



Bauinformationsbroschüre
der Stadt Gaggenau

- Sanierung / Umbau
- Modernisierung
- Neubau / Rohbau
- Schimmelsanierung
- Bauwerksabdichtung
- Flachdachabdichtung
- Betoninstandsetzung
- Mauerwerksinjektionen
- Außenanlagen

Im Wiesengrund 22 ■ 76593 Gernsbach
Tel. 07224.7505 ■ Fax 07224.7170
info@klumpp-baut-saniert.de
www.klumpp-baut-saniert.de

Zukunft erschaffen – Werte schützen – in höchster Bauqualität

In Zeiten knapper Grundstücke und damit einhergehender steigender Preise wird es immer wichtiger, Bestandsimmobilien zu erhalten. Die Klumpp Bau GmbH ist seit über 35 Jahren der kompetente und erfahrene Partner sowohl im Neubau, als auch, wenn es um eine fachmännische Renovierung, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie geht.

Angefangen von kleinen Maßnahmen über Komplett-sanierungen und -modernisierungen werden Ihnen hier umfangreiche Leistungen für das Bauen im Bestand angeboten.

Insbesondere Schimmelsanierungen und Schimmelbeseitigungen werden seit vielen Jahren fachgerecht mit modernsten Verfahren und Werkstoffen ausgeführt. Abdichtungen jeglicher Art zur Beseitigung von feuchten und nassen Wänden, Horizontalsperren, Balkonsanierungen sowie Beton-sanierungen gehören ebenso zum Fachgebiet der Klumpp Bau GmbH.

Ob Neubau, Umbau oder Sanierung – profitieren Sie von der langjährigen Erfahrung der Klumpp Bau GmbH



Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, sehr geehrte Bauwillige,

Gaggenau zählt zu den Städten, die weiterhin wachsen. Die Kombination aus Wohnen im Grünen, zentraler Lage und besonders familienfreundlicher Infrastruktur wird vor allem von jungen Familien sehr geschätzt. Doch vor dem Einzug in die eigenen vier Wände, steht erst einmal der Hausbau, Umbau oder auch die Sanierung an.

Mit der vorliegenden Broschüre wollen wir Ihnen die wichtigsten Fragen beantworten, Tipps geben und Sie auf relevante Punkte hinweisen. Vor allem haben wir versucht, Hintergründe zu rechtlichen Fragen zu erläutern. Dabei reicht die Themenpalette von der Baugenehmigung über Fragen zur Barrierefreiheit und dem Denkmalschutz bis hin zu Entwässerungsproblematiken und Antworten zur Tierhaltung auf dem eigenen Grundstück. Wir entwickeln in Gaggenau permanent neue Baugebiete. Eine Übersicht über freie Grundstücke und unsere Planungen finden Sie auf der städtischen Homepage.

Ebenso erfahren Sie in der Broschüre mehr zu Fördermöglichkeiten und zu erneuerbaren Energien. Wer bauen möchte, sieht sich zunächst mit vielen Fragen konfrontiert – unsere Broschüre ist dabei ein kleiner Baustein von vielen. Unser Ziel ist es, dass Sie sich von Anfang an in unserer Stadt wohlfühlen. Nutzen Sie deshalb auch die Möglichkeit des persönlichen Gesprächs und lassen sich von den Mitarbeitern der Stadtverwaltung in baurechtlichen Fragen beraten.

Ich freue mich, dass Sie sich für Gaggenau entschieden haben, hier wohnen möchten und wünsche Ihnen beim Neubau, Umbau oder der Sanierung eines bestehenden Gebäudes viel Erfolg!

Ihr Oberbürgermeister

Christof Florus



© Ulrike Klumpp

© Emil Rothweiler

GARTEN- UND
LANDSCHAFTSBAU
SPORTPLATZPFLEGE

GRÜN-SYSTEM-BAU

Baden Airpark C 214
Tel. 07229 30 15 60
www.gruen-system-bau.de



GRÜN-SYSTEM-BAU – Ihr grüner Partner!
Wir gestalten Ihre Außenanlage.
Gartenräume verwirklichen wir mit einem hohen Maß an Fachwissen, sowie handwerklichem Können.
Zuverlässigkeit und Genauigkeit in der Ausarbeitung sind uns bei der täglichen Arbeit wichtig.



**Neubau/Wohnbau
Immobilienvermittlung
Projektentwicklung**

consys
IMMOBILIEN
und Wohn(t)räume
werden wahr!

Der Name **CONSYS** steht seit 25 Jahren für Kompetenz und Fachwissen rund um die Immobilie.

Im Mittelpunkt steht bei uns die individuelle und kompetente Beratung. **Rufen Sie unverbindlich an.**

Ihr Ansprechpartner: Frank Walz

CONSYS GmbH, Klehestr. 3, 76571 Gaggenau, Tel: 07225 / 91 34 76
E-Mail: info@consysimmobilien.de – www.consysimmobilien.de

Beratung – Erfahrung – Vertrauen – Sicherheit

Wir beraten Sie gerne!

Der  **Malermeister**
Biegemeier

Exzellente Ausführung in:

- Maler- und Lackierarbeiten im Innen- sowie Außenbereich
- Spachtelarbeiten
- Bodenbeläge
- fugenlose Bäder
- kreative Wandgestaltungen mit Exklusivmaterialien
- Farbkonzepte erstellen

**Lassen Sie
sich kostenfrei
beraten.**



Hauptstr. 91 | 76571 Gaggenau | Tel. 0152 289 111 99
E-Mail: info@malermeister-biegemeier.de
www.malermeister-biegemeier.de



© Sunny studio / stock.adobe.com

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|---|----|---|----|
| Grußwort | 1 | 6. Wissenswertes zum Bauordnungsrecht im alphabetischer Reihenfolge | 17 |
| Abkürzungsverzeichnis | 4 | Abstandsflächen | 17 |
| 1. Wie ist mein Grundstück bebaubar? | 5 | Barrierefreiheit | 17 |
| 1.1 Der unbeplante Innenbereich | 6 | Baulasten | 17 |
| 1.2 Der Außenbereich | 6 | Brandschutz | 18 |
| 2. Baugenehmigung | 7 | Denkmalschutz | 19 |
| 3. Entwurfsverfasser | 8 | Entwässerung | 19 |
| 4. Baurechtliche Verfahren | 9 | Erneuerbare Energien | 19 |
| 4.1 Das Baugenehmigungsverfahren | 11 | Erneuerbare Energien bei Neubauten | 21 |
| 4.2 Das Kenntnissgabeverfahren | 12 | Erschließung | 21 |
| 4.3 Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren | 13 | Gebäudeklassen | 21 |
| 4.4 Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung | 14 | Gewässerrandstreifen | 22 |
| 4.5 Entwässerungsantrag | 14 | Gewerbeanmeldung/-ummeldung | 22 |
| 4.6 Antrag auf Abgeschlossenheit | 15 | Grenzbebauung | 22 |
| 4.7 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung | 15 | Hochwasser | 22 |
| 5. Rechtsmittel gegen Entscheidungen der Bauordnungsbehörde | 16 | Nachbarbeteiligung im baurechtlichen Verfahren | 22 |
| | | Privater Spielplatz bei Geschosswohnungsbau | 22 |
| | | Rücksichtnahmegebot | 23 |
| | | Schornsteinfeger | 23 |
| | | Stellplätze für KFZ und Fahrräder | 23 |
| | | Tierhaltung | 23 |
| | | Waldabstand | 23 |
| | | Branchenverzeichnis Impressum | 24 |



© Jörg Schumacher

Abkürzungsverzeichnis

| | | | |
|-------------------|---|------------------------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch | LBOVVO | Verfahrensordnung zur Landesbauordnung Baden-Württemberg |
| EWärmeG BW | Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg | VwV Stellplätze | Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze |
| EEWärmeG | Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz des Bundes | WG BW | Wassergesetz Baden-Württemberg |
| GaVO | Garagenverordnung | WHG | Wasserhaushaltsgesetz |
| LBO | Landesbauordnung Baden-Württemberg | | |
| LBOAVO | Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung | | |



© Franck Boston / Fotolia



© Alexander & Theresia Schulz / stockatobe.com

1. Wie ist mein Grundstück bebaubar?

Welche Rahmenbedingungen für die Bebauung eines Grundstücks gelten, regelt das Bauplanungsrecht. Sie richten sich danach, ob es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, im sogenannten unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich liegt.

Der Bebauungsplan regelt

- › wie das Grundstück genutzt werden darf,
- › an welcher Stelle und in welcher Größe das Wohnhaus, die Garage oder andere Nebenanlagen (wie Hütten) errichtet werden dürfen,
- › welche Flächen von jeglicher Bebauung frei zu halten sind,
- › in welcher Höhe Mauern oder Zäune errichtet und wie das Gelände modelliert werden darf,
- › an welcher Stelle sich die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen befinden und
- › wie das Grundstück wegemäßig erschlossen wird.

Das Bauvorhaben muss den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, um genehmigt werden zu können. Zwar räumt das Baugesetzbuch (BauGB) die Möglichkeit ein, von den Festsetzungen in Einzelfällen Ausnahmen zu erteilen, jedoch sind die Voraussetzungen hierfür gesetzlich eng geregelt.

Die für das Gebiet der Stadt Gaggenau geltenden Bebauungspläne sind auf www.gaggenau.de unter der Kategorie Umwelt & Wohnen einsehbar.

