



BAUEN UND WOHNEN IN LIMBURGERHOF



Limburgerhof



Das Freizeitbad AQUABELLA
Kreishallen- und -freibad Mutterstadt/Limburgerhof mit Sauna
Kühbrunneneck 6, Mutterstadt, 06234/94530,
Informationen zu Eintrittspreisen und Öffnungszeiten unter www.rhein-pfalz-kreis.de

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 dürfte 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 dem im frühen Mittelalter entstandenen Mühlenbach, dem Rehbach. 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 liebenswerte Heimat wird!



Freundlich grüßt Sie

A handwritten signature in black ink that reads "P. Kern". The signature is fluid and cursive.

Dr. Peter Kern
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grußwort

2. Ansprechpartner im Baubereich

3. Das Baugrundstück

- Auswahl eines Grundstücks
- Rechtliche Vorüberlegungen
- Erwerb
- Grundstückswert
- Nebenkosten
- Notarkosten
- Grunderwerbsteuer
- Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung
- Sonstige Nebenkosten

4. Das öffentliche Baurecht

- Das Baurecht allgemein

4.1 Das Bauplanungsrecht

- Bauleitplanung
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Ausnahmen und Befreiungen
- Einvernehmen der Gemeinde

- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

4.2 Das Bauordnungsrecht

- Allgemein
- Grenzabstand
- Die am Bau Beteiligten
- Genehmigungsfreie Vorhaben
- Der Bauantrag
- Ablauf Baugenehmigungsverfahren

- Bauaufsichtliche Verfahren

- Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

- Freistellungsverfahren

- Normales Baugenehmigungsverfahren

- Vorbescheidsverfahren

- Baugenehmigungsgebühren

- Bauen ohne Baugenehmigung

- Das Nachbarrecht

- Baulast und Baulastenverzeichnis

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

6. Die Bauausführung

- Energiesparen

- Wärmeschutzverglasung für Fenster

7. Boden und Umweltschutz

- Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

8. Grenzabstände für Pflanzen

9. Wasserrechtliche Erlaubnis oder Genehmigung

10. Wohnen in Limburgerhof

- Kindertagesstätten
- Schulen
- Angebote für Kinder und Jugendliche
- Kulturelles Leben

Baum pflanzen...



Kind zeugen...



Haus beziehen!



Um Kind und Baum kümmern Sie sich ja selbst. Um alles andere rund um's eigene Heim kümmern sich Ihre zuverlässigen VR BANK-Partner:

VR-BaufinanzierungsService & VR-ImmobilienService

Kaiser-Wilhelm-Str, 12-14 · 67059 Ludwigshafen
Tel. (06 21) 59 95-0 · E-Mail: email@vrbank.de
www.vrbank.de



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.

Abwasserentsorgung	21
Architekten	3, 13
Banken und Sparkassen	2
Baufinanzierungen	2
Bodenbeläge	U 3
Energieversorgung	20, 21
Fliesen	U3
Gemeinde Limburgerhof	5
Holzböden	U 3
Immobilienbewertung	12

Ingenieurbüro für Bauwesen	3, 13
Parkett	U 3
Stromversorgung	20
Tapeten	U 3
Trinkwasserversorgung	21
Verkehrsverbund Rhein-Neckar	21
Vermessungen	12
Wasserversorgung	21
Wasserwirtschaft	21

U = Umschlagsseite



- Bauleitplanung
- Stadtplanung
- Liegenschaftsmanagement
- Genehmigungen
- Objektplanung

Dipl.-Ing. Rudolf Hammer
Freier Architekt

Alfred-Nobel-Straße 1
67117 Limburgerhof

Tel.: 0 62 36-46 26 75

Fax: 0 62 36-46 26 74

E-Mail: architekt.hammer@t-online.de



- Verkehrsplanung
- Ortsplanung
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Außenanlagen
- Spiel- und Sportanlagen

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin
Beratender Ingenieur – EURO ING

