

Ratgeber Bauen und Modernisieren im Rhein-Lahn-Kreis



Abteilung Bauen, Umwelt und Planung
Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises
Insel Silberau 1, 56130 Bad Ems

Stand: Januar 2011

| | |
|--|---|
| Begrüßung: Die Abteilung Bauen, Planung und Umwelt ist für Sie da | 4 |
| Aufgaben der Abteilung | 4 |
| 1. Schritt: Vorüberlegungen | 5 |
| 1.1 Neubau oder Kauf?..... | 5 |
| 1.2. Suche Grundstück oder Haus!..... | 6 |
| 1.3. Was will ich erreichen – was muss ich erreichen?..... | 6 |
| 1.3.1 Energetische Sanierung und Modernisierung..... | 6 |
| 1.3.2 Neubau | 7 |
| 1.3.3 Gebäudetypen und Hausbezeichnungen..... | 7 |
| 1.4. Sonderfall Gewerbeansiedlung..... | 9 |
| Die Wirtschaftsförderung hilft dem Gewerbe auf die Sprünge | 9 |
| 2. Schritt: Planung, Beratung und Förderung | 11 |
| 2.1 Architekten und Entwurfsverfasser | 11 |
| Im Team zum Ziel – Bauherren und Architekten | 11 |
| Was kostet ein Architekt oder Planer?..... | 12 |
| Wie findet sich der Richtige? | 12 |
| 2.2 Zulässigkeit des Bauvorhabens..... | 13 |
| Wo und wie darf man bauen? – Das Baurecht | 13 |
| Das Bauplanungsrecht | 13 |
| Der Flächennutzungsplan..... | 13 |
| Der Bebauungsplan | 14 |
| Das Aufstellungsverfahren..... | 14 |
| Bauen im Bebauungsplangebiet..... | 14 |
| Bauen im unverplanten Innenbereich | 14 |
| Bauen im Außenbereich | 14 |
| Das Bauordnungsrecht..... | 15 |
| 2.3 Beratung bei den Bauämtern | 15 |
| Das Bauamt bei der Kreisverwaltung..... | 16 |
| Die Bauämter bei den Verbandsgemeinden und der Stadt Lahnstein | 17 |
| Stadtverwaltung Lahnstein | 17 |
| Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems..... | 18 |
| Verbandsgemeindeverwaltung Braubach | 19 |
| Verbandsgemeindeverwaltung Diez | 20 |
| Verbandsgemeindeverwaltung Hahnstätten | 21 |
| Verbandsgemeindeverwaltung Katzenelnbogen | 22 |
| Verbandsgemeinde Loreley | 23 |
| Verbandsgemeindeverwaltung Nassau | 24 |
| Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten | 25 |
| 2.4 Beratung bei Fachbehörden | 25 |
| 2.5 Förderung | 26 |
| Förderung aus Mitteln der Dorferneuerung | 27 |
| Ansprechpartner rund um die Dorferneuerung | 28 |
| Wohneigentumsförderung | 29 |
| Ansprechpartner für die Wohnraumförderung | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| Mittel der Denkmalpflege: Leben im Denkmal – kein Wohnraum “von der Stange” | 31 |
| Ansprechpartnerin untere Denkmalschutzbehörde..... | 32 |
| 2.6 Energieberatung | 32 |
| Energieberatung der Verbraucherzentrale..... | 32 |

| | |
|--|----|
| Vor Ort-Beratung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausführkontrolle (BAFA) | 33 |
| Energieberaterverbände | 33 |
| 3. Schritt: Das Genehmigungsverfahren | 33 |
| 3.1 Der Antrag | 33 |
| Der Bauantrag und die Bauvoranfrage | 33 |
| Befreiungsantrag/Abweichung | 34 |
| Nachbarbeteiligung und Baulasten | 35 |
| Unterschriften und Bauvorlageberechtigung | 35 |
| Die Vorprüfung | 35 |
| Der Ablauf bei uns | 35 |
| 3.2 Die verschiedenen Genehmigungsverfahren | 35 |
| Übersicht über die Genehmigungsverfahren | 35 |
| Das Freistellungsverfahren | 36 |
| Das vereinfachte Verfahren | 36 |
| Das „qualifizierte“ oder Vollverfahren | 37 |
| Genehmigungsfreie Vorhaben | 37 |
| 3.3 Die Genehmigung/ der Bescheid | 37 |
| Die Genehmigung | 37 |
| Sonderfall Bauvorbescheid | 37 |
| Geltungsdauer | 38 |
| Gebühren | 38 |
| Ablehnung | 38 |
| 3.4 Bitte nicht ohne! | 38 |
| 3.5 Andere Genehmigungen | 38 |
| 4. Schritt: Die Umsetzung | 39 |
| 4.1 Vor dem Baubeginn beachten! | 39 |
| 4.2 Sicherheit geht vor | 39 |
| 4.3 Umweltaspekte beim Bauen: Bauökologie | 40 |
| 4.3.1 Natürliche und regionale Baustoffe | 40 |
| Natursteine und Natursteinprodukte aus der Region | 41 |
| Natürliche Dämmmaterialien | 41 |
| Natürliche Putze und Farben | 41 |
| natürliche (Wohn-)Farben | 42 |
| 4.3.2 Bauabfälle – richtig entsorgen | 42 |
| 4.3.3 Regenwassernutzung | 45 |
| 4.3.4 Artenschutz an Gebäuden | 45 |
| 4.3.5 Naturgarten – Insel für heimische Tiere und Pflanzen | 46 |

Begrüßung: Die Abteilung Bauen, Planung und Umwelt ist für Sie da

Liebe Leserin, lieber Leser,

herzlich willkommen in unserem Bau- und Modernisierungsratgeber. Wir haben das Internet als Medium gewählt, weil es besser aktualisiert werden kann als eine Papierbroschüre und weil es im Internet weiterführende Seiten gibt, die wir in unseren Texten verlinkt haben.

In vier Schritten informieren wir Sie über Möglichkeiten des Bauens und Renovierens im Rhein-Lahn Kreis und über damit verbundene Themen.

Bauen und Renovieren sind Wirtschaftsfaktoren von Gewicht.

Wird ein Bauauftrag erteilt, so profitieren Architekten, Ingenieure, Baufirmen, Handwerker und so weiter.

Wird sogar ein Gewerbebetrieb errichtet, ist in der Regel die Schaffung von Arbeitsplätzen damit verbunden.

Deshalb möchten wir Sie als private/r oder gewerbliche/r Bauherr/in oder Besitzer/in eines Hauses gerne beraten, wie Ihr Vorhaben umsetzbar ist. Wichtig ist, dass Sie früh genug auf uns zukommen. Gerade bei größeren Vorhaben ist es von besonderer Bedeutung frühzeitig „alle an einen Tisch“ zu bekommen, damit das Verfahren später zügig laufen kann.

Wen Sie dazu ansprechen können, erfahren Sie im zweiten Schritt unter dem Stichwort „Beratung“.

Zunächst viel Spaß beim Lesen und Stöbern!

Haben Sie Anregungen oder Ergänzungswünsche?

Wenden Sie sich an:

andrea.kleinmann@rhein-lahn.rlp.de

Tel: 02603-972 250

Aufgaben der Abteilung

Bei der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn Kreises sind das Bauwesen, die Planungsbehörde und der Umweltschutz und in einer Abteilung zusammengefasst. Umweltschutz kann ohne wirtschaftliche Faktoren genauso wenig funktionieren wie eine bauliche Entwicklung ohne Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt. Die Zeiten in denen Ökologie und Umweltschutz als Hemmnisse, auch im Bereich des Bauens, betrachtet wurden, sind längst vorbei. Gesetze wie EEWärmG (Erneuerbare Energien Wärmegesetz) und EnEV (Energieeinsparverordnung) lassen die Verzahnung dieser Bereiche deutlich werden. Auch die Wirtschaft profitiert von der Nachfrage nach neuen Produkten für intelligente Gebäudetechnik, die dem Klimaschutz dient.

Zur Abteilung Bauen, Planung und Umwelt gehören folgende Behörden und Aufgaben:

| Aufgabe | Ansprechpartner/in | Mail-Adresse | Telefon |
|-------------------------------|---------------------------|--|----------------|
| Bauaufsicht und Bauverwaltung | Herr Horst Klöckner | horst.kloeckner@rhein-lahn.rlp.de | 02603-972 266 |
| Untere Planungsbehörde | Herr Horst Klöckner | horst.kloeckner@rhein-lahn.rlp.de | 02603-972 266 |
| Soziale Wohnraumförderung | Herr Jörg Vesper | joerg.vesper@rhein-lahn.rlp.de | 02603-972 254 |
| Untere Denkmalschutzbehörde | Frau Katja Laupert | katja.laupert@rhein-lahn.rlp.de | 02603-972 257 |
| Untere Naturschutzbehörde | Herr Michael Kießling | michael.kiessling@rhein-lahn.rlp.de | 02603-972 269 |
| Untere Wasserbehörde | Herr Jürgen Elbert | juergen.elbert@rhein-lahn.rlp.de | 02603-972 264 |
| Immissionsschutzbehörde | Herr Jürgen Elbert | juergen.elbert@rhein-lahn.rlp.de | 02603-972 264 |
| Untere Bodenschutzbehörde | Herr Jürgen Elbert | juergen.elbert@rhein-lahn.rlp.de | 02603-972 264 |
| Untere Abfallbehörde | Herr Peter Lenz | peter.lenz@rhein-lahn.rlp.de | 02603-972 258 |

1. Schritt: Vorüberlegungen

1.1 Neubau oder Kauf?

... ist eine spezielle Frage, die immer von den ganz persönlichen Umständen und Vorlieben der betroffenen Personen im Einzelfall abhängt. Aber vielleicht sollte man den folgenden Gedanken in die Entscheidung einbeziehen: Der Rhein-Lahn Kreis ist ein sehr ländlich strukturierter Kreis mit vielen kleineren Ortschaften. Bedingt durch den demografischen Wandel stehen in den Orten schon viele Häuser leer und zum Verkauf und in Zukunft werden es noch mehr werden. Oft lohnt es sich, vom günstigen Kaufpreis her aber auch wegen des besonderen Flairs eines älteren Gebäudes, diesem eine weitere Chance zu geben und es mit Modernisierungsmaßnahmen „fit für die Zukunft“ zu machen. Zudem trägt die Nutzung und Modernisierung eines Hauses im Ortskern dazu bei, unsere Dörfer attraktiv und lebendig zu halten.

Der Umbau bzw. die Sanierung eines bestehenden Gebäudes kann auch gefördert werden.

Informationen dazu finden Sie im 2. Schritt unter „Förderung“.

1.2. Suche Grundstück oder Haus!

Suche Grundstück!

Hat man sich für einen Neubau entschieden, geht die Suche nach einem passenden Grundstück los.

Wenn Sie schon einen bestimmten Ort im Auge haben, wenden Sie sich am besten an die Bauämter der Verbandsgemeindeverwaltungen bzw. der Stadt Lahnstein um zu erfragen, wo sich Neubaugebiete mit zum Verkauf stehenden Bauplätzen befinden.

Reizvoll kann es aber auch sein, eine Baulücke im Ortskern bzw. Stadtgebiet zu schließen. Auch hier können Ihnen die Bauämter der Verbandsgemeinden und der Stadt Lahnstein sicherlich weiterhelfen.

Suche Haus!

Neben den zahlreichen gewerblichen Vermittlern und den privaten Anbietern gebrauchter Immobilien gibt es auch noch folgende Möglichkeit an ein Haus zu kommen:

Viele Verbandsgemeinden haben „Leerstandskataster“ oder Häuserbörsen angelegt und leiten Interessenten an die Eigentümer weiter.

Informationen darüber finden Sie im zweiten Schritt bei den „Bauämtern der Verbandsgemeinden“.

1.3. Was will ich erreichen – was muss ich erreichen?

Energie, in Form von Wärme oder Strom, ist kostbar.

Keiner möchte mehr als unbedingt nötig davon verbrauchen, sei es um den Geldbeutel zu schonen oder um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten oder beides.

Zur Senkung des Energiebedarfs von Gebäuden gibt es Vorschriften. Die wichtigsten sind die Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmG). Die Vorschriften stellen bestimmte, einzuhaltende Standards bei Neubau und Modernisierung auf.

1.3.1 Energetische Sanierung und Modernisierung

Vor der Modernisierung eines Hauses sollte man sich intensiv durch einen Gebäudeenergieberater beraten lassen. Informationen dazu im zweiten Schritt unter „Energieberatung“.

Neu ist, dass die EnEV 2009, im Unterschied zu ihrer Vorgängerin aus 2007, jetzt auch bei bestimmten Sanierungsmaßnahmen Vorgaben über einzuhaltende Werte macht.

Ein mögliches Ziel einer Gebäudesanierung kann das sog. Niedrigenergiehaus im Bestand sein.

Dabei kann durch verschiedene Maßnahmen, wie z.B. Wärmedämmung, Wärmeschutzfenster, Optimierung der Heizungsanlage, Einsatz erneuerbarer Energien u.s.w. der Wärmebedarf eines Altbaus auf weniger als 70 kWh/m² reduziert werden.

Weitere Informationen finden Sie hier:

<http://www.zukunft-haus.info/de/projekte/niedrigenergiehaus-im-bestand.html>

Aber auch eine energetische Sanierung, die dieses hohe Ziel nicht erreicht, senkt auf jeden Fall den Energieverbrauch Ihres Gebäudes, entlastet damit die Umwelt und erhöht den Wohnwert sowie den Wohnkomfort.

Passende Förderprogramme zur energetischen Sanierung und Modernisierung finden Sie im 2. Schritt unter "Förderung".

1.3.2 Neubau

Beim Neubau gilt es zunächst, sich im „Dschungel“ der Begriffe und Möglichkeiten zu orientieren.

Hier kommen folgende Fragen auf:

- Was ist der Standard, was muss ich machen?
- Will ich vielleicht etwas über den Standard hinaus tun und dafür bestimmte Förderungen in Anspruch nehmen?
- Welche Möglichkeiten gibt es?

Seit 1. Oktober 2009 gilt die EnEV 2009. Sie hat gegenüber der EnEV 2007 die energetischen Anforderungen an Neubauten, um ca. 30% verschärft. Das gilt insbesondere für die Wärmedämmung, die Dichtheit der Gebäudehülle und die Fenster.