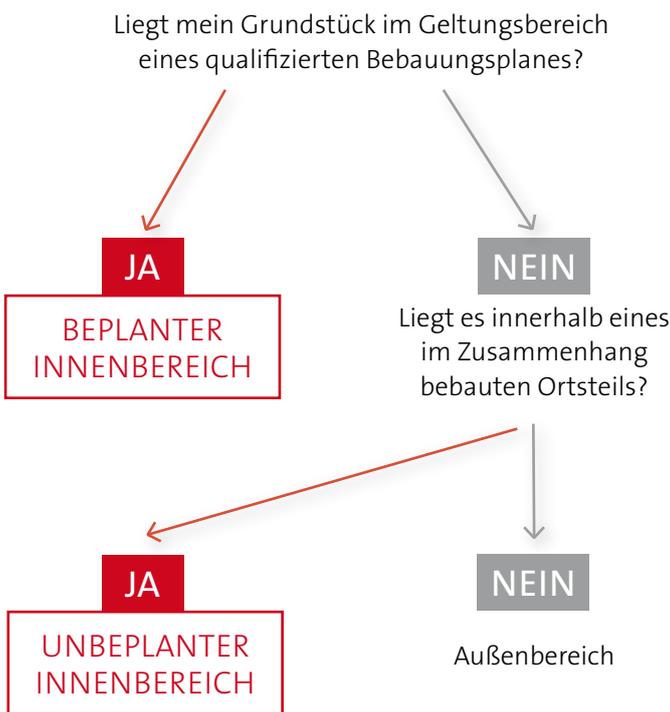


Innenausbau • Möbel aller Art • Küchen • Türen

Heilweg 4 | 76571 Gaggenau
Telefon: 07225 - 1461 | E-Mail: info@schreinerhaus-detscher.de

www.schreinerhaus-detscher.de

Liegt für den Bereich des Grundstücks kein Bebauungsplan vor, hängt die zulässige Bebauung davon ab, ob es sich im Innenbereich befindet – dann muss es sich nach §34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügen – oder ob es im Außenbereich liegt – und es nach §35 BauGB sehr strikten Kriterien unterliegt. Dem Innenbereich gehören Grundstücke an, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen. Grundstücke, die nicht darunterfallen, befinden sich im Außenbereich. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich kann im Einzelfall schwierig sein, denn die Grundstücksgrenzen sind hierfür nicht (allein) entscheidend.



1.1 Der unbeplante Innenbereich

Auf diesen Flächen richtet sich die Bebaubarkeit des Grundstücks danach, ob sich das Bauvorhaben bezüglich

- > Art der baulichen Nutzung (z.B. Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung),
- > Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse),
- > Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) und
- > der zu bebauenden Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und deren Erschließung sichert.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien eines zulässigen Vorhabens. Oftmals hat dies viele Anpassungen des Bauvorhabens zur Folge, weshalb es sinnvoll sein kann, den Rat eines Architekten einzuholen. Gegebenenfalls sollten Fragen vorab durch einen Bauvorbescheid abgeklärt

werden. Die Beurteilung, ob Kriterien eingehalten werden, kann im Einzelfall schwierig sein.

1.2 Der Außenbereich

Im Außenbereich liegen Grundstücke, die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. Er ist nicht nur aus ökologischer Sicht wichtig, sondern soll zudem der landwirtschaftlichen Nutzung als auch der Erholung aller Bürger dienen. Daher ist es grundsätzlich untersagt im Außenbereich zu bauen (§ 35 BauGB).

Das Bauplanungsrecht erlaubt eine Bebauung in diesem Bereich, wenn das Vorhaben einer sogenannten privilegierten Nutzung dient, dem Vorhaben nicht öffentliche Belange entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Zulässig sind beispielsweise Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Ebenso ist der Bau von öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Errichtung von Windenergie- und Solaranlagen im Außenbereich zulässig. Gartenhäuser, Einfriedungen sowie Wohn- und Bauwagen stellen jedoch keine privilegierte Nutzung dar. Dient ein Bauvorhaben nicht einer privilegierten Nutzung, kommt allenfalls eine Genehmigung als „sonstiges Vorhaben“ in Betracht. Hier sind die gesetzlichen Voraussetzungen jedoch noch strenger.

Alle Vorhaben im Außenbereich – sowohl privilegierte als auch sonstige Vorhaben – dürfen nicht öffentliche Belange beeinträchtigen. Hierzu gehört, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans nicht widersprechen dürfen. Außerdem müssen zum Beispiel der Naturschutz und Umweltschutz berücksichtigt werden. Da große Teile des Außenbereichs der Stadt Gaggenau Schutzgebiete sind, wird bei allen Vorhaben die Untere Naturschutzbehörde gehört. Öffentliche Belange werden auch beeinträchtigt, wenn durch die bauliche Anlage eine unorganisierte Streubebauung entsteht, durch die der Außenbereich zersiedelt wird.

Das Bauen im Außenbereich ist also grundsätzlich problematisch und nur in Ausnahmefällen möglich. Dies gilt auch für kleine Anlagen und für die Instandhaltung vorhandener Anlagen. Daher wird empfohlen, frühzeitig mit der Bauordnungsbehörde in Kontakt zu treten. Eine nicht genehmigte bauliche Anlage, die auch nachträglich nicht genehmigt werden kann, genießt grundsätzlich keinen Bestandsschutz und muss unter Umständen wieder abgerissen werden. Außerdem drohen Geldbußen. Auch eine Genehmigung, die einmal erteilt wurde, kann unter bestimmten Voraussetzungen ihre Bestandskraft verlieren.



© arsdigital / Fotolia

2. Baugenehmigung

Grundsätzlich dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn dies von der Baurechtsbehörde genehmigt wurde. Manchmal muss sogar der Abbruch genehmigt werden. Eine Ausnahme stellen die im Anhang zu §50 LBO aufgeführten Vorhaben im Innen- und Außenbereich dar. Diese sind verfahrensfrei, das heißt hier muss kein Bauantrag gestellt werden.

Um zu beurteilen, ob es sich bei der Baumaßnahme um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt, hilft die Baurechtsbehörde gerne weiter. Da auch verfahrensfreie Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen müssen (wie beispielsweise dem Bebauungsplan), ist es aber bei solchen Vorhaben ratsam sich vor Beginn der Baumaßnahme mit der Bauordnungsbehörde in Verbindung zu setzen. So kann das Vorhaben aufgrund der Lage in einem Naturschutzgebiet beispielsweise

unzulässig sein. Die Verantwortung liegt bei verfahrensfreien Vorhaben nicht bei der Baugenehmigungsbehörde, sondern diese trägt der Bauherr. Um der Anlage Bestandsschutz zu verleihen, besteht auch die Möglichkeit einen Bauantrag zu stellen.

Zu den verfahrensfreien Vorhaben gehören beispielsweise Gebäude ohne Aufenthaltsräume (bis zu einem Raumvolumen von 40 m³), Garagen und Carports sowie sonstige überdachte Stellplätze (bis zu einer Grundfläche von 30 m²) und Einfriedungen im Innenbereich. Instandhaltungsarbeiten sind verfahrensfrei.



© Stockfotos-MG / AdobeStock



© Somnirat / stock.adobe.com

3. Entwurfsverfasser

Für einen optimalen Ablauf des Genehmigungsverfahrens ist die Arbeit des Entwurfsverfassers entscheidend. In der Regel ist dies ein Architekt oder Bauingenieur. Er ist dafür verantwortlich, dass sein Entwurf den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Verfügt der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat der Bauherr zu veranlassen, dass geeignete Fachplaner bestellt werden. Diese sind für ihre Beiträge verantwortlich.

Weiterhin bleibt der Entwurfsverfasser dafür verantwortlich, dass die Beiträge der Fachplaner entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden.



© Jacob Lund / AdobeStock

Lauf

Poststraße 1
77886 Lauf
Tel. 07841 703-0

Offenburg

Marlener Straße 4
77656 Offenburg
Tel. 0781 990779-0

Teningen

Tullastraße 5a
79331 Teningen
Tel. 07641 95869-0

Wasserversorgung
Abwasserentsorgung
Wasserbau Hydrologie
Verkehrsanlagen
Bauleitplanung
Stadtplanung

Landschaft und Umwelt
Kanalsanierung
Altlastensanierung
Mess- und Regeltechnik
Ingenieurvermessung
Geografische Informationssysteme

www.zink-ingenieure.de info@zink-ingenieure.de



ZINK
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen



© Bill Ernest / Fotolia

4. Baurechtliche Verfahren

Die LBO kennt nicht nur das Baugenehmigungsverfahren an, sondern sieht mit dem Kenntnisgabeverfahren (§51) und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§52) auch andere Verfahrensarten vor.

Diese unterscheiden sich vom Baugenehmigungsverfahren dadurch, dass das Prüfungsprogramm der Baugenehmigungsbehörde hierbei reduziert ist. Dies verspricht einerseits eine Verfahrensbeschleunigung, bürdet dem Bauherrn andererseits aber auch mehr Verantwortung auf, da er deshalb nicht weniger Vorschriften einzuhalten hat. Vielmehr bedeutet das für den Bauherrn, dass er die Verantwortung für die Einhaltung all derjenigen Vorschriften trägt, die die Bauordnungsbehörde nicht mehr zu prüfen hat.

