

Limburgerhof

Lebenneuentdecken



Bauen und Wohnen



Inhaltsverzeichnis

1	Grußwort.....	1	Die am Bau Beteiligten.....	13
	Branchenverzeichnis.....	2	Genehmigungsfreie Vorhaben.....	13
2	Ansprechpartner im Baubereich	3	Der Bauantrag (§ 63 LBauO).....	13
3	Das Baugrundstück.....	5	Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens	14
	Auswahl eines Grundstücks	5	Bauaufsichtliche Verfahren.....	14
	Rechtliche Vorüberlegungen.....	5	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 66 LBauO).....	14
	Erwerb.....	6	Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO).....	14
	Grundstückswert.....	7	Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren).....	15
	Nebenkosten	7	Vorbescheidsverfahren (§ 72 LBauO)	15
	Notarkosten	7	Baugenehmigungsgebühren	15
	Grunderwerbsteuer.....	8	Bauen ohne Baugenehmigung.....	15
	Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung.....	8	Das Nachbarrecht	15
	Sonstige Nebenkosten.....	8	Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 86 LBauO)	16
4	Das öffentliche Baurecht.....	10	5 Denkmalschutz und -pflege	17
	Das Baurecht – allgemein –	10	6 Die Bauausführung	18
4.1	Das Bauplanungsrecht	10	Energiesparen	18
	Bauleitplanung	10	Wärmeschutzverglasung für die Fenster.....	18
	Flächennutzungsplan.....	10	7 Boden- und Umweltschutz.....	19
	Bebauungsplan.....	10	Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle.....	19
	Ausnahmen und Befreiungen	11	8 Grenzabstände für Pflanzen	20
	Einvernehmen der Gemeinde	11	9 Wasserrechtliche Erlaubnis oder Genehmigung	22
	Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich.....	11	Impressum.....	22
4.2	Das Bauordnungsrecht.....	12	10 Günstig, umweltfreundlich, komfortabel	23
	Allgemein.....	12	11 Gemeinde fördert Familien	24
	Grenzabstand (§ 8 LBauO).....	12		



WEBER+MAIS GmbH

Speyerer Straße 38
67117 Limburgerhof
Tel. 0 62 36/8 85 45



PRAXIS FÜR ERGOTHERAPIE
MICHAELA MANSFELD

SPEYERER STRASSE 49 A, 67117 LIMBURGERHOF
TELEFON: 0 62 36 / 6 00 18 U, 46 54 48
TELEFAX: 46 54 47
INTERNET: WWW.ERGOTHERAPIELIMBURGERHOF.DE

ERGOTHERAPIE BEI:

- ENTWICKLUNGS-
VERZÖGERUNG
- LESE-RECHTSCHREIB-
RECHENSCHWÄCHE
- KONZENTRATIONS-
STÖRUNG
- SCHLAGANFALL/RHEUMA
- HANDTHERAPIE

1 Grußwort

Liebe bauinteressierte Bürgerinnen und Bürger!

Wer sich dafür entscheidet, an einem bestimmten Ort zu bauen, der trifft eine folgenreiche Entscheidung. Denn hier legt er meist für lange Zeit seinen Lebensmittelpunkt fest – für sich und für alle, die mit ihm verbunden sind.

Daher wird für Sie die Frage wichtig sein, was Ihnen Limburgerhof bieten kann. Für die Berufstätigen dürften es beispielsweise eine günstige Verkehrsanbindung sein oder für die jungen Familien die gute Infrastruktur, die Kindertagesstätten, die Schulen, die Bücherei, die kulturellen und sportlichen Angebote. Für die Älterwerdenden sind es die Möglichkeiten selbstbestimmten, aber auch generationenübergreifenden Wohnens.

In all diesen Bereichen finden Sie in Limburgerhof Hervorragendes. Ein gutsortiertes Einzelhandelsangebot, das in einen modernen Ortsmarketingprozess eingebunden ist, eine kulinarische Szene mit hoher Qualität und für jeden Geschmack sowie ein attraktiver Golfclub und ein modernes Freizeitbad sind neben anderem für die überdurchschnittliche Lebensqualität in Limburgerhof verantwortlich.

Nicht nur die Lage inmitten der Metropolregion Rhein-Neckar mit ihren Zentren oder die Nähe zum Rhein und zu den sehenswerten Städtchen an der Weinstraße, sondern auch die unmittelbare Umgebung mit Wald, Landwirtschaft und Naherholungsgebieten, die mit dem Fahrrad zu erreichen sind, steigern die Attraktivität unserer Gemeinde.

Entstanden ist Limburgerhof am Schnittpunkt dreier Lebensadern: der alten Römerstraße, der Bahnlinie zwischen Hamburg und Paris und des im frühen Mittelalter entstandenen Mühlenbachs, des Rehbachs. In diesem Lebensdreieck siedelte der spätere Nobelpreisträger Carl Bosch

nach der Jahrhundertwende eine landwirtschaftliche Versuchsstation an, die bald in der ganzen Welt bekannt geworden war und heute als Agrarzentrum der BASF sicherstellt, dass Limburgerhof sich sowohl in der Metropolregion als auch global als bedeutender Forschungsstandort profiliert.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen Informationen und Hilfen an die Hand geben, sich für ein Bauvorhaben in Limburgerhof zu entscheiden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Fachbereiches „Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen“ stehen Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Verfügung. Wir sind an einer zügigen Abwicklung Ihrer Pläne interessiert.

