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

Stadt **Landau** in der Pfalz

BAUBROSCHÜRE

Planen und Bauen in Landau in der Pfalz

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

➤ **Öffnungszeiten Ausstellung:**
Mo-Fr 09:00 – 18:00 Uhr
Sa 09:00 – 13:00 Uhr

➤ **Öffnungszeiten Abholung/Lager:**
Mo-Fr 07:30 – 17:00 Uhr
Sa 08:00 – 13:00 Uhr

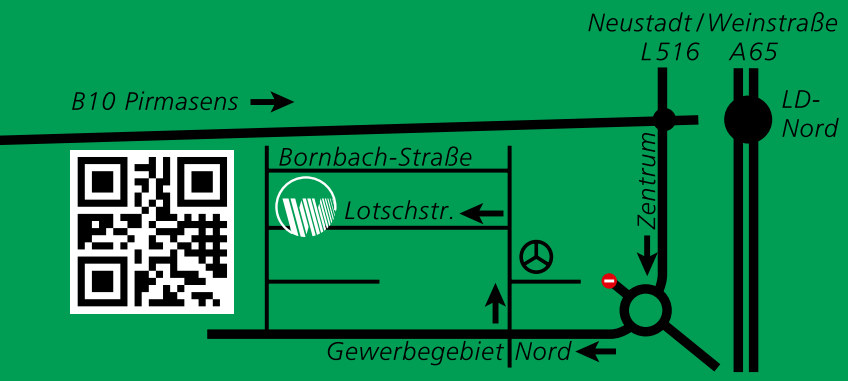
Holz. Die Schönheit der Natur

Foto © ringo

Foto © HARO

NEUBAU der Ausstellung
Mai 2018 auf über 3.000 m²

➤ **Gartenholz** und **Möbel für die Terrasse**
➤ **Fassadenprofile** und **Schnittholz**
➤ Natürliche **Dämmstoffe**
➤ **Plattenwerkstoffe**
➤ **Konstruktionsholz**
➤ **Bauholz**
➤ **Innentüren** aus Holz + Glas
➤ **Parkett, Laminat, Leisten**
➤ **Paneele** für Wand + Decke



➤ Wir **beraten** Sie kompetent und zeigen Ihnen gerne unsere **große Auswahl.**
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

➤ Lotschstraße 2, Landau/Pfalz
Gewerbegebiet Nord
A65, Ausfahrt Landau Nord
Tel. 06341/684-0, Fax/684-134
info@wickert.net, www.wickert.net

Böden u. Leisten | Türen u. Beschläge | Decken u. Wände | Terrasse u. Balkon | Garten-gestaltung | Holz Bau, Öko. Baustoffe | alle anderen Produkte rund ums Holz

WICKERT
HOLZFACHHANDEL

➤ Besuchen Sie unsere Ausstellung **EXPO HOLZ**

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

Stadt Landau in der Pfalz
Stadtverwaltung

GRUSSWORT DER STADTSPITZE

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Bauwillige,

Landau ist „Schwarmstadt". Seit 2011 ist die Bevölkerungszahl unserer Stadt um 7,1 Prozent angestiegen. Mit Blick auf das Bevölkerungswachstum liegt Landau damit im Landesvergleich auf dem zweiten Platz unter den kreisfreien Städten.

Als zukunftsweisender Wirtschaftsstandort am Scharnier der Metropolregion Rhein-Neckar und der Technologieregion Karlsruhe ist Landau wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt der Südpfalz. Dabei ist Landau Arbeits- und Einkaufszentrum für die gesamte Region sowie Schul-, Kultur- und Sportstadt zugleich. Die Universitätsstadt mit rund 7.000 Studierenden trägt aufgrund zahlreicher Parks und Grünflächen auch den Beinamen „Wein- und Gartenstadt" – ein Sinnbild für die hervorragenden Lebensbedingungen. Dazu trägt das lebendige Gemeinde- und Vereinswesen ebenso bei wie die pulsierende Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Mit der vorliegenden Broschüre geben wir Ihnen umfassende Informationen zur Planung und Umsetzung eines Eigenheims in unserer Stadt an die Hand. Neben einem Querschnitt von Betrieben aus Handel, Gewerbe und Industrie der Baubranche erhalten Sie nützliche Hinweise zu Baugrundstücken oder Bauvorschriften. Verbunden mit den jeweiligen Ansprechpartnern unseres Stadtbauamtes.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Erfolg bei der Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim in Landau!

Herzlichst

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Dr. Maximilian Ingenthron
Bürgermeister

Rudi Klemm
Beigeordneter

INHALTSVERZEICHNIS

- GRUSSWORT DER STADTSPITZE 1
- THEMA 1: WAS IST BEIM PLANEN ZU BEACHTEN? 4
  - 1.1 Baufinanzierung – Was kann ich mir leisten? 4
  - 1.2 Das Baurecht – Was ist wo zulässig? 4
- THEMA 2: DAS BAUGRUNDSTÜCK 9
  - 2.1 Wie finde ich ein Grundstück? 9
  - 2.2 Wohnraumstrategie – Initiative „Landau baut Zukunft“ 9
  - 2.3 Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit 12
- THEMA 3: DAS BAUVORHABEN 13
  - 3.1 Genehmigungspflicht 13
  - 3.2 Bauvoranfrage 13
  - 3.3 Bauantrag und Baugenehmigung 13
  - 3.4 Genehmigungsgebühren 16
  - 3.5 Wohnungseigentum (Teilung nach WEG) 16
- THEMA 4: ENERGIEEFFIZIENTES PLANEN UND BAUEN 17
  - 4.1 Renovieren, Modernisieren, Sanieren? 17
  - 4.2 Ausbau von Dachgeschossen 19
  - 4.3 Heizungsanlagen 19
  - 4.4 Lüftungsanlagen 20
  - 4.5 Moderne Haustechnik 21
  - 4.6 Solaranlagen 22
- THEMA 5: ENTSORGUNG – WOHIN MIT MÜLL UND ABWASSER? 23
  - 5.1 Abfallwirtschaft – rechtliche Grundlagen 23
  - 5.2 Abfallvermeidung 24
  - 5.3 Abfallverwertung 24
  - 5.4 Grundstücksentwässerung 24
  - 5.5 Anschlussrecht und -pflicht 25
  - 5.6 Umgang mit Niederschlagswasser 25
  - 5.7 Baugrube und Grundwasser 26
  - 5.8 Straßenreinigung 26
- THEMA 6: AUSSENANLAGEN 27
- THEMA 7: FÖRDERMÖGLICHKEITEN 28
  - 7.1 Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz 28
  - 7.2 Fördermöglichkeiten bei der Sanierung eines Gebäudes im Sanierungs- und Entwicklungsgebiet 28
  - 7.3 Weitere Fördermöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen 29
  - 7.4 Steuerliche Vorteile 30
- STADTVERWALTUNG – KONTAKT UND ÖFFNUNGSZEITEN 31
- BRANCHENVERZEICHNIS 32
- IMPRESSUM 32

Wir sind Ihr Lieferant für jede Baumaßnahme!

www.gillet-baustoffe.de

Lotschstraße 15 · **76829 Landau / Pfalz**
Tel. 0 63 41 / 97 2-0 · Fax 0 63 41 / 97 2-190
info@gillet-baustoffe.de

hagebau

GILLET
baustoffe mietpark

1. WAS IST BEIM PLANEN ZU BEACHTEN?

1.1 Baufinanzierung – Was kann ich mir leisten?

Beginnen Sie mit einer Überprüfung Ihrer persönlichen Finanzen, indem Sie Ihre monatlichen Einnahmen und Ausgaben gegenüberstellen. Die Differenz steht für die Darlehensraten zur Verfügung. Im Bereich der Ausgaben sollte ein Sicherheitszuschlag von mindestens 10 bis 20 Prozent einberechnet werden.

1.2 Das Baurecht – Was ist wo zulässig?

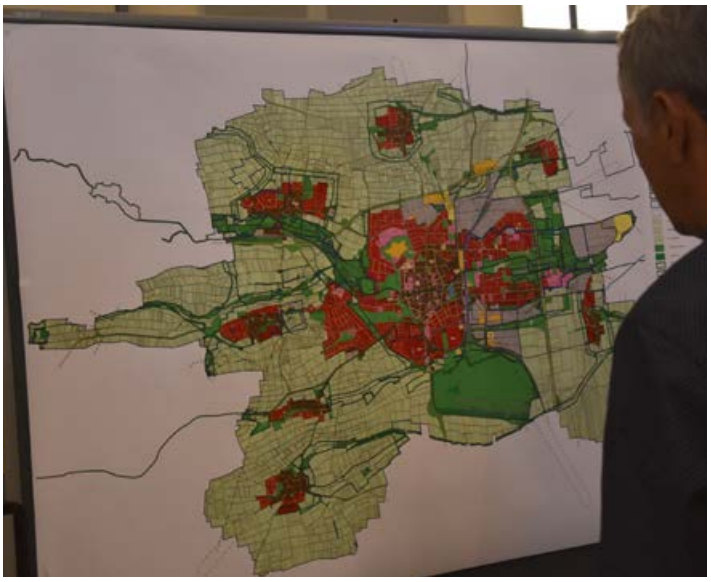
Von entscheidender Bedeutung für die Auswahl eines Baugrundstückes, aber auch eines Hauses oder einer Eigentumswohnung ist neben Lage und Preis das allgemeine aber auch das örtliche Baurecht und die damit verbundenen Fragen wie etwa: Was und wie kann ich bauen oder erweitern? Welche Entwicklungen sind in der engeren oder weiteren Nachbarschaft zu erwarten?

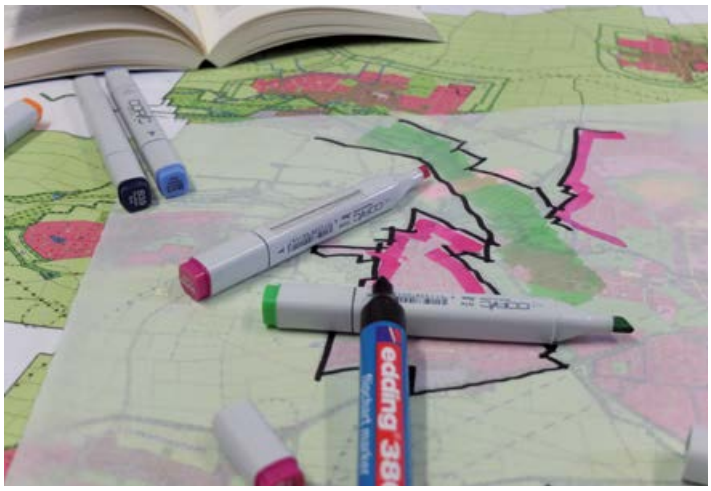
Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Stadtgebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf. Ob die hierzu festgelegten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt werden, wird mit diesem Plan jedoch noch nicht bestimmt, sondern erst mit einem Bebauungsplanverfahren, wenn der konkrete Bedarf anfällt. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht also einerseits keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, andererseits kann jedoch ein Bebauungsplan nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei abweichenden Ausweisungen im Bebauungsplan muss zunächst der Flächennutzungsplan geändert werden. Derzeit stellt die Stadt Landau ihren Flächennutzungsplan, der die Bodennutzung bis zum Jahr 2030 steuern soll, neu auf. Die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans wird etwa alle zehn bis 15 Jahre notwendig, da sich in der Stadtentwicklung neue Rahmenbedingungen und Zielsetzungen ergeben. Der aktuelle Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 ist nicht mehr in der Lage, die Bodennutzung nachhaltig und zukunftsweisend zu steuern. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entspricht in der Beteiligung der Behörden und Bürger dem nachstehend behandelten Bebauungsplanverfahren.





Info

Der Flächennutzungsplan der Stadt kann beim Baubürgerbüro des Stadtbauamtes, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, Zimmer 2 eingesehen und auch erworben werden oder unter www.geoportal.landau.de -> Auswahl -> Bauleitpläne eingesehen und heruntergeladen werden.

Aktuelle Informationen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans finden Sie im Internet unter www.landau.de/fnp2030.

Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Stadtrat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch ermöglicht zwei Stufen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange:

1. Stufe – Die frühzeitige Beteiligung

Die Mitwirkung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen noch möglich sind. Der Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wird im Amtsblatt der Stadt Landau bekannt gemacht. Die Planunterlagen, der so genannte „Bebauungsplanvorentwurf“, werden auf der Homepage der Stadt (www.landau.de) veröffentlicht sowie im Stadtbauamt ausgelegt und dort den Bürgerinnen und Bürgern von Fachkräften erläutert. Die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner im Stadtbauamt sind verpflichtet, Meinungen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger festzuhalten und dem Stadtrat mitzuteilen. Der Rat entscheidet anschließend, inwiefern die vorgebrachten Anregungen die Planvorentwürfe beeinflussen, ob Planungsänderungen notwendig sind und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur so genannten „Bebauungsplanoffenlage“.

2. Stufe – Die Bebauungsplanoffenlage

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt sowie auf der Homepage der Stadt (www.landau.de) veröffentlicht. Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher im Amtsblatt bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange werden separat beteiligt. Der Stadtrat prüft nach Ablauf der Offenlage die fristgemäß vorgebrachten Anregungen. Auch hier können die vorgebrachten Anregungen gegebenenfalls zu Planänderungen führen. Im Allgemeinen werden Bebauungspläne mit der Veröffentlichung als Satzung rechtskräftig und können jederzeit beim Stadtbauamt oder auf der Homepage der Stadt unter www.geoportal.landau.de eingesehen werden. Für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gilt ebenfalls grundsätzlich das hier dargelegte Aufstellungsverfahren. Die Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundsätze der Planung nicht berührt werden. Auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Bauplanungsrecht

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

Hierbei sind folgende Fälle grundsätzlich zu unterscheiden:

1. Für das Gebiet gibt es einen Bebauungsplan (§ 30 BauGB).

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

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Allerdings können in Einzelfällen Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) von diesen Festsetzungen genehmigt werden. Ausnahmen von Festsetzungen sind in der Regel schon Bestandteil des Bebauungsplanes. Für Befreiungen ist jedoch ein Antrag mit entsprechender Begründung erforderlich.