Steht der Bauherr noch vor der Frage, ob sich sein Bauvorhaben nach dem Baurecht realisieren lässt, kann dieser einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids (§ 57) einreichen. Hierbei lassen sich konkrete Einzelfragen zum Bauvorhaben klären, was beispielsweise vor dem Erwerb eines Grundstücks sinnvoll sein kann.

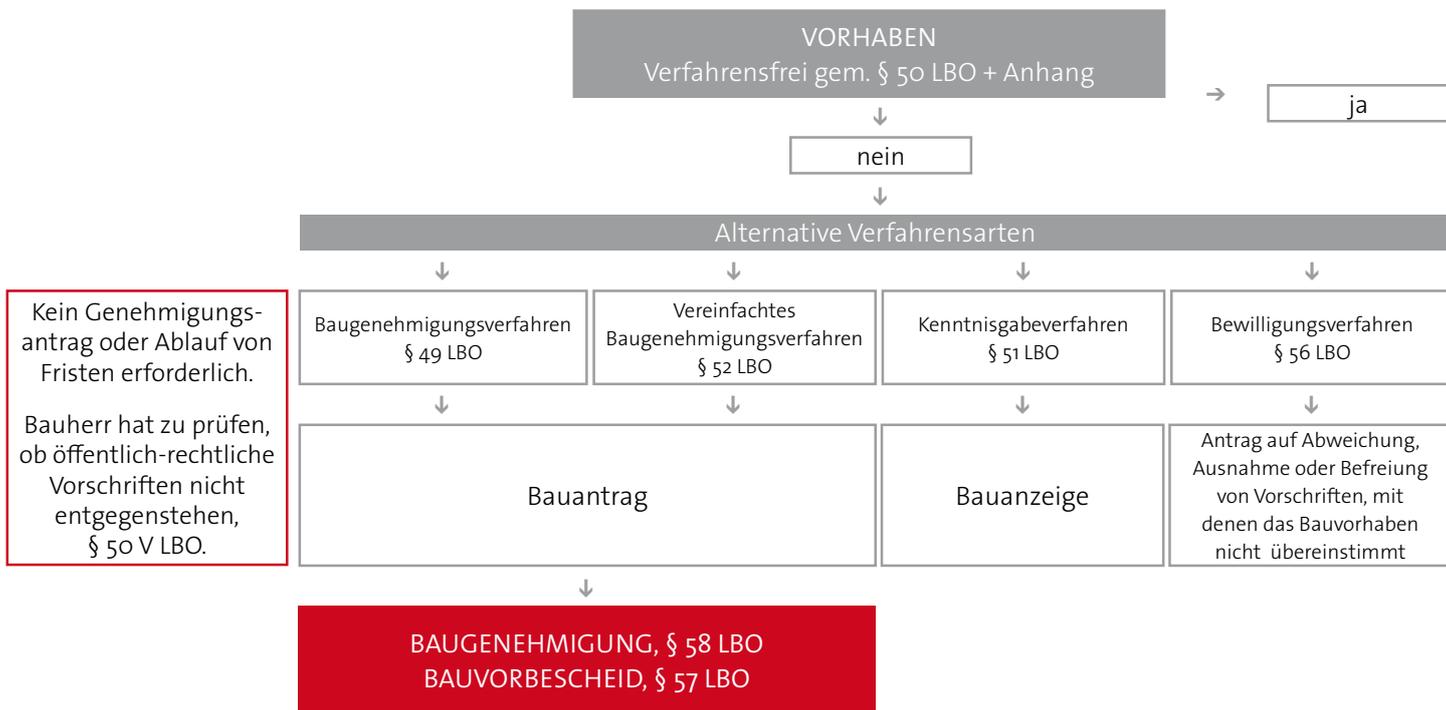
Im Vergleich zu einer vollständigen Baugenehmigung hat der Bauvorbescheid den Vorteil, dass zumeist nur noch Einzelfragen beantwortet werden müssen. Zusätzlich ist die Rückmeldung der Bauordnungsbehörde auf den Bauvorbescheid – anders als informelle schriftliche, mündliche oder per E-Mail erteilte Auskünfte – bindend und wird rechtskräftig. Gültig ist dieser drei Jahre. Er kann bei Bedarf und der rechtzeitigen Beantragung auch verlängert werden.

Wichtig für alle Verfahren ist es, dass vollständige und prüffähige Unterlagen eingereicht werden. So kann das Baugenehmigungsverfahren – insbesondere die Anhörung der Angrenzer und der zu beteiligten Behörden – erst dann beginnen, sobald die Unterlagen vollständig vorliegen. Zur Vollständigkeit gehören auch etwaige Gutachten (z. B. Immissions- oder Hochwassergutachten), die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich sind. Auch beginnen die Fristen, innerhalb derer über einen Bauantrag entschieden werden muss, erst ab diesem Zeitpunkt. Müssen Unterlagen nachgefordert werden, geht oftmals kostbare Zeit verloren.

Grundsätzlich gilt: Die gesetzlichen Anforderungen, die die Antragsunterlagen erfüllen müssen, sind in der Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO) geregelt. Die genannten Unterlagen sind mindestens in dreifacher Ausfertigung in Papierform vorzulegen. Unter Umständen kann die Baurechtsbehörde noch weitere Ausfertigungen nachfordern. Dies ist dann der Fall, wenn mehr als zwei weitere Behörden oder Abteilungen innerhalb der Stadtverwaltung angehört werden müssen. Dies dient der Verfahrensbeschleunigung.



© Jörg Schumacher



Die verschiedenen Vordrucke sind auf der Homepage der Stadt Gaggenau vorzufinden.

- Baugenehmigung: <https://www.gaggenau.de/baugenehmigung.1074.htm>
- Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: <https://www.gaggenau.de/vereinfachtes-baugenehmigungsverfahren.8272.htm>
- Kenntnisgabeverfahren: <https://www.gaggenau.de/kenntnisgabeverfahren.8270.htm>



4.1 Das Baugenehmigungsverfahren

Um eine bauliche Ablage zu errichten oder abzurechnen, ist ein Genehmigungsverfahren bei der Baurechtsbehörde erforderlich. Das Bauvorhaben kann erst dann begonnen werden, sobald die Baugenehmigung und die Baufreigabe – der sogenannte „Rote Punkt“ – erteilt wurden. Ausnahmen hiervon stellen sogenannte verfahrensfreie Vorhaben dar, wie sie im Anhang zu § 50 LBO aufgelistet werden.

Folgende Unterlagen müssen in dreifacher Ausfertigung bei einem regulären Baugenehmigungsverfahren eingereicht werden:



- › Abstandsflächenplan im Maßstab 1:500
- › aktueller Lageplan – schriftlicher Teil (Vordruck)
aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- › Antrag auf Baugenehmigung (Vordruck)
- › Baubeschreibung (Vordruck)
- › Bauleitererklärung (Vordruck)
- › Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 – Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- › eventuell Angaben zu Feuerungsanlagen (Vordruck)
- › eventuell ein rechnerischer Stellplatznachweis für KFZ und Fahrräder
- › statistischer Erhebungsbogen

Nach Eingang der Antragsunterlagen bei der Bauordnungsbehörde, prüft diese innerhalb von zehn Tagen, ob der Antrag vollständig ist. Nur wenn dies der Fall ist, beginnt das Baugenehmigungsverfahren. Hierbei bestätigt die Baurechtsbehörde dem Bauherrn die Vollständigkeit und teilt ihm den voraussichtlichen Entscheidungstermin mit. Darüber hinaus werden die Angrenzer, sonstige Nachbarn und die zu beteiligenden Fachbehörden oder Abteilungen innerhalb der Stadtverwaltung angehört.

Die Nachbarn haben ab der Zustellung der Benachrichtigung vier Wochen Zeit, um die Unterlagen einzusehen und Einwendungen gegen das Vorhaben zu erheben. Nicht angehört werden die Angrenzer, die bereits im Vorfeld schriftlich auf dem Antragsformular ihr Einverständnis mit dem Vorhaben erklärt haben.

Sind die Unterlagen für das Baugenehmigungsverfahren unvollständig, fordert die Bauordnungsbehörde die Unterlagen nach. Eingeleitet wird das Verfahren sobald die fehlenden Unterlagen eingereicht wurden. Erst dann beginnen auch die Fristen.

Bei der Ermittlung des Entscheidungstermins werden die vom Gesetz vorgegebenen Bearbeitungszeiträume für die anzuhörenden Fachbehörden sowie für die Bauordnungsbehörde selbst berücksichtigt. Die Anhörung einer Fachbehörde erfolgt durch Übersendung eines Plansatzes. Jede Fachbehörde hat

für die Bearbeitung zunächst einen Monat Zeit, jedoch besteht die Möglichkeit der Verlängerung. Hieraus ergibt sich, dass das Genehmigungsverfahren umso länger dauert, je mehr Behörden anzuhören sind und je weniger Plansätze eingereicht werden.