Am Stutzenwald 25
66877 Ramstein-Miesenbach

Tel.: 0 63 71-9 81 60

Fax: 0 63 71-98 16 16

E-Mail: info@ingenieurbuero-martin.de



1



1 | Turm im Park

2. ANSPRECHPARTNER IM BAUBEREICH

ÄMTERVERZEICHNIS

Amt	Telefon
Bauamt der Gemeindeverwaltung Limburgerhof (06236)	
Annette Mata	691-152
Wolfgang Hauswald	691-151
Armin Luzinski	691-153
Kreisverwaltung Ludwigshafen, Bauverwaltung	0621/5909-0
Ordnungsamt der Gemeindeverwaltung	691-147
Katasteramt Ludwigshafen	0621/586120

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

zuständige Stelle	Telefon
Stromversorgung	
Pfalzwerke AG Dienststelle Maxdorf	06237/945211
Gasversorgung	
Thüga Aktiengesellschaft	06235/49030
Wasserversorgung	
Zweckverband für Wasserversorgung	06235/95700

ENTSORGUNGSTELLEN

zuständige Stelle	Telefon
Gemeindewerk Abwasserbeseitigung Limburgerhof	06236/691-141
Eigenbetrieb Abfallwirtschaft	0621/5909-555
Bauschuttdeponie des Kreises	06235/3029
Wertstoffhof Mutterstadt	06234/94740

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 zu den Ballungsräumen kommt den Wohn-gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar wachsende Bedeutung zu. Limburgerhof (11.600 Einwohner) ist dafür durch die verkehrsgünstige Lage (BAB und eigener S-Bahnhof mit Park&Ride-Anlage) sowie seinem 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. 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.

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 (erstes Juniwochenende), 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



1

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 kennen lernen.

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

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

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.

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.

1 | Blick vom Ortszentrum über
den Burgunder Platz



1

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 Baunutzungsverordnung (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).

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 Ordnung 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.



1



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 Baubehahren.

IM ZUSAMMENHANG BEBAUTE ORTS-TEILE – 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.

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, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Die 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 Bauherren und dem/der Grundstück-

eigentümer/-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



1

Ansprechpartner für Bauherren 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.

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
- der Geschossflächenzahl
- der Grundflächenzahl
- der Rohbau- und Gesamtbaukosten
- 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 Verfah-

ren 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 Bebauungsplanes im Sinne des § 12 oder des § 30 Abs. 1 BauGB bedürfen keiner Baugenehmigung, wenn

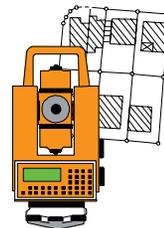
- sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und
- die Erschließung gesichert ist.

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.

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

- PLANUNG
- BERATUNG
- GUTACHTEN
- SANIERUNG
- BAULEITUNG
- PROJEKTSTEUERUNG
- ENERGIEOPTIMIERUNG



**HORLACHER
ARCHITEKTEN
GMBH**

KALMITSTRASSE 7
67141 NEUHOFEN

TEL. (06236) 509990
FAX (06236) 509999

www.horlacher-architekten.de



Statische Berechnung

Wertgutachten für
Immobilienobjekte

Sicherheits- und
Gesundheitsschutz-
koordination 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

PARTNER IN SPEZIELLEN FRAGEN

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





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

Vorbescheidverfahren (§ 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 aufwändig 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 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.



1

1 | Schlösschen im Park

2 | In der Kaiserallee

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 Baudenkmal ist **genehmigungspflichtig**. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde 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 abstattungsbedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalen, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert herabgesetzt werden. Weitere Informationen bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis (Tel.: 0621/5909-0).



2



1



1 | Sieglestraße

2 | Die Speyerer Straße

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 Photovoltaikanlagen 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).



2



1



1 | Protestantische Kirche

2 | Domholzschule und Waldstadion

7. BODEN- UND UMWELTSCHUTZ

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



2

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, Fußbodendielen, 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.

1 | Katholische Kirche

2 | Das Ortszentrum



1

2

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 Süßkirchenbäume
- 1 Meter Grenzabstand
stark wachsende Sträuchern (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 Äußeren 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 Abstands-

regeln 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.

