



BAUEN IM LANDKREIS BERNKASTEL-WITTLICH



Ausgabe 2023/2024

BVB*  Fachverlag
für kommunale
Informationen



**Gut beraten
in den
eigenen Garten.**

**Morgen
kann kommen.**

Wir machen den Weg frei.

Mit unserer Baufinanzierung.

Blühen Sie auf - mit den eigenen vier Wänden. Gemeinsam planen wir Ihre Finanzierung für den Bau oder Kauf Ihrer Immobilie. Nutzen Sie dazu unsere Genossenschaftliche Beratung, die Finanzberatung, die erst zuhört und dann berät. Jetzt Termin vereinbaren.

**Volksbanken Raiffeisenbanken
im Landkreis Bernkastel-Wittlich**



01 WIRTSCHAFTLICHE
RAHMENBEDINGUNGEN
SEITE 04

02 ANSPRECHPARTNER IN
DER KREISVERWALTUNG
SEITE 07

04 DAS BAU-
GRUNDSTÜCK
SEITE 12

05 DAS
BAUVORHABEN
SEITE 14

03 DAS BAURECHT
SEITE 08

06 DIE BAUAUSFÜHRUNG
SEITE 20

07 DAS NACHBARRECHT
SEITE 21

09 STAATLICHE
WOHNRAUMFÖRDERUNG
SEITE 23

08 DAS PRIVATE BAURECHT
SEITE 22

10 WEITERE
FÖRDERMÖGLICHKEITEN
SEITE 25

13 GESUNDES
BAUEN
SEITE 34

11 DER DENKMAL-
SCHUTZ
SEITE 29

12 DER
UMWELTSCHUTZ
SEITE 32



BVB-Verlagsgesellschaft mbH
— seit 1990 —

Herausgeber: BVB-Verlagsgesellschaft mbH | © BVB-Verlagsgesellschaft mbH, 2023

Alle Angaben nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Irrtümer vorbehalten.

Titelbild: © gstockstudio - AdobeStock.com

Titel, Umschlaggestaltung, Fotos, Kartographien sowie Art und Anordnung des Inhalts sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck – auch auszugsweise – ist nicht gestattet. Alle Rechte vorbehalten.

In unserem Verlag erscheinen unter anderem Informationsbroschüren aller Art, Wirtschafts- und Gesundheitsmagazine, Firmenbroschüren sowie Faltpläne und sonstige kartographische Erzeugnisse.

Das verwendete Papier wird im ECF-Verfahren (Elementarchlor-frei) hergestellt.

Friedrichstraße 4
48529 Nordhorn
Tel. 05921 9730-0
Fax 05921 9730-50
kundenservice@bvb-verlag.de
www.bvb-verlag.de



01

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN



ALLES IM GRÜNEN BEREICH!

Der Landkreis Bernkastel-Wittlich, gelegen in der Westhälfte von Rheinland-Pfalz, erstreckt sich zu beiden Seiten der Mosel. Natur, Umwelt, bedeutendes Kulturerbe, vielfältige kulturelle Aktivitäten, einzigartige Kulturlandschaft – diese Merkmale kennzeichnen den Kreis und garantieren eine enorm hohe Lebensqualität. Viele historische Relikte und Bauwerke aus der Zeit der Kelten und Römer sowie aus dem Mittelalter belegen die wechselvolle Geschichte der Region. Sehenswert sind die Moselburgen und die Jugendstilbauten in Traben-Trarbach. Die Mittelmosel, Kernstück des Weinanbaugebiets Mosel, ist weltbekannt durch den Riesling. Hervorragende Verkehrsverbindungen wie die A 1 und die A 60 führen zu den wichtigsten Ballungszentren (Rhein-Main, Ruhrgebiet), den europäischen Märkten der Benelux-Staaten und Frankreich. Die Flughäfen Hahn und Luxemburg garantieren den Anschluss an die ganze Welt.

Aktuell bestehen im gesamten Landkreis über 40.000 vielseitige Arbeitsplätze in Industrie, Handel und Handwerk. Die heutige Wirtschaftsstruktur zeichnet sich durch eine für die Region überdurchschnittlich hohe Anzahl an industriellen Großbetrieben, sehr vielen mittelständischen Betrieben und einer umfangreichen Palette mit Klein- und Kleinstbetrieben aus. Die Branchenschwerpunkte im Landkreis liegen im Maschinenbau einschließlich der Be- und Verarbeitung von Metall sowie in der Nahrungsmittel- und Holzindustrie. Eine immense Bedeutung kommt auch der Vielfalt handwerklicher Betriebe zu, des Weiteren der Landwirtschaft und dem Weinbau.

DER TOURISMUS BOOMT!

Die aus dem Tourismus im Landkreis Bernkastel-Wittlich erzielten Umsätze sind von immenser Bedeutung für die heimische Wirtschaft. Mehrere tausend Arbeitsplätze in der Tourismusbranche bilden für viele Menschen die Existenzgrundlage.

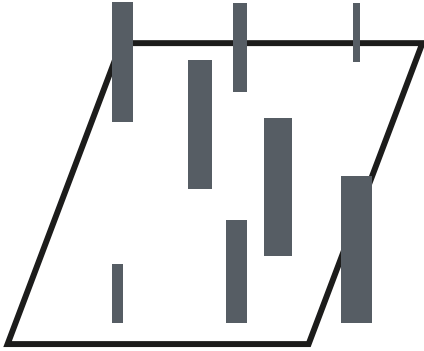
ROSIGE ZUKUNFT!

Hervorragende Prognose: dank der Standortvorteile des Landkreises ist auch in Zukunft mit wirtschaftlichem Wachstum zu rechnen. Dazu tragen Besonderheiten bei den harten und weichen Standortfaktoren bei. So zeichnet sich der Landkreis Bernkastel-Wittlich gegenüber den Ballungsräumen durch niedrige kommunale Steuern und Abgaben aus. Familien und Alleinerziehende können erstklassige Betreuungsmöglichkeiten für ihren Nachwuchs in Anspruch nehmen. Elf kreiseigene Schulen, darunter die Berufsbildenden Schulen in Bernkastel-Kues und Wittlich sowie das überbetriebliche Ausbildungszentrum Wittlich als modernes Technologiezentrum, präsentieren ein facettenreiches Angebot an Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten. Für Studierende halten die Fachhochschule und die Universität Trier, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landkreis, interessante Studiengänge bereit.

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Um neben der gesellschaftlichen auch die ökonomische Attraktivität des Landkreises Bernkastel-Wittlichs steigern zu können, steht Ihnen die Wirtschaftsförderung des Landkreises mit Rat und Tat zur Seite. Diese unterstützt Unternehmerinnen und Unternehmer und die, die es noch werden wollen, bei der Durchführung von geplanten Vorhaben. Zu den Aufgabenbereichen der Wirtschaftsförderung des Landkreises Bernkastel-Wittlich zählt unter anderem die Fördermittelberatung, bei welcher sie als Ansprechpartner in Punkto Fördermittelsuche und der Antragstellung von Fördermitteln für gewerbliche Vorhaben fungiert. Des Weiteren unterstützt die Wirtschaftsförderung des Landkreises Sie in den Handlungsfeldern der Gründungsberatung sowie der Unternehmensbegleitung. Sollten Sie zukünftig Rückfragen oder Anliegen zu unternehmerischen Gesichtspunkten haben, wenden Sie sich gerne an die Wirtschaftsförderung der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich. Gerne können Sie uns Ihr Anliegen auch per E-Mail an wirtschaftsfoerderung@bernkastel-wittlich.de schildern.