- › *Jede anzuhörende Behörde bedarf einer Bearbeitungszeit von einem Monat.*
- › *Sind nur zwei Fachbehörden anzuhören, wird hierfür insgesamt einen Monat angesetzt.*
- › *Sind mehr als zwei Behörden anzuhören, verlängert sich die Frist um jeweils einen Monat.*
- › *Bedarf eine Fachbehörde weiterer Unterlagen, werden diese durch die Bauordnungsbehörde beim Bauherrn nachgefordert. Nach der Übersendung dieser hat die jeweilige Fachbehörde erneut einen Monat Zeit, um eine Stellungnahme abzugeben.*
- › *Sobald alle Stellungnahmen vorliegen, muss die Bauordnungsbehörde innerhalb von zwei Monaten über den Antrag entscheiden.*

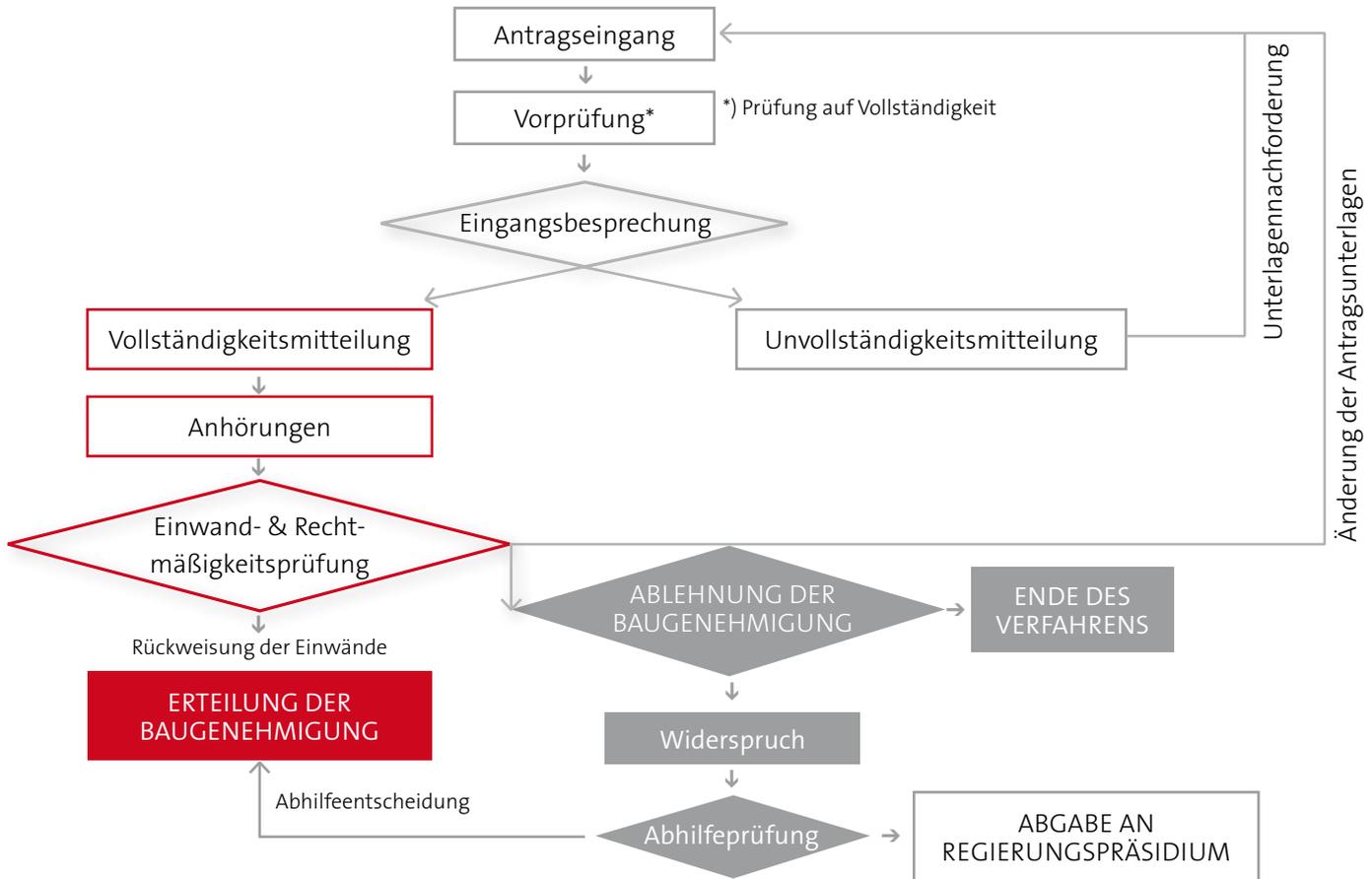
Kommt die Baugenehmigungsbehörde zu dem Ergebnis, dass die Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, nimmt sie Kontakt mit dem Bauherrn auf und teilt ihm die Gründe für die Ablehnung mit. Dieser kann das Vorhaben daraufhin entsprechend abändern und hierdurch dessen Genehmigungsfähigkeit herbeiführen. Möglich ist dies beispielsweise dann, wenn das Vorhaben sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und deshalb bauplanungsrechtlich abgelehnt werden musste.

Können die Gründe, weshalb ein Bauvorhaben abgelehnt wurde, jedoch nicht behoben werden, kann der Bauherr seinen Antrag zurücknehmen. Dies hat den Vorteil, dass die Behörde keinen formellen Bescheid erlassen muss und dadurch die Kosten für das Verfahren geringer ausfallen. Allerdings verfügt der Bauherr in diesem Fall über keinen ablehnenden Bescheid, gegen den er Rechtsmittel einlegen kann.





© Jörg Schumacher



4.2 Das Kenntnisgabeverfahren

Wird das Baugesuch als Kenntnisgabeverfahren eingereicht, entfällt der förmliche behördliche Bescheid. Hierbei prüft die Bauordnungsbehörde nur die Vollständigkeit und keine Inhalte. Durchgeführt werden kann das Verfahren bei der Errichtung von

- › Wohngebäuden,
- › sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 (ausgenommen Gaststätten),
- › sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind und
- › Nebengebäuden sowie Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach Nummer 1 bis 3.

Nicht im Kenntnisgabeverfahren eingereicht werden dürfen Vorhaben für Sonderbauten, zu denen beispielsweise Hochhäuser, Pflegeheime, Schulen, Versammlungsstätten und Krankenhäuser gehören. Außerdem kommt das Kenntnisgabeverfahren beim Abbruch von allen Anlagen und Einrichtungen zur Anwendung, die nicht ohnehin verfahrensfrei sind.

Folgende Unterlagen müssen in dreifacher Ausfertigung bei einem Kenntnisgabeverfahren eingereicht werden:

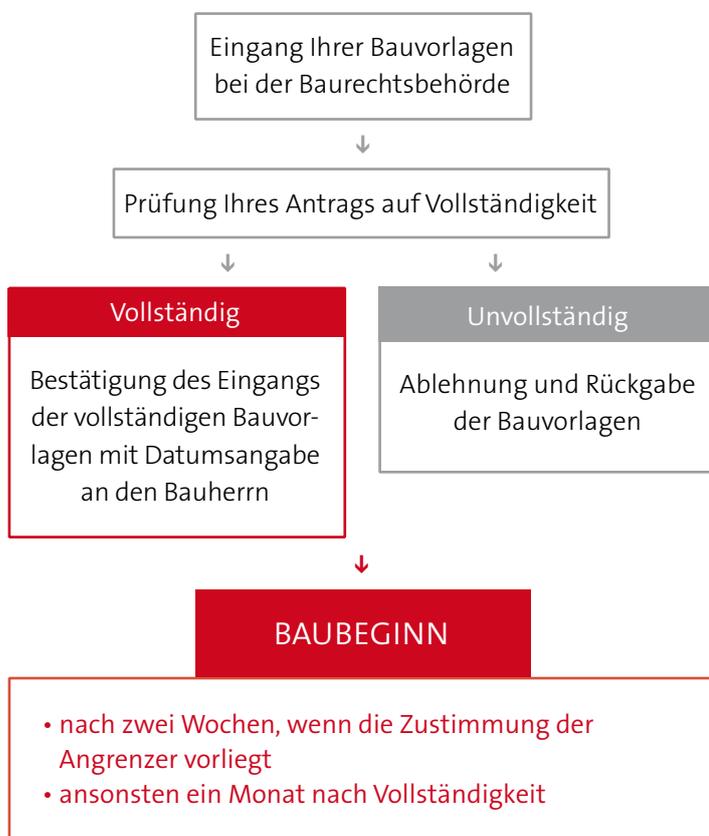


- › Abstandsflächenplan im Maßstab 1:500
- › aktueller Lageplan – schriftlicher Teil (Vordruck)
- › aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- › Angabe der voraussichtlichen Baukosten
- › Antrag (Vordruck)
- › Baubeschreibung (Vordruck)
- › Bauleitererklärung (Vordruck)
- › Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 – Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- › Erklärung zum Standsicherheitsnachweis (Vordruck)
- › eventuell Angaben zu Feuerungsanlagen (Vordruck)
- › statistischer Erhebungsbogen

Wenn die Angrenzer und sonstigen Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben, kann mit dessen Realisierung innerhalb von zwei Wochen nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen begonnen werden.

Im Vergleich zum Baugenehmigungsverfahren muss der Bauherr nicht auf die Erteilung der Genehmigung und der Baufreigabe warten, sondern kann nach Ablauf der Frist mit seinem Vorhaben beginnen. Er darf nicht beginnen, wenn die Bauordnungsbehörde ihm mitgeteilt hat, dass die Antragsunterlagen unvollständig sind oder ihm den Baubeginn untersagt hat. Die Bauordnungsbehörde wird lediglich über das geplante Projekt in Kenntnis gesetzt und prüft dieses nicht. Vorteil bei dem Kenntnisgabeverfahren ist insbesondere die überschaubare Dauer. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch hier dieselben öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten sind, wie sie auch in einem Baugenehmigungsverfahren gelten. Verantwortlich für die Umsetzung dieser sind der Bauherr, der Entwurfsverfasser und der Lageplanfertiger.

