

Bauinformationsbroschüre

Bauen im Landkreis Kaiserslautern



Otterbach-Otterberg

Enkenbach-Alsenborn

Weilerbach

Ramstein-
Miesenbach

Bruchmühlbach-Miesau

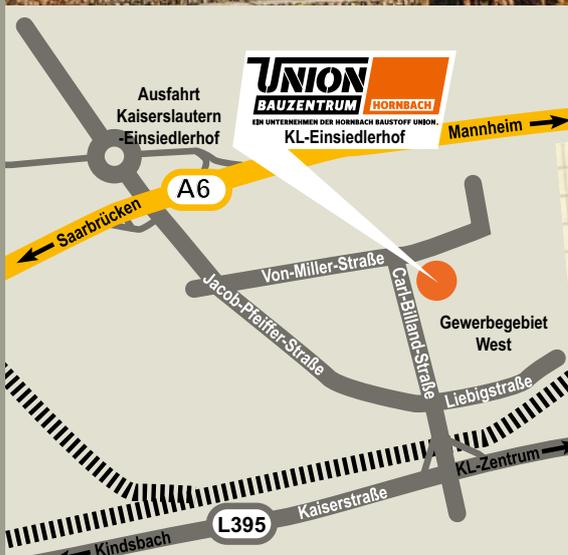
Landstuhl



IMMER IN IHRER NÄHE!

Moderner Baustoff- Fachhandel auf über 40.000 Quadratmetern.

Mit großem Garten- und Ideenpark!



UNSERE FACHBEREICHE:

- ✓ HOCHBAU
- ✓ BEDACHUNG
- ✓ HOLZ
- ✓ TROCKENBAU
- ✓ GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU
- ✓ PUTZE
- ✓ FARBEN
- ✓ FLIESEN
- ✓ BAUELEMENTE
- ✓ BAUGERÄTE UND WERKZEUGE

67661 Kaiserslautern-Einsiedlerhof
Von-Miller-Straße 18
Tel.: 06 31 / 4 14 02-0
Fax: 06 31 / 4 14 02-222
union-kaiserslautern@hornbach.com

UNION
BAUZENTRUM **HORNBACH**
EIN UNTERNEHMEN DER HORNBACH BAUSTOFF UNION.

www.union-bauzentrum.de

Grußwort

**Sehr geehrte Mitbürgerinnen
und Mitbürger, liebe Bauherrinnen
und Bauherren,**

herzlich willkommen im
Landkreis Kaiserslautern.



Sie haben sich das Ziel gesetzt, den Traum vom eigenen Heim zu realisieren.

Das ist eine wichtige Entscheidung. Jeder Schritt, von der Auswahl des Grundstückes bis zur Fertigstellung Ihres Hauses, muss gut überlegt werden.

Bei der Planung und Ausführung Ihres Bauvorhabens sind eine Vielzahl von baurechtlichen Vorschriften zu beachten.

Damit diese Aufgabe gut gelingt, will Ihnen die Kreisverwaltung Kaiserslautern mit dieser Baubroschüre wichtige Hinweise und Empfehlungen geben, um damit die reibungslose Realisierung Ihres Bauwunsches zu unterstützen.

Unsere Informationsschrift soll außerdem dazu beitragen, das energie- und ressourcensparende Bauen zu fördern und das Verständnis der Bürgerinnen und Bürger für unsere Kulturlandschaft und die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu wecken.

Wir hoffen Ihnen mit unserer Baubroschüre einen umfassenden Einblick in das Themengebiet Bauen zu geben. Für alle weiter anstehenden Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Bauverwaltung und Fachämter für eine Beratung gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Planen und Bauen sowie ein erfolgreiches Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen



Ralf Leßmeister
Landrat

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	1	Photovoltaik.....	22
Das Baugrundstück.....	3	Wohnraumförderung	23
Das öffentliche Baurecht.....	5	Boden- und Umweltschutz.....	24
Das Bauordnungsrecht	8	Mitarbeiterverzeichnis/Zuständigkeiten	26
Bauen im Bestand.....	18	Verbandsgemeinden im Landkreis Kaiserslautern...	27
Denkmalschutz und Denkmalpflege	20	Branchenverzeichnis	28
Dorferneuerung	21	Impressum.....	28
Nachhaltigkeit.....	22		

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



HALL

HAUSSERVICE

MAIL: OFFICE@HS-HALL.DE

TEL: 01520-1793465

TROCKENBAU FASSADENBAU

SANIERUNGEN KOMPLETTBÄDER

LADENBAU BRANDSCHUTZ

INNENAUSBAU MONTAGESERVICE

BODENBELÄGE HAUSMEISTER



malergeschäft

tassilo beck

verzaubert ihre wände...

www.tassilo-beck.de

Anstriche
Lackierarbeiten
Wärmedämmung

Spachteltechniken
Lasurtechniken

Altbausanierungen
Tapeten [dekorative] Putze
Fasadengestaltung

Ladenbau
Trockenbau

Mozartstraße 51 • Kaiserslautern
0631 - 342 888 34 • post@tassilo-beck.de

SCHREINEREI

SCHRÖDER

INNENAUSBAU · GLASEREI
EINBRUCHSCHUTZ

Denisstraße 22, Halle 5
67663 Kaiserslautern
Telefon 0631 72934
Telefax 0631 74996
info@schreinerei-schroeder-kl.de
www.schreinerei-schroeder-kl.de



Wir freuen uns auf Ihren Besuch
Ihr Team der Schreinerei Schröder

Das Baugrundstück

Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit dem Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen. Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennenlernen. 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. Das heißt, das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen. Weiter müssen die Energie-, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen zum Zeitpunkt des Bezuges benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

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

Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte(n) sich zunächst entweder bei der Verbandsgemeindeverwaltung oder bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf.

Vorab ist also zu klären, ob auf dem gewünschten Grundstück das geplante Bauvorhaben überhaupt realisiert werden kann. Gleiches gilt für schon bebaute Grundstücke.

Nachfolgende Fragen sollten besondere Beachtung finden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnittes?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der vorhandene Bebauungsplan oder die vorhandene Gestaltungssatzung?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, wenn kein Bebauungsplan vorliegt?
- Liegt das gewünschte Grundstück im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils)?
- Ist die Erschließung des Grundstücks gesichert?
- In welcher Höhe kommen ggf. Erschließungskosten auf mich zu?
- Ist das ins Auge gefasste Grundstück im Grundbuch belastet?
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, der Kindergarten, die Schule, Einkaufsmöglichkeiten?



- Ist eine ÖPNV-Anbindung gewährleistet?
- Ist die Grundversorgung im Ort gesichert?
- Sind irgendwelche Beeinträchtigungen, z. B. durch Industrie, Landwirtschaft, Straßen, Fluglärm oder sonstige Immissionen, zu erwarten?
- Bestehen bereits Planungen, die möglicherweise in Zukunft zu Beeinträchtigungen führen können?

Bei Zweifeln über die Bebaubarkeit oder Erschließung eines Grundstücks empfiehlt sich eine Bauvoranfrage zu stellen. Diese ist schriftlich über die jeweilige Verbandsgemeinde einzureichen.

Altlasten/altlastverdächtige Flächen

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

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

Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Die vorhandenen Listen werden laufend aktualisiert. Allerdings besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Auch wenn über das gesuchte Grundstück keine Altlasten bekannt sind, kann es dennoch sein, dass dort Schadstoffe im Boden lagern.

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



Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genau kennen.

Eine wichtige Rolle spielt die Baugrundbeschaffenheit. In Einzelfällen müssen vor Baubeginn bestimmte Vorkehrungen getroffen werden, z. B. bei felsigem oder moorigem Boden, aber auch bei Grundstücken mit erhöhtem Grundwasserspiegel. Diese beschriebenen Vorkehrungen führen natürlich auch zu Mehrkosten, welche Sie ggf. in den Bau einkalkulieren sollten.

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

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

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

Erbbau

Bei einem Grundstückskauf ist der volle Kaufpreis zu entrichten, welcher einen großen Teil der Gesamtkosten ausmachen kann. Es gibt aber auch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des sog. Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, in der Regel für 99 Jahre. Genaue Informationen über mögliche Erbbaugrundstücke erhalten Sie bei Ihrer Gemeinde.

Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken können Sie bei der Verbandsgemeindeverwaltung erfragen oder bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, beim zuständigen Katasteramt (Kusel bzw. Pirmasens), einholen. Mithilfe von Kartenübersichten können Sie dort die aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, welche einen guten Anhaltspunkt für den Grundstückspreis darstellen. Dieser Wert bildet allerdings nicht den erzielbaren Preis auf dem freien Markt (ab). Er dient lediglich als Orientierungshilfe.

Nebenkosten

Bei einem Grundstückskauf sollten Sie die anfallenden Nebenkosten beachten, welche zum eigentlichen Grundstückspreis hinzukommen:

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

Grunderwerbsteuer

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

Notarkosten

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

Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

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

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

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

Das öffentliche Baurecht

Das Baurecht – allgemein

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das **Bauplanungsrecht** – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
- Das **Bauordnungsrecht** – geregelt in der Landesbauordnung – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

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

Das Bauplanungsrecht

Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde gemäß Art. 28 GG i. V. m. Art. 49 LV abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus. Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei

Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Der Verbandsgemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplans und der Ortsgemeinderat ist zuständig für den Beschluss der Bebauungspläne als Satzung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bebauungsplan) umfasst das gesamte Verbandsgemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen wie z. B. für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Wald und Gemeinbedarf. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die Genehmigung der dargestellten Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

Bebauungsplan

Der Ortsgemeinderat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Gren-

Architektur - entwurf/genehmigung/ausführung
Brandschutzplanung
Energieberatung
Si-Ge-Ko

freier architekt **Sinz** a b e

Dipl.Ing(fh) - M.Eng
Helmut H. Sinz
Martinstraße 5
D-66849 Landstuhl

t: +49 6371 120458
m: +49 178 7326254
f: +49 6371 120459
w: www.sinz-abe.de
architekt@sinz-abe.de



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



Wir vermessen ALLES

Grundstücksvermessungen
Grenzfeststellungen, Aufteilen von Grundstücken, Gebäudeabsteckungen, Gebäudeeinmessungen

Amtliche Lagepläne
Lage- und Höhenpläne für die Planung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Industriebauwerken

Vermessen und Dokumentieren
Leitungen der Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen

Massenermittlungen Beratung
Anruf genügt. Ich berate Sie vor Ort!

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



zen, bis zu denen Sie bauen dürfen, bzw. Baulinien, an die Sie bauen müssen), Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Verkehrsflächen festgesetzt.

Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf.

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

Fachbeitrag Landschafts- und Naturschutz

Der Umweltbericht ist der Beitrag des Naturschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan. In diesem werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert.

Die Aufgabe besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe.

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

- die weitgehende Erhaltung von Grün- und Baumbestand
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiteren hochwertigen Flächen, die Minimierung der Negativwirkungen der geplanten Bebauung
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung
- die Begrünung der Straßenräume

- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebietes

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

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

Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zuverlässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben in absoluten Einzelfällen durch eine Ausnahme/Befreiung doch noch ermöglicht werden. Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist. Zum anderen ist ein Befreiungsantrag zu stellen. Ein Befreiungsantrag ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planung nicht berührt werden und weitere Voraussetzungen erfüllt sind. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant.

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

Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 BauGB)

Bei Bauvorhaben außerhalb eines Bebauungsplans ist die Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben.

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

Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat.

Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Bauvorhaben.

Innenbereich – im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)

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

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

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit. Je homogener sich eine Bebauung darstellt, umso mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Außenbereich (§ 35 BauGB)

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 grundsätzlich eine Bebauung, wenn das Vorhaben zu den sogenannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen.

Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen, sowie Anlagen zur Nutzung von Windenergie.

Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende und bereits genehmigte Gebäude im Außenbereich ausnahmsweise geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

Hierunter versteht das BauGB (Baugesetzbuch) u. a.:

- die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die Darstellungen des Landschaftsplanes, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Belange der Denkmalpflege, die Belange der Wasserwirtschaft, die Gefahr der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung



Hausbauspezialist
mit über 40 Jahren
Erfahrung




Mehr als
35.000 zufriedene
massa-Baufamilien



Musterhaus Kaiserslautern
Merkunstraße 64
67663 Kaiserslautern
Telefon: 0631-5 23 36

massahaus.
Leben ■ Lieben ■ Lachen ■ ■ ■

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).

Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, welches sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standortsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt. Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherrn und dem Grundstückseigentümer oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist gemäß § 70 Abs. 1 LBauO eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Nach den Bauordnungen der Länder ergeht die Baugenehmigung unbeschadet privater Rechte Dritter.

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

Grenzabstand (§ 8 LBauO)

Vor Außenwänden oberirdischer Gebäude sind Flächen von Gebäuden freizuhalten (Abstandsflächen). Diese müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3,00 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen und Vorbauten wie Erker und Balkone dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf max. 2,00 m unterschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten.

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

So beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im allgemeinen 0,4 H, d. h. bei einem 8,00 m hohen Gebäude haben Sie 3,20 m Grenzabstand einzuhalten.

In Gewerbe- und Industriegebieten beträgt die Abstandsfläche 0,25 H, mindestens aber in allen Fällen 3,00 m. Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o. g. Mindestabstand von 3,00 m ausreichend ist.

Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

Grenzabstand für Garagen und Abstellgebäude

Um eine rationelle Grundstücksbebauung zu ermöglichen, legt die LBauO für alle Garagen, für Gebäudefuß- und Anlagen zur örtlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten fest, dass sie ohne oder mit geringen Abstandsflächen errichtet werden dürfen, wenn sie eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten, eine Länge von 12,00 m an einer Grundstücksgrenze und von insgesamt 18,00 m an allen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten und Dächer haben, die zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 45° geneigt sind.

HEINZ PÖRT
TECHNIK FÜR FUHRPARK, SICHERHEIT, ZEITERFASSUNG



**SIE HABEN EIGENTUM.
WIR SCHÜTZEN ES FÜR SIE.**

Bei Heinz Pört erhalten Sie Sicherheitstechnik aus einer Hand:
Einbruchmeldetechnik · Videoüberwachung · Zutrittskontrolle
Zeiterfassung · Beratung, Einbau, Wartung und Service

BHE
VdS

Heinz Pört Apparate
Vertriebsgesellschaft mbH
E-Mail: info@port-gmbh.de
Internet: www.port-gmbh.de

67663 Kaiserslautern
Wilhelm-Raabe-Straße 1
Telefon +49(0)631 31614-0

66130 Saarbrücken-Güdingen
Theodor-Heuss-Straße 15
Telefon +49(0)681 98828-0

Perluxe GmbH



- Akustik- und Trockenbau
- Malerarbeiten
- Reparaturservice
- Dachgeschoss-Ausbau
- Abrissarbeiten
- Komplett-Sanierung

Am Duttenbach 5 • 67731 Sambach-Otterbach
Mobil: 0176 82166572 • E-Mail: info@perluxe.de
www.perlux.de



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

Bauherr (§ 55 LBauO)

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

Die Bauherrin bzw. der Bauherr hat zur Vorbereitung, Ausführung und Überwachung genehmigungsbedürftiger Vorhaben und bei Vorhaben, für die Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO durchgeführt wurde, eine Entwurfsverfasserin bzw. Entwurfsverfasser und einen Bauleiter bzw. ein Unternehmen zu bestellen.

Bei geringfügigen oder technisch einfachen Vorhaben kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bestellung einer Entwurfsverfasserin bzw. eines Entwurfsverfassers verzichten.

Die Bauherrin bzw. der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde.

Die Entwurfsverfasserin bzw. der Entwurfsverfasser oder Unternehmerin bzw. Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben.

Insbesondere beim Freistellungsverfahren und dem vereinfachten Genehmigungsverfahren haben die Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen.

Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherren und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht.

Ein Rechtsbehelf gegen ein Bauvorhaben, das im Freistellungsverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

Zur Überprüfung des freigestellten Bauvorhabens muss bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gestellt werden.

Entwurfsverfasser (§ 56 LBauO)

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkenntnis und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres/seines Entwurfes verantwortlich.

