

# STADT HOMBURG

## Bauen und Umwelt

Bauplanung | Baurecht | Bauausführung | Umweltschutz | Ansprechpartner



# H E

## Homburger Eisengroßhandel



Ihr Trapez- und  
Wellblechcenter

**SONDERPREIS**  
für Trapez- und  
Wellbleche auf Lager

[www.homburger-eisen.de](http://www.homburger-eisen.de)

**66424 Homburg/Saar**

Bexbacher Straße 77

Telefon 06841-777 85-0

Telefax 06841-777 85-18

Öffnungszeiten

Mo.-Fr. 08.00 - 12.00 Uhr

12.30 - 17.00 Uhr

Sa. 08.00 - 12.00 Uhr

## Vorwort

### **Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, sehr geehrte Bauinteressentinnen und Bauinteressenten,**

zu Ihrem Interesse, die „eigenen vier Wände“ errichten oder auf andere Weise Bauobjekte in unserer schönen Stadt Homburg nutzen zu wollen, beglückwünsche ich Sie. Bevor Sie jedoch Ihre Ideen in die Tat umsetzen können, ist eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften in die Planung und Ausführung eines Bauvorhabens einzubeziehen.

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen Informationen, Hinweise und Empfehlungen an die Hand geben, die dazu beitragen sollen, die Vorbereitung und Durchführung Ihres Vorhabens zu erleichtern und die Zusammenarbeit mit den am Bau beteiligten Fachbehörden so schnell und reibungslos wie möglich zu gestalten.

Diese Broschüre soll aber auch Verständnis für unsere Kulturlandschaft und die Belange des Natur- und Umweltschutzes wecken sowie ein energie- und ressourcensparendes Bauen fördern. Unser Ziel ist es, Homburg in den kommenden Jahren zu einer Stadt mit einer ausgeglichenen CO<sub>2</sub>-Bilanz zu machen. Wir möchten, dass wir so viel Strom umweltfreundlich produzieren, wie in Homburg insgesamt verbraucht wird. Einen schonenden Umgang mit den verfügbaren Ressourcen halte ich für dringender denn je, damit wir unseren Kindern und Enkeln diese Kulturlandschaft in bestmöglicher Qualität vererben können.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Sie als Bauherr/-in und müssen wir als Behörde zahlreiche bestehende Regelungen – die ständig an die Bedürfnisse der Zeit und die jeweiligen Entwicklungen angepasst werden – beachten. Außerdem hält diese Broschüre zahlreiche Tipps und Hinweise zur Nutzung der Solar-energie und zum effizienten Heizen bereit.

Naturgemäß können mit diesem Ratgeber nicht alle Fragen beantwortet werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Bauverwaltung und der anderen Fachämter stehen Ihnen deshalb gern mit ihrem Rat zur Seite.

Ich hoffe mit Ihnen, dass Sie Ihr Bauvorhaben erfolgreich verwirklichen können, und wünsche Ihnen ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen



Rüdiger Schneidewind  
Oberbürgermeister der  
Kreis- und Universitätsstadt Homburg



# Inhaltsverzeichnis

■ Vorwort . . . . .	1	■ Das öffentliche Baurecht. . . . .	8
■ Inhaltsverzeichnis . . . . .	2	Das Baurecht – allgemein . . . . .	8
■ Das Baugrundstück . . . . .	5	Das Bauplanungsrecht . . . . .	8
Auswahl eines Grundstücks . . . . .	5	■ Das Bauordnungsrecht. . . . .	11
Erschließung. . . . .	5	Allgemein . . . . .	11
Rechtliche Vorüberlegungen . . . . .	5	Grenzabstand . . . . .	11
Risiko – Altlasten . . . . .	6	Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude . . . . .	12
Erwerb . . . . .	6	Veränderung von Grundstücksgrenzen (§ 9 LBO) . . . . .	12
Grundstückswert . . . . .	7	Die am Bau Beteiligten . . . . .	12
Nebenkosten. . . . .	7	Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit . . . . .	14
		Genehmigungsverfahren. . . . .	15
		Bauantrag . . . . .	16
		Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 83 LBO) . . . . .	18



## Neubau-Eigentumswohnungen

- Homburger Immobiliengesellschaft vermarktet mehrere Neubauprojekte in: Homburg Stadtmitte, Bayr. Kohlhof, Jägersburg und Waldmohr
- Alle Neubauten sind altersgerecht und mit einem Aufzug ausgestattet
- Garagen- und Außenstellplätze sind ebenso immer vorhanden
- Individuelle Gestaltung und Anpassung der Wohnungen ist jeweils möglich
- Preise ab **136.000 €**

Zweibrücker Straße 2 · 66424 Homburg  
 Telefon 06841 3827  
[www.neubau-jaegersburg.de](http://www.neubau-jaegersburg.de)  
[www.homburger-immobiliengesellschaft.de](http://www.homburger-immobiliengesellschaft.de)

Homburger  
 Immobiliengesellschaft

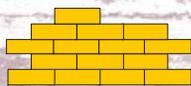


# Inhaltsverzeichnis

■ <b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> . . . . .	19	■ <b>Boden- und Umweltschutz</b> . . . . .	30
■ <b>Die Bauausführung</b> . . . . .	21	Mutterboden . . . . .	30
Energiesparen durch Wärmedämmung . . . . .	21	Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle . . . . .	30
Gefahrenstelle: Fenster . . . . .	22	■ <b>Ingenieure in Homburg</b> . . . . .	32
Die Kellerdämmung . . . . .	23	■ <b>Vermessungsstellen und Architekten</b> . . . . .	33
Bauen mit der Sonne . . . . .	23	■ <b>Bauen mit dem Architekten</b> . . . . .	34
■ <b>Solarenergie</b> . . . . .	25	Berechnungsbeispiele für Architektenhonorare . . . . .	34
Solaranlagen – Wärmegewinnung mithilfe der Sonne . . . . .	25	■ <b>Schornsteinfeger-Innung für das Saarland</b> . . . . .	37
Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen . . . . .	26	■ <b>Unser Service rund um Ihre Versorgung</b> . . . . .	37
■ <b>Heizung</b> . . . . .	27	■ <b>Behörden und Ämter</b> . . . . .	38
Innovative Technik . . . . .	27	Stadtverwaltung Homburg . . . . .	38
Umdenken und Handeln . . . . .	28	■ <b>Branchenverzeichnis</b> . . . . .	40
Erdgas und Biogas . . . . .	28	■ <b>Impressum</b> . . . . .	40
Geothermie . . . . .	29		
Heizen mit Holz . . . . .	29		
Mini-Blockheizkraftwerk (BHKW) . . . . .	29		



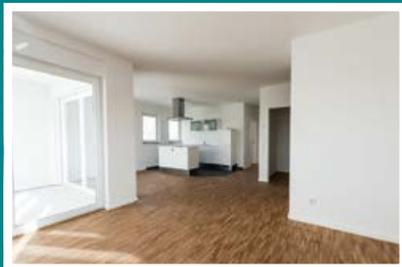
**Bauer Bauunternehmung GmbH**



Am Eiskeller 12  
66424 Homburg-Jägersburg  
Telefon 068 41 / 7 52 38  
Mobil 01 76 / 60 97 57 52

Homepage [www.bauer-hom.de](http://www.bauer-hom.de)  
E-Mail [Volkerbauer-bau@hotmail.com](mailto:Volkerbauer-bau@hotmail.com)

# Hochwertig wohnen in Homburg



Seit 1998 bauen wir für Sie repräsentative Ein- und Mehrfamilienhäuser in Homburg und Umgebung. Unsere Augenmerk gilt dem Wohnkomfort, der neben der Wohnlage, der Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattung auch die Überschaubarkeit des Hauses beinhaltet – **alles zu einem garantierten Festpreis.**

## Wir bauen für Sie

- hochwertig ausgestattet
- mit renommierten saarländischen Fachbetrieben
- harmonisch in die Umgebung eingegliedert

## Wir bieten Ihnen

- guten persönlichen Kontakt
- Verkauf von Wohnungen mit Mietgarantie
- Beratung bei der Finanzierung, beim Verkauf einer anderen Immobilie sowie bei der Auswahl der richtigen Immobilie



# Das Baugrundstück

## ■ Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen.

Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennenlernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

## ■ Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h., das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen, z. B. durch Baulasteintragung im Baulastverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde (UBA).

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

## ■ Rechtliche Vorüberlegungen

### Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen Gemeinde oder Unteren Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke.

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstückgröße und des Zuschnitts?

- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen treffen der Bebauungsplan oder örtliche Bauvorschriften, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles)?
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)? (Grundbuchamt)
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde geführt.

**Town & Country HAUS**
**...hier zieh' ich ein.**



**Musterhaus Neunkirchen**

**Häuser ab 105.000.- €**  
schlüsselfertig incl. Bodenplatte  
( ohne Teppich + Tapete )

**Schlüsselfertige\* Massivhäuser inclusive**

- Finanzierung Summe-Garantie
- Baufertigstellungs - Bürgschaft
- Baugewährleistungs - Bürgschaft 75.000.- €
- vom Wirtschaftsprüfer verwaltetes Baugeldkonto
- Endkontrolle durch unabhängigen Baugutachter
- Blower Door Test
- Verwendung von Markenprodukten
- Baugrundgutachten

**Info - Hotline : 06821-9047810**  
**Stoll Hausvermittlung**  
 Town & Country Franchise Partner  
 An der Alten Ziegelei 4 e  
 66538 Neunkirchen  
 manfred.stoll@towncountry.de



**SICHERHEIT**  
Garantie - System  
 • Bau-Qualität  
 • Bau-Service  
 • Ihre Finanzierung

[www.stoll-hausvermittlung.de](http://www.stoll-hausvermittlung.de)
[www.hausausstellung.de](http://www.hausausstellung.de)

# Das Baugrundstück



- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern des Planungsamtes oder der Unteren Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können, oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

## ■ Risiko – Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt.

Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt? Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Beim Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt.

Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.

Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht:

Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

## ■ Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit.

Bei felsigem oder moorigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird.

Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts.

Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

# Das Baugrundstück

## ■ Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Verwaltung des Saarpfalz-Kreises (Tel.: 06841 104-433).

Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

## ■ Nebenkosten

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

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

### Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 5,5 Prozent des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt.

Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie, wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden Ihnen demnach 11.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

### Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 Prozent des Kaufpreises. Kaufen Sie ein „freies“ Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten wie aufgeführt berechnet. Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

## Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen.

Das Bauamt und/oder die Kämmerei der Stadt Homburg informieren Sie.

Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen. Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu tragen.

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

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

## Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe und dem Wert des Grundstückes sowie dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen). Haben Sie ein Grundstück/Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an.



# Das öffentliche Baurecht

## ■ Das Baurecht – allgemein

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

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

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

## ■ Das Bauplanungsrecht

### Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen.

Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus. Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Gemeindevertretung ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

### Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen, bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

### Ausnahmen und Befreiungen

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

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere (Grundstücks-)Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle, personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall

## Das öffentliche Baurecht

einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Abteilung Stadtplanung und der UBA als Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

### Einvernehmen mit der Gemeinde

Die Gemeinde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben. Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheiden die Kreisstadt Homburg als Gemeinde und die UBA bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbepannter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde

grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig. Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubegehren.

### Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede. Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt

## BAUEN MIT DEM ARCHITEKTEN

Bauen bedeutet immer ein erhebliches wirtschaftliches Risiko. Jeder Bauherr ist daher gut beraten, einen Architekten nicht nur im Rahmen der Genehmigungsplanung, sondern auch für die Bauausführung, insbesondere die Bauüberwachung, hinzuzuziehen. Hier gilt es, zahlreiche Fallstricke zu vermeiden, und zwar sowohl für den Bauherrn als auch den Architekten. Dies beginnt bei der Vertragsgestaltung, etwa bei der Frage der verbindlichen Festlegung der Bausumme, Vertragsstrafenregelungen, die gegenüber den bauausführenden Firmen vereinbart werden sollen, der Vergütungshöhe, Baugrundrisiko (Grundwasser) sowie Stundenhonorare und vieles mehr.

Hierbei hat sich gezeigt, dass eine Vielzahl von Architektenverträgen unwirksame Bestimmungen enthalten, insbesondere zum Thema Vertragsstrafe, Ausführungsfristen und Honorarvereinbarungen. Vielen Architekten ist nicht bewusst, dass sie für die Folgen beispielsweise einer unwirksamen Vertragsstrafenregelung persönlich haften und hier in der Regel auch kein

Versicherungsschutz besteht, weil es sich bei der Gestaltung von Bauverträgen nicht um eine versicherte Tätigkeit des Architekten handelt.

Ebenfalls findet sich in einer Vielzahl von Architektenverträgen keine Regelung zur Abnahme des Architektengewerkes.

Stellen sich im Bauablauf Mängel und Bauschäden ein, stellen sich eine Vielzahl von Haftungsfragen, bei welchen eine Abgrenzung der Verantwortlichkeit Architekt/bauausführende Firma zu treffen ist.

Wir beraten sowohl Bauherren als auch Architekten und ausführende Firmen im Rahmen der Vertragsgestaltung und baubegleitend.

*Michael Schwander  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht*

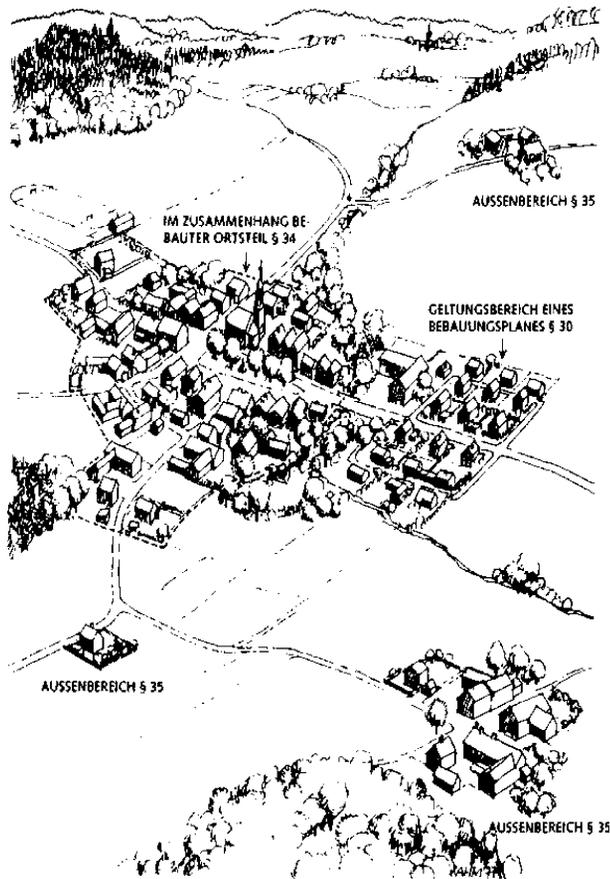
# Das öffentliche Baurecht

Die Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen:

§ 30 BauGB: Bebauungsplan

§ 34 BauGB: Innenbereich

§ 35 BauGB: Außenbereich



seine Planung mit der Stadt ab und legt sie schließlich dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

## Im Zusammenhang bebaute Ortsteile

### Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden. Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

### Außenbereich

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

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den sogenannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen.

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

## Das öffentliche Baurecht

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

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

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).



## Das Bauordnungsrecht

*(Quelle: Saarländisches Ministerium für Umwelt)*

### ■ Allgemein

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt. Im Saarland ist dies die Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung vom 15. Juli 2015. Das Bauordnungsrecht beschäftigt sich mit den möglichen Gefahren, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Im Fokus stehen vor allem die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit und der Brandschutz von baulichen Anlagen.

Demzufolge wird eine Baugenehmigung immer dann erteilt, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht widersprechen.

Die Neuauflage der Bauordnung für das Saarland enthält nicht unwesentliche Änderungen, insbesondere ist der Regelungsumfang reduziert worden, um die Unteren Bauaufsichtsbehörden zu entlasten und einen Schritt weg von der allumfassenden staatlichen Kontrolle zu gehen.

### ■ Grenzabstand

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude immer mindestens 3 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Lediglich untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Hauseingangüberdachungen oder Hauseingangstreppe dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf maximal 2 m und Behindertenaufzüge bis auf maximal 1,50 m unterschreiten.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Gebäudehöhe. Als Faustformel gilt, dass der Abstand mindestens dem Faktor 0,4 der Gebäudehöhe zu entsprechen hat, d. h., bei einem 8 m hohen Gebäude haben Sie 3,20 m Grenzabstand einzuhalten. Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da der o. a. Mindestgrenzabstand von 3 m bei ein- bis zweigeschossigen Gebäuden im Regelfall ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

# Das Bauordnungsrecht

## ■ Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude

Um eine rationelle Grundstücksbebauung zu ermöglichen, sieht die Bauordnung für das Saarland für alle Garagen einschließlich Abstellräumen, Nebengebäuden und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern sowie Gewächshäuser bis zu 12 m Gesamtlänge je Grundstücksgrenze, aber insgesamt nicht mehr als 15 m an allen Grenzen, eine Unterschreitung des vorgenannten Grenzabstandes vor. Die vorgenannten Gebäude, außer Garagen, dürfen jedoch einen Bruttorauminhalt von 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Werden diese Gebäudearten nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet, müssen sie eine Abstandsfläche von mindestens 1 m Tiefe einhalten.

Unabhängig davon, dass weitere Einzelheiten ggf. zu überprüfen sind, kann sich Ihr Nachbar grundsätzlich nicht gegen eine solche Grenzbebauung erfolgreich wenden. Berücksichtigen Sie bei der Planung, dass eine grenzseitige mittlere Wandhöhe von 3 m über dem natürlichen Gelände nicht überschritten werden darf.

## ■ Veränderung von Grundstücksgrenzen (§ 9 LBO)

Die im bisherigen § 9 LBO geregelte bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung ist entfallen. In einem bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigungsverfahren müssten bauordnungsrechtliche Anforderungen geprüft werden, die im Rahmen der Genehmigungsfreistellung und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren weitgehend nicht mehr geprüft werden. Nach wie vor dürfen durch die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, „keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Bestimmungen der LBO oder den aufgrund der LBO erlassenen Vorschriften widersprechen“.

Entstehen durch die Teilung Verhältnisse, die im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften stehen, muss eine Abweichungsentscheidung getroffen werden. Diese ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Die Zulassung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags versagt wird. Die Verantwortung für die Einhaltung der materiellen Anforderungen der LBO trägt der Veranlasser der Grundstücksteilung.

„Entstehen durch die Veränderung von Grundstücksgrenzen Verhältnisse, die dem öffentlichen Baurecht widersprechen, kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ein baurechtmäßiger Zustand hergestellt wird.“

Da bei einem Verstoß gegen materielle Anforderungen ein Grundstücksteil nach der Teilung nicht mehr bebaubar sein kann, sollten die Beteiligten, insbesondere der Käufer, zur Vermeidung unnötiger Kosten im Vorfeld der Teilung unbedingt fachkundigen Rat einholen.

## ■ Die am Bau Beteiligten

### Grundsatz (§ 52 LBO)

„Bei der Errichtung, Instandhaltung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen ist der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.“



© ars digital – Fotolia

## Das Bauordnungsrecht

### Bauherrin/Bauherr (§ 53 LBO)

„Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Vorhabens einen Entwurfsverfasser, Unternehmer und einen Bauleiter zu beauftragen, soweit er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtung nach diesem Gesetz geeignet ist, und sie der Bauaufsichtsbehörde zu benennen.“

Der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage erforderlicher Anträge, Anzeigen und Nachweise an die Bauaufsichtsbehörde. Der Entwurfsverfasser und der Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben. Insbesondere beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und bei den Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterfallen, hat der Entwurfsverfasser eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihm allein

obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Er ist auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen ein Bauvorhaben, das im Anzeigeverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

### Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser (§ 54 LBO)

„Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkenntnis und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich. Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.“



Wertstoff Zukunft.

Seit über 50 Jahren  
Ihr Partner im Saarland  
für Entsorgung und Recycling

Metalle und Schrotte  
zu Tageshöchstpreisen

Telefon 06841 6906-0  
[www.srp-recycling.com](http://www.srp-recycling.com)  
[homburg@srp-recycling.com](mailto:homburg@srp-recycling.com)

## Die Standorte der SRP Saarländische Rohprodukte GmbH

### An der Remise 20 66424 Homburg

Verwaltung, Warenannahme FE-Schrott  
Telefon 06841 6906-0

#### Öffnungszeiten Warenannahme:

Mo - Fr 07.00 – 16.00 Uhr

#### Öffnungszeiten Kasse:

Mo - Do 08.00 – 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr  
Fr 08.00 – 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr

### Beeder Straße 21 66424 Homburg

Warenannahme NE-Metalle  
Telefon 06841 6906-0

#### Öffnungszeiten Warenannahme:

Mo - Fr 07.00 - 12.00 und 12.30 - 16.00 Uhr

#### Samstag nur Annahme Kleinmengen von privaten Haushalten

08.00 - 12.00 Uhr (FE-Schrott und NE-Metalle)

### Grubenstraße 4 66540 Neunkirchen-Heinitz

FE-Schrott, NE-Metalle, Wertstoffe  
Telefon 06821 86922-0

#### Öffnungszeiten Warenannahme/Kasse:

Mo - Fr 08.00 - 12.00 und 12.30 - 16.30 Uhr

### Zechenstraße 11 66333 Völklingen-Fürstenhausen

FE-Schrott, NE-Metalle  
Telefon 06898 169473

#### Öffnungszeiten Warenannahme/Kasse:

Mo - Fr 07.30 – 12.00 und 12.30 - 16.00 Uhr

### Industriestraße 17 66862 Kindsbach

FE-Schrott, NE-Metalle  
Telefon Zentrale 06371 611605

#### Öffnungszeiten Warenannahme/Kasse:

Mo - Do 08.00 – 12.00 & 12.30 - 16.00 Uhr  
Fr 08.00 – 12.00 & 12.30 - 15.00 Uhr

# Das Bauordnungsrecht

Verfügt der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so genügt es, wenn er insoweit geeignete Sachverständige bestellt. Beendet der Entwurfsverfasser seine Tätigkeit vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, so hat der Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

„Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.“

## Unternehmerin/Unternehmer (§ 55 LBO)

„Jedes Unternehmen ist für die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insofern für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Es hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarbeiten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.“ Sofern ein Unternehmer nicht über die erforderliche Sachkenntnis und Erfahrung verfügt, hat er geeignete Fachunternehmen oder Fachleute heranzuziehen.