ARCHITEKTUR- & INNENARCHITEKTUR



STADT L A N D ARCHITEKTEN

Simon und Hoffmann Part mbB

architektur
innenarchitektur
wertgutachten

Gerberstraße 12 | 54516 Wittlich
info@stadtland-architekten.de

ARCHITEKTUR- & INGENIEURWESEN



HERLACH
IMMOBILIEN
ENTWICKLUNG

Wir, die Herlach Immobilien Entwicklung, gelten als Spezialist für Grundstücksentwicklungen und barrierefreie Wohnformen. Mit der Kombination aus Architektur- und Ingenieurwissen kommen alle Leistungen aus einer Hand



HERLACH
ARCHITEKTUR U.
INGENIEUR GMBH

Herlach Immobilien Entwicklung

Hafergasse 7a
54497 Morbach Gonzerath
Tel. 06533 93300
info@herlach-immo.de
www.herlach-immo.de



FENSTER & TÜREN

Sie haben Ideale.
Wir haben die IDEAL'e Lösung!



Planung · Verkauf · Montage

Wie immer Ihr Neubau- oder Modernisierungs-Wunsch aussehen mag, mit IDEAL-Fenstern wird er schöne Wirklichkeit. Vom passgenauen Austausch bis zur modernen Lichtlösung haben wir für praktisch jede Anforderung zukunftsweisende Lösungen.

Wir informieren Sie gerne.
Telefon 06541 5403
Wildbadstr. 2-6, 56841 Traben-Trarbach
info@fenster-tueren-albrecht.de

- Fenster –
- Türen –
- Rollläden –
- Sonnenschutz –
- Insektenschutz –

www.fenster-tueren-albrecht.de

— FENSTER · TÜREN —
Albrecht & Birlenbach
Planung | Verkauf | Montage

ANSPRECHPARTNER IN DER KREISVERWALTUNG

Bei Fragen zu den nachfolgenden Themengebieten nehmen Sie bitte mit der Bürgerberatung der Kreisverwaltung Kontakt auf. Von dort werden Sie an den zuständigen Mitarbeiter/die zuständige Mitarbeiterin weitergeleitet:

- Bauaktenrecherche/Kopien und Scans aus Bauakten
- Baulasten/Baulastenauskünfte
- Bauleitplanung
- Bauvorhaben/Baugenehmigung
- Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Dorferneuerung (Förderung von privaten Maßnahmen der Dorferneuerung sowie öffentliche Dorferneuerung)
- Dorfettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“
- Erdwärmesondenanlagen
- Erneuerbare Energien
- Immissionsschutz
- Landesplanung
- Naturschutz (z.B. Artenschutz, Schutzgebiete, Baumfällungen, Heckenschnitt, Naturschutzbeirat)
- Vorbeugender Brandschutz
- Wasser (z.B. Gewässerunterhaltung, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Kiesabbau)
- Wohnraumförderung
- Zukunfts-Check Dorf



Weiterführender Link zu den v.g. Themen:

- www.bernkastel-wittlich.de/kreisverwaltung/fachbereiche/bauen-und-umwelt

Kontakt:

Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich
Kurfürstenstraße 16, 54516 Wittlich
Telefon: 06571 14-0
Fax: 06571 14-2500
E-Mail: info@bernkastel-wittlich.de

DAS BAURECHT IM ÜBERBLICK

Das öffentliche Baurecht besteht aus zwei Teilbereichen, dem Bauplanungsrecht (Bundesgesetzgebung) und dem landesrechtlichen Bauordnungsrecht.

Mit dem „Bauplanungsrecht“ regelt der Bund die grundsätzlichen Möglichkeiten einer Bebauung im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im „Bauordnungsrecht“ werden Detailregelungen definiert, die in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) zusammengefasst sind. Die Regelungen betreffen bautechnische Anforderungen an die Bauvorhaben und befassen sich mit der Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen ausgehen. Dazu bestimmt das Bauordnungsrecht die Lage, Zugänglichkeit und die Freiflächengestaltung auf dem Baugrundstück sowie die bauliche Ausführung. Neben Vorschriften zu sicherheitstechnischen Anforderungen (z. B. Brandschutz) enthält es auch Hygiene- und städtebauliche Vorschriften. Dazu gehören auch Regelungen zum Baugenehmigungsverfahren und zur Bauaufsicht.

Im Bauplanungsrecht ist die sogenannte „Bauleitplanung“ der Gemeinden geregelt, die die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen haben. Hier wird festgelegt, wie ein Grundstück bebaut werden darf.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (F-PLAN)

Im Flächennutzungsplan werden grundsätzliche Aussagen zur beabsichtigten ortsbaulichen und städtebaulichen Entwicklung der vier Verbandsgemeinden, der Stadt Wittlich bzw. der Gemeinde Morbach getroffen. Ändern sich Planungsvorgaben und -bedingungen, muss der Flächennutzungsplan an die neuen Entwicklungen angepasst werden.

Im Flächennutzungsplan kann unter anderem Folgendes dargestellt werden: Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen), Gemeinbedarfsflächen (für Schulen, kulturelle Einrichtungen, Kirchen, etc.), Wasserflächen, Grünflächen, überörtliche Verkehrsflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Wald, Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft etc.

Der Flächennutzungsplan allein schafft noch kein Baurecht. Er ist jedoch die Voraussetzung zur Aufstellung von Bebauungsplänen, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und konkret Baurecht schaffen. Soll in einem Bebauungsplan für ein genau abgegrenztes Gebiet eine andere Nutzung vorgesehen werden als im Flächennutzungsplan dargestellt ist, muss grundsätzlich der Flächennutzungsplan geändert werden.



BEBAUUNGSPLAN (B-PLAN)

Die Aufstellung der Bebauungspläne obliegt den Ortsgemeinden und Städten im Rahmen der verfassungsmäßig garantierten „Planungshoheit“. Bebauungspläne sollen aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf dem Gebiet der jeweiligen Ortsgemeinde/Stadt erforderlich ist. Im Baugesetzbuch ist genau geregelt, wie das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (ebenso wie beim Flächennutzungsplan) unter Beteiligung der Bürger und betroffener Fachbehörden abzuwickeln ist. Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden die Bebauungspläne rechtskräftig, sie stellen dann geltendes Ortsrecht dar. Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, bedürfen vor der Bekanntmachung einer Genehmigung durch die Kreisverwaltung.

Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan wird durch den Bebauungsplan subjektives Recht auf Bauen geschaffen. Werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten, hat der Bauherr/die Bauherrin einen Rechtsanspruch auf Genehmigung des Bauvorhabens. Der Bebauungsplan kann festsetzen, welche Nutzungen in einem Gebiet zulässig sind (z. B. Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet, Gewerbegebiet etc.). Auch kann die Gemeinde die Flächen, die überbaut bzw. nicht überbaut werden dürfen, die Zahl der zulässigen Geschosse, die Gebäudehöhe etc. festsetzen. Der Bebauungsplan kann bis ins Detail auch das Erscheinungsbild der Gebäude im Baugebiet regeln, wie z. B. das Material und die Farbe der Dacheindeckung, die Dachausbildung und -neigung, Fenster- und Gaubenformate etc.

DER UNBEPLANTE INNENBEREICH

Liegt das zur Bebauung vorgesehene Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich), so regeln sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

Im Innenbereich ist ein Vorhaben unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein,
- die Erschließung ist gesichert,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben,
- das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

ARCHITEKTEN



www.berdi-architekten.de

Idee trifft Raum - mit Weitblick Werte schaffen.