Ich würde mir wünschen, dass Ihnen Limburgerhof eine gute und lebenswerte Heimat wird!

Freundlich grüßt Sie



Dr. Peter Kern
Bürgermeister

Branchenverzeichnis

Liebe Leser! Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.alles-deutschland.de.

Altersgerechtes Wohnen	6	Beton	3	Immobilien	9	Sparkassen	7, U 4
Architekt	2	Brillen	U 2	Ingenieurbüros	2, 6	Stromversorgung	16
Architekturbüro	13	Einbauküchen	3	Innenarchitektur	3	Vermessung	8
Augenoptik	U 2	Energieversorgung	16	Lernschwäche	U 2	Wasserversorgung	22
Banken	7, U 4	Ergotherapie	U 2	Metallbau	6		
Bau	3	Finanzdienstleistungen	7	Rathaus	4		
Bauamt	4	Gemeindeverwaltung	3	Sachverständiger	8		

U = Umschlagseite

**Bauleitplanung ★ Stadt- und Ortsplanung ★ Erschließung
Projekt- und Liegenschaftsmanagement
Verkehrsanlagen ★ Ver- und Entsorgungsanlagen
Außenanlagen ★ Spiel- und Sportanlagen**

Planungsgemeinschaft:



Dipl.-Ing. Rudolf Hammer
Alfred-Nobel-Straße 1
67117 Limburgerhof
Tel.: 06236 - 462675
Fax: 06236 - 462674
E-Mail: architekt.hammer@t-online.de



Dipl.-Ing. (FH) R. Martin
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371 - 6136884
Fax: 06371 - 6136889
E-Mail: martin.planung@web.de



IG Werny + Partner
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371 - 6136880
Fax: 06371 - 6136889
E-Mail: info@werny-partner.de

2 Ansprechpartner im Baubereich

Amt/zuständige Stelle	Telefon	
Ämterverzeichnis		
Bauamt der Gemeindeverwaltung Limburgerhof	Annette Mata Wolfgang Hauswald Armin Luzinski	06236 691-152 06236 691-151 06236 691-153
Kreisverwaltung Ludwigshafen, Bauverwaltung		0621 5909-0
Ordnungsamt der Gemeindeverwaltung		06236 691 147
Katasteramt Ludwigshafen		0621 586120
Versorgungseinrichtungen		
Stromversorgung Pfalzwerke AG Dienststelle Maxdorf		06237 945211
Gasversorgung Thüga Aktiengesellschaft		06235 49030
Wasserversorgung Zweckverband für Wasserversorgung		06235 95700
Entsorgungsstellen		
Gemeindewerk Abwasserbeseitigung Limburgerhof		06236 691-141
Eigenbetrieb Abfallwirtschaft		0621 5909-555
Bauschuttdeponie des Kreises		06235 3029
Wertstoffhof Mutterstadt		06234 94740

küchen

räume

- planen
- umbauen
- realisieren

Schöne
Küchen!

Ingrid Robertz

mainzerstraße 40
67117 limburgerhof

telefon 06236.46 20 580
www.kuechen-raeume.de



Wohnbau | Gewerbebau | Sanierung

In **Limburgerhof, Neuhofen** und vielen anderen Orten bauen wir für Sie exklusive und klassische Immobilien, schlüsselfertig inklusive Grundstück und allen Architektenleistungen. Besuchen Sie unsere Internetseite und informieren Sie sich! Vielleicht ist auch **Ihr Traumhaus** dabei...



Im Internet:
WWW.SBR-BAU.DE

Kostenfreie Hotline
0800 - 0 72 72 28

Das ist mehr als nur ein Werbeslogan.

- ▶ Da passt die freundliche Atmosphäre einer „kleinen Stadt“ zur vorbildlichen Infrastruktur der modernen Wohngemeinde. Die vielen kulturellen und sportlichen Freizeitmöglichkeiten harmonieren mit abwechslungsreicher Gastronomie.

Junge Gemeinde mit hohem Wohnwert

- ▶ Limburgerhof, die jüngste verbandsfreie Gemeinde im Rhein-Pfalz-Kreis, erhielt zwar erst am 1.1.1930 ihre politische Selbstständigkeit, blickt jedoch auf eine mehr als 900-jährige Entstehungsgeschichte zurück.

Als Gegengewicht der Ballungsräume kommt den Wohngemeinden im Rhein-Neckar-Dreieck wachsende Bedeutung zu. Limburgerhof (11.500 Einwohner) ist dafür durch die verkehrsgünstige Lage (BAB und eigener S-Bahnhof mit Park&Ride-Anlage) sowie seinen hohen Wohn- und Freizeitwert gut gerüstet. Die Infrastruktur – Schulen, Kindergärten, ausgedehnte Grünanlagen, Bücherei und Sportstätten sowie mit dem Rhein-Pfalz-Kreis und der Nachbargemeinde Mutterstadt das Freizeitbad „AQUABELLA“ – wurde zielgerichtet ausgebaut.

Zwei Wochenmarktstage ergänzen die breite Angebotspalette der Gewerbetreibenden. Kindertagesstätten, Ganztagschule, zahlreiche Fachärzte sowie ein Mehrgenerationenhaus sind selbstverständliche Merkmale des nachbarschaftlichen Zusammenlebens in einem einladenden Ort.