Der/die Entwurfsverfasser hat/haben dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Verfügt die Entwurfsverfasserin bzw. der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so genügt es, wenn der Bauherr soweit geeignete Sachverständige bestellt.

Bauleiter (§ 56 a LBauO)

Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme nach den Vorschriften des öffentlichen Baurechts durchgeführt wird. Verstöße, denen nicht abgeholfen wird, hat sie oder er unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen.



Soweit die Überwachung besondere Sachkunde oder Erfahrung erfordert, hat die Bauleiterin oder der Bauleiter die Bauherrin oder den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter hinzuzuziehen. Für diese gilt Absatz 1 entsprechend. Neben der Veranlassung nach Satz 1 ist die Bauleiterin oder der Bauleiter für das Ineinandergreifen ihrer oder seiner Tätigkeit und der Tätigkeiten der Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter sowie anderer sachverständiger Personen verantwortlich.

Unternehmer (§ 57 LBauO)

Jedes Unternehmen ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln und Technik und den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung, der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die organisationsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle, verantwortlich.

Die Unternehmerin bzw. der Unternehmer hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

Sie oder er hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Bauarbeiten, bei denen es auf besondere Sicherheit, auf besondere Sachkenntnis und Erfahrung oder auf eine spezi-

elle Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen ankommt, nachzuweisen, dass das Unternehmen für diese Bauarbeiten geeignet ist und über die Einrichtungen verfügt.

Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachunternehmen oder Fachleute heranzuziehen. Diese sind für Ihre Arbeiten verantwortlich.

Genehmigungsfreie Vorhaben (§ 62 LBauO)

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

Den Bauherren ist unbedingt zu empfehlen, sich über die Genehmigungsfreiheit oder über die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren.

Zu beachten ist, dass trotz der Genehmigungsfreiheit die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung eingehalten werden müssen, so z. B. die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder z. B. einer Ortsgestaltungssatzung.



In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung auch einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, so z. B. bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutzgebiet aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes.

Wir empfehlen Ihnen, sich in Zweifelsfällen an die Untere Bauaufsichtsbehörde oder einen Architekten zu wenden und sich dort beraten zu lassen.

Bauantrag (§ 63 LBauO)

Der Bauantrag ist schriftlich mit allen für seine Bearbeitung sowie für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauunterlagen), in ausreichender Anzahl, bei Ihrer zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung einzureichen. Die Bauherrin bzw. der Bauherr und die Entwurfsverfasserin bzw. der Entwurfsverfasser haben die Bauvorlagen zu unterschreiben.

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

Auf der Grundlage der Bauunterlagenverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich:

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



Holen Sie sich neue Wärme ins Haus!

Die neue Gasbrennwert- oder Wärmepumpenheizung von den Pfalzwerken:



Staatlich gefördert



Komplettservice



Keine Anschaffungskosten

Sprechen Sie mit uns!

Telefon: 0621 585-2612
 energieberatung@pfalzwerke.de



In Kooperation mit dem Fachverband SHK Pfalz

Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens (§ 65 LBauO)

Für den Bauantrag wird in der Registratur der Bauaufsichtsbehörde in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Die untere Bauaufsichtsbehörde überprüft binnen zehn Tagen nach Eingang den Antrag auf Vollständigkeit und stellt fest, ob andere Behörden oder Stellen zu beteiligen sind bzw. ob sachverständige Personen heranzuziehen sind.

Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständige, prüffähige Unterlagen ein. Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Leider wird die überwiegende Zahl aller Bauanträge unvollständig eingereicht.

Nur ein qualifizierter Entwurfsverfasser bürgt für Qualität. Werden bei Unvollständigkeit des Antrages die festgestellten Mängel nicht fristgerecht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

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.

Bauaufsichtliches Verfahren

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

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 66 LBauO)

Dieses ist das häufigste Genehmigungsverfahren bei Wohnungsbauvorhaben in der bebauten Ortslage. Absatz 1 dieser Vorschrift führt die Bauvorhaben auf, auf die das vereinfachte Verfahren anwendbar ist, und regelt in Absatz 4 das von der Bauaufsichtsbehörde abzuarbeitende Prüfprogramm. Auf folgende Vorhaben bezieht sich diese Regelung: Wohngebäude der Gebäudeklassen (Geb.Kl.) 1 bis 3 und sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 2 und jeweils einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen.

Das sind:

- freistehende Wohngebäude mit einer Wohnung in nicht mehr als zwei Geschossen, andere freistehende Gebäude ähnlicher Größe, freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Geb.Kl.1) und
- Wohngebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7,00 m über der Geländeoberfläche liegt, mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder mit drei Wohnungen in freistehenden Gebäuden in Hanglage, wenn die dritte Wohnung im untersten Geschoss liegt und ihren Zugang unmittelbar vom Freien aus hat (Geb.Kl. 2)
- Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7,00 m über der Geländeoberfläche liegt (Geb.Kl. 3)
- landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit nicht mehr als zwei Geschossen über der Geländeoberfläche
- Gewächshäuser bis zu 6,00 m Firsthöhe, nicht gewerblich genutzte Gebäude bis zu 300 m³ umbauten Raums
- oberirdische Garagen bis zu 100 m² Nutzfläche
- Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude
- nicht gewerblich genutzte Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze
- Stellplätze, Sport- und Spielplätze
- Werbeanlagen und Warenautomaten

Wird der Standsicherheitsnachweis von einem Prüfsachverständigen für Baustatik geprüft und bescheinigt eine sachverständige Person, dass der Brandschutz gewährleistet ist, kann auch für weitere umfangreiche Vorhaben, die in Absatz 2 aufgezählt sind, ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.



FÖRDERUNG VON WOHNEIGENTUM

Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz: Weit mehr Menschen antragsberechtigt als allgemein angenommen

Als Förderbank des Landes unterstützt die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) Menschen, deren Haushaltseinkommen innerhalb bestimmter Grenzen liegen, bei Bau, Kauf und Modernisierung selbst genutzter Wohnimmobilien. Da sich die Einkommensgrenzen an der Gesamtpersonenzahl im Haushalt bemessen, sind insbesondere Familien meist antragsberechtigt. So darf beispielsweise das Bruttojahreseinkommen einer Familie mit zwei Kindern rund 79.000 Euro betragen, bei drei Kindern erhöht sich das zulässige Einkommen auf rund 93.000 Euro.

Darlehen für Bau, Kauf und die Modernisierung von Wohnimmobilien

Mit dem ISB-Darlehen Wohneigentum lässt sich die Finanzierung der Hausbank bei Bau oder Erwerb selbst genutzter Immobilien ergänzen und die monatliche Belastung langfristig reduzieren. Für Baumaßnahmen, die zur Einsparung von Wasser und Energie führen, Barrierefreiheit herstellen oder den Einbruchschutz erhöhen, vergibt die ISB Modernisierungsdarlehen. Alle Darlehen sind nachrangig besichert, mit langfristigen Zinsfestschreibungen erhältlich und müssen dank Tilgungszuschüssen nicht komplett zurückgezahlt werden. Informationen zu den Förderprodukten der ISB erhalten Interessierte im Internet unter www.isb.rlp.de oder per Telefon unter 06131 6172-1991.

ISB | Investitions-
und Strukturbank
Rheinland-Pfalz

MINI-ZINSEN. MAXI-LAUFZEIT.



Sie planen den Kauf oder Neubau selbst genutzten Wohneigentums? Profitieren Sie von unseren günstigen Darlehen mit Zinssicherheit bis zur Volltilgung und attraktiven Tilgungszuschüssen. Rheinland-Pfalz investiert, wir fördern. So einfach ist das!

Interesse? Weitere Informationen zum ISB-Darlehen erhalten Sie unter der Telefonnummer 06131 6172-1991 oder unter www.isb.rlp.de.

Investitions- und Strukturbank
Rheinland-Pfalz (ISB)
Holzhofstraße 4
55116 Mainz
wohnraum@isb.rlp.de

www.isb.rlp.de

Weder die Anforderungen der Landesbauordnung (LBauO) noch die Nachweise der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes – eine besondere Qualifikation des Aufstellers vorausgesetzt – werden bauaufsichtlich geprüft. Allerdings wird nur die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geprüft.

