitsplatz sollte gut zu erreichen sein, ein Hausarzt und bestimmte Fachärzte sollten sich in der Nähe befinden und auch zu Familie sowie Freunden sollte der Weg nicht allzu weit sein.
- Was bietet das öffentliche Leben in der Umgebung? Schule und Kindergarten sollten in der näheren Umgebung sein, gewisse Freizeit- und Sportangebote verschönern das Leben und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten werden benötigt.
- Wie sieht das nähere Wohnumfeld aus? Die Verkehrslage sollte nicht belastend sein, Industrie- und Gewerbegebiete in der Nähe sind meist unerwünscht, aber Park- und Grünanlagen erhöhen die Lebensqualität.

- Wie verhält es sich mit Umwelteinflüssen? Die Lärmbelastung sollte so gering wie möglich gehalten werden, Gegenden mit erhöhter Luftverschmutzungsgefahr sollten gemieden werden und optimalerweise sollte sich das Grundstück in einer sonnigen Lage befinden.

Als Grundregel ist zu beachten, dass Sie ein Grundstück mehrmals – morgens, abends, werktags, am Sonntag usw. – besichtigen sollten, um einen richtigen Eindruck davon zu bekommen.

Wie darf auf dem Grundstück gebaut werden?

Das ist eine gute Frage – denn es gibt gewisse Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten, mit denen Sie sich besser im Voraus schon vertraut machen.

Richtlinien zum Bauen liefern die Vorschriften des Flächennutzungs- und Bebauungsplans der jeweiligen Gemeinde sowie grundsätzlich die Bauordnungen, die sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene existieren. Nicht zuletzt hat auch die geografische Lage des Grundstücks Einfluss auf den Bau. Bestimmte Vorhaben wie Solaranlagen knüpfen sich an standortgebundene Vorgaben. Zu überprüfen ist auch unbedingt die Bodenbeschaffenheit, die durch von der Norm abweichende Eigenarten zu erheblichen Mehraufwendungen führen kann. Im Zweifelsfall ist ein Bodengutachter zu Rate zu ziehen. Des Weiteren spielen die Katasterunterlagen sowie die Auskunft über Baulasten eine Rolle und auch nachbarrechtliche Vereinbarungen gemäß der Landesbauordnung und dem Nachbarschaftsrecht müssen beachtet werden.

Info:

Ein Grundstück ist bebaubar,

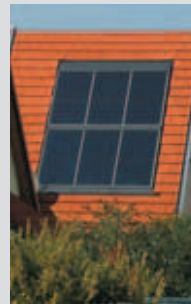
- wenn es im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt.
- wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, und sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- wenn es im Außenbereich liegt, jedoch nicht einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und seine Erschließung gesichert ist.

Generell gilt, dass ohne ausreichend benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ein Baugrundstück nicht bebaubar ist. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Der Grundstückskaufvertrag

Wurde nun das persönliche Traumgrundstück ausgewählt, geht es ans Eingemachte. Der Kaufvertrag soll abgeschlossen werden, der – laut Vorschrift des Gesetzgebers – nur durch eine notarielle Beurkundung rechtliche Wirksamkeit erlangt.

Da Sie als Käufer die Kosten für den Notar tragen werden, sollten Sie sich auch die Möglichkeit einräumen, diesen selbst zu wählen.



Wussten Sie schon ...

... dass über 80 Prozent der befragten Deutschen energiesparende Maßnahmen in ihrem Haushalt ergreifen?

Dipl. Ing. **Ulrike Kammerer**

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

**Augster Straße 29
D-79618 Rheinfelden**

Fon: +49 (0) 76 23 – 7 49 44 0
Fax: +49 (0) 76 23 – 7 49 44 23
info@vermessung-kammerer.de

Vermessungserfahrungen seit über 50 Jahren

Ingenieurvermessung

LBO-Lageplan

Schnurgerüst

Katastervermessung

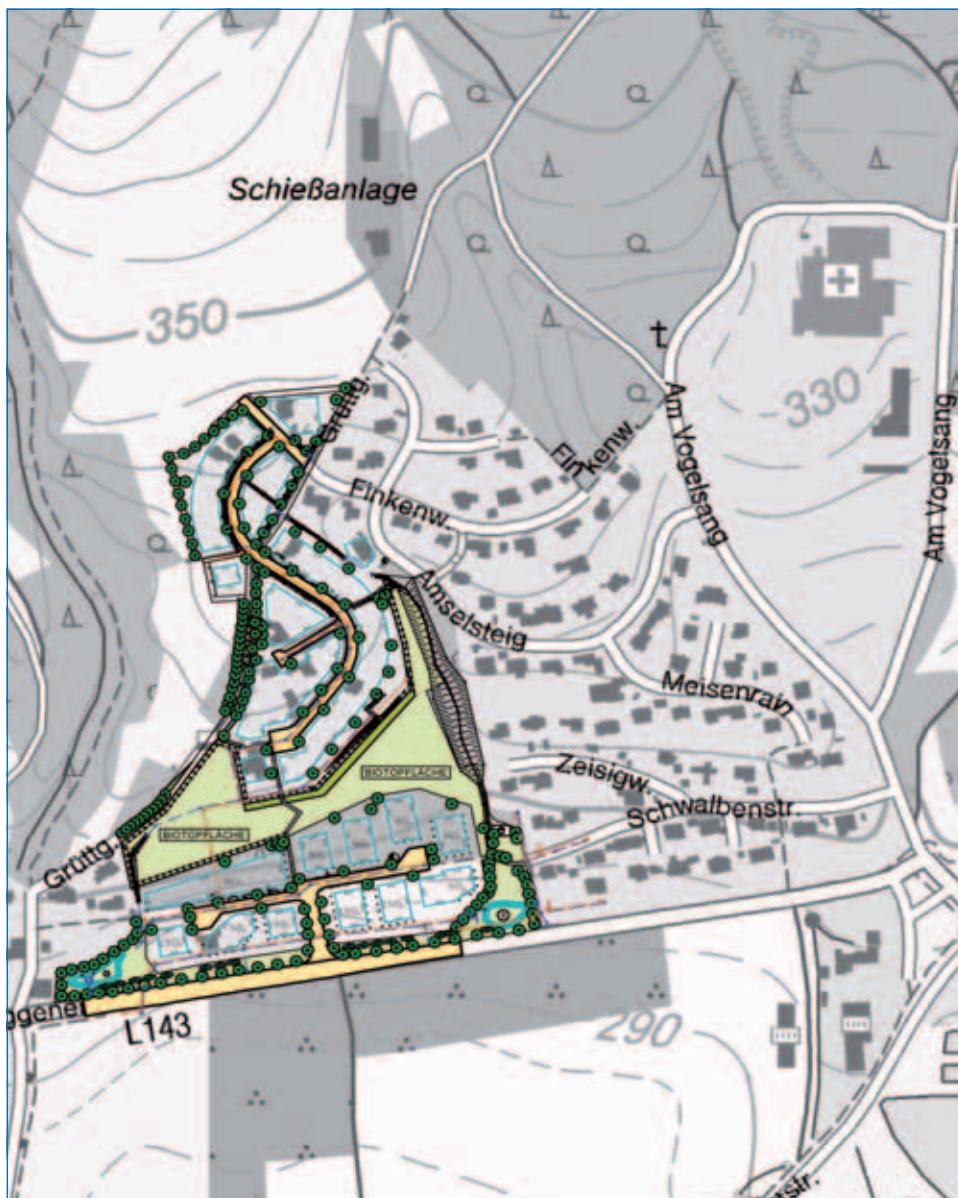
Grenzvorseiung

Grundstückseinteilung

Er wird einen Kaufvertragsentwurf vorlegen, den Sie sorgfältig im Vorab prüfen können. Vergleichen Sie den Preis mit dem anderer Objekte ähnlicher Größe und werden Sie aufmerksam, wenn er deutliche Abweichungen zeigt. Informationen über die Wertlage der Grundstücke sind in der Gemeindeverwaltung frei zugänglich. Neben den Kosten für den reinen Grundstückserwerb dürfen die anfallenden Nebenkosten nicht vergessen werden: Der

Notar muss bezahlt werden, der Preis für die Grundbucheintragung beträgt 0,5 Prozent des Kaufpreises und für die Grunderwerbssteuer muss mit circa 3,5 Prozent des Gesamtkaufpreises gerechnet werden. In den Bundesländern Berlin, Hamburg und Sachsen-Anhalt beträgt die Grunderwerbssteuer circa 4,5 Prozent.

