



Waldeck
Frankenberg



Bauen in Waldeck-Frankenberg

Informationen für Bauwillige im Landkreis | Ausgabe 2016/2017

BVB®  Fachverlag
für kommunale
Informationen

Bauunternehmen



Kanalreinigung
Untersuchung
TV-Befahrung

KANALDIENSTLEISTUNGS-GmbH

Weizackerstraße 10 A
34497 Korbach
Telefon 05631 915641

QTVHUNOLD@t-online.de
www.QTV-KORBACH.de



Mitglied
DWA
Seit über 45 Jahren
Kanalreinigung aller Art!

- Dichtheitsüberprüfung und Inspektion privater Abwasseranlagen
- Abscheiderprüfungen

- Hochbauarbeiten
- Tiefbauarbeiten
- Abbrucharbeiten



Bau GmbH & Co.KG

Martin Grosche
Geschäftsführer

Aarmühle 1a
35104 Lichtenfels

Tel.: 05636 - 1598
Mobil: 0176 15980000

Fax: 05636 - 993613
Mail: e.grosche@t-online.de



BAUCHARTER

Baumaschinen- und Werkzeugvermietung
Raiffeisenstraße 1a · 34497 Korbach · Tel. 0 56 31/610 08 · www.baucharter.com

Arbeitsbühnen bis 25 Meter · Radlader · Bagger
Teleskoplader · Rüttelplatten · Stampfer
Schneidmaschinen · Luftentfeuchter · Baumstumpffräsen



WEIDEMANN
Werkhändler



Unsere Mietstationen finden Sie auch in:
34582 Borken · 35274 Kirchhain · 06682 Teuchern

ANDREAS KAUFMANN

- Bagger- u. Erdarbeiten
- Gartengestaltung
- Pflaster Arbeiten
- Winterdienst

Hauerstraße 11
34497 Korbach

Tel. 05631 - 921931
Fax 05631 - 921931
Mobil 0172 - 2974113






Fenster • Türen • Metallbau

Marsberger Straße 33 • 34519 Diemelsee-Vasbeck
Telefon (02993) 9640-0 • Telefax (02993) 1338
E-Mail: info@pistorius-fenster.de
Internet: www.pistorius-fenster.de

Hochwertige Produkte aus unserem Haus:
Haustüren • Fenster • Wintergärten
• Fassaden • Vordächer •
Terrassenüberdachungen •
Fliegengitter • Brand- und
Rauchschutztüren



Haus Nordemey

Beratung, Angebot, Aufmaß,
Zeichnung, Montage und
Kundendienst aus einer Hand



Ein Blick in unsere Ausstellung



Kundentür

Lassen Sie sich
inspirieren

Vorwort des Landrats



Als Naherholungsgebiet ist der Landkreis Waldeck-Frankenberg nicht nur eine der schönsten und beliebtesten Ferienregionen Hessens – sondern bietet auch für seine Bewohner ein hohes Maß an Lebensqualität.

Die drei Stauseen Eder-, Diemel- und Twistesee, der zum UNESCO-Welt-naturerbe ernannte Nationalpark Kellerwald-Edersee und die zahlreichen Landschaftsstreifen mit unberührter Natur sind abwechslungsreiche Ziele für Erholungsuchende und Sportler – nicht zuletzt auch durch Willingen, das als Austragungsort für Weltcup-Skispringen bekannt ist und den Landkreis für kleine und große Wintersportler attraktiv macht. Historische Innenstädte mit Fachwerkbauten, Burgen, Schlösser und Museen, aber auch ein kulturelles Leben machen die Region zu etwas ganz Besonderem.

Die Struktur und das Erscheinungsbild der Städte und Dörfer Waldeck-Frankenbergs unterliegen jedoch einem ständigen Wandel. Sie müssen Schritt halten mit der Veränderung der wirtschaftlichen und demografischen Strukturen, der Wohnverhältnisse, der Verkehrsmittelwahl und der Mobilität, der Einkaufsgewohnheiten, des Freizeitverhaltens – **kurzum:** der gesamten Lebensumstände. Diese Anpassung erfordert städtebauliche Planungen.

Dabei ist die Qualität der Planungen und des Bauens keine Selbstverständlichkeit. Es bedarf Fachleute wie Architekten und Ingenieure, die sich für lebenswerte Wohnviertel und Wohngebäude und anspruchsvoll gestaltete Gewerbeobjekte einsetzen mit dem Ziel, die beste Lösung für Sie als Bauherrn zu erreichen.