Ein Beispiel für einen Bebauungsplan und seine Festsetzungen:

Info

Die Bebauungspläne der Stadt können beim Baubürgerbüro des Stadtbauamtes, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, Zimmer 2 eingesehen und auch erworben werden oder unter www.geoportal.landau.de -> Auswahl -> Bauleitpläne eingesehen und heruntergeladen werden.

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

In diesen Fällen ist ein Bauvorhaben zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (z. B. Einzelhaus oder ein Haus in einer Häuserzeile) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt." Dabei muss jeder Einzelfall eingehend geprüft werden. Hier sind oftmals Abstimmungsgespräche zwischen der Person, die einen Antrag stellt und der Bauaufsicht erforderlich.

3. *Für das Gebiet wurde kein Bebauungsplan aufgestellt und es liegt außerhalb eines Bebauungszusammenhanges, im so genannten „Außenbereich"; z. B. in einem Wald oder in einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (§ 35 BauGB).*

Hier ist eine Bebauung nur in den Einzelfällen zulässig, die ausdrücklich im Gesetz festgeschrieben ist. Im Wesentlichen zählen hierzu die Gebäude, die im Außenbereich gebaut werden sollen, weil sie zu einem dort angesiedelten land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gehören oder innerhalb einer Ortslage, z. B. aus Immissionsschutzgründen, nicht zugelassen werden können.

4. *Für das Gebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, dieser befindet sich im Verfahren und ist noch nicht als Satzung beschlossen (§ 33 BauGB).*

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens wird hier in Abhängigkeit vom Stand des Aufstellungsverfahrens beurteilt. Widerspricht ein Bauvorhaben den Zielen und Festsetzungen des „neuen Bebauungsplanentwurfes", so kann es entweder bis zu einem Jahr zurückgestellt (§ 15 BauGB) oder aufgrund einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) abgelehnt werden. So ist sichergestellt, dass die Planungsvorstellungen einer Gemeinde nicht durch „unpassende" Bauvorhaben im Voraus beeinträchtigt werden.

Gestaltungssatzung

Neben den Bebauungsplänen existieren in einigen Bereichen der Stadt Landau Gestaltungssatzungen, die auf § 88 der Landesbauordnung (LBauO) beruhen. Die Gestaltungssatzungen regeln die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Landauer Altstadt, Innenstadt und in den Ortskernen der Stadtteile sowie die Gestaltung von Werbeanlagen in (Teilen) der Altstadt. Der Geltungsbereich der jeweiligen Gestaltungssatzung kann auf der Homepage der Stadt Landau eingesehen werden. Ob eine Abweichung von der Gestaltungssatzung möglich ist, muss im Einzelfall vom Stadtbauamt geprüft werden. Für die Errichtung von Werbeanlagen im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung („Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen, Hinweisschildern und Warenautomaten zum Schutze der Landauer Altstadt sowie der gründerzeitlichen Gebäude und baulichen Anlagen der Landauer Innenstadt, Bahnhofsumfeld und Cornichonstraße") ist in jedem Fall ein Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Landau zu stellen.

Info

Auskünfte erteilt das Stadtbauamt Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz: Bauberatung des Baubürgerbüros, Zimmer 2, Tel. 06341 13-6805 und die Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung, Zimmer 220, Tel. 06341 13-6110. Die Gestaltungssatzungen können außerdem eingesehen und heruntergeladen werden unter www.landau.de/ortsrecht.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Steht mein Haus unter Denkmalschutz? Liegt es in einer Denkmalzone oder liegt es in der Umgebung eines Denkmals?

Je nachdem greifen andere Anforderungen, was den Erhalt historischer Substanz und die Sanierung oder Erneuerung von Bauteilen angeht und auch für An- und Neubauten.

Ob es sich bei einem Objekt um ein eingetragenes Kulturdenkmal handelt, bzw. ob sich ein Objekt in einer Denkmalzone befindet, kann bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz in dem Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Stadt Landau in der Pfalz (Denkmalliste) in Erfahrung gebracht werden. Da diese Denkmalliste ständig aktualisiert wird, d. h. auch Gebäude und Objekte neu als Denkmäler erkannt werden und dann (noch) nicht in die Denkmalliste eingetragen sind, ist außerdem eine Anfrage bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu empfehlen.

Für jegliche Änderungen des Bestandes oder Umgestaltungen von Einzelkulturdenkmälern und bei Anwesen, die Teil einer Denkmalzone sind, ist gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 und 3 DSchG (Denkmalschutzgesetz) ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung zu stellen. Dieser wird unabhängig vom eigentlichen Bauantragsverfahren bearbeitet. Gleiches gilt für Vorhaben im Umgebungsschutz eines Denkmals.

Liegt mein Grundstück in einem Grabungsschutzgebiet oder in einem Bereich mit archäologischen Funden?

Beabsichtigen Sie, Keller oder Fundamente zu bauen, so muss vorher geprüft werden, ob nicht archäologische Stätten betroffen sind:

Das Gebiet der Stadt Landau ist seit vielen tausend Jahren Siedlungsgebiet, entsprechend hoch ist die Funddichte mit bedeutsamen Funden aus der Bronze-, Latène- oder Eisenzeit, aber auch das Auffinden von römischen, mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Funden ist möglich. Besonders hoch ist die Funddichte in den Bereichen der Altstadt, der Ortskerne und der untergegangenen Siedlungen.

Bestimmte Areale werden deshalb als Grabungsschutzgebiet ausgewiesen, um auf der einen Seite die archäologischen Reste zu sichern, auf der anderen Seite aber Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bauwillige frühzeitig zu informieren, damit die Planung entsprechend angepasst werden kann. Andere Areale sind archäologische Fundstellen und Interessengebiete. Größtes Grabungsschutzgebiet ist der Bereich der Festung Landau und der mittelalterlich-barocken Altstadt.

Aber auch, wenn es keine den Behörden bekannten Hinweise auf Funde gibt, können im Verlauf Ihres Bauvorhabens archäologisch relevante Funde auftauchen. Das Spektrum geht hier von klar als solche erkennbaren (Mauern, Brunnen, Münzen etc.) bis hin zu auf den ersten Blick nicht erkennbaren (z. B. Holz, eine mittelalterliche Müllhalde, Brandspuren etc.). Sollten Sie oder Ihre Firmen auf so etwas stoßen, stellen Sie die Arbeiten in

diesem Bereich ein und melden Sie sich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde und bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie in Speyer, damit kurzfristig jemand zu Ihrem Bauvorhaben kommt.

Rechtlicher Hintergrund ist § 17 Denkmalschutzgesetz, wonach Funde unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Anzeigepflichtig sind sowohl die Eigentümerin oder der Eigentümer als auch Bauleitung sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Firmen.

Info

Auskünfte erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, Zimmer 220, Tel. 06341 13-6110 oder 6114.

Das Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Stadt Landau kann außerdem unter http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Landau.pdf eingesehen und heruntergeladen werden. Die Rechtsverordnungen der Denkmalzonen der Stadt Landau in der Pfalz können unter www.landau.de/ortsrecht eingesehen und heruntergeladen werden.

Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung und Merkblätter und Informationen wie die „Pfälzer Anforderungen an die Fensterreparatur und den Fensteraustausch im Rahmen des Denkmalschutzes“ kann auf www.landau.de/formulare unter „Formulare für das Stadtbauamt“ heruntergeladen werden.

Informationen zu Fördermöglichkeiten (Steuervergünstigungen und Zuwendungen im Bereich Denkmalschutz können auf der Internetseite der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) unter dem Reiter „Service“ abgerufen werden: www.gdke.rlp.de.

Denkmalbedingte Mehraufwendungen werden in begrenztem Umfang auch durch die Untere Denkmalschutzbehörde gefördert. Auskünfte erhalten Sie hierzu auf Nachfrage während des Antragsverfahrens.

Besonderes Städtebaurecht

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts zur Erneuerung von ganzen Quartieren. Sanierungsmaßnahmen dienen der Behebung städtebaulicher Missstände. Diese liegen vor, wenn ein Gebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit für die Bewohner nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen (Funktions- und Substanzverlust).

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts zur zügigen Baulandbeschaffung auf bisher ungenutzten, brachliegenden oder fehlgenutzten Flächen. Sie dient der schnellen Mobilisierung von Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen. Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist in Anlehnung an das Sanierungsrecht geregelt. Auch hier ist eine Satzung erforderlich.

Stadtumbaumaßnahmen

Stadtumbaumaßnahmen werden in Gebieten angewandt, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Dies sind vorwiegend Gebiete mit einer hohen Leerstandsquote, mit einer hohen Anzahl nicht mehr nutzbarer baulicher Anlagen oder größeren brachliegenden Flächen, die einer zeitgemäßen Umnutzung zugeführt werden sollen. Stadtumbaumaßnahmen dienen auch zur Stärkung innerstädtischer Geschäftsbereiche. Stadtumbaugebiete werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

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

Info

Auskünfte erteilt das Stadtbauamt, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz: Bauberatungsstelle des Baubürgerbüros, Zimmer 2, Tel. 06341 13-6805 und die Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Zimmer 214, Tel. 06341 13-6102.

Die Entwicklungs-, Sanierungs- und Stadtumbausatzungen der Stadt Landau in der Pfalz können außerdem unter www.landau.de/ortsrecht eingesehen und heruntergeladen werden.

Bauordnungsrecht

Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche baukonstruktive und baugestalterische Anforderungen nach den Vorschriften der Landesbauordnung. Außerdem regelt es die Art des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

2. DAS BAUGRUNDSTÜCK

2.1 Wie finde ich ein Grundstück?

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem »freien« Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmaklerinnen und Immobilienmakler. Anfragen bei der Stadtverwaltung bzw. im Internet unter www.landau.de und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

2.2 Wohnraumstrategie – Initiative „Landau baut Zukunft“

Mit der Vorlage des Wohnraumversorgungskonzeptes Ende des Jahres 2015 wurde deutlich, dass die Sicherung und Schaffung von Wohnraum eine der künftigen Herausforderungen der Stadt Landau in der Pfalz sein wird. Landau ist als sog. „Schwarmstadt“ besonders von der hohen Nachfrage nach Wohnraum betroffen. Im gesamten Stadtgebiet werden demnach bis zum Jahr 2030 rund 2.500 zusätzliche Wohneinheiten benötigt. Die Deckung des ermittelten Bedarfs an Wohnraum soll anteilig zu 80 Prozent in der Kernstadt (ca. 2.000 Wohneinheiten) und zu 20 Prozent in den acht Landauer Ortsteilen (ca. 500 Wohneinheiten) erfolgen.

Vor diesem Hintergrund wurde Anfang Juli 2016 die Initiative „Landau baut Zukunft“ ins Leben gerufen, die die Schaffung von dringend benötigtem (bezahlbarem) Wohnraum in den Fokus nimmt.

2.2.1 Das Landauer Baulandmodell

Durch den sog. kommunalen Zwischenerwerb, die anschließende Schaffung von Baurecht, die Herstellung der Erschließung und die abschließende Veräußerung der erschlossenen Baugrundstücke verfolgt die Stadt Landau das Ziel, eine zeitnahe bodenpreisdämpfende Baulandentwicklung zu gewährleisten. Diese Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen in der Stadt und allen

Stadtdörfern ist von zentraler Bedeutung, da so sichergestellt werden kann, dass bei der Entwicklung künftiger Stadtquartiere eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur entsteht bzw. erhalten wird.

Beim Verkauf städtischer Grundstücke auf neu ausgewiesenen Wohnbauflächen hat die Stadt die Möglichkeit unmittelbar Einfluss auf die Auswahl der Käuferinnen und Käufer sowie Bauenden einerseits und die Ausgestaltung und Nutzung der Gebäude andererseits (z. B. im Rahmen von Konzeptvergaben) zu nehmen. Hierzu hat der Stadtrat Vermarktungs- bzw. Vergaberichtlinien für die Kernstadt und die Stadtdörfer beschlossen.

In der Kernstadt erfolgt die Vergabe von stadteigenen Grundstücken quartiersbezogen unter Anwendung der „Vermarktungsleitlinie für die Landauer Kernstadt“. Hierbei wird zwischen Baugrundstücken für Geschosswohnungs-/Mehrfamilienhausbau, für individuelle Bauformen/Einfamilienhäuser, für gemischt genutzte Gebäude und für Baugemeinschaften unterschieden. Die Vermarktungsleitlinie ist auf der städtischen Internetseite unter www.landau.de/Leben-Wohnen/Grundstücksausschreibungen zu finden.

In den Stadtdörfern werden die neu gebildeten Baugrundstücke abschließend unter Anwendung der „Vergaberichtlinie für stadteigene Grundstücke in den Stadtdörfern“ an Personen mit Kaufinteresse veräußert. Die Vergabe erfolgt unter Auferlegung einer Bauverpflichtung. Die Vergaberichtlinie für die Stadtdörfer ist auf der städtischen Internetseite ebenfalls unter www.landau.de/Leben-Wohnen/Grundstücksausschreibungen zu finden.

