BAUINFORMATION

Villingen-Schwenningen

PLANEN
BAUEN
SANIEREN

www.alles-deutschland.de barrierefrei
WEKA
mediaprint infoverlag

allesdeutschland | Weitere Informationen finden Sie unter: www.alles-deutschland.de

Ihre Träume - unsere Ziele!

Höchste Qualitätsstandards

Von unseren Architekten geplant und von Profis gebaut. Wir bieten Ihnen schlüsselfertige Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser und Gewerbeeinheiten in überdurchschnittlicher Qualität sowie in exklusiven Wohnlagen. Planung, Bauleitung, Finanzierungsberatung und Verkauf - alles aus einer Hand. Überzeugen Sie sich von unserer Leistungsstärke!

Aktuelles Immobilienangebot

Ob in Villingen-Schwenningen, Donaueschingen, Radolfzell, Überlingen, Freiburg-Littenweiler, Tübingen, Hornberg, Würzburg, Berlin oder Neu-Ulm-Wiley - wir bringen Sie in die richtige Lage!

Nähere Informationen unter:

www.topbau-vs.de

TOP·BAU

top-bauträger gmbh / st.-nepomuk-straße 4 / 78048 villingen-schwenningen

tel: 07721/8992-0

1. Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist uns aus allen Zeiten und Gesellschaften wohl bekannt. Nach wie vor ist dieser Wunsch für viele aber auch heute ein bedeutendes Ziel. Mehr denn je spielt das eigene Zuhause inzwischen dabei zugleich eine wichtige Rolle im Hinblick auf eine gesicherte Altersversorgung.

Hier bei uns in Villingen-Schwenningen wird dank erschwinglicher Grundstückspreise der Traum vom eigenen Heim immer noch von durchschnittlich vielen Menschen verwirklicht. Tatsächlich lassen sich in unserem Stadtgebiet nach wie vor attraktive und finanziell erschwingliche Bauplätze finden. Das Liegenschaftsamt der Stadt Villingen-Schwenningen ist hier ein kompetenter und fairer Partner.

Wer sich zum Bauen entschlossen hat, muss allerdings jede Menge Behördengänge erledigen und Entscheidungen treffen. Die Baugenehmigung ist dabei eine Grundvoraussetzung, um später ins eigene Heim einziehen zu können. Dabei geht es zunächst um die Klärung der Frage, ob der konkrete Bauwunsch den Vorgaben des Bebauungsplans und den baupolizeilichen Vorschriften des Bauordnungsrechts entspricht.

Damit diese Prüfung reibungslos erfolgt und alle Bauwilligen möglichst schnell und ohne Frust an ihr Ziel kommen, gilt es, einige Dinge zu beachten. In diesem Sinn will die vorliegende Broschüre für Sie ein kleiner Leitfaden sein und über all das informieren, was für ein Bauvorhaben und die zielführende Zusammenarbeit mit den Baurechtsbehörden wichtig ist. Es liegt jetzt an Ihnen, dieses Angebot im eigenen Interesse auch zu nutzen.

Bei der Verwirklichung Ihres persönlichen Projekts wünsche ich Ihnen schon jetzt viel Erfolg und gutes Gelingen

Dr. Rupert Kubon
Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Grußwort 1
– Branchenverzeichnis 4

2. Kurzportrait der Stadt Villingen-Schwenningen 5-7

3. Die Baufinanzierung 8-11
– Erwerb 8
– Grundstückswert 8
– Nebenkosten 9
– Notarkosten 9
– Grunderwerbsteuer 9
– Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung 10
– Sonstige Nebenkosten 10
– Eigenleistung 10

4. Das Baugrundstück 12-14
– Auswahl eines Grundstücks 12
– Erschließung 12
– Rechtliche Vorüberlegungen 12
– Umlegung 14
– Bauplätze 14

5. Das öffentliche Baurecht 15-27
– Baurecht - allgemein - 15

5.1 Das Bauplanungsrecht 15
– Bauleitplanung 15
– Flächennutzungsplan 15
– Bebauungsplan 15
– Der Grünordnungsplan 15
– Ausnahmen und Befreiungen 16
– Einvernehmen der Gemeinde 16
– Der Vorhaben- u. Erschließungsplan 17

Fußgängerzone Obere Straße

Zinsergasse

– Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich 17
– Außenbereich 17

5.2 Das Bauordnungsrecht 18
– Allgemein 18
– Grenzabstand 18
– Grenzabstand für Garagen- und Nebengebäude 19

5.3 Die am Bau Beteiligten 20
– Grundsatz 20
– Bauherrin, Bauherr (§ 42 LBO) 20
– Entwurfsverfasser (§ 43 LBO) 20
– Unternehmen (§ 44 LBO) 21
– Bauleiter (§ 45 LBO) 21

5.4 Die baurechtlichen Verfahren 22
– Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit 22
– Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 50 LBO) 22
– Bauvorbescheid (§ 57 LBO) 22
– Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO) 22
– Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO) 23
– Baugenehmigungsverfahren (§ 58 LBO) 23
– Bauantrag 24
– Behandlung des Bauantrages (§ 53 LBO) 24
– Fristen im Genehmigungsverfahren (§ 54 LBO) 25
– Nachbarbeteiligung (§ 55 LBO) 25
– Baugenehmigungsgebühren 26
– Geltungsdauer der Genehmigung (§ 62 LBO) 26
– Baulast und Baulastenverzeichnis (§§ 71 und 72 LBO) 26
– Bauen ohne Baugenehmigung 27

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege 28

7. Ökologisches Bauen 29-32
– Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 29
– Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) 29
– Bauen mit der Sonne 31
– Passive Solarenergienutzung durch Fenster 31
– Zentrale Warmwasserbereitung 31
– Solare Warmwasserbereitung 31
– Strom aus der Sonnenenergie 32

8. Baugebiete in Villingen-Schwenningen 33
9. Ämterverzeichnis 34-35
10. Was erledige ich wo? 36-37
– Impressum 37

BAUHAUS®
Wenn's gut werden muss.

Gute Beratung, Top Qualität und die besten Preise der Stadt!

Dank unserer Tiefpreis-Garantie

BAUHAUS Villingen, Berliner Str. 19
Tel.: 07721/9825-0, Fax: 07721/9825-13
eMail: info.NL547@bauhaus-ag.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. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.alles-deutschland.de.

Bäder	13
Banken	7, 9, 11
Baufinanzierung	7, 11
Baumarkt	4
Baurecht	19
Bausachverständiger	36
Baustoffe	4, 14
Bauträger	U2
Bedachungen	5
Dachdecker	5, 35
Energieversorger	2
Fliesen	14
Gartenbau	6
Gerüstbau	12
Gutachten	36
Heizung	13
Immobilien	U2
Krankenkasse	U4
Landschaftsbau	6
Landschaftspflege	6
Malerwerkstatt	12
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	4
Rechtsanwälte	19
Schreinerei	35
Stromversorgung	2
Vermessungsbüros	4, 11
Wärmeschutzverglasung	31
Wertschätzungsgutachten	36
Zimmerei	35

U = Umschlagseite

VERMESSUNGSBÜRO
Dipl. Ing. Heinz Grießhaber
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Grundstücksvermessungen
  - Grenzfeststellungen
- Ingenieurvermessungen
  - Geländeschnitte
  - Lagepläne nach Landesbauordnung
  - Absteckungen, Einschneiden von Schnurgerüsten

Marbacher Straße 19, 78048 VS-Villingen
Telefon: 07721/903070 Fax: 903072
E-Mail: Heinz.Griesshaber@t-online.de