Der Bauherr hat die Möglichkeit, das Vorhaben statt im Kenntnisgabeverfahren im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren einzureichen. Das reguläre Baugenehmigungsverfahren ist bei diesen Vorhaben seit der LBO-Novelle 2019 hingegen nicht mehr möglich. Wird ein kenntnisgabefähiges Vorhaben in einem regulären Baugenehmigungsverfahren eingereicht, muss die Bauordnungsbehörde den Antrag mittels kostenpflichtiger Verfügung daher zurückweisen.



4.3 Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist der Prüfungsumfang der Baurechtsbehörde reduziert und deshalb das Verfahren schneller sowie günstiger. Durchgeführt werden kann das Verfahren anstelle des Kenntnisgabeverfahrens bei der Errichtung von

- › Wohngebäuden,
- › sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 (ausgenommen Gaststätten),
- › sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind oder
- › Nebengebäuden sowie Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach Nummer 1 bis 3

Bis auf den eingeschränkten Prüfungsumfang entspricht der Verfahrenshergang des vereinfachten Verfahrens dem einer regulären Baugenehmigung.

Folgende Unterlagen müssen in dreifacher Ausfertigung bei einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren eingereicht werden:



- › Abstandsflächenplan im Maßstab 1:500
- › aktueller Lageplan – schriftlicher Teil (Vordruck)
- › aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- › Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (Vordruck)
- › Baubeschreibung (Vordruck)
- › Bauleitererklärung (Vordruck)
- › Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 – Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- › eventuell Angaben zu Feuerungsanlagen (Vordruck)
- › eventuell rechnerischer Stellplatznachweis für KFZ und Fahrräder
- › gegebenenfalls gesonderter Antrag auf Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung
- › statistischer Erhebungsbogen

Beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren darf die Umsetzung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufgrund der gesetzlichen Regelungen nicht von der Bauordnungsbehörde geprüft werden.

Werden für ein geplantes Vorhaben Befreiungen oder Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans oder anderen einschlägigen Vorschriften erforderlich, sind diese schriftlich in den Antragsunterlagen zu beantragen.



© Jörg Schumacher

4.4 Antrag auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung

Zahlreiche Bauvorhaben dürfen auch ohne eine Baugenehmigung – also ohne einen Bauantrag bei der Bauordnungsbehörde – errichtet werden. Für die Errichtung der im Anhang zu § 50 LBO aufgelisteten baulichen Anlagen ist zwar keine Genehmigung erforderlich, jedoch bedürfen diese häufig einer Befreiung. Der häufigste Fall ist, dass die bauliche Anlage das Baufenster überschreitet, das durch den Bebauungsplan festgelegt wird. Eine bauliche Anlage außerhalb des Baufensters ist grundsätzlich unzulässig, es sei denn, es kann hierfür eine Befreiung erteilt werden.

Die Voraussetzungen sind jedoch eng geregelt. Sie kommt nur in Betracht, wenn

- › die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- › das Wohl der Allgemeinheit die Befreiung erfordert,
- › die Abweichung städtebaulich vertretbar ist,
- › die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- › wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Folgende Unterlagen müssen in dreifacher Ausfertigung bei Bauvorhaben mit Abweichung, Ausnahme oder Befreiung eingereicht werden:



- › Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung (Vordruck)
- › aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil im Maßstab 1:500 (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- › aktueller Lageplan – schriftlicher Teil (Vordruck)
- › Abstandsflächenplan im Maßstab 1:500
- › Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 – Grundrisse, Ansichten, Schnitte

4.5 Entwässerungsantrag

Generell gilt Anschluss- und Benutzungszwang. Der Bauherr ist dazu berechtigt und verpflichtet, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen anzubinden, diese zu nutzen und das Abwasser der Stadt zu überlassen. Unbelastetes Niederschlagswasser hingegen fällt nicht unter die Anschlusspflicht. Dieses ist entweder durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer abzuleiten.

Bauliche Anlagen dürfen erst dann errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und des Niederschlagswassers dauerhaft gesichert ist. Die Voraussetzungen sind dann gegeben, wenn es die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation gibt.

Folgende Unterlagen müssen in dreifacher Ausfertigung bei einem Entwässerungsantrag eingereicht werden:



- › Abwicklungen der Regen- und Schmutzwasserleitungen im Maßstab 1:100
- › Grundrisse des Untergeschosses im Maßstab 1:100
- › Lageplan im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Entwässerungsleitungen
- › Niederschlags- und Schmutzwasserberechnung
Bei Gewerbe- und Industriegrundstücken sind zusätzliche Nachweise erforderlich.



© Jörg Schumacher

4.6 Antrag auf Abgeschlossenheit

Entstehen neue Eigentumswohnungen, muss ein Antrag auf Abgeschlossenheit eingereicht werden. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt, dass eine Eigentumswohnung oder ein Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist.

Folgende Unterlagen müssen in dreifacher Ausfertigung bei einem Antrag auf Abgeschlossenheit eingereicht werden:



- › Aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertrag
- › Ansichten und Schnitte (nicht mit Ziffern versehen) im Maßstab 1:100
- › Antrag auf Abgeschlossenheit
- › Aufteilungspläne (beinhalten alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden sowie Nutzungen der Räume) im Maßstab 1:100
- › Lageplan im Maßstab 1:500

Antragsberechtigt sind Eigentümer (einzeln oder gemeinsam), Erbbauberechtigte (einzeln oder gemeinsam), jeder der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann und Personen, die eine Einverständniserklärung einer der zuvor genannten Antragsberechtigten vorlegen kann. Die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, sind genau zu bezeichnen.

Es ist zu beachten, dass im Zuge der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht geprüft wird, ob eine bauliche Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und somit baurechtlich zulässig oder genehmigungsfähig ist.

4.7 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung

Wenn bauliche Maßnahmen in oder an einem denkmalgeschützten Gebäude durchgeführt werden sollen, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung beziehungsweise Erlaubnis einzuholen. Diese ist gebührenfrei. Der Antrag mit allen zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen ist bei der Baurechtsbehörde Gaggenau als untere Denkmalschutzbehörde einzureichen. Erst wenn diese die Baumaßnahme genehmigt, kann der Bauherr mit dem Vorhaben beginnen.

Einzureichende Unterlagen:



- › Beschreibung und Begründung der Maßnahme
- › Bestandspläne
- › Fotos
- › Pläne, die die geplante Maßnahme zeigen



© Jörg Schumacher



5. Rechtsmittel gegen Entscheidungen der Bauordnungsbehörde

Gegen die Versagung oder die Erteilung einer Baugenehmigung können der Antragssteller oder die Nachbarn, die im Antragsverfahren rechtzeitig Einwendungen erhoben haben, Widerspruch einlegen. Ist der Widerspruch erfolglos geblieben, kann Klage erhoben werden.

Damit Nachbarn von diesem Rechtsmittel Gebrauch machen können, wird denjenigen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben, die Baugenehmigung ebenfalls zugestellt. In einem Begleitschreiben wird erläutert, weshalb ihre Einwendungen zurückgewiesen wurden.

Der Widerspruch ist innerhalb von einem Monat, gerechnet ab Zustellung der Entscheidung, bei der Stadtverwaltung Gaggenau einzureichen. Die Bauordnungsbehörde prüft dann zunächst, ob sie dem Widerspruch abhelfen kann, das heißt ob sie die Entscheidung aufgrund des Widerspruchs aufhebt. Tut sie

dies nicht, leitet sie den Vorgang an das Regierungspräsidium Karlsruhe als die zuständige Rechts- und Fachaufsichtsbehörde weiter. Das Regierungspräsidium prüft den Vorgang dann in sachlicher und rechtlicher Hinsicht neu. Die Entscheidung wird in einem sogenannten Widerspruchsbescheid an den Widerspruchsführer und die Stadtverwaltung Gaggenau zugestellt.

Wichtig zu wissen ist, dass weder ein Widerspruch noch eine Klage aufschiebende Wirkung haben. Dies bedeutet, dass der Bauherr mit der Realisierung des Vorhabens beginnen kann, auch wenn der Nachbar gegen die Erteilung der Baugenehmigung Rechtsmittel erhoben hat. Dies tut er jedoch auf eigene Verantwortung, denn solange das Widerspruchs- oder Klageverfahren andauert, ist die Baugenehmigung nicht rechtskräftig. Wird der Klage stattgegeben, ist die Baugenehmigung hinfällig und bisher Gebautes muss gegebenenfalls abgerissen werden.





© Jörg Schumacher

6. Wissenswertes zum Bauordnungsrecht in alphabetischer Reihenfolge

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt. In Baden-Württemberg gilt die Landesbauordnung (LBO).

Abstandsflächen

Abstandsflächen sind Flächen, die von allen Seiten eines Gebäudes zu den umliegenden Grundstücksgrenzen von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Sie dienen dem Schutz der Nachbarn und des Gebäudes selbst, da sie eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie den Brandschutz sicherstellen sollen. Sie müssen auf dem eigenen Grundstück liegen und dürfen sich nicht mit den von anderen Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen überlappen.