Zusätzlich zum EnEV Mindeststandard sind die Anforderungen des EEWärmG einzuhalten. Danach ist verpflichtend der Einsatz von regenerativen Energien zur Wärmeerzeugung vorzunehmen (z.B. Solarthermie, Holzpellets oder Wärmepumpe) oder deren Ersatz durch andere Maßnahmen wie z.B. weitere Verbesserung der Dämmung.

1.3.3 Gebäudetypen und Hausbezeichnungen

Ein Überblick findet sich hier:

<http://de.wikipedia.org/wiki/Energiestandard>

Richt- bzw. Kennwerte der EnEV 2009 sind nur noch der Jahres-Primärenergiebedarf und der Transmissionswärmeverlust.

Der Primärenergiebedarf (Q_p) (kWh/m²a) berücksichtigt neben dem Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasser auch die Verluste, die von der Gewinnung des Energieträgers an seiner Quelle über Aufbereitung und Transport bis zum Gebäude entstehen. Damit werden die verschiedenen Heizsysteme in den Auswirkungen auf die Umwelt detailliert eingerechnet.

Der Transmissionswärmeverlust (H_T) entsteht infolge der Wärmeableitung beheizter Räume über die Umschließungsflächen, wie Wände, Fußboden, Decke, Fenster. Je kleiner dieser Wert, desto besser die Dämmung.

Im Unterschied zur geltenden Regelung definierten die Bestimmungen der Vergangenheit die Grenzwerte für Wohngebäude auch über den Heizwärmebedarf, siehe Tabelle unten. Davon abgeleitet, also über den Heizwärmeverbrauch pro qm Gebäudenutzfläche (nicht: Wohnfläche) und Jahr, wurden dann Bezeichnungen wie „Niedrigenergiehaus“, „3-Liter-Haus“ und „Passivhaus“ definiert:

| Wärmebestimmungen für Gebäude in Deutschland | spezifischer Energieverbrauch (Heizwärmebedarf) für Gebäude in kWh pro qm Gebäudenutzfläche pro Jahr |
|--|--|
| WSVO von 1977 | < 400 |
| WSVO von 1982 | < 300 |
| WSVO von 1995 | < 170 |
| EnEV 2001 | < 100 |
| EnEV 2002 | < 85 |
| „Niedrigenergiehaus“ | < 70 |
| „3-Liter-Haus“ | < 30 |
| Passivhaus | < 15 (hier: qm Wohnfläche/a) |

Dagegen die Hausbezeichnungen (nicht mehr aktuell) unter Berücksichtigung des Primärenergiebedarfs:

| Hausbezeichnung | Jahres-Primärenergiebedarf in kWh pro m ² Gebäudenutzfläche |
|---------------------------------|--|
| KfW-Effizienzhaus 40 (EnEV2004) | < 40 |
| KfW-Effizienzhaus 60 (EnEV2004) | < 60 |

Hier die heute gültigen, an die EnEV 2009 angelehnten Gebäudebezeichnungen: KfW-Effizienzhaus 70(EnEV2009):

Der Jahres-Primärenergiebedarf darf maximal 70 % und der Transmissionswärmeverlust darf maximal 85 % der nach EnEV2009 zulässigen Werte erreichen.

KfW-Effizienzhaus 85(EnEV2009)

Der Jahres-Primärenergiebedarf darf maximal 85 % und der Transmissionswärmeverlust darf maximal 100 % der nach EnEV2009 zulässigen Werte erreichen.

Welche Werte nach der EnEV 2009 zulässig sind, kann nicht pauschal beantwortet, sondern muss immer im Einzelfall berechnet werden.

[http://www.kfw-foerderbank.de/DE Home/BauenWohnen/Privatpersonen/index.jsp](http://www.kfw-foerderbank.de/DE/Home/BauenWohnen/Privatpersonen/index.jsp)

... und hier noch weitere Gebäudebezeichnungen:

Nullenergiehaus

Das Nullenergiehaus ist eine Weiterentwicklung des Passivhauses. Es ist ein Gebäude, das rechnerisch in der jährlichen Bilanz keine externe Energie (Elektrizität, Gas, Öl) bezieht. Die benötigte Energie (für Heizung, Warmwasser usw.) wird im bzw. am Haus selbst erzeugt.

<http://www.energiesparhaus-ratgeber.de/energiestandards/energiestandards-von-energiesparhausern-nullenergiehaus-plusenergiehaus.php>

Energiegewinn- oder Energieplushaus

Dieses Haus produziert mehr Energie, als seine Bewohner verbrauchen. Dies wird durch konsequente passive und aktive Nutzung solarer Energie und Einsatz moderner Gebäudetechnik erreicht. Das warme Wasser wird mittels solarthermischer Anlagen erzeugt und am Haus befinden sich Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und -einspeisung, die dann das Energie-Plus ausmacht.

<http://www.solarserver.de/news/news-7618.html>

<http://www.plusenergiehaus.de/>

Fazit aus all diesen Möglichkeiten und Anforderungen:

Wenn sie einen Neubau planen, geht dies nicht ohne umfassende, qualifizierte Beratung und Auseinandersetzung mit den verschiedenen Möglichkeiten.

Passende Förderprogramme zum energieeffizienten Bauen finden sie im 2. Schritt unter "Förderung".

1.4. Sonderfall Gewerbeansiedlung

Die Wirtschaftsförderung hilft dem Gewerbe auf die Sprünge

Wirtschaftskraft und gesamtwirtschaftliches Klima des Rhein-Lahn-Kreises zu stärken, ist Ziel der Wirtschaftsförderungs-Gesellschaft Rhein-Lahn mbH, kurz WFG.

Gewerblichen Investoren und ansiedlungswilligen Unternehmen ist die WFG zentraler Ansprechpartner und Mittler zu örtlichen Behörden und überregionalen Institutionen in Verfahrens-, Förderungs- und Standortfragen.

Bei größeren gewerblichen Bauvorhaben führt die Wirtschaftsförderung Investoren und Fachbehörden am "Runden Tisch" mit dem Ziel zusammen, Planungen im Interesse einer zügigen Umsetzung auf gesetzliche Vorgaben abzustimmen und über das Genehmigungsverfahren zu unterrichten.

Durch Vorträge, Seminare, Standpräsentationen und Pressearbeit sowie in jährlich rund 200 Beratungsgesprächen informiert die WFG Unternehmen und Existenzgründungswillige des Landkreises über Förderprogramme von Bund und Land. Sie vermittelt Kontakte zu den Gründer- und Förderbanken. In Einzelfällen koordiniert und begleitet die WFG Gesprächstermine gewerblicher Investoren bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz in Mainz.

Bestrebungen der Kommunen zur Vermarktung von Gewerbeflächen unterstützt die Wirtschaftsförderungs-Gesellschaft Rhein-Lahn durch das Gewerbeflächen-Informationssystem via Internet unter der Adresse www.gewerbeflaechen-rhein-lahn.de.

Bei regelmäßigen Betriebsbesuchen informiert sich die WFG über auftretende Probleme der Unternehmer, um nach Möglichkeit Hilfestellung geben zu können.

In Zusammenarbeit mit diversen Partnern schafft sie im Rahmen von Veranstaltungsreihen Foren der Information und Kommunikation für heimische Unternehmen: Der „Jahresempfang der Wirtschaft im Rhein-Lahn-Kreis“, das „Rhein-Lahn-Forum Existenzgründung und -sicherung“ und der „Kreishandwerkertag“ sind Beispiele dafür.

Nicht nur ideell, sondern auch materiell hilft die WFG der Wirtschaft des Kreises „auf die Sprünge“. Existenzgründerinnen und Existenzgründern im Bereich Handwerk winkt ein Zuschuss von bis zu 2.000 Euro. Hotelbetriebe, die nach den „Sternen“ greifen, können einen Investitionszuschuss von maximal 2.600 Euro erhalten. Die Ausbildung kann mit einmalig 1.000 Euro pro zusätzlicher Lehrstelle gefördert werden. Grundsätzliche Voraussetzung für die WFG-Förderung ist ein formloser Antrag vor Maßnahmebeginn.

Um die DSL-Situation im Rhein-Lahn-Kreis zu verbessern, führt die WFG Bürgermeister/innen und Anbieter zusammen und steht den Kommunen des Kreises mit Rat zur Seite.

Die Themen „Energieeffizienz“ und „Erneuerbare Energien“ und ihre Bedeutung für die Betriebe im Rhein-Lahn-Kreis hat die WFG gegenwärtig besonders in den Fokus gerückt. Hierzu zählt das Engagement für Projekte wie das „100-Dächer-Programm“ zur Förderung der Einrichtung solarthermischer Anlagen, das „Forum Zukunftsfähiges Haus“ und das Erstinformationsgespräch zur Erschließung von Energieeffizienzpotenzialen in Betrieben.

Auch in die touristische Weiterentwicklung der Region zwischen Rhein, Lahn und Aar, in die beiden Welterben Oberes Mittelrheintal und Limes, in die Bewerbung von Rheinsteig, Lahnwanderweg und Geopark Westerwald-Lahn-Taunus sowie in die Vermarktung regionaler Produkte bringt sich die WFG ein. Mitgliedsbeiträge von rund 90.000 Euro jährlich fließen in touristische Vereine und Verbände wie „Tal der Loreley“ und „Lahn-Taunus-Touristik“.

Darüber hinaus beleben die Wirtschaftsförderer den heimischen Tourismus projektbezogen. Jüngste Zeugnisse sind Zuschüsse für das Limes-Kastell in Pohl und die Herausgabe touristischer Themenkarten wie „Museumsstraße Rhein-Lahn“, „Burgenlandschaft Rhein-Lahn“, „Kirchenkreis Rhein-Lahn“, „Jakobswege Rhein-Lahn“, „Radkarte Rhein-Lahn“ und der „Limes-Atlas“.

Ansprechpartner:
Wolf-Dieter Matern (Geschäftsführer)
Tel. 02603/972-262

Monika Kühne
Tel. 02603/972-263

Fax 02603/972-151
E-Mail: wfg@rhein-lahn.rlp.de
Internet: www.wfg-rhein-lahn.de.

2. Schritt: Planung, Beratung und Förderung

2.1 Architekten und Entwurfsverfasser

Im Team zum Ziel – Bauherren und Architekten

Was tut eigentlich der Architekt - so ein Plan ist doch schnell gezeichnet?

Diese Frage ist beantwortet, wenn man sich die Abläufe beim Bauen einmal genauer anschaut:

Bei der Planung und Realisierung eines Eigenheims oder neuen Firmengebäudes müssen die unterschiedlichsten Interessen und Erfordernisse gegeneinander abgewogen werden. Es gilt die rechtlichen Bedingungen, die Lage und Größe des Grundstücks und schließlich die verfügbaren finanziellen Mittel mit den Wünschen und Vorstellungen des Bauherren unter einen Hut zu bringen.

Dies alles ist Aufgabe des Planers. Seine Leistungen gehen von der Beratung über die Planung, Ausschreibung und Bauleitung bis hin zur ständigen Kostenkontrolle. Die fertig gezeichneten Pläne sind demnach nicht alles, sondern lediglich ein kleiner Teil der Architektenleistung.

Auf dem Weg zum neuen Haus gibt es mehrere, aufeinander aufbauende Schritte, die Bauherr und Architekt gemeinsam gehen:

Am Anfang steht die "Grundlagenermittlung" bei der Architekt und Bauherr die Aufgabenstellung klären. Bei den ersten Überlegungen darüber, wie und was gebaut wird, sollte auch die künftige familiäre Entwicklung berücksichtigt werden: Verlassen die Kinder bald den Haushalt? Gibt es Angehörige, die vielleicht in einigen Jahren betreut werden müssen? Wie wird das Haus in 20 oder 30 Jahren genutzt werden? Kommt man auch im Alter und mit eingeschränkter Bewegungsfreiheit im neuen Zuhause zurecht? Welche Unterhaltungskosten entstehen morgen aus den Planungsentscheidungen von heute?

Ist diese erste Hürde genommen, folgt die "Vorplanung". Hier werden die Ergebnisse der Grundlagenermittlung mit den Wünschen des Bauherren in Einklang gebracht, alternative Vorentwürfe in Form von Skizzen erstellt. Parallel dazu erfolgt eine erste Kostenschätzung.

Haben sich die künftigen Eigentümer für einen Entwurf entschieden, ist der nächste Schritt die "Entwurfsplanung":

Nach Einbeziehung von Fachleuten (z.B. Statikern), sowie ersten Verhandlungen mit den zuständigen Behörden werden die Baupläne erarbeitet und eine Kostenberechnung erstellt.

Bei der anschließenden "Genehmigungsplanung" werden die notwendigen Bauunterlagen vom Architekten bei der Baubehörde eingereicht, ggf. wegen erfolgter Auflagen noch einmal geändert und vervollständigt.

Liegt die Genehmigung vor, erfolgt die Werk- bzw. Ausführungsplanung, d.h. es werden Pläne erstellt, die so ins Detail gehen, dass die Firmen auf der Baustelle danach bauen können. Diese Pläne sind auch die Basis für die Mengenermittlungen und genauen Leistungsbeschreibungen in den

“Leistungsverzeichnissen”. Mit den Leistungsverzeichnissen werden Angebote von Firmen eingeholt. Der Architekt bewertet sie. Er ermittelt das jeweils beste Gebot für den Bauherren, damit dieser die Aufträge vergeben kann. Der Architekt fertigt jetzt einen Kostenvoranschlag.

Die letzte Phase ist die eigentliche Bauphase. Im Rahmen der Bauleitung überwacht und koordiniert der Architekt die Arbeiten der einzelnen Handwerker, achtet auf die Einhaltung des vereinbarten Zeitplans und prüft alle eingehenden Rechnungen. Er veranlasst die Beseitigung etwaiger Mängel bei der Bauausführung und stellt Gewährleistungsfristen zusammen – bis zur endgültigen Fertigstellung des Hauses.

Was kostet ein Architekt oder Planer?

Die Bezahlung eines Planers richtet sich nach der "Honorarordnung für Architekten und Bauingenieure" (HOAI). In dieser ist die Höhe des Honorars (u.a. in Anlehnung an die Bausumme, die Komplexität und den Schwierigkeitsgrad des Bauvorhabens) verbindlich festgelegt. Damit sind Honorarverhandlungen nahezu ausgeschlossen; der Bauherr wird so aber bei garantierter Leistung vor "Billiganbietern" geschützt.