1 | Waldstadion

2 | Konzert vor Schlösschen im Park



1



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.



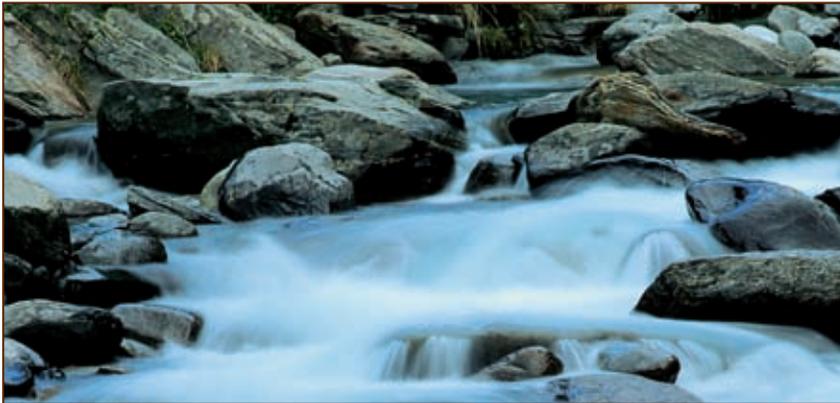
2



1 | Golfclub Kurpfalz

1

9. WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS ODER GENEHMIGUNG



Vorhaben, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis oder Genehmigung bedürfen, müssen bei der Unteren Wasserbehörde – Kreisverwaltung – beantragt werden. Insbesondere gilt dies für folgende wasserwirtschaftliche Sachverhalte:

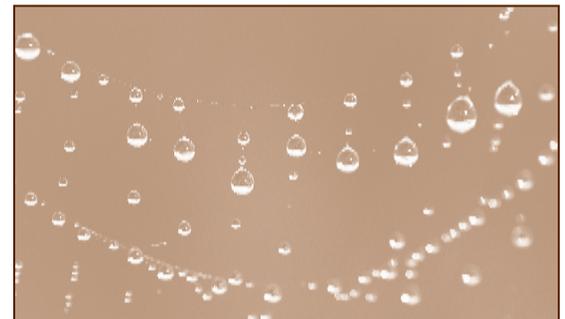
Bauen im Überschwemmungsgebiet, Bauen in der 10- bis 40-Meter-Schutzzone von Gewässern, Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in Gewässer, Punktuelle Versickerung auf dem Grundstück, Grundwasserabsenkungen bei Bauvorhaben, Errichtung von Erdwärmepumpen, Bau von Gartenbrunnen, Lagerung wassergefährdender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

IN IHREM GARTEN STECKT MEHR, ALS SIE DENKEN.

Bis zu 40% Heizkosten sparen mit der Wärmepumpen-Heizung!

Kostenlose Beratung im Energiezentrum Kandel
07275 9555-30 oder Rockenhausen 06361 9217-40.
 Mehr unter: www.visavi-energiezentrum.de

PFALZWERKE
 Gute Ideen voller Energie.





Über 75 Jahre
Zweckverband für Wasserversorgung
Pfälzische Mittelrhein-Gruppe
Schifferstadt

Ihr Wasserversorgungsunternehmen in

Limburgerhof Dannstadt-Schauernheim
Böhl Mutterstadt
Neuhofen Schifferstadt
Waldsee Otterstadt

Tag + Nacht
(06235) 957031
oder
0700 wasserwerk

ZWECKVERBAND FÜR WASSERVERSORGUNG
PFÄLZISCHE MITTELRHEINGRUPPE

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



WRH Wasserver- und entsorgung
Rhein-Haardt GmbH

Managementleistungen in der Wasserwirtschaft
Kompetenter Partner für Kommunen

Burgunderplatz 2
67117 Limburgerhof

Telefon: (0 62 36) 691 - 155
Telefax: (0 62 36) 691 - 160

E-Mail: info-WRH@WRH-GmbH.de
Internet: www.WRH-GmbH.de

IMMER FÜR SIE DA

Mit Erdgas sind Sie in guter Gesellschaft.