So sind die Belange zu überprüfen, die Auswirkungen auf das Einfügen eines Bauvorhabens im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (die unter dem Gebot der Rücksichtnahme zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sowie Fragen der gesicherten Erschließung) beziehungsweise das Berührtsein öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB (Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Wasserrechts und die Ziele der Raumordnung) haben.

Spätestens bei Baubeginn sind der Bauaufsichtsbehörde folgende Unterlagen einzureichen:

- Nachweis über den Schall- und Wärmeschutz
- Nachweis über die Standsicherheit
- ggf. eine Bescheinigung, dass das Vorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht

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

Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)

Dieses für den Bauherrn besonders vereinfachte und rasche Zulassungsverfahren wird bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes angewendet.

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

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

Mit den Bauarbeiten dürfen Sie einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Bauunterlagen bei der Verbandsgemeindeverwaltung beginnen.

Teilt Ihnen die Verbandsgemeinde vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, dürfen Sie bereits vor Ablauf der Monatsfrist mit Ihrem Vorhaben beginnen.

Die Gemeinde leitet eine Ausfertigung der Bauunterlagen an die Bauaufsichtsbehörde weiter, soweit sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsicht wahrnimmt. Die Gemeinde

kann erklären, dass anstatt eines Freistellungsverfahrens ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Mit Fragen, welche Auswirkungen eine solche Erklärung der Gemeinde auf Ihren Bauantrag hat, stehen Ihnen als Ansprechpartner Ihr Entwurfsverfasser oder die Bauaufsichtsbehörde gerne zur Verfügung.

Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)

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

Unterliegt eine Baumaßnahme weder dem Freistellungsverfahren noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt.

Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt.

Da das Bauvorhaben gemäß § 70 Abs. 1 LBauO (Baugenehmigung) nicht gegen baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen darf, holt die Bauaufsichtsbehörde sämtliche für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Zustimmungen, Einvernehmen oder Erlaubnisse anderer Behörden ein.

Vorbescheidverfahren (§ 72 LBauO)

Der Antrag auf einen Bauvorbescheid dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann.

Der Bauvorbescheid ist zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, sodass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwendig wäre.

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

Teilbaugenehmigung (§ 73 LBauO)

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden.

Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der eigentlichen Baugenehmigung gestattet werden.

Mit der Teilbaugenehmigung wird die Möglichkeit geschaffen, dem Bauherrn/der Bauherrin bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten – bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben – vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

Mehr

Nachdenken

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

Erbstücke: Ich bin 30, mein Haus ist 60 – werden wir zusammen glücklich?

Häuser und Wohnungen aus zweiter Hand, ob geerbt oder gekauft, haben oft Charme. Mit ihren Schmuckfassaden, hohen Räumen, Holzfußböden oder Stuckdecken sind sie begehrt – vom Gründerzeitbau bis zum Siedlungshaus der 60er-Jahre. Mit gutem Grund, denn sie stehen oft mitten in der Stadt, sind gut an die Infrastruktur angeschlossen, haben Vorgärten oder begrünte Höfe. Aber Häuser aus zweiter Hand haben auch ihre Problemzonen. Wer als junge Familie ein solches Haus erbt oder eines kaufen möchte, steht oft vor der Frage, ob es ein Glücksgriff oder ein Fass ohne Boden wird.

Wer bei hohen Immobilienpreisen und einem sehr schmalen Angebot nicht in die Falle laufen möchte, sollte sich deshalb durch unabhängigen Expertenrat absichern, zum Beispiel mit einem Architekten oder Innenarchitekten. Diese Fachleute stehen Bauherren nicht nur beim Neubau zur Seite, sondern auch bei Sanierung und Umbau. Sie sehen im Altbau typische Schwachstellen und Probleme, die ein Laie nur schwer entdeckt, sie erkennen

auch, wo so ein Altbau seine verborgenen Stärken hat: Wie kommt man zu Licht und Luft, zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort und einem großen Bad im kleinteiligen Grundriss des Siedlungshauses? Wie kann ich den Hof des Gründerzeithauses nutzen? Welche Änderungen im Grundriss sind beim Bungalow aus den 70er-Jahren überhaupt möglich? Ist heute großzügiges Wohnen mit viel Platz für die Kinder möglich, wenn morgen alles in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt werden soll? All diese Fragen und die notwendige technische Sanierung typischer Schäden sollte man im Gesamtkonzept bedenken und planen – selbst wenn man sie nur nach und nach umsetzen kann: um sich am Ende die Zukunft im Sinne des Wortes nicht „verbaut“ zu haben.

Grundlegend ist der Expertencheck bei der energetischen Sanierung. Beispielsweise die Außenwanddämmung ist längst nicht das Allheilmittel. In jedem Einzelfall ergibt sich aus Nutzungswünschen, baurechtlich und technisch Möglichem und der Finanzierbarkeit ein individu-

eller Mix der sinnvollen Maßnahmen. Leitfrage ist immer: Welche Maßnahmen sind zur Energieeinsparung möglich? Und was ist wirklich sinnvoll? Bietet sich also eine Solarthermieanlage auf dem Dach an? Ist die Nutzung anderer regenerativer Energien möglich? Wie steht es mit der Heizanlage? Bei all diesen Fragen gibt es leider keine Patentlösung. Häuser – so einfach sie scheinen – sind Gesamtsysteme, jede Veränderung eines Bauteils hat Auswirkungen auf viele andere Bauteile. Deshalb braucht es bei der Sanierung Experten, die den Überblick über die unterschiedlichen Gewerke des Handwerks haben, die Sanierung und einen Umbau planen, die Baugenehmigung bei der Behörde beantragen, die Handwerksleistungen ausschreiben und die ihre Ausführung überwachen.

Das Honorar für eine gründliche Beratung und dann eine solide Planung ist gut investiertes Geld. Bei der Suche nach dem richtigen Architekten ist die Architektenkammer Rheinland-Pfalz gerne behilflich: www.diearchitekten.org

Geltungsdauer der Baugenehmigung (§ 74 LBauO)

Die Baugenehmigung sowie die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von vier Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung vier Jahre unterbrochen worden ist.

Die vorstehenden Fristen können auf Antrag jeweils bis zu vier Jahre verlängert werden.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt.

Sie richten sich grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert, den die vorhabensbezogene Indexzahl einer Landesverordnung – unabhängig von den Angaben des Bauherrn – vorgibt.

Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages, allerdings sind in diesen Fällen die Gebühren reduziert.

Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

Im Fall der Genehmigungsfähigkeit wird ein nachträgliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Wenn sich allerdings herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, kann u. U. auch die Beseitigung des illegal errichteten Gebäudes drohen.

Das Nachbarrecht

Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn (§ 68 LBauO)

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. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen.

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

Ein Nachbarwiderspruch hat jedoch gegen ein genehmigtes Vorhaben keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorgelegt werden. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen.

Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen.

Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grund keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