Büro Bernkastel

Friedrichstraße 8
Fon 06531 50178-0

Büro Koblenz

Hofstraße 272
Fon 0261 9216772-0



RECHTSBERATUNG

Rechtsanwalt



Dr. jur. Karl Josef Ulmen

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Tätigkeitsschwerpunkte

Privates Baurecht

- Bauvertragsrecht
- Bauversicherungsrecht
- Bauinsolvenzrecht
- Bauprozessrecht
- Baunachbarrecht
- Bauträgerrecht

Architekten-, Ingenieur- und Sach- verständigenrecht

- Recht der Handwerker
- Öffentliches Baurecht
- Planungsrecht
- Bauordnungsrecht
- Vergaberecht

Immobilienrecht

- Kauf und Verkauf von Immobilien
- Vermietung und andere Nutzungsüberlassungen von Immobilien

Verwaltungsrecht

- Kommunalabgabenrecht
- Recht des öffentlichen Dienstes
- Gewerbe- und Gaststättenrecht
- Flurbereinigungsrecht
- Fahrerlaubnisrecht
- Immissionsschutzrecht

Kapitalanlage- und Bankrecht Sozialversicherungsrecht

Dr. jur. Karl Josef Ulmen · Schloßplatz 4 · 54516 Wittlich · Tel. 06571 7006 · dr.ulmen@t-online.de

DER AUSSENBEREICH

Liegt das Grundstück im Außenbereich, d. h. außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer anderen Satzung und damit außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, ist eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig. Der Außenbereich ist grundsätzlich von baulichen Anlagen und wesensfremden Nutzungen freizuhalten.

In § 35 BauGB sind die eng begrenzten Ausnahmen für ein Bauen im Außenbereich geregelt, wobei es sich im Wesentlichen um sog. „privilegierte“ Nutzungen, z. B. der Land- und Forstwirtschaft, handelt.



BAULASTEN

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Last auf dem Bau- oder Nachbargrundstück. Sie wird durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam. Mit einer Baulast können öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernommen werden, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Die Baulasterklärung bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden. Die Baulast geht nur durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Das Baulastenverzeichnis wird vom Bauaufsichtsamt geführt und kann dort eingesehen werden.

Beispiele für das regelmäßige Eintragen von Baulasten:

- Sicherung einer Zufahrt zu einem Grundstück über ein Nachbargrundstück
- Abstandsflächen von Gebäuden, die auf dem Nachbargrundstück liegen und nicht überbaut werden dürfen
- notwendige Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können
- Sicherung von Leitungsrechten
- Zusammenfassen von Grundstücken bei Überbauungen

ERSCHLIESSUNG

Die tatsächliche Nutzung einer Fläche hängt davon ab, dass die Grundstücke an Straßen- und Versorgungsanlagen angeschlossen und so mit dem vorhandenen Netz solcher Anlagen verbunden werden. Erst danach werden die Grundstücke endgültig baureif. Diese Vorgänge werden als Erschließung bezeichnet. Informieren Sie sich über den Stand der Erschließung, da davon der Zeitpunkt einer möglichen Bebauung abhängig ist.

Im Einzelnen versteht man unter Erschließungsanlagen die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege, Plätze und Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete, die Parkflächen und Grünanlagen (soweit sie Bestandteile der genannten Verkehrsanlagen sind), sowie Lärmschutzwände bzw. -wälle und Ähnliches. Darüber hinaus zählen dazu die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen.

VERSORGUNGSUNTERNEHMEN

Verbandsgemeindewerke Bernkastel-Kues



Wasserwerk · Abwasserwerk

Gestade 18

54470 Bernkastel-Kues

Telefon: (+49) 0 6531 / 54-211

Telefax: (+49) 0 6531 / 54-221

E-Mail: vg-werke@bernkastel-kues.de

Homepage: www.bernkastel-kues.de

Die Erschließung des Grundstücks muss gesichert sein und ist Aufgabe der Kommune. Die Kosten hierfür werden nach Maßgabe der Erschließungsbeitragsatzung (bis zu 90 %) auf die durch die jeweilige Anlage erschlossenen Grundstücke umgelegt.

Erschließungsbeiträge sind in der Regel zu leisten, wenn die entsprechenden Anlagen endgültig fertiggestellt sind. Erkundigen Sie sich vor dem Kauf, ob noch

Erschließungsbeiträge anfallen oder bereits gezahlt worden sind.

Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen werden von den Gemeinden nach Maßgabe einer Satzung auf die Anlieger in Form von Beiträgen, Anschluss- und Benutzungsgebühren umgelegt.



05

DAS BAUVORHABEN



GENEHMIGUNGS-PFLICHT

Ob Ihr Vorhaben unter das vereinfachte Genehmigungsverfahren oder das Freistellungsverfahren fällt, erfahren Sie von Ihrem Entwurfsverfasser oder der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO

Die Prüfung des Bauantrages beschränkt sich auf die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Unterlagen müssen von einer Person unterschrieben sein, die „bauvorlageberechtigt“ ist (§ 64 LBauO). Eine gesetzliche Verpflichtung des Entwurfsverfassers zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung besteht zwar nicht, die Versicherung sollten Sie sich aber dennoch nachweisen lassen.

Dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegen u. a.

- Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 sowie sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 (ausgenommen Sonderbauten im Sinne des § 50 LBauO) einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen
- Gewächshäuser bis 6 m Firsthöhe
- nicht gewerblich genutzte Gebäude bis 300 m³ umbauten Raums
- oberirdische Garagen bis zu 100 m² Nutzfläche

Nach Feststellung der Vollständigkeit der Antragsunterlagen und der Entscheidung der Gemeinde über das Einvernehmen ist innerhalb einer Frist von einem Monat von der Bauaufsichtsbehörde über den Antrag zu entscheiden. Diese Frist kann aus wichtigem Grund, etwa Beteiligung anderer Behörden, verlängert werden.

Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO

In diesem Verfahren muss das Vorhaben vollständig den Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplans oder der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechen und die Erschließung muss gesichert sein. Eine Prüfung der Bauunterlagen findet nicht statt, deshalb trägt der Entwurfsverfasser

eine erhöhte Verantwortung für die Richtigkeit der Bauunterlagen.

Trotz Genehmigungsfreiheit müssen die baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sein.

Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 sowie sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 (ausgenommen Sonderbauten im Sinne des § 50 LBauO) bedürfen einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen grundsätzlich keiner Baugenehmigung, wenn sie

- im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes errichtet werden sollen,
- den Festsetzungen dieses Planes entsprechen und keine Befreiungen oder Abweichungen erforderlich sind,
- die Erschließung gesichert ist.

Allerdings bestehen Ausnahmeregelungen für bestimmte Vorhaben.

Nach Vorlage der erforderlichen Antragsunterlagen bei der zuständigen Gemeinde kann frühestens nach einem Monat mit dem Bauvorhaben begonnen werden (ggf. auch früher, wenn die jeweils zuständige Verwaltung entscheidet, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll).

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren und im Freistellungsverfahren werden die bautechnischen Nachweise durch die Bauaufsichtsbehörde nicht geprüft.

„Normales“ Genehmigungsverfahren (§ 61 LBauO)

Für alle anderen Bauvorhaben gilt das „normale“ Baugenehmigungsverfahren (Errichtung, Umbau und Nutzungsänderung von Gebäuden). Abhängig von der Art und der Größe, der Nutzung sowie der Lage des Gebäudes sind in diesem Genehmigungsverfahren zum Teil sehr umfangreiche Prüfungen vorzunehmen, an denen in der Regel viele Fachämter und Behörden beteiligt sind.



Wir bauen Ihr Zuhause.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch im **Beratungsbüro Wittlich**.