Im gesamten Stadtgebiet von Landau kommt bei der Entwicklung von privaten Flächen im Innenbereich ohne Baurecht die sog. „Quotierungsrichtlinie“ zur Anwendung, die den anteiligen sozialen Wohnungsbau im Zuge der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen auf privaten Grundstücksflächen verbindlich regelt. Durch die Quotierungsrichtlinie sollen mindestens 25 Prozent der entstehenden Wohnfläche als sozial geförderter Mietwohnungsbau entstehen.

Info

Informationen zur Initiative „Landau baut Zukunft“ finden Sie unter www.landau-baut-zukunft.de. Ansprechpartner ist die Projektgruppe „Landau baut Zukunft“, Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz, Zimmer 325, Tel. 06341 13-1042.

■ 2.2.2 Kernstadt Landau

Im innerstädtischen Bereich können insgesamt auf Basis aktueller Berechnungen und Schätzungen sowie der Ausschöpfung der verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale im aktuellen Flächennutzungsplan noch ca. 800 Wohneinheiten entstehen, hiervon alleine ca. 450 Wohneinheiten im „Wohnpark Am Ebenberg“ sowie ca. 150 Wohneinheiten im Bereich des ehem. Rangierbahnhofs südlich der Horstbrücke. Weitere 200 Wohneinheiten sind durch die Schließung von Baulücken, Nachverdichtung oder der Umnutzung von derzeit anderweitig genutzten Arealen zu schaffen, die im städtischen Baulandkataster (siehe 2.2.4) geführt werden. Der „Wohnpark Am Ebenberg“ befindet sich bereits in der Entwicklung (siehe unten). Das Areal des ehem. Rangierbahnhofs wird voraussichtlich 2020/21 baulich entwickelt werden.

Ergänzend wurden für ein etwa 62 ha großes Areal südwestlich angrenzend an die Kernstadt sogenannte Vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. v. m. §§ 137-141 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet, um die Schaffung von ca. 1.200 Wohneinheiten vorzubereiten. Ziel ist die Entwicklung eines neuen Stadtquartieres, welches mit vorhandenen Siedlungsstrukturen verknüpft ist. Mit Abschluss der Voruntersuchungen und Beginn der baulichen Entwicklung ist gestuft ab 2021 bis 2030 zu rechnen.

Der „Wohnpark Am Ebenberg“

Auf dem ehemaligen Landesgartenschaugelände entsteht im Süden Landaus der „Wohnpark Am Ebenberg“, gekennzeichnet durch ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität, moderne Urbanität und gute Anbindung an wichtige Versorgungsbereiche. Seine Entwicklung ist eine innenstadtnahe, urban gestaltete, energetisch nachhaltige und sozial vitale Gartenstadt mit Zukunft, die für die künftigen Bewohner vielfältige Perspektiven bietet.

Das Quartier ist geprägt durch ein gestaltetes Nebeneinander von geschützten Bestandsbauten und modernen Neubauten. Das Baugebiet wird Schrittweise über die sogenannte Konzeptvergabe an private Bauende über Baugruppen, Bauträger bis hin zu Investierende – vermarktet. Hierbei stellt die Stadt Landau die Vorgaben zur Sozial- und Nutzungsstruktur sowie baulichen Qualität dem Kaufpreis voran. Aus einer Mehrzahl von Bewerbern ermittelt eine Fachjury die besten Konzepte und legt so die Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung. Bis 2021 werden hier ca. 1.700 Einwohner ein neues Zuhause finden.

Neben der besonderen Grundstücksvergabe wird die gestalterische Qualität durch eine Gestaltungsfibel und -satzung sowie einen Bebauungs- und Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“ gesichert. Im Wesentlichen werden hier zwei Bebauungstypen entstehen:

- 3 bis 4-geschossige Stadthausbebauung entlang des Parks und der Haupterschließungsstraßen,
- 2 bis 3-geschossige Reihenhaus- oder Stadtvillenbebauung

Info

Detaillierte Informationen zu Vermarktungs- und Realisierungsabschnitten, Bebauungsmöglichkeiten und -vorgaben sowie Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner finden Sie im Internet unter: www.wohnpark-am-ebenberg.de oder bei der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Regionalbüro Mainz, Hindenburgstraße 32, 55118 Mainz, Tel. 06131 9611830.

■ 2.2.3 Die acht Stadtdörfer

Etwa 20 Prozent des prognostizierten Bedarfs von 2.500 Wohneinheiten (dies entspricht etwa 500 Wohneinhei-

ten) sollen – neben der Schließung von Baulücken und der baulichen Aktivierung von Flächen im Innenbereich der Orte – überwiegend durch die Entwicklung von Neubaugebieten der acht Landauer Stadtdörfern gedeckt werden.

Für die Einleitung der Bebauungsplanverfahren in den Stadtdörfern wurden folgende Entwicklungsprioritäten durch den Stadtrat festgelegt:

- 2017-2021
  Arzheim, Godramstein, Mörzheim, Wollmesheim
- 2021-2027
  Dammheim, Mörlheim, Nußdorf, Queichheim

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Neuordnung der Grundstücke sowie die anschließende bauliche und infrastrukturelle Erschließung der Baugebiete.

2.2.4 Baulandkataster (§ 200 Abs. 3 BauGB)

Das Baulandkataster der Stadt Landau stellt dar, welche unbebauten, untergenutzten oder nur geringfügig bebauten Grundstücke sofort bebaubar sind (sog. Baulücken).

Durch „Anklicken“ der gekennzeichneten Baulücken oder Innenentwicklungspotenziale im Geoportal können erste Informationen zu Lage, Flächengröße und Bebauungsmöglichkeiten eingesehen werden. Weiterhin ist ablesbar, ob sich die Fläche in Privateigentum oder im Eigentum der Stadt Landau befindet. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden generell keine Namen und Adressen der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer veröffentlicht. Die Grundstückseigentümer können bei Veröffentlichung selbst entscheiden, welche Informationen sie im Geoportal zur Verfügung stellen möchten, um z. B. die Kontaktaufnahme mit Bauinteressierten zu vereinfachen.

Das Baulandkataster wird laufend aktualisiert, sodass Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer jederzeit die Möglichkeit haben ihr bebaubares Grundstück darin veröffentlichen zu lassen. Genauso kann jederzeit einer Veröffentlichung im Baulandkataster schriftlich widersprochen werden. Die Veröffentlichung eines Baugrundstückes im Geoportal ist ein kostenfreier Service der Stadt Landau.

Info

Das Baulandkataster kann eingesehen werden unter: http://geoportal.landau.de -> GEODATEN LANDAU -> Baugrundstücke.
Fragen zur Veröffentlichung eines Grundstücks beantwortet die Bauberatungsstelle des Bürgerbüros des Stadtbauamtes, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, Zimmer 2, Tel. 06341 13-6805 bzw. Fragen zum Baulandkataster die Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung, Tel. 06341 13-6112.

2.2.5 Die Alternative – Planen, Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft

Baugemeinschaften sind Zusammenschlüsse privat Bauender, die mit Unterstützung von Fachleuten, ohne Bauträger, Wohnungsbauprojekte nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen planen und realisieren. Hauptziel ist hierbei die Gestaltung individueller und bezahlbarer Bau- und Wohnkonzepte.

Baugemeinschaften bieten Lösungsansätze für Wohnkonzepte für unsere sich stetig verändernden gesellschaftlichen Strukturen (demographischer Wandel, Auflösung der Großfamilienstrukturen, Patch-Work-Familie, etc.). Das frühzeitige Einbinden der zukünftigen Bewohner und Eigentümer in den Planungs- und Bauprozess sowie flexible Planungskonzepte ermöglichen es, auf unterschiedliche Bedürfnisse der Nutzer einzugehen.

So können je nach Zusammenstellung der Gruppe unterschiedlichste Schwerpunkte umgesetzt werden (z. B. generationenübergreifend, seniorengerecht, barrierefrei, familienfreundlich, Integration von betreutem Wohnen, ökologisch nachhaltig, Integration von Gemeinschaftseinrichtungen, etc.).

Die Bauenden und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner lernen sich bereits vor dem Einzug kennen, miteinander zu entscheiden, sich gegenseitig zu unterstützen und können sich zu nicht anonymen gut funktionierenden Hausgemeinschaften entwickeln, in denen Nachbarschaftshilfe oft selbstverständlich, jedoch nicht Vorgabe ist.

Da sich die den Bau in Auftrag gebende Personen in der Regel sehr stark mit ihrer Planung und dem zukünftigen Wohnumfeld auseinandersetzen, entstehen Bauprojekte mit hoher Bau- und Wohnqualität, die als wertvolle Stadtbausteine zu einer dauerhaft guten Stadtquartiersentwicklung mit hohem Identifikationswert führen können.

In Landau hat sich zwischenzeitlich eine Baugemeinschaftskultur etabliert mit einer beachtlichen Vielfalt von Wohn- und Hauskonzepten. Auf diese Weise werden Bürgerhäuser neu gedacht und realisiert. Die im „Wohnpark Am Ebenberg“ als „Landauer Modell“ bezeichnete Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften gilt dabei als beispielhaft für Landau und ganz Rheinland-Pfalz. Diese Möglichkeit der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung soll auch künftig weiter verstetigt werden.

In der Vermarktungsleitlinie der Stadt Landau in der Pfalz ist vor diesem Hintergrund die Bereitstellung von mindestens 10 Prozent der Grundstücksflächen für Baugemeinschaften als eine der Maßgaben zur Entwicklung von kommunalen Bauflächen der Kernstadt verankert.

Info

Bei der Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, Tel. 06341 13-6101, können sich Interessierte, Architekten und Projektentwickler über das Themenfeld der Baugemeinschaften in Landau allgemein informieren.

Weitere Informationen zum „Landauer Modell“ finden Sie unter www.landau.de/baugemeinschaften und dafür ausgewiesenen Bauflächen im „Wohnpark Am Ebenberg“ unter: www.wohnpark-am-ebenberg.de -> Baugemeinschaften

Zum Themenkomplex „Neue Wohnformen“ informiert die Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e. V.: www.neues-wohnen.lzg-rlp.de

2.3 Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzende sowie Käuferinnen und Käufer sollten sich zunächst einmal in der Bauberatungsstelle des Baubürgerbüros im Stadtbauamt erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist oder: es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Info

Auskünfte erteilt das Stadtbauamt, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz.

- Zu Bebaubarkeit die Bauberatung des Baubürgerbüros, Zimmer 2, Tel. 06341 13-6805.
- Zu Baulasten, nur bei berechtigtem Interesse, Zimmer 1, Tel. 06341 13-6820.
- Einsichtnahme in Baugenehmigungen, nur mit Bevollmächtigung der derzeitigen besitzhabenden Person, im Archiv des Stadtbauamtes, Zimmer 1, Tel. 06341 13-6821.

Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Das Bauamt gibt Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist).

Eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück grundsätzlich machbar ist und was nicht.

3. DAS BAUVORHABEN

3.1 Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Teilabbruch baulicher Anlagen, sowie der Abbruch von Hochhäusern und Kulturdenkmälern sind genehmigungspflichtig. Die Durchführung solcher Maßnahmen ohne den erforderlichen »Freibrief« stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hierzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muss. Vor Einleitung des eigentlichen Baugenehmigungsverfahrens besteht die Möglichkeit, zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens eine Bauvoranfrage zu stellen; die Abfrage bzw. Prüfung aller dem Bauantrags-/Genehmigungsverfahren vorbehaltenen Fragen ist mit der Bauvoranfrage nicht möglich.

Entwurfsverfasser bzw. Entwurfsverfasserin – Bauvorlageberechtigung

Der geeignete Partner für die Bauherrschaft ist ein qualifizierter Entwurfsverfasser bzw. Entwurfsverfasserin. Wesentlich ist auch, dass diejenige entwurfsverfassende Person, der Sie die Planung und Abwicklung Ihres Bauvorhabens anvertrauen wollen, nicht nur Kompetenz in allen Baufragen, sondern auch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Bauvorlageberechtigung besitzt. In welchen Fällen es der Bauvorlageberechtigung bedarf und wer für welche Bauvorhaben vorlageberechtigt ist, regelt § 64 LBauO.

Genehmigungsfreie Vorhaben

Zur Vereinfachung der Realisierung von verschiedenen untergeordneten und kleineren Bauvorhaben gibt der Gesetzgeber eine Liste von Bauvorhaben vor, die keiner Baugenehmigung bedürfen. Diese sind im § 62 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz definiert. Die Genehmigungsfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung sämtlich öffentlich rechtlicher Vorschriften! Das bedeutet, dass u. a. sämtliche Vorgaben der LBauO, der Gestaltungssatzungen, der Bebauungspläne, etc. den Bau in Auftrag gebenden Personen eigenverantwortlich zu berücksichtigen und einzuhalten sind.
Soll von Vorschriften abgewichen werden, so ist ein Abweichungsantrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen. Es ist empfehlenswert die Möglichkeit einer Abweichung vorab mit dem Stadtbauamt abzustimmen, denn ggf. ist die Zustimmung der städtischen Gremien erforderlich und nicht immer ist eine Abweichung möglich.

3.2 Bauvoranfrage

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

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauunterlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind (mindestens Lageplan, Entwurfsskizzen, Baubeschreibung – je mindestens zweifach). Der Bauvorbescheid hat vier Jahre Gültigkeit, auf Antrag kann er verlängert werden, sofern sich die äußeren Voraussetzungen nicht geändert haben.

3.3 Bauantrag und Baugenehmigung

Der Bauantrag ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Zur Erstellung des Bauantrages bedarf es i. d. R. einer bauvorlageberechtigten entwurfsverfassenden Person, wie sie unter Kapitel 3.1 – Entwurfsverfasser bzw. Entwurfsverfasserin/Bauvorlageberechtigung – bereits erläutert wurde.