## Bauleiterin/Bauleiter (§ 56 LBO)

„Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Er hat für einen sicheren bautechnischen Betrieb auf der Baustelle zu sorgen und auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten. Der Bauleiter muss über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Ist dies in einzelnen Teilbereichen nicht der Fall, so sind geeignete Fachbauleiter heranzuziehen.“

## ■ Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

### Genehmigungsbedürftige Vorhaben (§ 60 LBO)

Grundsätzlich bedarf „die Errichtung, Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in der LBO Anforderungen gestellt sind, einer Baugenehmigung“, falls keine Ausnahmeregelung zum Tragen kommt. „Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 61 LBO, für genehmigungsfrei gestellte Bauvorhaben nach § 63 LBO sowie Bauvorhaben, deren bauaufsichtliche Prüfung eingeschränkt ist, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhal-

tung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden, und lässt die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.“

Neu eingeführt wurde ein Wahlrecht für die Bauherrin oder den Bauherrn im § 60 Abs. 3 LBO:

(3) Auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn wird für verfahrensfreie Vorhaben nach § 61 und für genehmigungsfrei gestellte Vorhaben nach § 63 ein Genehmigungsverfahren nach § 64 und für Vorhaben nach § 64 ein Genehmigungsverfahren nach § 65 durchgeführt.

### Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen (§ 61 LBO)

Der § 61 LBO legt fest, welche Bauvorhaben verfahrensfrei sind, also keiner Baugenehmigung bedürfen. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld der Planung und Ausführung zu informieren. Die Entscheidungen trifft die zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde.

Ausgedehnt worden ist die Verfahrensfreiheit auf die Beseitigung von bestimmten Anlagen (§ 61 Abs. 4 LBO). Trotz der mit der Beseitigung von baulichen Anlagen verbundenen Gefahren, insbesondere für die auf der Baustelle tätigen Personen, ist es durchaus gerechtfertigt, für das „Ob“ einer Beseitigung nicht extra ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Ausreichend ist vielmehr, dass beim „Wie“ der Beseitigung keine Gefährdung der Standsicherheit für benachbarte Gebäude entsteht. Auch für solche Maßnahmen wird empfohlen, sich mit einer Tragwerksplanerin/einem Tragwerksplaner oder aber der Unteren Bauaufsichtsbehörde in Verbindung zu setzen. Ohnehin ist die Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Bei Instandsetzungsarbeiten wird kein Genehmigungsverfahren durchgeführt.

### Genehmigungsfreistellung (§ 63 LBO)

In der Genehmigungsfreistellung hat die Bauaufsichtsbehörde lediglich zu prüfen, ob die erforderlichen Bauunterlagen vollständig vorliegen und die Voraussetzungen für die Freistellung von der Baugenehmigung vorliegen.

In § 63 Absatz 1 ist geregelt, welche Bauvorhaben der Genehmigungsfreistellung unterliegen, Absatz 2 regelt die Voraussetzungen, unter denen die Bauvorhaben genehmigungsfrei sind:

# Das Bauordnungsrecht

- „sie müssen im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen;
- die bauplanungsrechtliche Erschließung muss gesichert sein;
- sie dürfen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und keine Abweichungen von Vorschriften der LBO erfordern, müssen also ohne Ausnahmen und Befreiungen zulässig sein;
- schließlich darf die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats eine vorläufige Untersagung und auch nicht die Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens beantragt haben.“

Der Paragraph legt auch das weitere Vorgehen fest: „Der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen; die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Ausfertigung der Unterlagen unverzüglich der Unteren Bauaufsichtsbehörde vor.“

Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Die Gemeinde kann diese Frist dadurch abkürzen und dem Bauherrn einen früheren Baubeginn ermöglichen, indem sie dem Bauherrn vor Fristablauf mitteilt, dass sie von den vorstehenden Möglichkeiten keinen Gebrauch machen wird.“

## ■ Genehmigungsverfahren

Dieser Abschnitt der neuen Bauordnung für das Saarland ist neu strukturiert worden. Nachdem im vorherigen Abschnitt nach dem Grundsatz der Genehmigungspflicht (§ 60) – wie oben ausgeführt – zunächst die weitestgehende Form des Verzichtes auf Baugenehmigungsverfahren, die Verfahrensfreiheit (§ 61) und daran anschließend die weitere Form der Genehmigungsfreiheit darstellende Genehmigungsfreistellung (§ 63) geregelt worden ist, schließt daran die einfachste Form des Genehmigungsverfahrens, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 64) und das Baugenehmigungsverfahren (§ 65) an.

### Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 64 LBO)

Der Absatz 1 dieser Vorschrift führt die Bauvorhaben auf, auf die das vereinfachte Verfahren anwendbar ist, und regelt im Absatz 2 das von der Bauaufsichtsbehörde abzuarbeitende Prüfprogramm.

Auf folgende Vorhaben bezieht sich diese Regelung:

- „Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, das sind
  - freistehende Gebäude mit einer Höhe von sieben Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern (Geb.-Kl. 1) und
  - freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude (Geb.-Kl. 1)
  - Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 Quadratmetern (Geb.-Kl. 2)
  - sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu sieben Metern (Geb.-Kl. 3)
  - Werbeanlagen
- sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind
- Nebengebäude und Nebenanlagen zu den oben genannten Vorhaben.“

Geprüft wird im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gemäß § 64 Abs. 2 LBO.

- (2) Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren werden geprüft:
1. die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften außerhalb des Bauordnungsrechts, ausgenommen die Anforderungen nach der Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 19. Juli 2010 (BGBl. I S. 96), in der jeweils geltenden Fassung und die Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung,
  2. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften über die Abstandsflächen (§§ 7, 8) und das barrierefreie Bauen (§ 50) sowie den örtlichen Bauvorschriften (§ 85),
  3. bei Werbeanlagen abweichend von Nummer 2 die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften der §§ 4, 7, 8, 12, 14 und 17 Abs. 2 sowie mit den örtlichen Bauvorschriften (§ 85).

Die Bauaufsichtsbehörde bezieht auch beantragte Abweichungen von Bestimmungen der LBO in das Prüfprogramm mit ein; dadurch kann über solche Abweichungen trotz des beschränkten Prüfumfanges zugleich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mitentschieden werden. Gegebenenfalls sind auch andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu prüfen, bei denen eine eigenständige Entscheidung wegen der Baugenehmigung entfällt,

# Das Bauordnungsrecht

dazu gehören insbesondere die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen, Belange des Denkmalschutzes sowie bestimmte wasserrechtliche Belange und straßenrechtliche Entscheidungen.

„Über den Bauantrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen zu entscheiden; die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist aus wichtigem Grund um bis zu einem Monat verlängern. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Bauantrag nicht innerhalb der Frist entschieden worden ist. Auf Verlangen des Bauherrn hat die Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung schriftlich zu bestätigen.“

## Baugenehmigungsverfahren (§ 65 LBO)

### *Normales Baugenehmigungsverfahren*

Ist eine Baumaßnahme weder den verfahrensfreien Bauvorhaben noch den Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen, oder den Vorhaben, für die das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren anwendbar ist, zuzuordnen, prüft die Bauaufsichtsbehörde die Antragsunterlagen auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt.

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

### *Teilbaugenehmigung (§ 75 LBO)*

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf grundsätzlich vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden.

Die Teilbaugenehmigung hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten – bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben – vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

### *Geltungsdauer der Genehmigung (§ 74 LBO)*

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Bekanntgabe mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

### *Vorbescheidsverfahren (§ 76 LBO)*

Das Vorbescheidsverfahren dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist. Der Antrag auf Bauvorbescheid ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, sodass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

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

Die Voranfrage mit den Bauvorlagen ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen positiven Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt drei Jahre und kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändert hat.

## ■ Bauantrag

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Die Anzahl der einzureichenden Ausfertigungen richtet sich nach der Art des Vorhabens und des Verfahrens.

# Das Bauordnungsrecht

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

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

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

## Behandlung des Bauantrages (§ 70 LBO)

„Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauantrag binnen sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit zu überprüfen. Der Bauantrag ist zurückzuweisen, wenn die Bauvorlagen so unvollständig oder fehlerhaft sind, dass sie nicht bearbeitet werden können.“ Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein.

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

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

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.



## Beteiligung der Nachbarn (§ 71 LBO)

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

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allem der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten. Durch die Neufassung der Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben – wie bisher schon bei Wohnbauten – keine aufschiebende Wirkung mehr.

Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden. Die Bauaufsichtsbehörde soll die Nachbarn vor der Erteilung von Abweichungen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden.

Einwendungen der beteiligten Nachbarn gegen das von Ihnen geplante Bauvorhaben sind innerhalb eines Monats nach Zugang der Benachrichtigung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

# Das Bauordnungsrecht

## Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Saarländischen Gebührengesetz in Verbindung mit dem besonderen Gebührenverzeichnis für die Bauaufsichtsbehörden festgesetzt. Sie richten sich grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung – unabhängig von den Angaben des Bauherrn – vorgibt. Gebührenpflichtig sind auch die Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

## ■ Baulast und Baulastenverzeichnis (§ 83 LBO)

### Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen

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

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

Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast),
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Verschmelzungsbaulast),
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

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

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Baulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht

statt, lediglich wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt.

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

### Verfahren und Rechtsfolgen

Die Baulast wird durch eine schriftliche Erklärung aller Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bewirkt. Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben.

Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden. Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid. Mit der Eintragung in ein Baulastenverzeichnis wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

### Bauen ohne Baugenehmigung

Werden Baumaßnahmen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Untere Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Bauarbeiten anordnen. Dies gilt insbesondere, wenn

1. die Ausführung eines genehmigungsbedürftigen oder nach § 63 freigestellten Vorhabens ohne Baugenehmigung oder Einreichung der erforderlichen Unterlagen nach § 63 Abs. 2 begonnen wurde,
2. bei der Ausführung eines Vorhabens von der erteilten Genehmigung abgewichen wird, obwohl es dazu einer Genehmigung bedurft hätte,
3. bei der Ausführung eines nach § 63 freigestellten Vorhabens von den eingereichten Bauvorhaben abgewichen wird,
4. Bauprodukte verwendet werden, die kein CE-Zeichen oder Ü-Zeichen tragen.

Darüber hinaus stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

## Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Zu den Baudenkmalern gehören die fest mit dem Boden verbundenen Denkmäler und die sogenannten Ensembles (Gesamtanlagen, die in einem geschichtlichen Sinnzusammenhang stehen). Sinn des Denkmalschutzes ist es, Baudenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen. Zuständige Behörde für die Aufgabe der Baudenkmalpflege, der Bodendenkmalpflege sowie der Kunstdenkmalpflege ist das Landesdenkmalamt in Saarbrücken (Tel.: 0681 501-00). Anhand einer Denkmalkartei kann sie Ihnen Auskunft geben, ob ein bestehendes Gebäude oder Teile eines Gebäudes ein Baudenkmal ist/sind. Das Landesdenkmalamt berät Sie in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist genehmigungspflichtig. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung aus Landesmitteln in Anspruch nehmen. Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmalern selbst sind abstimmungsbedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalern, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert herabgesetzt werden.

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



© pixabay.com



© ErnstPieber – Fotolia

[www.Schrottentsorgung-Feix.de](http://www.Schrottentsorgung-Feix.de)

Containerdienst, Schrott- und Öltankentsorgung

Obere Hochstraße 161  
66450 Bexbach



Telefon: 06826 8913  
Telefax: 06826 800266  
Mobil: 0175 4122271

**Ludwig Feix  
& Sohn GmbH**

# www.bereswill.eu

Statik

Planung

Bauantrag

Projektierung



## Ihr regionaler Partner für:

- Dachsanierungen
- Flachdach
- Aufstockungen/Anbau
- Einblasdämmung
- Holzrahmenbau
- Brettsper Holzbau
- Neubau
- Dachfenster



Telefon 06821 / 93 300 40 - 06826 / 52 147 90

Mobil: 0178 / 23 838 48  
Mail: [info@bereswill.eu](mailto:info@bereswill.eu)  
[www.bereswill.eu](http://www.bereswill.eu)Auguststraße 40  
66450 Bexbach  
Tel.: 06826 / 521 47 90Steinwaldstraße 18  
66538 Neunkirchen  
Tel.: 06821 / 98 300 40

## • Qualität • Beratung • Energie sparen • Nachhaltigkeit

Wir als Meisterbetrieb mit einem sehr hohen Spektrum an innovativen Leistungen „Rund um das Dach“, bieten Ihnen alles aus einer Hand, vom ersten Aufmaß bis zum letzten Hammerschlag.