Das 1983 eingeweihte Ortszentrum mit Rathaus, Kultursaal, dem Theater „Kleine Komödie“, Arztpraxen, Restaurants, Geschäften und Wohnungen bildet den Mittelpunkt der Gemeinde. Das Vereinsleben sowie die Seniorenbetreuung mit einem eigenen Urlaubsprogramm werden kontinuierlich gefördert. Kinder und Jugendliche finden viele interessante Angebote im kommunalen Jugendzentrum sowie den Kindermusikgruppen. Veranstaltungen und Kurse für jedes Alter bietet das neue Mehrgenerationenhaus. Über die Grenzen der Region hinaus bekannt ist Limburgerhof als Standort des BASF-Agrarzentrums, durch den Golfplatz „Kurpfalz“ und das Straßenfest, das immer am ersten Septemberwochenende gefeiert wird. Weitere beliebte Veranstaltungen sind das Park- und Schlossfest, das Feuerwehrfest (drittes Juniwochenende) und der Weihnachtsmarkt auf dem Burgunder Platz (erstes Dezemberwochenende).



Weitere Informationen:

Gemeindeverwaltung Limburgerhof
Burgunder Platz 2
67117 Limburgerhof

Telefon: 06236 / 691-0

E-Mail: gemeinde@limburgerhof.de

Internetseite: www.limburgerhof.de

3 Das Baugrundstück

Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit dem Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen. Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennenlernen.

Rechtliche Vorüberlegungen

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen Planungs- oder Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke.

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles)?
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden,

können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.

- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)?
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt.



Kapelle im Park

Limburgerhof

Lebenneuentdecken

- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern des Planungsamtes oder der Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem oder moorigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig



Statische Berechnung

Wertgutachten für Immobilienobjekte

Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination f. Baustellen

INGENIEURBÜRO RIEF

Dipl.-Bauing. Architekt Armin Rief

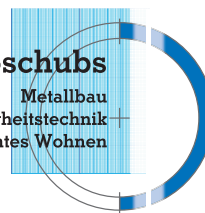
Jenaer Weg 11 • 67117 Limburgerhof
Telefon 06236 / 6 77 21 • FAX 06236 / 6 76 20

e-mail: armin-rief@gmx.de
www.wertgutachter-rief.de

www.statiker-rief.de
www.sigeko-rief.de

Peter Koschubs

Metallbau
Sicherheitstechnik
Altersgerechtes Wohnen



Werkstatt:

S 6, 41 68161 Mannheim
Tel. 0621/15 69 96 95
Mobil: 01 62/231 75 91

Büro:

Mozartstraße 27
67141 Neuhofen
Tel. 0 62 36/4 08 05 65
Fax: 0 62 36/40 84 21

Peter Koschubs

Metallbaumeister und Schweißfachmann E-Mail: info@koschubs.com



bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Aufgrund von Kartenübersichten beim Katasteramt können Sie die aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

Nebenkosten

Beim Grundstückskauf beachten Sie bitte, dass neben den Grundstückskosten zumindest noch folgende Nebenkosten hinzukommen:

Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 Prozent des Kaufpreises.

Kaufen Sie ein „freies“ Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten wie aufgeführt berechnet. Soweit Sie ein bereits bestehendes



reistehendes
Einfamilienhaus?

Immobilien immer mit 

Wir machen den Weg frei.

Telefon 0621 1282-0
www.vrbank.de/immobilien

Wir für hier.
VR Bank
Rhein-Neckar eG 

Limburgerhof

Lebenneuentdecken



Alte Kolonie (l.), Ortszentrum (r.)



Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

stück auch eine auf diesem errichtete Immobilie, wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 Prozent des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt. Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grund-

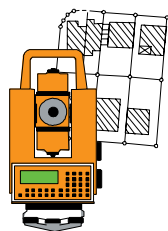
Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Das Bauamt der Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen.

Vermessung – Immobilienbewertung

Dipl.-Ing. Frank Brütsch
Vermessungsingenieur

Zertifizierter Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke



Bahnhofstraße 72
67105 Schifferstadt
Mailto: buero@bruetsch-oebvi.de

Tel.: 0 62 35/9 84 00
Fax: 0 62 35/9 89 00
www.bruetsch-oebvi.de

Sonstige Nebenkosten

Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe und dem Wert des Grundstückes sowie dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen).

Haben Sie ein Grundstück/Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an.

Dienstleistungen rund um die Immobilie.



Komplexe Systeme brauchen gezielte Impulse.

Stadtentwicklung, Dorferneuerung, Konversion:

- Projektsteuerung, Projektmanagement, Mittelbewirtschaftung, Organisationsberatung.

Pre-Development:

- Research/Marktbeobachtung, Städtebauliche Entwicklungsplanung
Hochbau – Planung und Projektentwicklung, kaufmännische & technische Due Diligence.

Baulandentwicklung:

- Städtebauliche Verträge und Entwicklungsplanung, Projektsteuerung
Gründerwerb und Finanzierung
Realisierung (Erschließung) und Vermarktung.

Development (im Konzernverbund):

- Projektentwicklung Hochbau, Investment, Bauträger
- Projektfinanzierung, Projektmanagement.

Sparkassen- und kommunale Immobilien:

- Strategieentwicklung, Due Diligence, Vertrieb.