Dem Bauantrag auf Erteilung einer Baugenehmigung müssen Unterlagen gemäß der Bauunterlagenprüfverordnung (BauuntPrüfVO) beigefügt werden. Nach Vorlage des Bauantrages mit den erforderlichen Bauunterlagen werden die Stellungnahmen der Fachbehörden und Fachabteilungen eingeholt. Bei Vorhaben besonderer Art und Nutzung sollten dem Bauantrag mindestens vier Ausfertigungen der Bauunterlagen beigefügt werden, damit auch die externen Fachbehörden gleich angeschrieben werden können. Bei Bauvorhaben be-

sonderer Art und Nutzung wird empfohlen, dass die Planung bereits im Vorfeld mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht, mit dem Brandschutz, sowie der Bauordnungsabteilung des Stadtbauamtes abgestimmt wird. Erst wenn sämtliche Stellungnahmen der Fachbehörden vorliegen, kann der Bauantrag abschließend bearbeitet werden. Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass der Bauantrag vollständig ist. Es ist deshalb wichtig, dass dem Bauantrag alle erforderlichen Bauunterlagen beigefügt werden. Sind Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes erforderlich oder handelt es sich um ein Vorhaben, das im Planbereich eines aufzustellenden Bebauungsplanes liegt, ist die Zustimmung der zuständigen Gremien (Bauausschuss und ggf. Ortsbeirat) erforderlich.

Baugenehmigungsverfahren

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

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

„Vereinfachtes“ Baugenehmigungsverfahren

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

- im Vorliegen bestimmter Anwendungsvoraussetzungen, d. h. nach Art und Umfang bestimmter baulicher Anlagen
- im eingeschränkten Prüfungsumfang der Genehmigungsbehörde und damit in der besonderen Verantwortlichkeit der Bauherrschaft und der am Bau Beteiligten, insbesondere der entwurfsverfassenden Person, für die nicht von der Prüfung erfassten Teile des Bauvorhabens
- in der Benennung der Prüfingenieurin bzw. des Prüfingenieurs für die Prüfung der bautechnischen Nachweise bei bestimmten Vor-haben
- in der Abhängigkeit des Baubeginns, vom Zeitpunkt der Vorlage bestimmter Bauvorlagen bzw. Nachweise
- in der Einhaltung vorgegebener Fristen.

„Freistellungsverfahren“

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 12 oder des § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 3 und sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 2 (ausgenommen Sonderbauten) einschließlich ihrer Nebengebäude und -anlagen keiner Baugenehmigung, wenn

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

Unter bestimmten Voraussetzungen kann auf Ihren Antrag dieses „Freistellungsverfahren“ auch z. B. bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 (keine Hochhäuser), Büro-/Verwaltungsgebäuden sowie gewerblichen Gebäuden durchgeführt werden.

Teilbaugenehmigung

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

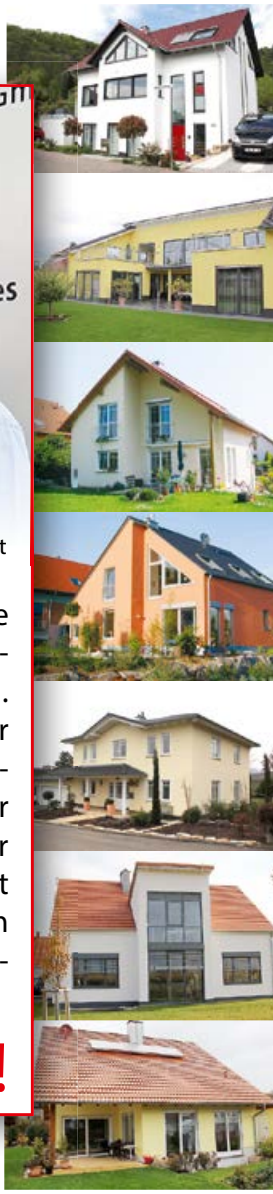
Geltungsdauer der Baugenehmigung

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung bzw. Teilbaugenehmigung beträgt vier Jahre. Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von vier Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jeweils bis zu vier Jahren verlängert wer-

Wir realisieren Ihre Wohnidee!

Kreativ Massivhaus GmbH

Kreativ im Entwurf – korrekt in der Ausführung



Wir möchten...

Andreas Müller Ralf Klundt

... uns zunächst einmal vorstellen: Wir, das sind die beiden Gesellschafter der Kreativ Massivhaus GmbH, Ralf Klundt und Andreas Müller. Seit 1996 erstellen wir im Auftrag unserer Kunden individuelle Einfamilien- und zum Teil auch Mehrfamilienhäuser sowie Bürogebäude in Massivbauweise, entweder komplett schlüsselfertig oder als Ausbauhäuser. Dabei steht immer der Kunde im Zentrum all unserer Bemühungen und Aktivitäten, dessen Projekte wir individuell planen, gestalten, optimal ausführen und vor allem intensiv betreuen. Unser Ziel ist es, Ihnen einen umfassenden Rundum-Service zu bieten – von der ersten Kontaktaufnahme und gewissenhaften Planung, bis hin zur fachmännischen und sorgfältigen Umsetzung Ihrer Ideen und Wünsche. So stellen wir die Qualität unserer Leistungen unter anderem auch dadurch sicher, dass wir nicht mehr als zwanzig Projekte pro Jahr betreuen, denn unsere Devise lautet nicht Wachstum um jeden Preis, sondern Qualität und Effizienz auf höchstem Niveau. Über 300 zufriedene Kunden haben uns inzwischen bestätigt, dass unser Konzept einzigartig ist! Deshalb wollen wir auch ...

... für Sie bauen!

Lise-Meitner-Straße 14 • 76829 Landau
Tel. 0 63 41 / 96 96 5 96 • Fax 0 63 41 / 96 97 0 89
E-Mail: info@kreativ-massivhaus.de

www.kreativ-massivhaus.de

den. Hierbei sind jedoch evtl. eingetretene Änderungen der Sach- und Rechtslage zu berücksichtigen. Die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall muss ein neuer Bauantrag gestellt werden.

Baugenehmigung für Werbeanlagen

Für Werbeanlagen außerhalb von Satzungsbereichen größer 1 m² ist ein Bauantrag zu stellen.
Einzureichen sind hierzu folgende Unterlagen:

- Bauantragsformular zur Erteilung einer Genehmigung von Werbeanlagen mit Baubeschreibung, einfach
- Lageplan Maßstab 1:500, zweifach
- Zeichnerische Darstellung der Werbeanlage mit Farbgebung und Vermaßung, zweifach
- Lichtbild der Anbringungsstätte (ggf. Fotomontage), zweifach
- Profilzeichnung des Gebäudes mit Darstellung der Ausladung der Anlage, einschließlich Gehweg, mit Vermaßung, zweifach

Innerhalb von Satzungsbereichen regelt sich die Genehmigungspflicht nach den Satzungen selbst. Ist hier keine gesonderte Regelung getroffen, gilt die Genehmigungspflicht gemäß LBauO (siehe oben).

Im Innenstadtbereich ist die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutze der Landauer Altstadt sowie der gründerzeitlichen Gebäude und baulichen Anlagen der Landauer Innenstadt zu beachten. In Geltungsbereichen von Bebauungsplänen sind die jeweiligen Vorgaben zu Werbeanlagen einzuhalten. Für Werbeanlagen an Denkmälern ist grundsätzlich eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Info

Auskünfte erteilt das Stadtbauamt, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz.
Bauberatung des Baubürgerbüros, Zimmer 2, Tel. 06341 13-6805 und die Bauordnungsabteilung, Zimmer 104, Tel. 06341 13-6302.
Vordrucke für Antragsformulare erhalten Sie im Baubürgerbüro oder im Internet unter www.landau.de.
Die Werbesatzung ist einsehbar unter www.landau.de.

3.4 Genehmigungsgebühren

Für die Wahrnehmung der Aufgaben der unteren Bauaufsicht werden Gebühren nach dem besonderen Gebührenverzeichnis erhoben. Sie richten sich nach der Höhe

des Rohbauwertes, der nach der Anlage 2 der Verordnung errechnet wird und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten bzw. dem Verwaltungsaufwand. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages.

3.5 Wohnungseigentum (Teilung nach WEG)

Antrag auf Abgeschlossenheit

Soll die Teilung eines Gebäudes nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) vorgenommen werden, so ist vorab eine Abgeschlossenheitserklärung von der Bauordnungsabteilung einzuholen, mit der die Abgeschlossenheit der einzelnen Einheiten bestätigt wird.

Zum Antrag auf Abgeschlossenheit sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Schriftlicher Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Vollständige Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnungen der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude aus denen die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum (Wohnungseigentum oder Teileigentum) und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist (Aufteilungsplan).

Die Pläne müssen dem tatsächlichen Gebäudebestand entsprechen bzw. mit den bauaufsichtlich genehmigten Bauplänen übereinstimmen. Aus den Bauzeichnungen muss das Sondereigentum eindeutig hervorgehen. Hierzu sind in den Bauzeichnungen alle künftig zu demselben Sondereigentum gehörenden Einzelräume mit der jeweils gleichen Nummer zu kennzeichnen. Die Unterlagen müssen mindestens zweifach eingereicht werden (eine Ausfertigung des Aufteilungsplanes verbleibt dauerhaft bei der Bauaufsichtsbehörde). Steht ein Gebäude auf mehreren Grundstücken, sind diese zunächst zu einer Einheit zusammenzufassen.

4. ENERGIEEFFIZENTES PLANEN UND BAUEN

4.1 Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

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

Renovierung

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

Modernisierung

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

Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige, eine Architektin oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt umso mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks

Eine häufige Ursache dafür, dass Häuser einer Sanierung bedürfen, sind feuchte Mauern. 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.

Asbest

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.
Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung der asbesthaltigen Reststoffe ist vor der Abbruch- oder Sanierungsmaßnahme die örtlich zuständige Abfallbehörde einzuschalten.

Info

Auskünfte in Fragen des Arbeits- und Immissionsschutzes und zur Asbestentsorgung erteilt die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, in 67433 Neustadt an der Weinstraße, Karl-Helfferich-Straße 2, Tel. 06321 99-0.

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.

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 Zwi-

schenraum der Massivwand über eine Kerndämmung verfügt. Hochwirksam ist auch eine so genannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Recyclingfähigkeit, lohnt es sich, über den Einsatz ökologischer Dämmstoffe nachzudenken.

In Einzelfällen, z. B. bei Kulturdenkmälern oder grenzständigen Gebäuden, kann eine Innendämmung der Außenwände sinnvoll bzw. erforderlich sein. Hierzu gibt es heute sehr gute Produkte, bei denen kein Tauwasserausfall und somit auch keine Schimmelbildung an den Außenwänden zu befürchten ist.

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.

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den **Fenstern** auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen wie durch zweifach verglaste Fenster. Im Verhältnis zu den Investitionskosten sind moderne Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen. In punkto Wärmedämmung ist dabei das Gesamtfenster, das heißt Qualität der Verglasung, des Rahmenmaterials und der Konstruktion, einschließlich der Dichtungen zu betrachten. Um eine hohe Dämmung zu erzielen, ist es wichtig, den Fensterrahmen mit der Wärmedämmung der angrenzenden Wand abzudecken. Ferner ist auf eine gute Abdichtung der Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk zu achten. Hier ist wichtig, dass sie von außen luft- und wasserdicht ist. Als Rahmenmaterialien werden Aluminium, Kunststoff und Holz verwendet. Holz zeichnet sich durch gute Wärmedämmeigenschaften und eine geringe Wärmedehnung aus. Holz-Aluminiumfenster bieten eine vorteilhafte Kombination einer optisch und haptisch schönen Holzoberfläche im Innenraum und einer wetterfesten und pflegeleichten Aluminiumverblendung außen.

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das **Dach** nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Hier gibt es je nach technischen Möglichkeiten folgende Möglichkeiten:

- Beste, aber aufwändigste Lösung: Aufsparrendämmung als Dämmschicht direkt unter der Dacheindeckung
- Innendämmung, Einsatz vor allem beim Nachrüsten von Dämmungen z. B. als hinterlüftete Dämmung zwischen den Sparren. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrenhöhe begrenzt wird, sollte hier eine zusätzliche Dämmung unter den Sparren erfolgen. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz bis zu 30 Prozent verschlechtern. Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen wird zunehmend die Vollsparrendämmung eingesetzt. Hierbei wird die gesamte Sparrenhöhe mit Dämmstoff verfüllt. Dabei empfiehlt sich ein Dämmstoff mit faseriger Struktur wie beispielsweise Mineralwolle. So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden. Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen nur eine geringe schalldämmende Wirkung.

Info

Vorsicht! Dämmt man Dachräume auf der Innenseite, entsteht ein Problem: Gelangt warme Luft aus dem Wohnraum in den Bereich hinter der Dämmung, kühlt sie ab und es kommt zur Tauwasserbildung. Die allmähliche Durchfeuchtung des Baukörpers und der Dämmschicht sind die Folge. Diesem Effekt begegnet man durch den Einbau einer Dampfsperre auf der Rauminnenseite bzw. die Ausführung einer diffusionsoffenen Konstruktion.

Für alle Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ist eine qualifizierte Energieberatung und der Einsatz von erfahrenen ausführenden Firmen unbedingt empfehlenswert, insbesondere um folgende Bauschäden zu vermeiden und in dauerhaft effiziente Lösungen zu investieren.

Tipp

Die DBU (Deutsche Bundesstiftung Umwelt) fördert seit 2007 die Kampagne „Haus sanieren – profitieren“. Eine geschulte Fachkraft 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.

Geld sparen und zum Umweltschutz beitragen

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständ-

nis, 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 Lüftungsanlagen sind nur eine kleine Auswahl der bestehenden Angebote. Je mehr Energie Sie durch solche Maßnahmen einsparen, umso mehr schonen Sie die Umwelt – und das zahlt sich in Form verringerter Betriebskosten aus.