## - Dämmtechnik, Holzbau, Ausbau & Modernisierung -

# Die Bauausführung

## ■ Energiesparen durch Wärmedämmung

### Die Außendämmung

Es gibt verschiedene Methoden der Außendämmung, wie zum Beispiel ein Wärmeverbundsystem, bei dem die massive Außenwand aus Stein oder Ziegel zusätzlich mit einer Wärmedämmung – zum Beispiel in Form von Dämmstoffplatten – ausgestattet wird, oder auch eine dreischalige Außenwand, die in einem Zwischenraum der Massivwand über eine Kerndämmung verfügt. Hochwirksam ist auch eine sogenannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt. Bei der vorgehängten Fassade wird von außen nach innen unterschieden in: die Bekleidung (Wetterschale), die Hinterlüftung (Luftschicht), die Wärmedämmung und die an der Hauswand verankerte Unterkonstruktion (Latten- oder Metallkonstruktion). Die Dämmschicht wird so in die Unterkonstruktion eingebracht, dass zwischen Dämmung und Außenhaut ein zwei bis vier Zentimeter breiter Luftraum bleibt. Dieser Spalt genügt, um Feuchtigkeit schnell abtrocknen zu lassen oder abzuführen. Lüftungsschlitze an den Ober- und Unterseiten der Vorhangfassade begünstigen diesen Effekt. Die Vorhangfassade hat zwei Vorteile: Sie ist schnell montiert und hält lange, in der Regel mehr als 30 Jahre. Einige Experten sprechen vom „System mit der geringsten Schadenshäufigkeit“. Grundsätzlich eignet sich die vorgehängte hinterlüftete Fassade für jeden Sanierungstyp. Die Unterkonstruktion (Holz oder Aluminium) kann an jeder Wand befestigt werden, auch an solchen, die als nur schwach belastbar eingeschätzt werden. Allerdings ist die Vorhangfassade teurer als ein Wärmedämm-Verbundsystem.

### Die Dachdämmung

Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das Dach nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt.

Am besten wird die Dämmschicht als Außenhaut rund um das Gebäude angebracht – etwa als Wärmedämmfassade oder im Dachbereich als Aufsparrendämmung. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung. Dafür gibt es spezielle Systeme aus Hartschaumplatten und -Formelementen sowie aus Mineralwolle. Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung. Beim nachträglichen Ausbau aber wird man sich trotz der Vorteile nur selten für diese Dämmart entscheiden. Denn oft ist diese Außendämmung von Dächern nicht möglich oder mit einem zu großen Aufwand verbunden. In diesem Fall hilft nur die zweitbeste Lösung weiter: die Dämmung von innen.

## INFO

1. Vorsicht! Dämmt man Dachräume auf der Innenseite, entsteht ein Problem: Gelangt warme Luft aus dem Wohnraum in den Bereich hinter der Dämmung, kühlt sie ab und es kommt zur Tauwasserbildung. Die allmähliche Durchfeuchtung des Baukörpers und der Dämmschicht sind die Folge. Diesem Effekt begegnet man durch den Einbau einer Dampfsperre vor der Dämmung.
2. Ist der Dachraum nicht ausgebaut, aber frei zugänglich, besteht seit Einführung der Energieeinsparverordnung eine Nachrüstverpflichtung. Liegt der U-Wert bei einem Steildach über  $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ , muss der Dachraum gedämmt werden, bei einem Flachdach liegt die Grenze des U-Wertes bei  $0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$ .



- ▲ VOM FUNDAMENT BIS ZUM DACH ...
- ▲ INNEN- UND AUSSENGESTALTUNG (IN NATUR, BETON, HOLZ)
- ▲ BAUMARKT ▲ GARTENDEKO

## ▲ Neue Ausstellung im Hof und im Baumarkt

## DER STARKE PARTNER AM BAU

Ehrhardt Baustoff GmbH  
 Ringstraße 8 (Nähe TÜV) und Im Teich 17  
 66459 Kirkel-Limbach  
 Telefon 06841 777870 · Fax 06841 777878  
 E-Mail: [info@ehrhardt-baustoffe.de](mailto:info@ehrhardt-baustoffe.de)

## Die Bauausführung

Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll.

Die Dämmung zwischen den Sparren ist dabei das am häufigsten ausgeführte Dachdämmverfahren. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz bis zu 30 Prozent verschlechtern.

Um die erforderlichen Dämmstoffstärken zu erreichen, wird zunehmend die Vollsparrendämmung eingesetzt. Hierbei wird die gesamte Sparrentiefe mit Dämmstoff verfüllt. Dabei empfiehlt sich ein Dämmstoff mit faseriger Struktur, wie beispielsweise Mineralwolle. So kann neben der Wärmedämmung auch der Schallschutz erhöht werden. Dämmplatten aus Polystyrol haben dagegen keine schalldämmende Wirkung – im Gegenteil. Unter bestimmten Voraussetzungen verschlechtern sie sogar die Schalldämmeigenschaften einer Wand.

### ■ Gefahrenstelle: Fenster

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen wie durch zweifach verglaste Fenster. Im Verhältnis zu den Investitionskosten sind moderne Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen. Heute gibt es komfortable und intelligente Lösungen, Wärmever-

luste um einiges zu reduzieren. Neben der Qualität des Glases spielt auch die Konstruktion der Rahmen und der Einbau der Fenster eine wichtige Rolle bei der Einsparung von Heizenergie. In puncto Wärmedämmung ist dabei das Gesamtfenster zu betrachten und nicht nur die Verglasung. Die Rahmenkonstruktion hat einen wesentlichen Einfluss auf die Wärmedämmung. Um eine hohe Dämmung zu erzielen, ist es wichtig, den Fensterrahmen mit der Wärmedämmung der angrenzenden Wand abzudecken.

### INFO

Eine weitere Schwachstelle in der Außenwand stellen die Rolladenkästen dar. Hier können durch den nachträglichen Einbau von Dämmstoffen Energieverluste reduziert und Zugluft ins Rauminnere vermieden werden.

### 👉 TIPP

Eine luftdichte Gebäudehülle trägt in hohem Maße zur Energieeinsparung bei. Mit dem sogenannten „Blower-Door-Test“ können Sie Ihr Gebäude auf undichte Schwachstellen überprüfen und diese daraufhin beseitigen.



**Markisen und Terrassendächer.**

**RUSER SCHMIDT**  
Markisenmeisterbetrieb  
& Gascenter

Telefon 06841 - 750 01  
Zum Lappentascherhof 51 . Homburg  
[www.ruser-schmidt.de](http://www.ruser-schmidt.de)

SONNENSCHUTZ ROLLÄDEN GASE GRILLS

## Die Bauausführung

Besonders gute Dämmeigenschaften werden erzielt, wenn die Wärmedämmung bis zum Glas reicht. Ferner ist auf eine gute Abdichtung der Fuge zwischen Rahmen und Mauerwerk zu achten. Hier ist wichtig, dass sie von außen luft- und wasserdicht ist. Als Rahmenmaterialien werden Aluminium, Kunststoff und Holz verwendet. Holz zeichnet sich durch gute Wärmedämmeigenschaften und eine geringe Wärmedehnung aus.

### ■ Die Kellerdämmung

Beheizte Keller müssen wärmedämmend sein, verlangt die Energie-Einsparverordnung (EnEV). Das spart nicht nur Heizenergie, sondern verhindert aufsteigende Kälte und kalte Füße. Als Wärmedämmung benötigt man bei Kalksandstein- und Betonwänden eine mindestens zehn Zentimeter dicke Perimeterdämmung. Das Gleiche gilt für die Kellersohle. Kellerwände aus wärmedämmenden Leichtbetonsteinen oder Wärmedämmziegeln kommen zwar ohne weitere Dämmung aus, sollten aber eine circa vier Zentimeter dicke Perimeterdämmung als Schutz der Kellerabdichtung erhalten.

Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite. Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen. Wenn möglich sollten acht bis zwölf Zentimeter Dämmstoff eingeplant werden. Installationsleitungen (z. B. Wasser, Heizung, Elektro) bedürfen einer besonderen Beachtung. Deckenleuchten müssen eventuell neu befestigt und deren Anschlüsse verlängert werden. Es besteht auch die Möglichkeit, erst eine Unterkonstruktion mit Verkleidung einzubauen und nachträglich den Hohlraum mit Dämmstoff ausblasen zu lassen. Dieses Verfahren bietet sich bei Kellerdecken mit ungerader oder unebener Unterseite (Kappen- oder Gewölbedecken) an.

Wird eine Kellerdeckendämmung zusammen mit einer Außenwanddämmung durchgeführt, so sollte die Außenwanddämmung bis unter das Kellerdeckenniveau heruntergezogen werden (sog. Perimeterdämmung mit wasserabweisenden Platten), um Wärmebrücken zu vermeiden. Insbesondere bei durchgehenden Kellerdecken aus Beton besteht aufgrund des Wärmebrückeneffekts die Gefahr von Bauschäden und Schimmelbildung.



### ■ Bauen mit der Sonne

Das „Bauen mit der Sonne“ setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Bereits bei der Planung des Gebäudes wird auf eine geeignete Orientierung zur Sonne geachtet. Die tief stehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmedämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD – Transparente Wärmedämmung) genutzt.

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

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

## Fliesendesign-Schmitz

Ihr Fliesenleger

### Fachbetrieb für:

- ❖ Spanndecken, Lichtdecken, Glanzdecken
- ❖ Fliesen-Platten-Mosaik
- ❖ Balkone
- ❖ Terrassen
- ❖ Barrierefreie Bäder
- ❖ Behindertengerechter Badumbau
- ❖ Granit
- ❖ Marmor
- ❖ Fensterbänke innen und außen



Am Großen Acker 7  
66424 Homburg



06848/4 71 33 13



0178/7 66 29 32



[info@fliesendesign-schmitz.de](mailto:info@fliesendesign-schmitz.de)



[www.fliesendesign-schmitz.de](http://www.fliesendesign-schmitz.de)

## Die Bauausführung

### Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden. Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode. Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Dreischeiben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.

### Zentrale Warmwasserbereitung

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

### Solare Warmwasserbereitung

Sonnenkollektoren wandeln die Sonneneinstrahlung direkt in Wärme um, die dann einem Warmwasserspeicher zugeführt wird. Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 Prozent des Jahresenergiebedarfs für Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben. Sollte der Bau einer Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, so sollten auf jeden Fall schon die Leitungen mitverlegt werden. Auch der Warmwasserspeicher sollte groß genug und leicht nachrüstbar sein.