Verträge mit Architekten können mündlich oder schriftlich geschlossen werden. Der schriftliche Vertrag gibt jedoch beiden Vertragspartnern mehr Sicherheit, da die zu erbringenden Leistungen und damit verbundenen Kosten genau festgelegt werden müssen. Nach der Honorarordnung sind unentgeltliche Vorleistungen des Architekten, wie die Erstellung unverbindlicher Planungsalternativen, unzulässig.

Für weitere Fragen zum Architektenrecht und zur Honorarordnung steht Ihnen die Architektenkammer gerne zur Verfügung; in Streitfällen kann dort auch ein Schlichtungsverfahren durchgeführt werden.

Wie findet sich der Richtige?

Nur wenn Architekt und Bauherr wirklich gut zusammenarbeiten, können die Wünsche und Vorstellungen des Bauherren optimal umgesetzt werden.

Es kommt also auf die richtige Wahl des Architekten an.

Hier kann die Architektenkammer Rheinland-Pfalz helfen. Sie versendet Adressenlisten von Architekten im näheren Umkreis, auf Wunsch mit Tätigkeitsschwerpunkten. Im Internet bietet sie eine Mitgliederdatei zur eigenen Recherche an (www.architekten-rheinland-pfalz.de). Eine Liste von Bauingenieuren gibt es bei der Kammer der beratenden Ingenieure.

Aber auch eine Empfehlung von Freunden und Bekannten kann hilfreich sein - und gefällt Ihnen ein Haus in der Nähe - warum erkundigen Sie sich nicht einfach nach dem Entwurfsverfasser?

Sinnvoll ist es in jedem Fall, sich von einigen Planern Referenzprojekte benennen zu lassen. So kann man am fertigen Objekt erkennen, ob die eigenen Vorstellungen zur Handschrift des Planers passen.

Ansprechpartnerin bei der
Architektenkammer Rheinland-Pfalz ist
Frau Henrike Hink

Postfach 11 50, 55001 Mainz
Telefon 06131/99 60 12 Telefax 06131/61 49 26

montags bis freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr.
e-mail: hink@akrp.de
Internet: www.architekten-rheinland-pfalz.de

Kammer der Beratenden Ingenieure:
Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz
Im Euler 9, 55129 Mainz
Tel.: 06131-59494, Fax 06131-592090,
Internet: www.ingenieurkammer-rlp.de

2.2 Zulässigkeit des Bauvorhabens

Wo und wie darf man bauen? – Das Baurecht

Wenn Sie eine Planerin/einen Planer gefunden haben, mit dem Sie Ihr Bauvorhaben verwirklichen wollen, sollten Sie zunächst mit ihr/ihm zusammen abklären, unter welchen Bedingungen Ihr Bauvorhaben auf dem konkreten Grundstück zulässig ist.

Das öffentliche Baurecht gliedert sich in zwei große Bereiche:
Das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht.

Das Bauplanungsrecht ist im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) des Bundes geregelt. Es beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.

Das Bauordnungsrecht konzentriert sich auf die Frage, wann und wie gebaut werden darf, es regelt also die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Diese Regelungen finden sich in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wieder. Damit ein Bauvorhaben genehmigt werden kann, muss es sowohl dem Bauplanungs- als auch dem Bauordnungsrecht entsprechen.

Das Bauplanungsrecht

Im Bauplanungsrecht des Bundes werden die planerischen Möglichkeiten, Verfahren und Zuständigkeiten für die Gliederung, Gestaltung und Bebauung von Flächen geregelt. Hierbei sind zwei Planungsstufen zu unterscheiden, die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Die Planungshoheit obliegt den Gemeinden.

Für die Aufstellung der Flächennutzungspläne sind die Stadt Lahnstein und die Verbandsgemeinden zusammen mit den Ortsgemeinden zuständig. Die Bebauungspläne werden im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Ortsgemeinde und Städte erstellt. Dabei sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Ein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht nicht.

Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet einer Stadt oder der jeweiligen Verbandsgemeinden im Rhein-Lahn-Kreis und ordnet die Flächen nach der Art ihrer Bodennutzung (z.B. Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen). Er dient als behördeninterne Planungsgrundlage und muss entsprechend der sich ändernden Voraussetzungen der städtebaulichen Entwicklung angepasst und nach

jeweils ca. 10 Jahren neu bearbeitet werden. Aus dem Flächennutzungsplan kann in der Regel kein unmittelbarer Anspruch auf die dargestellte Nutzung abgeleitet werden.

Der Bebauungsplan

Bebauungspläne werden von der Stadt bzw. den Ortsgemeinden aufgestellt und sind Ausdruck ihrer Planungshoheit. Die Pläne werden aus den Flächennutzungsplänen entwickelt.

Im Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festsetzungen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen usw.) für die städtebauliche Ordnung getroffen. Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren.

Das Aufstellungsverfahren

So nennt man das Verfahren, das zur Erstellung eines Bebauungsplans führt. Während des Aufstellungsverfahrens werden neben den zahlreichen Fachbehörden auch die Bürger zur vorgesehenen Planung angehört.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird während des Aufstellungsverfahrens öffentlich ausgelegt. Somit besteht für den Bürger ein „Mitspracherecht“ beim Prozess der Planerstellung. Ort und Dauer der Offenlage werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gegeben.

Bauen im Bebauungsplangebiet

Liegt das Grundstück im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, muss der Bauherr die Festsetzungen dieses Planes beachten. Außerdem muss die Erschließung gesichert sein. Dies ist dann der Fall, wenn bis zum Beginn der Benutzung des Gebäudes eine befahrbare öffentliche Straßenfläche hergestellt ist und die nötigen Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasser und Abwasser vorhanden sind.

Bauen im unverplanten Innenbereich

Liegt das Grundstück nicht in einem ausgewiesenen Baugebiet, so ist es in der Regel nur bebaubar, wenn es im so genannten „Innenbereich“ liegt. Dies bedeutet, dass das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen sein muss. Dort hat sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Zudem muss dort ebenfalls die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bauen im Außenbereich

Unter diesem Begriff werden alle Flächen beschrieben, welche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Dabei gilt der Grundsatz, dass der Außenbereich von jeder Bebauung und wesensfremden Nutzung frei zu halten ist. Er ist in erster Linie für die Land- und Forstwirtschaft, die Erhaltung der Natur sowie als Erholungsraum für die Menschen gedacht. Nur bei ganz bestimmten Vorhaben (z.B. Vorhaben privilegierter land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe etc.) kommt eine Zulassung solcher

Vorhaben im Außenbereich in Betracht. Auch hier muss dann die ausreichende Erschließung gesichert sein.

Sollten Sie Fragen zu der planungsrechtlichen Lage Ihres Grundstück haben oder Fragen zu den Festsetzungen Ihres Bebauungsplans wenden Sie sich am besten an die für die Bebauungspläne zuständigen Mitarbeiter/innen Ihrer Verbandsgemeinde.

Bei der Kreisverwaltung stehen Ihnen bei der Unteren Planungsbehörde mit Rat zur Seite:

Horst Klöckner (Referent Bauaufsicht):

02603-972 266

horst.kloeckner@rhein-lahn.rlp.de

und

Uli Schneider

02603-972 567

uli.schneider@rhein-lahn.rlp.de

und

Karl-Friedrich Maxeiner

02603-972 267

karl-friedrich.maxeiner@rhein-lahn.rlp.de

Das Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht ist Landesrecht und in der Landesbauordnung (LBauO), in den dazu erlassenen Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und kommunalen Satzungen enthalten. Dort sind die Anforderungen an das konkrete Bauvorhaben geregelt. Das sind z.B. Brandschutz, Standsicherheit, Abstandsflächen, Bauprodukte usw. sowie die verantwortlichen Personen und die Behördenzuständigkeiten. Ebenso sind in der Landesbauordnung Regelungen über den Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens enthalten.

Bitte beachten Sie, dass bei bestimmten Baugenehmigungsverfahren die Verantwortung zur Einhaltung der Vorschriften aus der Landesbauordnung allein beim Bauherren liegt! Das gilt besonders für die Abstandsvorschriften, die immer wieder zu Nachbarstreitigkeiten führen.

Im Zweifelsfall fragen Sie bei den für Ihre Verbandsgemeinde zuständigen Mitarbeitern der Kreisverwaltung nach.

2.3 Beratung bei den Bauämtern

Nachdem Sie einen Architekten oder Entwurfsverfasser gefunden haben, mit dem zusammenarbeiten möchten, ist es sehr sinnvoll, frühzeitig auf die zuständigen Bauämter zuzugehen, um die Genehmigungsfähigkeit Ihres Projekts abzuklären. Im Rhein-Lahn-Kreis gibt es drei Bauaufsichtsbehörden.

Bei der Kreisverwaltung in Bad Ems, der Stadtverwaltung in Lahnstein und der Verbandsgemeindeverwaltung in Diez.

Die untere Bauaufsichtsbehörde in Lahnstein bearbeitet alle Bauvorhaben im Stadtgebiet.

Die untere Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung ist zuständig für Bauvorhaben in allen kreisangehörigen Verbandsgemeinden. Eine Ausnahme gilt für die Verbandsgemeinde Diez. Diese bearbeitet bestimmte Bauvorhaben selbstständig, wie Wohngebäude bis zu vier Vollgeschossen oder gewerbliche Gebäude bis zu 600 qm Grundfläche und bis zu 7m Wandhöhe.

Das Bauamt bei der Kreisverwaltung

Das Bauamt finden Sie in der Kreisverwaltung in Bad Ems, Insel Silberau 1, 3. Stock. Öffnungszeiten sind montags- freitags 8.00 – 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 – 18.00 Uhr und nach Vereinbarung.

Beim Bauamt sind Verwaltungsfachleute und technische Fachleute angesiedelt.

Die Zuständigkeiten für Baugenehmigungen, Beratung und Baugenehmigungen sind wie folgt nach Verbandsgemeinden aufgeteilt:

| Bauaufsicht I | | | |
|--|--|------------|--------|
| Baugenehmigungen für die Verbandsgemeinden | | 02603-972- | Zimmer |
| Marion Portugall Marion.Portugall@rhein-lahn.rlp.de | Nassau, Nastätten, Braubach. | 253 | 307 |
| Rüdiger Groggel Ruediger.Groggel@rhein-lahn.rlp.de | | 361 | |
| Heinz Schupp Heinz.Schupp@rhein-lahn.rlp.de | Bad Ems | 555 | 306 |
| Bauverwaltung für die Verbandsgemeinden | | | |
| Christoph Borel-Jaquet Christoph.Borel-Jaquet@rhein-lahn.rlp.de | Nassau, Nastätten, Bad Ems | 260 | 303 |
| Jörg Vesper joerg.vesper@rhein-lahn.rlp.de | Braubach | 254 | 308 |
| Bauaufsicht II | | | |
| Baugenehmigungen für die Verbandsgemeinden | | | |
| Fred Eschenröder Fred.Eschenroeder@rhein-lahn.rlp.de | Loreley, Diez , Katzenelnbogen | 261 | 305 |
| Uli Beeres Ulrich.Beerer@rhein-lahn.rlp.de | | 553 | |
| Bauverwaltung für die Verbandsgemeinden | | | |
| Nicole Goldschmied Nicole.Goldschmied@rhein-lahn.rlp.de | Katzenelnbogen, Loreley, Hahnstätten, Diez | 251 | 303 |

Die Bauämter bei den Verbandsgemeinden und der Stadt Lahnstein

Stadtverwaltung Lahnstein

| | |
|-----------|--|
| Anschrift | Stadtverwaltung Lahnstein |
| | Johannesstraße 16 |
| | Postfach 2180 |
| | 56112 Lahnstein |
| e-mail | bauamt@stadt-lahnstein.de |
| Telefon | 02621 9140 |
| Fax | 02621 914-298 |

| | | |
|--------------|-------------------------|-------------------|
| Sprechzeiten | Montag - Mittwoch | 08:00 - 13:00 Uhr |
| | Dienstag | 14:00 - 16:00 Uhr |
| | Donnerstag - Freitag | 08:00 - 12:00 Uhr |
| | Donnerstag | 14:00 - 18:00 Uhr |

| Ansprechpartner | Name | Telefon | mail-Adresse |
|---------------------------|--------------------|---------------|--|
| Abteilungsleiter | Herr Becker | 02620 914-402 | th.becker@stadt-lahnstein.de |
| Bauanträge | | | |
| | Frau Weling | 02620 914-402 | b.weling@stadt-lahnstein.de |
| Bauleitplanung | | | |
| | Herr Hoß | 02620 914-408 | w.hoss@stadt-lahnstein.de |
| Abwasser | | | |
| | Herr Becker | 02620 914-402 | th.becker@stadt-lahnstein.de |
| Wohnungsbau- förderung | | | |
| | Herr Eschenauer | 02620 914-301 | u.eschenauer@stadt-lahnstein.de |

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems

| | |
|-----------|--|
| Anschrift | Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems |
| | Bleichstraße 1 |
| | Postfach 1153 |
| | 56130 Bad Ems |
| e-mail | vg@bad-ems.de |
| Telefon | 02603 7930 |
| Fax | 02603 793-190 |

| | | |
|--------------|------------|-------------------|
| Sprechzeiten | Montag - | |
| | Freitag | 08:30 - 12:00 Uhr |
| | Donnerstag | 14:00 - 18:00 Uhr |

| Ansprechpartner | Name | Telefon | mail-Adresse |
|------------------|----------------|---------------|--|
| Abteilungsleiter | Herr Brings | 02603 793-150 | a.brings@bad-ems.de |
| Bauanträge | | | |
| | Herr Schwabach | 02603 793-154 | g.schwabach@bad-ems.de |
| Bauleitplanung | | | |
| | Herr Figurski | 02603 793-151 | p.figurski@bad-ems.de |
| | Herr Brings | 02603 793-150 | a.brings@bad-ems.de |
| Wasser/Abwasser | | | |
| | Herr Günster | 02603 793-187 | p.guenster@bad-ems.de |