**STREIF-Beratungsbüro
Wittlich**

Burgstr. 37
54516 Wittlich
Tel.: 06571 9589070



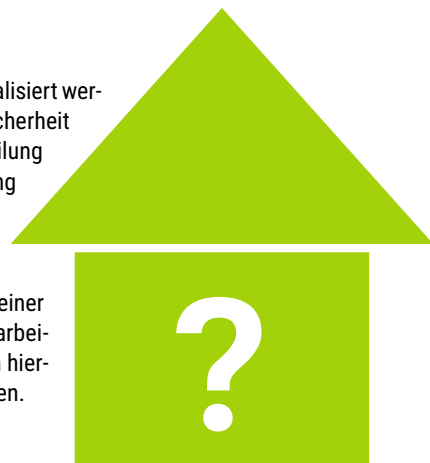
Finden Sie ein
Musterhaus in
Ihrer Nähe!

STREIF 

Häuser mit Herz und Verstand. Seit 1929.

BAUVORANFRAGE

Falls Zweifel bestehen, ob ein bestimmtes Projekt auf einem Grundstück realisiert werden kann, sollten Sie eine Bauvoranfrage stellen. So erhalten Sie Rechtssicherheit und können Planungskosten vermeiden. Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauunterlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, z. B. Lageplan, evtl. Baubeschreibung, evtl. Bauentwurfsskizze. Diese müssen nicht von einem Bauvorlageberechtigten stammen. Es genügen gegebenenfalls auch eigene Skizzen. Vor Abgabe einer Bauvoranfrage empfehlen wir ein Gespräch bei der zuständigen Sachbearbeiterin oder dem zuständigen Sachbearbeiter des Bauamtes. Oft lassen sich hierdurch einzelne Fragen auch ohne schriftliche Anfrage eindeutig beantworten.



PLANENTWURF

Bauunterlagen für die genehmigungsbedürftige Errichtung und Änderung von Gebäuden (nur bei Antrag auf Baugenehmigung, nicht bei Bauvoranfrage) müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterzeichnet sein (Architekt, Ingenieur). Lassen Sie sich die Planvorlageberechtigung unbedingt nachweisen.

BAUANTRAG

Richten Sie den Bauantrag schriftlich (i. d. R. in dreifacher Ausfertigung) über die Gemeinde oder Stadt an das Bauaufsichtsamt.

Diese Unterlagen müssen Sie beifügen:

- Bauantragsformular
- Lageplan
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- Bautechnische Nachweise (Statik, Wärme- u. Schallschutz)



Weltmeisterliche Energiebilanz



Es gibt 1.000 Gründe
für massives Mauerwerk,
aber nur einen, der zählt!
BISO**THERM**® – Bauen
für Mensch und Umwelt.



Monolithisches Mauerwerk

Geschosswohnbau

Schornsteine

Wandheizung

Bio-Putze

BISO**ART**®

Schüttungen

und weitere Innovationen

mit 12.500 Jahren Erfahrung!

ONLINE ANSCHAUEN



Bisotherm®

Telefon: +49 2630 9876-0 | www.bisotherm.de

DIGITALER BAUANTRAG

Derzeit wird in Rheinland-Pfalz das digitale Baugenehmigungsverfahren umgesetzt mit dem Ziel, dass das elektronische Verfahren zum Regelverfahren wird. Die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser werden von der Kreisverwaltung sowie den Architekten- und Ingenieurkammern informiert, sobald das digitale Baugenehmigungsverfahren zur Verfügung steht.

Dann können alle am Baugenehmigungsprozess beteiligten Stellen (Bauherr, Entwurfsverfasser, Bauamt, interne und externe beteiligte Fachbehörden) entsprechend ihren voreingestellten Rechten Dokumente einstellen, einsehen, austauschen oder herunterladen.

GELTUNGSDAUER DER BAUGENEHMIGUNG

Innerhalb von vier Jahren nach Zustellung der Baugenehmigung oder nach vierjähriger Unterbrechung der Bauausführung sollte mit dem Bau begonnen bzw. fortgefahren werden, andernfalls erlischt die Geltungsdauer. Mittels eines schriftlichen Antrags kann die Frist jedoch jeweils um bis zu vier Jahre verlängert werden, wenn die Voraussetzungen für die Genehmigung nach wie vor vorliegen.

BAUGENEHMIGUNGSGEBÜHREN

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden und über die Vergütung der Leistungen der Prüfingenieure für Baustatik festgelegt. Sie hängen ab von der Höhe der Rohbausumme, die nach einer Landesverordnung unabhängig von der Angabe des Bauherrn errechnet wird, sowie in einigen Sonderfällen auch von den Herstellungskosten. Ebenfalls gebührenpflichtig ist die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrags.



DIE BAUAUSFÜHRUNG

Oft werden Baugenehmigungen mit Nebenbestimmungen (z. B. Bedingungen und Auflagen) versehen. Selbstverständlich sind diese in allen Punkten zu beachten. Sowohl Bauherr als auch Entwurfsverfasser und Bauleiter unterliegen hier einer besonderen Verantwortung. Abweichungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.


Zeigen Sie den Beginn der Bauarbeiten der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich an. Das gilt auch bei einer Unterbrechung der Bauarbeiten von mehr als drei Monaten.

Auch die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung des Bauvorhabens teilen Sie der Bauaufsichtsbehörde jeweils zwei Wochen vorher mit. Damit ermöglichen Sie ihr eine Besichtigung des Bauzustandes. Bei Anlagen mit Schornsteinen ist die Fertigstellung des Rohbaus dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger anzuzeigen.



Häufig basieren Unstimmigkeiten unter Nachbarn auf Missverständnissen oder schlichter Unkenntnis der Rechtslage. Ärger lässt sich durch einen kurzen Blick in die Vorschriften vermeiden. Sollte es dennoch einmal zu Streitereien kommen, reden Sie mit Ihrem Nachbarn und suchen Sie nach einer einvernehmlichen Lösung.

Die Rechtsgrundlagen finden sich in einer Vielzahl von Gesetzen (z. B. Bürgerliches Gesetzbuch BGB in den §§ 903–924 sowie „Landesnachbarrechtsgesetz“ oder „Landesschlichtungsgesetz“ Rheinland-Pfalz). Dieses – private – Nachbarrecht wird zum Teil durch öffentlich-rechtliche Vorschriften überlagert und ergänzt (z. B. durch die Landesbauordnung, das Landesnaturschutzgesetz, das Landesstraßengesetz, die Immissionsschutzgesetze und andere Vorschriften).



Für ausführliche Informationen steht eine Broschüre zum Nachbarrecht des Ministeriums der Justiz Rheinland-Pfalz als Download zur Verfügung:

- <https://jm.rlp.de/fileadmin/mjv/Broschueren/Nachbarrecht.pdf>



Die zivilrechtlichen Rechtsbeziehungen bei der Bauausführung und beim Ausgleich der privaten Nachbarinteressen werden durch das private Baurecht geregelt. Die Rechtsbeziehungen zwischen Bauherrn und den am Bau Beteiligten (Architekt, Fachplaner, Unternehmer) unterliegen den Vorgaben im BGB und in der VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen). Dazu zählt auch die Haftung bei Mängeln und Bauschäden.

Lassen Sie sich bereits bei der Wahl bzw. beim Kauf des Grundstücks beraten und führen Sie die Zusammenarbeit vom Planungsbeginn über das Stellen des Bauantrages bis hin zur Baufertigstellung fort.

Behördliche Abnahmen dienen nur dazu, die Übereinstimmung des Bauwerkes mit der Baugenehmigung zu prüfen. Mangelhafte Handwerkerleistungen spielen in diesem Zusammenhang keine Rolle, die muss der Bauherr oder der Architekt aufdecken. Werden Mängel entdeckt, gilt es zunächst, den Verantwortlichen festzustellen und schriftlich eine Mängelbeseitigung innerhalb einer gesetzten Frist zu verlangen. Wird der Mangel nicht fristgerecht behoben, darf man ein Konkurrenzunternehmen mit der Behebung beauftragen.