### Strom aus der Sonne

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

# Solarenergie

© Franz Metelec – Fotolia

Die Sonne ist eine nahezu unerschöpfliche Energiequelle und für jedermann zugänglich. Verschiedene Techniken, die sich heute auf einem hohen technischen Standard bewegen, ermöglichen die Erzeugung von Wärme und Strom mittels Solarenergie. Besonders herauszuheben ist der umweltschonende Aspekt, da die Energie aus einer rein regenerativen Quelle produziert wird und keine Belastungen für die Atmosphäre mit sich bringt. Diese Art der Energieherstellung ist für den Nutzer sehr rentabel und wird auch von staatlicher Seite mit finanzieller Unterstützung honoriert.

## ■ Solaranlagen – Wärmeengewinnung mithilfe der Sonne

Der Einsatz von Solarkollektoren ist eine sehr effektive und inzwischen weitverbreitete Methode, um Wärme zu erzeugen. Hier wird durch die Sonneneinstrahlung Wasser erwärmt, das für den Warmwasserbedarf im Haushalt genutzt wird oder auch die Heizung im Gebäude unterstützen kann. Im Sommer ist eine hohe Wärmeengewinnung vorzusehen, jedoch kann eine Solaranlage nicht das ganze Jahr hindurch den gesamten Bedarf an Warmwasser für eine Heizung abdecken. Deshalb ist es zu empfehlen, die Solaranlage mit einer anderen Heizung zu kombinieren. Der Einsatz zusammen mit einer Heizanlage, die ebenso mit erneuerbaren Energien betrieben wird – wie zum Beispiel eine Scheitholzanlage oder eine Erdgasbrennwertheizung – ist besonders attraktiv, da vom Staat ein Bonus abgerufen werden kann. So kann immer bedarfsgerecht geheizt werden: Falls die Solaranlage nicht mehr ausreicht, kann die Heizung zugeschaltet werden. So können Sie durch die solare Wärme Energiekosten einsparen.

## INFO

Die Sonnenenergie kann auch passiv genutzt werden: Großflächige Fenster mit Wärmeschutzverglasung, die nach Süden ausgerichtet sind, nehmen auch im Winter viel Wärme auf und senken die Heizkosten. Optimal eignet sich dazu ebenfalls ein Wintergarten. Sogar an wolkigen Tagen ist eine positive Wärmebilanz zu erwarten, da die Sonne auch hier Wärme liefert.

Für eine Solaranlage kommen zwei verschiedene Kollektorarten infrage: Zum einen gibt es Vakuumröhrenkollektoren, die mit vergleichbar wenig Fläche einen ziemlich hohen Ertrag einbringen, oder – die häufiger verwendete Variante – die sogenannten Flachkollektoren. Diese sind beliebt, weil sie sehr robust und vor allem preiswerter sind. Die Montage erfolgt auf oder im Dach, kann aber ebenso auf einem Flachdach oder an einer Wand realisiert werden. Zu beachten ist in jedem Fall, dass die Kollektoren möglichst in Richtung Süden installiert werden oder zumindest nach Südwesten. Auch die Neigung muss richtig angepasst werden, deshalb ist es anzuraten, einen Fachmann zu beauftragen. Nutzen Sie auch die Angebote der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle), die zinsgünstige Kredite für die Finanzierung von Solaranlagen vergeben.

# Solarenergie

## 👍 TIPP

Wenn Sie ein Schwimmbad besitzen oder planen, können Sie eine Solaranlage dazu nutzen, das Becken zu erwärmen. Mit der erhöhten Wassertemperatur lassen sich Schlechtwetterperioden überbrücken und die Badesaison verlängern.

## ■ Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen

Eine weitere Möglichkeit, die Sonne als Energielieferant zu nutzen, ist die Erzeugung von Strom mithilfe von Photovoltaikanlagen. Obwohl sich diese visuell kaum von Solarkollektoren unterscheiden lassen, folgen sie physikalisch einem völlig anderen Konzept. Bei diesem Prinzip wird innerhalb der Solarzelle die Strahlungsenergie der Sonne in elektrische Energie umgewandelt. Der Besitzer speist den hier produzierten Strom in das öffentliche Stromnetz ein und wird dafür vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen bezahlt. Laut dem EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz), das den Anteil der erneuerbaren Energien in Deutschland erhöhen soll, hat der Stromlieferant innerhalb der nächsten 20 Jahre Anspruch auf diese Einspeisevergütung. Erfahrungsgemäß sind die Anschaffungskosten einer solchen Anlage nach circa zehn Jahren amortisiert und der Besitzer profitiert dann vom reinen Gewinn. Natürlich ist der Ertrag einer Photovoltaikanlage – gleich wie bei den Solarkollektoren – abhängig von der Ausrichtung, der Dachneigung und der Einstrahlungsintensität.



### Rechenbeispiel:

Es lohnt sich! Die Sonne gibt pro Jahr und Quadratmeter rund 1000 Kilowattstunden ab. Umgerechnet stellt sie so die Energiemenge von rund 100 Liter Heizöl zur Verfügung.

© Anhees – Fotolia

## In wenigen Schritten zur eigenen Solaranlage

1. Informieren Sie sich im Internet oder mithilfe von Informationsbroschüren. Das Angebot ist vielfältig.
2. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Beratung mit Ihrem Fachhandwerker. Dieser nimmt die notwendigen Maße auf und erstellt ein Angebot.
3. Beantragen Sie eine Förderung, z. B. bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Diese bietet einen zinsgünstigen Kredit, den Sie mit dem Angebot Ihres Installateurs bei Ihrer Bank beantragen können. Schon nach etwa drei bis sechs Wochen können Sie mit dem Bescheid rechnen.
4. Mit dem bewilligten Kredit können Sie den Auftrag zur Installation der Anlage erteilen.
5. Der Startschuss fällt je nach Größe der Anlage nach zwei bis vier Tagen. Ihr Fachhandwerker kümmert sich neben der Installation auch um den Einspeiseanschluss an das öffentliche Stromnetz sowie die Abnahme der Anlage durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen.
6. Ihre neue Anlage müssen Sie bei der Bundesnetzagentur registrieren und die Anlagenleistung sowie den Standort angeben. Die Daten sind Grundlage für die Berechnung der Einspeisevergütung für Anlagen, die im Folgejahr den Betrieb aufnehmen.
7. Nachdem Sie die Rechnung über Ihre PV-Anlage erhalten haben, kann der KfW-Kredit abgerufen werden. Sie senden dazu einfach eine Rechnungskopie an Ihre Hausbank. Innerhalb weniger Tage sollte Ihnen das Geld zur Verfügung stehen.
8. Die gezahlte Mehrwertsteuer für Ihre PV-Anlage bekommen Sie vom Finanzamt erstattet. Dazu erhalten Sie eine zusätzliche Steuernummer. Um den steuerlichen Vorteil nutzen zu können, müssen Sie lediglich das Anschlussprotokoll des Energieversorgungsunternehmens und die Rechnung für die Anlage einreichen.
9. Herzlichen Glückwunsch. Von nun an können Sie die Sonne für sich arbeiten lassen!

# Heizung

Sowohl bei einem Neubau als auch bei der Sanierung eines Altbaus müssen Sie sich Gedanken über das richtige Heizsystem machen. Bei den Überlegungen sollten alle wichtigen Faktoren mit einbezogen werden, um die effizienteste Variante für das Eigenheim zu ermitteln. Wie groß ist die zu beheizende Fläche? Welche Technik soll verwendet werden? Wie können Sie gleichzeitig zum Umweltschutz beitragen? Fragen über Fragen, die zu klären sind.

Heutzutage besteht ein überaus großes Angebot im Bereich Heiztechnik und zugleich sind auch die Ansprüche an die Heizanlagen gestiegen: Das System soll ein angenehmes Raumklima schaffen, in dem sich die Bewohner wohlfühlen, und zugleich einen hohen Wirkungsgrad aufweisen sowie geringe Betriebskosten verursachen. Die Technik in diesem Bereich hat in den letzten Jahrzehnten markante Fortschritte gemacht, sodass viele Anlagen diesen Anforderungen gerecht werden.

## ■ Innovative Technik

In den meisten älteren Häusern stehen noch veraltete, wenig effiziente Heizungsanlagen, die schon längst ausgetauscht werden müssten. Denn Anlagen, die schon mehr als 15 Jahre zählen, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und sind nicht mehr einsatzfähig. Und auch für Neubauhäuser bieten sich technische Erneuerungen an. Die neuen Brenn-

wertkessel, die sowohl für Öl als auch Gasheizungen erhältlich sind, nutzen zusätzlich die Wärme aus den Abgasen und die Kondensationswärme. Durch die Minimierung des Wärmeverlusts wird somit ein möglichst hoher Energiegewinn erzielt. Mit diesen hocheffizienten Kesseln wird das Heizmaterial zu beinahe 100 Prozent in Wärme verwandelt, was die Kosten für Öl oder Gas enorm senkt. Für die Warmwasserbereitung, die in engem Zusammenhang mit der Heizung steht, können neuartige Speichersysteme eingesetzt werden. Ein Pufferspeicher kann über lange Zeit einen Warmwasservorrat speichern und so den Bedarf für Heizung, Küche und Bad regeln.

## INFO

Die Installation von Solarkollektoren eignet sich hervorragend, um die energiesparende Produktion von Heizwärme zu unterstützen. Durch die Kombination von Solarenergie mit einer der genannten Heizsysteme erreichen Sie eine optimale Energieausbeute. So kann die Heizung hinzugeschaltet werden, wenn die Sonnenenergie nicht mehr genügend Energie liefern kann. Bei der KfW können Sie einen Kombinationsbonus für die Installation einer Solaranlage zusammen mit einer Heizanlage abrufen.

## INFO: Heizcheck

Sie möchten es einmal ganz genau wissen? Ihre Heizkosten können Sie zukünftig mit dem neuen Online-Heizcheck der Deutschen Energieagentur berechnen. Unter [www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info) sehen Sie auch gleich Ihr ganz persönliches Einsparpotenzial. Schauen Sie doch einfach mal vorbei.

## ⓘ HINWEIS:

### Drahtlose Einzelraumregelung

Um Energie und damit auch Kosten zu sparen, sollten Sie nur Räume heizen, in denen Sie sich auch aufhalten. Zudem ist es sinnvoll, Fremdwärmequellen – wie beispielsweise die Sonne – optimal zu nutzen. Das System der drahtlosen Einzelraumregelung erkennt zum Beispiel geöffnete Fenster und reagiert entsprechend: Durch die Drosselung der Heizkörper kann es in einer Etagenwohnung zu einem Einsparpotenzial von rund 20 Prozent kommen.

### Hocheffiziente Heizungspumpen

Eine Hocheffizienz-Heizungspumpe wählt automatisch die optimale Einstellung für die Wasserzirkulation zwischen Heizanlage und Heizkörper. Die Pumpe hat einen Regler, der die Drehzahl vermindert, wenn der Druck steigt. Das Einsparpotenzial liegt im Vergleich zu unregulierten Heizungspumpen bei rund 80 Prozent und damit rund 90 Euro im Jahr.



