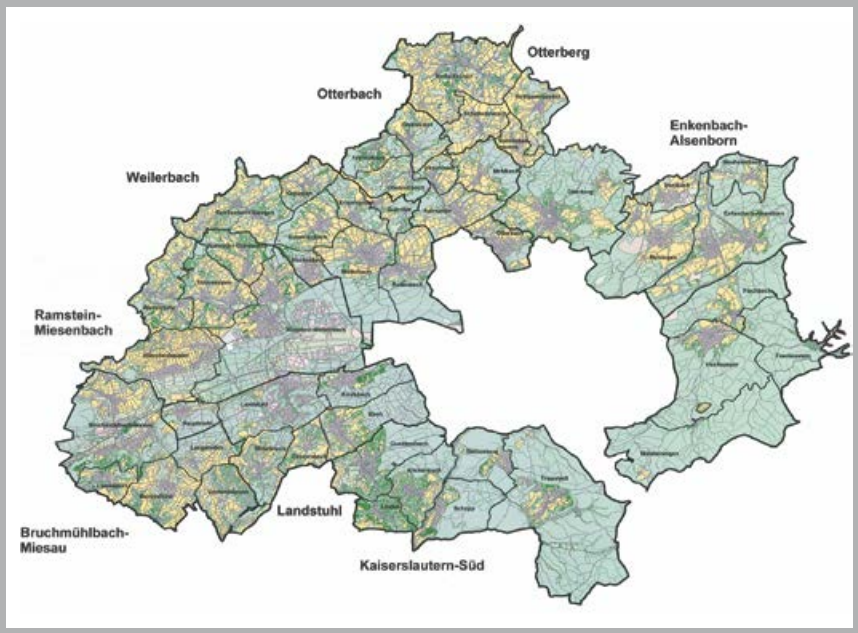
totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Bauinformationsbroschüre

Bauen im Landkreis Kaiserslautern

Landkreis
Kaiserslautern



Inhaltsverzeichnis

Grußwort 1

Das Baugrundstück 2

Das öffentliche Baurecht 5

Das Bauordnungsrecht 8

Bauen im Bestand 17

Denkmalschutz
und Denkmalpflege 18

Dorferneuerung 19

Wohnraumförderung 20

Nachhaltigkeit 20

Energie sparen 21

Photovoltaik 21

Boden- und Umweltschutz 22

Branchenverzeichnis/Impressum ..... U 3

Anmerkung:
Zur besseren Lesbarkeit der Texte wurde auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung der Schreibweise im Sinne des „Gender Mainstreaming“ in der Bauinformationsbroschüre verzichtet. Selbstverständlich ist bei allen allgemeinen oder maskulinen Formulierungen auch stets die feminine gemeint.

REDDY KÜCHEN

MERKURSTRASSE 21
67663 KAISERSLAUTERN
Telefon: 06 31 / 68 03 11 90
kaiserslautern@reddy.de
www.kaiserslautern.reddy.de

REDDY MARKEN-GARANTIE
Einfach Preiswert Qualität

Grußwort

Landrat Paul Junker

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
liebe Bauherrinnen und Bauherren,

aus Ihren Wohnträumen die eigenen Wohnräume zu machen, das eigene Haus zu bauen, ist eine große Aufgabe.

Der Entschluss, dies im Landkreis Kaiserslautern zu tun, ist eine gute Entscheidung.

Bei Planung und Ausführung Ihres Bauvorhabens müssen Ihre persönlichen Bedürfnisse und Wünsche mit einer Vielzahl von technischen und gesetzlichen Vorschriften in Einklang gebracht werden. Nicht in jedem Fall ist eine Baugenehmigung erforderlich, aber die baurechtlichen Vorschriften sind auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben zu beachten.

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

Weiter wollen wir Ihr Verständnis für unsere Kulturlandschaft und die Belange des Natur- und Umweltschutzes wecken und ein energie- und ressourcensparendes Bauen fördern.

Ganz sicher können im Rahmen einer solchen Informationsschrift nicht alle anstehenden Fragen beantwortet werden. Die Mitarbeiter unserer Bauverwaltung und der anderen Fachämter der Kreisverwaltung stehen Ihnen aber jederzeit beratend zur Verfügung.

Ich hoffe mit Ihnen, dass Sie Ihr Bauvorhaben bald verwirklichen können und wünsche Ihnen ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Paul Junker

Landrat

Landkreis
Kaiserslautern

Das Baugrundstück

ars digital – Fotolia

Auswahl eines Grundstücks

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

Erschließung

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

Wie es um die Erschließung Ihres Wunschgrundstücks bestellt ist, können Sie beim Bauamt Ihrer zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung erfragen.

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte(n) sich zunächst entweder bei der Verbandsgemeindeverwaltung oder bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf.
Vorab ist also zu klären, ob auf dem gewünschten Grundstück das geplante Bauvorhaben überhaupt realisiert werden kann.

Gleiches gilt für schon bebaute Grundstücke.

Nachfolgende Fragen sollten besondere Beachtung finden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnittes?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der vorhandene Bebauungsplan oder die vorhandene Gestaltungssatzung?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, wenn kein Bebauungsplan vorliegt?
- Liegt das gewünschte Grundstück im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils)?
- Ist die Erschließung des Grundstücks gesichert?
- In welcher Höhe kommen ggf. Erschließungskosten auf mich zu?
- Ist das in Auge gefasste Grundstück im Grundbuch belastet?
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, der Kindergarten, die Schule, Einkaufsmöglichkeiten?
- Ist eine ÖPNV-Anbindung gewährleistet?
- Ist die Grundversorgung im Ort gesichert?
- Sind irgendwelche Beeinträchtigungen, z. B. durch Industrie, Landwirtschaft, Straßen, Fluglärm oder sonstige Immissionen zu erwarten?
- Bestehen bereits Planungen, die möglicherweise in Zukunft zu Beeinträchtigungen führen können?

Bei Zweifeln über die Bebaubarkeit oder Erschließung eines Grundstücks empfiehlt sich eine Bauvoranfrage, die schriftlich bei der Verbandsgemeinde zu stellen ist.

Altlasten

Vor dem Kauf eines Baugrundstücks, vor allem, wenn es sich um ein bereits genutztes, unbebautes Grundstück außerhalb von Neubaugebieten handelt, sollte man sicher ausschließen, dass sich dort Bodenverunreinigungen aus früheren Nutzungen befinden. Sorgfältige Recherchen machen sich angesichts des großen, insbesondere auch finanziellen Risikos immer bezahlt. Fanden vielleicht Abbauarbeiten auf dem Grundstück statt? Wurde die Fläche eventuell früher gewerblich genutzt? Fanden Bodenbewegungen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche sogenannte Altlasten liefern.

Bei der für den Landkreis Kaiserslautern zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfall und Bodenschutz in Kaiserslautern kann nachgefragt werden, ob entsprechende Informationen über das Grundstück vorliegen.

Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Die vorhandenen Listen haben allerdings keinen Anspruch auf

Landkreis Kaiserslautern

Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, muss dies deshalb nicht ausschließen, dass dort nicht doch Schadstoffe im Boden lagern.

Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind deshalb nach der umfassenden Informationssuche über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Ob zum Zeitpunkt des Kaufs ein Altlastenverdacht besteht oder nicht, für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer die Untersuchungskosten und ggf. weitere Maßnahmen zu tragen hat.

Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genau kennen. Eine wichtige Rolle spielt die Baugrundbeschaffenheit. In Einzelfällen müssen vor Baubeginn bestimmte Vorkehrungen getroffen werden, z. B. bei felsigem oder moorigem Boden, aber auch bei Grundstücken mit erhöhtem Grundwasserspiegel.

Diese beschriebenen Vorkehrungen führen natürlich auch zu Mehrkosten, welche Sie ggf. in den Bau einkalkulieren sollten.

Entsprechende Auskünfte über den geplanten Bauort erhalten Sie bei Ihrer Verbandsgemeinde. Im Zweifel kann die Begutachtung durch ein Ingenieurbüro ratsam sein. Es lohnt sich, die Nachbarn der angrenzenden Grundstücke zu befragen.

Erkundigen Sie sich genau, wie sich die Gegend um das Grundstück darstellt und möglicherweise in der Zukunft aussehen kann.

Ebenfalls sollte man berücksichtigen, ob mögliche Immissionen, z. B. Lärm oder Verschmutzungen, den ausgewählten Bauplatz beeinträchtigen können.

Erbbau

Bei einem Grundstückskauf ist der volle Kaufpreis zu entrichten, welcher einen großen Teil der Gesamtkosten ausmachen kann.

Es gibt aber auch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des sog. Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, in der Regel für 99 Jahre. Genaue Informationen über mögliche Erbbaugrundstücke erhalten Sie bei Ihrer Gemeinde.

Landkreis Kaiserslautern

Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken können Sie bei Ihrer Verbandsgemeindeverwaltung erfragen oder bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim zuständigen Katasteramt (Kusel bzw. Pirmasens) eingeholt werden.

Mithilfe von Kartenübersichten können Sie dort die aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, welche einen guten Anhaltspunkt für den Grundstückspreis darstellen.

Dieser Wert bildet allerdings nicht den erzielbaren Preis auf dem freien Markt ab. Er dient lediglich als Orientierungshilfe.

Nebenkosten

Bei einem Grundstückskauf sollten Sie die anfallenden Nebenkosten beachten, die zu dem eigentlichen Grundstückspreis hinzukommen:

- Grunderwerbsteuer
- Notar- sowie Grundbuchkosten
- ggf. Straßen-, Kanal- und Wassergebühren
- ggf. weitere Kosten (Vermessungskosten oder Maklerkosten)
- In Neubaugebieten: ggfs. Erschließungsbeiträge

Grunderwerbsteuer
Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben.
Es werden Ihnen 5 % des zugrunde gelegten Kaufpreises/Grundstückswertes in Rechnung gestellt.
Erwerben Sie ein Grundstück, welches bereits bebaut ist, wird die Grunderwerbsteuer auch vom Gebäudewert erhoben.

Notarkosten
Die Notar- und Grundbuchkosten betragen in der Regel 1,5 % des Kaufpreises.

Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung
Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten, größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze aufgeteilt, ist eine erneute Erschließung notwendig, Sie sollten diese Kosten in Ihrer Finanzierungsplanung berücksichtigen. Das Bauamt der zuständigen Verbandsgemeinde informiert Sie gerne. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen. Der Beitrag für den Straßenbau richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen.

Die Höhe der Kosten hängt von mehreren Faktoren ab: So können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Straßenbaukosten und damit die Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge erhöhen.

Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung.

Landkreis
Kaiserslautern

Das öffentliche Baurecht

Das Baurecht – Allgemein

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:
Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.

Das Bauordnungsrecht – geregelt in der Landesbauordnung – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

Das Bauplanungsrecht

Bauleitplanung
Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde gem. Art. 28 GG i. V. m. Art. 49 LV abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen.

Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in 2 Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Der Verbandsgemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Ortsgemeinderat ist zuständig für den Beschluss der Bebauungspläne als Satzung.

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

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

Bebauungsplan
Der Ortsgemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Im Bebauungsplan werden insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, bis zu denen Sie bauen dürfen, bzw. Baulinien, an die Sie bauen müssen), Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Verkehrsflächen festgesetzt.
Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf.

Gern für Sie da

Dipl.-Ing. Heino Hasmann

· Prüfingenieur für Baustatik
· Prüfsachverständiger für Standsicherheit Fachrichtung Massivbau
· Beratender Ingenieur
· Schweißfachingenieur

Bahnhofstraße 1
Mail: info@pruefing.com
Web: www.pruefing.com

67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631/3577 49 20
Mobil: 0179/8 88 88 39

Kaiserslautern

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.
Hält Ihr beabsichtigtes Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Allerdings muss hierbei auch die Erschließung gesichert sein.
Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Fachbeitrag Naturschutz
Der Fachbeitrag Naturschutz ist der Beitrag der Landschaftsplanung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zum Bebauungsplan.
Hierin werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert.
Die Aufgabe besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege in Text und Karte darzustellen.

Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe.

Die Grundlage dafür ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.
Wesentliche Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind:

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

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

Häufig enthalten Bebauungspläne auch landespflegerische Festsetzungen für Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken. Nehmen Sie deshalb auf jeden Fall Einsicht in den für Ihr Grundstück maßgeblichen Bebauungsplan, um sich auch hierüber zu informieren.

Ausnahmen und Befreiungen
Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zuverlässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben, in absoluten Einzelfällen, durch eine Ausnahme/Befreiung doch noch ermöglicht werden. Das Baugesetzbuch beinhaltet zum Einen die Möglichkeit von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist, zum Anderen ist ein Befreiungsantrag zu stellen.

Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.
Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planung nicht berührt werden und weitere Voraussetzungen erfüllt sind. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant.

Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und uns als Baugenehmigungsbehörde abstimmen. In der Regel muss aber davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans verbindlich und Befreiungen nicht möglich sind.

Einvernehmen der Gemeinde
Bei Bauvorhaben außerhalb eines Bebauungsplans ist die Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der

Landkreis
Kaiserslautern

Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben.
Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheiden wir bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig.
Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht 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 Bauvorhaben.