Vor Ablauf der Gewährleistungsfristen sollten alle Gewerke zusammen mit dem Architekten genau durchgegangen werden, um eventuelle Schäden festzustellen und rechtzeitig die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Aufgabe des Architekten ist es auch, alle baubezogenen Rechnungen zu überprüfen. Jeder Bauherr sollte jedoch eine zusätzliche Kontrolle der Rechnungen durchführen. Schlussrechnungen sollten erst dann bezahlt werden, wenn alle Mängel beseitigt sind.

WAHL UND STELLUNG DES ARCHITEKTEN

Bestimmte Aufgaben können nicht ohne Baufachmann erledigt werden, wie z. B. die Anfertigung der Pläne zur Baugenehmigung. Die Bauaufsichtsbehörde ist gesetzlich verpflichtet, nur Pläne von bauvorlageberechtigten Personen (i. d. R. Architekten oder Bauingenieure, in Ausnahmefällen auch Meister des Maurer- und Betonbauerhandwerks, des Zimmererhandwerks etc.) anzuerkennen.

Wählen Sie Ihren Architekten anhand folgender Kriterien aus:

- Zeit zur Durchführung des Projekts ist vorhanden
- Eignung und Erfahrung für die Bauaufgabe liegen vor
- Anerkennung als Vertrauensperson

Ein Architekt, der auch die Bauaufsicht übernimmt, wahrt die Interessen des Bauherrn gegenüber den ausführenden Handwerkern. Er ist für Planung, Bau- und Entwässerungsantrag, Kostenkalkulation, Auswahl und Einsatz der Firmen verantwortlich, ebenso für die Behebung von Baumängeln.

Sind alle Fragen bezüglich des gewählten Grundstücks sowie bestehender Bauvorschriften geklärt und liegen grundsätzliche Angaben über Höhenlagen der Straße und Kanäle vor, kann mit der eigentlichen Planung begonnen werden (z. B. wie viel Wohnraum wird von den Bewohnern des Hauses benötigt, wie soll das Haus auf dem Grundstück ausgerichtet sein, welche Bauweise wird bevorzugt). Wenn das Konzept steht, wird der Architekt Leistungsverzeichnisse erstellen und eine erste Einschätzung zu den Gesamtkosten abgeben.

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) und das Land Rheinland-Pfalz unterstützen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen mit folgenden Förderprogrammen:

- Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum durch ein Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB-Darlehen Wohneigentum und Modernisierung Erwerb von Genossenschaftsanteilen)
- Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum durch ein Darlehen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB-Darlehen Modernisierung)
- Sonderprogramm Förderung von klimagerechtem selbst genutztem Wohnraum
- Sonderprogramm klimagerechte Modernisierung selbst genutzten Wohnraum

Zur Beantragung des ISB-Darlehen für selbstgenutzten Wohnraum wird eine Förderbestätigung benötigt. Anträge für ein ISB-Darlehen können vor Baubeginn bei der zuständigen Kreisverwaltung gestellt werden. Die ISB fördert außerdem die Schaffung von Sozialem Wohnraum und den Bau von Mietwohnungen sowie Besondere Wohnformen. Für persönliche Vorsprachen vereinbaren Sie bitte einen Termin mit dem zuständigen Sachbearbeiter/mit der zuständigen Sachbearbeiterin (Kontakt Daten s. Seite 07).



Ausführliche Informationen und aktuelle Zinssätze zu den Förderprogrammen des Landes finden Sie im Internet unter

- <https://isb.rlp.de/wohnen/uebersicht.html>
- <https://isb.rlp.de/wohnen/selbstnutzung.html>
- <https://isb.rlp.de/wohnen/vermietung.html>
- <https://isb.rlp.de/wohnen/wohnformen.html>
- <https://isb.rlp.de/wohnen/modernisierung.html>
- <https://isb.rlp.de/wohnen/klima-sonderprogramme.html>



Holzpellets

Jetzt bestellen
unter 06782 5915

Pelletslager

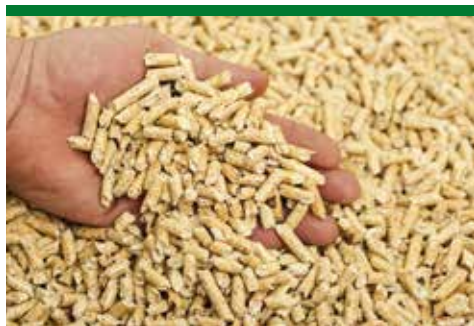
Am Berghang 6 · 55765 Birkenfeld

Fon 06782 5915

www.bauspezi-korb.de

m.korb@bauspezi-korb.de

www.pelletspoint.de



ERNEUERBARE ODER REGENERATIVE ENERGIEN

Erneuerbare oder regenerative Energien sind natürliche Energiequellen wie die Sonneneinstrahlung oder Energiequellen pflanzlichen Ursprungs, die sich auf natürliche Weise erneuern.

- **Solarenergie** beschreibt die Energie, die über die Sonne gewonnen wird. Es wird unterschieden zwischen der Umwandlung in Wärme und der Umwandlung in elektrische Energie, also zwischen Solarthermie und Photovoltaik.
Solarthermie bezeichnet die Nutzung der thermischen Energie der Sonnenstrahlung. Es wird unterschieden zwischen aktiver und passiver Nutzung. Bei der aktiven Nutzung sammeln Sonnenkollektoren die Lichtenergie der Sonne, wandeln sie um in Wärme und leiten sie über ein flüssiges Medium an einen Speicher weiter. Die gewonnene Energie wird zum Heizen und zur Warmwasserbereitung eingesetzt. Die Platzierung der Kollektoren erfolgt in den meisten Fällen auf dem Dach.
In Verbindung mit einem wasserführenden **Holzpellet-Heizkessel** oder einem wasserführenden Kaminofen ist bei guter Dämmung die umweltfreundliche und sichere Warmwasserversorgung, aber auch die Gebäudebeheizung während des gesamten Jahres garantiert.
Passiv wird die Sonnenenergie genutzt, indem ein Gebäude direkt durch Sonneneinstrahlung erwärmt wird, das bedeutet die Fensterflächen sind entsprechend ausgerichtet oder die äußere Dämmschicht ist durchlässig für die Sonneneinstrahlung. Auch mit einem durchdacht angebauten Wintergarten lässt sich ein Haus erwärmen.
Photovoltaik macht den Hauseigentümer zum Kraftwerksbesitzer. Er investiert in die solare Stromerzeugung. Die Strahlungsenergie der Sonne wird direkt in elektrische Energie umgewandelt.
- **Geothermie/Erdwärme** wird unterschieden zwischen oberflächennaher Erdwärmennutzung (in bis zu 400 m Tiefe) und Tiefengeothermie. Im Erdreich herrschen konstant hohe Temperaturen. Besonders günstig lässt sich Erdwärme mit einem Anschluss an Nah- oder Fernwärmenetze nutzen.
- **Holz, Holzpellets und Holz hackschnitzel** liefern als Brennstoff Wärme, die nachwächst. Die preisgünstige und zugleich umweltschonende Alternative zu fossilen Brennstoffen setzt bei der Verbrennung nur die Menge an Kohlendioxid frei, die der Baum während seiner Wachstumsphasen aufgenommen hat.
- **Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)** ist eine hoch effiziente Lösung zur Energieerzeugung, bei der während der Erzeugung von Strom gleichzeitig nutzbare Abwärme für Heizzwecke oder für Produktionsprozesse entsteht. KWK-Anlagen können sowohl mit fossilen Energien als auch mit erneuerbaren Energien wie z. B. Biogas, Pflanzenöl, Holz, Pellets, Bioethanol, Solarthermie und Geothermie betrieben werden.
- **Biogasanlagen** stellen brennbares Gas durch die Vergärung von Biomasse unterschiedlicher Herkunft her, das dann zur Stromerzeugung und zum Betrieb von Fahrzeugen genutzt oder aber ins Gasversorgungsnetz eingespeist werden kann.