Verbandsgemeindeverwaltung Braubach

| | |
|-----------|--|
| Anschrift | Verbandsgemeindeverwaltung Braubach |
| | Friedrichstraße 12 |
| | Postfach 40 |
| | 56338 Braubach |
| E-Mail | vgbraubach@t-online.de |
| Telefon | 02627 9605 |
| Fax | 02627 9605-50 |

| | | |
|--------------|----------------------|--|
| Sprechzeiten | Montag - Mittwoch | 08:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 16:00 Uhr |
| | Donnerstag | 08:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 18:00 Uhr |
| | Freitag | 08:00 - 12:00 Uhr |
| | | |

| Ansprechpartner | Name | Telefon | mail-Adresse |
|------------------|----------------|---------------|--|
| Abteilungsleiter | Herr Kohl | 02627 9605-60 | raimund.kohl@vg-braubach.de |
| Bauanträge | | | |
| | Herr Kohl | 02627 9605-60 | raimund.kohl@vg-braubach.de |
| | Herr Görg | 02627 9605-65 | dieter.goerg@vg-braubach.de |
| Bauleitplanung | | | |
| | Herr Kohl | 02627 9605-60 | raimund.kohl@vg-braubach.de |
| Wasser/Abwasser | | | |
| | Herr Kohl | 02627 9605-60 | raimund.kohl@vg-braubach.de |
| | Herr Habermann | 02627 9605-63 | ewald.habermann@vg-braubach.de |

Verbandsgemeindeverwaltung Diez

| | |
|------------------|--|
| Anschrift | Verbandsgemeindeverwaltung Diez |
| | Louise-Sehr-Straße 1 |
| | Postfach 1364 |
| | 65582 Diez |
| e-mail | verwaltung@vgdiez.de |
| Telefon | 06432 5010 |
| Fax | 06432 501-242 |

| | | |
|---------------------|------------------|-------------------|
| Sprechzeiten | Montag - Freitag | 08:00 - 12:00 Uhr |
| | Montag | 14:00 - 16:00 Uhr |
| | Donnerstag | 14:00 - 18:00 Uhr |

| Ansprechpartner | Name | Telefon | mail-Adresse |
|------------------------|--------------|----------------|--|
| Abteilungsleiter | Herr Wilhelm | 06432 501-212 | w.wilhelm@vgdiez.de |
| Bauanträge | | | |
| | Frau Hess | 06432 501-216 | r.hess@vgdiez.de |
| | Herr Konrädi | 06432 501-207 | m.konraedi@vgdiez.de |
| Bauleitplanung | | | |
| | Herr Wilhelm | 06432 501-225 | a.wilhelm@vgdiez.de |
| Wasser/Abwasser | | | |
| | Herr Wenig | 06432 501-221 | w.wenig@vgdiez.de |
| | Herr Lotz | 06432 501-286 | t.lotz@vgdiez.de |

Verbandsgemeindeverwaltung Hahnstätten

| | |
|------------------|--|
| Anschrift | Verbandsgemeindeverwaltung Hahnstätten |
| | Austraße 4 |
| | Postfach 122 |
| | 65623 Hahnstätten |
| e-mail | post@vg-hahnstaetten.de |
| Telefon | 06430 9114 |
| Fax | 06430 9114-175 |

| | | |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Sprechzeiten | Montag - Freitag (außer Dienstag) | 08:00 - 12:00 Uhr |
| | Donnerstag | 14:00 - 19:00 Uhr |

| Ansprechpartner | Name | Telefon | mail-Adresse |
|------------------------|----------------|----------------|--|
| Abteilungsleiter | Herr Lotz | 06430 9114-130 | uwe.lotz@vg-hahnstaetten.de |
| Bauanträge | | | |
| | Herr Lotz | 06430 9114-130 | uwe.lotz@vg-hahnstaetten.de |
| | Herr Meyer | 06430 9114-131 | andreas.meyer@vg-hahnstaetten.de |
| Bauleitplanung | | | |
| | Frau Heck | 06430 9114-135 | bettina.heck@vg-hahnstaetten.de |
| Wasser/Abwasser | | | |
| | Herr Irrgang | 06430 9114-150 | michael.irrgang@vg-hahnstaetten.de |
| | Herr Meyer | 06430 9114-131 | andreas.meyer@vg-hahnstaetten.de |
| Dorferneuerung | | | |
| | Herr Steinbach | 06430 9114-142 | oliver.steinbach@vg-hahnstaetten.de |

Verbandsgemeindeverwaltung Katzenelnbogen

| | | |
|-----------|--|--|
| Anschrift | Verbandsgemeindeverwaltung Katzenelnbogen | m.poths@vg-katzenelnbogen.de |
| | Burgstraße 1 | |
| | Postfach 29 | |
| | 56368 Katzenelnbogen | |
| e-mail | post@vg-katzenelnbogen.de | |
| Telefon | 06486 9179 | |
| Fax | 06486 9179-21 | |

| | | |
|--------------|---------------------|-------------------|
| Sprechzeiten | Montag - Freitag | 08:00 - 12:00 Uhr |
| | Donnerstag | 14:00 - 18:30 Uhr |
| | | |

| Ansprechpartner | Name | Telefon | mail-Adresse |
|------------------|--------------|----------------|--|
| Abteilungsleiter | Herr Heuser | 06486 9179-30 | r.heuser@vg-katzenelnbogen.de |
| Bauanträge | | | |
| | Herr Würmlin | 06486 9179-44 | m.wuermlin@vg-katzenelnbogen.de |
| | Frau Gilcher | 016486 9179-36 | i.gilcher@vg-katzenelnbogen.de |
| Bauleitplanung | | | |
| | Herr Würmlin | 06486 9179-44 | m.wuermlin@vg-katzenelnbogen.de |
| Wasser/ Abwasser | | | |
| | Herr Heuser | 06486 9179-30 | r.heuser@vg-katzenelnbogen.de |

Verbandsgemeinde Loreley

| | |
|------------------|--|
| Anschrift | Verbandsgemeindeverwaltung Loreley |
| | Dolkstraße 3 |
| | Postfach 1120 |
| | 56346 St. Goarshausen |
| e-mail | vg.loreley@t-online.de |
| Telefon | 06771 9190 |
| Fax | 06771 919-135 |

| | | |
|---------------------|----------------------|-------------------|
| Sprechzeiten | Montag - Freitag | 08:00 - 12:00 Uhr |
| | Montag - Mittwoch | 14:00 - 16:00 Uhr |
| | Donnerstag | 14:00 - 18:00 Uhr |

| Ansprechpartner | Name | Telefon | mail-Adresse |
|------------------------|--------------------|----------------|--|
| Abteilungsleiter | Herr Gabel | 06771 919-118 | e.gabel@vg-loreley.de |
| Bauanträge | | | |
| | Herr Kreidel | 06771 919-153 | b.kreidel@vg-loreley.de |
| Bauleitplanung | | | |
| | Herr Debus | 06771 919-123 | j.debus@vg-loreley.de |
| Wasser/Abwasser | | | |
| | Herr Schumacher | 06771 919-124 | h.schumacher@vg-loreley.de |

Verbandsgemeindeverwaltung Nassau

| | |
|-----------|--|
| Anschrift | Verbandsgemeindeverwaltung Nassau |
| | Am Adelsheimer Hof 1 |
| | Postfach 1107 |
| | 56371 Nassau |
| e-mail | poststelle@vgnassau.de |
| Telefon | 02604 9702 |
| Fax | 02604 9702-58 |

| | | |
|--------------|----------------------|-------------------|
| Sprechzeiten | Montag - Freitag | 07:30 - 12:30 Uhr |
| | Montag - Mittwoch | 13:30 - 16:00 Uhr |
| | Donnerstag | 13:30 - 18:00 Uhr |

| Ansprechpartner | Name | Telefon | mail-Adresse |
|------------------|----------------------|---------------|--|
| Abteilungsleiter | Herr Schuster | 02604 9702-52 | g.schuster@vgnassau.de |
| Bauanträge | | | |
| | Herr Schuster | 02604 9702-52 | g.schuster@vgnassau.de |
| | Herr Hahn | 02604 9702-40 | m.hahn@vgnassau.de |
| Bauleitplanung | | | |
| | Herr Minor | 02604 9702-49 | f.j.minor@vgnassau.de |
| Wasser/Abwasser | | | |
| | Herr Ruckdeschel | 02604 9702-62 | w.ruckdeschel@vgnassau.de |
| | Herr Pfennigwerth | 02604 9702-63 | d.pfennigwerth@vgnassau.de |

Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten

| | |
|------------------|--|
| Anschrift | Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten |
| | Bahnhofstraße 1 |
| | Postfach 1242 |
| | 56352 Nastätten |
| e-mail | post@vg-nastaetten.de |
| Telefon | 06772 8020 |
| Fax | 06772 802-26 |

| | | |
|---------------------|------------------|-------------------|
| Sprechzeiten | Montag - Freitag | 08:00 - 12:00 Uhr |
| | Donnerstag | 14:00 - 18:00 Uhr |

| Ansprechpartner | Name | Telefon | mail-Adresse |
|------------------------|------------------|----------------|--|
| Abteilungsleiter | Herr Wysk | 06772 802-11 | hans.wysk@vg-nastaetten.de |
| Bauanträge | Frau Merenberger | 06772 802-42 | sabrina.merenberger@vg-nastaetten.de |
| Bauleitplanung | Herr Hofmann | 06772 802-43 | willi.hofmann@vg-nastaetten.de |
| Wasser/Abwasser | Herr Kuhn | 06772 802-51 | juergen.kuhn@vg-nastaetten.de |
| | Herr Solinski | 06772 802-71 | ralf.solinski@vg-nastaetten.de |
| Abfallbeseitigung | Frau Jacobi | 06772 802-44 | renate.jacobi@vg-nastaetten.de |

2.4 Beratung bei Fachbehörden

Im Baugenehmigungsverfahren können noch andere Rechtsgebiete eine Rolle spielen, z.B. das Wasserrecht oder das Denkmalrecht.

Es kann daher sein, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von Fachbehörden Genehmigungen und Stellungnahmen durch die Bauaufsicht einzuholen sind.

Deswegen ist es sehr sinnvoll, neben der Beratung durch die Bauaufsicht auch die der betroffenen Fachbehörde einzuholen.

Im folgenden benennen wir einige Fälle, die recht häufig vorkommen und bei denen ein Kontakt mit den zuständigen Fachbehörden vor Antragstellung sehr sinnvoll ist:

- Sie wollen ein denkmalgeschütztes Haus umbauen oder planen einen Neu- oder Umbau in der Umgebung eines Denkmals? In diesem Fall brauchen Sie neben der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung.

Beratung erhalten Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung:

Katja Laupert
02603-972 257

katja.laupert@rhein-lahn.rlp.de

Dort erfahren Sie auch, ob Ihr Haus unter Schutz steht oder in der Nähe eines Denkmals liegt.

- Das Grundstück, welches Sie bebauen wollen, liegt an einem Gewässer oder in einem Überschwemmungsgebiet. In diesem Falle benötigen Sie neben der Baugenehmigung ggf. eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung oder eine wasserrechtliche Genehmigung. Beratung erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung:
Petra Simon: 02603-972 265
petra.simon@rhein-lahn.rlp.de
Jürgen Elbert: 02603 – 972 264
juegen.elbert@rhein-lahn.rlp.de
oder bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur:
Martin Hoffmann: 02602 - 152 165
Martin.Hoffmann@sgdnord.rlp.de
- Sie planen eine Baumaßnahme im Bereich einer Altlastverdachtsfläche. In diesen Fällen ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Baumaßnahme bodenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten sind. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Kreisverwaltung:
Uwe Weber: 02603-972 265
uwe.weber@rhein-lahn.rlp.de
oder bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur:
Gerold Leukel: 02602 - 152 145
gerold.leukel@sgdnord.rlp.de
- Baumaßnahmen im Außenbereich sind oftmals mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen und Störungen für Natur und Landschaft verbunden. Ferner können Bautätigkeiten im Innen- und Außenbereich artenschutzrechtlich – z. B. durch das Entfernen von Vogelnestern – relevant sein. Sie planen eine Baumaßnahme im Außenbereich oder sind sich nicht sicher, ob durch Ihre Baumaßnahme natur- und artenschutzrechtliche Belange berührt werden, dann setzen Sie sich bitte mit der unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung in Verbindung:

Helmut Meier: 02603-972 268
helmut.meier@rhein-lahn.rlp.de
Michael Kießling: 02603 – 972 269
michael.kiebling@rhein-lahn.rlp.de

2.5 Förderung

Für die Realisierung Ihrer Modernisierungsmaßnahmen oder den Erwerb von Wohneigentum (Objektankauf/Neubau) gibt es staatliche Förderprogramme in Rheinland-Pfalz, sei es in Form von Investitionszuschüssen oder verbilligten Darlehenszinsen. Daneben gibt es auch Steuererleichterungen.

Die Fördermöglichkeiten, die sich aus den Mitteln der Dorferneuerung, aus den Programmen der „Soziale Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz“ und aus dem Bereich Denkmalpflege ergeben, haben wir Ihnen im Folgenden kurz zusammengestellt:

Förderung aus Mitteln der Dorferneuerung

Zur Förderung der Dorferneuerung gewährt das Land Zuwendungen.“ Was so lapidar in der rheinland-pfälzischen Verwaltungsvorschrift steht, ist in der Praxis ein Glücksfall für den ländlichen Raum.

Die Zuschüsse des Landes werden in erster Linie für eine bessere dörfliche Struktur eingesetzt. Als Verbesserungen der dörflichen Struktur sind vor allem Projekte, die eine Grundversorgung im Ort sichern, anzusehen. Dies tun etwa Lebensmittelläden, Bäckereien, Metzgereien etc. Weiteres Ziel ist die Schaffung oder der Erhalt wohnstättennaher Arbeitsplätze wie z. B. Handwerks- oder Gastronomiebetriebe. Als drittes Ziel wird mit der Dorferneuerung für die Neunutzung von leerstehenden Gebäuden und Erneuerung alter Bausubstanz angesehen. Hauptaufgabe der Dorferneuerung ist es also, die gewachsenen, historischen Dorfstrukturen vor einem möglichen Verfall zu bewahren. Gleichzeitig sollen die Arbeits- und Lebensbedingungen der Dorfbewohner unter Wahrung der Dorf- und Landschaftsstruktur verbessert werden.