**Im Teich 12 | 66459 Kirkel Limbach**  
**Tel.: 06841-7398 124**  
**Mobil: 0176 - 75 98 78 43**

## Ofenausstellung

*OB STEIL ODER FLACH,  
IHRE PROFIS FÜR  
KAMIN, HEIZUNG, HAUS UND DACH*



### Kaminbau

gemauerte Kamine  
Pelletöfen - Kaminöfen  
Heizungen

### Schornsteinbau

Edelstahl - Leichtbauschornsteine  
gemauerte Schornsteine  
Schornsteinsanierung

### Bedachungen

Dachdeckerei Steil - Flachdächer  
Dachstuhlarbeiten  
Klempnerarbeiten

**[www.schlachter-kaminbau.de](http://www.schlachter-kaminbau.de)**  
**[info@schlachter-kaminbau.de](mailto:info@schlachter-kaminbau.de)**

## Heizung

### ■ Umdenken und Handeln

Beim Einbau einer neuen Heizanlage ist es eine Überlegung wert, ob dafür nicht sinnvollerweise eine Heizung mit regenerativer Energiequelle infrage kommt. Denn dies hat nicht nur Vorteile für die Umwelt und Ihren Geldbeutel, auch die gesetzlichen Bedingungen fordern die Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Im EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) wurde festgesetzt, dass in allen Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien verwendet werden müssen. Es besagt zusätzlich, dass bis zum Jahr 2020 nahezu 14 Prozent des gesamten Heizenergiebedarfs aus regenerativen Quellen entnommen werden müssen. Deshalb sollte sich jedermann Gedanken darüber machen, eine energiesparende Heizung einbauen zu lassen. Inzwischen wurden etliche hervorragende Systeme zur Wärme Gewinnung entwickelt, welche die Wärme allein aus regenerativen Energien produzieren und echte Alternativen darstellen.

### ■ Erdgas und Biogas

Energieeffizient lassen sich Wohnräume mit Erdgas in Kombination mit einem Brennwertkessel beheizen. Mithilfe einer intelligenten Regelungstechnik wird die Wärmeerzeugung gesteuert, sodass diese Heizanlage sehr effizient und energieschonend betrieben werden kann. Erdgas als Heizmittel einzusetzen erweist sich im Vergleich zu anderen fossilen Energieträgern als umweltschonende Methode, da es nahezu keine Abgas- und Feinstaubemissionen verursacht. In Zukunft wird sicher auch Biogas eine bedeutende Rolle spielen, das aus heimischen Nutzpflanzen in Biogasanlagen produziert wird. Dieses Gas wird in das Erdgasnetz mit eingespeist und kann ebenso für die Erdgasheizung verwendet werden.

## INFO

Es gibt attraktive Finanzierungsmöglichkeiten seitens der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), die Förderprogramme für die Nutzung von regenerativen Energien ausweist. Sie vergibt beispielsweise günstige Kredite zu diesen Zwecken.

# Heizung

## ■ Geothermie

Eine weitere Alternative ist die Technik, die sich die Geothermie zunutzen macht. Hier wird mithilfe von Wärmepumpen die natürliche Erdwärme, die sich unter der Erdoberfläche befindet, nach oben befördert. Die Pumpe entzieht ihrer Umgebung die Wärme und erhöht die Luft auf eine Temperatur, mit der sie zum Heizen oder für die Warmwasserbereitung genutzt werden kann. Ein Vorteil: Das System unterstützt nicht nur die Beheizung, sondern sorgt im Sommer auch für angenehm kühle Temperaturen. Wie auch beim Erdgas profitieren Sie hier davon, dass Sie ganz autonom über das Heizmaterial verfügen können. Denn ist die Pumpe einmal angeschlossen, können Sie die Energiequelle ganz nach Bedarf nutzen.

## ■ Heizen mit Holz

Auch das Heizen mit Biomasse erfreut sich wachsender Beliebtheit. Besonders Heizungen, die mit Scheitholz, Pellets sowie Hackschnitzeln betrieben werden, sind groß im Kommen. In Verbindung mit diesen Anlagen wird ein Pufferspeicher für das Warmwasser installiert, der die Schwankungen von Heizleistung und Wärmeabnahme ausgleicht. Dies erhöht den Jahresnutzungsgrad und sorgt für einen niedrigeren Brennstoffverbrauch.

Der geringe Ausstoß von CO<sub>2</sub> macht diese Anlagen besonders umweltfreundlich. Denn es wird nicht mehr Kohlendioxid abgegeben als die Menge, die der Baum in seinem Wachstum aufgenommen hat. Aufgrund des hohen Wirkungsgrads und der zukunftssicheren Aussichten sind diese Heizsysteme auf Holzbasis enorm attraktiv geworden.

## ■ Mini-Blockheizkraftwerk (BHKW)

Diese Art der Energiegewinnung wird heutzutage nicht mehr nur im großen, industriellen Bereich genutzt, sondern kann inzwischen in Ein- beziehungsweise Mehrfamilienhäusern genutzt werden. Primär produziert ein BHKW Strom, der entweder im Haushalt genutzt werden oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden kann. Daneben entsteht auch eine Menge Wärme, die für die Beheizung sowie die Warmwassergewinnung im Haus verwendet werden kann. Als Energielieferanten können neben Öl auch regenerative Quellen wie Erdgas, Biogas, Holz und Ähnliches eingesetzt werden. Diese Verwendung der Nutzwärme wird Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) genannt und ergibt einen hohen Nutzungsgrad. Diese Art der Energiegewinnung wird gemäß dem KWK-Gesetz, das 2008 erneuert und erweitert wurde, staatlich gefördert: Der Betreiber erhält beispielsweise einen Zuschlag vom Staat pro Kilowatt Strom (für Fremd- oder Eigennutzung), das er aus einem BHKW ins Stromnetz überführt.



# Bessler

ÜBER 40 JAHRE IN HOMBURG | HEIZUNG | BÄDER | BERATUNG | PLANUNG



**Bessler Heizungs- und Lüftungsbau GmbH**

Entenmühlstraße 21 | 66424 Homburg

Telefon: +49 (0)6841 | 61 84-0

[info@bessler-heizungsbau.de](mailto:info@bessler-heizungsbau.de) | [www.bessler-heizungsbau.de](http://www.bessler-heizungsbau.de)

Heizung - bequem bedienen von unterwegs.  
**Buderus App EasyControl.** Mit unserer App und dem Gateway logomatic web KM200 wird Ihr Buderus Heizsystem mit EMS noch komfortabler.



# Buderus

## Boden- und Umweltschutz



### ■ Mutterboden

Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden o. Ä. abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

### ■ Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen. Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen. Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

### Bodenaushub

Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden. Überschüssiger Bodenaushub ist auf genehmigte Erdmassendeponien zu verbringen. Die Lage und den Betreiber der einzelnen Erdmassendeponien können Sie bei der Stadtverwaltung erfragen.

### Bauschutt

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.

### Verwertbare Baustellenabfälle

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

- Metalle (Schrotthändler),
- Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel),
- saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack),
- Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

### Nicht verwertbare Baustellenabfälle

Nicht verwertbare brennbare Baustellenabfälle, z. B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen, sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.

## Boden- und Umweltschutz



### Schadstoffhaltige Abfälle

Als Sonderabfall sind beispielsweise zu entsorgen Abbeizer, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist, wird damit auch zu Sonderabfall.

### Asbesthaltige Abfälle

Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten.



Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 (Technische Regel für Gefahrstoffe) erworben haben. Diese Unternehmen sind mit den Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen.

Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Am Zunderbaum 8  
66424 Homburg

Tel: 06841 77775 0  
Fax: 06841 77775 56

info@omlor-gmbh.de  
www.omlor-gmbh.de



**OMLOR**

**Baustoffgroßhandel Bauschuttentsorgung Transport**



## Ingenieure in Homburg

Name	Büro	Straße	Telefon	Fax
Dipl.-Ing. Udo Bernd	Ingenieur Hochbau Bernd GmbH	Jägerhausstr. 111		
Dipl.-Ing. Helmut Brunder	Ingenieurbüro SBU GmbH	Dürerstr. 33	06841 97150	06841 79159
Dipl.-Ing. Jörg Diehl	c/o Rogmann Ingenieure GmbH	Einöder Str. 6	06841 93310	06841 933133
Dipl.-Ing. (FH) Bernd Keßler		Blieskasteler Str. 18	06841 68030	
Dipl.-Ing. (FH) Frank Kripfgans	Rogmann Ingenieure GmbH	Einöder Str. 6	06841 933120	06841 933133
Dipl.-Ing. Rainer Panning		Am Forum	06841 101426	
Dipl.-Ing. Atiq-Ur Rehman		Entenmühlstr. 57	06841 922470	06841 9224729
Dipl.-Ing. (FH) Florian Rentel	Rogmann Ingenieure GmbH	Einöder Str. 6	06841 933111	
M.Eng. Daniela Richter	Ingenieurbüro SBU GmbH	Dürerstr. 33	06841 971527	06841 79159
Dr.-Ing. Frank Rogmann	Beratender Ingenieur c/o Rogmann Ingenieure GmbH	Einöder Str. 6	06841 93310	06841 933133
Dipl.-Ing. Gerhard Schaller	Ingenieurbüro SBU GmbH	Dürerstr. 33	06841 97150	06841 79159
Dipl.-Ing. Hans Rainer Schaller	Beratender Ingenieur	Schwesternhausstr. 7	06841 65326	06841 174551
Technologierat Dipl.-Ing. Werner M. Schmehr	Ehrenpräsident der IKSaar	Steglitzer Str. 2	06841 73511	06841 73554
B.Eng. Per Schmidt-Liebig	Ingenieurbüro SBU GmbH	Dürerstr. 33	06841 97150	06841 79159
Dipl.-Ing. Reimund Thräm	Ingenieurbüro SBU GmbH	Dürerstr. 33	06841 97150	06841 79159
Dipl.-Ing., Dipl.-Kfm. Hans Uhl	Ingenieurbüro SBU GmbH	Dürerstr. 33	06841 97150	06841 79159
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Vollmar	Rogmann Ingenieure RLP GmbH	Einöder Str. 6	06841 933112	06841 933133
Dipl.-Ing. Nadine Wagner-Roland	Bauingenieurbüro Wagner-Roland	Schillerstraße 3	06841 2187	06841 12297
Dipl.-Ing. Dirk Weber	WEBER Ingenieure	Richard-Wagner-Str. 42	06841 9594024	06841 9594022
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Wollscheidt	Ingenieurbüro SBU GmbH	Dürerstr. 33	06841 97150	06841 79159
Dipl.-Ing. Sascha Zimmer	Inhaber: Dipl.-Ing. Sascha Zimmer	Talstr. 36	06841 934920	06841 9349222

## Vermessungsstellen und Architekten

Name	Straße	Telefon	Fax
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Andrea J. Barton	Eisenbahnstr. 49	06841 9937359	06841 9937360
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen M. Baumeister	Max-Pechstein-Str. 8	06841 758200	
Dipl.-Ing. Christoph Bosslet	Am Wäldchen 94	06841 71937	
Dipl.-Ing. (FH) Lothar Burger	Hauptstr. 60	06841 72190	06841 72191
Dipl.-Ing. Roland Damm	Talwiese 6	06841 150624	06841 150625
Dipl.-Ing. Stefan Drees	Elnoder Str. 6	06841 933113	06841 933133
Dipl.-Ing. Peter Glaser	Mainzer Str. 33	06841 63888	06841 68055
Dipl.-Des. Hans-Joachim Grötschel	Glatzer Str. 9	06841 72669	06841 756204
Dipl.-Ing. Günther Haag	Haydnstr. 2	06841 2054	06841 3517
Dipl.-Ing. (FH) Horst Mallach	Brandenburger Str. 20	06841 759110	06841 759117
Dipl.-Ing. Igor Ötvös	Schillerstr. 6	06841 5128	
Prof. Dipl.-Des. Hans Rollmann	Michelinstr. 13	06841 7030700	06841 7030536
Dipl.-Des. Daniela Sachs-Rollmann	Michelinstr. 13	06841 7030700	06841 7030536
Dipl.-Ing. (FH) Beate Ulmer	Hinter den Gärten 32	06841 175641	06841 175642
Dipl.-Ing. (FH) Anja Maria Welle	Goethestr. 4	06841 1878953	06841 1878954



© Kzenon - Fotolia



Bauingenieurbüro  
**WAGNER-ROLAND**

Schillerstraße 3  
66424 Homburg

**Nadine Wagner-Roland**

Diplom-Ingenieurin

Telefon 06841/21 87

Beratende Ingenieurin

Telefax 06841/1 2297

IKS VBI BDB

[info@bauingenieure-homburg.de](mailto:info@bauingenieure-homburg.de)

[www.bauingenieure-homburg.de](http://www.bauingenieure-homburg.de)

## Bauen mit dem Architekten

Für Neu- und Umbauten ist der Architekt der klassische Vertragspartner für jeden Grundstücks- und Hausbesitzer. Er erfüllt den Wunsch seines Auftraggebers nach einem individuell gestalteten Gebäude, das den Bedürfnissen des Bauherrn entspricht. Dies bietet zweifellos Vorteile gegenüber einer Lösung von der Stange, denn der Bauherr hat die Möglichkeit, Einfluss auf alle maßgeblichen Details der Ausführung zu nehmen, wie zum Beispiel die Aufteilung, das Aussehen, die Gestaltung sowie die technische Ausstattung des Gebäudes. Der Architekt wird idealerweise mit der Gesamtabwicklung eines Bauvorhabens beauftragt, d. h., er plant, holt Angebote ein und überwacht die Arbeit der beauftragten Firmen.