Nach der Überprüfung des Vertrags findet ein Termin beim Notar statt, der nach erfolgter Zahlung veranlasst, dass der Käufer zum rechtmäßigen Eigentümer wird. Dies wird rechtlich wirksam mit dem Eintrag ins Grundbuch.



Baugebiet Vogelsang-West

Die Stadt bietet z. Zt. im Baugebiet „Vogelsang-West“ verschiedene Grundstücke zum Verkauf an. Im südlichen Teil des Baugebietes haben Sie eine Vielzahl von Möglichkeiten, um Ihr Eigenheim zu verwirklichen. Sie können ein Einfamilienhaus, Doppelhaushälften sowie Terrassenhäuser errichten. Die einzelnen Grundstücke sind leicht veränderbar (von 560 qm bis 1.600 qm). Im nördlichen Teil liegen die Grundstücksgrößen bei etwa 750 qm bis 1.020 qm.

Ansprechpartner

Stadtverwaltung
Kirchplatz 2
79618 Rheinfelden (Baden)

Herr Kaufmann
Telefon: 07623 95-307
E-Mail:
r.kaufmann@rheinfelden-baden.de

Frau Turturro
Telefon: 07623 95-306
E-Mail:
s.turturro@rheinfelden-baden.de

Bauvorschriften in Grundzügen

Das Baurecht – allgemein –

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzlich unterschiedliche Bereiche:

Das Bauplanungsrecht klärt vorab, wo und was prinzipiell gebaut werden darf. Die genauen Regelungen finden sich im Baugesetzbuch (BauGB). Außerdem geben die Bebauungspläne als Ortsrecht der Gemeinden zusammen mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Auskunft. Das Bauplanungsrecht ist bundesweit einheitlich. Das Bauordnungsrecht wiederum ist geregelt durch die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO). Darin wird genau festgelegt, wie und unter welchen Umständen gebaut werden darf. Es beschäftigt sich also mit der konkreten Ausführung des Bauvorhabens. Damit ein Bauvorhaben genehmigt wird, muss sowohl eine Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht gegeben sein, als auch mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

Das Bauplanungsrecht

Bauleitplanung

Die Bauleitplanung regelt die bauliche Nutzung von Grund und Boden allgemeinverbindlich. Aufgrund der kommunalen Selbstverwaltung und der damit einhergehenden Planungshoheit wird die Bauleitplanung von den Gemeinden erstellt.

Die Bauleitplanung ist gegliedert in zwei Stufen: Als Vorbereitung dient der für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellte Flächennutzungsplan, anschließend wird der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) erarbeitet. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dabei soziale, wirtschaftliche und umweltschonende Anforderungen nachhaltig berücksichtigen. Dadurch wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung garantiert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der auch vorbereitender Bauleitplan genannt wird, versteht sich als erste grobe Planung bezüglich der Nutzung des Gemeindegebietes. Er liefert also eine Richtlinie, ob eine Fläche zum Bei-

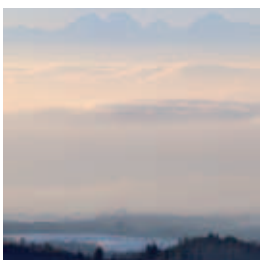
spiel zum Wohnen, Arbeiten oder für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden soll. Er umfasst im Gegensatz zum Bebauungsplan das gesamte Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan besitzt allerdings noch keine allgemeine Verbindlichkeit, es entsteht also kein Anspruch auf die dargestellte Nutzung. Ein Bebauungsplan, der diese Eigenschaft dann aufweist, kann jedoch nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungsplan

Die Gemeinde beschließt aus dem Flächennutzungsplan folgend die Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan, § 30 BauGB), wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist. Im Bebauungsplan werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen detailliert für relativ kleine Gemeindeteile festgelegt. Der Bebauungsplan weist ein Gebiet also als Misch-, Wohn- oder Industriegebiet aus, regelt die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie Baugrenzen. Zusammengefasst regelt der Bebauungsplan also, welches Gebäude wie und an welcher Stelle gebaut werden darf.

Viele Bebauungspläne beinhalten neben den eigentlichen Festsetzungen auch noch örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO über die genaue Ausgestaltung des Außenbereichs baulicher Anlagen. Hier kann zum Beispiel die Auswahl der Baustoffe und der Farben des Hauses sowie die Neigung der Dächer von Wohnhäusern eine Rolle spielen.

Als Bauinteressent sollten Sie sich daher auf jeden Fall bei der Gemeinde oder bei der



zuständigen Bauaufsichtsbehörde über den Inhalt des jeweiligen Bebauungsplanes informieren, um zu erfahren, ob Ihren Bauabsichten nichts im Wege steht.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Dieser Rechtsanspruch schließt jedoch nicht die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes mit ein.

Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (GOP) stellt innerhalb des Bebauungsplans sicher, dass die Belange des Naturschutzes berücksichtigt werden. Zudem wahrt er durch die Einplanung freier Grünflächen und Biotope den Erholungswert einer Region. In den meisten Bundesländern besitzt er allerdings nur Rechtswirksamkeit, wenn seine Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Wesentliche Ziele des Grünordnungsplans sind:

- Der Schutz von Biotopen und anderen schützenswerten Landschaften.
- Die Erhaltung von Grün- und Baumbestand.
- Die Negativwirkungen eines Bauvorhabens so minimal wie möglich zu halten.
- Die Begrünung der urbanen Flächen zur Erholungsnutzung.
- Ein attraktives Fuß- und Radwegenetzes zu gewährleisten.

Der GOP wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan erarbeitet. Die Belange betroffener Bürger

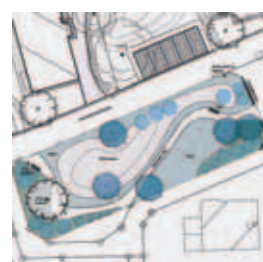
sowie Amtspersonen können artikuliert werden und fließen so in die Planung mit ein.

Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien kann eine Ausnahme und / oder Befreiung (§ 31 BauGB) ein eigentlich nicht zulässiges Vorhaben doch noch ermöglichen. Dabei bietet das Baugesetzbuch zwei Möglichkeiten. Zum einen kann eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen sein. Zum anderen können Sie einen städtebaulich begründeten Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung müssen Sie im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich beantragen, außerdem wird sie nicht bereits im Bebauungsplan aufgeführt. Befreiungen sind jedoch nur bei Einhaltung von zwei Gesichtspunkten möglich: Die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten dürfen nicht verletzt werden und die beantragte Abweichung muss außerdem städtebaulich vertretbar sein. In aller Regel muss deshalb eine besondere Grundstückssituation eine Befreiung rechtfertigen. Individuelle Gründe, die sich nicht auf das Grundstück beziehen, sondern Sie als Person betreffen, sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten und den Nachbarnschutz berücksichtigenden Antrag mit der Gemeinde und mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde klären.