KOSTENLOSE ENERGIEBERATUNGEN

In allen Verbandsgemeindeverwaltungen des Landkreises Bernkastel-Wittlich finden regelmäßig kostenlose Energieberatungen statt. Termine werden nach telefonischer Voranmeldung vereinbart.



Verbandsgemeindeverwaltung Bernkastel-Kues

Gestade 18 (im Rathaus, Raum 12a)
55470 Bernkastel-Kues
Tel. 06531 54100

- jeden 2. Donnerstag im Monat
von 14.15 –18.00 Uhr



Verbandsgemeindeverwaltung Traben-Trarbach

Am Markt 3 (im 2. OG, Rathaus-
Besprechungsraum), 56841 Traben-Trarbach
Tel. 06541 708152

- jeden 3. Montag im Monat
von 14.00 –17.00 Uhr

FINANZDIENSTLEISTUNGEN



**Das eigene Zuhause.
Leichter als gedacht.**



06531 959-3030
sparkasse-emh.de/baufinanzierung

**Finden und finanzieren Sie
mit der Sparkasse ganz
einfach Ihre Traumimmobilie.**

Mehr Infos unter
sparkasse-emh.de/baufinanzierung



 **Sparkasse Mittelmosel
Eifel Mosel Hunsrück**



Gemeindeverwaltung Morbach

Beratung im Infozentrum der Energielandschaft Morbach; Anfahrt: Infozentrum der Energielandschaft Morbach. Im Morbacher Kreisel die Ausfahrt B269 Richtung Bernkastel-Kues/Gonzerath nehmen und bei der Kreuzung Energielandschaft/K123/Wenigerath links abbiegen.

Anfahrtsskizze unter:

www.energielandschaft.de

Tel. 06533 71317

- jeden 1. Samstag im Monat von 10.00 –16.00 Uhr



Verbandsgemeindeverwaltung Thalfang am Erbeskopf

Saarstraße 7, 54424 Thalfang
Tel. 06504 91400

- Termine nach Vereinbarung



Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land

Kurfürstenstraße 1, 54516 Wittlich
Tel. 06571 1070, Fax 06571 10755

- jeden 2. und 4. Montag im Monat von 8.15 –12.00 Uhr und 12.45 –15.00 Uhr



Die wichtigsten bundesweit fördernden Institutionen sind die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Der Einsatz regenerativer Energien wird vom Bund im Rahmen des Erneuerbare Energiengesetzes (EEG) in Form von zinsgünstigen Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziell gefördert. Entsprechende Anträge können über die Hausbank gestellt werden.

Aktuelle Informationen zu den diversen Förderprogrammen:

- www.kfw.de
- www.bafa.de
- www.verbraucherzentrale-rlp.de/wissen/energie/foerderprogramme

TIPPS ZU FINANZIERUNGSHILFEN

Es gibt verschiedene Formen der öffentlichen Zuwendungen:

- Zuschüsse zu den Investitionskosten, die in der Regel nach Fertigstellung ausgezahlt werden,
- Zinsgünstige Darlehen, die in der Regel über die Hausbank ausgereicht werden.

Auswahl des Förderprogramms

Prüfen Sie alle für Ihr Vorhaben relevanten Programme. Welches bietet Ihnen die höchsten Fördersätze? Sind die Programme ggf. kombinierbar?

▪ **Kumulation**

Die Inanspruchnahme verschiedener Förderprogramme für ein Vorhaben wird als Kumulation bezeichnet. Einige Förderprogramme schließen diese völlig aus, andere lassen lediglich eine bestimmte Förderhöchstgrenze zu. Werden diese überschritten, wird die Förderung entsprechend gekürzt. Geben Sie im Antrag immer die Kumulation an. In der Regel können Darlehens- und Zuschussprogramme kombiniert werden.

▪ **Antragstellung und Beginn der Maßnahme**

Von der Förderung ausgeschlossen sind Vorhaben, mit denen vor der Antragstellung begonnen wurde. Stellen Sie deshalb immer erst den Antrag. Prüfen Sie sorgfältig die Programmrichtlinien zur Klärung, mit welchen Maßnahmen Sie schon nach der Antragstellung beginnen dürfen.

▪ **Zinskonditionen aktuell prüfen**

Die Zinskonditionen orientieren sich am Kapitalmarkt und sind damit häufigen Änderungen unterworfen. Informieren Sie sich vor der Antragstellung nach den aktuellen Konditionen. Bei einigen Programmen gilt der Zinssatz, der bei Bewilligung des Antrages maßgeblich war.

▪ **Bewilligungen**

Nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel können Bewilligungen erteilt werden. Das bedeutet, dass ggf. wegen fehlender Haushaltsmittel eine Bewilligung unmöglich ist.

▪ **Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht. Ausnahmen bilden die Einspeisevergütungen über das Erneuerbare-Energien-Gesetz und das Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz.

▪ **Beratungsförderung**

Eine fachkundige Beratung, z. B. bei einer Modernisierung des Gebäudes, kann sehr hilfreich sein, um eine effektive Sanierung durchführen zu lassen. Diese Beratung wird z. Z. vom Bund und einigen Bundesländern gefördert.

Weitere Informationen zu Fördermitteln sowie erneuerbaren Energien im Allgemeinen finden Sie auf der Homepage des Landkreises unter

- www.bernkastel-wittlich.de

Landkreis
Bernkastel
Wittlich



DER DENKMALSCHUTZ

Altbauten weisen einen ganz besonderen Charme auf und stehen häufig unter Denkmalschutz. Sie prägen das Gesicht eines Ortes, ganz gleich, ob Dorf oder Großstadt. Im Landkreis Bernkastel-Wittlich stehen speziell Bauern-, Handwerker- und Winzerhäuser im Fokus der Denkmalpflege.

In Deutschland liegt die Zuständigkeit für Denkmalschutz und Denkmalpflege bei den Bundesländern. Der Begriff Denkmalschutz definiert Maßnahmen und Handlungen, die der Sicherung des Denkmals dienen. Sie können ohne Zustimmung des jeweiligen Eigentümers oder Nutzungsberechtigten und sogar gegen deren Willen als staatliche Anordnung durch die Denkmalbehörde unter Zugrundelegung der näheren Bestimmungen der (Landes-) Denkmalschutzgesetze getroffen werden.



BAUEN IM BESTAND

Ziel des Denkmalschutzes ist es, bauliche Anlagen zu erhalten, um historische, insbesondere kunst- und architekturgeschichtliche Epochen und städtebauliche Entwicklungen zu dokumentieren. Auch ein Baudenkmal darf modernisiert werden, nur eben nach Absprache und mit Genehmigung. Um eine denkmalrechtliche Genehmigung zu erhalten, muss die Durchführung baulicher Maßnahmen im Vorfeld schriftlich bei der Denkmalschutzbehörde beantragt werden. Zu deren Hauptaufgaben zählen Beratung bei der Erhaltung von Kulturdenkmälern, Genehmigung bei Änderungen am Denkmal und Überwachung von Baumaßnahmen.

Eigentümer, Besitzer und Verfügungsberechtigte eines denkmalgeschützten Gebäudes sind im Rahmen des Zumutbaren zum Erhalt und zur Pflege verpflichtet. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei Maßnahmen und Planungen, insbesondere der Bauleitplanung, zu berücksichtigen.