Die Größe der Abstandsflächen richtet sich nach der Gebäudehöhe. Der Mindestabstand beträgt 2,50 Meter. Kann die Abstandsfläche nicht auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden, besteht die Möglichkeit der Bestellung einer sogenannten Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück. Zudem sieht die LBO verschiedene Ausnahmen vor. Demnach kann die Errichtung von Garagen, Gerätehütten und Carports an der Grundstücksgrenze auch zugelassen werden, wenn bestimmte Maße eingehalten werden.

Barrierefreiheit

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein. Das bedeutet, dass die Schlafräume, Wohnzimmer, Küche sowie ein Bad und WC mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen. Möglich ist auch, die barrierefreien Wohnungen auf mehreren Geschossen zu verteilen; allerdings muss deren Grundfläche insgesamt der Grundfläche der Nutzungseinheiten im Erdgeschoss entsprechen.

Barrierefrei zu bauen ist nicht verpflichtend, wenn eine Wohnung geteilt oder zusätzlicher Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches geschaffen wird sowie wenn die Genehmigung für das ursprüngliche Gebäude mehr als fünf Jahre zurückliegt.

Baulasten

Vereinzelte rechtliche Hindernisse können auch mittels einer Baulast ausgeräumt werden. Diese wird in das Baulastenverzeichnis, das bei der Bauordnungsabteilung der Stadtverwaltung geführt wird, eingetragen. Sie haftet dem belasteten Grundstück so lange an, bis der Grund hierfür entfällt, also bis das Bauwerk, für das sie übernommen wurde, abgerissen wird.

Mit der Übernahme einer Baulast verzichtet ein Grundstückseigentümer (in der Regel ein beteiligter Nachbar) in einem festgelegten Umfang auf seine Eigentumsbefugnisse. Grundsätzlich geschieht dies auf freiwilliger Basis.

Arten von Baulasten

Abstandsflächenbaulast

Hält das Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden (dienendes Grundstück). Der Nachbar gewährleistet durch die Übernahme einer Abstandsbaulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, es wird nur eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt.



© Jörg Schumacher

Stellplatzbaulast

Bei einer sogenannten Stellplatzbaulast verpflichtet sich der Eigentümer des belasteten Grundstücks, die betreffende Fläche zukünftig für die Stellplätze, für die auf dem Vorhaben Grundstück kein Platz ist, zur Verfügung zu stellen.

Vereinigungsbaulast

Hierbei werden mehrere Grundstücke zu einem Baugrundstück zusammengefasst. Eine reale Grenzveränderung wird nicht vorgenommen.

Überfahrtsbaulast

Eine Überfahrtsbaulast gewährt dem Bauherren die Zufahrt über einen bestimmten Teil des Nachbargrundstücks und sichert damit die verkehrliche Erschließung.

Da eine Baulast die Bebaubarkeit des dienenden Grundstücks einschränkt, ist es ratsam im Vorfeld zu einem Grundstückserwerb bei der Baurechtsbehörde die Auskunft einzuholen, ob das Grundstück mit einer Baulast belastet ist. Ebenfalls kann die Baurechtsbehörde bei Bedarf eine Baulast löschen insofern kein öffentliches Interesse mehr an ihr besteht.

Weiter ist zu beachten, dass die Baulast nur eine Verpflichtung gegenüber der Behörde, nicht aber gegenüber dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks darstellt. Es empfiehlt sich daher, neben der Baulast noch eine privatrechtliche Sicherung, beispielsweise durch eine Grunddienstbarkeit, abzuschließen. Diese Absicherung kann sinnvoll sein, um Ansprüche auch gegenüber dem Baulastgeber durchsetzen zu können.

Brandschutz

Um für die Sicherheit von Bewohnern und Anliegern zu sorgen, müssen bereits bei der Planung eines Wohngebäudes vorbeu-

gende Brandschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. In § 15 LBO sind die wichtigsten brandschutzbezogenen Schutzziele des öffentlichen Baurechts definiert, wie

- der Entstehung eines Brandes vorzubeugen,
- der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorzubeugen,
- die Rettung von Mensch und Tier zu ermöglichen sowie
- wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen.

So muss beispielsweise jede Nutzungseinheit jedes Geschosses zwei voneinander unabhängige Rettungswege haben. Das sind in der Regel die Treppe sowie ein Fenster, an dem die Feuerwehr im Brandfall eine Leiter aufstellen kann. Details, wie die Beschaffenheit der Treppe, die Größen dieses Fensters oder der Stellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr sind in der Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) und der Verwaltungsvorschrift Feuerwehrflächen konkretisiert. Werden die Vorschriften des Brandschutzes nicht eingehalten, kann dies eine Nutzungsuntersagung zur Folge haben.

Denkmalschutz

Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, diese Denkmale im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln, um damit mögliche Schäden am Gebäude zu vermeiden.

Sobald bauliche Maßnahmen in oder an einem denkmalgeschützten Gebäude durchgeführt werden sollen, ist eine denkmalrechtlich genehmigte beziehungsweise Erlaubnis einzuholen. Diese ist gebührenfrei. Der Antrag mit allen zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen ist bei der Bauordnungsabteilung der Stadtverwaltung Gaggenau als untere Denkmalschutzbehörde einzureichen. Erst sobald diese die Baumaßnahme genehmigt beziehungsweise erlaubt, kann der Bauherr mit dem Vorhaben beginnen.

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung beziehungsweise Erlaubnis ist auch Voraussetzung dafür, dass die Aufwendungen zur Sanierung denkmalgeschützter Gebäude steuerlich berücksichtigt werden können.

Weiter besteht die Möglichkeit, einen Zuwendungsantrag zu stellen. Dieser ist bis zum 1. Oktober des Vorjahres, in dem das Projekt in das Förderprogramm aufgenommen werden soll, schriftlich an das Landesamt für Denkmalpflege zu richten. Wird dem Antrag stattgegeben, ist der Eigentümer eines Kulturdenkmals verpflichtet, sein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Alle am Gebäude geplanten Maßnahmen sind genehmigungspflichtig. Dies gilt auch für Maßnahmen, die sonst nach §50 LBO ohne Genehmigung erlaubt sind.

Entwässerung

Generell gilt Anschluss- und Benutzungszwang. Der Bauherr ist dazu berechtigt und verpflichtet, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen anzubinden, diese zu nutzen und das Abwasser der Stadt zu überlassen. Unbelastetes Niederschlagswasser hingegen fällt nicht unter die Anschlusspflicht. Dieses ist entweder durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer abzuleiten.

Bauliche Anlagen dürfen erst dann errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und des Niederschlagswassers dauerhaft gesichert ist. Die Voraussetzungen sind dann gegeben, wenn die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation besteht. Weitere Regelungen hierzu sind im §§ 55 und 56 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 46 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG BW) zu finden.

Werden Grundstücksentwässerungsanlagen hergestellt, geändert oder neu angeschlossen, ist ein gesondertes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien bei Bestandsgebäuden

Wird in einem bereits bestehenden Gebäude der Kessel oder ein anderer zentraler Wärmeerzeuger ausgetauscht oder erstmals eine zentrale Heizanlage eingebaut, sind die Vorgaben des Erneuerbare-Wärme-Gesetz des Landes Baden-Württemberg (EWärmeG BW) zu beachten. Dieses bezieht sich auf alle seit dem 1. Januar 2009 bestehenden Gebäude mit einer Mindestfläche von 50 m². Demnach müssen mindestens 15 Prozent (bei Anlagen, die vor dem 30. Juni 2015 erneuert wurden: 10 Prozent) des gesamten Wärmeenergiebedarfs durch

- › erneuerbare Energien (z. B. solare Strahlungsenergie, Geothermie, Umweltwärme, Biomasse) abgedeckt oder
- › sogenannte Ersatzmaßnahmen (z. B. Maßnahmen des baulichen Wärmeschutzes, Photovoltaikanlage, hocheffiziente Kraft-Wärmekopplung, Anschluss an ein Wärmenetz) ergriffen werden.

Der Eigentümer muss innerhalb von 15 Monaten, nachdem er die neue Heizungsanlage in Betrieb genommen hat, bei der Unteren Baurechtsbehörde den Nachweis vorlegen, dass er die Anforderungen des EWärmeG BW erfüllt. Die vorzulegende Bestätigung muss von einer sachkundigen Person, wie dem Brennstofflieferanten oder dem Wärmenetzbetreiber, verfasst sein. Sachkundig sind Personen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sind sowie Handwerker des Bau-, Ausbau- oder anlagentechnischen Gewerbes oder des Schornsteinfegerwesens.

Formulare für die Nachweisführung sowie weitere Informationen erhältlich unter:

- › <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/energie/neubau-und-gebaeudesanierung/erneuerbare-waerme-gesetz-2008/>
- › <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/energie/neubau-und-gebaeudesanierung/erneuerbare-waerme-gesetz-2015/nachweise/>



50
Handwerk und Qualität seit 1969

I. ULLER GmbH
Sanitär Heizung Blechnerei

Werkstr. 10, 76571 Gaggenau, Tel. 07225 4722, info@adolfhaller.de, www.adolfhaller.de



Wohlfühlen ist einfach.

Sparkassen-Baufinanzierung

- einfach bauen oder kaufen
- staatliche Förderung nutzen
- individuelle Lösungen
- faire Beratung

Termin vereinbaren unter 07221-2740.