Info

Im Rahmen der beiden Programme „zukunft haus“ und „Initiative Energieeffizienz“ informiert die Deutsche Energie-Agentur (dena) über Einsparpotenziale im Alltag und führt zahlreiche Projekte zur Verbesserung der Energieeffizienz bei Gebäuden durch. Auf der Webseite der Kampagne „zukunft haus“ finden Sie zahlreiches Informationsmaterial und Tipps zum Energiesparen, zu Energieausweis und Co.: www.zukunft-haus.info.

Die Energieeinsparverordnung

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) begrenzt den zulässigen Energieverbrauch von beheizten oder klimatisierten Gebäuden. Diese Verordnung definiert die Vorgaben an den Wärmedämmstandard der Gebäudehülle sowie die Anlagentechnik (Heizung, Warmwasser, Kühlung, Lüftung und elektrische Hilfsenergie).

Der Energieausweis

Der Energieausweis liefert Daten zur Energieeffizienz eines Gebäudes. Die Angaben im Energieausweis erlauben einen Vergleich mit typischen anderen Gebäuden. Der Energieausweis gibt Anhaltspunkte für eine grobe Schätzung der künftig anfallenden Energiekosten für eine Wohnung oder ein Haus und wird so zum maßgeblichen Entscheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl. Die Energieausweise sind ab Ausstellung zehn Jahre lang gültig. Sie müssen nur vorgelegt werden, wenn das Gebäude oder eine Einheit verkauft, neu vermietet, verpachtet oder geleast werden soll. Seit Mai 2014 ausgestellte Energieausweise für Wohngebäude besitzen eine Effizienzklasse (wie bei vielen Elektrogeräten seit langem bekannt). Die Skala reicht von A+ bis H, wobei die Klassen A und B, je nach Gebäudetyp, etwa derzeitigem Neubaustandard (KfW40- bzw. KfW60-Haus) entsprechen. Je weiter hinten im Alphabet die Effizienzklasse liegt, desto schlechter ist der energetische Zustand des Hauses.

4.2 Ausbau von Dachgeschossen

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Jedoch ist der Ausbau des Dachraumes sorgfältig gemeinsam mit einer Fachkraft zu überlegen und detailliert zu planen, denn es sind einige gesetzlich festgelegte Rahmenbedingungen dabei zu erfüllen. Unter anderem gibt es besondere brandschutztechnische Anforderungen an die Bauteile.

Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von 2,20 m haben. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte ihrer Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.

Jedes ausgebaute Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen: einen Zugang über das notwendige Treppenhaus, sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleiterbares Fenster (lichte Größe mind. 0,90 m x 1,20 m). Für Maisonette-Wohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen. Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt der Gang zu den Behörden, um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen.

4.3 Heizungsanlagen

Sowohl bei einem Neubau als auch bei der Sanierung eines Altbaus müssen Sie sich Gedanken über das richtige Heizsystem machen. Bei den Überlegungen sollten alle wichtigen Faktoren mit einbezogen werden, um die effizienteste Variante für das Eigenheim zu ermitteln. Wie groß ist die zu beheizende Fläche? Welche Technik soll verwendet werden? Wie können Sie gleichzeitig zum Umweltschutz beitragen?

Beim Einbau einer Heizungsanlage in neu zu errichtende Gebäude müssen auch die Vorgaben des Erneuerbare-Energie-Wärmegesetzes (EEWärmeG) beachtet werden.

So muss ein bestimmter Mindestanteil des gesamten Wärme- und/oder Kältebedarfs mit erneuerbaren Energien erzeugt werden. Der Anteil ist abhängig davon, welche erneuerbaren Energien eingesetzt werden. Bei der Nutzung thermischer solarer Strahlungsenergie müssen derzeit mindestens 15 Prozent des Wärme- und Kälteenergiebedarfs des Gebäudes durch eine solarthermische Anlage gedeckt werden, bei der Nutzung von fester oder flüssiger Biomasse sind es 50 Prozent, beim Einsatz von Geothermie sind es ebenfalls 50 Prozent. Hintergrund der unterschiedlichen Quoten sind unterschiedliche Investitions- und Brennstoffkosten. Wer keine erneuerbaren Energien nutzen möchte, kann aus verschiedenen, so genannten Ersatzmaßnahmen wählen. So gilt die Nutzungspflicht als erfüllt, wenn der Wärme- und Kälteenergiebedarf zu mindestens 50 Prozent aus Abwärme oder aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen) gedeckt wird. Ebenso können Ersatzmaßnahmen durch konventionell erzeugte Fernwärme oder Fernkälte sowie durch eine verbesserte Energieeinsparung beim Gebäude erzielt werden (§ 7 Abs. 2 und 3 EEWärmeG).

Erdgas und Biogas

Energieeffizient lassen sich Wohnräume mit Erdgas in Kombination mit einem Brennwertkessel beheizen. Mit Hilfe einer intelligenten Regelungstechnik wird die Wärmeerzeugung gesteuert, so dass diese Heizanlage sehr effizient und energieschonend betrieben werden kann. Erdgas als Heizmittel einzusetzen erweist sich im Vergleich zu anderen fossilen Energieträgern als umweltschonende Methode, da es nahezu keine Abgas- und Feinstaubemissionen verursacht. In Zukunft wird sicher auch Biogas eine bedeutende Rolle spielen, das aus heimischen Nutzpflanzen in Biogasanlagen produziert wird. Dieses Gas wird in das Erdgasnetz mit eingespeist und kann ebenso für die Erdgasheizung verwendet werden.

Wärmepumpenheizung

Eine Wärmepumpenheizung macht sich die Wärmeenergie der Umwelt zu Nutzen. Als Wärmequellen stehen zur Verfügung: Luftwärme, Erdwärme und (Grund-)Wasserwärme. Die Pumpe entzieht ihrer Umgebung die Wärme und erhöht die Luft auf eine Temperatur, mit der sie zum Heizen oder der Warmwasserbereitung genutzt werden kann. Wie auch beim Erdgas profitieren Sie hier davon, dass Sie ganz autonom über das Heizmaterial verfügen können. Denn ist die Pumpe einmal angeschlossen, können Sie die Energiequelle ganz nach Bedarf nutzen.

Heizen mit Holz

Das Heizen mit Holz erfreut sich wachsender Beliebtheit. Die Heizungen werden mit Scheitholz, Pellets sowie Hackschnitzeln betrieben. In Verbindung mit diesen Anlagen wird ein Pufferspeicher für das Warmwasser installiert, der die Schwankungen von Heizleistung und Wärmeabnahme ausgleicht. Als nachwachsender, regional verfügbarer Rohstoff liegt Holz auch in Zeiten des Klimawandels hoch im Kurs, denn Holz ist neutral gegen-

über dem globalen Treibhauseffekt. Bei seiner Verbrennung wird nur so viel CO_2 freigesetzt, wie es bei seinem Wachstum aufgenommen hat. Da als Brennstoff für die Holzheizung in der Regel heimisches Holz zum Einsatz kommt, arbeitet das System auch dann kostengünstig, wenn die Öl- und Gaspreise steigen. Zudem ist es versorgungssicher, weil die Beschaffungswege kurz sind. Da in Deutschland ein ökologischer Holzanbau betrieben wird und in der Regel mehr Bäume aufgeforstet, als abgeholzt werden, wird auch der Grundsatz der Nachhaltigkeit nicht verletzt.

Mini-Blockheizkraftwerk (BHKW)

Diese Art der Energiegewinnung wird heutzutage nicht mehr nur im großen, industriellen Bereich genutzt, sondern kann inzwischen in Ein- beziehungsweise Mehrfamilienhäusern genutzt werden. Primär produziert ein BHKW Strom, der entweder im Haushalt genutzt werden oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden kann. Daneben entsteht auch eine Menge Wärme, die für die Beheizung sowie die Warmwassergewinnung im Haus verwendet werden kann. Als Energielieferanten können neben Öl auch regenerative Quellen wie Erdgas, Biogas, Holz und ähnliches eingesetzt werden. Diese Verwendung der Nutzwärme wird Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) genannt und ergibt einen möglichst hohen Nutzungsgrad. Diese Art der Energiegewinnung wird gemäß dem KWK-Gesetz staatlich gefördert: die betreibende Person erhält beispielsweise einen einmaligen Investitionszuschuss für Anlagen bis 20 kW oder zeitlich befristete Zuschlagszahlungen pro Kilowatt Strom, das sie aus einem BHKW ins Stromnetz überführt.

4.4 Lüftungsanlagen

Noch vor einigen Jahren brauchten wir uns um eine ausreichende Lüftung in unseren Häusern keine Gedanken machen. Die Fensterfugen, das Mauerwerk oder das Dach ließen eher zu viel Frischluft in die Räume als zu wenig. Seitdem hat sich energetisch viel verändert. Gerade neue oder modernisierte, gut isolierte Gebäude und Dächer zeichnen sich unter anderem dadurch aus, dass bei geschlossenen Fenstern kein Luftzug mehr durch un-

dichte Fugen oder Ritzen dringt. Das ergibt jedoch ein neues Problem: dicke Luft. Kochen, Waschen, Duschen, Atmen – täglich produziert jeder Mensch bis zu vier Liter Wasser, die an die Luft abgegeben werden. Wird diese Feuchtigkeit nicht aus der Wohnung transportiert, schlägt sie sich an kalten Stellen wie etwa Außenwänden nieder. Ein regelmäßiger Austausch der verbrauchten Raumluft gegen frische Außenluft verhindert, dass sich Schimmel bildet. Sachverständige empfehlen alle zwei bis drei Stunden für fünf Minuten zu lüften und im Optimalfall für Durchzug zu sorgen. Einfacher geht es mit steuerbaren Fenstern. So können Mietpersonen und Besitzende von Wohneigentum mit der Fernbedienung individuelle Abläufe festlegen, die den fachkundigen Rat berücksichtigen. Die Fenster öffnen und schließen sich, auch wenn die Bewohnenden nicht zu Hause sind oder das Lüften vergessen. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung sorgt für nie dagewesene Luftqualität in unseren Wohnräumen. Außerdem können Allergikerinnen und Allergiker genauso frei durchatmen. Ein positiver Nebeneffekt: Der kurze Zeitraum beim automatischen Lüften sorgt für einen geringen Energieverlust. Es genügt, den Ablauf einmal einzugeben, um jeden Tag für ausreichend Luftaustausch zu sorgen.

4.5 Moderne Haustechnik

SmartHouse Technik

Synergien zu nutzen und Systeme zu vernetzen sind die großen Prämissen unserer Zeit. So etablierte sich auch das SmartHouse-Konzept, das facettenreich eine vernetzbare und kommunikationsfähige Haus- und Gebäudetechnik fördert. Diese technischen Errungenschaften können im Alltag vielseitig unterstützen. Die modernen Informationstechnologien machen's möglich: Personen haben – nach der Vernetzung der Technik in ihrem Haus – die Möglichkeit, ihr Netzwerk per PC, Laptop, Fernbedienung oder Mobiltelefon zu steuern. Ein Funksystem gibt beispielsweise Auskunft darüber, ob beim Verlassen des Hauses alle Türen und Fenster verschlossen wurden. Haushaltsgeräte, wie die Waschmaschine oder der Trockner, können per Funk so gesteuert werden, dass sie in der Nacht starten, wenn der Strom am günstigsten ist. Das bedeutet, dass die moderne Technik nicht nur neuen Komfort bietet, sondern auch zum Energiesparen beiträgt und so die Nebenkosten im Haushalt mindert. Auch für ältere Menschen kann diese Technik äußerst nützlich sein, denn Sanitäreinrichtungen im Bad können indivi-

Ein Haushalt, in dem Haushalts- und Multimedia-Geräte interagieren und zentral ferngesteuert werden können? Das ist **SMART HOME**.

SMART HOME

Ihr intelligentes Zuhause.

- Heizungssteuerung
- Alarm- und Überwachungssystem
- Wettersystem

EnergieSüdwest bietet zusammen mit ihren Kooperationspartnern zwei standardisierte Pakete inklusive Installation an:

- Starter Paket **Alarmzentrale** SMART HOME
- Erweiterungspaket **Energieeffizienz** SMART HOME

Fragen zu **SMART HOME**?
Viktor Jung · Tel. 06341 289-28812 · v.jung@energie-suedwest.de

EnergieSüdwest
Strom | Erdgas | Wasser | Wärme

Industriestraße 18
76829 Landau in der Pfalz
Telefon 06341 289-0

www.energie-suedwest.de

Mein Hier. Mein Da. Mein Ja!

duell auf jeden Nutzer programmiert oder per Handy bedient werden. Bestes Anwendungsbeispiel: Waschtisch und Toilette richten sich auf behinderten- oder altersgerechte Höhen ein.

4.6 Solaranlagen

Solaranlagen – Wärmegewinnung mit Hilfe der Sonne

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. Im Sommer ist eine hohe Wärmegewinnung vorauszusehen, jedoch kann eine Solaranlage nicht das ganze Jahr hindurch den gesamten Bedarf an Warmwasser für eine Heizung abdecken. Deshalb ist es zu empfehlen, die Solaranlage mit einer anderen Heizung zu kombinieren. Der Einsatz zusammen mit einer Heizanlage, die ebenso mit erneuerbaren Energien betrieben wird – wie zum Beispiel eine Scheitholzanlage oder eine Erdgasbrennwertheizung – ist besonders attraktiv, da vom Staat ein Bonus abgerufen werden kann. So kann immer bedarfsgerecht geheizt werden: Falls die Solaranlage nicht mehr ausreicht, kann die Heizung hinzugeschaltet werden. So können Sie durch die solare Wärme eine Menge an Energiekosten einsparen.