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

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

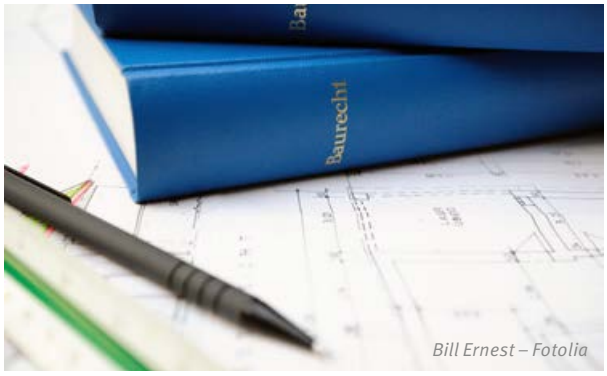
Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den sogenannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen.
Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen, sowie Anlagen zur Nutzung von Windenergie.
Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende und bereits genehmigte Gebäude im Außenbereich ausnahmsweise geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

Hierunter versteht das BauGB (Baugesetzbuch) u. a.:
- die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die Darstellungen des Landschaftsplanes, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege, die Belange der Wasserwirtschaft, die Gefahr der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

Fazit:
Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es:
- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserver- und -entsorgung) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Landkreis Kaiserslautern

Das Bauordnungsrecht



Bill Ernest – Fotolia

Allgemein

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

Grenzabstand (§ 8 LBauO)

Vor Außenwänden oberirdischer Gebäude sind Flächen von Gebäuden freizuhalten (Abstandsflächen). Diese müssen auf dem Grundstück selbst liegen.

Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten.

Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone, dürfen der Abstand im Einzelfall bis auf max. 2,00 m unterschritten werden, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Wandhöhe (H) und ist für festgelegte Baugebiete unterschiedlich geregelt.
So beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im Allgemeinen 0,4 H, d. h., bei einem 8 m hohen Gebäude haben Sie 3,20 m Grenzabstand einzuhalten.
In Gewerbe- und Industriegebieten beträgt die Abstandsfläche 0,25 H, mindestens aber in allen Fällen 3,00 m.

Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o. g. Mindestabstand von 3,00 m ausreichend ist.
Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude

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

Bauherr (§ 55 LBauO)

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

Bei geringfügigen oder technisch einfachen Vorhaben kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bestellung eines Entwurfsverfassers verzichten.
Der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde.
Der Entwurfsverfasser oder Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben.
Insbesondere beim Freistellungsverfahren und dem vereinfachten Genehmigungsverfahren haben die Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen.
Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen.
Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherren und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten

Landkreis Kaiserslautern

ANZEIGE

RAAB KARCHER: DIE VIELFALT DER BAUSTOFFE. DER RICHTIGE PARTNER FÜR ALLE KLEINEN UND GROSSEN BAUVORHABEN.

Für alle, die gerne sanieren, renovieren, modernisieren oder sogar etwas ganz Neues bauen wollen, gibt es einen wichtigen Partner: Raab Karcher, der Baustoffhändler Nummer 1 in Deutschland – unter anderem mit einer Niederlassung in Kaiserslautern vertreten. Auf über 300 m² Ausstellungsfläche, was sie zu einer der größten Fliesen- und Bauelementausstellungen im Umkreis macht, finden Kunden die unterschiedlichsten Variationen und Möglichkeiten, um ihr Zuhause in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Das Raab Karcher Team aus Kaiserslautern, in der Merkurstraße 39, berät Privatkunden wie Handwerker kompetent und findet für jeden Raum die passende Lösung.

Wer bauen möchte, braucht zum einen die richtigen Baustoffe und zum anderen die passenden Inspirationen. Raab Karcher Kaiserslautern verbindet beides und zeigt in faszinierenden Ideenwelten, was sich alles mit Baustoffen realisieren lässt. Genauso professionell wie unsere Fliesenwelt zeigt sich die Ausstellung für andere Bodenbeläge. Hier findet man jede Menge Ideen für die Wohnraumgestaltung.

Dafür, dass die Ideen auch Wirklichkeit werden, sorgt das Raab Karcher Team. Es steht bei gestalterischen und technischen Fragen gerne beratend zur Seite, bemustert die ausgewählten Fliesen beim Kunden vor Ort und vermittelt auf Wunsch auch zuverlässige Handwerksbetriebe.

Raab Karcher Kaiserslautern einen Besuch abzustatten lohnt sich also auf jeden Fall!

Wichtige Daten auf einen Blick:
Raab Karcher Kaiserslautern
Merkurstraße 39
67663 Kaiserslautern

Öffnungszeiten:
Mo. – Fr.: 7.00 – 17.00 Uhr
Sa.: 8.00 – 12.00 Uhr

SIE HABEN IHRE LIEBLINGSBAUSTELLE. WIR DIE PASSENDEN BAUSTOFFE.

Ob Sanierung, Renovierung oder Neubau, wir haben die passenden Baustoffe für Ihr Wunsch-Zuhause. Als Ihr Baustoffhandel in Kaiserslautern bieten wir perfekte Leistungen: hoch qualifizierte Mitarbeiter, das klassische Baustoffsortiment inklusive der aktuellsten Fliesentrends in unserer Ausstellung und einen 24-Stunden-Baumaschinen-Verleih.

Raab Karcher Niederlassung • Merkurstraße 39 • 67663 Kaiserslautern • Tel. 06 31/53 43-0 • **www.raabkarcher.de/kaiserslautern**

bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht.
Ein Rechtsbehelf gegen ein Bauvorhaben, das im Freistellungsverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.
Zur Überprüfung des freigestellten Bauvorhabens muss bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gestellt werden.

Entwurfsverfasser (§ 56 LBauO)

Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkenntnis und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfes verantwortlich. Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Verfügt der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so genügt es, wenn der Bauherr so weit geeignete Sachverständige bestellt.

Unternehmer (§ 57 LBauO)

Jedes Unternehmen ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln und Technik und den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die organisationsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich.
Der Unternehmer hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Er hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Bauarbeiten, bei denen es auf besondere Sicherheit, auf besondere Sachkenntnis und Erfahrung oder auf eine spezielle Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen ankommt, nachzuweisen, dass das Unternehmen für diese Bauarbeiten geeignet ist und über die Einrichtungen verfügt.
Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachunternehmen oder Fachleute heranzuziehen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.

Genehmigungsfreie Vorhaben

Der § 62 LBauO legt fest, welche baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung bedürfen.
In den Abs. 1 und 2 sind diese Anlagen abschließend aufgeführt. Den Bauherren ist unbedingt zu empfehlen, sich über die Genehmigungsfreiheit oder über die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren.
Die Entscheidungen trifft die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.
Zu beachten ist aber, dass trotz der Genehmigungsfreiheit die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung eingehalten werden müssen, so z. B. die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder z. B. einer Ortsgestaltungssatzung.
In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung auch einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, so z. B. bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutzgebiet aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes.
Der Landesgesetzgeber hat zum Teil die Genehmigungsfreiheit eingeschränkt. Wir empfehlen Ihnen, sich in Zweifelsfällen an einen Architekten oder an die Bauaufsichtsbehörde zu wenden und sich dort beraten zu lassen.