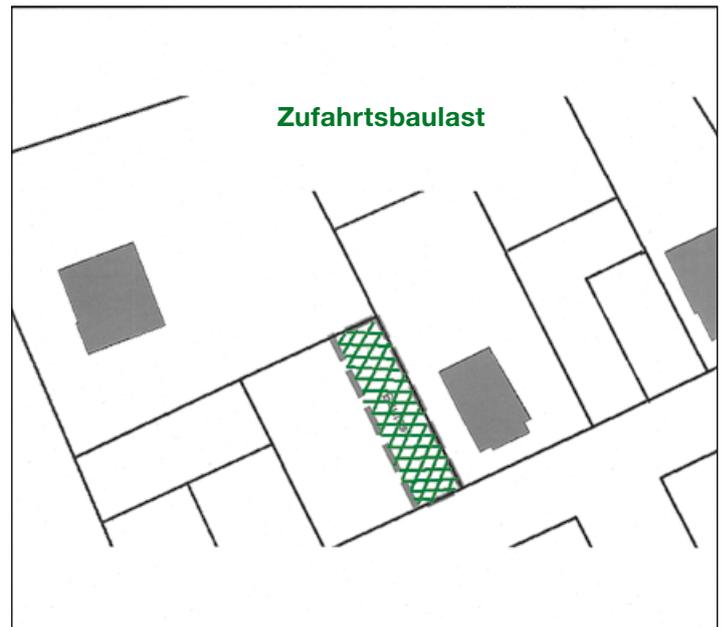
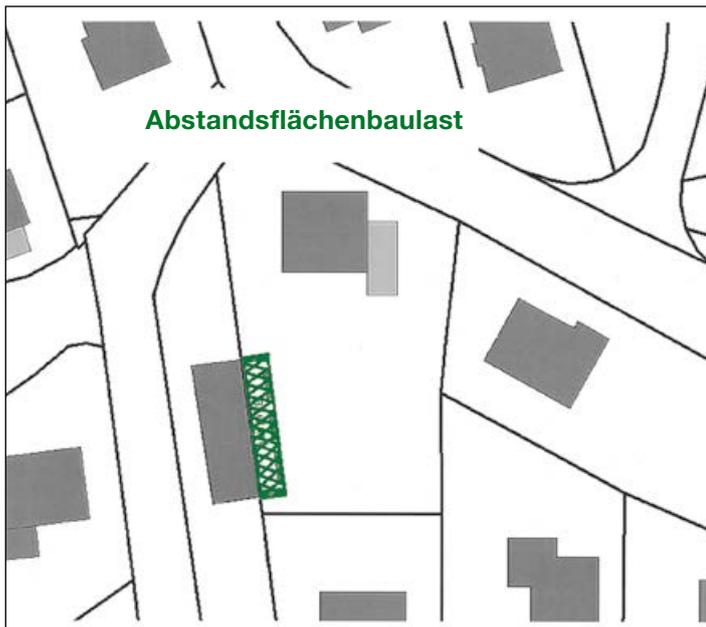


Sauerwiesen 9
67661 Kaiserslautern-Siegelbach
Telefon 06301 2492
Telefax 06301 1573
elektro-mietzschke@t-online.de

- **Elektroinstallationen**
- **E-Check**
- **EIB-Anlagen**
- **Smart Home**
- **E-Mobilität**
- **Handel mit Elektrogeräten**

www.elektro-mietzschke.de





Information zur Begründung einer Baulast (§ 86 LBauO)

Was ist eine Baulast?

Übernahme öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen durch die Grundstückseigentümer auf Ihr Flurstück (z. B. Abstandsfläche, Zugang/Zufahrt, Stellplätze) zugunsten eines anderen Flurstücks, d. h. die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen durch Mitwirkung Dritter, um z. B. eine Baugenehmigung oder eine Grundstücksteilung zu ermöglichen. Sie dient also der Ausräumung von baurechtlichen Hindernissen, die im Einzelfall einem bestimmten Vorhaben entgegenstehen.

Wie entsteht eine Baulast?

Die Baulasterklärung ist eine Verpflichtungserklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in schriftlicher Form. Die Unterschrift des Belasteten muss entweder öffentlich beglaubigt (z. B. Notar) oder vor der Bauaufsichtsbehörde unter Vorlage des Personalausweises geleistet werden. Die Bestellung einer Baulast ist grundsätzlich freiwillig. Sie kann weder von der Bauaufsichtsbehörde noch von dem Begünstigten (in der Regel Bauherrin oder Bauherr) erzwungen werden.

Unterlagen für Baulasten

- eine Flurkarte mit Einzeichnung und Vermaßung der belasteten Fläche (grün schraffiert) vom Katasteramt oder einem öffentlich-bestellten Vermessungsbüro
- ein beglaubigter Grundbuchauszug (nicht älter als vier Wochen)
- ein Antrag auf Baulasteintragung

Inhalt der Baulast

Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung muss eindeutig formuliert sein. Die Verpflichtungserklärung wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde erstellt. Die von der Baulast betroffene Fläche muss vermaßt und farbig (grün schraffiert) vom zuständigen Katasteramt oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingetragen werden.

Rechtswirkung

Die Baulast ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück und ist gegenüber dem Rechtsnachfolger (Einzelrechtsnachfolger oder Gesamtrechtsnachfolger) wirksam. Die Baulast geht nur durch den schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter, wenn kein öffentliches Interesse an der Baulast besteht.

Besonderheiten

Durch Baulast können nur solche öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen abgesichert werden, die sich auf ein konkretes Grundstück beziehen. Es muss ein konkreter baurechtlicher Zusammenhang mit einem Vorhaben bestehen, der ein Tun, Dulden oder Unterlassen der betroffenen Grundstückseigentümer voraussetzt. Die Grundstückseigentümer werden damit in ihrer nach Art. 14 GG garantierten Eigentumsfreiheit eingeschränkt. Die Baulast ist somit eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung. Sie kann, so auch der Wortlaut des Gesetzes, nur vom Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Baulast ruhen soll, übernommen werden.

Die Baulast hat einen öffentlich-rechtlichen Charakter und begründet ein Rechtsverhältnis nur zwischen dem belasteten Grundstückseigentümer und der Behörde. Sie räumt keine durchsetzbaren privatrechtlichen Positionen gegenüber den Baulastverpflichteten ein. Insbesondere gewährt die Baulast weder den Eigentümern des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch gegenüber den Baulastverpflichteten, noch verpflichtet sie diese die in der Baulast angesprochene Nutzung privatrechtlich zu dulden.

Bauen im Bestand



INGENIEURGESELLSCHAFT
mbH
**Christmann
+ Sema**

Büro Steinwenden
Schlichtstraße 5
66879 Steinwenden
Tel.: 06371-598718
Fax: 06371-598717
Mobil: 0179-9167568

Büro Thaleschweiler
Biebermühler Straße 6
66987 Thaleschweiler-Fr.
Tel.: 06334-449103
Fax: 06334-449104
Mobil: 0170-2778878

Internet:
info@ig-cs.de
www.ig-cs.de

TRAGWERKSPLANUNG | BAUWERKSPRÜFUNG | GUTACHTEN | BETONSANIERUNG | BAUPHYSIK

Angesichts des demografischen Wandels gewinnt das Bauen im Bestand gegenüber dem Neubau zunehmend an Bedeutung.

Insbesondere Energieeinsparmaßnahmen an Bestandsgebäuden gewinnen unter dem Aspekt ressourcenschonendes Bauen an Bedeutung. Hierzu bietet der Bund und das Land Rheinland-Pfalz eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten. Gemäß der EU-Richtlinien ist seit 2006 auch für Bestandsimmobilien ein Energiepass vorgesehen.

ATM
Mike Mitchell

Geht nicht, gibt's nicht,
wir schaffen Ihr Zuhause

ATM

- Trockenbau • Malerarbeiten
- Fußbodenbeläge

Hilgardring 32 | 67657 Kaiserslautern
Mobil 0176 98638003 | atm-trockenbau@freenet.de

TBTrockenbau
Akustik- & Innenausbau

Decke, Boden oder Wand - alles aus einer Hand!

Thorsten Baltes
67655 Kaiserslautern
0157 - 81 77 55 95
thorstenbaltes@gmx.de

www.tb trockenbau.de

Das Bauen im Bestand, zu welchem auch Umbauten und Erweiterungen zählen sowie Modernisierungen und Sanierungen, erfordert eine spezifische und detaillierte Vorgehensweise bei Planung, Ausführung und Kalkulation der anfallenden Kosten.

Vor Beginn der Maßnahme sollte eine ausführliche „Gebäuediagnose“/Gebäudeuntersuchung von einem Fachmann (Architekten/Energieberater/Bausachverständigen/Fachunternehmen) über den Gebäudezustand bezüglich der baulichen und technischen Aspekte erfolgen. Insbesondere ist **vor** Maßnahmenbeginn abzuklären, welche Fördermöglichkeiten für das Objekt in Betracht kommen.

Bei den meisten Förderprogrammen ist grundsätzlich ein Antrag **vor** Maßnahmenbeginn erforderlich. Daher stellt eine ganzheitliche Planung auch das A und O bei einem solchen Projekt dar. Durch eine gute Planung kann die Maßnahme dadurch gegebenenfalls in mehrere Bauabschnitte gegliedert werden.