Für eine Solaranlage kommen zwei verschiedene Kollektorarten in Frage: Zum einen gibt es Vakuumröhrenkollektoren, die mit vergleichbar wenig Fläche einen ziemlich hohen Ertrag einbringen, oder – die häufiger verwendete Variante – die so genannten Flachkollektoren. Diese sind beliebt, weil sie sehr robust und vor allem preiswerter sind. Die Montage erfolgt auf oder im Dach, kann aber ebenso auf einem Flachdach oder an einer Wand realisiert werden. Zu beachten ist in jedem Fall, dass die Kollektoren möglichst in Richtung Süden installiert werden oder zumindest nach Süd-Westen. Auch die Neigung muss richtig angepasst werden, deshalb ist es anzuraten, sich fachkundige Hilfe zu holen. Nutzen Sie auch die Angebote der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle), die zinsgünstige Kredite für die Finanzierung von Solaranlagen vergeben.

Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen

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. Die Besitzerin oder der Besitzer speist den hier produzierten Strom in das öffentliche Stromnetz ein und wird dafür vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen bezahlt. Die Höhe und Dauer der Einspeisevergütung wird im EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) geregelt. Erfahrungsgemäß sind die Anschaffungskosten einer solchen Anlage nach circa zehn Jahren amortisiert und Besitzende profitieren dann vom reinen Gewinn. Natürlich ist der Ertrag einer Photovoltaikanlage – gleich wie bei den Solarkollektoren – abhängig von der Ausrichtung, der Dachneigung und der Einstrahlungsintensität.

Solarkonzept und Solardachflächenkataster Landau

Das Solarkonzept der Stadt Landau enthält Aussagen darüber, wo Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) zulässig sind. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Aussagen zu Freiflächensolaranlagen. Eine erste Einschätzung darüber, welche Dachflächen für die Anbringung von Solaranlagen geeignet sind, liefert das Solardachflächenkataster. Zu berücksichtigen sind dabei auch die Anforderungen des Denkmalschutzes und der Gestaltungssatzungen der Stadt Landau. Vor diesem Hintergrund ist auch zu berücksichtigen, dass nicht alle Solaranlagen auf oder an Gebäuden genehmigungsfrei sind.

Info

Weitere Informationen finden Sie unter
www.landau.de/stadtentwicklung und unter
http://solardachkataster-suew.de/.
Die Gestaltungssatzungen sind einsehbar unter
www.landau.de/ortsrecht

5. ENTSORGUNG – WOHIN MIT MÜLL UND ABWASSER?

5.1 Abfallwirtschaft – rechtliche Grundlagen

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und das untergesetzliche Regelwerk sind das rechtliche Instrumentarium für eine umweltgerechte Verwertung von Reststoffen und zur Beseitigung von Abfällen. Nach dem KrWG werden die Abfallerzeugerinnen und Abfallerzeuger sowie -besitzerinnen und -besitzer verpflichtet nach folgender Rangfolge zu wirtschaften:
a) Vermeidung,
b) Vorbereitung zur Wiederverwendung,
c) Recycling,
d) sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung,
e) Beseitigung.

Das Aufkommen von Bau- und Abbruchabfällen stellt mit ca. 60 Prozent den größten Anteil am Gesamtabfallaufkommen in Deutschland dar. Somit ist die Beachtung der vorstehenden Rangfolge bei Bautätigkeiten wichtig zur Schonung der natürlichen Ressourcen. Bei der Auswahl der Produkte und Bauverfahren sollten diese Vorrang haben, die den Schutz von Mensch und Umwelt am besten gewährleisten. Für die Betrachtung der Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ist der gesamte Lebenszyklus zugrunde zu legen. Hierbei sind insbesondere zu berücksichtigen:
a) die zu erwartenden Emissionen,
b) das Maß der Schonung der natürlichen Ressourcen,
c) die einzusetzende und zu gewinnende Energie sowie
d) die Anreicherung von Schadstoffen in Erzeugnissen, in Abfällen zur Verwertung oder in daraus gewonnenen Erzeugnissen.

Bei der Betrachtung des Lebenszyklus ist der spätere Rückbau mit einzubeziehen. Die Verwertung von Bauabfällen hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Es sind alle einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie die naturwissenschaftlich-technischen Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen einzuhalten.
Im Folgenden sind die wichtigsten Verordnungen für den Bauabfallbereich genannt:

- Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV
- Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV)
- Abfallverzeichnis-Verordnung (Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis – AVV)
- Mantelverordnung (Ersatzbaustoffe/Bodenschutz)
- POP-Abfall-Überwachungsverordnung (Verordnung zur Überwachung von nicht gefährlichen Abfällen mit persistenten organischen Schadstoffen und zur Änderung der Abfallverzeichnis-Verordnung)

Verantwortlich für die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sind immer die Abfallerzeugerinnen und Abfallerzeuger. Bei der Bauausführung ist dies einerseits die den Bau in Auftrag gebende Person durch Ausübung ihres Leistungsbestimmungsrechtes gemäß **Bauvertrag**. Andererseits können aber auch beauftragte Bauunternehmen und Bauhandwerksbetriebe als Auftragnehmer Abfallerzeuger sein und zwar für alle Abfälle, die bei ihrer Leistungserbringung auf den Betriebsstätten und speziell auf den Baustellen anfallen. Hier muss darauf geachtet werden, die beauftragten Unternehmen zu verpflichten, die bei ihrer Tätigkeit anfallenden Reststoffe und Abfälle ordnungsgemäß zu verwerten. Ansonsten übernimmt der die den Bau in Auftrag gebende Person die Verantwortung für die verbliebenen Stoffe.

Achtung Häuslebauer! Alles aus einer Hand
ROHSTOFF - RECYCLING GmbH Baumann CONTAINER - TRANSPORTE - BAUMASCHINEN
DB Wohnbau GmbH www.dbwohnbau.de
PROJEKT GmbH Baumann ABBRUCH - ERDBAU - BAUBETREUUNG
Im Grein 19 · 76829 Landau · Tel.: 06341/933133 · Fax: 06341/9331399
www.baumann-landau.de

5.2 Abfallvermeidung

Bauwillige sollten grundsätzlich ihren Baustoffbedarf sorgfältig planen, damit möglichst wenige Abfälle anfallen. Das spart Entsorgungs- und Baukosten sowie organisatorischen Aufwand. Übriggebliebene Baustoffe, wie Bodenaushub, Natursteine können zur Gestaltung des Grundstückes genutzt werden. Baureststoffe können auch verkauft, getauscht oder verschenkt werden. In Rheinland-Pfalz ist eine Boden- und Bauschuttbörse eingerichtet. Sie richtet sich sowohl an privat Bauende als auch an Bauunternehmen, an Architekturschaffende und Ingenieurinnen und Ingenieure, an Recycling- und Entsorgungsunternehmen, an Landwirtschaft Betreibende usw. Über die Boden- und Bauschuttbörse können – derzeit kostenlos – Bauabfälle, wie Bodenaushub, nicht aufbereiteter Bauschutt und Straßenaufbruch, mineralische Recyclingbaustoffe sowie Baureststoffe (Holz, Metall, Dämm-Material) landesweit bzw. länderübergreifend angeboten und gesucht werden. Neben Rheinland-Pfalz nehmen derzeit Hessen, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen an der Börse teil.

Info

Die Boden- und Bauschuttbörse wird durch das Abfall-Online-Informations-System (ALOIS) betrieben. Die Adresse lautet: http://www.alois-info.de.
Wenn kein Internet-Anschluss verfügbar ist, hilft das Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Amtsgerichtsplatz 1, 55276 Oppenheim,
Tel. 06131 9450, Fax: 06131 697-483 weiter.

5.3 Abfallverwertung

Ein ökologisch und ökonomisch günstiger Weg zur Verwertung von Bauabfällen ist der frühestmögliche Einsatz detaillierter Getrenntsammelsysteme an der Baustelle. Schadstoffbelastete Bauabfälle sind getrennt zu erfassen und einer weitergehenden Behandlung und Entsorgung

zuzuführen. Für die Herstellung qualitativ hochwertiger, marktfähiger Recyclingbaustoffe sind sortenreine Wertstoffe die entscheidende Voraussetzung. Ausreichende Stellflächen für die verschiedenen Abfallbehältnisse sind rechtzeitig einzuplanen. Abgedeckte Container sind zu bevorzugen. So können Windverwehungen vermieden werden und die Container können verschlossen werden zur Vermeidung fremder Einwürfe.

Die an dem Bau beteiligten Baufirmen und Handwerksbetriebe sollten vertraglich zur Abfalltrennung verpflichtet werden. Eine effektive Qualitätsüberwachung und Kontrolle der Abfalltrennung vor Ort und die ordnungsgemäße Entsorgung ist eine unerlässliche Voraussetzung um hohe Beseitigungskosten zu vermeiden. Die gesamte Entsorgungslogistik kann einem Entsorgungsfachbetrieb federführend übertragen werden. Die Entsorgerfirma bündelt Fachkompetenz und koordiniert die notwendigen Aufgaben zur Beratung, Bauabfallerfassung, Transport sowie der Verwertung / Beseitigung. Darüber hinaus sorgt der Entsorgungsfachbetrieb für alle notwendigen Verwertungs- oder Entsorgungsnachweise.

In der Stadt Landau angefallene Bau- und Renovierungsabfälle in haushaltsüblichen Mengen können während den Öffnungszeiten am Wertstoffhof Landau in Landau-Mörlheim, Am Hölzel 28 (Öffnungszeiten: Montag bis Samstag von 7:30 bis 12 Uhr und von 13 bis 16:30 Uhr) abgegeben werden. Die Gebühren richten sich nach der Abfallart und dem Volumen.

Info

Auskünfte zu allen Abfallfragen erhalten Sie unter der allgemeinen Behördennummer 115. Informieren können Sie sich auch direkt beim Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau AöR, Georg-Friedrich-Dentzel-Straße 1, 76829 Landau oder auf dessen Internetseite: www.ew-landau.de.

5.4 Grundstücksentwässerung

Das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und das Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz bilden mit den zugehörigen Verordnungen den Rechtsrahmen für den kommunalen Umgang mit Schmutzwasser und Regenwasser. In der „Satzung des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage“ (Abwassersatzung) wird für die Stadt Landau die Entwässerung der Grundstücke konkret geregelt. Daneben gibt es die „Satzung des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau

über die Erhebung von Abgaben für die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung“ (Abgabensatzung). Diese regelt die finanziellen Aspekte der Abwasserbeseitigung, die Anschlussbeiträge und Benutzungsgebühren.

5.5 Anschlussrecht und -pflicht

Besitzende eines im Gebiet der Stadt liegenden Grundstückes, das an einer Kanalleitung zur Sammlung von Schmutz und Niederschlagswasser unmittelbar angrenzt, kann den Anschluss an die Kanalleitung fordern (Anschlussrecht). Spätestens bei Realisierung einer Grundstücksbebauung besteht für Grundstücksbesitzende allerdings die Verpflichtung, sich an die Kanalisation anzuschließen (Anschlusspflicht). Für das Recht und für die Pflicht zum Anschluss an die Kanalisation ist ein finanzieller Beitrag (Kanalanschlussbeitrag), getrennt für Schmutz- und Regenwasser an den Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau zu entrichten. Dabei gilt der Grundsatz der Einmaligkeit der Beitragserhebung. Bei Kauf eines unbebauten Grundstückes zum Zwecke der Bebauung sollte deshalb vorab geprüft werden, ob entsprechende Beiträge schon entrichtet wurden.

Grundstücksentwässerungsanlagen sind Einrichtungen, die der Sammlung, Vorbehandlung, Prüfung, Kontrolle und Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser vom jeweiligen Grundstück dienen. Hierzu können auch Abwassergruben gehören. Der Grundstücksanschluss ist der Verbindungskanal von der Grundstücksentwässerungsanlage zur öffentlichen Kanalisation, die üblicherweise im öffentlichen Verkehrsraum liegt.

Die Ausführung des Hausanschlusses hängt vom angrenzenden öffentlichen Kanalsystem ab. Zwei unterschiedliche Systeme gibt es in Landau:

- Mischsystem
  Niederschlags- und Schmutzwasser wird in einem gemeinsamen Kanal abgeleitet. Grundsätzlich ist ein Mischwasseranschluss je Grundstück für die Besitzenden kostenfrei.
- Trennsystem
  Jeweils ein Kanal für Niederschlags- und Schmutzwasser. Je ein Schmutz- und ein Niederschlagswasseranschluss sind für Grundstücksbesitzende kostenfrei.

In der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau für die Herstellung, Betrieb und den Unterhalt der Hausanschlüsse verantwortlich. Innerhalb des Grundstücks sind die Grundstücksbesitzenden für die Herstellung, Betrieb und den Unterhalt der Entwässerungsanlage verantwortlich und haben die Kosten hierfür zu tragen. Dies gilt auch für alle Teile des Grundstückanschlusses außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Für alle weiteren gewünschten Grundstücksanschlüsse im Misch- oder Trennsystem, sogenannte Zweitanschlüsse, erfolgen die Herstellung und die Erneuerung durch den EWL auf Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers.

Wichtig ist, Vorkehrungen gegen Rückstau des Abwassers aus dem öffentlichen Straßenkanal in die private Grundstücksentwässerungsanlage zu treffen. Jede grundstücksbesitzende Person hat nach den anerkannten Regeln der Technik bzw. einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 1986 – „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“) sich zu schützen. Rückstauebene ist die Höhe der Straßenoberfläche an der Anschlussstelle zuzüglich 10 cm. Bis zu dieser Höhe sind die Entwässerungseinrichtungen auf den Grundstücken zu sichern.