4 Das öffentliche Baurecht

Das Baurecht – allgemein –

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
- Das Bauordnungsrecht – geregelt in den landesspezifischen Landesbauordnungen – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).



Ortszentrum mit Burgunder Platz

4.1 Das Bauplanungsrecht

Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus. Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Der Gemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

Bebauungsplan

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ord-

nung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen, bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf.

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

Ausnahmen und Befreiungen

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

Einvernehmen der Gemeinde

Die Gemeinde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben. Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheidet die Baugenehmigungsbehörde bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig. Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubegehren.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden.



Speyerer Straße

Limburgerhof

Lebenneuentdecken

Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, umso mehr Anpassung in diese Bebauung ist zu verlangen. Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind durch Satzungen festgesetzt. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich nach diesen Satzungen.

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

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

4.2 Das Bauordnungsrecht

Allgemein

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

Im Land Rheinland-Pfalz ist dies die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 22.12.2003. Das Bauordnungsrecht

hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherrn und dem/der Grundstückseigentümer/-in oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen. Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter.

Grenzabstand (§ 8 LBauO)

Maßgeblich bemisst sich der erforderliche Grenzabstand nach der jeweiligen Wandhöhe (H) und ist für festgelegte Baugebiete unterschiedlich geregelt.

Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude

Um eine rationelle Grundstücksbebauung zu ermöglichen, legt die LBauO für alle Garagen, für Gebäude und Anlagen zur örtlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser und für sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten fest, dass sie ohne oder mit geringeren Abstandsflächen errichtet werden dürfen, wenn sie eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten, eine Länge von 12 m an einer Grundstücksgrenze und von insgesamt 18 m an allen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten und Dächer haben, die zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 45 ° geneigt sind.

Unabhängig davon, dass weitere Einzelheiten ggf. zu überprüfen sind, kann sich Ihr Nachbar grundsätzlich nicht gegen eine solche Grenzbebauung erfolgreich wenden.

Die am Bau Beteiligten

Bauherrin, Bauherr (§ 55 LBauO)

Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass die Bauherrin oder der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die von ihr oder von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Ausführung und Überwachung genehmigungsbedürftiger Vorhaben und von Vorhaben, für die das Freistellungsverfahren nach § 67 durchgeführt wurde, eine Entwurfsverfasserin oder einen Entwurfsverfasser, eine Unternehmerin oder einen Unternehmer zu bestellen. Insbesondere beim Freistellungsverfahren und dem vereinfachten Genehmigungsverfahren hat die Entwurfsverfasserin/der Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen.

Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen ein Bauvorhaben, das im Freistellungsverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

Genehmigungsfreie Vorhaben

Der § 62 der LBauO legt fest, welche bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung bedürfen. In den Absätzen 1 und 2 sind diese Anlagen abschließend aufgeführt.

Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren. Die Entscheidungen trifft die untere Bauaufsichtsbehörde.

Der Bauantrag (§ 63 LBauO)

Der Bauantrag ist schriftlich mit allen für seine Bearbeitung sowie für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) in dreifacher Ausfertigung bei der Gemeindeverwaltung einzureichen. Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben.

Die Gemeindeverwaltung leitet, soweit sie nicht selbst für die Entscheidung zuständig ist, den Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde weiter und nimmt zu dem Vorhaben Stellung.

Architekturbüro

Dipl.-Bauingenieur Architekt Armin Rief

Eisenbahnstr. 106 • 67112 Mutterstadt

Telefon: 06234 / 20 10 • Telefax: 06234 / 69 94 • E-Mail: armin-rief@gmx.de

Homepage: www.architekt-rief.de



Limburgerhof

Lebenneuentdecken

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

- Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:500
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder öffentlich bestelltem Vermessungsbüro)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermaßung
- Berechnung der bebauten Fläche
- Berechnung der Geschossflächenzahl
- Berechnung der Grundflächenzahl
- Berechnung der Rohbau- und Gesamtbaukosten
- Berechnung des umbauten Raumes
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis Wärme- und Schalldämmung
- statistischer Erhebungsbogen

Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Der zuständige Sachbearbeiter überprüft binnen zehn Tagen nach Eingang den Antrag auf Vollständigkeit und grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Bauplanungsrecht und ob andere Behörden oder Stellen zu beteiligen sind. Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein. Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich

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

Bauaufsichtliche Verfahren

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

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 66 LBauO)

Der Absatz 1 dieser Vorschrift führt die Bauvorhaben an, auf die das vereinfachte Verfahren anwendbar ist und regelt im Absatz 3 das Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörde.

Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)

Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen im Geltungsbereich eines Bebauungs-



planes im Sinne des § 12 oder des § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen keiner Baugenehmigung, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die Erschließung gesichert ist. Mit den Bauarbeiten dürfen Sie einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Bauunterlagen bei der Gemeinde beginnen. Teilt Ihnen die Gemeinde vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, dürfen Sie bereits vor Ablauf der Monatsfrist beginnen. Die Gemeinde kann erklären, dass anstatt eines Freistellungsverfahrens ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Mit Fragen, welche Auswirkungen eine solche Erklärung der Gemeinde auf Ihren Bauantrag hat, wenden Sie sich an Ihre Entwurfsverfasserin oder Ihren Entwurfsverfasser; auch die Gemeinde oder die Bauaufsichtsbehörde stehen als Ansprechpartner zur Verfügung.

Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

Unterliegt eine Baumaßnahme weder dem Freistellungsverfahren noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren bleibt also kein Bereich von der Prüfung ausgenommen. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt vier Jahre (§74 LBauO). Die Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung der Baumaßnahmen vier Jahre nach Erteilung der Genehmigung nicht begonnen worden ist. Die Geltungsdauer kann vor Fristablauf auf schriftlichen Antrag bis zu vier Jahren verlängert werden.

Vorbescheidsverfahren (§ 72 LBauO)

Der Antrag auf einen Bauvorbescheid dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann; er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, sodass

zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwendig und zu riskant wäre.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt. Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich.

Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.

Das Nachbarrecht

Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn (§ 68 LBauO)

Nachbarinnen und Nachbarn sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke. Das Nachbarschaftsverhältnis



Limburgerhof

Lebenneuentdecken

ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Sie sind aufeinander angewiesen. Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt.

Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 86 LBauO)

Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung:

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast)

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

Verfahren und Rechtsfolgen:

Die Baulast wird durch eine schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt.



www.pfalzwerke.de

DIE PFALZWERKE: WIR SIND FÜR SIE DA.

Wenn es etwas gibt, was uns von unseren Wettbewerbern unterscheidet, dann ist es unsere Nähe zur Region und ihren Menschen: der Pfalz und dem Saarpfalz-Kreis.

Persönliche Beratung vor Ort in unserem Energie-mobil und unseren Energieberatungszentren ist dabei ebenso selbstverständlich, wie der Einsatz unserer Service- und Netzmitarbeiter, die rund um die Uhr für Sie da sind.



PFALZWERKE
Gute Ideen voller Energie.

5 Denkmalschutz und -pflege

Aufgabe des Landes ist es, Baudenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Die Landkreise wirken als Denkmalschutzbehörde mit. Sie sind auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Baudenkmalen im Kreisgebiet zuständig und beraten Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen. Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist genehmigungspflichtig. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmal-

schutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung aus Landes- bzw. Kreismitteln in Anspruch nehmen.

Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmalen selbst sind abstim-mungsbedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Bau-denkmalen, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert her-abgesetzt werden. Weitere Informationen bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis (Tel.: 0621 5909-0).



Schlösschen



Turm im Park

6 Die Bauausführung

Energiesparen

Sparmaßnahmen für den Energiebedarf eines Einfamilienhauses sind besonders effektiv, werden gefördert und erhöhen den Wert eines Gebäudes. Ca. 80 Prozent des Gesamtenergiebedarfs werden im Einfamilienhaus für die Heizung benötigt.

Bei Neubauten bietet sich daher an, dass Sie Baumaßnahmen zur Verringerung des Energiebedarfs ohne wesentlich höhere Baukosten einplanen, z. B.:

- Erhöhte Wärmedämmmaßnahmen an Dächern, Wänden und Fußböden
- Einbau von energiesparenden Fenstern

- Ausnutzen der „Sonnenseite“ als Energiefänger
- Installation von modernen wirtschaftlichen Heizungsanlagen, z. B. Brennwertgeräten (ohne massiven Schornstein möglich)
- Zusätzliche Nutzung der Sonnenenergie über Kollektoren zur Brauchwassererwärmung
- Einbau von Fotovoltaikanlagen zum Einspeisen „eigenen Stroms“ in das allgemeine Netz

Bei bestehenden Gebäuden ist es ratsam, sich bei Verbraucherverbänden, Installateuren oder bei den energieberatenden Bezirksschornsteinfegermeistern zu informieren. Im Rahmen der Erneuerung von Heizungen werden auch zusätzliche Dämmmaßnahmen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau gefördert.

Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von $1,3 \text{ W/m}^2$ für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischiebenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu k-Werten von $0,6 \text{ W/m}^2$ ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich. Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

Weitere Informationen zu Energieberatung, Gebäudeenergiepass, Erdwärme und Zuschüsse für die Modernisierung von Wohnraum bei der Kreisverwaltung des Rhein-Pfalz-Kreises, Petra Fiederer (Tel.: 0621 5909-444).



7 Boden- und Umweltschutz

Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

Bodenaushub

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

Bauschutt

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial.

Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.

Verwertbare Baustellenabfälle

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

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

Nicht verwertbare Baustellenabfälle

Nicht verwertbare brennbare Baustellenabfälle, z. B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendiele, sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.

Schadstoffhaltige Abfälle

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

Asbesthaltige Abfälle

Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Baurechtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten. Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben. Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.



Domholzscheule und Waldstadion

8 Grenzabstände für Pflanzen

Das Nachbarrechtsgesetz unterscheidet bei Bäumen drei Gruppen:

- 4 Meter Grenzabstand sehr stark wachsende Bäume wie z. B. Fichten, Pappeln, Linden, Rosskastanien u. Ä.
- 2 Meter Grenzabstand stark wachsende Bäume wie z. B. Fichten, Pappeln, Linden, Rosskastanien u. Ä.
- 1,5 Meter Grenzabstand alle übrigen Bäume

Auch bei Obstbäumen gibt es nach dem Nachbarrechtsgesetz drei Abstufungen:

- 4 Meter Grenzabstand mit Walnussbäumen
- 2 Meter Grenzabstand mit Kernobstbäumen auf stark wachsenden Unterlagen veredelt, mit Süßkirschenbäumen und veredelten Walnussbäumen
- 1,5 Meter Grenzabstand bei Kernobstbäumen auf schwach wachsenden Unterlagen sowie Steinobstbäumen – ausgenommen Süßkirschenbäume
- 1 Meter Grenzabstand stark wachsende Sträucher (wie z. B. Flieder, Haselnuss, Forsythien u. Ä.)