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

Der geordnete Rückbau von baulichen Anlagen mit anschließend differenzierter und schadloser Verwertung oder Beseitigung der separierten Abfälle ist mittlerweile ein wichtiger Bestandteil der Abfall- und Kreislaufwirtschaft. Unter einem geordneten Rückbau versteht man den Ausbau schadstoffbelasteter Materialien vor dem eigentlichen Abbruch etwaiger Gebäude. Ziel ist die Verwertung eines möglichst hohen Anteils anfallender Bauabfälle. Grundsätzlich steht jedoch die Wiederverwendung der hierbei anfallenden Baumaterialien im Vordergrund.

Bei ortsbild- oder landschaftsbildprägenden Gebäuden besteht hier insbesondere die Möglichkeit zur Förderung aus Mitteln der Dorferneuerung. Weitere Fördermöglichkeiten im Bereich energetischer Maßnahmen bietet die KfW-Bank oder das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).



über
40 Jahre
Meisterbetrieb

KNAAK
...die Maler
GmbH

**Malerarbeiten • Wärmedämmung
Beschichtungen • Gerüstbau • Bautrocknung**

Telefon: 06303 1775 • E-Mail: info@knaak-maler.de • www.knaak-maler.de

Denkmalschutz und Denkmalpflege



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

Baudenkmäler sind materielle Zeugnisse der Geschichte und somit einzigartig und unersetzbar. In ihrer Vielfalt und Eigenart machen sie unsere gebaute Umwelt unverwechselbar.

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

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

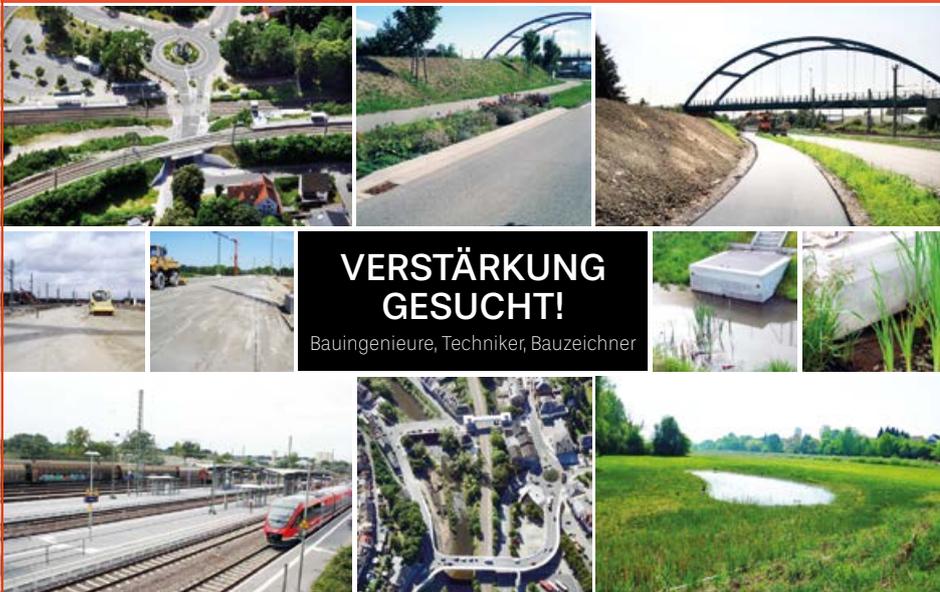
Der Landkreis Kaiserslautern verfügt über ein sogenanntes nachrichtliches Verzeichnis der Bau-/Kulturdenkmäler, eine sogenannte Denkmalliste, die Auskunft gibt, welche Gebäude oder Gebäudeteile Kulturdenkmäler sind und somit unter Denkmalschutz stehen.

Die Einsicht in die Denkmalliste ist jedem gestattet und kann auf der Homepage der Denkmalfachbehörde, der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) unter <http://gdke-rlp.de> (Kulturdenkmäler RLP) abgerufen werden.

Bei Eingriffen in denkmalswerte Bausubstanz oder beim Bauen in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Kaiserslautern. Die beabsichtigte Maßnahme sollte frühzeitig mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden, auch finanzielle Erwägungen (Steuererleichterung/Fördermittel – siehe hierzu auch Dorferneuerung).

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

QUALITÄT & VERLÄSSLICHKEIT – für erfolgreiche Projekte –



**VERSTÄRKUNG
GESUCHT!**

Bauingenieure, Techniker, Bauzeichner


SCHÖNHOFEN
INGENIEURE

- Vermessung
- Verkehrsplanung (Straße/Schiene)
- Konstruktiver Ingenieurbau
- Ökologie und Umweltschutz
- Bauüberwachung (Straße/Schiene)
- Städtebau und Bauleitplanung
- Wasserwirtschaft

Hertelsbrunnerring 5 . 67657 Kaiserslautern
Telefon: 0631 341 24-0 . Fax: 0631 437 45
E-Mail: info@si-kl.de . Web: www.si-kl.de

Dorferneuerung

Dorferneuerung ist kommunale Selbstverwaltungsaufgabe und zugleich Teil einer aktiven Strukturpolitik für den ländlichen Raum.

Als Förderinstrument des Landes Rheinland-Pfalz möchte die Dorferneuerung zu einer nachhaltigen und zukunftsbeständigen Entwicklung der Dörfer in ökonomischer, sozialer und kultureller Hinsicht beitragen.

Ziel der rheinland-pfälzischen Dorferneuerung ist es, das Dorf in seiner Individualität zu erhalten, positiv weiterzuentwickeln und zu gestalten, insbesondere im Bereich der Innenentwicklung.

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

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

Zur Entwicklung und Umsetzung örtlicher und regionaler Konzepte unterstützt das Land Rheinland-Pfalz durch Zuwendungen nach § 18 des Landesfinanzausgleichgesetzes (LFAG) und dem Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) sowohl Gemeinden als auch Privatpersonen.



Ein Antrag ist vor Vergabe/Ausführung der Maßnahme zu stellen. Das Projekt darf erst nach Genehmigung der Bewilligungsbehörde begonnen werden.

Die Förderung besteht aus einer finanziellen Zuwendung (verlorener Zuschuss), deren Bewilligung (Zuwendungsbescheid) durch die Kreisverwaltung Kaiserslautern, Fachstelle Dorferneuerung erfolgt.

Grundsätzliche Informationen, ein kurzes Anforderungsprofil der Dorferneuerung, Aufstellung der benötigten Antragsunterlagen sowie Vordrucke, um eine Zuwendung aus Mitteln der Dorferneuerung zu beantragen, befindet sich auf der Homepage der Kreisverwaltung Kaiserslautern: <https://www.kaiserslautern-kreis.de/verwaltung/kreis-und-Ortsentwicklung/dorferneuerung.html>.

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



Nachhaltigkeit



Das Konzept der Nachhaltigkeit beschreibt die Nutzung eines regenerierbaren Systems in einer Weise, dass dieses System in seinen wesentlichen Eigenschaften erhalten bleibt und sein Bestand auf natürliche Weise regeneriert werden kann.

Nachhaltigkeit bedeutet im eigentlichen Wortsinn „längere Zeit anhaltende Wirkung“. Im übertragenen forstwirtschaftlichen Sinn: „Dem Wald darf immer nur so viel Holz entnommen werden, wie nachwachsen kann.“

Die dauerhafte Existenzfähigkeit der Erde und des Ökosystems ohne Grenzüberziehungen ist zusammen mit der Erfüllung der Grundbedürfnisse aller Menschen und zukünftiger Generationen das eigentliche Ziel der Nachhaltigkeit.

Der Weg hierhin ist die nachhaltige Entwicklung aller Lebensbereiche. Trotz des immensen Ressourcenverbrauchs der Bauwirtschaft an Rohstoffen, Grünflächen, Energie, Wasser und Flächen wird das Thema „Nachhaltigkeit im Bauwesen“



nur sehr zögerlich angegangen. Die Ursachen hierfür sind vielfältig, jedoch stets mit dem „unverzichtbaren Ziel“ des unbeschränkten Wachstums begründet. Dennoch wächst das Interesse in der Öffentlichkeit an einer gesunden Umwelt bei gleichzeitiger Existenzsicherung.

In praktischer Hinsicht stellt sich die Frage, wie umweltbezogen soziale und wirtschaftliche Ziele gleichzeitig und gleichbedeutend dem Nachhaltigkeitsprinzip unterstellt werden können.