Einvernehmen der Gemeinde

Die Gemeinde muss am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden, um die gemeindliche Planungshoheit sicherzustellen. Gemäß § 36 BauGB entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig. Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubegehren und nimmt zur Erschließung Stellung.



Vorhaben- und Erschließungsplan

Auch der Vorhaben- und Erschließungsplan hat wie der normale Bebauungsplan die Aufgabe, für eine genau festgelegte Fläche Baurecht zu schaffen. Allerdings gibt es zwei grundlegende Unterschiede. Erstens besteht eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung, was beim Bebauungsplan nicht der Fall ist. Zweitens gibt es im Verfahren zur Erarbeitung des Planes einen Unterschied: Hier agiert eine Privatperson, der als Vorhaben- und Erschließungsträger zunächst seine Pläne mit der Stadt abstimmt. Diese Pläne werden im Anschluss dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vorgelegt. Zusätzlich schließen die Stadt und die Privatperson einen bindenden Vertrag. Darin wird unter anderem festgelegt, dass der Vorhabenträger sein Vorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraumes durchführt.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies kann unterschiedliche Gründe haben. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten entstanden, da Bebauungspläne erst seit 1960 Anwendung finden. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn sich das geplante Gebäude sowohl bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, als auch hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt ohne das Ortsbild zu stören. Zudem muss die Erschließung vollständig gesichert sein und ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima darf nicht gefährdet werden. Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien der Zulässigkeit eines Vorhabens. Sie müssen sich auf viele Anpassungen Ihres Bauvorhabens einstellen, wenn sich die bereits vorhandenen Gebäude sehr homogen präsentieren. Daher lohnt es sich auf jeden Fall, einen genauen Blick auf das Gebiet zu werfen, in dem Sie Ihr Bauvorhaben verwirklichen wollen.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Außenbereich

Der Außenbereich bezeichnet ein Gebiet der Gemeinde, für das kein Bebauungsplan vorliegt und das außerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt. Grundsätzlich darf im Außenbereich nicht gebaut werden (§ 35 BauGB). Er soll Erholungswert bieten und ist für land- und forstwirtschaftliche Nutzung prädestiniert. Planen Sie dennoch ein Vorhaben in diesem Bereich, lohnt es sich, mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde frühzeitig in Kontakt zu treten.

nehmigungsbehörde frühzeitig in Kontakt zu treten.

Das Bauplanungsrecht erlaubt eine Bebauung in diesem Bereich nur, wenn Sie ein so genanntes privilegiertes Vorhaben planen und Ihnen öffentliche Interessen nicht im Wege stehen. Zu den privilegierten Bauvorhaben zählen unter anderem land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Windenergieanlagen, Biomasseanlagen und gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder sich in einem Wohngebiet nachteilig auf ihre nähere Umgebung auswirken würden. Auch solche Bauvorhaben dürfen allerdings nicht gewissen öffentlichen Belangen bezüglich des Umweltschutzes, Denkmalschutzes oder der Wasserwirtschaft widersprechen. Ferner dürfen auch die Regelungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans nicht verletzt werden. Nur wenn diese beiden Bedingungen erfüllt sind, ist ein Bauvorhaben innerhalb des Außenbereichs zulässig.

Wenden Sie sich im konkreten Falle direkt an die Baugenehmigungsbehörde, wenn Sie weitere Fragen haben.

Fazit:

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) 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).

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 (LBO) in der Fassung von 2010. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Eine Baugenehmigung muss immer dann erteilt werden, wenn dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Ergänzend zur LBO wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

Abstandsflächen (§ 5 LBO)

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens zweieinhalb Meter Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten.

„Bei der Bemessung der Abstandsfläche bleiben außer Betracht

- untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als eineinhalb Meter vor die Außenwand vortreten,

- Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als fünf Meter sind, nicht mehr als eineinhalb Meter vortreten und von Nachbargrenzen mindestens zwei Meter entfernt bleiben.“

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

- „allgemein 0,4 der Wandhöhe,
- in Kerngebieten, Dorfgebieten und in besonderen Wohngebieten 0,2 der Wandhöhe,
- in Gewerbegebieten und in Industriegebieten sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,125 der Wandhöhe.

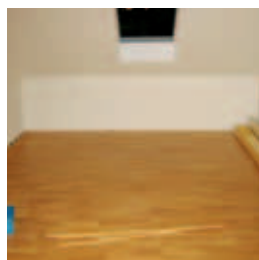
Sie darf jedoch zweieinhalb Meter, bei Wänden bis fünf Meter Breite zwei Meter nicht unterschreiten.“

Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der oben genannte Mindestgrenzabstand von zweieinhalb Metern ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

Abstandsflächen in Sonderfällen (§ 6 LBO)

„In den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind zulässig:

1. Gebäude oder Gebäudeteile, die eine Wandhöhe von nicht mehr als einem Meter haben.
2. Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis drei Meter und einer Wandfläche bis 25 Quadratmeter.
3. Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, soweit sie nicht höher als zweieinhalb Meter sind oder ihre Wandfläche nicht mehr als 25 Quadratmeter beträgt.
4. Landwirtschaftliche Gewächshäuser, die nicht unter Nummer zwei fallen, soweit sie mindestens einen Meter Abstand zu Nachbargrenzen einhalten.“



Die am Bau Beteiligten

Grundsatz (§ 41 LBO)

„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 und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen 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.

Bauherr (§ 42 LBO)

„Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen oder kenntnisgabepflichtigen Bauvorhabens einen geeigneten Entwurfsverfasser, geeignete Unternehmer und einen geeigneten Bauleiter zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen an die Baurechtsbehörde.

Bei Bauarbeiten, die unter Einhaltung des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden, ist die Bestellung von Unternehmern nicht erforderlich, wenn genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken.“

„Kenntnisgabepflichtige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden.“

Entwurfsverfasser (§ 43 LBO)

„Der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass sein Entwurf den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Zum Entwurf gehören die Bauvorlagen und die Ausführungsplanung; der Bauherr kann mit der Ausführungsplanung einen anderen Entwurfsverfasser beauftragen.

Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachplaner zu bestellen. Diese sind für ihre Beiträge verantwortlich. Der Entwurfsverfasser bleibt dafür verantwortlich, dass

die Beiträge der Fachplaner entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden.“

Unternehmer (§ 44 LBO)

„Jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass seine Arbeiten den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend ausgeführt und insoweit auf die Arbeiten anderer Unternehmer abgestimmt werden. Er hat insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle, insbesondere die Tauglichkeit und Betriebssicherheit der Gerüste, Geräte und der anderen Baustelleneinrichtungen sowie die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu sorgen. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachkräfte zu bestellen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich. Der Unternehmer bleibt dafür verantwortlich, dass die Arbeiten der Fachkräfte entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden.“



Bauleiter (§ 45 LBO)

„Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Bauausführung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Entwürfen des Entwurfsverfassers entspricht. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten; die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.

Hat der Bauleiter nicht für alle ihm obliegenden Aufgaben die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachbauleiter zu bestellen. Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. Der Bauleiter bleibt für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen seiner Tätigkeiten mit denen der Fachbauleiter verantwortlich.“

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 49 LBO)

Grundsätzlich bedarf die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist.

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.

Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 50 LBO)

Der § 50 LBO legt 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 Entscheidungen trifft die zuständige untere Baurechtsbehörde. Instandhaltungsarbeiten sind verfahrensfrei.

Genehmigungsverfahren

Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO)

Der Absatz eins dieser Vorschrift führt die Bauvorhaben auf, auf die das Kenntnisgabeverfahren anwendbar ist. Das sind:

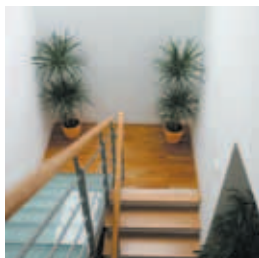
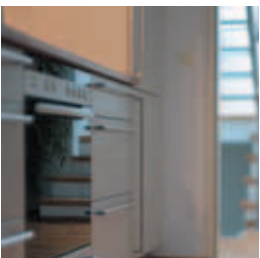
- Wohngebäude,
- Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern (Gebäudeklasse 1-3), ausgenommen Gaststätten,
- sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind sowie
- Nebengebäude und Nebenanlagen zu oben genannten Bauvorhaben.