Wer möchte nicht in einem eigenen Haus wohnen, das so gebaut wurde, wie man es sich schon lange erträumt hat. Doch bevor der Haustürschlüssel das erste Mal umgedreht werden kann, gilt es, eine Vielzahl von Rechtsvorschriften einzuhalten. Damit der Hausbau nicht zu einem Alptraum wird, der Ihnen auch noch über die Fertigstellung hinaus Ärger bereitet, versuchen wir, Ihnen mit diesem Leitfaden die notwendigen Informationen zu vermitteln. Welche Dokumente und Unterlagen benötige ich für eine Baugenehmigung? Welche Verfahren nach Hessischer Bauordnung gibt es? Die Antworten auf diese und viele weitere Fragen finden Sie auf den folgenden Seiten.

Unser Leitgedanke ist es, die umfangreichen Rechtsvorschriften, die Ihnen als Bauherr im Bereich des öffentlichen Baurechtes begegnen, in ihren Grundzügen zu erläutern. Wir hoffen, dass Ihnen dieses Heft ein verlässlicher Ratgeber sein wird.

Bitte reichen Sie uns ein Bild und evtl. eine Unterschrift des Landrats nach. Danke!

Ihr Dr. Reinhard Kubat
(Landrat)

**Zuhause geborgen sein –
massiver Schutz für Tag und Nacht**



**Schutzbeschläge
von HOPPE**

Ungesicherte Türen und Fenster sind geradezu eine Einladung für jeden Einbrecher! Mehr Schutz bieten Ihnen die entsprechenden Markenbeschläge von HOPPE. Denn gute technische Sicherungen lassen fast die Hälfte aller Einbruchsversuche scheitern. Erfahren Sie mehr zum Thema unter 00800 6428 932-0 oder www.hoppe.com.

Impressum | Inhaltsverzeichnis



BVB-Verlagsgesellschaft mbH

— seit 1990 —

Friedrichstraße 4 · 48529 Nordhorn
Tel. 05921 9730-0 · Fax 05921 9730-50
E-Mail contact@bvb-verlag.de

www.bvb-verlag.de
www.bvb-stadtapp.de
www.findcity.de



Nimm Dein Smartphone,
scan den Code
und erfahre mehr
über den BVB-Verlag!

Herausgeber: BVB-Verlagsgesellschaft mbH

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

© BVB-Verlagsgesellschaft mbH, 2016

Titelbild: © Deklofenak - Fotolia.com

© peshkova - Fotolia.com

© Smileus - Fotolia.com

© roxcon - Fotolia.com

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

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

Vorwort des Landrats	3
Impressum Inhaltsverzeichnis	5
Bauplanung	6
a) Von der Idee zum Haus	6
b) Regionaltypisches Bauen	7
Der Fachdienst Bauen des Landkreises Waldeck-Frankenberg	13
Grundstückskauf/Bauvoranfrage	15
Baurecht – Grundlagen im Überblick	18
a) Bauplanungsrecht (Bundesgesetz)	18
b) Hessische Bauordnung (HBO)	19
c) Baunebenrecht	19
Genehmigungsverfahren	20
a) Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben nach § 55 HBO	20
b) Freistellungsverfahren nach § 56 HBO	21
c) Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 57 HBO	21
d) Baugenehmigungsverfahren nach § 58 HBO	21
Baulast	22
Bauantrag	23
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	24
Teilung von Grundstücken	25
Denkmalschutz/Sanierung	26
Energetisch Bauen	28
a) Energieeinsparungsgesetz (EnEG)	28
b) Energieeinsparverordnung des Bundes (EnEV)	29
c) Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)	29
Weitere Informationen	30



Bauplanung

a) Von der Idee zum Haus

Gut bauen – das ist leichter gesagt als getan. Bauen bedeutet immer, sich als Bauherr mit einer anfangs großen Zahl von Einzelaspekten auseinanderzusetzen, Informationen und Erfahrungen anderer oder aus dem eigenen Erleben einzubringen und daraus Entscheidungen für unterschiedliche Fragestellungen abzuleiten. Entscheidend ist, sich zu Beginn der Überlegungen nicht in Details zu verzetteln, sondern mit wesentlichen Fragestellungen der Planung zu beginnen – denn sind die Grundlagen falsch gelegt, wird das Haus trotz noch so großen Bauaufwands die Erwartungen nicht erfüllen können.