Um diese Komponenten zu veranschaulichen, hat das Land Rheinland-Pfalz inmitten des Pfälzerwaldes, bei Johanneskreuz, das „Haus der Nachhaltigkeit“ errichtet, das einer breiten Öffentlichkeit als ökologisches Informationszentrum dient. In freundlicher Atmosphäre findet der Besucher auf unterhaltsame und spielerische Art zahlreiche konkrete Anregungen für einen nachhaltigen Lebensstil.



sanitär·heizung·klima

- Beratung
- Planung
- Ausführung
- Kundendienst
- Wartung

Gas- und Ölheizung • Holz- und Pelletheizungen
Brennwerttechnik • Wärmepumpen
Solaranlagen • Komplettbäder
3-D-Badplanung • Barrierefreie Badgestaltung

Telefon 06374 9921808

vimo sanitär-heizung-klima GmbH
Telefon: 06374 9921808
Breitwiesen 10 • 67688 Rodenbach
E-Mail: info@vimoshk.de • Homepage: www.vimoshk.de

Photovoltaik

Mithilfe von Photovoltaikanlagen wird Sonnenlicht in Strom umgewandelt. Hier besteht die Möglichkeit, den produzierten Strom selbst zu nutzen oder ihn in das allgemeine Stromnetz einzuspeisen. Die Einspeisung in das Stromnetz wird durch eine sog. Einspeisevergütung gefördert.



Wohnraumförderung



Auch im aktuellen Jahr führt das Land Rheinland-Pfalz seine Programme „Wohnungseigentum“ und „Modernisierung“ im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fort. Vom Land Rheinland-Pfalz gefördert werden der Bau oder Kauf von selbstgenutzten Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen sowie den Ersatzneubau nach Abriss.

Dabei handelt es sich um eine einkommensabhängige Förderung, unter Berücksichtigung sozialer Komponenten und Aspekten. Dabei spielen das ressourcenschonende und energieeffiziente Bauen eine maßgebliche Rolle. Bei der Förderung handelt es sich um ein zinsvergünstigtes Darlehen im Nachrang, mit einem möglichen Tilgungszuschuss, welche durch die Investitions- und Strukturbank (ISB), der Förderbank des Landes Rheinland-Pfalz, gewährt wird.

Gefördert werden kann grundsätzlich jeder, der die allgemeinen Förderkriterien und insbesondere die Einkommensgrenze einhält.



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

Für diejenigen, die Ihre eigengenutzte Immobilie modernisieren möchten, bietet das Land ein „Modernisierungsprogramm“ an.

Bei der Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum sind ebenfalls Einkommensgrenzen zu beachten.

Beide Programme können miteinander kombiniert werden.

Nähere Informationen über die jeweiligen Jahresprogramme können Sie von den zuständigen Ansprechpartnern der Kreisverwaltung Kaiserslautern (siehe Mitarbeiterverzeichnis) erhalten sowie auf der Homepage der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz unter www.isb.rlp.de abgerufen werden.

ROJABAU
ROLLADEN UND JALOUSIENBAU

Schellenberger Str. 3 · Telefon: 06374 5401 · Fax: 06374 915202
67685 Weilerbach · Mail: info@roja-bau.de

www.ROJA-BAU.de

Markisen
Terrassendächer
Jalousien Garagentore
Rolltore Plissees
Insektenschutz **Rolläden**
Elektroantriebe **Funktechnik**

BERATUNG | VERKAUF | MONTAGE | REPARATUR | WARTUNG

Vinyl-Designbeläge | Teppich | Linoleum | PVC | Kork | Kautschuk
Laminatboden | Tapeten | Parkettboden

JUNG
BODENBELÄGE

Bodenbeläge Jung
Hauptstraße 13 · 67685 Erzenhausen
Telefon: 0 63 74 / 53 63 · Fax: 31 02
bodenbelaejung@t-online.de



Mutterboden (§ 202 BauGB)

Mutterboden, welcher bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bodenaushub, Bauschutt, Baustellenabfälle

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an der Abfallstelle getrennt zu erfassen und (getrennt) einer Verwertung zuzuführen.

Vor allem sind beim Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe und Dämmmaterialien) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (z. B. Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen (geordneter Rückbau).



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

Bodenaushub

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

Bauschutt

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Schiefer, Bimsstein, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine, Ziegelmaterial, Mörtel und Fliesen ohne Anhaftungen.

Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Kalk, Leichtbaustoffe, Mörtel und Fliesen sowie alle Baustoffe mit Anhaftungen.

Verwertbare, gemischte Baustellenabfälle

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

- Metalle
- Papier und Pappe
- saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor
- Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten

Die vorgenannten Baustellenabfälle können durch Bürger des Landkreises auf den Wertstoffhöfen (ZAK im Kapittelal oder Wertstoffhof in Kindsbach) kostenfrei angeliefert werden.

Nicht verwertbare, gemischte Baustellenabfälle

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

Schadstoffhaltige Abfälle

Als Sonderabfall sind beispielsweise zu entsorgen: Abbeizer, mit Holzschutzmitteln behandelte Hölzer (A4-Holz) sowie Gebinde mit Resten von Holzschutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe, Kitt- und



Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen. Alle Abfälle, auch sofern diese regulär keinen gefährlichen Abfall darstellen, werden durch Vermischung mit Problemabfällen ebenfalls zu Sonderabfall, der gesondert zu entsorgen ist.

Asbesthaltige Abfälle/KMF-Abfälle

Asbesthaltige Abfälle unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften und sind als gefährliche Abfälle ordnungsgemäß sowie fachgerecht zu entsorgen.

Mit der Demontage von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben. Der Rückbau durch Privatpersonen hat ebenso im Rahmen der TRGS 519 zu erfolgen. Eine entsprechende behördliche Genehmigung ist hierfür jedoch nicht notwendig. Der unsachgemäße Umgang mit asbesthaltigen Abfällen ist gem. § 326 StGB strafbar. Wir empfehlen daher

dringend, Arbeiten mit gefährlichen Stoffen, allein schon aus Gründen des Eigen- und Umfeldschutzes, ausschließlich durch Fachbetriebe ausführen zu lassen.

Neben Asbest gibt es zahlreiche Gefahrenstoffe, die im Privatbereich (insbesondere Mietwohnungen, Eigentumswohnung und Hausgrundstück, Garage etc.) auftreten. Eine besondere Gruppe bildet dabei die künstliche Mineralfaser (KMF). KMF können krebserregend sein und stellen daher eine Gefahr für die Gesundheit dar. Rechtlich gilt im Arbeitsbereich (nicht der Privatbereich) die TRGS 521 Faserstäube. In dieser Regelung sind die Umgangsvorschriften behandelt. Künstliche Mineralfasern (KMF) sind große Gruppen synthetisch hergestellter Fasern. Sie werden häufig als Dämmmaterial eingesetzt, aber auch für textile Zwecke, für die Verstärkung von Kunststoffen oder für optische Zwecke (Lichtleitfasern) verwendet. KMF besitzen ähnliche technische Eigenschaften wie Asbest. Insbesondere setzen sie auch lungengängige Fasern frei. Diese Fasern können je nach Zusammensetzung nicht oder unterschiedlich stark krebserzeugend sein. Seit 01.06.2000 sind in Deutschland nur noch Mineralwolle-Dämmstoffe auf dem Markt, die das RAL-Gütezeichen tragen. Das Herstellen, In-Verkehr-Bringen und Verwenden aller anderen Mineralwolle-Dämmstoffe zum Zwecke des Schall- und Wärmeschutzes sind in Deutschland verboten.

Unzulässige Entsorgungswege

Das wilde Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer entsprechenden Geldbuße geahndet werden kann. Handelt es sich bei der Ablagerung um gefährlichen Abfall, kann die Handlung als Straftat geahndet werden.

Im Landkreis Kaiserslautern können nahezu alle Abfallarten durch Privatpersonen kostenfrei einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt werden.



**WPW Geoconsult
Südwest**

Baugrund | Hydrogeologie | Umwelt

Standort Landstuhl:

Raiffeisenstraße 21
66849 Landstuhl
Tel.: 06371 4996-0
Fax: 06371 4996-20

landstuhl@wpwgeo-sw.de
www.wpwgeo-sw.de

Baugrunderkundung

Gründungsberatung

Umwelt- und Abfall-
technische Beratung

Verdichtungsprüfung
im Erdbau

u. a.