erdgas

thuga
RHEINHESSEN PFALZ

Bahnhofstraße 104 • 67105 Schifferstadt ☎(06235) 4903-0
Am Gaswerk 1 • 76761 Rülzheim ☎(07272) 9292-0
Kreuzhof • 55268 Nieder-Olm ☎(06136) 79-0

E-Mail: info@gasweb.de

www.gasweb.de

Einfach hin und weg



Arbeit oder Ausflug, Schule oder Shopping – mit den Bussen und Bahnen des VRN kommen Sie überall entspannt und preiswert an. Probieren Sie's doch mal. Vor allem mit dem bequemen S-Bahn-Anschluss Limburgerhof.

Mehr unter www.vrn.de oder 01805 – 876 4636 (0,14 €/Min, aus dem Festnetz).

Einfach hin und weg.



Verkehrsverbund Rhein-Neckar



1



1 | Kindertagesstätte „Altes Rathaus“

10. WOHNEN IN LIMBURGERHOF

KINDERTAGESSTÄTTEN

Altes Rathaus

Träger: Gemeinde Limburgerhof
Speyerer Str. 52, 06236/496773
E-Mail: kitaaltesrathaus@t-online.de
Aufnahmealter: 3–6 Jahre
Gesamtkinderzahl: 50

Öffnungszeiten

Teilzeit	07.30–12.30 Uhr 14.00–16.00 Uhr
ganztags	07.00–17.00 Uhr
Verl. Vormittagsangebot	07.00–14.00 Uhr

Die Kindertagesstätte ist eine kommunale Tageseinrichtung, die in offenen Gruppen arbeitet. Die Räume, in denen die Kinder sich frei und jederzeit bewegen können, sind Funktionsräume. In täglichen Stuhlkreisen treffen sich die Kinder.

Dietrich-Bonhoeffer-Kindertagesstätte

Träger: Protestantische Kirchengemeinde,
Feuerbachstraße 4, 06236/8317
Aufnahmealter: 3–6 Jahre
Gesamtkinderzahl: 25

Öffnungszeiten

Teilzeit:	08.30–12.00 Uhr 13.30–16.00 Uhr
Verl. Vormittagsangebot:	07.00–14.00 Uhr

Naturkindergarten

Haus des Kindes

Träger: Gemeinde Limburgerhof, Carl-Bosch-
Straße 19 a, 06236/465511
E-Mail: hdk-limbim@gmx.de
Internet: www.haus-des-kindes-limburgerhof.de
Aufnahmealter: nach dem Mutterschutz bis
14 Jahre
Gesamtkinderzahl: 115

Öffnungszeiten

Teilzeit:	08.00–12.00 Uhr 14.00–16.00 Uhr
ganztags:	07.00–17.00 Uhr
Kleinstkinder:	07.00–14.00 Uhr oder –17.00 Uhr
Schulkinder:	07.00–17.00 Uhr

Familiengruppe mit Kindern von 0 Monaten
bis 14 Jahren

Katharina -von-Bora-Kindertagesstätte

Träger: Protestantische Kirchengemeinde
Schlesier Str. 3, 06236/88736
E-Mail: borakita1@compuserve.de
Aufnahmealter: 0 bis 6 Jahre
Gesamtkinderzahl: 90

Öffnungszeiten

Teilzeit:	08.30–12.00 Uhr 13.30–16.00 Uhr
ganztags:	07.00–17.00 Uhr

Familiengruppen

Montessori-Kinderhaus St. Bonifatius

Träger: Katholische Kirchengemeinde,
Feuerbachstr. 22, 06236/88298
Aufnahmealter: 3–6 Jahre
Gesamtkinderzahl: 100
Öffnungszeiten
Teilzeit: 08.30–12.00 Uhr
13.30–16.00 Uhr
verl. Vormittagsangebot 07.00–14.00 Uhr
Montessoripädagogik

1 | Mainstraße

2 | Auf dem Schulhof der Carl-Bosch-Schule



Villa Kunterbunt

Träger: Gemeinde Limburgerhof, Hermann-Löns-Weg 2 a, 06236/465550
E-Mail: VillaKunterbunt.limburgerhof@t-online.de
Aufnahmealter: Schulbeginn bis 14 Jahre
Gesamtkinderzahl: 30

Öffnungszeiten:

Erreichbar 11.30–17.00 Uhr.