- 0,5 Meter Grenzabstand für alle übrigen Ziersträucher ebenso wie für alle Beerenobststräucher. 1 Meter Abstand ist bei stark wachsenden Brombeersträuchern zu wahren.

Diese Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, gärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Grundstücken.

Anpflanzungen im Grenzbereich geben häufig Anlass zum Nachbarstreit. Mancher Eigentümer eines Grundstücks möchte seine Gartenfläche bis zum Äußersten ausnutzen und geht daher bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern bis an den Rand seines Grundstücks.

Dabei unterschätzen Gartenbesitzer oft das spätere Wachstum der Bäume oder Sträucher. Erreicht dann die Pflanze eine Größe, durch die sich der Nachbar in der Nutzung seines eigenen Grundstücks beeinträchtigt sieht, ist der Anlass zum Streit gegeben.

Dabei sollten bei der Anpflanzung im Grenzbereich unbedingt die gesetzlichen Abstandsregeln beachtet werden, sofern man nicht mit dem Nachbarn eine davon abweichende Absprache getroffen hat. Das Nachbarrechtsgesetz hat seine Regelung über die verschiedenen Abstufungen bei den einzuhaltenden Grenzabständen unter Berücksichtigung der typischen Wachstumseigenarten der betreffenden Pflanzengruppe getroffen. Das Gesetz nennt für die einzelnen Pflanzengruppen jeweils allgemein bekannte, typische Vertreter der jeweiligen Baum- oder Strauchgruppe: so z. B. Eiche, Pappel, Linde als typische Vertreter der Gruppe der „sehr stark wachsenden Bäume“. Bei allen im Gesetz nicht ausdrücklich genannten Bäumen muss sich der Anpflanzende vergewissern, welcher Gruppe der betreffende Baum nach seinen üblichen Wachstumseigenarten am meisten ähnelt; danach richtet sich dann der einzuhaltende Abstand. Der Laie wird hierbei manchmal überfordert sein. Jede Baumschule ist aber in



der Lage, über das Wachstum eines Baumes oder Strauches Auskunft zu geben und dabei festzustellen, welcher Abstand zu beachten ist. Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch. Sie ersparen sich damit auf Dauer manchen Ärger.

Falls Bäume oder Sträucher zu nahe an die Grenze gesetzt und die erwähnten Abstandsvorschriften nicht beachtet sind, kann der Nachbar die Beseitigung dieser Anpflanzung verlangen und notfalls im Klagewege erzwingen.

Das Recht eines Grundstückseigentümers, die Beseitigung von Anpflanzungen zu verlangen, die ihn wegen des nicht eingehaltenen Grenzabstands beeinträchtigen, ist zeitlich befristet. Nur innerhalb von fünf Jahren nach der Anpflanzung kann der betroffene Nachbar die Beseitigung verlangen.

Hecken

Bei der Anpflanzung von Hecken sollte man sich ebenfalls – sofern man sich nicht mit dem Nachbarn auf eine bestimmte Art der Anpflanzung geeinigt hat – unbedingt über die Abstandsregeln informieren:

Hier kommt es auf die Art der Pflanzen, die als Hecke gezogen werden, nicht an. Die verschiedensten Baum- oder Straucharten können als Hecke angelegt werden, so z. B. Hainbuche, Fichte, Eiche, Thuja, Buchsbaum, Feuerdorn, Liguster usw.

Da Hecken üblicherweise geschnitten werden, stellt das Gesetz für die einzuhaltenden Abstände nicht auf die Art der Pflanzen, sondern ausschließlich auf die Höhe der Hecke ab:

- 25 cm Grenzabstand bei Hecken bis 1 Meter
- 50 cm Grenzabstand bei Hecken bis 1,50 Metern
- 75 cm Grenzabstand mindestens bei über 1,50 Meter hohen Hecken

Auch diese Abstände verdoppeln sich an der Grenze zu landwirtschaftlich, gärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Grundstücken.

Falls eine Hecke höher wird, als dies nach dem eingehaltenen Abstand erlaubt ist, kann der Nachbar verlangen, dass die Hecke auf die zulässige Höhe zurückgeschnitten oder sogar ganz beseitigt wird.



Alter Bahnhof



Waldstadion

9 Wasserrechtliche Erlaubnis oder Genehmigung



Über 80 Jahre
Zweckverband für Wasserversorgung
Pfälzische Mittelheingruppe
Schifferstadt

Ihr Wasserversorgungsunternehmen in
Limburgerhof Dannstadt-Schauernheim
Böhl Mutterstadt
Neuhofen Schifferstadt
Waldsee Otterstadt

ZWECKVERBAND FÜR WASSERVERSORGUNG
PFÄLZISCHE MITTELHEINGRUPPE
67105 Schifferstadt, Am Wasserturm 2, Tel.-Nr. 06235 / 9570-0
E-Mail: info@wasserweb.de www.wasserweb.de

Tag + Nacht
(06235) 957031
oder
0700 wasserwerk

Vorhaben, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis oder Genehmigung bedürfen, müssen bei der Unteren Wasserbehörde – Kreisverwaltung – beantragt werden.