Ausgenommen sind Sonderbauten, falls diese nicht bereits zu den verfahrensfreien Vorhaben nach § 50 gehören.

Der Absatz zwei regelt die Voraussetzungen, unter denen dieses Verfahren durchgeführt werden kann. Die obigen Vorhaben müssen demnach:

- innerhalb des Geltungsbereiches eines Baubauungsplanes (nach dem 29.06.1961 rechtsverbindlich geworden) oder im Geltungsbereich einer Satzung nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und
- außerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre liegen.

Die Baurechtsbehörde prüft die ihr vorgelegten Bauvorlagen nicht. Deswegen ungeachtet müssen diese Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Verantwortlich dafür ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser.



„Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Baurechtsbehörde auf besonderen Antrag. Der Bauherr kann beantragen, dass für die obigen Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.“

Baugenehmigungsverfahren (§ 58 LBO)

Wenn keine Ausnahmeregelung greift, wird im Baugenehmigungsverfahren ganz regulär der gesamte Bauantrag auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft.

„Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.“

Für den Fall, dass mehrere Behörden an einem Genehmigungsverfahren beteiligt sind, existiert die sogenannte Konzentrationswirkung. Im Fall des Baugenehmigungsverfahrens bedeutet dies, dass in der Regel alle für das Bauvorhaben erforderlichen Genehmigungen in der Baugenehmigung enthalten sind. Die Gemeinde ist dafür zuständig, sich mit allen zuständigen Stellen abzusprechen.

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

Teilbaugenehmigung (§ 61 LBO)

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. „Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zugelassen werden, wenn nach dem Stand der Prüfung des Bauantrags gegen die Teilausführung keine Bedenken bestehen (Teilbaugenehmigung).“

Diese Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis, zum Beispiel bei einem schwierigen Bauvorhaben, den Beginn der Bauarbeiten vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu gestatten.

Geltungsdauer der Genehmigung (§ 62 LBO)

„Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist.“

Die Frist nach Absatz eins kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren schriftlich verlängert werden. Die Frist kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Baurechtsbehörde eingegangen ist.“

Bauvorbescheid (§ 57 LBO)

Der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids soll abklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner baurechtlicher Fragen für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen:

- Ist das Grundstück grundsätzlich bebaubar?
- Welches Maß und welche Art der baulichen Nutzung ist zulässig?
- Ist eine Ausnahme oder Befreiung möglich?

Die Bauvoranfrage kann formlos gestellt werden. Die jeweilige Bauaufsichtsbehörde erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung hinsichtlich einzelner, im Antrag gestellter Fragen. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung, das heißt die Gültigkeit des Bauvorbescheids, beträgt drei Jahre. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändern sollte.

Der Bauantrag

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist in zweifacher Ausfer-

tigung bei der Gemeinde einzureichen. Falls die Gemeinde nicht die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist, müssen Sie den Bauantrag in dreifacher Ausfertigung abgeben.

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.

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

- Ein Übersichtsplan,
- ein einfacher oder qualifizierter Lageplan,
- die Bauzeichnungen,
- die Baubeschreibung,
- der Standsicherheitsnachweis, die Ausführungszeichnungen und die anderen bautechnischen Nachweise,
- die Darstellung der Grundstücksentwässerung.

Die Bauaufsichtsbehörde kann jedoch weitere Unterlagen fordern, wenn diese zur Beurteilung der Baumaßnahme oder der baulichen Anlage erforderlich sind.

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.“

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

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 gegebenenfalls mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und eventuell Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

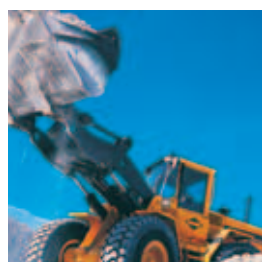
„Im Kenntnissgabeverfahren hat die Gemeinde innerhalb von fünf Arbeitstagen

- dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich zu bestätigen und
- die Bauvorlagen sowie Anträge nach § 51 (Kenntnissgabeverfahren), wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, unter Zurückbehaltung einer Ausfertigung an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten.“

Vorstehendes gilt nicht, wenn die Gemeinde feststellt, dass

- die Bauvorlagen nicht vollständig sind,
- die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist,
- eine hindernde Baulast besteht oder
- planungsrechtliche Belange entgegenstehen.

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



Fristen im Genehmigungsverfahren, gemeindliches Einvernehmen (§ 54 LBO)

„Die Baurechtsbehörde hat innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu überprüfen. Sind sie unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, hat die Baurechtsbehörde dem Bauherrn unverzüglich mitzuteilen, welche Ergänzungen erforderlich sind und dass ohne Behebung der Mängel innerhalb der dem Bauherrn gesetzten, angemessenen Frist der Bauantrag zurückgewiesen werden kann.“

Über den Bauantrag entscheidet die Baurechtsbehörde innerhalb von zwei Monaten. Bei einigen Ausnahmeregelungen, wie zum Beispiel bei einem Bauvorbescheid, muss sie bereits nach einem Monat eine Entscheidung fällen. Diese Fristen beginnen, wenn der Bauantrag vollständig der Baurechtsbehörde vorliegt. Eine Fristverlängerung um einen weiteren Monat ist nur ausnahmsweise zulässig.

Nachbarbeteiligung (§ 55 LBO)

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine dauerhafte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Harmonisch nebeneinander zu leben ist sicherlich besser, als sich dem Stress von ständigen Streitereien auszusetzen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen. Starten Sie daher am Besten von Anfang an die Beziehung zu Ihren Nachbarn auf dem richtigen Fuß.

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern und verteuern, falls es zu einem Rechtsstreit kommt. Vor allem, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, könnten Probleme auftreten, denn als direkt Betroffener kann der Nachbar die Baugenehmigung anfechten.

Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben hat zwar keine aufschiebende Wirkung. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

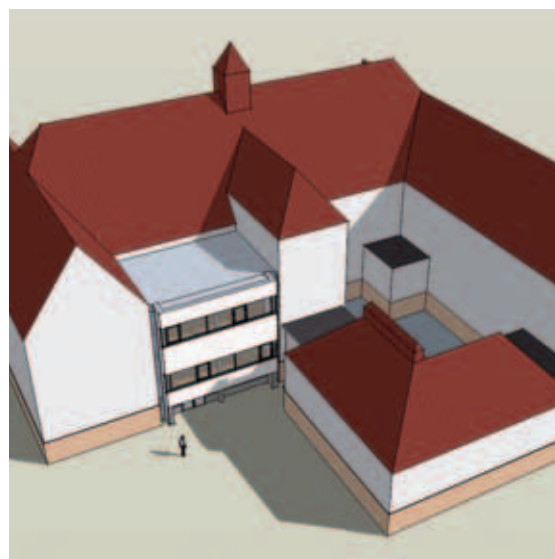
Dieser Paragraph legt daher fest, dass die Gemeinde die Eigentümer angrenzender Grundstücke von dem Bauantrag benachrichtigt. Das kann entfallen, wenn eine schriftliche Zustimmungserklärung vorliegt oder die Nachbarn durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt werden.

Einwendungen müssen innerhalb von vier Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung bei der Gemeinde schriftlich eingereicht werden. Diese leitet die Einwendungen mit ihrer Stellungnahme an die Baurechtsbehörde weiter. Bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren müssen Bedenken gegen das Bauvorhaben innerhalb von zwei Wochen bei der Gemeinde vorgebracht werden.