An Schultagen ab

Unterrichtsende bis 17.00 Uhr

Betreuung an Ferientagen 07.00–17.00 Uhr

Das Kinderhaus ist eine sozialpädagogische und familienunterstützende Tageseinrichtung für schulpflichtige Kinder. Sie besteht seit 1991 und unterhält eine Gruppe mit bis zu 20 Kindern. Ein Schwerpunkt des Konzeptes liegt auf schulischen Belangen, dem Fördern von Konzentration und Lernbereitschaft.

SCHULEN

Grundschule Carl-Bosch-Schule

Carl-Bosch-Str. 9, 06236/46 55 36,

Betreuungsangebot:

Betreuende Grundschule

Betreuungszeiten: 07.15–08.00 Uhr
12.00–13.30 Uhr

Grundschule Domholzscheule

Hermann-Löns-Weg 21,

Tel.: 06236/465552

Betreuungsangebot:

Ganztagsschule ab dem Schuljahr 2006/07,

Betreuende Grundschule

Rudolf-Wihr-Schulzentrum

Rudolf-Wihr-Hauptschule

Neuhofener Straße 81 a, Tel.: 06236/4791-0

Internet: www.rudolf-wihr-schule.de

Realschule Limburgerhof

Neuhofener Str. 81 d, Tel.: 06236/479440

Internet: www.rs-limburgerhof.bildung-rp.de

ANGEBOTE FÜR KINDER UND JUGENDLICHE

Jugendzentrum

Hans-Sachs-Straße 21, Tel.: 06236/61381

Öffnungszeiten:

Dienstag 15.00–19.00 Uhr

Mittwoch-Freitag 15.00–20.00 Uhr

E-Mail: jugendzentrum.limburgerhof@t-online.de

Kreismusikschule

Anmeldeformulare bei der Gemeindeverwaltung und der Kreismusikschule. Informationen

zum Kursangebot unter Tel.: 0621/5909-244 oder www.rhein-pfalz-kreis.de

Kindermusikgruppe Limburgerhof

Einjähriger Kurs (immer ab Mai) für Kinder im Vorschulalter. Übungsraum in der Carl-Bosch-Schule. Weitere Informationen bei der Leiterin Ilse Hoffmann, Tel.: 67708.

KULTURELLES LEBEN

Kleine Komödie

Theaterreihe im Kultursaal des Ortszentrums
Kartenvorkauf und Infos:

Salten-Gastspieldirektion,

Beuthener Str. 5 in Limburgerhof

Tel.: 06236/67811

E-Mail: limburgerhof@saltengastspiele.de

Internet: www.saltengastspiele.de/limburgerhof.html





- 1 | Freigelände Domholzschnle
- 2 | Jugendzentrum Limburgerhof

buehne limburgerhof

Theater im Gasthaus Limburgerhof
(Berliner Platz)

Weitere Informationen: Tel.: 06236/8348
E-Mail: info@buehne-limburgerhof.de
Internet: www.buehne-limburgerhof.de

Volkshochschule Rhein-Pfalz-Kreis

Kursinformationen und -anmeldung unter
www.kvhs-lu.de, Auskunft bei der Gemeinde-
verwaltung, Zimmer 34, Elfriede Emsmann
Tel.: 06236/691-134
E-Mail: emsmann@limburgerhof.de

Gemeindebücherei

Carl-Bosch-Straße 9, Tel.: 06236/46 55 20
E-Mail: bibliotheklimburgerhof@t-online.de
Öffnungszeiten:
Montag, Freitag 14.00–18.00 Uhr
Dienstag, Donnerstag 14.00–19.00 Uhr
Mittwoch 10.00–12.00 Uhr