Die Aufgaben der Bauleitplanung bestehen in erster Linie in der räumlich-funktionalen Steuerung. Sie zielt auf die Erfordernisse der städtebaulichen Gestaltung, indem sie ausgewählten Arealen eine zeitgemäße Nutzung zuweist.

Ist seitens des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten eine Beseitigung oder Veränderung eines Baudenkmals oder eines Ausstattungstücks geplant, muss lt. DSchG eine entsprechende Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) eingeholt werden. Diese fällt ihre Entscheidung in Kooperation mit der Landesdenkmalpflege/Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz.

Die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich nimmt die Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege als Auftragsangelegenheit des Landes wahr. Näheres regelt § 1 des rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Die Denkmalfachbehörde ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) in Mainz. Sie ist dem Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz unmittelbar nachgeordnet.

Aufgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde sind insbesondere:

- Erteilung denkmalrechtlicher Genehmigungen
- Denkmalrechtliche Stellungnahmen
- Information zu Art und Umfang der Denkmaleigenschaft
- Denkmalrechtliche Anordnungen zur Erhaltung/Wiederherstellung von Kulturdenkmälern
- Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten
- Beratung, auch vor Ort, zu geplanten Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Genehmigung von Nachforschungen

Für die persönliche Beratung stehen Ihnen die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Verfügung. Um telefonische Terminvereinbarung wird gebeten.

Was ist ein geschütztes Kulturdenkmal?

Kulturdenkmäler sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnis geben über das handwerkliche, technische, künstlerische und geistige Schaffen vergangener Zeiten. Insbesondere Baudenkmal sind kennzeichnende Merkmale unserer Städte und Gemeinden (§ 3 DSchG).

Unbewegliche Kulturdenkmäler sind ortsfeste Einzeldenkmäler, Bauwerke und Denkmalzonen (Gesamtanlagen). Gegenstand des Denkmalschutzes ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals. Bewegliche Kulturdenkmäler sind bewegliche Einzelgegenstände, Sammlungen und sonstige Gesamtheiten von beweglichen Einzelgegenständen (§ 4, 5 DSchG).

Denkmalliste Rheinland-Pfalz – Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler

Geschützte Kulturdenkmäler werden in die Denkmalliste eingetragen. Die Denkmalliste ist ein nachrichtlich geführtes Verzeichnis, mit dem Rechtswirkungen nicht verbunden sind. Sie wird von der Denkmalfachbehörde erstellt und fortgeführt (§ 10 DSchG).

Das Verzeichnis stellt den gesamten Bestand der zum jetzigen Zeitpunkt erfassten Denkmäler des Landes Rheinland-Pfalz vor. Grundlage sind die seit 1985 veröffentlichten Bände der Reihe „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland – Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz“ sowie

die im Auftrag des Kultusministeriums 1996–2000 durchgeführte „Denkmal-Schnellerfassung“ in denjenigen Landkreisen und Städten, für die bis dahin noch keine „Denkmaltopographie“ erarbeitet worden war. Das Verzeichnis ist nach Landkreisen und kreisfreien Städten geordnet. Die Denkmalliste gibt Ihnen Auskunft, ob Ihr Gebäude ein Kulturdenkmal oder Bestandteil einer Denkmalzone ist.

Denkmalrechtliche Genehmigung im Bauantragsverfahren

Bei Bauanträgen für Einzeldenkmäler, Gebäude innerhalb einer Denkmalzone, aber auch bei solchen, die in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden stehen, ist die denkmalrechtliche Genehmigung Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung. Der Bauantrag wird dann von der Unteren Bauaufsichtsbehörde hausintern automatisch an die Untere Denkmalschutzbehörde zur Beurteilung und Stellungnahme weitergeleitet.

Denkmalrechtliche Genehmigung für baugenehmigungsfreie Maßnahmen

Alle innerlichen und äußerlichen Veränderungen und Umgestaltungen an Einzeldenkmälern und erst recht deren Abbruch bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13, 13a DSchG). Bei Gebäuden innerhalb einer Denkmalzone oder in der Umgebung von Einzeldenkmälern dürfen bauliche Anlagen ebenfalls nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Maßgeblich ist hier das äußere Erscheinungsbild. Auch das Entfernen von Ausstattungsstücken eines unbeweglichen Kulturdenkmals (z. B. historischer Bodenbelag, antike Treppen und Türen etc.) bedarf der Genehmigung. Mindestens 3 Monate vor Ausführung der Maßnahmen ist die Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die Entscheidung über den Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung trifft die Untere Denkmalschutzbehörde im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (GDKE). Dazu erhält die Fachbehörde die Antragsunterlagen. Bei Bedarf findet ein gemeinsamer Ortstermin statt.

Denkmalliste Rheinland-Pfalz: <https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz>

FÖRDERMITTEL ZUR SANIERUNG VON BAUDENKMÄLERN

Die gewährten Fördermittel dienen dazu, den Mehraufwand zur Restaurierung eines Denkmals zu erleichtern und zudem die denkmalpflegerischen Bemühungen zu unterstützen.

Folgende Zuschüsse und Darlehen können Sie beantragen:

- Zuschüsse aus „Landesmitteln zur Erhaltung nicht-staatlicher Kulturdenkmäler“
Auskünfte: Landesamt für Denkmalpflege
- Zuschüsse aufgrund der Verwaltungsvorschrift Städtebauförderung
Auskünfte: Verbandsgemeindeverwaltungen
- Darlehen aufgrund staatlicher Wohnraumförderung.
Auskünfte: Kreisverwaltungen
- Förderung im Rahmen der Dorferneuerung in dafür anerkannten Gemeinden
Auskünfte: Gemeinde-, Stadt-, Verbandsgemeinde- und Kreisverwaltung

Es ist nicht möglich, alle der aufgeführten Zuschussmöglichkeiten gleichzeitig bei einem Objekt zu beanspruchen. Wählen Sie deshalb das für Sie Zutreffende aus den Förderungsangeboten aus. Bei Fragen wenden Sie sich an die genannten Verwaltungen. Beachten Sie bitte, dass mit der Maßnahme ohne die Abstimmung mit der zuständigen Behörde nicht begonnen werden darf.

Neben Zuschüssen bzw. Darlehen sind zusätzlich steuerliche Erleichterungen nach dem Einkommensteuergesetz unter folgenden Bedingungen möglich:

- es handelt sich bei Ihrem Haus um ein Kulturdenkmal und
- vor Beginn der Maßnahme müssen Sie die anfallenden Arbeiten mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Kreisverwaltung einvernehmlich abgestimmt haben.

Erst dann erhalten Sie vom Landesamt für Denkmalpflege die notwendige Bescheinigung für das Finanzamt.

NATUR UND UMWELT

Die Errichtung von baulichen Anlagen (alle mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen wie z. B. Gebäude, Einfriedungen, Stellplätze) werden aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes als Eingriffe in Natur und Landschaft eingestuft.

Diese Eingriffe sind immer mit Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden. Zwischen den Landschaftselementen Boden, Wasser, Luft und Klima sowie der Pflanzen- und Tierwelt besteht ein direktes Wirkungsgefüge (Abhängigkeitsverhältnis), das heißt, Einwirkungen auf ein Element haben immer auch Auswirkungen auf die anderen Landschaftselemente.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

NATURSCHUTZ IN DER BEBAUTEN ORTSLAGE

Für die Errichtung von baulichen Anlagen in der bebauten Ortslage besteht bei Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen ein grundsätzliches Baurecht. Unterschieden werden hierbei u. a. Vorhaben (bauliche Anlagen), die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ohne Bebauungsplan errichtet werden sollen, und Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Ein Vorhaben ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage zulässig, wenn es sich aufgrund seiner Bauweise in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist naturschutzrechtlich nicht ausgleichspflichtig. Gleichwohl sind naturschutzrechtliche Bestimmungen wie das Arten- und Biotopschutzrecht zu beachten. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang auch bestehende Rechtsverordnungen über Schutzgebiete bzw. -objekte wie Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Baumschutzsatzungen.