Bauantrag (§ 63 LBauO)

Der Bauantrag ist schriftlich mit allen für seine Bearbeitung sowie für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) in ausreichender Anzahl bei Ihrer zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung einzureichen. Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben die Bauvorlagen zu unterschreiben.
Die Verbandsgemeindeverwaltung leitet, soweit sie nicht selbst für die Entscheidung zuständig ist, den Bauantrag an die untere Bauaufsichtsbehörde weiter und nimmt zu dem Vorhaben Stellung.
Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich: (Checkliste)

- Antragsvordruck
- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder öffentlich bestelltem Vermessungsbüro)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung:
  Berechnungen
  - der bebauten Fläche
  - der Geschossflächenzahl
  - der Grundflächenzahl
  - der Herstellungskosten
  - des umbauten Raumes
  - der Wohn- und Nutzfläche
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- Ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- Ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- Nachweis der Wärme- und des Schallschutzes
- Statischer Erhebungsbogen

Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur der Bauaufsichtsbehörde in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Die untere Bauaufsichtsbehörde überprüft binnen zehn Tagen nach Eingang den Antrag auf Vollständigkeit und grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Bauplanungsrecht und stellt fest, ob andere Behörden oder Stellen zu beteiligen sind.
Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständige, prüffähige Unterlagen ein.
Die Bauaufsichtsbehörde soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.
Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Leider werden die

Mehr Nachdenken

führt zu **weniger Schnickschnack** und **effizienten Lösungen.**
Innenarchitekten und Architekten entwickeln mit ihren Bauherren individuell,
was heute und in Zukunft passt. Bauen mit Plan: www.die**architekten**.org

Trau schau wem – solide Planung und gute Bauüberwachung sichern die Investitionen

Trotz niedriger Zinsen ist Bauen und Sanieren der eigenen vier Wände für die meisten Menschen eine große, wenn nicht die größte Investition. Wesentlichen Einfluss darauf hat die Energieeinsparverordnung (EnEV), die es mittlerweile schon seit über 12 Jahren gibt. Zum 1. Mai tritt eine neue Fassung in Kraft, dann gilt die EnEV 2014. Neubauten müssen detailliert geplant und aufwendig gebaut werden, um den strengen Vorgaben des Gesetzgebers zu genügen. Für private Bauherren summiert sich die höhere Anfangsinvestition womöglich auf den Gegenwert eines Family-Vans. Da sollten die Entscheidungen wohlüberlegt getroffen werden.

Wer die Kosten bei Neubau oder Sanierung im Griff behalten möchte, ist auf eine solide Planung und eine gründliche Bauüberwachung angewiesen: Die Systeme werden immer diffiziler und damit auch schadensanfälliger. Langfristig können sich die Anfangsinvestitionen fürs Energiesparen rechnen. Dazu brauchen Bauherren allerdings den richtigen Partner – einen qualifizierten Architekten, der von der Planung bis zum Einzug alles koordiniert und zuverlässig kontrolliert. Denn ob ein Haus Energie spart oder vergeudet, das hängt nicht nur von Bauart und Materialien ab, sondern ebenso von der sorgfältigen Bauausführung. Die laufende Bauüberwachung gehört deshalb zu den klassischen Architektenleistungen, wobei Unabhängigkeit von den Bauhandwerkern gefragt ist. Es gilt das gute alte Vier-Augen-Prinzip.

Die derzeitige Energieeinsparverordnung begrenzt sowohl für Neubauten als auch bei der Sanierung von Altbauten den Energiebedarf sowie die Wärmeverluste. Architekt und Bauherr können unter gestalterischen und finanziellen Gesichtspunkten die günstigste Lösung auswählen. Der vorgegebene Maximalwert kann durch die Kombination einer hocheffizienten Anlagentechnik mit einer mäßigen Wärmedämmung oder einer weniger effizienten Anlagentechnik mit einer extremen Wärmedämmung eingehalten werden. In jedem Fall muss beim Neubau seit 2009 regenerative Energie eingesetzt werden.

Bei der Entscheidung für das richtige Konzept brauchen Bauherren im Dschungel von neuen Techniken, Fördermöglichkeiten und gesetzlichen Regelungen mehr denn je einen unabhängigen Berater. Einen Architekten, der fern von Herstellerinteressen produktneutral berät. Und wenn die Bauherren sich dann noch mit nachträglichen Extrawünschen zurückhalten, behält er auch das Budget im Griff.

überwiegende Zahl aller Bauanträge unvollständig eingereicht.
Nur ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität.
Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen.
Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft.
Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und Stellen um Stellungnahme gebeten.
Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt.
Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung. Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie, den Bauherrn, zurückgegeben.
Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

Bauaufsichtliches Verfahren

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

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 66 LBauO)

Dieses ist das häufigste Genehmigungsverfahren bei Wohnungsbauvorhaben in der bebauten Ortslage.
Absatz 1 dieser Vorschrift führt die Bauvorhaben auf, auf die das vereinfachte Verfahren anwendbar ist, und regelt im Absatz 3 das von der Bauaufsichtsbehörde abzuarbeitende Prüfprogramm.
Auf folgende Vorhaben bezieht sich diese Regelung:
Wohngebäude der Gebäudeklassen (Geb. Kl.) 1 bis 3, einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen.

Das sind:
- Freistehende Wohngebäude mit einer Wohnung mit nicht mehr als 2 Geschossen, andere freistehende Gebäude ähnlicher Größe, freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Geb. Kl. 1) und
- Wohngebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt, mit nicht mehr als 2 Wohnungen oder mit 3 Wohnungen in feststehenden Gebäuden in Hanglage, wenn die dritte Wohnung im untersten Geschoss liegt und ihren Zugang unmittelbar vom Freien aus hat (Geb. Kl. 2)
- Sonstige Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7 m über der Erdoberfläche liegt (Geb. Kl. 3)
- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit nicht mehr als 2 Geschossen über der Geländeoberfläche,
- Gewächshäuser bis zu 5 m Firsthöhe, einschließlich Werbeanlagen, nicht gewerblich genutzte Gebäude bis zu 300 m³ umbauten Raums,
- Oberirdische Garagen bis zu 100 m² Nutzfläche
- Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude
- Nicht gewerblich genutzte Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze
- Stellplätze, Sport- und Spielplätze
- Werbeanlagen und Warenautomaten

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

Spätestens bei Baubeginn sind der Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen einzureichen:
- Nachweis über den Schall- und Wärmeschutz
- Nachweis über die Standsicherheit
- Ggf. eine Bescheinigung, dass das Vorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht.

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

Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)

Dieses für den Bauherrn besonders vereinfachte und rasche Zulassungsverfahren wird bei Vorhaben innerhalb von Neubaugebieten angewendet.

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

- Sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen
- Die Erschließung gesichert ist

Mit den Bauarbeiten dürfen Sie einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Bauunterlagen der Verbandsgemeindeverwaltung beginnen.
Teilt Ihnen die Verbandsgemeinde vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, dürfen Sie bereits vor Ablauf der Monatsfrist mit Ihrem Vorhaben beginnen.
Die Gemeinde leitet eine Ausfertigung der Bauunterlagen an die Bauaufsichtsbehörde weiter, soweit sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsicht wahrnimmt (im Landkreis Kaiserslautern nur Verbandsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau).
Die Gemeinde kann erklären, dass anstatt eines Freistellungsverfahrens ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.
Mit Fragen, welche Auswirkungen eine solche Erklärung der Gemeinde auf Ihren Bauantrag hat, stehen Ihnen als Ansprechpartner Ihr Entwurfsverfasser oder die Bauaufsichtsbehörde gerne zur Verfügung.

Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

Dieses Verfahren wird nur bei großen Wohnbauvorhaben und bei größeren gewerblichen Bauvorhaben angewendet.

Unterliegt eine Baumaßnahme weder dem Freistellungsverfahren noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen" Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt.

Da das Bauvorhaben gemäß § 70 Abs. 1 LBauO (Baugenehmigung), nicht gegen baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen darf, holt die Bauaufsichtsbehörde sämtliche für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Zustimmungen, Einvernehmen oder Erlaubnisse anderer Behörden ein.
Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu vier Jahre verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden.

Vorbescheidverfahren (§ 72 LBauO)

Der Antrag auf einen Bauvorbescheid dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann.
Der Bauvorbescheid ist zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, sodass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig wäre.
Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen:

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

Der Vorbescheid gilt 4 Jahre, wenn er nicht kürzer befristet ist.

Teilbaugenehmigung (§ 73 LBauO)

Mit der Bauausführung, einschließlich des Bodenaushubs, darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnnen werden.
Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der eigentlichen Baugenehmigung gestattet werden.
Mit der Teilbaugenehmigung wird die Möglichkeit geschaffen, dem Bauherr bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten – bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben – vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

Geltungsdauer der Baugenehmigung (§ 74 LBauO)

Die Baugenehmigung sowie die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von 4 Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung 4 Jahre unterbrochen worden ist.
Die vorstehenden Fristen können auf Antrag jeweils bis zu 4 Jahre verlängert werden.

Baugenehmigungsgebühren

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

Bauen ohne Baugenehmigung

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

Das Nachbarrecht

Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn (§ 68 LBauO)
Nachbarn sind die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke.
Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Sie sind aufeinander angewiesen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen.
Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allem der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten.
Ein Nachbarwiderspruch hat jedoch gegen ein genehmigtes Vorhaben keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs zu beantragen.
Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.
Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorgelegt werden.
Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen.
Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen. Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grund keine Baugenehmigung erteilt wird.
Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

Baulast und Baulastenverzeichnis

Begriff der Baulast

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

Rechtliche Auswirkung einer Baulast

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

Abgrenzung zur Eintragung im Grundbuch (Grunddienstbarkeit)

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

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

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

Löschung einer Baulast

Eine Baulast kann gelöscht werden, wenn daran kein öffentliches Interesse mehr besteht.

vimo
sanitär·heizung·klima
Beratung
Planung
Ausführung
Kundendienst
Wartung
Gas- und Ölheizung - Holz- und Pelletheizungen
Brennwerttechnik - Wärmepumpen - Regenwassernutzung
Solaranlagen - Lüftungsanlagen - Sanitärtechnik
Komplettbäder - 3D Badplanung - Barrierefreie Badgestaltung
Notdienst: 0176 61269208
vimo sanitär-heizung-klima Tel.: 06374-9921808 Fax: 06374-9915263
Schellenbergerhof 3A - 67685 Weilerbach E-Mail: info@vimoshk.de Homepage: www.vimoshk.de

seepe und hund freie architekten BDA
christian seepe ◦ norbert hund dipl.-ing. freie architekten BDA
büro kaiserslautern: parkstraße 41 ◦ 67655 kaiserslautern
büro ludwigshafen: weiherhofstraße 9 ◦ 67069 ludwigshafen
architekten@seepeundhund.de ◦ www.seepeundhund.de

TKW
ERD- u. LANDSCHAFTSBAU
Baugrubenaushub • Abrissarbeiten • Formsandgrube
THOMAS KURZ
Hauptstraße 35 a • 66879 Weltersbach
Telefon: 06371/50763 • Mobil: 0160/9799351 51
Wir baggern das!

Ausführungen sämtlicher Malerarbeiten

GiBi

Pfaffenbergstraße 3
67663 Kaiserslautern
Telefax 0631/3037148
E-Mail gi-bi@web.de

Josef Giemza
Telefon 0631/6258294
Mobil 0176/22876460

Ihr Malerfachbetrieb
Weil Preis und Leistung stimmen

Angerhausen
Trocknungstechnik
• Wasserschadenbeseitigung • Leckortung •
• Sanierung • Bautrocknung •
Im Stockwoog 7 · 66862 Kindsbach
Fon 06371.1300849 · www.angerhausen-lts.de

H+E Metallbau GdbR

Geländer und Tore aus Stahl und Edelstahl
Fenster und Türen aus Alu und Kunststoff
Garagentore • Wintergärten und Überdachungen
Verglasungen • Zaunbau • Zimmertüren

Heim Stefan
Lindbergh-Allee 25 a
67681 Sembach
E-Mail: info@he-metallbau.de
Telefon: 06303/808251
Telefax: 06303/7780
Mobil: 0170/9609962

H. BAUMGÄRTNER
HOCH- UND TIEFBAUUNTERNEHMEN e.K.

67657 Kaiserslautern · Mainzer Straße 124
Tel.: 0631/42413 · Fax: 0631/42634
E-Mail: h-baumgaertner@web.de

IBO
INGENIEURBÜRO OPPERMANN

UDO OPPERMANN
Dipl.-Ing. (FH) Versorgungstechnik

Kirchstraße 113
67691 Hochspeyer
Telefon 06305/993613
Telefax 06305/993614
Mobil 0175/5631348
E-Mail udo.oppermann@t-online.de

Alternative Energien
Heizung
Lüftung
Klima
Sanitär
Sprinkler
MSR

Ihr Fachmann von nebenan
www.mein-profi.de
schnell
zuverlässig
kostentransparent
qualitätsgeprüft
mein profi: Partner von Kreishandwerkerschaften
Hier finden Sie MEISTERQUALITÄT

IG BAUPLAN

IG Bauplan GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Ingenieurbüro für
• Tragwerksplanung (Statik)
• Brandschutzplanung
• Bauüberwachung

Lämmchesbergstr. 9
67663 Kaiserslautern
0631 / 624 91 06 - 0
mail@ig-bauplan.de
www.ig-bauplan.de

bach
Dipl.-Ing. Rolf Bach (FH)
VERMESSUNGSBÜRO

Wir vermessen ALLES
Grundstücksvermessungen
Grenzfeststellungen, Aufteilen von Grundstücken, Gebäudeabsteckungen, Gebäudeeinmessungen
Amtliche Lagepläne
Lage- und Höhenpläne für die Planung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Industriebauwerken
Vermessen und Dokumentieren
Leitungen der Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen
Massenermittlungen Beratung
Anruf genügt. Ich berate Sie vor Ort!