2. Kurzportrait der Stadt Villingen-Schwenningen

Aus der Stadtgeschichte

Von der ersten Besiedlung bis zur modernen Stadt

4. Jh. Erster Nachweis einer dauerhaften Besiedlung durch die germanischen Alemannen im Dorf Villingen, der sog. Altstadt

817 Schwenningen und Villingen erstmals urkundlich erwähnt

999 Kaiser Otto verleiht Villingen das Markt-, Münz- und Zollrecht sowie den Gerichtsbann

1130 Bau des Münsters in Villingen

1218 Villingen wird Reichsstadt, Bau der Befestigung

1270 Gründung des Heilig-Geist-Spitals als Stiftung der Gräfin Agnes v. Fürstenberg

1283 Schwenningen wird fürstenbergisch

1294 Ältestes schriftlich fixiertes Stadtrecht

1326 Villingen wird habsburgisch

1349 Die »Große Pest« erreichte Villingen. Etwa 40% der Bevölkerung starben an der Epidemie.

1447 Schwenningen geht an Württemberg

1525 Schwenningen wird im Bauernkrieg bis auf drei Häuser niedergebrannt

1618 – 1648 Während das Dorf Schwenningen im Dreißigjährigen Krieg fast vollständig zerstört wird, kann Villingen den wiederholten Belagerungen durch Schweden, Württemberger und Franzosen widerstehen

1704 Der französische Marschall Tallard belagerte die Stadt und setzte sie unter starken Beschuss

1744 Villingen ergibt sich den Franzosen

1765 Erster Nachweis von Uhrmachern in Schwenningen, Beginn der industriellen Entwicklung des Ortes

1803 Ende der habsburgischen Herrschaft in Villingen

1806 Villingen kommt zum Großherzogtum Baden

1824 In Schwenningen entsteht im Bereich der heutigen Salinenstraße die Saline Willhelmshall. Es wird eine vollständige Salinenanlage errichtet.

1830 Schwenningen wird Marktflecken

1850 Am 23. Juli zerstört ein Brand 98 Häuser im Norden und Nordosten von Schwenningen

1869 Eröffnung der Bahnlinie Rottweil-Schwenningen-Villingen

1874 Villingen erhält eine Gasversorgung

1907 Schwenningen erhält das Stadtrecht verliehen

1910 Beginn der systematischen Kanalisation in Schwenningen

1925 Gemeinsame Gasversorgung Schwenningen mit Villingen

1937 Villingen wird »Staatlich anerkannter Kneippkurort«

1950 Erste Messeveranstaltung in Schwenningen

1956 Villingen und Schwenningen werden Große Kreisstädte

1972 1. Januar: Geburtsstunde der Stadt Villingen-Schwenningen nach Bürgerabstimmung und Sondergesetz des Landtags

1982 Das Franziskaner-Konzerthaus öffnet seine Pforten

1994 Das Uhrenindustriemuseum in der ehemaligen Württembergischen Uhrenfabrik öffnet seine Pforten

1999 Villingen-Schwenningen feiert 1000 Jahre Markt-, Münz- und Zollrecht

2001 Villingen-Schwenningen erhält ein Stadtwappen

2007 Villingen-Schwenningen feiert 100 Jahre Stadtrecht Schwenningen

• Flachdach
• Steildach
• Dachbegrünung
• Fassadenverkleidung
• Baublechnerei
• Reparaturen
• Solaranlagen
• Dachpflege

Weißer
BEDACHUNGEN GMBH
- seit 1961 -
Schloßbergweg 1
78089 Unterkirnach
Telefon 0 77 21 / 5 17 26
Telefax 0 77 21 / 5 44 81
www.dachdecker-weisser.de

2. Kurzportrait der Stadt Villingen-Schwenningen

Die Landesgartenschau 2010 in VS

Neues Grün entlang des Neckars

In Villingen-Schwenningen findet im Jahr 2010 die 23. Baden-Württembergische Landesgartenschau statt. Dieses Großereignis wird vom 12. Mai bis 10. Oktober 2010 Menschen aus Nah und Fern in unsere wunderbare Stadt locken.

Im Stadtbezirk Schwenningen ist aus der sanierungsbedürftigen Industriebrache des Bahnhofsareals eine großzügige Parkanlage entstanden, der »Neckarpark«. Das Gartenschaugelände erstreckt sich über den Stadtpark Möglingshöhe mit der Neckarquelle bis zum Landschaftspark Bauchenberg, immer dem Neckar folgend. Die durchgehende Grünanlage verbindet die Innenstadt mit dem Schwenninger Moos.

Landesgartenschau 2010 in Villingen-Schwenningen

FROMMER
GARTEN- & LANDSCHAFTSBAU
Tel. 0 77 20 / 6 66 51
Fax 0 77 20 / 6 39 45
info@gartenbau-frommer.de
www.gartenbau-frommer.de
www.diegartengestalter.de

Im Stadtbezirk Villingen gibt es drei Projekte. Das Brigachufer zwischen dem Bickentor und dem alten Tonhallen-Gelände wird in ein Naherholungsgebiet umgestaltet. Die historische Ringanlage entlang der Stadtmauer wird saniert und der Rosengarten auf dem Hubenloch wird neu gestaltet.

Für die Durchführung der Landesgartenschau 2010 hat sich die Stadt Villingen-Schwenningen anspruchsvolle Ziele gesetzt. Neben zahlreichen gärtnerischen Angeboten sind Spiel- und Erlebnisbereiche, Ruhezonen sowie ein bunt gemischtes Veranstaltungsprogramm geplant. Sommerblumenpflanzungen, Hallenschauen, Informationsbeiträge der gärtnerischen Berufsverbände und vieler anderer Organisationen runden das Programm ab.

Außer der Landesgartenschau hat die 81.000 Einwohner zählende »Baden-Württemberg-Stadt« Villingen-Schwenningen viel zu bieten: Ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot, eine intakte Infrastruktur, ein ausgezeichnetes Bildungssystem sowie eine wunderschöne Landschaft.

Villingen-Schwenningen ist immer eine Reise wert. Erst recht zur Landesgartenschau 2010.

Niedere Straße

3. Die Baufinanzierung

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. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. 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 können Sie dort die jeweils 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.

Vöhrenbacher Straße, Villingen

Nebenkosten

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

- Grunderwerbsteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- ggf. Straßen-, Kanal- und Wasserbeitrag
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises. 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 % 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. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden Ihnen demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

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. Die Rückwirkung einer Grundstücksteilung auf die Genehmigung einer beabsichtigten Bebauung sollte rechtzeitig mit den Behörden besprochen werden. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen. Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten

3. Die Baufinanzierung

Weiherstraße, Villingen

Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen.

Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Straßenkosten verteuern.

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

Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten.

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.

Eigenleistung

Durch Eigenleistungen lassen sich mitunter beträchtliche Beträge einsparen. Dabei sollten Sie allerdings stets darauf achten, dass Sie nur die Leistungen selbst erledigen, für die Sie ausreichend Fachkunde haben, oder aber den Handwerkern zuarbeiten oder unter deren Anleitung selbst Hand anlegen. Kritisch ist hier immer die Gewährleistungsfrage. Denn für Arbeiten, die Sie selbst durchführen, müssen Sie auch selbst gerade stehen. Wenn Verwandte, Bekannte oder Freunde am Bau mithelfen, stellen Sie vorher sicher, dass Sie diese über die Bauberufsgenossenschaft anmelden, damit Sie versichert sind.

Schilterhäusle, Zentralbereich

Man braucht Kies, um ein Haus zu bauen.