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 rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis, das bei der jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt wird, eingetragen werden.

Dabei verpflichtet sich ein Grundstückseigentümer – in der Regel ein beteiligter Nachbar – in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.



Die wichtigsten Baulasten dienen der Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast oder Anbaubaulast),
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Zusammenfassungsbaulast),
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

Die häufigsten Arten der Baulast sind die Abstandsbaulast und die Anbaubaulast. 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 Abstandsbaulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, es wird nur eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt.

Bei der Anbaubaulast erklärt der Eigentümer des Nachbargrundstückes, dass er an ein auf seiner Grenze ohne Abstand errichtetes Gebäude entsprechend anbauen wird.

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

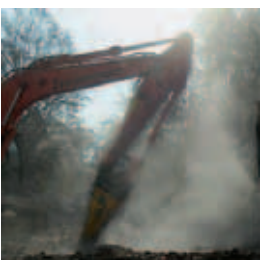
Die Baulast muss in schriftlicher Form oder als Niederschrift abgegebene Erklärung von allen Grundstückseigentümern unterschrieben werden. Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden.

Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

Bauen ohne Baugenehmigung

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



Denkmalschutz

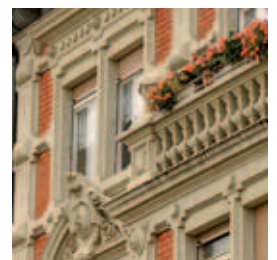


Die Erhaltung von Denkmälern ist eine äußerst wichtige Aufgabe. Dabei geht es nicht nur um historische Prunkstücke, sondern besonders um den Erhalt von Zeugnissen unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Gemeindebereiche und um Einzelbauten. Baudenkmäler sind nicht nur schön und repräsentativ, sie stoßen bei Immobilienkäufern insbesondere unter steuerlichen Gesichtspunkten auf Interesse. Die Gebäudeherstellungskosten für Baudenkmäler können über einen Zeitraum von zehn Jahren mit jährlich bis zu zehn Prozent abgesetzt werden. Voraussetzung ist, dass die Denkmaleigenschaft bereits vor Aufnahme der Bauarbeiten anerkannt ist.

Hausbesitzer sind trotz dieser Bedeutung oft nicht sonderlich begeistert, wenn sie erfahren, dass ihr Anwesen unter Denkmalschutz gestellt wurde. Alle Veränderungen an denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden innerhalb einer Gesamtanlage bedürfen einer Baugenehmigung oder zumindest einer denkmalpflegerischen Erlaubnis gemäß § 6 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

In der Praxis heißt das, dass grundsätzlich jede Veränderung an einem Gebäude innerhalb eines Ensembles oder in und an einem Baudenkmal genehmigungspflichtig oder erlaubnispflichtig ist. Ohne Rücksprache mit den zuständigen Stellen dürfen deshalb niemals verändernde Maßnahmen an Baudenkmalern vorgenommen werden.

Bei der Baugenehmigungsbehörde können Sie erfragen, was im Einzelnen baugenehmigungs- oder erlaubnispflichtig ist.



Energieeffizienz in Alt- und Neubau



Altbauten verschlingen eine unvorstellbare Menge an Heizenergie. In früheren Jahren war es keine Seltenheit, dass ein Haus in einem Jahr 200 bis 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter verbraucht hat – das entspricht circa 20 bis 30 Litern Heizöl pro Quadratmeter.

In den achtziger Jahren setzte dann die Entwicklung energiesparender Maßnahmen ein, die den Verbrauch zunächst auf zehn bis fünfzehn Liter pro Quadratmeter und Jahr senkte. Dies wurde fortgeführt, bis die ersten Passiv- oder 1,5-Liter-Häuser entstanden, die heute nur noch von so genannten Null-Energie-Häusern übertroffen werden.

So sind Neubauten heutzutage überaus energieeffizient – und auch Altbauten können dank technischer Erneuerungen so saniert werden, dass ein hohes Maß an Energie eingespart werden kann.

Mitdenken
fängt beim
Strom an!

www.energiesdienst.de



NaturEnergie



- Holzbau
- Innenausbau
- Dachfenster
- Sanierung
- Treppenbau
- Solaranlagen

Alois Kühn
Zimmermeister

DachKomplett 
Qualität verbindet

Kellermatten 9 · 79618 Rheinfeldern / Eichsel
Tel.: 07623 - 4 08 59 · Fax: 4 08 69
E-Mail: kuehn-alois@t-online.de

www.zimmereikuehn.de



Hinweis:

Passivhäuser sollen Sommer wie Winter ohne ein separates Kühl- oder Heizsystem auskommen. Diese enorme Energieeinsparung erreichen die Gebäude durch sehr gute Wärmedämmung, die Verluste nahezu vollständig vermeidet und solare Wärmeeinträge effektiv nutzt. Durch Fenster und die Wärmeproduktion von Personen und Geräten sind Wärmegewinne möglich. Ist dann noch Wärme erforderlich, kann diese durch erwärmte Frischluft in die Räume gebracht werden. Passivhäuser verfügen aufgrund der luftdichten Gebäudehülle über Lüftungsanlagen. So kann ein kontrollierter Luftaustausch gewährleistet werden.

Die wichtigsten Passivhauskriterien sind:

Jahresheizwärmebedarf $< 15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Maximale Heizwärmelast $< 10 \text{ W/m}^2$, um auf ein gesondertes Heizsystem verzichten zu können

Wärmedurchgangskoeffizient $U < 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ für Wand, Dach und Fußboden und Wärmebrückenfreiheit

Fenster: $U_w < 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$; $g > 50\text{-}60\%$

Luftdichtheit: maximal 0,6-facher Luftwechsel bei 50 Pa Druckdifferenz ($n < 0,6 \text{ h}$)

Lüftungsanlage mit Abluftwärmerückgewinnung mit einem Wärmebereitstellungsgrad $> 75\%$,

Stromeffizienz $< 0,45 \text{ Wh/m}^2$

Geld sparen und zum Umweltschutz beitragen

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständnis, dass ein umweltfreundliches Verhalten in punkto Heizen und Stromverbrauch notwendig ist, hat in unserer Gesellschaft einen festen Platz eingenommen. Nur die Umsetzung liegt noch in den Anfängen – obwohl gerade jetzt ausreichend technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen: Effiziente Fenster, hochwärmedämmende Außenbauteile sowie modernisierte Abluftanlagen sind nur eine kleine Auswahl der bestehenden Angebote. Je mehr Energie Sie durch solche Maßnahmen einsparen, um so mehr schonen Sie die Umwelt – und das zahlt sich aus: Die Investition in energieeffiziente Bauteile lohnt sich sowohl beim bestehenden Eigenheim als auch beim Bau eines neuen Gebäudes. Denn Ihre Betriebskosten werden sich beachtlich verringern und die Anschaffungskosten werden sich schnell amortisieren. Planen Sie



KLEIN



Holz + Pellet



Wellness-Bäder



Solar



Sanitär * Heizung * Meisterbetrieb

Umweltbewusste Technologie in Alt- u. Neubau

Gas- und Ölheizung – Holz – Pelletheizung

Fußbodenheizung – Kaminsanierung

Edelstahlkamine – Solaranlagen – Sanitäre Anlagen

Wohlfühlbäder – Enthärtungsanlagen

www.klein-rheinfelden.de



D-79618 Rheinfelden / CH-4052 Basel



Telefon D-07623-40228

dieses bauliche Vorhaben gewissenhaft und vorausschauend: Denn nur durch die richtige Kombination und Anpassung verschiedener Faktoren ergibt sich der gewünschte Effekt.