 Sparkasse
Baden-Baden Gaggenau

VR-BauKredit – Baufinanzierung mit Qualität
Vereinbaren Sie einen Beratungstermin
über unsere Homepage:
vb-babara.de/tvo

Jetzt online
Bank-Termin
vereinbaren

 **Volksbank**
Baden-Baden Rastatt eG
Qualität erleben

Ihre Partner in Finanzierungs- und
Sanierungsangelegenheiten

Fenster
Haustüren
Rollladen
Innenausbau
Möbel
Reparaturservice
Verglasarbeiten

 **WERTH**
SCHREINEREI

Schreinerei Werth
Werkstr. 6
76571 Gaggenau
Tel. 0 72 25 - 52 89
Fax 0 72 25 - 59 04
info@werth-schreinerei.de



Malerbetrieb Schröder

Malscher Straße 10
76571 Gaggenau (Freiolsheim)
Telefon 0 72 04 / 933-33
E-Mail: ferdi.schroeder@t-online.de

MALERBETRIEB



schröder



- ◆ Fassaden- & Raumgestaltung
- ◆ Gerüstbau
- ◆ Vollwärmeschutz
- ◆ Tapezierarbeiten
- ◆ Bodenbeläge
(PVC, Teppich, Laminat, Parkett)
- ◆ Trocknung bei Wasserschäden

 **RADKE**
BEDACHUNGEN
DACH-HOLZ-WAND-ABDICHTUNGSTECHNIK
— SEIT 1929

Ihr Partner für das Dach aus einer Hand
Dachdecker - Baublechner - Zimmermann

Franz-Grötz-Str. 4 info@radke-dach.de 07225 / 2642
76571 Gaggenau www.radke-dach.de



© Martina Lohrbach/Fotolia

Erneuerbare Energien bei Neubauten

Für den Bau eines neuen Gebäudes sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes des Bundes (EEWärmeG) zu beachten. Gültig ist dies für alle Neubauten, die ab dem 1. Januar 2009 beantragt beziehungsweise zur Kenntnis gegeben werden sowie eine Nutzungsfläche von mindestens 50 m² vorweisen. Demnach muss die Wärmeversorgung zu einem bestimmten Prozentanteil (je nach gewählter Technologie) durch erneuerbare Energien (z. B. Geothermie, Umweltwärme, solare Strahlungsenergie, Biomasse) gedeckt werden oder es ist eine sogenannte Ersatzmaßnahme zu realisieren.

Der Eigentümer muss innerhalb von drei Monaten nach dem Jahr der Inbetriebnahme bei der Unteren Baurechtsbehörde den Nachweis vorlegen, dass er die Vorgaben durch geeignete Maßnahmen erfüllt hat. Die Eignung der Maßnahmen sind durch einen Sachkundigen zu bestätigen. Sachkundig sind die Personen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sind oder Handwerker des Bau-, Ausbau- oder anlagentechnischen Gewerbes.

Mustervordrucke finden sich auf der Homepage des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft unter:

➤ <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/energie/neubau-und-gebaeudesanierung/erneuerbare-energien-waermegesetz-bund/>



Erschließung

Ein Grundstück kann nur bebaut werden, wenn seine Erschließung gesichert ist. Hierzu gehört, dass die Zufahrt vom öffentlichen Straßennetz zum Baugrundstück, die Versorgung des Grundstücks mit Energie und Wasser und die Entsorgung (wie Abwasser, Abfall) dauerhaft gesichert ist. Die Herstellung der hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen ist Aufgabe der Stadt, die dafür von den Grundstückseigentümern den so-

nannten Erschließungsbeitrag erheben muss. Der einzelne Grundstückseigentümer hat jedoch keinen gesetzlichen Anspruch auf die Herstellung von Erschließungsanlagen.

Ist das Grundstück beispielsweise nur über ein anderes Grundstück mit dem öffentlichen Straßennetz verbunden, kann die Erschließung durch eine sogenannte Baulast gesichert werden.

Gebäudeklassen

Die Gebäudeklasse spielt für die Prüfung des Vorhabens sowie für die weitere Planung eine große Rolle. Kriterien für die Einteilung der fünf Gebäudeklassen sind die Anzahl und Größe der Nutzungseinheiten sowie die Höhe des Gebäudes.

- **GK1:** Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehende Gebäude einschließlich freistehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude, max. zwei Nutzungseinheiten, max. 7 Meter Höhe, max. 400 Quadratmeter Nutzfläche
- **GK2:** Doppelhaus/Reihenhaus, allgemeine (nicht freistehende) Gebäude, max. zwei Nutzungseinheiten, max. 7 Meter Höhe, max. 400 m² Nutzfläche
- **GK3:** Mehrfamilienhaus und sonstige Gebäude, max. 7 Meter Höhe
- **GK4:** Wohngebäude, max. 13 Meter Höhe, max. 400 Quadratmeter Nutzfläche je Nutzungseinheit
- **GK5:** Tiefgarage und Bürogebäude, sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude (ab 22 Meter Hochhaus)

Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen dienen insbesondere dem Erhalt der ökologischen Funktion des Gewässers. Deshalb ist die Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen sind nur in sehr engen Fällen möglich. Im Innenbereich ist mit baulichen Anlagen zum Gewässer ein Abstand von mindestens 5 Meter einzuhalten, im Außenbereich sind es mindestens 10 Meter.

Gewerbeanmeldung/-ummeldung

Wird auf einem Grundstück ein Gewerbe ausgeübt, ist dieses nicht nur beim Gewerbeamt anzumelden, sondern es ist ebenfalls zu prüfen, ob das Gewerbe auf dem Grundstück baurechtlich betrieben werden darf. Abhängig von der bisher genehmigten Nutzung ist gegebenenfalls eine Genehmigung zur Nutzungsänderung erforderlich. Dies kann auch dann der Fall sein, wenn keine baulichen Änderungen vorgenommen werden sollen. Ist eine Genehmigung erforderlich, darf mit der gewerblichen Nutzung nicht vor deren Erteilung begonnen werden.

Grenzbebauung

Bauliche Anlagen müssen grundsätzlich einen Grenzabstand von mindestens 2,50 Meter aufweisen. Sogenannte privilegierte Vorhaben können allerdings auch mit einem Abstand von mindestens 0,50 Meter oder auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Grenze zu einem Nachbargrundstück darf nicht mehr als 9 Meter bebaut werden, die zu allen Nachbargrundstücken insgesamt nicht mehr als 15 Meter .

Hochwasser

In Bereichen, die als Überschwemmungsgebiet festgesetzt sind, ist das Bauen nur unter engen Voraussetzungen möglich. Beispielsweise muss für die potenziell überschwemmbar bebauungsfläche ein entsprechend großes Rückhaltevolumen geschaffen werden. Ist dies nicht möglich, weil das gesamte Grundstück zum Beispiel im Überschwemmungsgebiet liegt, besteht die Möglichkeit, das erforderliche Rückhaltevolumen aus dem Hochwasserregister der Stadt zu erwerben. Ob das Grundstück bebaubar ist, obwohl es in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, wird durch ein Hochwassergutachten ermittelt. Die Kosten für die Erstellung dieses Gutachtens hat der Bauherr zu tragen.

Die Überschwemmungsgebiete sind in sogenannten Hochwassergefahrenkarten dargestellt
Gewässer erster Ordnung, wie die Murg, können auf der Website des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft eingesehen werden:

➤ <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/hochwassergefahrenkarten>.

Die Hochwassergefahrenkarten für Überschwemmungsgebiete, die aus sogenannten Gewässern zweiter Ordnung resultieren (z. B. in Sulzbach, Michelbach), liegen bei der Stadtverwaltung Gaggenau vor und können eingesehen werden.

Da die Bebaubarkeit eines Grundstücks eingeschränkt ist, wenn sich dieses in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet, empfiehlt es sich, vor dem Erwerb eine Bauvoranfrage zu stellen. In diesem Verfahren kann abgeklärt werden, ob das vom Bauherren gewünschte Vorhaben auf dem Grundstück überhaupt realisiert werden kann.

Nachbarbeteiligung im baurechtlichen Verfahren

Nachdem die Bauvorlagen vollständig eingereicht wurden, benachrichtigt die Baurechtsbehörde alle an das Baugrundstück angrenzenden Anlieger sowie sonstige Nachbarn, die durch das Vorhaben betroffen sein können, schriftlich über das Bauvorhaben. Daraufhin haben diese vier Wochen Zeit, um Einwendungen zu erheben. Hierfür haben sie auch die Möglichkeit in die Antragsunterlagen Einsicht zu nehmen, insofern dadurch keine Persönlichkeitsrechte des Bauherrn verletzt werden. Bringen Nachbarn ihre Einwendungen gegen das Bauvorhaben nicht innerhalb dieser Frist vor, gibt es keine Möglichkeit mehr dagegen Widerspruch zu erheben.

Jedoch führt nicht jeder Einwand eines Nachbarn gegen das Vorhaben dazu, dass das Vorhaben geändert werden muss oder sogar die Genehmigung ausbleibt. Nur Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, die die Rechte des Nachbarn schützen, können berücksichtigt werden. Dazu gehören unter anderem

- die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen,
- die Einhaltung der max. Grenzbebauung von 9 Meter zu einer Grundstücksgrenze,
- die Standsicherheit,
- der Brandschutz,
- der Gebietserhaltungsanspruch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet und
- das Gebot der Rücksichtnahme.