TÜV Geprüfte Kundenberatung
Gültig für Baufinanzierung
Freiwilliges Prüfzeichen

Wir sind Ihr Partner, wenn es um Bauen und Kaufen, Modernisieren und Renovieren oder Anschlussfinanzierung geht.
www.vbdn.de

Jetzt bei uns beraten lassen.

Wir machen den Weg frei.

Volksbank Donau-Neckar eG

4. Das Baugrundstück

Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der 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. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen.

Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

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. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? 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 (Ein-

fügen 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 durchgehende 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 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.

4. Das Baugrundstück

Die Aufstellung eines Bebauungsplans beschließt der Gemeinderat. Im Regelfall wird der geplante Bebauungsplan in der Stadtverwaltung ausgestellt und den Bürgern erläutert. Anregungen der Besucher werden festgehalten und dem Gemeinderat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur »Auslegung«. Der Entwurf des Bebauungsplans, der aus der Planzeichnung, den schriftlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher im Anzeigenteil der Tageszeitungen bekannt gegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntgabe in Kraft und kann jederzeit eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans besteht kein Rechtsanspruch.

Umlegung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist in der Stadtverwaltung eingerichtet.

Bauplätze

Die Stadt Villingen-Schwenningen verfügt auf der gesamten Gemarkung über zahlreiche Bauplätze. Das Angebot reicht vom industriellen Gewerbebauplatz bis hin zum ruhigen Wohnbauplatz. Ob zentral gelegen oder ländlich-idyllisch, den Wünschen und Vorstellungen von Kaufinteressenten kann in der Regel entsprochen werden. So kann die Stadt Wohnbauplätze für freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihen- und Kettenhäuser anbieten. Dabei bewegen sich die Bauplatzpreise einschl. der Erschließungs- und Abwasserbeiträge auf rd. 100,00 Euro/m² bis 230,00 Euro/m².w

Mit Ausnahme des Erwerbs eines Bauplatzes im Baugebiet »Kurgebiet-West« fördert die Stadt den Erwerb eines städt. Wohnbauplatzes in den großen Stadtbezirken Villingen-Schwenningen durch Familien mit Kindern. Die Förderung erfolgt durch Ermäßigung des Kaufpreises mit 4.000,00 Euro pro Kind, begrenzt auf max. 4 Kinder pro Bauplatz.

Ideen zum Bauen und Renovieren

Willkommen!
Endecken Sie bei uns
faszinierende Fliesen
in Top-Qualität und
großer Auswahl.
Dazu fachkundige Beratung.

Mo.–Fr. 7–12 Uhr, 13–18 Uhr, Sa. 9–13 Uhr, Schausonntag 10–17 Uhr* (1. Sonntag im Monat)

* Keine Beratung, kein Verkauf

TAXIS
FLIESEN·SANITÄR·BAUSTOFFE

Steinbeisstraße 21 · 78056 VS-Schwenningen
Telefon: 0 77 20 / 69 27-0 · www.taxis.de

5. Das öffentliche Baurecht

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 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.

5.1 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). Die Gemeindevertretung 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.

Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung 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.

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.

Der Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (GOP) ist der Beitrag der Landschaftsplanung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zum Bebauungsplan. Im GOP werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert.

Die Aufgabe der Grünordnungsplanung besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Grundlage dafür ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

5. Das öffentliche Baurecht

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

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

Der GOP wird parallel zum Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem Planungsamt erarbeitet.

Die Belange betroffener Bürger, relevanter Träger öffentlicher Belange und kommunaler Ämter können im Rahmen der Beteiligung artikuliert werden und finden so Eingang in die Planung.

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.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist.

Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere (Grundstücks-)Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und uns als Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

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

Schalmenäcker, Rietheim

und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben.

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

Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht 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.

Der Vorhaben- u. Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede. Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Stadt ab und legt sie schließlich dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

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.

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.

Außenbereich

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

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

- die Darstellung des Flächennutzungsplanes,
- die Darstellungen des Landschaftsplanes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft,
- das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

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

5. Das öffentliche Baurecht

bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Die nebenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen: (§ 30 BauGB - Bebauungsplan; § 34 BauGB – Innenbereich; § 35 BauGB – Außenbereich)

5.2 Das Bauordnungsrecht

Allgemein

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

In Baden-Württemberg ist dies die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 10.11.2009. 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, die Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt.

Der Staat als Baurechtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem Grundstückseigentümer oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter.

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

Eisweiher, Villingen

Grenzabstand

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 2,50 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten, sofern nicht planungsrechtlich andere Reglungen fixiert sind (z.B. Doppelhaus).

Bei der Bemessung der Abstandsfläche bleiben außer Betracht

- untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten;
- Vorbauten wie Wände, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m vortreten

und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

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

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

Sie darf jedoch 2,50 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o. a. Mindestgrenzabstand von 2,5 m ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

Grenzabstand für Garagen- und Nebengebäude

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

1. Gebäude oder Gebäudeteile, die eine Wandhöhe von nicht mehr als 1 m haben,
2. Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m^2,
3. bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, soweit sie nicht höher als 2,5 m sind oder ihre Wandfläche nicht mehr als 25 m^2 beträgt,
4. landwirtschaftliche Gewächshäuser, die nicht unter Nr. 2 fallen, soweit sie mindestens 1 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten.

Für die Ermittlung der Wandhöhe ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen. Die Grenzbebauung darf entlang den einzelnen Nachbargrenzen 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Kompetenz durch Spezialisierung

RECHTSANWÄLTE • FACHANWÄLTE

Nestler • Kederer • Bartholme & Partner

78054 Villingen-Schwenningen, Karlstr. 36
Telefon 0 77 20/30 08-0, Telefax 30 08-88
info@anwaelte-vs.de • www.anwaelte-vs.de

Werner Nestler
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Bau- und Architekturrecht

Martin L. Maier
Fachanwalt für Baurecht
und Architektenrecht

Berthold Kederer
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Familienrecht, Erbrecht

Dr. Klaus Schilling
Verkehrs- und Verkehrsstrafrecht, Versicherungsrecht

Dr. Stefan Bartholme
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Miet- u. WEG-Recht

Andreas Graf
Bau- und Immobilienrecht

Auf eine weitere detaillierte Ausführung der Einzelregelungen wird hier ebenfalls verzichtet. Der Entwurfsverfasser ist in jedem Falle der kompetente Ansprechpartner, aber auch die

5. Das öffentliche Baurecht

Sachbearbeiter der Baurechtsbehörde stehen Ihnen für eine entsprechende Beratung zur Verfügung.