Bei Trennsystemen ist sicherzustellen, dass die Schmutz- und Niederschlagswasseranschlüsse nicht vertauscht werden. Wird dies nicht beachtet, fließt ungeklärtes Schmutzwasser in das nächste Gewässer. Dies stellt ein strafrechtlicher Verstoß der Gewässerverschmutzung dar. Besteht Unsicherheit über das vor Ort befindliche Entwässerungssystem, kann jederzeit unter den nachfolgenden Telefonnummern mit dem EWL Kontakt aufgenommen werden.

Weiterhin ist bei der Konzeption und Ausführung der Grundstücksentwässerungsanlage darauf zu achten, dass kein Niederschlagswasser vom Grundstück auf ein benachbartes Grundstück oder auf die öffentliche Verkehrsfläche fließt.

Info

Auskünfte bzw. Maßnahmen über Rückstausicherungen können ebenfalls beim Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb eingeholt werden, Tel. 06341 13-8656. Die aktuellen Satzungen können unter www.ew-landau.de eingesehen und heruntergeladen werden.

5.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Für den örtlichen Wasserhaushalt sollte die Nutzung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück Vorrang vor seiner Ableitung haben. Allerdings sind hierbei rechtliche Besonderheiten zu beachten.

Zulassungsfrei ist die Nutzung von Niederschlagswasser
- bei Sammlung in Regentonnen und Zisternen zur Nutzung in Haus und Garten,
- zum breitflächigen Versickern vor Ort.

Zulassungspflichtige Nutzungen sind
- die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer,
- die Versickerung mittels Sickerbrunnen,
- die zentrale Muldenversickerung von gesammeltem und fortgeleitetem Niederschlagswasser.

Für Flächen, von denen das Niederschlagswasser vollständig genutzt wird, kann eine verminderte Gebühr anfallen. Im günstigsten Fall ist sogar eine Befreiung möglich. Ausgenommen davon ist die ausschließliche Nutzung im Garten, für die die Niederschlagswassergebühr nicht ermäßigt wird. Wird Niederschlagswasser durch die Nutzung in Schmutzwasser umgewandelt und in die Kanalisation eingeleitet, dann fällt dafür eine Schmutzwassergebühr an, z. B. sammeln des Niederschlagswassers in einer Zisterne und Nutzung als Toilettenspülwasser.

Wichtig ist auf dem Grundstück Vorkehrung zum Schutze gegen Starkregenereignisse zu treffen. Starkregenereignisse können von den öffentlichen und zumeist auch von den privaten Entwässerungseinrichtungen nicht abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser staut sich auf und kann zu erheblichen Schäden in Gebäuden führen. Dabei kann das Niederschlagswasser, trotz funktionierender Rückstausicherungen, über Kellertüren und -fenster in das Gebäude eindringen. Gebäudeöffnungen sollten deshalb mindestens über der Rückstauebene des Hauptkanals (10 cm über der Oberfläche der Verkehrsfläche) liegen. Befindet sich das Gebäude in einer Senke ist der Sicherheitsabstand entsprechend zu erhöhen.

5.7 Baugrube und Grundwasser

Neben Schmutz- und Regenwasser ist bei Gebäuden auch auf mögliches Grund- oder Schichtenwasser zu achten. Für dessen Beseitigung gibt es keinen Rechtsanspruch gegenüber der Stadt oder dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau. Beim Umgang mit der natürlichen Ressource Grundwasser ist besondere Vorsicht geboten.

Fällt beim Ausheben einer Baugrube Grundwasser an, das während der Bauphase abgepumpt werden soll, sind folgende Zustimmungen einzuholen:

1. **Wasserrechtliche Genehmigung zur Grundwasserentnahme**
   Beim Umweltamt – Untere Wasserbehörde, Tel. 06341 13-3520, für das Abpumpen aus der Grube und die Einleitung in ein Oberflächengewässer oder auf eine benachbarte unbebaute Fläche.

2. **Einleitgenehmigung in die öffentliche Kanalisation**
   Beim Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau, Tel. 06341 13-8654 für die zeitlich befristete Einleitung in die öffentliche Kanalisation. Voraussetzung für die Einleitgenehmigung ist die wasserrechtliche Genehmigung. Die eingeleitete Wassermenge muss erfasst werden und eine mengenabhängige Gebühr entrichtet werden.

Schutz gegen aufsteigendes und drückendes Grundwasser

Für die Dichtheit des Kellers ist ausschließlich die Eigentümerin oder der Eigentümer selbst verantwortlich. Es besteht die Pflicht, sich im Zuge der Planung seines Gebäudes über die geologischen und hydrologischen Baugrundverhältnisse auf der potenziellen Baufläche zu informieren. In der Regel werden Fachleute damit betraut.

Der Grundwasserstand kann starken Schwankungen unterworfen sein. Um spätere Probleme durch eindringendes bzw. aufsteigendes Grundwasser zu vermeiden, sollten geeignete bauliche Maßnahmen vorgesehen werden. Entweder werden die Kellerwände wasserdicht ausgeführt, oder die Wände erhalten eine dichte Beschichtung gegen aufsteigendes oder drückendes Grundwasser.

Die Einleitung von Drainagewasser in den öffentlichen Schmutz- bzw. Mischwasserkanal ist nicht erlaubt. Die Einleitung in einen Niederschlagswasserkanal ist nur in Ausnahmefällen möglich und genehmigungspflichtig. Beim Anschluss an den Niederschlagswasserkanal ist zu bedenken, dass bei Rückstau Niederschlagswasser über die Drainage in den Boden rund um das Gebäude eindringt. Die Wirkung der Drainage kehrt sich somit in das Gegenteil um. Die Einleitung hat über eine Hebeanlage (Pumpe) mit Messuhr zu erfolgen. Es fallen für die Drainagewassereinleitung laufende Gebühren an. Ein wasserdichter Keller ist deshalb die bessere Lösung.

5.8 Straßenreinigung

Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken führen oft zu erheblichen Verunreinigungen der öffentlichen Verkehrsflächen. Bauwillige sind verpflichtet, die Verschmutzung dieser Flächen zu vermeiden. Ist die Verschmutzung nicht vermeidbar, muss unverzüglich die Verschmutzung beseitigt werden. Dies gilt auch, wenn die Baumaßnahme in einem Stadtviertel mit öffentlicher Straßenreinigung stattfindet.

6. AUSSENANLAGEN

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

Befinden sich auf dem Grundstück Bäume oder wertvolle Grünbestände, so sollten diese eingemessen und bei der Planung möglichst berücksichtigt werden. Wichtig ist dann natürlich auch der Schutz der Bäume und Grünbestände während der Baumaßnahme, insbesondere sollte der Baumkronentraufbereich unversehrt bleiben und auch nicht als Lagerfläche genutzt werden.

Ebenfalls zu schützen sind Bäume und Grünbestände im öffentlichen Bereich, z. B. entlang von Straßen oder auf an das Grundstück grenzende öffentliche Grünflächen.

Wichtige Schutzbestimmungen für Bäume finden sich in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in der RAS LP-4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

Aus ökologischen, klimatischen und gestalterischen Gründen sollte ein möglichst großer Teil des Baugrundstücks begrünt und nicht versiegelt werden. So können neben dem eigentlichen Gartenanteil zum Beispiel nicht genutzte Vorgärten als Grünflächen angelegt werden. Zusammen mit einem sogenannten „Hausbaum“ umrahmen diese begrünten Flächen das Gebäude und können die Hausbewohnenden und Gäste in angenehmer Weise willkommen heißen.

Auch sollte geprüft werden, ob Stellplätze und Zufahrten oder Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden können. Dies fördert die Grundwasserneubildung und entlastet die Kanalisation. Zudem kann dadurch in der Regel die Niederschlagswassergebühr gesenkt werden.

Liegt das Baugrundstück in einem Bebauungsplangebiet, gibt es in der Regel Festsetzungen für die Ausgestaltung der nicht überbauten Freiflächen. So können z. B. Regelungen getroffen sein zu Baum- und Strauchpflanzungen, zu Fassaden- oder Dachbegrünung, zur Befestigungsart von Stellplätzen und Zuwegungen, zur Einfriedung oder zu Einhausung von Müllabstellplätzen. Diese grünordnerischen Festsetzungen sind im Rahmen eines Bauantrages in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Zur Vermeidung von Konflikten mit nebenan Wohnenden ist auch die Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz wichtig. Es regelt z. B. die Abstände von Bäumen, Hecken und Sträuchern zur Grundstücksgrenze.

Info

Auskünfte erteilt die Grünflächenabteilung des Umweltamtes, Waffenstraße 5, 76829 Landau in der Pfalz, Zimmer 12, Tel. 06341 13-3510.
Das Nachbarrecht ist erhältlich unter www.mjv.rlp.de/Service/Broschueren/ oder als Nachbarrechtsbroschüre beim Amtsgericht, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz.

Liegt das Grundstück im Außenbereich, d. h. außerhalb bebauter Ortsteile, liegt es innerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder im Bereich des Naturparkes „Pfälzer Wald“ oder steht auf dem Grundstück geschützter Baumbestand (Naturdenkmal). Die im Rahmen der Baumaßnahme geschützten und erhaltenen Grünbestände können unter Umständen auf die zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.

Info

Auskünfte erteilt die Untere Naturschutzbehörde beim Umweltamt, Waffenstraße 5, 76829 Landau in der Pfalz, Zimmer 21, Tel. 06341 13-3500.

7. FÖRDERMÖGLICHKEITEN

7.1 Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz

Mit der Wohnraumförderung unterstützt das Land Rheinland-Pfalz beim Bau oder Kauf von selbst genutzten Immobilien, bei der Schaffung von Mietwohngebäuden und bei der Modernisierung von Wohnimmobilien.

Wohneigentumsförderung

Dieses Förderangebot in Form eines günstigen Darlehens richtet sich an Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen nach § 13 Abs. 2 Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) einhalten.

Gefördert wird
- der Neubau oder der Kauf von Häusern und Wohnungen, die zur Selbstnutzung bestimmt sind,
- der Ausbau – oder Umbau, die Umwandlung und die Erweiterung von selbst genutztem Wohnraum,
- der Ersatzneubau nach einem Abriss,
- sowie der Ankauf der bereits bewohnten Mietwohnung.

Modernisierungsförderung

Dieses Förderangebot richtet sich an Eigentümerinnen und Eigentümer selbst genutzten Wohneigentums, wenn sie bestimmte Einkommensgrenzen nach § 13 Abs. 2 LWoFG einhalten, sowie an Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen, die preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen. Letztere verpflichten sich für einen gewissen Zeitraum Belegungsbindungen in Bezug auf die Vermietung einzugehen.

Gefördert werden:
- Energiesparende Maßnahmen,
- Maßnahmen zur Nutzung alternativer und regenerativer Energien sowie der nachhaltigen Einsparung von Energie und Wasser,
- alten- und behindertengerechte Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen,
- die nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes,
- die dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
- sowie Beratungs- und Planungskosten

Mietwohnungsbauförderung

Die Mietwohnraumförderung richtet sich an Personen, die bereit sind, Mietwohnraum insbesondere an Haushalte mit geringem Einkommen nach § 13 Abs. 2 LWoFG, an ältere oder behinderte Menschen (Betreutes Wohnen) sowie an Studierende (Wohngemeinschaften) zu überlassen und Belegungsbindungen einzugehen. Gefördert wird die Errichtung von Mietwohnungen, die sowohl bestimmte Wohnflächenobergrenzen als auch die Baukostenobergrenze nicht überschreiten.

Förderung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften (Gemeinschaftswohnungen)

Dieses Förderangebot richtet sich an Investierende, die Mietwohneinheiten zur Einrichtung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften von betreuten Wohngruppen für ältere Menschen, volljährige Menschen mit Behinderungen und pflegebedürftige volljährige Menschen mit Unterstützungsbedarf, sowie Investorinnen und Investoren, die Mietwohnraum für Wohngemeinschaften für Studierende, Auszubildende, ältere oder behinderte Menschen schaffen und diesem Personenkreis preisgünstig zur Verfügung stellen.

Info

Eine umfassende Information und Beratung über die jeweils geltenden Fördermöglichkeiten und deren entsprechende Voraussetzungen erfolgt im Stadtbauamt, Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz, Zimmer 3, Tel. 06341 13-6803, Fax 06341 13-886803 oder bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), Löwenhofstraße 1, 55116 Mainz, Tel. 06131 6172-1991, E-Mail: wohnraum@isb.rlp.de, wwww.isb.rlp.de.

7.2 Fördermöglichkeiten bei der Sanierung eines Gebäudes im Sanierungs- und Entwicklungsgebiet

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, sind gegebenenfalls förderungsfähig (siehe jeweilige Modernisierungsrichtlinie und Sanierungs- bzw. Entwicklungssatzung).

Ist die Modernisierung/Sanierung eines Gebäudes beabsichtigt, sollte die Eigentümerin oder der Eigentümer zunächst Kontakt zur Sanierungsstelle der Stadt Landau,

Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung aufnehmen. Hier wird darüber informiert, ob Fördermittel für die beabsichtigten Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden können.

Die Eigentümerin oder der Eigentümer erarbeitet zusammen mit seiner Architektin oder seinem Architekten ein Modernisierungskonzept und eine Kostenkalkulation. Mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung prüft die Stadt, ob die geplante Maßnahme zu unrentablen Kosten führt und eine Förderung grundsätzlich möglich ist.