Wird trotz der Einwände eines Anwohners eine Baugenehmigung erteilt, wird der Anwohner darüber ebenfalls in Kenntnis gesetzt. Daraufhin muss dieser Widerspruch einlegen. Ist dieser erfolglos, kann Klage erhoben werden. Widerspruch und Klage haben keine aufschiebende Wirkung. Dies bedeutet, dass der Bauherr trotz des Widerspruchs oder der Klageerhebung des Nachbarn mit dem Bau beginnen kann. Allerdings wird die Baugenehmigung auch nicht rechtskräftig. Beginnt der Bauherr trotzdem mit dem Bau, tut er dies auf eigenes Risiko. Wenn das Regierungspräsidium oder das Gericht die Genehmigung aufhebt, muss der Bauherr das, was er bisher gebaut hat, unter Umständen wieder abreißen. Er kann also nicht durch den Beginn des Baus oder sogar dessen Fertigstellung für vollendete Tatsachen sorgen.

Sind Angrenzer und Anwohner mit dem Bauvorhaben einverstanden, können sie ihre Zustimmung bereits im Vorfeld erteilen. Hierfür sieht das Bauantragsformular einen eigenen Abschnitt vor, der unterzeichnet werden kann. Im besten Falle führt die Nachbarbeteiligung dazu, dass die Genehmigung schneller erteilt werden kann.

Privater Spielplatz bei Geschosswohnungsbau

Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils über mindestens zwei Aufenthaltsräume verfügen, ist auf dem Baugrundstück ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen oder zumindest eine Fläche dafür vorzusehen. Diese muss freigehalten werden, um sie bei Bedarf als Spielplatz zu gestalten. Alternativ kann ein solcher Spielplatz auch auf einem



geeigneten Grundstück in der unmittelbaren Nähe errichtet werden, insofern die Nutzung dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert wird. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielplätze bestimmen sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Näheres regelt die LBOAVO.

Sofern die Stadt zustimmt, kann auf einen privaten Spielplatz verzichtet werden, wenn stattdessen ein Geldbetrag an die Stadt geleistet wird. Dieser Geldbetrag muss von der Stadt nachweislich für die Errichtung oder den Ausbau eines nahegelegenen kommunalen Kinderspielplatzes verwendet werden.

Ist eine Wohnungsart geplant, bei der dauerhaft kein Kleinkinderspielplatz benötigt wird, entfällt diese Regelung. Dies ist beispielsweise bei Seniorenwohnheimen der Fall.

Rücksichtnahmegebot

Das Rücksichtnahmegebot soll einen angemessenen Ausgleich zwischen den Belangen des Bauherrn und den Eigentümern der Grundstücke in der Umgebung des Bauvorhabens sicherstellen. Es verlangt eine Abwägung der Belange aller betroffenen Personen. Fällt diese Abwägung zugunsten der Nachbarn aus, kann das ursprünglich geplante Bauvorhaben so nicht genehmigt werden.

Die Rechtsprechung bejaht einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nur in sehr wenigen Ausnahmefällen, nämlich dann, wenn das Bauvorhaben für die Nachbarn eine nicht mehr zumutbare Beeinträchtigung darstellt. Dies gilt nur dann, wenn das Vorhaben eine nahezu erdrückende Wirkung hat. Kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot ist beispielsweise, wenn durch ein Bauvorhaben die freie Aussicht des Nachbarn eingeschränkt wird oder aus den Fenstern das Grundstück der Nachbarn einsehbar ist.

Schornsteinfeger

Mängel an einer Feuerungsanlage müssen innerhalb der vom Bezirksschornsteinfeger gesetzten Frist durch den Eigentümer behoben werden und sind von diesem als erledigt mitzuteilen.

Geschieht dies nicht, meldet das der Schornsteinfeger an die Bauordnungsbehörde, die dann eine Verfügung erlässt (z. B. Nutzungsuntersagung, Behebung des Mangels innerhalb einer bestimmten Frist) und diese gegebenenfalls mit Zwangsmitteln (z. B. Zwangsgeld, Ersatzvornahme) durchsetzt.

Stellplätze für KFZ und Fahrräder

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind geeignete Stellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Wann ein Stellplatz geeignet ist und wie viele errichtet werden müssen, regelt § 37 LBO, die Garagenverordnung (GaVO) sowie die Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze). Gemäß § 37 Abs. 1 LBO ist je Wohneinheit ein Stellplatz herzustellen. Für eine gewerbliche Nutzung hängt die Bemessung der erforderlichen Zahl der Stellplätze von der Art des Gewerbes ab. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Gebäude mit Wohnungen, so sind ein KFZ-Stellplatz und zwei Fahrrad-Stellplätze pro Wohnung erforderlich.

Grundsätzlich muss ein Stellplatz die Mindestmaße von 2,30 Meter x 5 Meter aufweisen. Diese Maße können sich allerdings abhängig von der Anordnung mehrerer Stellplätze, des Anfahrtswinkels und der Lage des Stellplatzes in einer Garage oder im Freien ändern.

Abweichende Regelungen können sich aus dem Bebauungsplan oder aus einer durch die Stadt erlassenen Stellplatzsatzung ergeben. Unter bestimmten Voraussetzungen bestimmt die LBO abweichende Regelungen.

Tierhaltung

Um Kleintiere auf dem Grundstück zu halten, müssen einige Vorgaben beachtet werden. Ob und in welchem Umfang dies möglich ist, hängt von den rechtlichen Rahmenbedingungen ab:

- Handelt es sich um ein reines oder allgemeines Wohngebiet?
- Liegt das Grundstück im unbepflanzten Innenbereich? Wenn ja: Lassen sich die baulichen Anlagen, die der Tierhaltung dienen, in die Umgebungsbebauung einfügen?
- Oder liegt das Grundstück im Außenbereich?

Vor der Anschaffung der Tiere und der Errichtung von baulichen Anlagen sollte die Haltung mit der Bauordnungsbehörde abgeklärt werden. Ebenfalls ist es ratsam, vorab das Gespräch mit den Nachbarn zu suchen.

Waldabstand

Nach §4 Abs. 3 LBO ist ein Abstand von mindestens 30 Metern zwischen einem Wald und der geplanten baulichen Anlage einzuhalten. Der Abstand zum Wald schützt nicht nur den Wald vor möglichen Brandgefahren, sondern auch das Gebäude vor möglichen Gefahren, die vom Wald ausgehen. Für die Bestimmung des Abstands zum Wald sind ausschließlich die jeweiligen Verhältnisse vor Ort entscheidend. Abweichende Abstandsregelungen können zudem im Bebauungsplan festgesetzt sein.



© Monkey Business / stock.adobe.com

Branchenverzeichnis

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

| | | | |
|-------------------|----|-------------------|-------------------|
| Architektenkammer | U3 | Heizung | 19 |
| Banken | 20 | Immobilien | 2 |
| Bauträger | 2 | Ingenieurbüro | 8 |
| Bauunternehmen | U2 | Landschaftsbau | 2 |
| Bedachungen | 20 | Malerfachbetriebe | 2, 20 |
| Energieversorgung | U4 | Sanitär | 19 |
| Finanzierungen | 20 | Schreinereien | 5, 20 |
| Gartenbau | 2 | | U = Umschlagseite |



Herausgeber:
mediaprint infoverlag gmbh
Lechstr. 2, 86415 Mering
Registergericht Augsburg, HRB 27606
USt-IdNr.: DE 118515205
Geschäftsführung:
Ulf Stornebel
Tel.: 08233 384-0
Fax: 08233 384-247
info@mediaprint.info



in Zusammenarbeit mit:
Stadt Gaggenau
Hauptstraße 71
76571 Gaggenau

Redaktion:
Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt:
Stadt Gaggenau, Recht und Planen, Hauptstraße 71, 76571 Gaggenau
mit Unterstützung der mediaprint infoverlag gmbh
Verantwortlich für den Anzeigenteil: mediaprint infoverlag gmbh – Goran Petrasevic

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

Quellennachweis für Fotos / Abbildungen:
Titel: Jörg Schuhmacher; Umschlagseite 4: asrawolf / Fotolia
Ansonsten stehen die Bildnachweise in den jeweiligen Fotos

76571038 / 1. Auflage / 2020

Druck:
Drucker
Adresse

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

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

Der Bauherr:

"Nachhaltiges Bauen – was steckt dahinter?"

02

wissen, was möglich ist.
die Architekten.

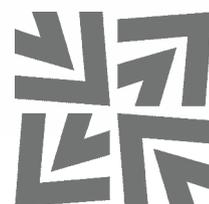
03

04

Nachhaltig bauen heißt, Umweltaspekte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen, um späteren Generationen ein intaktes ökologisches, kulturelles und ökonomisches Gefüge zu hinterlassen. Dabei sind Nachhaltigkeit und architektonische Qualität kein Widerspruch. Die Kernkompetenz von Architektinnen und Architekten ist es, beide Aspekte in Einklang zu bringen. Architekten in Ihrer Nähe finden Sie unter: www.architektenprofile.de

www.architektenprofile.de

Die Broschüre "Nachhaltiges Bauen – was steckt dahinter?"
schicken wir Ihnen gerne kostenlos zu.



SWG STADTWERKE
GAGGENAU



VOLLER ENERGIE
FÜR DIE REGION

STADTWERKE GAGGENAU



GANS SCHÖN CLEVER

Stadtwerke Gaggenau | Theodor-Bergmann-Straße 44 | 76571 Gaggenau | www.stadtwerke-gaggenau.de