5.3 Die am Bau Beteiligten

Grundsatz

Bei der Errichtung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Insbesondere bei den verfahrensfreien Bauvorhaben und dem Kenntnisgabeverfahren haben Entwurfsverfasser und Bauleiter eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen vorstehend genannte Vorhaben ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

Bauherrin, Bauherr (§ 42 LBO)

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

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

Entwurfsverfasser (§ 43 LBO)

Auch mit schmalem Budget ist eine wertige und nachhaltige Architektur möglich. Ihr Eigenheim ist Ausdruck Ihrer eigenen Persönlichkeit und Individualität und Ihres Lebensstils. Hier setzt der Planer an. Mit seiner Kreativität und seinem Fachwissen setzt der Planer Ihren Anspruch um, zeigt Ihnen Möglichkeiten und Grenzen. Wenn nötig, wird er Fachingenieure hinzuziehen, um Ihr Wohnhaus exakt auf Ihre Bedürfnisse zuzuschneiden und dabei das Maximum an Qualität zu erzielen bei einem Minimum an Erst- und Folgekosten. Ein Haus tritt mit der Umgebung in Beziehung, es muss auf Landschaft oder Stadtbild Rücksicht nehmen und definiert diese doch gleichzeitig neu. Ein gutes Haus ist der verantwortungsvolle Ausdruck seiner Bewohner – Teil eines Ortes und selbst ein lebendiger Ort. Der Bauherr hat es in der Hand, seine Vorstellungen in einem schöpferischen Dialog mit einem Architekten bzw. Bauingenieur umzusetzen. Das Ergebnis einer solchen Planung sind die Bauzeichnungen. Der Planverfasser ist dafür verantwortlich, dass sein Entwurf den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Für die Errichtung von Gebäuden, die der Baugenehmigung oder der Kenntnisgabe bedürfen, darf als Entwurfsverfasser für die Bauvorlagen nur bestellt werden, wer

1. die Berufsbezeichnung »Architektin« oder »Architekt« führen darf,
2. die Berufsbezeichnung »Innenarchitektin« oder »Innenarchitekt« führen darf, jedoch nur für die Gestaltung von Innenräumen und die damit verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden,
3. in die von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg geführte Liste der Entwurfsverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen ist.

Für die Errichtung von

1. Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss bis zu 150 m² Grundfläche,
2. eingeschossigen gewerblichen Gebäuden bis zu 250 m² Grundfläche und bis 5 m Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnitt-

punkt von Außenwand und Dachhaut,

3. land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden bis zu zwei Geschossen und bis zu 250 m² Grundfläche

dürfen auch Angehörige der Fachrichtung Architektur, Innenarchitektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die an einer Hochschule, Fachhochschule oder gleichrangigen Bildungseinrichtungen das Studium erfolgreich abgeschlossen haben, sowie staatlich geprüfte Technikerinnen oder Techniker der Fachrichtung Bautechnik als Entwurfsverfasser bestellt werden. Das Gleiche gilt für Personen, die die Meisterprüfung des Maurer-, Betonbauer-, Stahlbetonbauer- oder Zimmererhandwerks abgelegt haben und für Personen, die diesen, mit Ausnahme von § 7 b der Handwerksordnung, handwerksrechtlich gleichgestellt sind.

Diese Regelungen zur Planvorlageberechtigung gelten nicht für Abbruchkenntnisgaben und Bauvoranfragen. Hier kann jeder Bauherr, bei Abbruchmaßnahmen unterstützt durch den Fachunternehmer, seine Bauvorlagen fertigen und einreichen. Auch für kleinere Vorhaben wie z. B. Carports oder ein Gartenhaus kann von einem Entwurfsverfasser abgesehen werden.

Wie findet man den richtigen Entwurfsverfasser für sein Vorhaben?

Der Planer wirbt einzig und allein mit seiner Arbeit, seinen Häusern. Es empfiehlt sich, Verwandte, Freunde und Bekannte nach ihren Erfahrungen zu fragen. Auf jeden Fall sollte man sich in der Gegend, wo man bauen möchte, einmal gründlich nach Häusern umsehen, die einem gefallen und dann den Planer in Erfahrung bringen. Jeder stolze Hausbesitzer wird gerne den Namen seines Planers verraten und über seine Erfahrungen erzählen. Jeder Planer wird als Referenz gerne Häuser angeben, die er geplant hat. Die Möglichkeit zur Besichtigung der Häuser sollte man wahrnehmen. Eine weitere Informationsquelle sind Fachzeitschriften. Auch über die entsprechenden Berufskammern (Architektenkammer / Ingenieurkammer) sind ortsansässige Planer schnell zu finden

Unternehmen (§ 44 LBO)

Jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass seine Arbeiten den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend ausgeführt und insoweit auf die Arbeiten anderer Unternehmer abgestimmt werden. Er hat insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle, insbesondere die Tauglichkeit und Betriebssicherheit der Gerüste, Geräte und den anderen Baustelleneinrichtungen sowie die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu sorgen. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachkräfte zu bestellen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich. Der Unternehmer bleibt dafür verantwortlich, dass die Arbeiten der Fachkräfte entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden.

Bauleiter (§ 45 LBO)

Wenn gebaut wird, braucht man einen Bauleiter, also jemanden, der für die korrekte und pünktliche Ausführung des Vorhabens verantwortlich ist. Der Bauleiter muss über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Bauausführung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Entwürfen des Planverfassers entspricht. Er hat für einen sicheren bautechnischen Betrieb auf der Baustelle zu sorgen und auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten. Dazu gehört zum Beispiel auch die Baustellenabsicherung. Wer mit einem Bauträger baut bzw. ein fertiges Haus erwirbt, hat damit keine Probleme, denn der Bauträger muss dafür sorgen. Anders wer privat baut. Experten empfehlen, den Architekten gleichzeitig als Bauleiter einzusetzen. Er kennt seine Pläne, hat

5. Das öffentliche Baurecht

möglicherweise die Ausschreibungen gemacht und die Handwerker ausgewählt. Es ist sinnvoll, dass er das Projekt zu Ende führt.

Darüber hinaus darf nicht verkannt werden, dass der Architekt als Bauleiter Treuhänder des Bauherrn ist und die Interessen des Bauherrn gegenüber den Handwerkern vertritt, er ist sog. »Bauherren-Bauleiter«. Im Gegensatz dazu steht der sog. »Unternehmer-Bauleiter«, der Angestellter des Generalunternehmers, des Schlüsselfertiganbieters oder der Fertighausfirma ist. Dieser ist zwar auch als Bauleiter für den Bauherrn benannt oder beauftragt, vertritt jedoch aufgrund seiner Position meist vorrangig wohl die wirtschaftlichen Interessen seines Arbeitgebers. Eine solche letztgenannte Konstellation kann dann unter Umständen zu Interessenkonflikten zwischen Firma, Bauleiter und Bauherrn führen, gerade wenn es um Mängel in der Bauausführung geht. Andererseits möchten viele Bauherren die Verantwortung für die komplette Erstellung ihres Eigenheims einem einzigen Ansprechpartner übergeben, z.B. dem Generalunternehmer, Schlüsselfertiganbieter oder dem Fertighausanbieter. Diese übernehmen dann auch die komplette Bauleitung.

Am Herdweg, Rietheim

5.4 Die baurechtlichen Verfahren

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 49 LBO): Grundsätzlich bedürfen die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 50 LBO)

Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO entbindet sie nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderung, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden und lassen die Eingriffsbefugnisse der Baurechtsbehörde unberührt.

In § 50 LBO ist abschließend festgelegt, welche Bauvorhaben verfahrensfrei sind, also keiner Baugenehmigung bedürfen.

Es ist Ihnen als Bauherrn aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld der Planung und Ausführung zu informieren. Die Entscheidungen trifft die zuständige untere Baurechtsbehörde. Instandhaltungsarbeiten sind verfahrensfrei.

Bauvorbescheid (§ 57 LBO)

Das Vorbescheidsverfahren dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

Der Antrag auf Bauvorbescheid ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes
- zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung
- Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung

Die Voranfrage mit den Bauvorlagen ist bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

Diese erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt 3 Jahre. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändert hat.

Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO)

Der Absatz 1 dieser Vorschrift führt die Bauvorhaben auf, auf die das Kenntnisgabeverfahren anwendbar ist, das sind

1. Wohngebäude,
2. sonstige Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, ausgenommen Gaststätten
3. sonstige baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
4. Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Nummern 1 bis 3.

Ausgenommen Sonderbauten, soweit die Vorhaben nicht bereits nach § 50 verfahrensfrei sind und die Voraussetzungen des Abs. 2 vorliegen.