Kaiserstraße 2a · 66849 LANDSTUHL
Telefon: (06371) 9235-0 · Telefax: (06371) 923520
Web: www.bach-vermessung.de
E-Mail: Bach-Vermessung@t-online.de

Bauen im Bestand

Angesichts des demografischen Wandels gewinnt das Bauen im Bestand gegenüber dem Neubau zunehmend an Bedeutung. Insbesondere Energieeinsparmaßnahmen an Bestandsgebäuden gewinnen unter dem Aspekt ressourcenschonendes Bauen an Bedeutung. Hierzu bietet der Bund und das Land Rheinland-Pfalz eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten.

Gemäß den EU-Richtlinien ist seit 2006 auch für Bestandsimmobilien ein Energiepass vorgesehen.
Das Bauen im Bestand, zu welchem auch Umbauten und Erweiterungen zählen sowie Modernisierungen und Sanierungen, erfordert eine spezifische und detaillierte Vorgehensweise bei Planung, Ausführung und Kalkulation der anfallenden Kosten.

Vor Beginn der Maßnahme sollten eine ausführliche „Gebäudediagnose"/-untersuchung von einem Fachmann (Architekten/Energieberater/Bausachverständigen/Fachunternehmen) über den Gebäudezustand bezüglich der baulichen und technischen Aspekte erfolgen.

Insbesondere ist vor Maßnahmenbeginn abzuklären, welche Fördermöglichkeiten für das Objekt in Betracht kommen. Bei den meisten Förderprogrammen ist grundsätzlich ein Antrag vor Maßnahmenbeginn erforderlich. Daher stellt eine ganzheitliche Planung auch das „A und O" bei einem solchen Projekt dar.

Durch eine gute Planung kann die Maßnahme gegebenenfalls in mehrere Bauabschnitte gegliedert werden.

Bei Umbauten, die das äußere Erscheinungsbild oder die Nutzung verändern, ist in der Regel eine Baugenehmigung erforderlich.
Genauere Auskunft erteilt Ihnen gerne die Bauaufsichtsbehörde oder ein beauftragter Architekt.

Bei ortsbild- oder landschaftsbildprägenden Gebäuden besteht hier insbesondere die Möglichkeit zur Förderung aus Mitteln der Dorferneuerung.

Weitere Fördermöglichkeiten im Bereich energetischer Maßnahmen bietet die KFW-Bank oder das Bundesamt für Wirtschaft u. Ausfuhrkontrolle (BAFA).

detailblick – Fotolia

Landkreis Kaiserslautern

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind materielle Zeugnisse der Geschichte. Sie dokumentieren menschliche Leistungen, Gedankenwelten, Wertsysteme und Haltungen. Baudenkmäler sind einzigartig und unersetzbar. In ihrer Vielfalt und Eigenart machen sie unsere gebaute Umwelt unverwechselbar.

Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler zu erhalten, zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, Gefahren von ihnen abzuwenden und sie zu bergen.

Kulturdenkmäler sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen, Spuren oder Überreste menschlichen Lebens oder kennzeichnende Merkmale der Städte und Gemeinden sind und an deren Erhaltung und Pflege ein öffentliches Interesse besteht.

Zu den unbeweglichen Kulturdenkmälern gehören insbesondere ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke sowie Denkmalzonen.

Der Landkreis Kaiserslautern verfügt über ein sogenanntes nachrichtliches Denkmalverzeichnis (Denkmalliste), das Auskunft gibt, welche Gebäude oder Gebäudeteile Kulturdenkmäler sind und somit unter Denkmalschutz stehen.

Die Einsicht in die Denkmalliste ist jedem gestattet und kann auf der Homepage des Landkreises Kaiserslautern abgerufen werden *(http://www.kaiserslautern-kreis.de/verwaltung.html).*

Bei Eingriffen in denkmalswerte Bausubstanz oder beim Bauen in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Zuständig hierfür ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Kaiserslautern.
Die beabsichtigte Maßnahme sollte frühzeitig mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden (auch finanzielle Erwägungen – siehe hierzu auch Dorferneuerung).

Hinweis zum Denkmalschutz und Denkmalpflege finden Sie unter: *http://www.gdke-rlp.de.*

Für Auskünfte, Informationen und Fragen stehen Ihnen die zuständigen Ansprechpartner der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Kaiserslautern gerne zur Verfügung (siehe Mitarbeiterverzeichnis).

Landkreis Kaiserslautern

Dorferneuerung

Dorferneuerung ist kommunale Selbstverwaltungsaufgabe und zugleich Teil einer aktiven Strukturpolitik für den ländlichen Raum.
Als Förderinstrument des Landes Rheinland-Pfalz möchte die Dorferneuerung zu einer nachhaltigen und zukunftsbeständigen Entwicklung der Dörfer in ökonomischer, sozialer und kultureller Hinsicht beitragen.
Ziel ist es, das Dorf in seiner Individualität zu erhalten, positiv weiterzuentwickeln und zu gestalten, insbesondere im Bereich der Innenentwicklung.

Ziele der Förderung aus der Dorferneuerung sind u. a.:

- Vorhaben zur Erhaltung bedeutsamer Gebäude und Kulturdenkmäler, an denen ein öffentliches Interesse besteht,
- Vorhaben zur Erhaltung und Erneuerung Ortsbild prägender Gebäude,
- Vorhaben zur Erhaltung und Erneuerung Landschaft prägender Gebäude,
- Vorhaben zur Erhaltung und Gestaltung bestehender oder ehem. land- und/oder forstwirtschaftlicher Haupt- und Nebenerwerbbetriebe,
- Vorhaben zur Umnutzung leerstehender Bausubstanz und Schaffung von neuem Wohnraum in Ortskernen zur Stärkung der Innenentwicklung,
- Vorhaben zur Sicherung und Wiederherstellung örtlicher Grundversorgung,
- Vorhaben zur Sicherung und Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze.

Zur Entwicklung und Umsetzung örtlicher und regionaler Konzepte unterstützt das Land Rheinland-Pfalz durch Zuwendungen nach § 18 des Landesfinanzausgleichsgesetzes (LFAG) und dem Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) sowohl Gemeinden als auch Privatpersonen.
Ein Antrag ist vor Ausführung der Maßnahme zu stellen.
Die Förderung besteht aus einer finanziellen Zuwendung (Zuschuss), deren Bewilligung durch die Kreisverwaltung Kaiserslautern, Fachstelle Dorferneuerung erfolgt.

Grundsätzliche Informationen, ein kurzes Anforderungsprofil der Dorferneuerung, Aufstellung der benötigten Antragsunterlagen sowie Vordrucke, um eine Zuwendung aus Mitteln der Dorferneuerung zu beantragen, befinden sich auf der Homepage der Kreisverwaltung Kaiserslautern:
http://www.kaiserslautern-kreis.de/verwaltung/bauen-und-planen/ortsentwicklung/dorferneuerung.html

Für Auskünfte, Informationen und Fragen stehen Ihnen die zuständigen Ansprechpartner der Fachstelle Dorferneuerung gerne zur Verfügung (siehe Mitarbeiterverzeichnis).