Förderung setzt abgestimmtes Konzept voraus

Entscheidende Voraussetzung zur Förderung einer Dorferneuerungsmaßnahme ist ein abgestimmtes Dorferneuerungskonzept der Gemeinde. Intention eines solchen Konzeptes ist es dabei, die Weiterentwicklung einer Gemeinde auf eine solide Planungsbasis zu stellen. Des Weiteren können aus diesem Konzept die Gestaltungsanforderungen wie z. B. Form und Material von Fenstern und Klappläden, Dächern, Verputz, Dachgauben, Haustüren sowie von Freianlagen etc. entnommen werden.

Fachkundige Ortsplaner unterstützen die Gemeinden bei ihrer Dorferneuerungsarbeit. Sie geben beispielsweise privaten Bauherrn Hinweise zur ortsgerechten Gestaltung Ihrer Gebäude und zu Fördermöglichkeiten. Sofern die Gemeinden über einen entsprechenden Vertrag mit den Ortsplanern verfügen, erfolgt die Beratung für den Bürger kostenlos.

Im Rhein-Lahn-Kreis erfüllen derzeit 102 Gemeinden die Grundvoraussetzung für Dorferneuerung, weil sie ein abgestimmtes Dorferneuerungskonzept aufgestellt haben.

Förderung von privaten Maßnahmen

Eine private Dorferneuerungsmaßnahme ist nur förderfähig, wenn die zuwendungsfähigen Kosten mindestens 7.669,00 € betragen. Hierbei können Eigenleistungen bis zu einer Höhe von 30 % der Gesamtkosten anerkannt werden, soweit sie nach Art und Umfang vertretbar und vor Beginn der Maßnahme bei der Antragstellung vereinbart worden sind.

Bei Privatmaßnahmen beträgt die Höhe der Landeszuwendung grundsätzlich bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten, höchstens jedoch 20.452,00 €. Da im Bereich des Rhein-Lahn-Kreises eine Vielzahl qualifizierter Fördermaßnahmen vorhanden sind, werden in der Regel abgestufte Fördersätze für die einzelnen Maßnahmen vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass auf Zuwendungen des Landes kein Rechtsanspruch besteht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet danach nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Nicht in den Genuss einer Förderung aus dem Dorferneuerungsprogramm gelangen Maßnahmen, die ganz oder überwiegend Schönheitsreparaturen darstellen und der Bauunterhaltung dienen. Weiterhin scheiden Vorhaben in Neubaugebieten sowie bereits begonnene Maßnahmen aus dem Förderrahmen aus.

Antragsverfahren

Dorferneuerungsmittel müssen vom Bauherrn beantragt werden. Die dazugehörigen Antragsvordrucke sind bei den örtlichen Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltungen zu erhalten. Ferner besteht über die Internetseite des Rhein-Lahn-Kreises (<http://www.Rhein-Lahn-Info.de>) die Möglichkeit, einen Antragsvordruck abzurufen. Diesem Antrag sind noch weitere Unterlagen, wie z. B. Lageplan, Fotos, Planskizzen, Kostenvoranschläge für einzelne Arbeiten oder eine Kostenaufstellung vom Architekten für die einzelnen Gewerke beizufügen. Diese Unterlagen werden über die Stadt-, Orts- oder Verbandsgemeindeverwaltungen an die Kreisverwaltung Rhein-Lahn gegeben. Durch die Kommunalabteilung des Kreises wird der Antrag federführend bearbeitet und nach Abstimmung mit weiteren betroffenen Referaten können die Fördergelder bewilligt werden.

Ansprechpartner rund um die Dorferneuerung

Ihre Ansprechpartner für Informationen und Fragen rund um die Bewilligung nach dem Dorferneuerungsprogramm sind:

Rainer Korn
Tel.: 02603/972-185

Alois Friesenhahn
Tel.: 02603/972-178

Benedikt Friesenhahn
Tel.: 02603/972-178

Horst Klöckner
Tel.: 02603/972-266

Fax: 02603/972-199

E-Mail: referat10@rhein-lahn.rlp.de

Wohneigentumsförderung

So fördert der Staat privates und umweltfreundliches Bauen

Den Kauf, den Bau und den Ersatzneubau (Abriss und Wiederaufbau) von Wohngebäuden und Wohnungen zur Selbstnutzung unterstützt das Land Rheinland-Pfalz mit zinsverbilligten Darlehen, um insbesondere die hohe Anfangsbelastung einer Hausfinanzierung abmildern zu können. Ziel dieses Förderprogramms ist es, einkommensschwächere Haushalte bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen.

Hierfür muss zunächst eine Förderbestätigung bei der jeweils zuständigen Kreis- bzw. Stadtverwaltung beantragt werden (Hausbankenverfahren). Wesentlich für den Erhalt dieser Förderbestätigung ist die Einhaltung einer angemessenen Wohnflächengröße und die Höhe des Haushaltseinkommens. Das Haushaltseinkommen wird von der Förderstelle aus der Anzahl der Haushaltsangehörigen und deren Jahresbruttoeinkünfte gemäß dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ermittelt. Nach Erhalt der Förderbestätigung ist diese im Original dem finanzierenden Kreditinstitut (z. B. Hausbank) vorzulegen, damit das zinsverbilligte Darlehen bei der Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz (LTH) in Mainz beantragt werden kann.

An einem Beispiel lässt sich diese Art der Förderung anschaulich erläutern:

Haushaltseinkommen nicht mehr als 40 % über der Einkommensgrenze (Neubau)

| | |
|------------------------------|--|
| Haushaltsgröße: | 4-Personen-Haushalt (2 Erwachsene, beide unter 40 Jahre, 2 minderjährige Kinder) |
| Wohnfläche: | 140 qm (Wohnflächenobergrenze = 145 qm) |
| Jahresbruttoeinkommen: | 57.145 € |
| Errechnete Einkommensgrenze: | 38.080 € |
| Errechnetes Förderdarlehen: | 31.000 € (entsprechend dem o. g. Haushalt) |

Diesem Haushalt kann über einen Zeitraum von fünfzehn Jahren eine Zinsverbilligung für ein Darlehen von maximal 31.000 € gewährt werden, jedoch nicht mehr als 30 % der Gesamtkosten.

Mietwohnungsbau:

Der Bedarf an Mietwohnungen - insbesondere günstige Sozialwohnungen - war im Laufe der vergangenen Jahre und Jahrzehnte starken Schwankungen unterworfen. Während zu Beginn der 90er Jahre auch im Rhein-Lahn-Kreis fast von Wohnungsnot gesprochen werden konnte, hat sich die Situation inzwischen soweit entspannt, dass seit Jahren keine Nachfrage mehr am geförderten Mietwohnungsbau besteht.

Das Land Rheinland-Pfalz fördert jedoch weiterhin den Mietwohnungsbau oder den Erwerb von Belegungsrechten mit zinsvergünstigten Darlehen nach entsprechender Bedarfsermittlung. Im Gegenzug hierzu müssen bestimmte Mietobergrenzen eingehalten und/oder die Wohnungen an Wohnberechtigungsscheininhaber vermietet werden.

Modernisierung und umweltfreundliches Bauen:

Wohngebäude entsprechen oftmals schon wenige Jahren nach ihrer Errichtung nicht mehr der Energieeffizienz, die heute bzw. gemessen an der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009), als standardmäßig angesehen wird. Zudem steigen stetig die Preise für Öl, Gas, Strom, etc. Eine weitere Verschärfung der Preisentwicklung ist höchst wahrscheinlich.

Um dem entgegen zu wirken, erscheinen Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere die zur Einsparung von Energie beitragen, unvermeidlich. Diese belasten jedoch den Hauseigentümer erheblich. Auch Vermieter sind auf Grund der entspannten Wohnungslage mehr oder weniger gezwungen zu modernisieren, da ansonsten die Wohnungen wegen zu hoher Nebenkosten nicht mehr vermietet werden können bzw. auf Verlangen kein entsprechender Energieausweis vorgezeigt werden kann.

Hierzu gibt das Land Rheinland-Pfalz weitere Förderanreize. Der Förderkatalog für ein Modernisierungsdarlehen umfasst eine Vielzahl von Maßnahmen. Die Höhe des zinsverbilligten Darlehens (ab 10.000 Euro Investitionsvolumen) kann bis zu 460 Euro pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche, höchstens jedoch in Höhe der voraussichtlichen Investitionskosten, betragen. Für die selbst genutzte Wohnung ist ebenfalls zunächst die erforderliche Förderbestätigung bei der jeweils zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu beantragen.

Alternativ zum Modernisierungsdarlehen gibt es die Möglichkeit der Zuschussförderung bei einer Gesamtinvestition zwischen 2.000 und maximal 10.000 Euro pro Wohnung. Maßnahmen zur Einsparung von Energie (Wärmedämmung), Ersatz vorhandener Bauteile zur Energieeinsparung (z. B. Fenster, Heizung), Nutzung alternativer und regenerativer Energien (z. B. Solarthermie), bauliche Maßnahmen für behinderten- oder seniorengerechtes Wohnen gemäß DIN 18025 Teil 2 und Einbau eines Aufzuges, können mit einem Zuschuss von maximal 2.500 Euro je Förderempfänger und Jahr gefördert werden. Bei der Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum ist ebenfalls das Haushaltseinkommen zu beachten. Soll eine vermietete Wohnung modernisiert werden, ist vor und insbesondere nach Abschluss der Arbeiten die anfängliche Kaltmiete (im Rhein-Lahn-Kreis außer Stadtgebiet Lahnstein von 4,65 € / qm) festgelegt. Über den Antrag auf Gewährung eines Investitionszuschusses entscheidet allein die jeweils zuständige Stadt- oder Kreisverwaltung (Behördenverfahren).

Weitere Informationen zu den einzelnen Förderprogrammen sind auch auf der Internetseite www.lth-rlp.de zu finden.

Hier engagiert sich übrigens auch der Bund mit eigenen Förderprogrammen. Informationen dazu sind erhältlich beim

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle in 65760 Eschborn,
Tel. 06196-908-625, www.bafa.de und bei der
Kreditanstalt für Wiederaufbau in 60046 Frankfurt/M.,
Tel. 0180-1335577, www.kfw.de

Hinweis:

Die Förderprogramme der „Sozialen Wohnraumförderung“ sind bei gleichzeitig beantragter Förderung nach dem „Dorferneuerungsprogramm“ für dieselbe Baumaßnahme ausgeschlossen.

Wegen der vielfältigen Fördermöglichkeiten für Wohngebäude im Rhein-Lahn-Kreis empfehlen wir Ihnen auf jeden Fall eine Vorprüfung bei der Förderstelle der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Ref. 6/60, Insel Silberau 1, 56130 Bad Ems, um Planungssicherheit erhalten zu können.

Ihre Ansprechpartner sind:

Herr Jörg Vesper

Tel.: 02603-972-254, Fax: 02603-972-6254,

E-Mail: joerg.vesper@rhein-lahn.rlp.de

P (gesamtes Kreisgebiet außer Verbandsgemeindeverwaltung Diez und Stadtverwaltung Lahnstein)

Herr Christoph Borel-Jaquet

Tel.: 02603-972-260, Fax: 02603-972-6260,

E-Mail: christoph.borel-jaquet@rhein-lahn.rlp.de

P (Zuständigkeitsbereich der Verbandsgemeindeverwaltung Diez)

Für die Förderstelle im Zuständigkeitsbereich der Stadtverwaltung Lahnstein ist Ihr Ansprechpartner:

Herr Uwe Eschenauer

Tel.: 02621-914-301, Fax: 02621-914-305,

E-Mail: u.eschenauer@lahnstein.de

Mittel der Denkmalpflege: Leben im Denkmal – kein Wohnraum “von der Stange”

Der Rhein- Lahn Kreis ist eine Kulturlandschaft der besonderen Art, gekennzeichnet durch fast 1400 unter Denkmalschutz stehende historische Gebäude. Dazu gehören Fachwerkhäuser und Scheunen, Hofanlagen, stattliche Villen, Schlösser, Burgen und Kirchen.,

Diese alten Gebäude haben Charme und Atmosphäre.

Ihr Erhalt und ihre Nutzung haben aber außerdem einen sehr wichtigen Nebeneffekt: die Ressource Boden wird geschont, indem man auf Vorhandenes zurückgreift.

Damit Reparaturen zum Erhalt oder der Modernisierung alter, geschützter Häuser sach- und fachgerecht ausgeführt werden und man tatsächlich auch in den Genuss der steuerlichen Vergünstigungen oder auch von Zuschüssen durch das Landesdenkmalamt kommt, hier ein paar Tipps und Hinweise:

Ein geschütztes Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung abgebrochen, umgestaltet oder in seinem Bestand und Erscheinungsbild verändert werden. Hierzu gehören auch die Fenstererneuerung, die Dacheindeckung und die Fassadengestaltung.

Für Baumaßnahmen, die zur Erhaltung eines Baudenkmals beitragen, werden steuerliche Vergünstigungen gewährt, vorausgesetzt die anfallenden Arbeiten werden vor Beginn der Maßnahme mit den Denkmalbehörden abgestimmt. Erst dann kann das Landesamt für Denkmalpflege die notwendige Bescheinigung für das Finanzamt ausstellen.

Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege bieten dafür gerne ihre Beratung, auch vor Ort, an.

Auch Mittel aus der Dorferneuerung und der sozialen Wohnraumförderung können genutzt werden.

Für alle Renovierungsmaßnahmen gilt, dass die früher vorherrschenden Baustoffe wie Holz, Naturschiefer, Sand, Ton, Lehm, Mineralien und die daraus hergestellten Produkte zum Einsatz kommen müssen. Denn sie schaffen nicht nur reizvolle und harmonische Fassaden sondern sorgen darüber hinaus auch für ein wohltuendes Raumklima in den Gebäuden.

Mit der richtigen Technik renoviert, kann gerade ein altes Gebäude eine sehr hohe Wohnqualität bieten.

Es gibt in der Region Handwerker, die sich auf die Restaurierung alter Bausubstanz spezialisiert haben. Sie stehen mit Rat und Tat zur Seite, wenn es um die nachträgliche Wärmedämmung, Fassadenreparaturen (bspw. an Fachwerkhäusern) oder den Erhalt bzw. die sach- und fachgerechte Erneuerung der Fenster geht. Denn gerade diesen kommt als "Augen des Hauses" eine sehr hohe Bedeutung zu.

Es lohnt sich also, den Rat der Denkmalbehörden und der Fachleute einzuholen.