Der Absatz 2 regelt die Voraussetzungen, unter denen dieses Verfahren durchgeführt werden kann. Danach müssen die obigen Vorhaben liegen

1. innerhalb des Geltungsbereiches eines Baubauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, der nach dem 29. Juni 1961 rechtsverbindlich geworden ist, oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB und
2. außerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB.

Für den Abbruch von baulichen Anlagen und Einrichtungen wird das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt, soweit sie nicht verfahrensfrei sind.

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

Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Baurechtsbehörde auf besonderen Antrag. Der Bauherr kann beantragen, dass für die obigen Vorhaben ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Sprich: er kann selbst frei entscheiden, ob er – obwohl ein Kenntnisgabeverfahren möglich wäre – dennoch das Baugenehmigungsverfahren bevorzugt. Dies kann sinnvoll sein, wenn der Bauherr mehr Rechtssicherheit haben möchte, also sein Vorhaben eingehend von der Baurechtsbehörde geprüft und genehmigt haben möchte. Der Bauherr sollte mit seinem Planer die Vor- und Nachteile des Kenntnisgabeverfahrens genau besprechen und dann seine Entscheidung fällen. Denn unter Umständen werden die geringeren Verwaltungsgebühren für ein Kenntnisgabeverfahren wieder wettgemacht, weil im Kenntnisgabeverfahren der Lageplan von einem Vermessungsingenieur erstellt werden muss, der wiederum ein Honorar verlangt. Vom zeitlichen Ablauf her können beide Verfahren als identisch angesehen werden. Leichte Vorteile liegen beim Kenntnisgabeverfahren, wenn keine Befreiungen notwendig sind, und der Bauherr die Angrenzerunterschriften dem Antrag beilegt.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§52 LBO)

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren kann bei Bauvorhaben nach § 51 Abs. 1 LBO durchgeführt werden.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Baurechtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,
2. die Übereinstimmung mit den §§ 5 bis 7 LBO,
3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften,

a. soweit in diesen Anforderungen an eine Baugenehmigung gestellt werden oder
b. soweit es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt, im Umfang des § 58 Abs. 1 Satz 2 LBO.

5. Das öffentliche Baurecht

Auch soweit eine Prüfung nicht vorgesehen ist, müssen Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von Vorschriften nach diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes, die nach Absatz 2 nicht geprüft werden, entscheidet die Baurechtsbehörde auf besonderen Antrag im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.

Baugenehmigungsverfahren (§ 58 LBO)

Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

Ist eine Baumaßnahme weder den verfahrensfreien Bauvorhaben noch den Bauvorhaben, für die ein Kenntnisgabeverfahren durchgeführt wird, zuzuordnen, prüft die Baurechtsbehörde die Antragsunterlagen auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im »normalen« Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt.

Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Baurechtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

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

Bauantrag

Die Baurechtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Alle für die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnisgabeverfahrens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) und Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen sind bei der Gemeinde einzureichen. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist zusammen mit den Bauvorlagen der schriftliche Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag) einzureichen.

Die Anzahl der einzureichenden Ausfertigungen richtet sich nach der Art des Vorhabens und des Verfahrens.

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

- Lageplan, nicht kleiner als 1:500, erstellt auf der Grundlage der Flurkarte und einer örtlichen Aufnahme des tatsächlichen Bestandes
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Darstellung der Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermassung
- Baubeschreibung mit Beschaffenheit und Lage des Baugrundstückes, Beschreibung der baulichen Anlage
  - Berechnung
    - der bebauten Fläche
    - der Geschossflächenzahl
    - der Grundflächenzahl
    - der Rohbau- und Gesamtbaukosten
    - des umbauten Raumes
- Standsicherheitsnachweis und andere bautechnische Nachweise (Wärme- und Schallschutz)
- Darstellung der Grundstücksentwässerung

Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben.

Behandlung des Bauantrages (§ 53 LBO)

Die Gemeinde hat den Bauantrag, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, unter Zurückbehaltung einer Ausfertigung innerhalb von drei Arbeitstagen an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten. Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein.

1. Die Baurechtsbehörde hört zum Bauantrag diejenigen Behörden an, deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch

Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder
2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages nicht beurteilt werden kann.

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Nur ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen.

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht 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.

Im Kenntnisgabeverfahren hat die Gemeinde innerhalb von fünf Arbeitstagen
1. dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich zu bestätigen und
2. die Bauvorlagen sowie die Anträge über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten.

Vorstehendes gilt nicht, wenn die Gemeinde feststellt, dass
1. die Bauvorlagen unvollständig sind,
2. die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist,
3. eine hindernde Baulast besteht oder
4. planungsrechtliche Belange entgegenstehen.

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

Fristen im Genehmigungsverfahren (§ 54 LBO)

Die Baurechtsbehörde hat innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu überprüfen.

Sind sie unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, hat die Baurechtsbehörde dem Bauherrn unverzüglich mitzueilen, welche Ergänzungen erforderlich sind und dass ohne Behebung der Mängel innerhalb der dem Bauherrn gesetzten, angemessenen Frist der Bauantrag zurückgewiesen werden kann.

Über den Bauantrag hat die Baurechtsbehörde zu entscheiden
1. innerhalb von zwei Monaten,
2. im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, bei Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§§ 51 Abs. 5 und 56 Abs. 6 LBO) und Bauvorbescheid innerhalb eines Monats.

Diese Fristen beginnen, sobald die vollständigen Bauvorlagen und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen. Eine Verlängerung der Fristen ist nur ausnahmsweise bis zu einem Monat möglich.

Nachbarbeteiligung (§ 55 LBO)

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Sie sind aufeinander angewiesen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen.

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allen der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten.

5. Das öffentliche Baurecht

Durch die Regelung in § 212 a des Baugesetzbuchs hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

In der obigen Vorschrift ist daher geregelt worden, dass die Gemeinde die Eigentümer angrenzender Grundstücke (Angrenzer) innerhalb von fünf Arbeitstagen ab dem Eingang der vollständigen Bauvorlagen von dem Bauvorhaben benachrichtigt.

Die Benachrichtigung ist nicht erforderlich bei Angrenzern, die eine schriftliche Zustimmungserklärung abgegeben oder die Bauvorlagen unterschrieben haben oder durch das Vorhaben offensichtlich nicht berührt werden.

Die Gemeinde kann auch sonstige Eigentümer benachbarter Grundstücke (sonstige Nachbarn), deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt sein können, innerhalb der genannten Frist benachrichtigen.

Einwendungen sind innerhalb von vier Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung vorzubringen. Die vom Bauantrag durch Zustellung benachrichtigten Angrenzer und sonstigen Nachbarn werden mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen der Beteiligung nicht fristgemäß geltend gemacht worden sind und sich auf von der Baurechtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften beziehen (materielle Präklusion).

Bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren können Bedenken innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Gemeinde vorgebracht werden.

Baugenehmigungsgebühren

Aufgrund des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts (vom 14.12.2004) werden die Baugenehmigungsgebühren auf der Basis einer kommunalen Satzung festgesetzt. Grundlage für die jeweilige Gebührenfestsetzung sind die individuellen Baukosten. Bei der Ermittlung der Baukosten wird von den Kosten nach der DIN 276 Kostengruppe 300 und 400 (Ausgabe Juni 1993) ausgegangen.

Nach der Verwaltungsgebührenordnung der Stadt Villingen-Schwenningen betragen die Baugenehmigungsgebühren 6 ‰ der Baukosten. Für angeordnete Abnahmen fallen nochmals 1 ‰ der Baukosten an Gebühren an.

Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

Geltungsdauer der Genehmigung (§ 62 LBO)

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden.

Baulast und Baulastenverzeichnis (§§ 71 und 72 LBO)

Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um in bestimmten Fällen rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine so genannte Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen werden.

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

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast)

Vorderer Eckweg, Villingen

– der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Bildung einer wirtschaftlichen Einheit)
– der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

Die häufigste Art der Baulast ist die Abstandsbaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Baulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, lediglich wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt.

Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

Verfahren und Rechtsfolgen:

Die Baulast wird durch eine schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Baurechtsbehörde bewirkt (§ 71 LBO). Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar öffentlich beglaubigt, vor der Baurechtsbehörde oder vor der Gemeindebehörde geleistet bzw. anerkannt werden. Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

Mit der Eintragung in ein Baulastenverzeichnis (§ 72 LBO) – das von der Gemeinde geführt wird - wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 75 LBO). Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baden-Württemberg ist ein Land mit reichem kulturellem Erbe, das in vielen Zeugnissen noch gegenwärtig ist. Aufgabe und Verpflichtung der Denkmalpflege ist die authentische, unverfälschte Erhaltung, der Schutz sowie die Erforschung dieser historischen Kulturdenkmale.

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zu den Baudenkmälern gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmäler und die so genannten Ensembles (Gesamtanlagen, die in einem geschichtlichen Sinnzusammenhang stehen).

Die untere Baurechtsbehörde der Stadt Villingen-Schwenningen ist zugleich untere Denkmalschutzbehörde und wirkt bei der Wahrnehmung von Denkmalschutz und Denkmalpflege mit. Anhand einer Kartei kann sie Ihnen Auskunft geben, ob ein besehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal sind. Die Mitarbeiter sind auch für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Baudenkmalen 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 Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung aus Landesmitteln in Anspruch nehmen.

Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmälern selbst sind abstimmungsbedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmälern, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert herabgesetzt werden.

Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte vorab mit der Denkmalschutzbehörde, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt und daher ggf. unzulässig ist.

Aus unserer Sicht empfehlen wir, rechzeitig – Kontakt mit der Baurechtsabteilung aufzunehmen. Durch die objektbezogene individuelle Beratung können die realisierbaren Möglichkeiten zur Umsetzung der Bauwünsche unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange aufgezeigt werden. Wichtig bei der (dann nachfolgenden) Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ist die Einreichung vollständiger prüfungsfähiger Unterlagen. Der Umfang der Unterlagen hängt von den geplanten Maßnahmen und dem jeweiligen Objekt ab. Die Entscheidung wird im Übrigen im Benehmen mit dem Referat für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Freiburg (früher Landesdenkmalamt) erteilt.

Die Instandhaltung eines Kulturdenkmals ist teilweise mit finanziellen Mehrbelastungen verbunden. Zur Minderung dieser denkmalbedingt notwendigen Aufwendungen gibt es steuerliche Erleichterungen und Zuschüsse. Die Erteilung von Steuerbescheinigungen zur Gewährung von steuerlichen Erleichterungen erfolgt durch die untere Denkmalschutzbehörde; die Ausgabe von Zuschussformularen erfolgt durch das Referat für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Freiburg. Dort sind auch die Modalitäten und Formalien im Einzelnen zu erfragen:

Regierungspräsidium Freiburg
Referat 25,
Referat für Denkmalpflege
Sternwaldstraße 14
79102 Freiburg
Tel.: 0761 208-3500
Fax: 0761 208-3544

7. Ökologisches Bauen

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Zum 01.01.2009 ist das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) des Bundes in Kraft getreten. Ziel des Gesetzes ist es, im Interesse des Klimaschutzes den Anteil der erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden auszubauen und dadurch zu einer nachhaltigen Energieversorgung beizutragen. Das EEWärmeG des Bundes regelt eine Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung bei neuen Gebäuden (Wohn- und Nichtwohngebäude), für die ab dem 1. Januar 2009 der Bauantrag gestellt wird oder die Kenntnisgabe erfolgt. Das seit dem 01.01.2008 geltende Erneuerbare-Wärme-Gesetz des Landes (EWärmeG) ist zu diesem Zeitpunkt für den Bereich neuer Wohngebäude abgelöst worden. Das heißt, Neubauvorhaben im Wohngebäudebereich, für die bis zum 31.12.2008 der Bauantrag gestellt wurde oder die Kenntnisgabe erfolgt ist, sind noch unter das Wärmegesetz des Landes gefallen. Für bestehende Wohngebäude werden im EWärmeG BW ab dem 01. Januar 2010 ebenfalls Vorgaben für die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung gemacht, wenn im Einzelfall die zentrale Heizanlage ausgetauscht wird. Über das Landesgesetz finden Sie weitere Informationen unter www.um.baden-wuerttemberg.de Stichwort Wärmegesetz. Zur Erfüllung der Nutzungspflicht nach dem EEWärmeG des Bundes können die verschiedenen Formen erneuerbarer Energien wie solare Strahlungsenergie, Biomasse, Geothermie und Umweltwärme auch in Kombination genutzt werden.

Wer keine erneuerbaren Energien einsetzen kann oder will, dem stehen ersatzweise auch andere klimaschonende Maßnahmen offen. Eigentümer können ihr Gebäude z.B. stärker dämmen, Abwärme nutzen, Wärme aus Nah- oder Fernwärmenetzen beziehen oder Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung einsetzen. Bei den verschiedenen Technologien müssen die technischen Standards nach dem EEWärmeG eingehalten werden. Wer aus rechtlichen oder technischen Gründen weder erneuerbare Energien nutzen noch Ersatzmaßnahmen ergreifen kann, ist von der Nutzungspflicht befreit. Führen Maßnahmen im Einzelfall zu einer unbilligen Härte, so kann die untere Baurechtsbehörde eine Befreiung erteilen. Um die Erfüllung der Verpflichtungen überprüfen zu können, müssen die Eigentümer der neuen Gebäude in der Regel innerhalb von 3 Monaten ab der Inbetriebnahme der Heizanlage bei der unteren Baurechtsbehörde Nachweise vorlegen. Die zeitlichen und inhaltlichen Anforderungen an die Nachweisführung sind je nach Technologie unterschiedlich. Vordrucke für die Nachweisführung gibt es bei Ihrer Baurechtsbehörde.

Schilterhäusle, Zentralbereich

7. Ökologisches Bauen

Weitere Informationen zum EEWärmeG finden sie unter www.erneuerbare-energien.de unter dem Stichwort Gesetze/Verordnungen/Wärmegesetz.

Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

Die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) ist am 01.10.2009 in Kraft getreten. In der Umsetzung der Klimaziele der Bundesregierung müssen damit Gebäude gegenüber der alten Regelung (EnEV 2007) um durchschnittlich 30 Prozent sparsamer im Energiebedarf sein. Das wird erreicht durch:

Errichtung neuer Wohn- oder Nichtwohngebäude

- Die Obergrenze für den zulässigen Jahres-Primärenenergiebedarf von Neubauten wird durchschnittlich um 30 Prozent gesenkt.
- Die Wärmedämmung der Gebäudehülle von Neubauten muss um durchschnittlich 15 Prozent mehr leisten.

Dornierstraße, Schwenningen

Modernisierung von Altbauten (2 Alternativen)

1. Bei größeren baulichen Änderungen an der Gebäudehülle (z. B. Dach, Fassade, Fenster) werden die Anforderungen an diese Baueile um durchschnittlich 30 Prozent verschärft.
2. Nach Sanierung muss der Jahres-Primären-energiebedarf des Gebäudes um 30 Prozent weniger sein und die Gebäudehülle um 15 Prozent besser gedämmt sein als bisher.