Nach den Förderbestimmungen des jeweiligen Bundeslandes kann der Eigentümerin oder dem Eigentümer der Anteil der Kosten erstattet werden, der sich wirtschaftlich nicht trägt. Die Stadt gewährt einen pauschalisierten Kostenanteil nach Verfügbarkeit. Dieser Kostenerstattungsbetrag beträgt höchstens 20 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert). Je nach Modernisierungsrichtlinie ist der absolute Höchstbetrag jedoch begrenzt. Über die Förderung jeder einzelnen Modernisierungsmaßnahme entscheiden die zuständigen Gremien entsprechend der Priorität der Maßnahmen und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Auf der Grundlage dieser Entscheidung wird ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen, welcher die Durchführung und Förderung der Modernisierung im Einzelnen regelt. Wichtig ist jedoch, dass dieser Vertrag vor Beginn der Sanierungsmaßnahme abgeschlossen wird.

Durch die Einbeziehung des Gebäudes in ein Sanierungsgebiet ergeben sich für Grundstücksbesitzende neben den Vorteilen einer direkten Förderung folgende Besonderheiten: Es müssen keine Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge nach den Kommunalabgabegesetzen der Länder geleistet werden. Jedoch wird nach Aufhebung des Sanierungsgebietes von jeder Eigentümerin und jedem Eigentümer ein Ausgleichsbetrag erhoben, der sich an der sanierungsbedingten Wertsteigerung des Grundstücks bemisst (gilt nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren).

Grundstücksbesitzende haben zu beachten, dass zur Absicherung der Sanierungsziele eine schriftliche Genehmigung für Rechtsvorgänge, wie z. B. Veräußerung eines Grundstücks, Grundschuldbestellung und Bauvorhaben einzuholen ist: Bei Kaufverträgen wird geprüft, ob der vereinbarte Kaufpreis dem Verkehrswert – ohne Berücksichtigung der durch die Sanierung oder die in Aussicht auf Sanierung eingetretene Werterhöhung – entspricht. Um sanierungsbezogene Grundstücksspekulationen zu verhindern, muss die Stadt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften dem Vertrag die Genehmigung versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den sanierungsunbeeinflussten Bodenwert wesentlich überschreitet.

Info

Auskünfte erteilt die Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung, Tel. 06341 13-6102.

7.3 Weitere Fördermöglichkeiten für Sanierungsmaßnahmen

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bieten mehrere zinsgünstige Darlehen und Förderprogramme an. Mit der Maßnahme darf häufig erst begonnen werden, wenn ein schriftlicher Förderbescheid vorliegt. Deswegen sollten Sie sich im Vorfeld informieren und verschiedene Angebote vergleichen.

Egal welche offizielle Stelle für die Förderung einspringen soll, beantragen Sie auf jeden Fall frühzeitig die finanziellen Mittel. Außerdem ist es ratsam, möglichst mehrere Sanierungsmaßnahmen zusammenzufassen – gefördert werden in erster Linie Maßnahmenkombinationen. Eine Energieberatung hilft Ihnen bei der Abstimmung des Energiekonzeptes auf mögliche Förderprogramme. Fördermittel sind in der Regel auf eine bestimmte jährliche Höhe begrenzt.

Neben den Förderprogrammen der KfW und des BAFA gibt es noch zahlreiche weitere Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene. Einen umfassenden Überblick können Sie sich mit Hilfe der Förderdatenbank der Deutschen Energie Agentur verschaffen.

Info

Informationen über www.dena.de oder die kostenlose Energie-Hotline der dena, Chausseestraße 128a, 10115 Berlin, Info-Tel. 0800 736734.
Weitere Informationen im Internet:
www.thema-energie.de
www.initiative-energieeffizienz.de
www.energiepass-aussteller-verzeichnis.de

7.4 Steuerliche Vorteile

Steuerliche Vorteile bei Gebäuden in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten

Grundstücksbesitzende können außer einer direkten Förderung auch steuerliche Vergünstigungen für Grundstücke im Sanierungs-/Entwicklungsgebiet in Anspruch nehmen, wenn sie eine Modernisierung oder Instandsetzung zu Beseitigung von Missständen und Mängeln planen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Eigentümerin oder dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen.

Info

Nähere Auskunft dazu erteilt Ihnen auch das örtliche Finanzamt.

Steuerliche Vorteile bei Gebäuden bei denen es sich um Denkmale handelt

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

Für Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer stellt sich die Frage, wie sie die Mittel für die Sanierung ihres Objektes aufbringen. Zur Finanzierung der denkmalgerechten Sanierung können ggf. Mittel der Bundesländer, Landkreise und Gemeinden zur Verfügung gestellt werden. Informationen hierüber erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde. Neben Zuschüssen können auch steuerliche Vergünstigungen durch erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmälern in Anspruch genommen werden.

Info

Welche Finanzierungsquellen zur Verfügung stehen, sind in der Schriftenreihe des deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz, Band 59 – Denkmäler im Privateigentum – Hilfe durch Steuererleichterungen – veröffentlicht. Die Schriftenreihe kann bezogen werden unter www.dnk.de oder Tel. 0228 99681-3554. Nähere Auskunft dazu erteilt auch das örtliche Finanzamt.

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

AUSKÜNFTE ERTEILT…

Kontakt und Öffnungszeiten

Stadtverwaltung
Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz

Allgemeine Öffnungszeiten

Montag bis Mittwoch	8:30 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr
Donnerstag	8:30 bis 12 Uhr und 14 bis 18 Uhr
Freitag	8:30 bis 12 Uhr

Bürgerbüro
Tel. 06341 13-3266

Stadtbauamt
Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz

Baubürgerbüro – Allgemeine Auskünfte
Tel. 06341 13-6804
Es gelten hier die allgemeinen Öffnungszeiten

Baubürgerbüro – Bauberatungsstelle
Tel. 06341 13-6805
Eingeschränkte Öffnungszeiten

Montag und Dienstag	8:30 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr
Donnerstag	8:30 bis 12 Uhr und 14 bis 18 Uhr
Freitag	8:30 bis 12 Uhr

Bauordnungsabteilung sowie
Abteilung Stadtplanung- und Stadtentwicklung
Eingeschränkte Öffnungszeiten

Dienstag	8:30 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr
Donnerstag	14 bis 18 Uhr

Umweltamt
Waffenstraße 5, 76829 Landau in der Pfalz
Abteilung Landespflege
Tel. 06341 13-3503

Abteilung Grünflächen
Waffenstraße 5, 76829 Landau in der Pfalz
Tel. 06341 13-3512

Umweltabteilung
Marktstraße 50, 76829 Landau in der Pfalz
Tel. 06341 13–3520

Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL)
Georg-Friedrich-Dentzel-Straße 1

Abfallberatung
Tel. 06341 13-8643, -8642, -8641
Hausanschlüsse Entwässerung
Tel. 06341 13-8656, -8657

Energie Südwest AG
Hausanschlüsse Strom/Erdgas/Wasser
Tel. 06341 289-104 oder -123

Fernwärme
Tel. 06341 289-127

Vertriebskundencenter
Tel. 06341 289-122

Trinkwasserberatung
Tel. 06341 289-112

An- bzw. Ummeldungen
Tel. 06341 289-122

Netzdokumentation/Planauskunft
Tel. 06341 289-205

Informationen zum Thema Bauen in Landau in der Pfalz im Internet:

- www.landau.de
- www.geoportal.landau.de
- www.ew-landau.de
- www.wohnpark-am-ebenberg.de

BRANCHENVERZEICHNIS

Liebe Leserinnen, liebe Leser!
Als wertvolle Orientierungshilfe 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 dieser Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter **www.total-lokal.de**.

Branche	Seite
Architektenkammer	U3
Baugeräte	3
Baumarkt	3
Baumaschinenverleih	23
Baustoffe	3
Bauunternehmen	23
Containerdienst	23
Energieberatung	21
Energieversorgung	21
Fliesen	32
Hausbau	15, U4
Holz	U2
Holzwaren	U2
Massivhaus	15
Ofen	32
Planungsbüros	U3
Pools	32

U = Umschlagseite

IMPRESSUM

total-lokal

Herausgeber:
mediaprint infoverlag gmbh
Lechstr. 2, 86415 Mering
Registergericht Augsburg, HRB 27606
USt-IdNr.: DE 118515205
Geschäftsführung:
Ulf Stornebel
Tel.: 08233 384-0
Fax: 08233 384-247
info@mediaprint.info

In Zusammenarbeit mit:
Stadt Landau, Stadtbauamt
Königstr. 21, 76829 Landau in der Pfalz

Redaktion:
Verantwortlich für den redaktionellen Teil: Stadt Landau, Stadtbauamt
Verantwortlich für den Anzeigenteil: mediaprint infoverlag gmbh – Goran Petrasevic

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

Quellennachweis für Fotos/Abbildungen:
Stadt Landau in der Pfalz
Pixabay

76829037/2. Auflage/2018

Druck:
Wicher Druck
Otto-Dix-Str. 1, 07548 Gera

Papier:
Umschlag:
250 g/m² Bilderdruck, dispersionslackiert
Inhalt:
115 g/m², 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.

Architektenkammer Rheinland-Pfalz

www.diearchitekten.org

Allen geht's gut -

energieeffizient und barrierefrei Bauen und Sanieren. Architekten und Innenarchitekten planen und beraten unabhängig von Herstellern und Gewerken.

Ein neuer Trend zeichnet sich beim Bauen und Sanieren ab: behaglich, bequem und selbstbestimmt wohnen in jedem Lebensalter. Geboren ist der Gedanke aus der Forderung nach Inklusion, also einer für alle Menschen ganz selbstverständlich nutzbaren Lebens- und Wohnumgebung – ungeachtet einer vielleicht zeitweiligen oder dauerhaften körperlichen Einschränkung. Barrierefrei für Einzelne war gestern – so der Ansatz – Wohlfühlen und Bequemlichkeit für Alle – darum geht es heute. Keiner soll durch unnötige Hindernisse in seiner Lebensführung eingeschränkt werden. Bisher genügen kaum zwei von 100 Wohnungen diesen Ansprüchen - und diese sind noch nicht einmal unbedingt energieeffizient. Die Zukunft liegt in der Kombination von energiesparendem und barrierefreiem Bauen oder Sanieren. Damit das am Ende dann auch noch kostengünstig zu realisieren ist, dazu braucht es neben der soliden Finanzierung eine fundierte Architektenplanung.

Viele Barrieren entstehen im Alltag nur durch unbedachte Entscheidungen. Aber es geht auch anders: Bodengleiche, große Duschen sind beispielsweise hochmodern und für jeden komfortabel, dass sie auch für Rollstuhlfahrer nutzbar sind, ergibt sich ganz nebenbei. Niedrige Elektroinstallationen, stufenlose Übergänge, breite Türen und Flure, über Bewegungsmelder gesteuerte Lampen – all das sind Kleinigkeiten, die rechtzeitig bedacht, oft ohne Mehrkosten zu realisieren sind und allen helfen.

Dabei ist es gar nicht nötig, alle Hindernisse auf einmal aus dem Weg zu räumen: Wer bei der nächsten Sanierung seines Hauses das eine oder andere umsetzt, hat viel gewonnen. Gerade die energetische Sanierung bietet eine gute Gelegenheit, weil sie oft in den Baubestand eingreift. Da liegt es nah, das Nützliche mit dem Angenehmen zu verbinden und Lösungen zu suchen, die sowohl barrierefrei als auch energieeffizient sind. So können Eigentümer lange im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung leben, ohne sich Gedanken über hohe Heizkosten machen zu müssen. Für Vermieter trägt die Investition zum Werterhalt des Eigentums bei.

Und man kann dabei weitere Kosten sparen: Es gibt viele Fördermöglichkeiten – sowohl beim energiesparenden als auch beim barrierefreien Sanieren. Was möglich ist, bespricht man am Besten mit einem Fachmann für das gesamte Gebäude. Architekten – oder je nach Bauaufgabe auch Innenarchitekten – beurteilen, welcher Weg zum energieeffizienten und barrierefreien Gebäude der sinnvollste ist und welche Alternativen es gibt. Architekten und Innenarchitekten erkennen Potentiale oder Probleme im Voraus, sie beraten hersteller- und gewerkeunabhängig und sind die Sachwalter der Bauherren – auf die gute Beratung kommt es an!

Weitere Informationen zum Thema sowie Adressen finden Sie auf den Internetseiten der Architektenkammer Rheinland-Pfalz: www.die**architekten**.org >>für**bauherren**.

Mehr Effizienz

Interessante Beispiele und einen guten Überblick über die unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen in Sachen energieeffizientes Bauen gibt auch die Broschüre „Mehr Effizienz - Architektur und Energieeffizienz", die von der Architektenkammer und der Verbraucherzentrale gemeinsam herausgegeben wurde. Sie kann kostenlos bei der Architektenkammer bestellt werden:
seitz-wollowski@akrp.de
Tel. 06131/99 60-23 (vormittags).

Mehr **Nachdenken**

führt zu weniger **Aufwand** und einem besseren **Ergebnis**. Bauen mit Plan: Mehr Informtion unter www.die**architekten**.org

öko·domo
natürlich massiv bauen

Ihr Haus. Ihre Zukunft. Ihre Zeit.

- kurze Bauzeit - in 4 Tagen steht der Rohbau inkl. Dach, Fenster, elektrische Rollläden, Fensterbänke und allen Installationsvorbereitungen für die Haustechnik
- Komplettabwicklung aus einer Hand - vom Bauantrag bis zur Hausübergabe
- ökologischer und ökonomischer Massivbau
- gesundes Wohnklima
- durchgängig massive Bauweise
- gesicherte Brand- und Schallschutzeigenschaften
- völlig freie Grundrissplanung, keine Raster

Der öko Pionier
Massivbau
Seit 30 Jahren

öko-domo | Am Kugelfang 1 | 76829 Landau | www.oeko-domo.de | freecall 0800 635 6366