Aber womit beginnen?

Eine uralte Grundregel der Architektur gibt einen ersten Eindruck davon, was jedes neue oder umgeplante Haus im Grundsatz leisten muss: Es muss für die Aufgaben, die die Menschen von ihm als Ort des Lebens, Arbeitens und der Erholung erwarten, geeignet sein (Funktionserfüllung). Es darf als eine aus verschiedensten Bauarten und -teilen zusammengefügte Konstruktion keine Mängel aufweisen und muss den Regeln der Bautechnik entsprechen (Dauerhaftigkeit). Und zu guter Letzt muss ein Haus, das die gewünschten Funktionen ermöglicht und ohne technische Mängel erstellt wurde, auch Ausdruck einer architektonischen Haltung sein. Dafür muss es von einem qualifizierten Planer überlegt werden und sich als Einzelobjekt harmonisch in die Nachbarschaft und den Ort einfügen. Nur dann wird es gefallen können (Schönheit). Diesen unabänderlichen Dreiklang aus Funktionserfüllung, Dauerhaftigkeit und Schönheit sollte jeder Bauherr beachten.

Wofür baue ich?

Nicht nur die aktuellen Wohnvorstellungen müssen von einem qualifizierten Planer erfragt und räumlich in einen individuell darauf abgestimmten Hausgrundriss umgesetzt werden. Auch künftige Entwicklungen wie die Nutzbarkeit der Räume und Ebenen bei veränderter Haushaltsgröße oder im Alter gilt es zu bedenken. Ohne genaue Erforschung an dieser Stelle bleiben viele Häuser später leider hinter den Anforderungen zurück.

Mit welchem Ziel baue ich?

Sollen Nutzflächen möglichst günstig und schnell auf einem Grundstück entstehen? Oder soll eine nach den Regeln der Baukunst, auf den Bauherrn und seine



Anforderungen ausgerichtet, qualitative und in Einklang mit der Nachbarschaft und dem Ort stehende Lösung einer Bauaufgabe entstehen? Hier muss sich jeder Bauherr zuerst selbst darüber klar werden. Mit welchem Anspruch an Qualität und Passgenauigkeit der eigenen Vorstellungen will er für sich und seine Familie den Lebensort gestalten?

Wer hilft mir bei Planung und Bau?

Ein Haus und seine Grunddisposition werden die meisten Bauherren nur einmal in ihrem Leben festlegen. Gerade deshalb sollte man hier nicht an der falschen Stelle sparen – und ein besonderes Augenmerk auf eine individuelle Planung legen. Denn so viel Einfluss auf die Qualität und die Kosten des Hauses wie während der ersten Planungsschritte gibt es im Bauablauf nie wieder. Gute Planung gibt es nicht umsonst. Aber sie ist immer günstiger als die Realisierung eines schlechten und nicht auf die Bedürfnisse der Bauherrschaft abgestimmten Entwurfes – sei es wegen der falschen Größe und Zuordnung der Räume, wegen unwirtschaftlicher Grundrisse, nicht genutzter Optimierungsmöglichkeiten oder fehlender energetischer Einsparungsvorschläge. Fachwissen ist durch nichts zu ersetzen. So sollte man sich einem erfahrenen Architekten anvertrauen. Denn er ist als fachlich kompetenter Dienstleister ausschließlich dem Bauherrn verpflichtet. Er vertritt die Interessen der Bauherren, nicht die der Firmen, der Lieferanten oder der Behörden. Gemeinsam mit dem Bauherrn entwickelt er Planungsparameter (Funktion, Qualität, Kosten). Dies wird mit einem Architekten nicht zwingend teurer, die Planungen werden aber in jedem Fall deutlich sicherer.

Wo baue ich?