Nachrüsten in Altbauten

- Dämmung des Daches oder:
  - › Wärmedämmung oberster nicht begehbarer Geschossdecken: Verschärfung der Qualität der Wärmedämmung [statt bisher 0,30 Watt/(m^2 x K) künftig mindestens 0,24 Watt/(m^2 x K)]
  - › Wärmedämmung oberster begehbarer Geschossdecken (Pflicht bis spätestens 2011).
- Für Klimaanlagen, die die Feuchtigkeit der Raumluft verändern sollen, wird eine generelle Pflicht zum Nachrüsten von Einrichtungen zur automatischen Regelung der Be- und Entlüftung vorgesehen.

Außerbetriebnahme von Nachstromspeicherheizungen

Stufenweise ab 01.01.2020 einsetzende Pflicht zur Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizungen (keine Fußbodenheizungen) mit einem Alter von mindestens 30 Jahren in größeren, ausschließlich mit solchen Heizungen beheizten Gebäuden (Wohngebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten, Nichtwohngebäude mit mehr als 500 m^2 Nutzfläche).

Die Pflicht entfällt, wenn

- das Gebäude das Wärmedämmniveau nach der Wärmeschutzverordnung 1995 erfüllt,
- öffentlich-rechtliche Pflichten entgegenstehen (z.B. Festsetzungen im Bebauungsplan) oder
- die erforderlichen Aufwendungen für die Außerbetriebnahme und den Einbau einer neuen Heizung auch bei Inanspruchnahme möglicher Fördermittel nicht innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können.

Bauen mit der Sonne

Das »Bauen mit der Sonne« setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Bereits

bei der Planung des Gebäudes wird auf eine geeignete Orientierung zur Sonne geachtet. Die tiefstehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmegedämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD - Transparente Wärmedämmung) genutzt.

Der Bauherr oder der Architekt muss auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten. Die Heizungsanlage muss schnell regelbar sein, um sich dem Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können.

Immer mehr Architekten machen sich mit den Prinzipien des solaren und energiesparenden Bauens vertraut, leider sind es noch nicht alle.

Klein Eschle, Schwenningen

Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden.

Schreinerei · Glaserei · Metallbau

ARTUR SUMM GmbH & Co.

Vockenhauser Straße 12
78048 VS-Villingen
Telefon 0 77 21 - 84 27-0
Telefax 0 77 21 - 5 51 06
www.summ.de

7. Ökologisches Bauen

Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode. Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Dreischeiben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.

Röntgenstraße, Schwenningen

Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit der zentralen Heizungsanlage erfolgen. Um gerade in den Übergangszeiten und im Sommer die Betriebsverluste des Kessels gering zu halten, sollten ausreichend große Warmwasserspeicher verwendet werden, die möglichst nur ein zweimaliges Laden pro Tag erforderlich machen. In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, dass das zum Wärmeerzeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

Solare Warmwasserbereitung

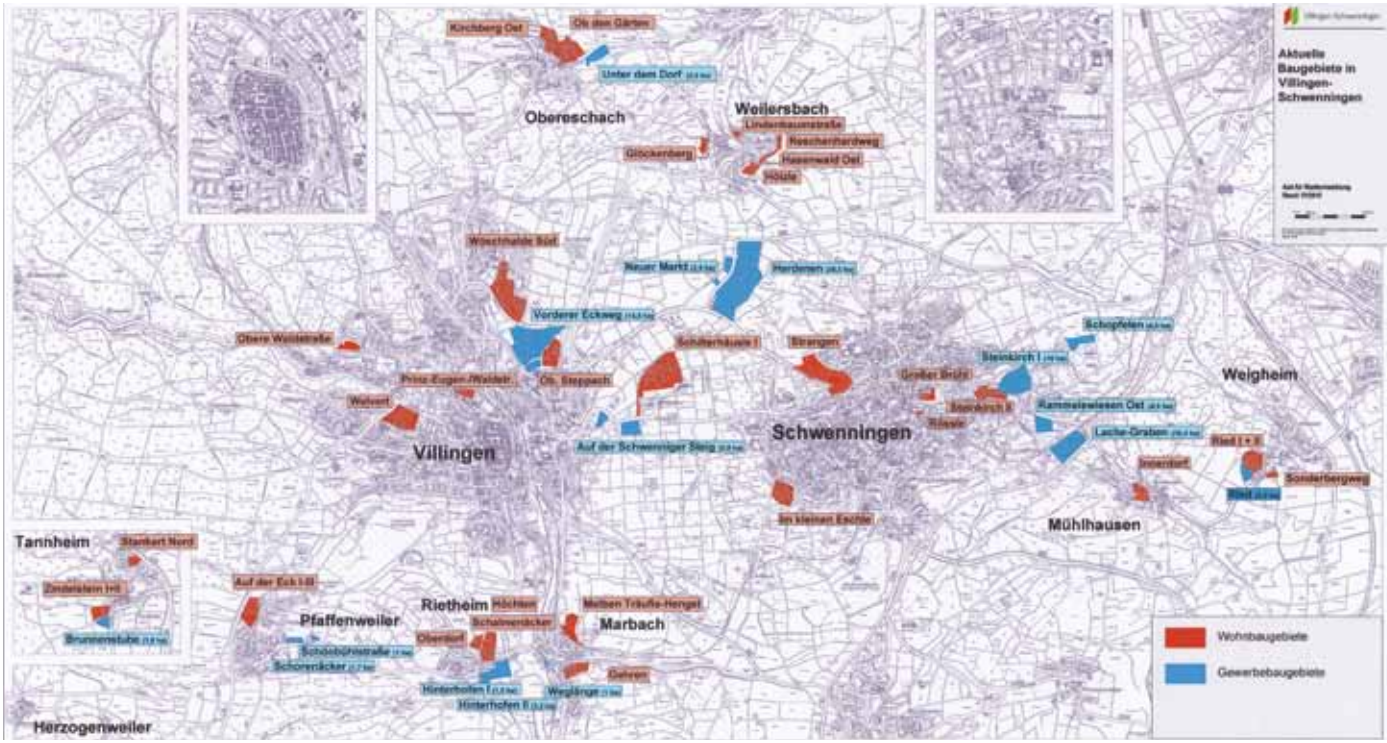
Sonnenkollektoren wandeln die Sonneneinstrahlung direkt in Wärme um, die dann einem Warmwasserspeicher zugeführt wird. Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 % des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser der Haushalte. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis 2 m^2-Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben. Sollte der Bau einer Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, so sollten auf jeden Fall schon die Leitungen mitverlegt werden. Auch der Warmwasserspeicher sollte groß genug und leicht nachrüstbar sein.

Strom aus der Sonnenenergie

Solarzellen aus Silizium sind die Bausteine einer Photovoltaikanlage, mit ihr wird Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umgewandelt, der problemlos im Haushalt genutzt werden kann. Überschüssiger Strom wird an das Versorgungsnetz abgegeben.

8. Baugebiete in Villingen-Schwenningen

Die Stadt Villingen-Schwenningen unternimmt große Anstrengungen zur Bereitstellung von Wohnbauland. Neben klassischer Erschließung durch die Gemeinde nutzt Villingen-Schwenningen vermehrt die Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit privaten Erschließungsträgern. Die Karte verdeutlicht, dass an vielen Stellen im Stadtgebiet Baumöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden.



9. Ämterverzeichnis

Amt für Stadtentwicklung (STE)
Stadtbezirk Schwenningen
Winkelstraße 9
78056 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07720 82-2821 / -2841
Amtsleiter: Herr Keune

Liegenschaftsamt (L)
Stadtbezirk Schwenningen
Winkelstraße 9
78056 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07720 82-2791
Amtsleiter: N.N.