Insbesondere gilt dies für folgende wasserwirtschaftliche Sachverhalte:

Bauen im Überschwemmungsgebiet, Bauen in der 10- bis 40-Meter-Schutzzone von Gewässern, Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in Gewässer, punktuelle Versickerung auf dem Grundstück, Grundwasserabsenkungen bei Bauvorhaben, Errichtung von Erdwärmepumpen, Bau von Gartenbrunnen, Lagerung wassergefährdender Stoffe.



■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL



IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Limburgerhof. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Quellennachweis:
Archiv
Gemeinde Limburgerhof

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

67117098 / 2. Auflage / 2010

10 Günstig, umweltfreundlich, komfortabel

Nahwärme im Neubaugebiet Nord-Ost II

Nahwärme funktioniert ganz einfach. In den Häusern eines Neubaugebietes wird auf einen eigenen Heizkessel im Heizraum und auch auf den Brennstoffvorrat verzichtet. Stattdessen bauen die PFALZWERKE am Gebietsrand, wo es niemanden stört, eine Heizzentrale, die umweltfreundlich mit Holzhackschnitzeln oder Pellets warmes Wasser bereitet und über Leitungen im Boden zu den Gebäuden führt. Ein Wärmemengenzähler im Haus ermittelt exakt die verbrauchte Energie (Bild: Übergabestation im Haus). Bauherren werden durch das EEWärmeG verpflichtet, die Heizenergie bis zu 50 % aus erneuerbaren Energien zu beziehen. Gar nicht so einfach und auch mit hohen Investitionen verbunden für Solaranlagen, Erdbohrungen, Wärmepumpen oder andere Lösungen. Mit Nahwärme erfüllen sie die gesetzlichen Anforderungen. Die Holzhackschnitzel-Nahwärmanlage für das Neubaugebiet Nord-Ost II (Lage siehe Plan unter „11. Gemeinde fördert Familien“) wird im Gewerbegebiet Friedensau gebaut – mit eigener Zufahrt für die Brennstoffe und im Wohngebiet somit nicht wahrnehmbar. Bis eine ausreichende Zahl an Anschließern im Neubaugebiet und umliegenden Gewerbe unter Vertrag genommen ist, wird das Neubaugebiet zunächst über eine provisorische Containerheizzentrale versorgt. Wärme steht ab der Heizperiode 2010/2011 zur Verfügung.

Ist nah auch günstig?

Wer mit Nahwärme heizt, fährt günstiger. Achten Sie bei einem Kostenvergleich mit anderen Heizlösungen darauf, dass auch wirklich alle Kosten berücksichtigt sind. Ein Heizkessel wird beispielsweise nicht länger als 15 Jahre halten. Der Schornsteinfeger kommt zweimal pro Jahr und die Anlage könnte auch mal repariert werden. Ein Grundpreis, den Sie pro Monat entrichten, trägt quasi die Investition für das Nahwärmekraftwerk. Hinzu kommt der „Arbeitspreis“. Er errechnet sich exakt aus der Wärmemenge, die Sie verbraucht haben. Ähnlich

wie z. B. bei der Stromrechnung bezahlen Sie einen festgelegten Preis pro Kilowattstunde (kWh). Unabhängig davon können Sie einen Ofen oder andere Systeme (Solar) betreiben.

Was ist, wenn die Anlage ausfällt?

Die Nahwärmeversorgung ist weniger störungsanfällig als jede private Heizungsanlage. Denn alle wichtigen Anlagen sind doppelt vorhanden. Zudem wird das System per Modemverbindung rund um die Uhr überwacht, Störungen sofort behoben.

Thema Preisstabilität

Öl und Gas werden in den nächsten 20, 30 Jahren teurer werden. Die nachwachsenden Energien wie Holzhackschnitzel, Pellets oder organische Abfälle werden diesen starken Anstieg nicht erleben. Weil sie nachwachsen, aus der Region stammen und nicht endlich sind wie die fossilen Energieträger, die zudem hauptverantwortlich für den Klimawandel sind. Der Arbeitspreis ist an den Index für Energieholz des Statistischen Bundesamtes gekoppelt. Damit besteht Transparenz in der Preisgestaltung.



Wie lange bindet man sich an das Nahwärmenetz?

Zunächst läuft der Vertrag zehn Jahre. Er wird sich, falls der Eigentümer nicht kündigt, jeweils um fünf Jahre verlängern.

Grundsätzlich sind der Eigentümer des Hauses und die PFALZWERKE Vertragspartner.

Ist der kleine Wasserspeicher im Anschlusspreis enthalten?

Nein. Er wird Ihrer Heizkörper- oder Fußbodenheizungsanlage angepasst und von Ihrem Heizungsbauer eingebaut.