Weitere Standorte:

Ludwigshafen – Mannheim – Wiesbaden – St. Wendel

Mitarbeiterverzeichnis/Zuständigkeiten

Information/Bürgercenter

Telefon: 0631 7105-0

Allgemeine Bauberatung

Herr Kusche (Abt.-Leiter) -373

Bauleitplanung

Herr Mar -321

Baugenehmigung

Herr Heß
für VG Bruchmühlbach-Miesau/
Landstuhl/Ramstein-Miesenbach -281

Herr Meier
für VG Enkenbach-Alsenborn/
Otterbach-Otterberg/Weilerbach -381

Baulasten

Frau Jung -372

Wohnraumförderung

Herr Müller -351
Herr Brehm -350

Dorferneuerung und Denkmalschutz

Frau Diederich -352
Herr Brehm -350

Untere Abfallbehörde

Herr Beysiegel -472

Abfallberatung

Frau Schmitt -408
Frau Finken -505



**DIPL.-ING.
RAINER PREUSS**
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

Grundstücksvermessung | Ingenieurvermessung | Immobilienbewertung

Telefon: 06333-7758990 • 66919 Hermersberg • www.preuss-vermessung.de



**WERKZEUGE-MASCHINEN
SCHEIBER
BEFESTIGUNGSELEMENTE**

Öffnungszeiten:
Montag – Freitag 8 – 12 Uhr und 13 – 17 Uhr
Samstag 8 – 12 Uhr

- Normteile aller Art
- Schrauben
- Dübel
- Dichtungsmittel
- Druckluft-Nagelgeräte
- Holzverbinder
- Werkzeuge
- Maschinen und Zubehör



MKT®
...eine starke Verbindung



**OTTO
CHEMIE**
Dichtstoffe • Klebstoffe



„Anschlüsse in Sekunden“
HGH
www.hgh.com

Danziger Straße 9 • 67685 Weilerbach • Tel.: 06374 4275 • Fax: 06374 4407
E-Mail: info@scheiber-gmbh.de • www.scheiber-gmbh.de



Verbandsgemeinden im Landkreis Kaiserslautern



**Verbandsgemeindeverwaltung
Bruchmühlbach-Miesau**
Am Rathaus 2
66892 Bruchmühlbach-Miesau
Telefon: 06372 922-000



**Verbandsgemeindeverwaltung
Otterbach-Otterberg**
Hauptstraße 27
67697 Otterberg
Telefon: 06301 603-0



**Verbandsgemeindeverwaltung
Enkenbach-Alsenborn**
Hauptstraße 18
67677 Enkenbach-Alsenborn
Telefon: 06303 913-0



**Verbandsgemeindeverwaltung
Ramstein-Miesebach**
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesebach
Telefon: 06371 592-0



**Verbandsgemeindeverwaltung
Landstuhl**
Kaiserstraße 49
66849 Landstuhl
Telefon: 06371 83-0



**Verbandsgemeindeverwaltung
Weilerbach**
Rummelstraße 15
67685 Weilerbach
Telefon: 06374 922-0



B & S Bauelemente



*Bequem & schnell. Bauelemente
aus einer Hand*

**Fenster
Türen
Tore
Geländer
Rollläden**

USW.

Inhaber: Jürgen Simonis
Telefon: 06371 914415 oder 0172 6637933
Pont-à-Mousson-Ring 54
66849 Landstuhl
www.bs-bauelementegmbh.de

Paulo Alves Garten- und Landschaftsbau

Pflasterarbeiten · Gartenbau aller Art
Zäune/Beton und Doppelstabmatten · Fliesen
Platten und Mosaik · Trockenbau
Abrissarbeiten · Estrich

Bierstraße 47 · 67659 Kaiserslautern
Mobil: 0171 6055351
E-Mail: pauloalveskaiserslautern@gmail.com

Branchenverzeichnis

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

Alarmanlagen	8	Maler	2
Architektenkammer	15	Malermeisterbetrieb	19
Architekturbüro	5	Musterhaus	7
Bank	13	Netzwerktechnik	U4
Baufinanzierung	13	öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.....	5
Baugrund.....	25	Parkett	23
Baustoffhandel	U2	Pfalzwerke	11
Bauunternehmen.....	7	Rollläden	23
Bauzentrum	U2	Sanitär	22
Bodenbeläge.....	23	Schreinerei	2
Dämmung	2	Sicherheitstechnik.....	8
Einbruchmeldetechnik	8	Smart Home	16
Elektroinstallationen.....	16, U4	Sonnenschutz	23
Elektrowerkzeuge.....	26	Terrassendächer	23
Energieberatung.....	5	Trockenbau.....	2, 8, 18
Energieversorgung	11	Türen	27
Fenster	27	Umwelt	25
Gartenbau	27	Umweltplanung	20
Heizung	22	Vermessungsbüro	5, 26
Ingenieurbüro	18, 20, 26	Vollwärmeschutz	19
Innenarchitektur	28	Werkzeuge	26
Innenausbau.....	2, 8, 18, 28		
Landschaftsbau	27		

U = Umschlagseite

IDEEN MIT HOLZ

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

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

INNENAUSBAU
 JACOB
 INNENARCHITEKTUR



IMPRESSUM



in Zusammenarbeit mit:
Kreisverwaltung Kaiserslautern, Bauen und Umwelt
Lauterstraße 8, 67657 Kaiserslautern

Redaktion:
Verantwortlich für den redaktionellen Teil: Kreisverwaltung Kaiserslautern
Verantwortlich für den Anzeigenteil: mediaprint infoverlag gmbh – Goran Petrasevic

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

Quellennachweis für Fotos/Abbildungen:
Kreisverwaltung Kaiserslautern
U3 – Hintergrund: Getty Images/iStockphoto

67623062/10. Auflage/2019

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

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

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



Bann



Kottweiler-Schwanden



Otterberg



Bruchmühlbach-Miesau



Krickenbach



Queidersbach



Enkenbach-Alsenborn



Lambsborn



Ramstein-Miesenbach



Erzenhausen



Landstuhl



Reichenbach-Steegen



Eulenbis



Langwieden



Rodenbach



Fischbach



Linden



Schallodenbach



Frankelbach



Mackenbach



Schneckenhausen



Frankenstein



Martinshöhe



Schopp



Gerhardsbrunn



Mehlbach



Schwedelbach



Hauptstuhl



Mehlingen



Sembach



Heiligenmoschel



Mittelbrunn



Steinwenden



Hirschhorn



Neuhemsbach



Stelzenberg



Hochspeyer



Niederkirchen



Sulzbachtal



Hütschenhausen



Niedermohr



Tripstadt



Katzweiler



Oberarnbach



Waldleiningen



Kindsbach



Olsbrücken



Weilerbach



Kollweiler



Otterbach

reimchen

ELEKTRO-MEISTERBETRIEB

Mit **Sicherheit** mehr **Komfort**.

Elektroinstallation

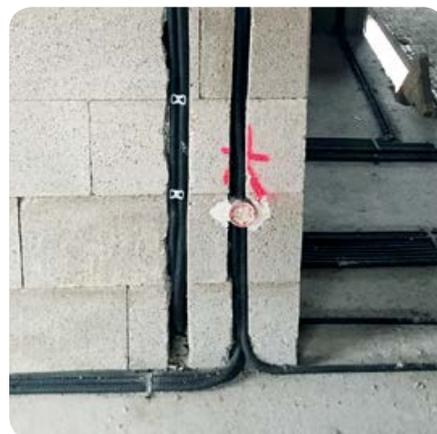
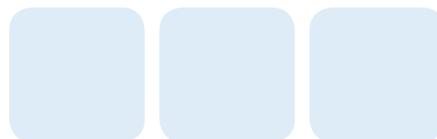
SAT-Systeme

Photovoltaik

BUS-Systeme

Netzwerktechnik

Telekommunikation



Enrik Reimchen

Allensteiner Straße 3
66877 Ramstein-
Miesenbach

06371 9809030
0176 32617389

info@elektro-reimchen.de