NATURSCHUTZ IM GELTUNGSBEREICH EINES BEBAUUNGSPLANES

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Naturschutzes grundsätzlich zu beachten. In diesem Fall werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Damit ist die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung anzuwenden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Verursacher des Eingriffs (Bauherr) hat, soweit von entsprechenden Festsetzungen betroffen, durch die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans oder Begrünungsplans im Bauantragsverfahren nachzuweisen, dass die Festsetzungen über die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beachtet und umgesetzt werden.

NATURSCHUTZ IM AUSSENBEREICH

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn u. a. öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Hier stellt die Errichtung von baulichen Anlagen grundsätzlich einen bau- oder naturschutzrechtlich genehmigungs- und ausgleichspflichtigen Eingriff dar.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind die Eingriffe in Natur und Landschaft und die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Reduzierung, zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in einem Fachbeitrag Naturschutz darzustellen. Dieser Fachbeitrag wird Bestandteil der Genehmigung.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden, in vielen Situationen können Eingriffe in die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen sogar untersagt werden.

AWASSERWIRTSCHAFT

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, die auf ein Gewässer einwirken können, sorgfältig vorzugehen und Verunreinigungen sowie Beeinträchtigungen des Gewässers und seiner Ufer zu vermeiden. Rechtliche Grundlage im Wasserrecht sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz (LWG). Bis auf wenige Ausnahmen, die in den Wassergesetzen geregelt sind, benötigt man für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen an oder in oberirdischen Gewässern, aber auch für die Entnahme oder das Einleiten von flüssigen und festen Stoffen, eine wasserrechtliche Genehmigung. Dieses trifft auch auf Gebäude, Abgrabungen, Anschüttungen, Errichtung von Uferbefestigungen und Mauern zu.

IMMISSIONSSCHUTZ

Ziel des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es, Schutzgüter wie Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Diese sollen verhindert und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft ausgeschlossen werden.



Bauen kann in einer durch den Menschen umgestalteten Umwelt auch dazu dienen, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu begrenzen, die Lebensbedingungen für den Menschen zu verbessern oder den Verbrauch begrenzt vorhandener, nicht erneuerbarer Ressourcen zu vermindern.

Die Baubehörden haben u. a. die Aufgabe, darüber zu wachen, dass beim Bauen und bei der Benutzung von Gebäuden und Anlagen die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz der Umwelt eingehalten werden. Zunehmend größere Bedeutung erlangt dabei die Beratung der mit Bauen befassten Bürger, Planer und Gemeinden. Als Bauherr sollten Sie wissen, dass Folgeschäden des Bauens häufig erst viele Jahre später auftreten, z. B. wenn die verwendeten nicht umweltverträglichen Baustoffe ihre schädlichen Bestandteile an Luft, Wasser oder Boden abgeben oder nach einem Abriss fachgerecht entsorgt bzw. deponiert werden müssen.

Gesundheit und ökologisches Bauen bedeutet unbedenkliche Baustoffe sowie ein angenehmes Wohnklima und Wohnumfeld. Nicht nur der Baustoff sollte ökologisch sein, sondern auch sein Herstellungsprozess sowie ggf. die Beseitigung vom Schadstoffanfall her. Wichtig ist ebenso Vermeidung von gesundheitlichen Gefahren während der Bauphase (Staubemission) sowie im Bereich des Brandschutzes.

Schon während der Bauleitplanung und im Planentwurf können gesundheitliche Aspekte durch gestalterische Maßnahmen einbezogen werden. Bedeutende Schadstoffquellen für eine Belastung der Innenraumluft sind Baustoffe, Farben und Lacke. Die Entscheidung für schadstoffarme Baustoffe trägt dazu bei, Gesundheitsgefahren zu vermeiden, entlastet aber auch insgesamt die Umwelt.



Wesentliche Aspekte des ökologischen Bauens sind:

- Bebauung möglichst kleiner Grundstücke oder hohe bauliche Ausnutzung von Grundstücken und damit Minimierung der Zersiedlung von Natur und Landschaft
- Sanierung vorhandener Bausubstanz, z. B. auch Nutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher oder gewerblicher Gebäude zum Wohnen
- Vermeidung von Luftverschmutzungen durch Verwendung umweltfreundlicher Energieformen beim Heizen
- Bei der Auswahl des Baumaterials sollte auf optimale Wärmedämmfähigkeit und Diffusionsverhalten geachtet werden
- Berücksichtigung der Auswirkung von Licht und Farbe auf das seelische und körperliche Wohlbefinden: das natürliche, ungefilterte Sonnenlicht spielt dabei eine wichtige Rolle
- Offenporige Oberflächen der Raumabschlüsse wirken sich günstig auf die Diffusion und den Raumschall aus
- Möglichst Verwendung von mineralischen Farben und Kalkputzen
- Bei Hauseinrichtung und Möblierung sollte Naturstoffen der Vorzug gegeben werden
- Je höher der Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht und Sonne für alle zum Süden orientierten Räume. Zudem lassen sich mit der natürlichen Heizkraft der Sonne Heizkosten sparen

EINKAUFEN IM FACHGESCHÄFT

www.follmann-baustoffe.de



IMMER EINE IDEE PERSÖNLICHER

An unseren beiden Standorten präsentieren wir Ihnen technische Highlights, aktuelle Trends und bewährte Materialien.

Sie als Bauunternehmer, Handwerker oder Privatperson erhalten von unseren Teams persönliche und professionelle Beratung rund um die Themen Bauen, Renovieren und Sanieren.

**JETZT TERMIN
VEREINBAREN**

WITTLICH 06571-91560
Wengerohr, Dr. Oetker-Straße 1

BINSFELD 06575-665
Industriestr. 22

HF. Baustoffe Follmann

Bis zu **10% SPAREN!**

STAMMKUNDEN-KARTE
12 Monate einkaufen
und bis zu 10% Bonus
erhalten.



Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG, Zechenstr. 8, 66333 Völklingen (Sitz der Gesellschaft: Leipziger Str. 8, 66606 St. Wendel)

GLOBUS BAUMARKT WITTLICH

Römerstraße 53, 54516 Wittlich

Öffnungszeiten: Mo. - Sa.: 8.00 - 20.00 Uhr

Telefon 06571/95620-0, e-mail: Wittlich@globus-baumarkt.de

globus
BAUMARKT
WER BAUT BRAUCHT GLOBUS

Besuchen Sie auch unseren Online-Shop globus-baumarkt.de



ISOL-KANNA®

ISOL-KANNA® (auf Kalk-Hanfbasis)

Das Material zum Wohlfühlen!

D/W/B, innen und außen, Neu- Alt- und Umbau
warmer leichter Baustoff mit hoher Härte

Energieklasse Cep; < 50 bis < 100 KwhEp/m²/Jahr

Treibhauseffektkoeffizient: - 0,34 kgCo₂/Jahr

feuerfest mind. 240 Minuten • Beste Innenluftqualität ca. 50 % Feuchte
hohe Geräuschdämmung • hohe Dauerhaftigkeit der Bauten
hohe thermische Phasenkoeffizienz



Internationale Holz-Agentur



BAUSTOFFE HAAG

Inh. Klaus-Josef Haag
Dipl.-Betriebswirt (FH)

Hochwaldstraße 13
D-54427 Kell am See

Tel. +49 6589 917-601
Fax +49 6589 917-528
Mobil +49 170 905 45 02

info@baustoffe-haag.de
www.baustoffe-haag.de