Ansprechpartner für Nahwärmeversorgung

Andreas Krebs, Tel.: 0621 585-2275, Mobil: 0160 3615159
E-Mail: andreas_krebs@pfalzw Werke.de

11 Gemeinde fördert Familien

Richtlinien der Gemeinde Limburgerhof zum Bau und Erwerb von Wohneigentum für Familien im Neubaugebiet Nord-Ost II, Teilbereich Landauer Straße/Edenkobener Straße

§ 1 Ziel des Förderprogramms

Die Gemeinde Limburgerhof verfolgt mit der Familienförderung die Attraktivitätssteigerung als Wohnstandort. Insbesondere der demografische Wandel macht eine Reaktion notwendig. Das Programm soll attraktive Wohneigentumsangebote für ortsansässige Familien mit Kindern schaffen und dem Anreiz für den Zuzug nach Limburgerhof dienen. Die Förderung wird für den Erwerb eines gemeindlichen Grundstücks im Bebauungsplangebiet Nordost II, Änderung VII, Landauer Straße, gewährt (siehe Markierung im Plan). Diese Familienförderung ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde Limburgerhof. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung des Förderbetrages besteht nicht.

§ 2 Gegenstand der Förderung

Die Gemeinde Limburgerhof fördert unter Beachtung der festgelegten Kriterien den Erwerb eines gemeindlichen Grundstücks zum Bau selbst genutzten Wohneigentums.

§ 3 Begünstigter Personenkreis

Antragsberechtigt sind

- Ehepaare
 - Eheähnliche Lebensgemeinschaften
 - Alleinerziehende Elternteile
- mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind.

Die Antragsteller müssen eine uneingeschränkte Aufenthaltserlaubnis für die Bundesrepublik Deutschland besitzen.

§ 4 Fördervoraussetzungen

Die Antragsteller können einen kindbezogenen Förderbetrag von 5.000 € pro Kind für die im Haushalt lebenden leiblichen oder adoptierten Kinder im Alter bis zu 18 Jahren in Anspruch nehmen. Ungeborene Kinder sind bei der Antragstellung unter Vorlage des Mutterpasses zu berücksichtigen.

Der Erwerb des Grundstückes für den Neubau muss im Zeitraum vom 01.07.2010 bis 30.06.2012 erfolgen. Von der Förderung ausgeschlossen sind Antragsteller, deren zu versteuerndes Jahreseinkommen 80.000 € bei Paaren und 60.000 € bei Alleinerziehenden übersteigt.

§ 5 Beantragung, Bewilligung, Auszahlung

Die Förderung ist formlos schriftlich bei der Gemeindeverwaltung zu beantragen. Der Antrag muss spätestens vier Wochen vor der Beurkundung des Kaufs eingereicht sein. Dem Antrag sind beizufügen

- ein Nachweis über die zur Familie gehörenden Kinder (Geburtsurkunde, Meldebescheinigung)
- ein Nachweis über das zu versteuernde Jahreseinkommen des Vorjahres

Der Förderbetrag wird in der Weise gewährt, dass dieser bei dem Erwerb des gemeindlichen Grundstücks beim Kaufpreis in Abzug gebracht wird.

§ 6 Bindungsfrist/Rückforderung

Die Zusage gilt als widerrufen, wenn nach Abschluss des Kaufvertrages der Bezug innerhalb von 3 Jahren nicht erfolgt ist. Das Objekt muss mindestens zehn Jahre im Eigentum des Antragstellers verbleiben, von ihm selbst zu Wohnzwecken genutzt und von ihm als Hauptwohnsitz bewohnt werden (Bindungsfrist). Der Empfänger der Förderung hat die Bindungsfrist einzuhalten. Bei Verstoß gegen die Bindungsfrist nach Absatz 1 (z. B. Vermietung, Verkauf, Wechsel des Hauptwohnsitzes) gilt die Förderung als widerrufen und der Empfänger hat den Förderbetrag an die Gemeinde Limburgerhof zurückzuzahlen.

§ 7 Zuständigkeiten

Zuständig für die Bewilligung der Förderung ist der Fachbereich 4 der Gemeinde Limburgerhof.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.07.2010 in Kraft und gilt bis zum 30.06.2012.

Ansprechpartner für das Förderprogramm

Gemeindeverwaltung Limburgerhof, Willy May, Zimmer 56 im Rathaus, Tel.: 06236 691141, E-Mail: may@limburgerhof.de

Beschreibung des Baugebiets

- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl: 40 % der Grundstücksfläche
- Geschossflächenzahl; Bereich B: 80 % der Grundstücksfläche
- Geschossflächenzahl; Bereich D: 90 % der Grundstücksfläche
- Zahl der Vollgeschosse; Bereich B: II
- Zahl der Vollgeschosse; Bereich D: I bzw. II
- abweichende Bauweise; Bereich B: Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Länge der Hausformen max. 30 m.
- abweichende Bauweise; Bereich D: Gebäude in geschlossener Bauweise mit unterschiedlichen Grenzabstandsregelungen
- Wandhöhe; Bereich B: max. 6,50 m bzw. 7,50 m
- Wandhöhe; Bereich D: max. 4,00 m, 6,50 m bzw. 7,50 m
- Firsthöhe: max. 11,00 m
- Dachformen (Hauptgebäude); Bereich B: alle Arten von geneigten Dächern
- Dachformen (Hauptgebäude); Bereich D: Satteldach, Pultdach
- Dachneigungen, Bereich B: 18° bis 40°, bei Pultdach 7° bis 17°
- Dachneigungen, Bereich D: bei Satteldach 35° ± 3°, bei Pultdach 15° ± 3°
- Grundstücksgröße: 186 m² bis 690 m²



Vraumhaus?

Immobilien immer mit 

Wir machen den Weg frei.

www.vrbank.de/immobilien
Telefon 0621 1282-0

Wir für hier.
VR Bank
Rhein-Neckar eG