VEREINE IN DER KULTURARBEIT

1. Karnevalverein Limburgerhof

Conny Langohr, Tel.: 06235/1245
Internet: www.karnevalverein-limburgerhof.de

Chorgemeinschaft St. Bonifatius

Siegfried Isenhuth, Tel.: 8335

Förderverein Schlösschen im Park

Heinrich Zier, Tel.: 509230

Freundeskreis Bücherei

Regina Schultheiß, Tel.: 60233

Gesangverein MGV 1893 Limburgerhof

Karin Reich, Tel.: 60748
Internet: www.mgv-limburgerhof.de

Gospelchor Black & White

Internet: www.gospelchor-blackandwhite.de

Historischer Verein

Dr. Hans-Jörg Bipp, Tel.: 61155
Internet: www.hist-verein-pfalz.de

Kultur- und Sportgemeinde

Arbeitsgemeinschaft der Vereine Limburgerhofs
Paul Lembach, Tel.: 67878

Turngemeinde 1904 Limburgerhof

Karnevalsabteilung LiHoNa
Wolfgang Böhm, Tel.: 61955
Internet: www.tg04.de



HaMa Bodenbelagstudio

Teppichboden • PVC • Parkett
Laminat • Kork • Linoleum
Tapeten • Teppiche
Aufmaß-Verlegeservice • Ketteln

HaMa Bodenbelagstudio
67112 Mutterstadt • An der Fohlenweide 11
Tel. 0 62 34/94 51 55 • Fax 0 62 34/94 51 56
Geöffnet: Mo-Fr 9.00-19.00 Uhr • Sa 10.00-16.00 Uhr

PARTNER AM BAU

Fliesenfachbetrieb

Bühl



- Fliesenarbeiten – Neubau/Umbau/
Sanierung
- Balkon- und Terrassensanierungen
- Badrenovierungen – alles aus
einer Hand möglich
- 3-D-Planung
- Reparaturen
- Unverbindliche und kostenfreie Angebote

Gönheimer Weg 8 • 67105 Schifferstadt
Tel. 0 62 35/71 45 • Fax 0 62 35/60 34

Aktiv 
Parkett Dielen Holztreppen **GmbH**

Ihr Meisterbetrieb für:
PARKETT und **Holzfußböden**
sowie

SANIERUNG von **HOLZTREPPEN**

Telefon: 0 62 36/46 58 97

- verlegen
- schleifen
- versiegeln
- ölen
- wachsen
- reparieren

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit
mit der Trägerschaft.

Änderungswünsche, Anregungen und
Ergänzungen für die nächste Auflage
dieser Broschüre nimmt die Verwaltung
oder das zuständige Amt entgegen.

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

Nachdruck oder Reproduktion, gleich
welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm,
Datenerfassung, Datenträger oder
Online nur mit schriftlicher Genehmi-
gung des Verlages.

67117098/1. Auflage / 2007



WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering

Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03
info@weka-info.de • www.weka-info.de



**S SERVICE GESELLSCHAFT
RHEINLAND-PFALZ MBH**

**S Service Gesellschaft
Rheinland-Pfalz mbH
Hindenburgplatz 3
55118 Mainz
Telefon 06131 60292-0
Telefax 06131 60292-22
Internet: www.ssgrlp.de
e-mail: info@ssgrlp.de**

Ihr
kompetenter Ansprechpartner
in Sachen Erschließung von
Wohn- und Gewerbegebieten in
Rheinland-Pfalz

- ✓ Wirtschaftlichkeit
- ✓ Sicherheit
- ✓ Erfahrung
- ✓ Kompetenz
- ✓ Konsequentes
Projektmanagement
- ✓ Komplette Projektabwicklung
aus einer Hand

Projektplanung ⇒ Projektdurchführung ⇒ Projektcontrolling

Gerne sind wir auch bei der Vermarktung behilflich
und treten auf Wunsch als Zwischenerwerber auf !