Landkreis Kaiserslautern

Wohnraumförderung

Kzenon – Fotolia

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung werden vom Land Rheinland-Pfalz der Bau oder Kauf von selbst genutzten Häusern oder Wohnungen sowie der Ersatzneubau nach Abriss gefördert.

Dabei handelt es sich um eine einkommensabhängige Förderung. Gefördert werden kann jeder, der die Einkommensgrenze einhält. Insbesondere gefördert werden Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare (beide Partner unter 40 Jahre), Schwerbehinderte und Alleinerziehende.

Die Höhe der Förderung richtet sich nach der Höhe des Haushaltseinkommens und der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen.

Für diejenigen, die ihre Wohnimmobilie modernisieren möchten, bietet das Land ein „Modernisierungsprogramm“ an.

Bei der Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum sind ebenfalls Einkommensgrenzen zu beachten. Beide Programme können miteinander kombiniert werden.

Nähere Informationen über die jeweiligen Jahresprogramme können Sie von den zuständigen Ansprechpartnern der Kreisverwaltung Kaiserslautern erhalten (siehe Mitarbeiterverzeichnis).

Nachhaltigkeit

Das Konzept der Nachhaltigkeit beschreibt die Nutzung eines regenerierbaren Systems in einer Weise, dass dieses System in seinen wesentlichen Eigenschaften erhalten bleibt und sein Bestand auf natürliche Weise regeneriert werden kann.
Nachhaltigkeit bedeutet im eigentlichen Wortsinn „längere Zeit anhaltende Wirkung“. Im übertragenen forstwirtschaftlichen Sinn: „Dem Wald darf immer nur so viel Holz entnommen werden, wie nachwachsen kann.“
Die dauerhafte Existenzfähigkeit der Erde und des Ökosystems ohne Grenzüberziehungen ist zusammen mit der Erfüllung der Grundbedürfnisse aller Menschen und zukünftiger Generationen das eigentliche Ziel der Nachhaltigkeit.
Der Weg hierhin ist die nachhaltige Entwicklung aller Lebensbereiche. Trotz des immensen Ressourcenverbrauchs der Bauwirtschaft an Rohstoffen, Grünflächen, Energie, Wasser und Flächen wird das Thema „Nachhaltigkeit im Bauwesen“ nur sehr zögerlich angegangen. Die Ursachen hierfür sind vielfältig, jedoch stets mit dem „unverzichtbaren Ziel“ des unbeschränkten Wachstums begründet. Dennoch wächst das Interesse in der Öffentlichkeit an einer gesunden Umwelt bei gleichzeitiger Existenzsicherung.
In praktischer Hinsicht stellt sich die Frage, wie umweltbezogen soziale und wirtschaftliche Ziele gleichzeitig und gleichbedeutend dem Nachhaltigkeitsprinzip unterstellt werden können. Um diese Komponenten zu veranschaulichen, hat das Land Rheinland-Pfalz inmitten des Pfälzerwaldes, bei Johanneskreuz, das „Haus der Nachhaltigkeit“ errichtet, das einer breiten Öffentlichkeit als ökologisches Informationszentrum dient.
In freundlicher Atmosphäre findet der Besucher auf unterhaltsame und spielerische Art zahlreiche konkrete Anregungen für einen nachhaltigen Lebensstil.

Landkreis
Kaiserslautern

Energie sparen

Sparmaßnahmen für den Energiebedarf eines Einfamilienhauses sind besonders effektiv, werden gefördert und erhöhen nachhaltig den Wert Ihrer Immobilie.
Eine energetische Sanierung ist gleich aus mehreren Gründen sinnvoll.
Durch eine energetische Sanierung kann der Energieverbrauch eines Wohnhauses bzw. einer Wohnung deutlich reduziert werden.
Hierbei ist ein Einsparpotenzial von bis zu 80 % bei Privathaushalten möglich:

- Dämmung der Außenwände = bis zu 25 %
- Dämmung des Daches = bis zu 25 %
- Heizungsanlage = bis zu 25 %
- Fensteraustausch = bis zu 15 %
- Lüftungsanlage = bis zu 5 %
- Dämmung der Kellerdeck-/Bodenplatte = bis zu 5 %

Dadurch werden die laufenden Kosten für die Unterhaltung Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung deutlich reduziert.
Also eine Investition, die sich nach einer relativ kurzen Amortisationszeit lohnt.
Die beste und günstigste Energie ist gesparte Energie!
Eine gute Planung über den Ablauf des Vorhabens und eine sinnvolle Kombination von verschiedenen Maßnahmen sind das „A und O“ einer energetischen Sanierung.
Z. B. sollte die Dämmung der Gebäudehülle und der Austausch der Fenster in einem Zuge erfolgen.
Bei Durchführung jeglicher Eingriffe in die Bausubstanz sind ebenfalls Rechtsnormen zu beachten.
Eine wesentliche Rechtsnorm ist die Energieeinsparverordnung (EnEV).

Die EnEV soll in naher Zukunft noch verschärft werden, somit ist es rätlich, bereits jetzt in eine gute Dämmung zu investieren.
Außerdem bringt eine gute Dämmung mehrere Vorteile mit sich:

- Einsparungen von Heizkosten
- besseres Raumklima
- keine Zuglufterscheinungen
- keine Schimmelbildung
- keine Feuchtigkeit im Gebäude

Fördermöglichkeiten bieten hierzu die KFW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und die Bafa (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle).

Photovoltaik

Mithilfe von Photovoltaikanlagen wird Sonnenlicht in Strom umgewandelt. Hier besteht die Möglichkeit, den produzierten Strom selbst zu nutzen oder ihn in das allgemeine Stromnetz einzuspeisen.

Die Einspeisung in das Stromnetz wird durch eine sog. Einspeisevergütung gefördert.

Marina Lohrbach – Fotolia

Landkreis Kaiserslautern

Boden- und Umweltschutz

Mutterboden

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

Bodenaushub, Bauschutt, Baustellenabfälle

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

Bodenaushub

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

Bauschutt

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine, Ziegelmaterial, Mörtel und Fliesen ohne Anhaftungen.
Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle auslaugbaren anorganischen Stoffe wie z. B. Gips, Kalk, Leichtbaustoffe, Mörtel und Fliesen mit Anhaftungen.

Verwertbare gemischte Baustellenabfälle

Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

- Metalle → Schrotthändler
- Papier und Pappe → Altpapiersammlung/-handel
- saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor → gelber Sack
- Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten → Altholzverwertung

Nicht verwertbare gemischte Baustellenabfälle

Nicht verwertbare brennbare Baustellenabfälle, wie z. B. Tapeten, Bodenbeläge, Fußbodendielen und Vertäfelungen, sind der Abfallentsorgung zuzuführen.