Möglich ist aber auch, lediglich Teilleistungen in Auftrag zu geben, wie z. B. die Planung eines Neubaus, der dann in Eigenregie durchgeführt wird, oder die Bauleitung für einen Umbau, bei dem keine Baugenehmigung erforderlich ist. Auch als Sachverständiger für die begleitende Kontrolle eines Bauträgers kann ein Architekt eingebunden werden. Es bietet sich an, schon vor dem Kauf eines Grundstückes oder eines zu sanierenden, modernisierenden oder umzubauenden Hauses einen Architekten einzuschalten, um rechtzeitig einen fachkundigen Rat zu erhalten. Die Kosten hierfür sind gering; meist wird ein Pauschalhonorar in der Größenordnung von 200 Euro vereinbart für eine Ortsbesichtigung und mündliche Erläuterung der Möglichkeiten und Besonderheiten. Nicht selten wird dieses Honorar im Falle einer Erteilung eines Planungsauftrages auf das hierfür fällige Honorar angerechnet.

Das Honorar der Architekten ist in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) festgeschrieben. Der Gesetzgeber schreibt den Architekten vor, welches Honorar für ihre Leistungen sie mindestens verlangen müssen oder höchstens verlangen dürfen. Nur im Rahmen dieser Mindest- und Höchst Honorare darf zwischen Bauherr und Architekt eine Vereinbarung getroffen werden. Das Leistungsangebot des Architekten wird nach § 15 Absatz 2 der HOAI in neun Leistungsphasen untergliedert, denen jeweils ein Prozentsatz des Gesamthonorars entspricht. Die Leistungsphasen untergliedern sich in

1. Grundlagenermittlung	3 %
2. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)	7 %
3. Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)	11 %
4. Genehmigungsplanung	6 %
5. Ausführungsplanung	25 %
6. Vorbereitung der Vergabe	10 %

7. Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
8. Objektüberwachung (Bauüberwachung)	31 %
9. Objektbetreuung und Dokumentation	3 %

Zur Bemessung des Honorars werden die Netto-Baukosten (d. h. die Herstellungskosten ohne MwSt.) ermittelt. Aus einer Honorartafel kann das Gesamthonorar abgelesen werden (Faustregel: ca. 11 % der Nettobaukosten). Werden nur einzelne Leistungsphasen in Auftrag gegeben, errechnet sich das dem Architekten zustehende Honorar als prozentualer Anteil des Gesamthonorars. Dem Honorar sind noch Nebenkosten und Mehrwertsteuer hinzuzurechnen. In welchen Größenordnungen sich die Honorare der Architekten bewegen, sollen die beiden Berechnungsbeispiele am Ende dieses Artikels darstellen.

Mit dem nach der HOAI berechneten Honorar deckt der Architekt seine Kosten vollständig ab. Er erhält keine Provisionen von den am Bau beteiligten Firmen. Damit wahrt er seine Stellung als „Treuhand des Bauherrn“, d. h., er vertritt ausschließlich die Interessen seines Auftraggebers, achtet also darauf, dass die beauftragten Leistungen von den Firmen fachgerecht ausgeführt und vertragsgemäß abgerechnet werden. Und weil überall mal etwas schiefgehen kann, ist der Architekt verpflichtet, eine Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen. Hat er Fehler gemacht, die zu einem Schaden führen, steht die Versicherungsgesellschaft für die Schadensregulierung gerade. Der Bauherr bleibt also grundsätzlich nicht auf seinem Schaden „sitzen“.

Die Beauftragung eines Architekten hat ausschließlich Vorteile:

- individuelle, bedarfsgerechte Planung
- qualitätsvolle und kostengünstige Realisierung
- Schäden infolge von Planungs- und/oder Ausführungsfehlern sind über eine Versicherungsgesellschaft abgedeckt.

### ■ Berechnungsbeispiele für Architektenhonorare

#### Beispiel 1: Neubau eines Einfamilienhauses mit durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad

Baukosten 200.000 Euro zzgl. MwSt.

Vereinbart wird nach §§ 4 Abs. 1 und 4 a HOAI der Mittelsatz

## Bauen mit dem Architekten

Architektenhonorar insgesamt mindestens 21.586,00 Euro,  
höchstens 26.792,00 Euro.  
Im Beispiel Mittelsatz = 24.189,00 Euro.

Das Architektenhonorar errechnet sich für die einzelnen Leistungsphasen (LPH) wie folgt:

LPH 1 Grundlagenermittlung	3 %	=	725,67 Euro
LPH 2 für Vorplanung	7 %	=	1.693,23 Euro
LPH 3 für Entwurfsplanung	11 %	=	2.660,79 Euro
LPH 4 für Genehmigungsplanung	6 %	=	1.451,34 Euro

**Zwischensumme für Planungsphase = 6.531,03 Euro**

LPH 5 für Ausführungsplanung	25 %	=	6.047,25 Euro
LPH 6 für Vorbereitung der Vergabe	10 %	=	2.418,90 Euro
LPH 7 für Mitwirkung bei der Vergabe	4 %	=	967,56 Euro

**Zwischensumme für Bauvorbereitungsphase = 9.433,71 Euro**

LPH 8 für Bauüberwachung (Bauleitung)	31 %	=	7.498,59 Euro
LPH 9 für Ob.-betreuung u. Dokumentation	3 %	=	725,67 Euro

Zwischensumme für Baurealisierungsphase = 8.224,26 Euro

**Gesamthonorar: = 24.189,00 Euro**

### Beispiel 2: Umbau/Modernisierung eines Einfamilienhauses mit durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad

Baukosten 50.000 Euro zzgl. MwSt.

Vereinbart wird nach §§ 4 Abs. 1 und 4 a HOAI der Mittelsatz

Architektenhonorar insgesamt mindestens 5.780,00 Euro,  
höchstens 7.413,00 Euro. Im Beispiel Mittelsatz = 6.596,50 Euro  
+ 20 % Umbauschlag (1.319,30 Euro) = 7.915,80 Euro

Das Architektenhonorar errechnet sich für die einzelnen Leistungsphasen (LPH) wie folgt:

LPH 1 Grundlagenermittlung	3 %	=	237,47 Euro
LPH 2 für Vorplanung	7 %	=	554,11 Euro
LPH 3 für Entwurfsplanung	11 %	=	870,74 Euro
LPH 4 für Genehmigungsplanung	6 %	=	474,95 Euro

**Zwischensumme für Planungsphase = 2.137,27 Euro**

LPH 5 für Ausführungsplanung	25 %	=	1.978,95 Euro
LPH 6 für Vorbereitung der Vergabe	10 %	=	791,58 Euro
LPH 7 für Mitwirkung bei der Vergabe	4 %	=	316,63 Euro

**Zwischensumme für Bauvorbereitungsphase = 3.087,16 Euro**

LPH 8 für Bauüberwachung (Bauleitung)	31 %	=	2.453,90 Euro
LPH 9 für Objektbetreuung u. Dokumentation	3 %	=	237,47 Euro

**Zwischensumme für Baurealisierungsphase = 2.691,37 Euro**

**Gesamthonorar: = 7.915,80 Euro**

anja welle  
innenarchitektur

goethestraße 4 66424 homburg  
t. 06841.187 89 53 info@anjawelle.com  
[www.anjawelle.com](http://www.anjawelle.com)

Beratung, Planung und Betreuung für

Neubau | Ausbau | Umbau | Modernisierung

## FRAGEN ZUM HAUSANSCHLUSS

Ich will ein Haus bauen und brauche EINEN PROVISORISCHEN ANSCHLUSS für die Arbeiten:

Wir stellen Ihnen gegen Kautions ein Standrohr für die Wasserversorgung zur Verfügung.

Standrohre für die Wasserversorgung:  
Telefon 06841 / 694-230

Ihr Bauunternehmen kann sich mit uns in Verbindung setzen, wenn es einen Baustromverteiler errichten will:  
Telefon 06841 / 694-199 (Herr Lambert)  
oder  
Telefon 06841 / 694-192 (Herr Arend)



## MEIN NEUBAU WIRD DEMNÄCHST FERTIG. WIE BEKOMME ICH EINEN HAUSANSCHLUSS UND WELCHE VERSORGENGSLEISTUNGEN BIETEN DIE STADTWERKE DAZU AN?

Sie können von uns einen Anschluss für die Strom-, Erdgas-, Fernwärme- und Trinkwasserversorgung erhalten.  
Ansprechpartner:

Yvonne Sommer - Telefon 06841 / 694-220

Patrick Schwarz - Telefon 06841 / 694-194

## SIE HABEN FRAGEN?

Unser Team beantwortet Ihre Fragen zu Kosten, dem Hausanschlussraum und der Festlegung der Trasse. Wir machen gemeinsam mit Ihnen einen Vor-Ort-Termin, damit die Realisierung Ihres Hausanschlusses problemlos verläuft.

## Unser Service: SWH Komfortwärme und SWH-Solarkomfort PLUS

Wir bauen und betreiben Ihre Heizung, PV-Anlage oder Ihren Stromspeicher mit dem Fachhandwerker Ihrer Wahl.

Mehr unter [www.stadtwerke-homburg.de](http://www.stadtwerke-homburg.de)  
oder unter 06841 - 694 220



**MEIN ENERGIE FAIRSORGER.**  
[www.stadtwerke-homburg.de](http://www.stadtwerke-homburg.de)



## Schornsteinfeger-Innung für das Saarland

### Schornsteinfeger-Innung des Saarlandes

Kahler Weg 37  
66386 St. Ingbert  
Tel.: 06894 51561  
Internet:  
[www.schornsteinfeger-innung-saarland.de](http://www.schornsteinfeger-innung-saarland.de)



**UWE Sahner**  
**Schornsteinfegermeister**  
**Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger**  
**Gebäudeenergieberater HWK**



Robert-Schuman-Str. 14  
66557 Illingen-Hirzweiler  
[uwe.sahner@gmx.de](mailto:uwe.sahner@gmx.de)

Tel.: 06825 9413655  
Fax: 06825 9411437  
Mobil: 0160 8365232

## Unser Service rund um Ihre Versorgung

Die Stadtwerke Homburg stehen Ihnen mit einem umfassenden Service und mit Ihren Angeboten zur Belieferung von Energie- und Trinkwasser zur Verfügung. Erste Infos und ein Kundenportal zu elektronischen Anmeldung finden Sie unter [www.stadtwerke-homburg.de](http://www.stadtwerke-homburg.de).