Tipp:

Der Energieverbrauch eines Hauses sinkt enorm, wenn das Haus entsprechend ausgerichtet ist – im besten Fall nach Süden – und wenn es sich bei dem Gebäude um eine kompakte Form handelt. „Kompakt“ bedeutet: Die Außenfläche ist relativ klein im Verhältnis zum Rauminnen und es gibt deshalb sehr wenig Energie nach draußen ab.

Die Energieeinsparverordnung

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2002 und 2007 wurden erstmals Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in Kilowatt pro Quadratmeter und Jahr, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird. Diese Größe stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes mit deren Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen.

Nachdem mit der EnEV 2007 im Wesentlichen Regelungen für Energieausweise für Bestandsgebäude eingeführt worden sind, wird nun mit der EnEV 2009 das Anforderungsniveau an Neubau und Bestände in einem ersten Schritt verschärft. Das Ziel ist es, den Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung im Gebäudebereich um rund 30 Prozent zu senken. Damit soll die Senkung der CO₂-Emissionen in Deutschland einhergehen.

Ebenfalls ab Januar 2009 müssen Hausbesitzer bei Neubauten einen Teil ihrer Wärme aus Erneuerbaren Energien produzieren – also mit Solarwärmanlagen, Wärmepumpen oder Biomasseheizungen (EEWärmeG). Hausbesitzer können zwischen verschiedenen Systemen wählen: Zum Beispiel Holzpellettheizungen oder thermische Solaranlagen in Kombination mit normalen Heizungen oder Wärmepumpen. Wer keine Erneuerbaren Energien nutzen will, muss alternativ sein Haus deutlich besser dämmen, als es die Energieeinsparverordnung vorschreibt, um dadurch einen geringeren Energiebedarf zu erreichen.

Die wichtigsten Änderungen der EnEV 2009 im Überblick:

- Die energetischen Anforderungen an Außenbauteile, insbesondere in punkto Wärmedämmung, wurden verschärft. Der erforderliche Gebäudewärmeschutz ist um 15 Prozent gestiegen.
- Die primärenergetischen Anforderungen bei Neubau und Sanierung wurden verschärft: Die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss um 30 Prozent erhöht werden.
- Auch die oberste Geschossdecke muss unter bestimmten Voraussetzungen gedämmt werden.
- Nachtstromspeicherheizungen in Mehrfamilienhäusern werden stufenweise außer Betrieb genommen.
- Die Nachweis-Berechnung für Wohngebäude wird nun mit Hilfe eines Referenz-Wohnhauses durchgeführt.

Energieausweis ist Pflicht

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Die Energiepass-Pflicht regelt, dass bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Zertifikat über den Energiebedarf vorgelegt werden muss. So sollen Verbraucher objektiv informiert werden. Außerdem ermöglicht der Energiepass den Vergleich des Energiebedarfs verschiedener Objekte und wird so zum maßgeblichen Entscheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl. Der Energiepass gilt für das gesamte Gebäude und ist zehn Jahre gültig. Kernstück des Energiepasses ist der Energiekennwert, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird. Nach ihm werden die Gebäude eingeordnet. Mit der Änderung der EnEV ist ab Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude der Nachweis eines Energieausweises vorgeschrieben. Bei öffentlichen Gebäuden wird ein sogenannter Jahres-Primärenergiebedarf ermittelt, dessen Ergebnis der Gebäudebesitzer aushängen muss, damit es für die Öffentlichkeit einsehbar ist. Ausnahmeregelungen existieren für Zwangsversteigerungen und denkmalgeschützte Häuser.

Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten. Der ausführliche Bedarfsausweis basiert auf einer technischen Analyse des Gebäudes. Dafür nimmt der Energieausweisaussteller den energetischen Zustand von Dach, Wänden, Fenstern und Heizung genau unter die Lupe. Ob jemand viel heizt oder wenig, spielt für die Bewertung des Gebäudes im Energieausweis keine Rolle.

Grundlage für den einfachen Verbrauchsausweis sind dagegen die Heizkostenabrechnungen der Bewohner aus den letzten drei Jahren. Das Ergebnis im Verbrauchsausweis ist deshalb auch vom individuellen Heizverhalten der Bewohner abhängig. Beide Energieausweisvarianten enthalten Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen, mit denen Sie den Energieverbrauch im Gebäude senken können.

Die Qualität muss stimmen

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Ob Bedarfs- oder Verbrauchsausweis – Eigentümer sollten auf die Qualität des angebotenen Energieausweises und auf die Beratungsleistung des Ausstellers achten. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) empfiehlt zum Beispiel auch beim Verbrauchsausweis eine Vor-Ort-Begehung. So kann der Aussteller die Plausibilität der vorliegenden Verbrauchsdaten besser überprüfen und die Modernisierungsempfehlungen ausgehend vom konkreten Gebäude ermitteln.



Wussten Sie schon...

... dass 39 Prozent der Befragten bei einer Renovierung ihre Heizung erneuern und eine Wärmepumpe oder Solaranlage einbauen wollen?

Elektromeister
Herbert Bär
Elektro Bär
Burgstraße 18 • 79618 Rheinfelden



- Elektroanlagen • Elektroinstallationen
- Kundendienst und Reparatur-Service
- elektrische Geräte- und Anlagenprüfung nach BGV A3

Tel.: 07623 / 55 97 • Fax: 07623 / 79 55 57
www.elektro-baer.de
baer-elektro@t-online.de



Heizungsbau Winkler

- Edelstahlkamine
- Fußbodenheizungen
- Kundendienste
- Öl- und Gasfeuerungen
- Holzkessel
- Solaranlagen

79618 Rheinfelden • Ochsenmattstr. 12
Fax 0 76 23 / 5 92 59 • ☎ 0 76 23 / **5 92 41**
www.Heizungsbau-Winkler.de

Gebäude-Systemtechnik

Solar Kraft-/Wärmekopplung Licht
Lüftung Klima **Elektro Strom**
Service Industrie

Kundendienst Energie Photovoltaik
Antenne



79618 Rheinfelden (B.), Nollinger Str. 21
Telefon + 49 (0) 76 23/96 69 78-0
info@elektro-buck.de
www.elektro-buck.de



Künftige Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen

Eine weitere Novelle der Energieeinsparverordnung haben die federführenden Bundesministerien bereits angekündigt. Die künftige EnEV 2012 soll in einem weiteren Schritt sowohl für Neubauten als auch für Modernisierungen die energetischen Anforderungen nochmals verschärfen. Dies wird auch durch die neue EU-Gebäuderichtlinie notwendig, die im Juli 2010 in Kraft getreten ist und bis 2012 in allen EU-Mitgliedsstaaten in nationales Recht umgesetzt werden soll. Kernpunkt der Neuregelung ist die weitere Vereinheitlichung der Standards und Methoden, aber auch die Verschärfung der Anforderungen an die Energieeffizienz, sowohl bei neuen als auch bei beste-

henden Gebäuden, die einer umfassenden Renovierung unterzogen werden. Neubauten sollen ab 2020 „Niedrigstenergiegebäude“ sein. Niedrigstenergiegebäude sind Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf sollte zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden. Behörden als Eigentümer müssen bereits ab 2018 diese Verpflichtung mit Vorbildwirkung erfüllen. Zusätzliche Anforderungen stellt die neue Richtlinie auch an den Energieausweis, in dem die Kennwerte zur Energieeffizienz vermerkt sind. Diese Indikatoren sollen beispielsweise bei Verkaufs- und Vermietungsanzeigen angegeben werden müssen.