Schadstoffhaltige Abfälle

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

Landkreis
Kaiserslautern

Asbesthaltige Abfälle

Asbesthaltige Abfälle unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile des zu beseitigenden Gebäudes Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten.

Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben.

Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldstrafe geahndet werden kann.

Alexander Erdbeer – Fotolia

Abfall ist mehr als viele denken.

Deshalb behandeln wir ihn auch so gut!

Sicher. Entsorgungssicherheit heißt auch, dass Sie sich darauf verlassen dürfen, dass der Abfall abgeholt und von uns angenommen wird. Logisch, dass dabei die höchsten Sicherheitsstandards gelten.

Ökologisch. Abfallvermeidung, Recycling und Verwertung sind selbstverständlich. Darüber hinaus gewinnen wir aus Ihren Abfällen Strom, Wärme und Kompost.

Effizient. Wir suchen ständig nach den besten Lösungen, Abfall zu verwerten. Erzielte Erlöse kommen dem Gebührenzahler zugute.

ZAK
Sicher. Ökologisch. Effizient.

Kapiteltal - 67657 Kaiserslautern - Telefon: 0631.34117-0 - Telefax: 0631.34117-7777 - www.zak-kl.de

Zuständigkeit – Mitarbeiterverzeichnis

Bürgercenter
Tel.: 0631/7105 – 0

Allgemeine Bauberatung
Herr Kusche (Abt.-Leiter) (-373)

Bauleitplanung
Herr Mar (-321)

Baugenehmigung
Herr Fleischer (-381)
Herr E. Heß (-281)

Baulasten
Frau Jung (-372)

Wohnraumförderung
Frau Schamberger (-351)
Herr Brehm (-350)

Dorferneuerung & Denkmalschutz
Herr M. Heß (-352)
Herr Brehm (-350)

Abfallberatung
Frau Schmitt (-408)
Frau Lill (-505)
Herr Beysiegel (-472)

Energie
Verbraucherzentrale
(Fackelstr. 22, 67655 Kaiserslautern)
Tel.: 0631-92881

Verbandsgemeinden im Landkreis Kaiserslautern

Verbandsgemeindeverwaltung
Bruchmühlbach-Miesau
Am Rathaus 2
66892 Bruchmühlbach-Miesau
Tel.: 06372-92200-0

Verbandsgemeindeverwaltung
Enkenbach-Alsenborn
Hauptstr. 18
67677 Enkenbach-Alsenborn
Hauptstr. 121
67691 Hochspeyer
Tel.: 06303-913-0

Verbandsgemeindeverwaltung
Kaiserslautern-Süd
Pirmasenser Str. 62
67655 Kaiserslautern
Tel.: 0631-20161-0

Verbandsgemeindeverwaltung
Landstuhl
Kaiserstr. 49
66849 Landstuhl
Tel.: 06371-83-0

Verbandsgemeindeverwaltung
Otterbach – Otterberg
Konrad-Adenauer-Str. 19
67731 Otterbach
Hauptstr. 27
67697 Otterberg
Tel.: 06301-607-0

Verbandsgemeindeverwaltung
Ramstein-Miesenbach
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371-592-0

Verbandsgemeindeverwaltung
Weilerbach
Rummelstr. 15
67685 Weilerbach
Tel.: 06374-922-0

Landkreis
Kaiserslautern

Antje Martens Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht

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

Almenweg 19 • 67657 Kaiserslautern • Telefon: 06 31 / 36 13 96 20
Telefax: 06 31 / 36 13 96 22 • awmartens@web.de • www.kanzlei-martens.de

Branchenverzeichnis

Liebe Leser!
Als wertvolle Einkaufshilfe finden Sie hier eine Auflistung leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie. Die alphabetische Anordnung ermöglicht Ihnen ein schnelles Auffinden der gewünschten Branche. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.
Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.total-lokal.de

Abbrucharbeiten 3
Abrissarbeiten 3, 15
Architekten 15
Architektenkammer 11
Baggerbetrieb 5, 15
Bauen 16
Bauingenieur 5
Baustoffe 9
Erdarbeiten 3
Fensterbau 16
Heizungsbau 15
Ingenieurbüro für Haustechnik 16
Ingenieurbüros 16
Innenarchitektur U3
Innenausbau U3
Küchenplanung U2
Küchenstudio U2
Leckortung 16
Malerfachbetrieb 16
Metallbau 16
Mietrecht 24
Sanieren 16
Sanitär 15
Verkehrsrecht 24
Vermessung 16
Wasserschadenbeseitigung 16
Zentralabfallwirtschaft 23

U = Umschlagseite

IMPRESSUM

total-lokal
Regional. Multimedial. Genial.

Herausgeber:
mediaprint infoverlag gmbh
Lechstr. 2, 86415 Mering
Registergericht Augsburg, HRB 10852
USt-IdNr.: DE 811190608
Geschäftsführung:
Markus Trost,
Dr. Otto W. Drosihn
Tel.: 08233 384-0
Fax: 08233 384-247
info@mediaprint.info

in Zusammenarbeit mit:
Landkreis Kaiserslautern, Abt. 5: Bauen & Umwelt
Lauterstraße 8, 67657 Kaiserlautern, Tel.: 0631-7105-0

Redaktion:
Verantwortlich für den amtlichen Teil: Herr Dennis Brehm
Verantwortlich für den sonstigen redaktionellen Inhalt: mediaprint infoverlag gmbh
Verantwortlich für den Anzeigenteil: mediaprint infoverlag gmbh, Herr Jochen Müller

Angaben nach Art. 8 Abs. 3 BayPrG: Alleinige Gesellschafterin der mediaprint infoverlag gmbh ist die Media-Print Group GmbH, Paderborn

Quellennachweis für Fotos/Abbildungen:

Photo auf S. 1 = Kreisverwaltung Kaiserslautern (KV KL)
Photos auf S. 3 = 2 x KV KL
Photos auf S. 4 = 2 x KV KL
Photo auf S. 6 = 2 x KV KL
Photo auf S. 7 = 2 x KV KL
Photo auf S. 14 = KV KL
Photo auf S. 18 rechts: TU KL
Photo auf S. 18 link: KV KL
Photo auf S. 19 = KV KL
Photos auf S. 20 = KV KL
Photo auf S. 21 = KV KL
Photos auf S. 22 = 3 x KV KL

67623062/9. Auflage/2014

Druck:
Wicher Druck,
Otto-Dix-Straße 1, 07548 Gera

Papier:
Umschlag: 250 g Bilderdruck, dispersionslackiert
Inhalt: 115 g weiß, matt, chlor- und säurefrei

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.

IDEEN MIT HOLZ

WELSCHGASSE 4
67677 ENKENBACH-ALSENBORN
TELEFON 06303-2310 TELEFAX 2563

WWW . INNENAUSBAU-JACOB . DE
INFO @ INNENAUSBAU-JACOB . DE

INNENAUSBAU
JACOB
INNENARCHITEKTUR

Landkreis Kaiserslautern

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de