Fragen zur Belieferung beantwortet der Kundenservice unter der Rufnummer 06841 694-230 oder online unter der Mailadresse: [kundenservice@stadtwerke-homburg.de](mailto:kundenservice@stadtwerke-homburg.de)

Neben der reinen Belieferung mit Strom, Erdgas, Fernwärme und Trinkwasser entwickelten die Stadtwerke ihr Dienstleistungsangebot für Bauherren und Sanierer weiter:

### ■ SWH Komfortwärme

Zur Steigerung der Energieeffizienz bieten die Stadtwerke Homburg den Service „SWH Komfortwärme“ an: Je nach Kundenwunsch übernehmen sie die Investition und Betriebsführung einer modernen Heizungsanlage. Die Kunden entscheiden sich für den Installateur Ihrer Wahl und kommen mit dem Angebot zu den Stadtwerken. Im Rahmen des Angebots „SWH Komfortwärme“ nutzen sie dann die Anlage zu einem monatlich vereinbarten Preis mit einer Vertragslaufzeit von bis zu 15 Jahren. Die Stadtwerke Homburg, konnten sich so, in Verbindung mit dem regionalen Fachhandwerk,

erfolgreich vom reinen Energielieferanten und Netzbetreiber hin zu einem kompletten Systemdienstleister weiterentwickeln.

### ■ SWH Solarkomfort

Die Stadtwerke unterstützen ihre Kunden, um mehr Energie in Homburg aus der Kraft der Sonnen zu erzeugen. Sie errichten auf Wunsch eine Fotovoltaik-Anlage auf Ihrem Dach.

Der Vorteil: Statt das komplette Geld für die Anlage in die Hand zu nehmen, pachten die Kunden die Anlage. Planung, Installation und Wartung übernehmen die Stadtwerke in Verbindung mit dem Fachhandwerk.

### **PLANUNGSBÜRO JOOSS GMBH** **Freie Architekten und Städtebauarchitekten**

Hannelore Dilly-Augustin  
Dipl.-Ing. (FH)  
Mühlenflur 16  
66424 Homburg-Saar  
Tel: 06841-6889030

Dieter Jooss  
Dipl.-Ing. (TH)  
Hauptstraße 24  
69239 Neckarsteinach  
Tel: 06229-537

- Energieberatung Wohngebäude und Nichtwohngebäude
- Planen und Bauen im Bestand
- Wertermittlung



## Unser Service rund um Ihre Versorgung

### Die Vorteile auf einen Blick:

- Mit der gepachteten Anlage sparen die Kunden bis zu 30 Prozent des Strombezugs aus dem Netz der Stadtwerke
- Überschüsse, die ins Netz fließen, werden nach dem Erneuerbare Energien Gesetz vergütet
- Bis zu einer Anlagengröße von 10 kWp Leistung ist der selbst genutzte Solarstrom von der EEG Umlage befreit.

### ■ SWH Solarkomfort PLUS

Wer den Solarstrom speichern möchte kann dazu zusätzlich ein Angebot erhalten: SWH Solarkomfort Plus. Auf diese Weise lässt sich der selbst erzeugte Solarstrom z.B. am Abend nutzen, wenn die Sonne nicht scheint. Mit modernen Hochleistungsbatterien sind dann bis zu 70 Prozent des solar genutzten Stroms vor Ort nutzbar.

Kontakt: 06841 694-220

E-Mail: [yvonne.sommer@stadtwerke-homburg.de](mailto:yvonne.sommer@stadtwerke-homburg.de)

## Behörden und Ämter

### ■ Stadtverwaltung Homburg

#### Bauverwaltung: Dezernent Bürgermeister Michael Forster

#### 1. Bau- und Umweltamt

##### ▪ Abteilung Bauverwaltung/Vergabe

– Amtsleiter	Frank Missy	Tel.: 06841 101-211	
– Abteilungsleiter	Rainer Lambert	Tel.: 06841 101-412	
– Techn. Sachbearbeiter	Frank Kirch	Tel.: 06841 101-424	
– Techn. Sachbearbeiter (Statik)	Rainer Panning	Tel.: 06841 101-426	
– Baukontrolleur	Patrick Kempf	Tel.: 06841 101-433	
– Sachbearbeiterinnen Verwaltungssangelegenheiten/ Bauordnung	Annette Grandegger	Tel.: 06841 101-429	
	Eva Schwitzgebel	Tel.: 06841 101-430	
	Elfriede Sutter	Tel.: 06841 101-432	
▪ Abteilung Stadtplanung/Bauordnung	– Abteilungsleiter	Michael Banowitz	Tel.: 06841 101-428
▪ Abteilung Denkmalpflege	– Abteilungsleiter	Michael Emser	Tel.: 06841 101-605

## Behörden und Ämter

▪ Abteilung Umwelt und Grünflächen	– Abteilungsleiter	Dr. Dieter Dorda	Tel.: 06841 101-502
▪ Baubetriebshof	– Abteilungsleiter	N.N.	Tel.: 06841 101-917
	– Sperrmüll	Patrick Emser	Tel.: 06841 101-914
▪ Abteilung Tiefbau		Jürgen Simon	Tel.: 06841 101-612
▪ Abteilung Stadtentwässerung		Martin Orscekowski	Tel.: 06841 101-510
▪ Abteilung Liegenschaften		Christoph Neumann	Tel.: 06841 101-403
<b>Kämmerei:</b>	– Amtsleiter	Ralf Weber	Tel.: 06841 101-308
▪ Gebühren, Beiträge, Steuern und Erschließungsbeiträge		Michael Braß	Tel.: 06841 101-336
▪ Grundsteuer		Claudia Ruffing	Tel.: 06841 101-330
<b>Rechts- und Ordnungsamt:</b>	– Amtsleiterin	Daniela Colling	Tel.: 06841 101-205
▪ Ortspolizeibehörde	– Abteilungsleiterin	Simone Müller-Orscekowski	Tel.: 06841 101-136
▪ Bürgeramt			Tel.: 06841 101-151 bis -157
<b>Notare</b>			
Dr. Volker Kawohl & Dr. Markus Kriesbeck	Anschrift: Am Rondell 3, 66424 Homburg		Tel.: 06841 9307-0
<b>Saarpfalz-Kreis</b>			
	Anschrift: Am Forum 1, 66424 Homburg		Tel.: 06841 104-0
▪ Gutachterausschuss (Auskünfte über Bodenrichtwerte und Erstellen von Gutachten)	– Vorsitzende	Dipl.-Ing. Edith Stahl	Tel.: 06841 104-8433
<b>Land</b>			
Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz	Anschrift: Don-Bosco-Str. 1, 66119 Saarbrücken		Tel.: 0681 8500-0
Landesdenkmalamt	Anschrift: Am Bergwerk Reden 11, 66578 Schiffweiler		Tel.: 0681 501-2443
Landesbetrieb für Straßenbau	Anschrift: Lindenallee 2 a, 66538 Neunkirchen		Tel.: 06821 100-0
▪ Straßenmeisterei Limbach	Anschrift: Auf der Windschnorr 49-51, 66459 Kirkel		Tel.: 06841 98300

## Branchenverzeichnis

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

Altbauanierung	3	Bauunternehmen	3	Entsorgung	13, 19, U 3	Kaminbau	28	Schornsteinbau	28
Architekturbüros	35, 37	Containerdienste	19, U 3	Fertighäuser	5	Massivhäuser	5	Schornsteinfeger	37
Außengestaltung	21	Dachdeckerei	20, 28	Fliesen	24	Mietpark	40	Sonnenschutz	22
Bauingenieurbüro	33	Eigentum	2	Generalbauunternehmer	4	Rechtsanwälte	9, U 4	Stadtwerke	36
Baumaschinenvermietung	40	Eisenhandel	U 2	Heizungsbau	29	Recycling	31	Stahlhandel	U 2
Baustoffe	21, 31	Energieberatung	37	Immobilien	2	Rollläden	22	Tankentsorgung	19
Bauträgergesellschaft	4	Energieversorger	36	Innenarchitektur	35	Sanitärinstallation	29	Zimmerei	20

U = Umschlagseite

**Mietpark**  
Mandelbachtal

[www.mietpark-mandelbachtal.de](http://www.mietpark-mandelbachtal.de)  
☎ 06804 - 16 90 005

#### Herausgeber:

mediaprint infoverlag gmbh  
Lechstr. 2, 86415 Mering  
Registriergericht 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 Homburg – Pressestelle, Am Forum 5, 66424 Homburg

#### Redaktion:

Verantwortlich für den amtlichen Teil: Stadt Homburg  
Verantwortlich für den sonstigen redaktionellen Inhalt: 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:

Titelfotos von links nach rechts:  
Getty Images/iStockphoto, Diezer – Fotolia, anwber – Fotolia, Getty Images/iStockphoto  
S. 1: Stadt Homburg  
Die restlichen Bildnachweise sind direkt bei den Bildern angegeben.

66424062/4. Auflage/2016

#### Druck:

Mundschenk Druck+Medien  
Mundschenstraße 5  
06889 Lutherstadt Wittenberg

#### 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.

**REMONDIS®**

IM AUFTRAG DER ZUKUNFT

# Wir entsorgen! Alles!

REMONDIS bietet allen gewerblichen und privaten Kunden jeweils perfekt auf die Anforderungen zugeschnittene Lösungen im Bereich der Entsorgung. Für alle Wert- und Abfallstoffe. Von A wie Altreifen bis Z wie Zeitschriften.

Wir beraten Sie gerne und liefern Ihnen den richtigen Behälter von 1 bis 35 m<sup>3</sup>. Auf unserer Betriebsstätte in Kirkel können Sie Abfälle wie Sperrmüll, gemischte Bau- und Abbruchabfälle, Holz, Papier, Altreifen, Folie, Asbest (nur im BigBag), Mineralwolle (nur im BigBag), Kunststoffe usw. anliefern.

Sprechen Sie uns an!

REMONDIS Saar Entsorgung GmbH // Im Schübler Wald 2  
66459 Kirkel // T +49 6849 9008-0 // F +49 6849 9008-11  
[kirkel@remondis.de](mailto:kirkel@remondis.de) // [remondis-suedwest.de](http://remondis-suedwest.de)

# KOMPETENZ AUS TRADITION

## KAPITAIN KNICKER & KOLLEGEN

### RECHTSANWÄLTE • FACHANWÄLTE

**Dieter Knicker**

Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Michael Conrad**

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Fachanwalt für Verkehrsrecht

Mediator

**Michael Schwander**

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Versicherungsrecht

**Angelika Glaser**

**Martin Vollmar**

Fachanwalt für Familienrecht

**Julia Müller**

Zertifiziertes anwaltliches  
Dienstleistungs- und  
Kanzleimanagement  
nach DIN ISO EN 9001

Mitglied von/Member of



RECHTSANWÄLTE KAPITAIN KNICKER & KOLLEGEN GBR

Talstraße 39 • 66424 Homburg

Telefon 06841 9220-0 • Telefax 06841 9220-44

[kanzlei@kapitainanwaelte.de](mailto:kanzlei@kapitainanwaelte.de) • [www.kapitainanwaelte.de](http://www.kapitainanwaelte.de)