Erfolgreich sanieren

An Gebäuden, die vor mehreren Jahrzehnten erbaut wurden, macht sich das Alter meist deutlich bemerkbar. Denn die Witterung, die Abnutzung durch die Bewohner sowie weitere Einflüsse ziehen auch ein standfestes Haus in Mitleidenschaft. Und auch aus energetischer Sicht sind traditionelle Gebäude nicht sehr effektiv. Dennoch ist der Kauf eines älteren Hauses eine interessante Alternative zu einem Neubau, denn die Käufer profitieren von den bestehenden Strukturen und haben die Möglichkeit, das Haus im Zuge einer Komplettsanierung den heutigen Anforderungen anzupassen.

Was bedeutet es nun, ein Gebäude zu „sanieren“? Durch diese Maßnahme soll ein Bauwerk mit Hilfe innovativer Techniken wiederhergestellt und modernisiert werden. Indem alle Mängel beseitigt werden, soll die Wohnbarkeit wiederhergestellt und ein angemessener Lebens-

standard gewährleistet werden. Zu diesen Maßnahmen zählen die Instandhaltung bzw. -setzung, die Umnutzung, die Renovierung oder Modernisierung sowie die energetische Verbesserung eines Gebäudes.

Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks

Eine häufige Ursache dafür, dass Häuser einer Sanierung bedürfen, sind feuchte Mauern. Ist das Fundament eines Gebäudes nicht ordnungsgemäß abgedichtet, kann es schnell dazu kommen, dass Wasser in das Mauerwerk ein-

Warum Vaillant ecoPOWER?

Weil es sogar Energie für Ihr Auto liefert.



Erzeugt Wärme und Energie für Haus und Auto: Vaillant ecoPOWER, das Blockheizkraftwerk für zu Hause. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!



Heizung · Sanitär · Lüftungstechnik
Meisterbetrieb – Ingenieurbüro

Fossler GmbH
Römerstraße 83, 79618 Rheinfelden
Tel. 07623-8551 + 8552
Fax 07623-62765
www.fossler-haustechnik.de
info@fossler-haustechnik.com

■ Wärme ■ Kühlung ■ Neue Energien

Weil  weiterdenkt.

Schreinerei Asal

wohnen mit holz


Maßanfertigung von

- Küchen
- Möbel
- Bäder
- Garderoben



Uwe Asal
Lörracher Str. 33a
79618 Rheinfelden / Degerfelden
www.schreinerei-asal.de

Tel. 076 23/44 63
Fax 076 23/74 76 41
u.s.asal@t-online.de



Wussten Sie schon ...

... dass sich 94 Prozent aller Befragten eine Technik wünschen, die Wärme bei Abwesenheit automatisch reduziert?



Sanitäre Installationen & Bauleistungen

- Baulecherei
- Sanitäre-Installationen
- Regenwassernutzung
- Badrenovierung
- Edelstahlkamine
- Zentral-Staubsauger

Uwe Lutz
Kreisstr. 23 · 79618 Rheinfelden-Karsau
Tel. (0 76 23) 55 49 · Fax (0 76 23) 5 06 38
E-Mail: info@lutz-sanitaer.de · Internet: www.lutz-sanitaer.de

dringt – und das hat folgenschwere Auswirkungen. Erkennbar wird es an dem typisch modrigen Geruch, der sich verbreitet, an den Flecken an der Wand oder an der aufgeweichten Tapete. Auch die Bausubstanz nimmt großen Schaden. Nicht zuletzt besteht ein gesundheitliches Risiko, da die Atemwege sowie die Haut angegriffen werden und Kopfschmerzen auftreten können. Aus diesen Gründen sollten feuchte Mauern so schnell wie möglich trocken gelegt werden. Dafür gibt es mehrere Möglichkeiten: Bei einer Ausgrabung wird das Erdreich rund um die Hausmauer abgetragen, um eine Isolierung anbringen zu können. Dieses Verfahren ist relativ aufwendig und eignet sich am besten für freistehende Häuser. Eine sehr häufig angewendete Technik, um Feuchtigkeitsschäden zu beheben, ist die Injektion in vorgebohrte Löcher im Mauerwerk. Das Injektionsmittel verdichtet die Poren im Mauerwerk und sorgt dafür, dass kein Wasser mehr eindringen kann. Diese Methode ist sehr effektiv und überzeugt durch ihr Preis-Leistungsverhältnis, jedoch sollten Sie unbedingt auf eine professionelle Anwendung achten.

Info:

Viele Altbauten sind noch mit Asbest belastet. Die Verwendung dieses Materials ist aufgrund der hohen Gesundheitsrisiken seit 1993 verboten. So genannte „Altlasten“ dürfen allerdings nur von Unternehmen, die eine behördliche Erlaubnis haben, entfernt werden. Zuvor wird ein Gutachten erstellt, welches das Vorhaben rechtlich absichert. Wird dabei eine „außergewöhnliche Belastung“ festgestellt, können die Kosten für die Asbestsanierung an einem selbstgenützten Gebäude von der Steuer abgesetzt werden.

Energetische Sanierung

In der heutigen Zeit spielt es eine große Rolle, ein Wohnhaus so zu renovieren, dass es mit möglichst geringem Energieaufwand betrieben werden kann. Sogar per Gesetz – nämlich durch die Energieeinsparverordnung – wird vorgeschrieben, energiesparende Maßnahmen einzuleiten. Bei einer Sanierung richtet sich deshalb das Hauptaugenmerk auf die Dämmung, damit so wenig Heizenergie wie möglich verschwendet wird. Dabei kann bei alten Häusern, die oft Unmengen von Heizenergie schlucken, der Verbrauch auf drei bis vier Liter im Jahr pro Quadratmeter gesenkt werden. Eine funktionstüchtige Wärmedämmung ist die größte Energieeinsparmöglichkeit: Sie sorgt nicht nur für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, sondern auch für eine intakte Wärmeregulung. Die Dämmung muss dabei dafür sorgen, dass



SCHILLER
Friedrich Schiller
 Gipser- und Stukkateurmeister
 Uhlandweg 53a · 79618 Rheinfeldern
 Tel. 0 76 23 / 7 98 350 · Fax 7 98 351
 Mobil 01 70 / 2 90 53 37
www.gipser-schiller.de

Mach' mit!
Stukkateure
 geben dem Haus
 das Gesicht!

Innen- und Außenputz · Vollwärmeschutz
Dekorative Wände · Marmor-Spachteltechnik

ARCHITEKTURBÜRO
H. WEBER + R. SCHEINPFLUG

ENTWURF · PLANUNG · BAULEITUNG
 ENERGIEBERATUNG

OBERE DORFSTR. 29 TEL. 07623 / 9861
 79618 RHEINFELDEN FAX 07623 / 62559
 E-MAIL: weber_scheinpflug@t-online.de

Kompetente Partner verwirklichen Ihre Ideen



www.alles-deutschland.de

mediaprint
 infoverlag gmbh

die Wärme im Winter gespeichert wird und im Sommer abgehalten wird. Außerdem soll sie extreme Wärmeschwankungen und das Eindringen von Feuchtigkeit verhindern.

Dafür gibt es verschiedene Methoden der **Außendämmung**, wie zum Beispiel ein Wärmeverbundsystem, bei dem die massive Außenwand aus Stein oder Ziegel zusätzlich mit einer Wärmedämmung – zum Beispiel in Form von Dämmstoffplatten – ausgestattet wird, oder auch eine dreischalige Außenwand, die in einem Zwischenraum der Massivwand über eine Kerndämmung verfügt. Hochwirksam ist auch eine so genannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt.

Auch die **Kellerdecke** sollte gut gedämmt sein, um aufsteigende Kälte abzuhalten und somit kalte Füße zu vermeiden. Acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff sollten hier eingeplant werden, allerdings müssen Sie sich auch immer nach den örtlichen Gegebenheiten richten, wie zum Beispiel der Höhe von Tür- und Fensterrahmen.