Ansprechpartnerin untere Denkmalschutzbehörde

Den Rat der Denkmalbehörde gibt es bei:

Katja Laupert

Untere Denkmalschutzbehörde

Telefon 02603/972-257

2.6 Energieberatung

Je nachdem, was man vorhat, sei es die Modernisierung eines bereits eigenen Hauses, der Kauf einer gebrauchten Immobilie oder der Bau eines Passivhauses kann es sinnvoll sein, sich vorher beraten zu lassen.

Es gibt verschiedene Arten von Energieberatern und Energieberatung. Hier ein kurzer Überblick:

Energieberatung der Verbraucherzentrale

Die Verbraucherzentrale berät zu allen Energiesparmaßnahmen im und am Haus. Beratungsthemen sind Niedrigenergie- und Passivhäuser und die Energieeinsparverordnung, Wärmedämmung für Neu- und Altbau, Fenster und Wintergärten, Luftdichtheit und Lüftung, Feuchtigkeit und Schimmelbildung, Heizung und Warmwasserbereitung, Heizkörper und Regelung, Lüftung und Wärmerückgewinnung, Erdgas, Heizöl, Flüssiggas und Holz, Solar- und Fotovoltaikanlagen, Strom und Wärmepumpen sowie Förderprogramme.

<http://www.verbraucherzentrale-rlp.de/UNIQ116306501621750/link207A.html>

Es ist eine persönliche Beratung zu allen Fragen des Energiesparens im Haus und sie wird von Experten der Verbraucherzentrale nach Terminvereinbarung in über 30 Orten in Rheinland-Pfalz angeboten. Die Energieberatung ist kostenlos, da sie vom Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit gefördert wird.

Im Rhein-Lahn Kreis und in dessen Nähe wird die Beratung in folgenden Orten angeboten:

Diez:

<http://www.verbraucherzentrale-rlp.de/UNIQ113162048922538/link193889A.html>

Bad Ems:

<http://www.verbraucherzentrale-rlp.de/UNIQ116306510321863/link243312A.html>

Koblenz:

<http://www.verbraucherzentrale-rlp.de/UNIQ113162048922538/link195915A.html>

Montabaur:

<http://www.verbraucherzentrale-rlp.de/UNIQU113162048922538/link194029A.html>

Vor Ort-Beratung des Bundesamts für Wirtschaft und Ausführungkontrolle (BAFA)

Energiesparberatung für ältere Gebäude

<http://www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/index.html>

Es handelt sich um ein Förderprogramm für Gebäude-Energieberatung. Die Förderung wird als Zuschuss gewährt.

In einer Vor Ort - Energieberatung wird das Gebäude auf energetische Verbesserungs- und Sanierungsmöglichkeiten untersucht. Der aktuelle Energieverbrauch des Gebäudes wird in die Verlustbereiche Transmission, Lüftung, Wärmebrücken, solare Einstrahlung (= mögliche Wärmegegewinne) und Anlagentechnik aufgeteilt. Man erhält einen energetischen Gesamteindruck über das Gebäude und kann das Auftreten von Energieverlusten zuordnen.

In mehreren Sanierungsvarianten werden Fragestellungen wie zusätzliche Dämmung (Dachdämmung, Wanddämmung, Kellerboden, Kehlbalckenlage), Erneuerung von Fensterflächen (Fenster, Türen, Dachfenster), Verbesserung der Anlagentechnik wie Heizung und Warmwasserbereitung untersucht und speziell für das Gebäude berechnet.

Man erhält damit einen energetischen Ist-Zustand und umfangreiche zusätzliche Berechnungen und Empfehlungen für eine energetische Gebäudeverbesserung. Der Gebäude - Energieberater erstellt eine Kostenschätzung über zu erwartende Sanierungskosten und berechnet die CO₂ – Einsparungen. Er gibt Tipps zur Finanzierung und zur Nutzung von Förderprogrammen.

Energieberaterverbände

- Gebäude-Energieberater Rheinland-Pfalz e.V.
(Gebäude-Energieberater im Handwerk)
<http://www.gebaeude-energieberater.de/>
- GIH – Gebäudeenergieberater Ingenieure Handwerker <http://www.gih-bv.de/>
(Bundesverband)
<http://www.gih-rlp-doku.de/> (Landesverband Rheinland-Pfalz)

3. Schritt: Das Genehmigungsverfahren

3.1 Der Antrag

Der Bauantrag und die Bauvoranfrage

Der Bauantrag bzw. die Bauvoranfrage muss schriftlich in dreifacher Ausfertigung, bei gewerblichen Vorhaben vierfach, bei Ihrer Verbandsgemeindeverwaltung bzw. der Stadtverwaltung Lahnstein eingereicht werden.

Die Verbandsgemeindeverwaltung leitet Ihren Antrag dann an das Bauamt des Kreises weiter.

Antragsunterlagen gibt es bei den Bauvorlageberechtigten und beim Buchhandel sowie im Internet auf den Seiten des Finanzministeriums Rheinland Pfalz unter der Adresse <http://www.fm.rlp.de/service/vordrucke/#c2544> . Dort sind auch noch andere hilfreiche Formulare hinterlegt.

Zu den notwendigen Unterlagen für einen Bauantrag gehören:

- Das Bauantragsformular (einfach)
- Die Bauzeichnung im Maßstab 1:100. Einzelheiten hierzu, z.B. welche Darstellungen, Ansichten und Schnitte notwendig sind, weiß Ihr Planer.
- katasteramtliche Lagepläne im Maßstab 1:1000 mit Eintragung des Bauvorhabens
- Bei Vorhaben im Außenbereich ein Messtischblatt im Maßstab 1:25.000 (gibt es beim Katasteramt) oder als topographische Karte (gibt es im Buchhandel) mit Eintragung des Standorts des Vorhabens.
- Die Baubeschreibung bzw. die Betriebsbeschreibung bei Gewerbe (Tätigkeit des Betriebs, Abläufe, Zahl der Beschäftigten usw.). Durch die Baubeschreibung wird das Vorhaben erläutert. Es werden z.B. die verwendeten Materialien angegeben.
- Berechnungen der bebauten Fläche, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, die Rohbau- und Gesamtkosten des umbauten Raumes usw.
- Bautechnische Nachweise, wie Standsicherheitsnachweis (Statik) EnEV-Nachweis sowie ggf. der Schallschutznachweis. Diese sollten jedoch erst erstellt werden, wenn die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit feststeht.
- Die Darstellung der Grundstücksentwässerung. Zur Grundstücksentwässerung gehört die Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser. Näheres hierzu ist ebenfalls Ihrem Planer bekannt.
- Eventuell notwendige weitere Unterlagen, wie Prüfstatik, Brandschutznachweis, oder bei Außenbereichsvorhaben ein naturschutzrechtlicher Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen.
- Weiterhin ist ein statistischer Erhebungsbogen auszufüllen und einzureichen.

Bei einer Bauvoranfrage müssen Sie folgende Unterlagen dreifach über Ihre Verbandsgemeinde einreichen:

- Einen formlosen Antrag mit einer oder mehreren möglichst konkreten Fragestellung/en
- Lageplan mit Einzeichnung des geplanten Vorhabens; im Außenbereich zusätzlich ein Messtischblatt oder eine topographische Karte (s. Bauantrag)
- Eine Erläuterung bzw. ausführliche Beschreibung der geplanten Baumaßnahme und deren Nutzung.

Befreiungsantrag/Abweichung

Sollte es sich nicht vermeiden lassen, dass Ihr Vorhaben vom Bebauungsplan oder von der Landesbauordnung abweicht, dann müssen Sie einen entsprechenden Befreiungsantrag stellen bzw. eine Abweichung beantragen. Da beides nur im Ausnahmefall gewährt werden kann ist eine schriftliche Begründung notwendig.

Nachbarbeteiligung und Baulasten

Normalerweise bedarf ein Bauvorhaben nicht des Einverständnisses der angrenzenden Nachbarn. Es gibt aber bestimmte Vorschriften, die „nachbarschützend“ sind und die dazu führen können, dass die Nachbarn sich mit der jeweiligen Ausführung des Vorhabens einverstanden erklären müssen. Bekannteste Beispiele dazu sind die Abstandsflächenregelungen der LBauO. Mit der Abweichung von einer solchen Vorschrift muss der Nachbar einverstanden sein. Dies geschieht meistens dadurch, dass er oder sie auf allen Plänen sowie auf dem Lageplan unterschreibt.

Soll oder muss die Inanspruchnahme des nachbarlichen Grundstücks öffentlich-rechtlich gesichert werden, ist die Eintragung einer Baulast erforderlich.

Unterschriften und Bauvorlageberechtigung

Alle Unterlagen sind vom Bauherrn und von der/dem Bauvorlageberechtigten zu unterschreiben.

Sollte die Bauvorlageberechtigung Ihres Entwurfsverfassers uns noch nicht bekannt sein, weil er oder sie vielleicht aus einem anderen Bundesland kommt, so ist diese ebenfalls nachzuweisen.

Eine große Bitte von uns an Sie:

Bitte vergewissern Sie sich bei Ihrem Entwurfsverfasser, dass Ihre Unterlagen vollständig sind. Wenn nicht, müssen diese nachgefordert werden, was regelmäßig zu Verzögerungen im Genehmigungsverfahren führt. Und die machen weder Ihnen noch uns Spaß!

Die Vorprüfung

Wie oben schon gesagt, muss der Bauantrag über Ihre Verbandsgemeinde eingereicht werden. Dort findet eine Vorprüfung statt. Die Vorprüfung umfasst u.a. die wegemäßige Erschließung, die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, die Entsorgung von Abwasser, Einhaltung der Stellplatzverpflichtung usw..

Je nach Fall ist auch das Einvernehmen der betroffenen Ortsgemeinde einzuholen.

Ist das alles erfolgt, gibt die Verbandsgemeinde den Bauantrag an uns weiter.

Der Ablauf bei uns

Sobald Ihr von der Verbandsgemeinde weitergeleiteter Antrag bei uns eingeht, wird er registriert und erhält ein Aktenzeichen. Sie bekommen umgehend eine Eingangsbestätigung und die Mitteilung über den/die für Sie zuständige/n Sachbearbeiter/in.

Sodann findet eine Vollständigkeitsprüfung der Unterlagen statt. Das Ergebnis bekommen Sie mitgeteilt. Sollten die Unterlagen unvollständig sein, müssen Sie diese umgehend nachreichen.

Soweit erforderlich, werden von uns Fachbehörden beteiligt. Je nach Ausgang der Beteiligung erhalten Sie über das Ergebnis eine Zwischennachricht.

3.2 Die verschiedenen Genehmigungsverfahren

Übersicht über die Genehmigungsverfahren

Die Landesbauordnung sieht drei verschiedene Genehmigungsverfahren vor:

- Das Freistellungsverfahren
- Das vereinfachte Verfahren
- Das „qualifizierte“ oder „Vollverfahren“

Weiterhin gibt es Vorhaben, die

- genehmigungsfrei sind.

Das Freistellungsverfahren

Das in § 67 der rheinland-pfälzischen Bauordnung vorgesehene Freistellungsverfahren bedeutet die Freistellung bestimmter Vorhaben von der Prüfungs- und Genehmigungspflicht.

Es gilt nur für Vorhaben im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit gesicherter Erschließung.

Das Freistellungsverfahren hat den großen Vorteil, dass, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, Sie spätestens nach einem Monat mit dem Bauen beginnen können.

Und so läuft das Verfahren:

Die kompletten Bauantragsunterlagen müssen bei Ihrer Verbandsgemeinde oder der Stadt Lahnstein eingereicht werden. Dort muss innerhalb eines Monats entschieden werden, ob das Freistellungsverfahren Anwendung finden kann. Hören Sie nichts von Ihrer Verwaltung können Sie nach einem Monat mit dem Bauen anfangen. Stellt die Verbandsgemeinde/Stadt fest, dass Abweichungen vom Bebauungsplan vorliegen, wird das vereinfachte Genehmigungsverfahren beim Bauamt eingeleitet, dessen Ausgang dann abgewartet werden muss.

Wenn Sie also das schnelle Freistellungsverfahren nutzen möchten müssen Sie und ihre Planerin oder Ihr Planer darauf achten, dass alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Und noch etwas: Bei Vorhaben im Freistellungsverfahren tragen Sie als Bauherrin oder Bauherr bzw. ihr Entwurfsverfasser die alleinige Verantwortung dafür, dass alles bei der Realisierung richtig läuft.

Es gibt Fälle, in denen das Freistellungsverfahren zwingend vorgeschrieben ist und Fälle, in denen Sie zwischen Freistellungsverfahren und vereinfachtem Verfahren wählen können.

Zwingend vorgeschrieben ist es für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 – 3 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen, natürlich nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Weiterhin gibt es auch für andere Gebäude die Möglichkeit, das Freistellungsverfahren zu wählen. Dann müssen jedoch bestimmte Bedingungen erfüllt sein. Von dieser Möglichkeit wird in der Praxis wenig Gebrauch gemacht.

Das vereinfachte Verfahren

Eine weitere Genehmigungsvereinfachung ist in § 66 LBauO vorgesehen. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren kommt z.B. in Bereichen, in denen kein Bebauungsplan besteht in Frage oder bei Vorhaben die vom Bebauungsplan abweichen.

Es ist in der Regel zulässig bei:

- Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 – 3 einschl. ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen

- landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit nicht mehr als zwei Geschossen über der Geländeoberfläche
- Gewächshäuser bis zu 5 m Firsthöhe
- nicht gewerblich genutzte Gebäude bis zu 300 Kubikmeter umbauten Raumes
- oberirdische Garagen bis zu 100 Quadratmeter Nutzfläche
- Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude
- nicht gewerblich genutzte Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze
- Stellplätze, Sport- und Spielplätze
- Werbeanlagen und Warenautomaten.

Auch hier gibt es die Möglichkeit durch die Vorlage von bestimmten Gutachten, auch für größere Vorhaben das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchzuführen

Unsere Bauaufsicht prüft beim vereinfachten Verfahren jedoch nur, ob alle bauplanungsrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, wie z.B. Wasserrecht, Immissionsschutz, Denkmalrecht, eingehalten sind. Eine Überprüfung auf Bauordnungsrecht findet nicht statt. Dafür tragen Sie und Ihr/e Planer/in wiederum die Verantwortung.