Vermessungsamt (V)
Stadtbezirk Schwenningen
Winkelstraße 9
78056 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07720 82-2861
Amtsleiter: Herr Götz

Bürgeramt (B)
Stadtbezirk Villingen
Josefsgasse 7
78050 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07721 82-1401
Amtsleiter: Herr Glück
Bürgerservicezentrum Villingen
Rathausgasse 1
Telefon: 07721 82-1470
Bürgerservicezentrum Schwenningen
Marktplatz 1
Telefon: 07720 82-1450

Grünflächen- und Umweltamt (GFU)
Stadtbezirk Schwenningen
Winkelstraße 9
78056 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07720 82-2741
Amtsleiter: Herr Schott

Stabsstelle juristischer Dienst (JD)
Stadtbezirk Villingen
Rietstraße 8
78050 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07721 82-2081
Stabsstellenleiter: N. N.

Grundbuchamt (GB)
Für den ehemals badischen Bereich:
Stadtbezirk Villingen
Großherzog-Karl-Straße 6
78050 Villingen-Schwenningen
Telefon: 08871 82-1361
Amtsleiter: Herr Schmelzer
Für den ehemals württembergischen Bereich:
Stadtbezirk Schwenningen
Marktplatz 7
78054 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07720 9956-61
Aufsichtsbeamter: Herr Spörrer

Stadtbauamt (STB)
Stadtbezirk Schwenningen
Markplatz 1
78054 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07720 82-2601
Amtsleiter: Herr Dr. Holzmüller

Amt für Finanzen und Controlling (F)
Stadtbezirk Villingen
Obere Straße 4
78050 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07721 82-1301
Amtsleiter: Herr Kech

Amt für Familie, Jugend uns Soziales (FJS)
Stadtbezirk Villingen
Justinus-Kerner-Straße 7
78050 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07721 82-2171
Amtsleiter: Herr Mack

Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH (SVS)
Stadtbezirk Villingen
Pforzheimer Straße 1
78048 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07720 40 50 5
Geschäftsführer: Herr Köngeter

Energie Baden-Württemberg Regional AG (EnBW)
Regionalzentrum Tuttlingen
Eltastraße 1-5
78532 Tuttlingen
Telefon: 07461 709-0
Geschäftsstellenleiter: Herr Marquardt

Am Herdweg, Rietheim

Notariate
Für den ehemals badischen Bereich:
Schwenninger Straße 2
78048 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07721 8718-46, -47, -48 u. -49
Dienstvorstand: Herr Buddeberg

Für den ehemals württembergischen Bereich:
Marktplatz 7
78054 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07720 9956-61
Aufsichtsbeamter: Herr Spörrer

Polizeidirektion
Stadtbezirk Villingen
Waldstraße 10/1
78048 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07721 601-0
Dienststellenleiter: Herr Wössner

Finanzamt
Stadtbezirk Villingen
Weiherstraße 7
78050 Villingen-Schwenningen
Telefon: 07721 923-0
Dienststellenleiter: Herr Faller

Ettwein
Unsere Teams schaffen Lösungen
Zimmerei · Schreinerei · Dachdeckerei · Baublechnerei
Werner Ettwein GmbH Eckweg 1 78048 VS-Villingen
Tel. 07721/9875-0 Fax 9875-30 www.ettwein.de

10. Was erledige ich wo?

Abgeschlossenheitsbescheinigungen	STE
An- und Abmeldungen am Wohnsitz	B
Bauaushub (Erddeponie Weilersbach)	GFU
Bauberatung	STE
Baugesuche, Bauvoranfragen	STE
Baulandumlegungen	V
Bauleitpläne	STE
Baulückenkataster	STE
Bauplatzvergabe	L
Bebauungspläne	STE
Beurkundung von Grundstückskaufverträgen	Notariat
Bewertung Grundstücke	V
Bodenwertbescheinigungen	V
Brandschutz	STE
Bußgelder	B
Denkmalschutz	STE
Einwohnerwesen	B

Elektrizität	SVS
Energie- u. Klimaberatung allgemein	GFU
Erbbaurecht	L
Fernseh- u. Rundfunkgebührenbefreiung	B + FJS
Feuerschutz	B + STE
Feuerwehrverwaltung	B
Flächennutzungsplan	STE
Gas	SVS
Gebäudeabsteckungen	V
Gebäudeaufnahmen	V
Grenzbescheinigungen	V
Grenzfeststellungen	V
Grünanlagen	GFU
Grundbuchwesen	GB
Grundsteuer	F
Grundstücksan- u. verkauf an die bzw. von der Stadt	L
Grundstücksentwässerung	STB

PETER SCHEU
Bausachverständiger

Öffentlich bestellter und vereidigter Bausachverständiger
der Handwerkskammer Konstanz
für die Gewerke Maurer-, Beton- und Stahlbetonbau

www.bausv-scheu.de

Am Blutrain 33
78048 Villingen-Schwenningen
Telefon 07721-8983-0

- Erstellen von Gutachten
- Feststellung von Bauschäden
- Beweissicherungsverfahren
- Sanierungsvorschläge
- Schimmelpilze erkennen, beurteilen, sanieren
- Wertschätzungsgutachten zertifiziert durch den Fachverband Bau

Haunummern, Einteilung der Nummern	V
Höhenaufnahmen	V
Kanalisation	STB
Lagepläne	V
Miete, Pacht	L
Ordnungswidrigkeiten	B
Planungen im Städtebau	STE
Sanierungen im Städtebau	STE
Sondernutzungen an Straßen	B
Spielplätze	GFU
Stadtentwässerung	STB
Stadtpläne	V
Stadtreinigung	STB
Städtebauliche Planung	STE
Steuerfreibeträge	Finanzamt
Straßen- u. Wegeunterhaltung	STB
Straßenbau	STB
Straßenbeleuchtung	STB
Straßenplanung	STB
Straßenreinigung	STB
Straßenunterhaltung	STB
Straßenverkehrswesen	B
Teilungsanträge für Grundstücke	V
Ummeldung eines Wohnsitzes	B
Umweltberatung	GFU
Vermessungen	V
Verpachtung städt. Grundstücke	L
Vorkaufsrechte	L
Wasser	SVS
Winterdienst	STB
Wohngeld	FJS
Wohnungsbindungsgesetz	STE

IMPRESSUM

PUBLIKATIONEN INTERNET KARTOGRAFIE WERBEMITTEL

WEKA mediaprint infoverlag

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Villingen-Schwenningen, Amt für Stadtentwicklung. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Stadt oder das Amt für Stadtentwicklung 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:
Texte, Fotos und Plan auf Seite 33:
Amt für Stadtentwicklung, Winkelstraße 9,
78056 Villingen-Schwenningen

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

78050062 / 3. Auflage / 2010

Suchen Sie eine 1a-Krankenkasse?

Bestens versichert ohne *Umwege.*

Spittelstraße 50
78056 Villingen-Schwenningen
oder
www.schwenninger-bkk.de

Wettbewerb Deutschlands kundenorientierteste Dienstleister 2010
Ausgezeichnet: Die Schwenninger BKK

Schwenninger BKK
Qualität Service Leistung
ZERTIFIKAT-NR 73 100 1618

TESTURTEIL ZUM KUNDENSERVICE
sehr gut
Kundenbefragung | Beratungstest | Management-Check
ServiceRating
www.servicerating.de

Schwenninger BKK
Mit Sicherheit gesünder Leben