Die **Fenster** sind ein weiterer wichtiger Faktor für eine effektive Wärmedämmung, da eine luftdichte Gebäudehülle unbedingt garantiert sein muss, um Energie einzusparen. Dafür gibt es eine Fülle an technisch hochentwickelten Modellen, die zur Wärmespeicherung beitragen.

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das **Dach** nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Die Sanierung

und Modernisierung eines Wohngebäudes – besonders energiesparende Maßnahmen – werden von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) mit zinsgünstigen Krediten gefördert.

Tipp:

Die DBU (Deutsche Bundesstiftung Umwelt) hat in Zusammenarbeit mit Handwerkern, Architekten, Verbraucherzentralen sowie verschiedenen Banken die Kampagne „Haus sanieren – profitieren“ gestartet. Ein geschulter Fachmann kommt zu Ihrer Wunschimmobilie und prüft kostenlos und unverbindlich deren Zustand. Bei diesem „Energie-Check“ erhalten Sie wertvolle Hinweise für die Verbesserung der Dämmung, der Fenster und Heizsysteme, wodurch sich der Mehrwert Ihres Gebäudes steigert.

Tipp:

Eine luftdichte Gebäudehülle trägt in hohem Maße zur Energieeinsparung bei. Mit dem so genannten „Blower-Door-Test“ können Sie Ihr Gebäude auf undichte Schwachstellen überprüfen und diese daraufhin beseitigen.

<p>PASSIVHAUS</p> 	<p>50 JAHRE ARCHITEKTURBÜRO STRITTMATTER</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ BESTANDSAUFNAHME ■ PLANUNG + BUDGETIERUNG ■ ENERGIEBERATUNG ■ BAUÜBERWACHUNG ■ BAUPHYSIK & DETAIL ■ KOSTENSTEUERUNG <p>ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG DIPL.-ING. JÜRGEN STRITTMATTER FREIER ARCHITEKT ZIELGASSE 12 · D-79618 RHEINFELDEN/BD TELEFON 0 76 23/2 00 55 · E-MAIL: ARCH.STRITTMATTER@GMX.DE</p>	<p>DOPPEL-NIEDRIGENERGIEHAUS</p> 		
<p>RAUM + DETAIL</p> 	<p>UMBAU + SANIERUNG</p> 	<p>KFW-EFFIZIENZHÄUSER</p> 	<p>UMBAU + SANIERUNG</p> 	<p>INDUSTRIE + GEWERBE</p> 

Solarenergie

Info:

Die Sonnenenergie kann auch passiv genutzt werden: Großflächige Fenster mit Wärmeschutzverglasung, die nach Süden ausgerichtet sind, nehmen auch im Winter viel Wärme auf und senken die Heizkosten. Optimal eignet sich dazu ebenfalls ein Wintergarten. Sogar an wolkigen Tagen ist eine positive Wärmebilanz zu erwarten, da die Sonne auch hier Wärme liefert.

Die Sonne ist eine nahezu unerschöpfliche Energiequelle und für jedermann zugänglich. Verschiedene Techniken, die sich heute auf einem hohen technischen Standard bewegen, ermöglichen die Erzeugung von Wärme und Strom mittels Solarenergie. Besonders herauszuheben ist der umweltschonende Aspekt, da die Energie aus einer rein regenerativen Quelle produziert wird und keine Belastungen für die Atmosphäre mit sich bringt. Diese Art der Energieherstellung ist für den Nutzer sehr rentabel und wird auch von staatlicher Seite mit finanzieller Unterstützung honoriert.

Der Einsatz von Solarkollektoren ist eine sehr effektive und inzwischen weitverbreitete Methode, um Wärme zu erzeugen. Hier wird durch die Sonneneinstrahlung Wasser erwärmt, das für den Warmwasserbedarf im Haushalt genutzt wird oder auch die Heizung im Gebäude unterstützen kann.

Eine weitere Möglichkeit, die Sonne als Energielieferant zu nutzen, ist die Erzeugung von Strom mit Hilfe von Photovoltaikanlagen. Obwohl sich diese visuell kaum von Solarkollektoren unterscheiden lassen, folgen Sie physikalisch einem völlig anderen Konzept. Bei diesem Prinzip wird innerhalb der Solarzelle die Strahlungsenergie der Sonne in elektrische Energie umgewandelt.

Sanierungsgebiete der Stadt Rheinfelden (Baden)

Stadtsanierung – was ist das eigentlich?

Die städtebauliche Erneuerung soll die gewachsene bauliche Struktur der Städte und Gemeinden erhalten und zeitgemäß fortentwickeln. Die städtebauliche Erneuerung soll die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen stärken und die natürlichen Lebensgrundlagen in der gebauten Umwelt schützen und verbessern.

Dabei berät das Land die Gemeinden und unterstützt sie durch Zuwendungen aus dem kommunalen Investitionsfonds und aus Bundes- und

Landesmitteln. Diese Unterstützung soll es möglich machen, städtebauliche Missstände in der Gemeinde zu beheben oder deutlich und nachhaltig zu mildern. Zudem können die Geldmittel dazu verwendet werden, Teile des Gemeindegebietes erstmalig zu entwickeln oder ihrer Entwicklung eine neue Richtung zu geben. Natürlich werden dadurch auch die Rahmenbedingungen für private und gewerbliche Investitionen verbessert.



PLANUNGSBÜRO FÜR ENERGIE- UND VERSORGUNGSTECHNIK

HELMUT AUGSTEN

DIPL.-ENERGIE-ING. (NDS/HTL)
MÜHLENSTRASSE 7 - 79618 RHEINFELDEN
TELEFON 07623 719258 - FAX 07623 8368
E-MAIL H.AUGSTEN@T-ONLINE.DE

PLANUNG UND OBJEKTÜBERWACHUNG
TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG
HEIZUNG - LÜFTUNG - SANITÄR
KLIMA - KÄLTE - KÜCHENTECHNIK

Derzeit befindet sich in Rheinfelden noch ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Stadtmitte-Ost“.

In diesem Gebiet werden unter anderem Ordnungsmaßnahmen wie zum Beispiel die Neuordnung oder Freilegung von Grundstücken sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden gefördert.

Geplant ist die Ausweisung weiterer Sanierungsgebiete. Entsprechende Informationen können jedoch erst nach Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung gegeben werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich an

Herrn Schweizer,
Stadtbauamt Rheinfelden,
Telefonnummer 07623 95-346.



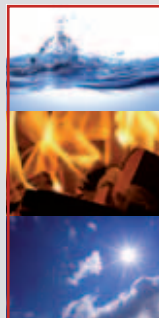


**W. BRUNNER
IMMOBILIEN**

BAULEITUNG · SANIERUNGEN · VERMITTLUNGEN

Wolfgang Brunner

Nägelestr. 11 · 79618 Rheinfelden · Tel. 0 76 23 - 45 91
Fax 0 76 23 - 4 77 32 · Brunner-Wolfgang@t-online.de



HEIBERGER
SANITÄR & HEIZUNGSBAU GMBH

79618 Rheinfelden · Telefon 07623 46102
info@heiberger-sanitaer.de
www.heiberger-sanitaer.de

Der Bauherr:

"Wo steht mein Haus?"

02

wissen, was möglich ist.
die Architekten.

Wertsteigerung durch eine bessere Energie-Bilanz: Eine Energieberatung gibt Auskunft über die "Klasse" Ihrer Immobilie hinsichtlich ihrer Energie-Effizienz. Spezialisierte Architektinnen und Architekten ermitteln die Werte unabhängig und beraten Sie unverbindlich über bauliche Optimierungsmöglichkeiten. Architekten in Ihrer Nähe finden Sie unter: www.architektenprofile.de

04

www.architektenprofile.de

Die Broschüre
"Zu einem guten Ende gehört der richtige Anfang"
schicken wir Ihnen gerne kostenlos zu.