Das „qualifizierte“ oder Vollverfahren

Für alle Vorhaben, die nicht im Freistellungs- oder vereinfachten Verfahren laufen können oder sollen, ist das „Vollverfahren“ durchzuführen. Hier werden von uns alle Aspekte des Vorhabens geprüft, also Planungsrecht, Ordnungsrecht und alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Genehmigungsfreie Vorhaben

§ 62 LBauO sieht eine Reihe von Vorhaben vor, die gänzlich baugenehmigungsfrei sind. Wir haben von einer Aufzählung an dieser Stelle abgesehen, da die Liste sehr lang ist und es immer wieder die eine oder andere Ausnahme gibt. Wenn Sie Fragen über die Genehmigungsfreiheit einzelner Vorhaben haben, wenden Sie sich bitte an uns.

Hinweis: Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Einhaltung des Baurechts. Auch hier sind Abweichungen vom Baurecht durch die Bauaufsicht zu genehmigen.

3.3 Die Genehmigung/ der Bescheid

Die Genehmigung

Bevor Sie Gebrauch von Ihrer Genehmigung machen, müssen Sie noch einige wichtige Dinge erledigen:

- Bestimmte Mitteilungen und bautechnische Nachweise vorlegen
- Bescheinigung über die Gebäudeabsteckung vorlegen

Einzelheiten dazu finden Sie im 4. Schritt unter Nr. 4.1

Sonderfall Bauvorbescheid

Sollten Sie einen positiven Bauvorbescheid auf Ihre Bauvoranfrage bekommen haben, dürfen Sie damit noch nicht bauen. Sie müssen erst einen Bauantrag stellen. Bitte bei der Planung die Hinweise im Bauvorbescheid beachten!

Geltungsdauer

Die Genehmigung/der Bauvorbescheid gelten jeweils bis zu vier Jahre nach der Zustellung. Spätestens dann muss mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden. Klappt dieses aus irgendwelchen Gründen nicht, kann auf schriftlichen Antrag vor Ablauf der Frist die Genehmigung jeweils bis zu vier Jahre verlängert werden.

Gebühren

Wie bei allen anderen Amtshandlungen fallen bei Bauvorbescheiden, Baugenehmigungen, Ablehnungen und Verlängerungen Gebühren an. Diese sind landeseinheitlich im Besonderen Gebührenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörden festgelegt.

Die Höhe des Gebührenbescheides richtet sich u.a. nach dem Rohbauwert und nach weiteren Beträgen, die für Stellungnahmen von Fachbehörden entstanden sind.

Ablehnung

Es kommt auch schon einmal vor, dass ein Bauantrag abgelehnt werden muss. Doch auch dann sind Sie nicht machtlos. Der Bescheid ist mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehen. Danach ist er mit einem Widerspruch und anschließend mit einer Klage vor dem Verwaltungsgericht anfechtbar.

3.4 Bitte nicht ohne!

Leider gibt es immer wieder Verstöße gegen das Baurecht. Sei es, dass ohne die erforderliche Genehmigung gebaut wird oder abweichend von dem genehmigten Plan. In beiden Fällen ist unsere Bauaufsicht gezwungen einzuschreiten, wenn uns Entsprechendes bekannt wird.

Verstöße gegen das Baurecht können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro belegt werden.

In Fällen, in denen eine nachträgliche Genehmigung der ungenehmigten Bautätigkeit nicht erfolgen kann, kann es zu einer Nutzungsuntersagung oder gar zu einer Beseitigungsverfügung kommen.

Bitte denken sie daran auch bei Nutzungsänderungen oder Umbauten am Bestand. Wenn Sie nicht sicher sind, fragen Sie uns!

3.5 Andere Genehmigungen

Sollte Ihr Bauvorhaben zusätzlich nach anderen Vorschriften genehmigungsbedürftig sein, z.B. nach Wasserrecht, Denkmalrecht oder Naturschutzrecht, so holt die Baugenehmigungsbehörde hierzu die notwendigen Genehmigungen bei den zuständigen Fachbehörden ein.

Die Entscheidungen dieser Behörden erhalten Sie zusammen mit der Baugenehmigung. Auch an die darin enthaltenen Nebenbestimmungen müssen Sie sich halten.

Versagt eine dieser Behörden ihre Genehmigung, so darf die Baugenehmigungsbehörde die Baugenehmigung nicht erteilen. Tritt dieser Fall ein, so erhalten Sie umgehend Nachricht von uns, damit Sie in Kontakt mit der Fachbehörde die möglichen Genehmigungshindernisse bereinigen können. Sollte das nicht möglich sein, können Sie im Rechtsmittelverfahren gegen den ablehnenden Bescheid der Fachbehörde vorgehen.

4. Schritt: Die Umsetzung

4.1 Vor dem Baubeginn beachten!

Bevor der Bagger anrollt müssen Sie noch einiges erledigen und beachten:

- Die Bedingungen und Auflagen in der Baugenehmigung müssen genau durchgelesen und beachtet werden. Oft ergeben sich daraus noch bestimmte Dinge, die zu erledigen sind.
- Eventuell sind noch fehlende bautechnische Nachweise, wie z.B. Statik Wärme- und Schallschutz bei uns vorzulegen.
- Zusammen mit der Genehmigung erhalten Sie einige Vordrucke die ausgefüllt wieder an das Bauamt zurückgeschickt werden müssen, wie z.B. die Baubeginnanzeige (später die Anzeige der Rohbaufertigstellung und der abschließenden Fertigstellung).
- Schließlich muss die Absteckung des Baukörpers durch eine sachkundige Person erfolgen.

Während der Bauphase müssen die genehmigten Baupläne und der Genehmigungsbescheid auf der Baustelle vorhanden sein.

Mit den Genehmigungsunterlagen wird Ihnen auch der bekannte „Rote Punkt“ ausgehändigt, der auf der Baustelle gut sichtbar anzubringen ist.

4.2 Sicherheit geht vor

Seit 1998 gilt die Baustellenverordnung, die der Sicherheit und dem Gesundheitsschutz aller auf der Baustelle Beschäftigten dient. Für die Einhaltung dieser Verordnung ist der Bauherr verantwortlich, er kann auch einen Architekten damit beauftragen.

Die wesentlichen Regelungen:

Der Bauherr muss in folgenden Fällen einen Sicherheitskoordinator bestellen und der zuständigen Gewerbeaufsichtsbehörde Mitteilung geben:

- wenn die voraussichtliche Gesamtdauer der Arbeiten auf der Baustelle mehr als 30 Arbeitstage beträgt, was beim Neubau meistens der Fall sein wird und
- die Gesamtzahl der gleichzeitig Beschäftigten 20 überschreitet oder
- der Gesamtumfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage übersteigt und mehr als ein Arbeitgeber beteiligt ist.

Vor Einrichtung der Baustelle hat dieser Sicherheitskoordinator den erforderlichen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan zu erstellen und im Verlaufe der Baumaßnahme dessen Einhaltung zu überwachen.

Name und Adresse des Bauherrn und des Sicherheitskoordinators sind auf der Baustelle gut sichtbar anzubringen.

Informationen rund um das Thema Sicherheit gibt es in den Internetseiten der Architektenkammer unter

<http://www.diearchitekten.org/?id=news.27&newsidx=141>

Unbedingt dran denken: Versicherung von Helfern!

Das gilt insbesondere für Häuser, die in Eigenleistung mit privaten Helfern wie Freunden, Nachbarn oder Kollegen entstehen. Für diese Helfer ist eine Versicherung bei der Bau-Berufsgenossenschaft Pflicht, private Versicherungen reichen nicht aus. Nur durch diese Pflichtversicherung wird der Bauherr von der Haftung für Leben und die Gesundheit seiner Helfer frei.

Für den Bauherren selbst und seinen Ehepartner ist die Versicherung freiwillig.

Kontakt:

Bau-Berufsgenossenschaft

Rheinland und Westfalen

Viktoriastr. 21, 42115 Wuppertal,

Tel.: 0202-3980, Fax: 0202-3981404

<http://www.bgbau.de/d/pages/index.html>

4.3 Umweltaspekte beim Bauen: Bauökologie

Unter Bauökologie versteht man die Berücksichtigung ökologischer Aspekte beim Bauen, so dass durch die Bautätigkeit und die verwendeten Materialien möglichst geringe Eingriffe in die Naturkreisläufe vorgenommen werden, d.h. Luft, Wasser und Boden möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Einzelheiten, weiterführende Links und Literaturhinweise finden Sie hier:

<http://www.umweltlexikon-online.de/RUBbauenwohnen/Bauoekologie.php>

Aus dem sehr umfassenden Thema haben wir an dieser Stelle nur ein paar Aspekte herausgenommen.

4.3.1 Natürliche und regionale Baustoffe

Unter natürlichen Baumaterialien versteht man solche, die möglichst keinen oder nur wenigen Bearbeitungsprozessen unterworfen wurden. Dazu zählen Holz, Natursteine, Lehm, Dämmprodukte aus nachwachsenden Rohstoffen und so weiter. Neben dem Verarbeitungsprozess spielen jedoch auch die Herkunft des Baustoffs, die Umstände der Gewinnung bzw. Fertigung und der Transport zunehmend im Bewusstsein der Konsumenten eine Rolle. Damit kommt die Regionalität der Stoffe ins Spiel.

Eine gute Zusammenstellung finden Sie hier: <http://www.natur-baustoffe.info/>

Und hier noch weitere Informationen zu einzelnen Baustoffen.

Holz

Als nachwachsender und klimafreundlicher Baustoff hat Holz einen besonderen Stellenwert, soweit er aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammt.

Pressemitteilung BMU:

<http://www.bmelv.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/2010/029-AI-Holzvorrat.html>

Informationen zu FSC:

<http://www.wwf.de/themen/waelder/nachhaltige-nutzung-fsc/>

Anwendungsmöglichkeiten:

<http://www.haus.de/PH2D/PH2DA/ph2da.htm?rubrik=127>

verschiedene Holzbauweisen:

<http://www.oekologisch-bauen.info/holzbau/holzbau.php>

Buchtipps:

„Praxis: Holzfassaden“ von [Ingo Gabriel](#)

„Preiswert bauen mit Holz: 31 kostengünstige moderne Einfamilienhäuser“ von Sabine Kampmann

Natursteine und Natursteinprodukte aus der Region

Unsere Region ist „steinreich“. Viele Natursteine kommen aus der Region oder werden als Natursteinprodukte mit Materialien aus der Region hier hergestellt.

Hier nur einige Beispiele:

Schiefer vom Rhein: <http://www.schiefermehl.de/>

Basalt aus der Eifel: <http://www.mendiger-basalt.de/>

Trachyt aus dem Westerwald: <http://www.bell-naturstein.de/>

Sandstein aus der Pfalz: <http://www.picard-natursteinwerk.de/>

Weitere Baustoffe mit natürlichen Materialien:

Bimssteine vom Mittelrhein: <http://www.bisotherm.de/aktuell/>

Tonziegel aus dem Westerwald: http://www.roeben.com/_ministerpraesident-kurt-beck-eroeffnet-neues-klinker-werk-in-bannberscheid-westerwald

Natürliche Dämmmaterialien

Die bekanntesten sind: Hanf, Flachs und Schafwolle.

Aber es gibt auch weniger bekannt Möglichkeiten.

<http://www.natur-baustoffe.info/daemmstoffe/>

Natürliche Putze und Farben

Hier sind die bekanntesten Varianten:

Lehmputze

<http://www.claytec.de/>

Buchtipps: „Handbuch Lehm- und Kalkputz: Baustoffkunde, Techniken, Lehmarchitektur“ von Gernot Minke, 38,00 EUR

und Kalkputze

<http://www.schaefer-krusemark.de/>

natürliche (Wohn-)Farben

<http://www.kreidezeit.de/index.htm>

<http://www.auro.de/>

Buchtipp: „Natürliche Farben Anstriche und Verputze selber herstellen“
von [Gerd Ziesemann](#) u.a. (momentan nur gebraucht erhältlich)

4.3.2 Bauabfälle – richtig entsorgen

Wo gebaut, modernisiert oder saniert wird entstehen die unterschiedlichsten Abfälle. Wie und wo können Erdaushub, Steine, Verpackungsmaterial, Isoliermaterial, Farbreste ordnungsgemäß entsorgt werden? Gibt es für das anfallende Verpackungsmaterial Rücknahmesysteme? Sind Entsorgungsnachweise erforderlich? Informationen zur umweltgerechten und kostengünstigen Entsorgung erhalten Sie bei der Abfallwirtschaftsberatung der Rhein-Lahn-Kreis Abfallwirtschaft: Tel. 0800/1030301, Fax 02603/972311, E-Mail: abfallwirtschaft@rhein-lahn.rlp.de, Internet: www.rhein-lahn-kreis-abfallwirtschaft.de

Die Vermeidung und Verwertung der Abfälle hat Vorrang

Wichtig ist, dass bereits bei der Bauplanung bzw. Ausschreibung die entsprechenden Maßnahmen berücksichtigt werden.

- Vermeidung von Bauabfällen

Die Prioritäten der Abfallwirtschaft sind eindeutig: Vermeiden, vermindern, verwerten. Erst wenn diese Maßnahmen ausgeschöpft sind, sollen Abfälle umweltverträglich beseitigt werden.

Die Rhein-Lahn-Kreis Abfallwirtschaft bietet die Nutzung einer Erdaushub- und Bausstoffbörse an. Im Rahmen der Börse werden Angebote und Nachfragen gesammelt und weitergeleitet. Vermittelt werden Erdaushub (u.a. Mutterboden) und Baustoffe (z.B. Pflastersteine)

Infos unter Tel.: 02603/972312 oder www.rhein-lahn-kreis-abfallwirtschaft.de

Tab.: **Möglichkeiten zur Vermeidung von Bauabfällen** (Beispiele)

| |
|--|
| Wiederverwendung von Bodenaushub (Bodenmodellierung auf dem Grundstück) |
| Einsatz von Mehrweggebinden und -systemen (z.B. Euro-Paletten) |
| Keine Verpackungen für witterungsbeständige Baustoffe |
| Rückgabemöglichkeiten für nicht benötigte Baustoffe und –chemikalien vereinbaren |
| Einsatz vorgefertigter Bauelemente |
| Verzicht auf schalungsintensive Bauformen |

- **Verwertung oder Beseitigung von Bauabfällen?**

Mit Inkrafttreten des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) wurde auch ein geänderter Abfallbegriff eingeführt. Generell sind alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Stoffe Abfälle. Man unterteilt in Abfälle zur

Verwertung und Abfälle zur Beseitigung. Die Verwertung hat immer Vorrang, sofern sie technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Nur das Trennen – am besten direkt auf der Baustelle - der Abfälle entsprechend ihrem Entsorgungsweg ermöglicht eine hochwertige Wiederverwertung und ermöglicht i.d.R. eine Kosteneinsparung. Die Fraktionen Glas, Kunststoffe, Metalle und Beton/Ziegel/Keramik sind, getrennt zu sammeln und einer Verwertung zuzuführen. Eine gemeinsame Erfassung dieser Fraktionen ist nur zulässig, wenn sie in einer Vorbehandlungsanlage in weitgehend gleicher Menge und Reinheit wieder aussortiert und einer Verwertung zugeführt werden.

- Bauabfälle werden in vier Hauptgruppen untergliedert:

Die nachfolgende Tabelle unterteilt Abfälle, die auf Baustellen anfallen können. Je sortenreiner getrennt wird, umso kostengünstiger wird die Entsorgung. Am einfachsten geschieht dies bereits während der Baumaßnahme an der Anfallstelle.

Tab.: **Bauabfallarten**

| Bodenaushub | Bauschutt | Straßenaufbruch | Baustellenabfälle |
|--|---|------------------------|---|
| nicht gefährliche Abfälle | | | |
| nicht schadstoffbelastet und sortenrein: | nicht schadstoffbelastet und sortenrein: z.B. Beton, Fliesen, Keramik, Mauerwerk, Ziegel | teerfrei | Abfälle zur Verwertung : Glas, Holz (unbehandelt), Kunststoff, Schrott, Verpackungen ... |
| nicht schadstoffbelastet, aber verunreinigt: d.h. vermischt mit anderen Abfällen | nicht schadstoffbelastet, aber verunreinigt: d.h. vermischt mit anderen Abfällen | | Abfälle zur Beseitigung : Deckenverkleidungen, Dachpappe, Gipskarton, Isoliermaterialien ... |
| gefährliche Abfälle | | | |
| schadstoffbelastet , z.B. ölhaltig | schadstoffbelastet , z.B. Asbestzement | teerhaltig | asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern (KMF), Holz (behandelt), Farben, Kleber, Lösemittel ... |

Die einzelnen Abfallarten werden grundsätzlich nach ihrer Eigenschaft „Schadstoffbelastung“ unterschieden in:

- nicht oder nur geringfügig schadstoffbelastete Abfälle und
- schadstoffbelastete Abfälle

Neben der Schadstoffbelastung können Abfälle auch mit Störstoffen verunreinigt (nicht sortenrein) sein.

Schadstoffbelastete Abfälle enthalten Stoffe, die Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen beeinträchtigen können. Störstoffe bringen in der Regel weder Gesundheits- noch Umweltgefahren mit sich. Sie behindern oder verhindern jedoch die Verwertung von Abfällen. Störstoffe müssen, wenn sie nicht getrennt erfasst und gesammelt werden, vor einer Verwertung aussortiert werden.

Erdaushub

Als Erdaushub werden natürliche, in ihren stofflichen Eigenschaften nicht nachteilig

veränderte Böden und Gesteine, die bei Baumaßnahmen anfallen bezeichnet. Erdaushub, der zur Verwertung abgegeben wird, darf nicht durch umweltschädliche Stoffe und nicht mit Bauschutt, Wert- oder Reststoffen vermischt werden. Augenscheinlich belasteter oder verunreinigter Erdaushub muss gesondert zwischengelagert und beprobt werden. Eine Bewertung des Gefährdungspotentials sowie die Genehmigung des Entsorgungsweges ist erforderlich.

Bauschutt

Als Bauschutt werden Abfälle bezeichnet, die überwiegend aus mineralischen Bestandteilen bestehen. Bauschutt muss von Wertstoffen wie Holz, Metall und Kunststoff getrennt gehalten werden. Bauschutt ohne Störstoffe kann als Abfall zur Verwertung vielseitig verwendet werden. Durch umweltgefährdende Stoffe verunreinigte oder belastete Bauabschnitte sind getrennt rückzubauen, zwischenzulagern und zu entsorgen.

Bau- und Abbruchholz

Die Verwertung/Entsorgung der unterschiedlichen Altholzqualitäten ist mit unterschiedlichen Kosten verbunden. Die korrekte Trennung der Altholzkategorien lohnt sich.

Altholzkategorien: Altholz wird in Abhängigkeit von der Belastung mit Schadstoffen in vier Kategorien (A I, A II, A III und A IV) eingeteilt. Im Anhang III der Altholzverordnung sind die gängigen Altholzsortimente aufgelistet und einer Kategorie „im Regelfall“ zugeordnet. **Unbehandeltes Holz** kann in entsprechenden Verwerterbetrieben aufbereitet werden. **Behandeltes Holz**, z.B. alle imprägnierten, gestrichenen, beschichtetem und furnierten Hölzer, kann ebenfalls verwertet werden. Im Gegensatz zu unbehandeltem Holz jedoch nur in immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen.

Hölzer die aufgrund ihrer Schadstoffbelastung nicht den Altholzkategorien AI – AIII zugeordnet werden können, z.B. Bahnschwellen, Rebpfähle, Holzfachwerk, Fenster, Außentüren, Jägerzaun, müssen gesondert erfasst und entsorgt werden.

Verpackungsmaterialien

Aufgrund der Verpackungsverordnung haben die Hersteller und der Handel für die Rückführung und die ordnungsgemäße Wiederverwendung und Verwertung zu sorgen.

Für die Baubranche gibt es verschiedene Systeme die Rücknahme und Verwertung der Verpackungen garantieren. Schon bei der Baustoffbestellung sollte auch die Rücknahmemöglichkeit geklärt werden.

Sonstige Abfälle zur Verwertung

sind z. B. Flachglas, Metalle, Kabelreste, Kunststoffe, Styropor, Folien und sollten vom übrigen Abfall getrennt erfasst und verwertet werden. Adressen von Verwerterbetrieben können bei der Abfallwirtschaftsberatung erfragt werden.

Baustellenabfälle zur Beseitigung

Alle Abfallstoffe, die nicht verwertet werden können, stark verschmutzt sind oder unsortiert und vermischt auf der Baustelle anfallen, müssen als Restabfall ordnungsgemäß beseitigt werden.

Gefährliche Abfälle (Sonderabfälle)

Problemstoffe wie Farben, Lacke, Öle, Verdünnung sowie asbesthaltige

Bauabfallstoffe sind strikt getrennt von anderen Abfällen zu halten und müssen gesondert entsorgt werden.

Asbestzement kommt in und an Wohngebäuden z.B. als Eternitplatten oder in Form von Fassadenverkleidungen, Dacheindeckungen, vor. Seit 1.1.1991 ist die Herstellung und seit 1.1.1992 die Verwendung von Asbestzementprodukten nicht mehr zulässig. Ausgebaute Asbestzementplatten dürfen nicht mehr in den Verkehr gebracht werden.

Im Asbestzement sind die Asbestfasern fest im Beton gebunden. Erst wenn die Asbestfasern in freier Form vorliegen, z.B. bei einer verwitterten Fassadenverkleidung oder die Asbestzementerzeugnisse gebrochen, geworfen, zersägt oder unsachgemäß abgebaut werden, kann dies zu einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit führen.

Wesentlich gefährlicher sind **Weichasbestprodukte** (z.B. als Feuerschutz- und Dämmplatten), da hier die Fasern nur schwach gebunden sind. Weichasbestprodukte dürfen nur unter hohen Schutzvorkehrungen von Fachfirmen ausgebaut werden.

Künstliche Mineralfasern (KMF) müssen getrennt erfasst werden und dürfen nicht mit anderen Baustellenabfällen vermischt entsorgt werden. Über den Entsorgungsweg und die Anlieferungsbedingungen informiert die Abfallwirtschaftsberatung.

Die Abfallwirtschaftberater der Rhein-Lahn-Kreis Abfallwirtschaft stehen für weitergehende Auskünfte gerne zur Verfügung. Die Abfallwirtschaft informiert auch vor Ort über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Vereinbaren Sie einfach einen Termin: Rhein-Lahn-Kreis Abfallwirtschaft,

Insel Silberau, 56130 Bad Ems,
Tel.: 02603/972301, Fax: 02603/972311
abfallwirtschaft@rhein-lahn.rlp.de
www.rhein-lahn-kreis-abfallwirtschaft.de

4.3.3 Regenwassernutzung

Zum vielfältigen und vielschichtigen Thema Regenwassernutzung haben wir hier ein paar Informationsquellen zusammengestellt:

<http://www.oekologisch-bauen.info/sanitaer/regenwassernutzung.php>
<http://www.verbraucherzentrale-rlp.de/UNI128592135522449/link3010A.html>
<http://www.umweltdaten.de/publikationen/fpdf-l/2973.pdf>

Buchtipp:

„Regenwasser für Garten und Haus: Grundlagen, Planung, Anlagenbau“ von [Karl-Heinz Böse](#)

4.3.4 Artenschutz an Gebäuden

Der Verlust von Lebensräumen in der freien Landschaft hat auch dazu geführt, dass Pflanzen- und Tierarten neue Lebensstätten im besiedelten Bereich erobert haben. Als Kulturfolger haben insbesondere Tierarten vielfältige Lebens-, Brut-, Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten an und in Gebäuden besetzt. Diese Nischen bilden im Siedlungsbereich wichtigen Unterschlupf- und Wohnungsraum für beispielsweise Mauersegler, Hausrotschwanz, Schleiereule, Fledermäuse, Schmetterlinge, Insekten und ähnliches.

Die Abriss-, Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen an Gebäuden führen oft zur Beseitigung von offenen Fugen an der Hausfassade, Verlust von Mauersimsen, Gebäudenischen, Hohlräumen, Dachböden oder Kellern.

Der Gesetzgeber hat über das Bundesnaturschutzgesetz die Lebensstätten der Tierarten unter Schutz gestellt. Müssen derartige Gebäudebiotope entfernt werden, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung durch die Naturschutzbehörden.

Durch eine schonende Bauweise und Berücksichtigung der Situation sollte der Verlust dieser Lebensstätten vermieden oder Ersatz geschaffen werden.

Folgende Maßnahmen wären zu ergreifen:

- Arbeiten außerhalb der Brutzeit
- Verwendung von speziellen Mauersteinen mit Hohlräumen
- Erhalt/Bau von Fassadenspalten, Mauersimsen, Nischen
- Erhalt/Bau von Hohlräumen
- Anbringung von Nisthilfen
- Keine spiegelnden großen Flächen
- Erhalt/Anlage von strukturreichen, vielfältigen Grünflächen am Gebäude

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die untere Naturschutzbehörde des Rhein-Lahn-Kreises

Helmut Meier

02603-972 268

helmut.meier@rhein-lahn.rlp.de

oder

Michael Kießling

02603-972 269

michael.kiessling@rhein-lahn.rlp.de

LINKS für Artenschutz an Gebäuden:

<http://lebensraumhaus.nabu-berlin.de/>

<http://www.na-hessen.de/downloads/dvb2008artenschutzsiedlungsbereich.pdf>

4.3.5 Naturgarten – Insel für heimische Tiere und Pflanzen

Der immense Flächenverbrauch und das Ausräumen unserer Kulturlandschaft hat dazu geführt, dass viele Tier- und Pflanzenarten massiv vom Aussterben bedroht sind. Durch eine naturnahe Gartengestaltung können Sie dazu beitragen, dass dieser Prozess aufgehalten wird.

Denn heimische Pflanzen sind nicht nur die Nahrungsgrundlage für viele Kleintier und Vögel, sie sind auch kostengünstiger und pflegeleichter als exotische Gewächse; sie benötigen weder Winterschutz noch zusätzliche Dünger, was die Umwelt zusätzlich schont.

Die Vielfalt der Wildpflanzen lässt unverwechselbare Gärten entstehen; sie schafft nicht nur eine Rettungsinsel für unsere heimische Tier- und Pflanzenwelt, sondern auch für uns - denn wer träumt nicht davon in der Idylle des eigenen Gartens die Hektik des Alltags vergessen zu können.

Wie gehen Sie vor bei der Gestaltung Ihres Naturgartens?

- Fragen Sie bei Ihrer Baumschule oder speziellen Wildpflanzenproduzenten (Adressen gibt es beim Naturschutzbund Deutschland) nach geeignetem Pflanzgut
- Schaffen Sie Rückzugsmöglichkeiten für Tiere, lassen Sie Laub und Schnittgut unter Sträuchern liegen; Trockenmauern und ein Totholzhaufen schaffen Überwinterungsmöglichkeiten für viele Tierarten (u.a. Igel). Ein Teich mit flachem Ufer ist ideal.
- Die Samenstände verblühter Pflanzen bieten Vögeln wichtige Nahrung. Deshalb schneiden Sie diese im Herbst nicht ab.
- Bauen Sie Vögeln und Insekten Nisthilfen.
- In einem Naturgarten stellt sich bald von allein ein Gleichgewicht zwischen Nützlingen und Schädlingen ein. Sollte es dennoch zu großem Schädlingsbefall kommen, schneiden sie befallende Pflanzenteile ab und verwenden Sie biologische Spritzmittel. Greifen sie bei Schädlingsbefall nicht zur Giftspritze.
- Rasen, der nicht als Spielfläche dient, kann in eine Blumenwiese umgewandelt werden. Ein Rasen bietet 4, eine Blumenwiese 19 Vogelarten Nahrung.

Weitere Informationen wiefaltblätter und Pflanzlisten, Rezepte, Anleitungen zum Bau von Nisthilfen sowie Bezugsadressen von Wildpflanzenproduzent erhalten Sie unter www.nabu-rhein-lahn.de und beim NABU Rhein-Lahn, Bettina Lieber, unter 06432-83188

LINKS für die Anlage von Naturgärten:

<http://www.nabu.de/oekologischleben/balkonundgarten/gartengrundlagen/>

<http://www.diegartenoase.de/naturgarten-anlegen-und-pflegen/>

<http://www.gartenheinz.de/gartengestaltung/naturgarten/>

<http://www.biotope-im-garten.de/gestaltung.php>

[http://www.duebendorf.ch/dl.php/de/464d5f77abeac/Ein Garten fur Mensch und Tier.pdf](http://www.duebendorf.ch/dl.php/de/464d5f77abeac/Ein_Garten_fur_Mensch_und_Tier.pdf)