Stadt oder Land? Noch grundlegenderen Einfluss auf die spätere Lebensführung als das neu- oder umgebaute Haus selbst wird oft die Wahl des Bauortes haben. Gibt es eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Arzt und Kindergarten vor Ort – am besten fußläufig erreichbar? Oder muss für Einkaufs- und Freizeitfahrten bereits ein Zweitwagen angeschafft werden? Wie weit dürfen die Wege zur Arbeit und Schule sein und wie viel Zeit kosten sie Tag für Tag? Was geschieht im Alter, wenn weite Strecken nicht mehr so leicht alleine bewältigt werden können? Die vermeintlich zu teuren Grundstückspreise in zentral gelegenen, größeren Orten erscheinen häufig in einem ganz anderen Licht, wenn man die deutlich geringeren Mobilitätskosten auf die Dauer von 30 bis 40 Jahren mit einbezieht. Grundstück im gewachsenen Dorf oder Wohnen in der Neubau-Siedlung am Rand? Es muss nicht immer das genormte Grundstück samt Haus in den neuen Siedlungen am Ortsrand sein, um die Träume vom eigenen Heim verwirklichen zu können. Viel mehr Freiheiten für den Bauherrn und meist auch mehr Fläche bieten die mitten in alten Ortskernen gelegenen Parzellen. Hier lassen sich viel individuellere Wohn- und Lebenskonzepte verwirklichen, als dies in stark vereinheitlichten Siedlungsgebieten möglich ist. Zudem sind zentrale Einrichtungen meist auf kürzestem Wege und zu Fuß zu erreichen. Da zunehmend weniger Neubauland ausgewiesen und Bauflächen innerorts vermehrt auf den Grundstücksmarkt gelangen werden, wird sich hier wieder verstärkt das Geschehen der Zukunft abspielen.

b) Regionaltypisches Bauen

Bauten und die aus ihnen gebildeten Orte waren über Jahrhunderte Ausdruck der Anforderungen und Lebensbedingungen der Bürger. Sie waren geprägt von der Be-



schränkung auf das Notwendige, aber auch das Praktische und Erprobte – ohne dabei das Gefühl für eine mit sich, dem Ort und der Landschaft harmonisierende Gestaltung zu verlieren. Über einen Erfahrungszeitraum von Generationen entstanden dabei die sogenannten Hauslandschaften, die die Essenz erprobter, funktionaler, dauerhafter und formschöner Lösungen zugleich waren. Mit der Verbreitung industriell hergestellter, überall verfügbarer Baustoffe und oft wahllos aus anderen Regionen aufgenommenen gestalterischen Einflüssen ist in den letzten Jahrzehnten jedoch eine große Verarmung der ursprünglichen Bauweise einhergegangen.

Regionale Bautraditionen weiterentwickeln

Dieser kulturellen Verarmung des regionaltypischen Ausdrucks der Ortschaften gilt es entgegenzutreten. Dabei geht es nicht um eine rückwärtsgewandte Verklärung oder das gedankenlose Aneinanderreihen einzelner regionaler Bauteile. Vielmehr steht das bewusste Sehen und Verstehen der Zusammenhänge im Vordergrund, um daraus entsprechende Architekturkonzepte und Detaillösungen zu entwickeln.

Grundregeln guter Baugestaltung

Unabhängig von den jeweiligen regionalen Bautraditionen lassen sich aber auch allgemeine Grundregeln guter Gestaltung aufführen, auf die Bauherren ihr Gebäude abstimmen können. Sie können dazu dienen, die Qualität des entwickelten Bauentwurfes zu überprüfen.

Konsequentes Einfügen in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Bauten sollten stimmig aus der Umgebung heraus entwickelt, geplant und ausgeführt werden. Sie sollten mit Ort und Landschaft gestalterisch in Einklang stehen, damit das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht gestört wird. Fehler, die bei der Analyse der Umgebung gemacht werden, können zu einer später kaum mehr korrigierbaren Unverträglichkeit innerhalb der baulichen oder

Architektur- und Ingenieurbüros

Vermessungsbüro
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Sachverständiger und Prüfsachverständiger

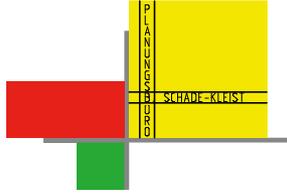
DIPL.-ING. REINER
BRAUROTH



Buchenstraße 1
 34516 Vöhl
 Tel. 0 56 31 / 6 33 22
 Mobil 0 17 1 / 7 76 33 22
 e-mail vermessung@brauroth.de
www.3d-industrievermessung.de



Büro
 Spangenberg Straße 2
 34123 Kassel
 Tel. 0 56 1 / 7 28 06-0
 Fax 0 56 1 / 7 28 06-10
www.brauroth.de



PLANUNGSBÜRO
 B. SCHADE-KLEIST
 HERBSER STRASSE 21a
 34171 VOLKMARSEN

Tel.: 05693/6193
 Fax: 05693/7000
bschk@t-online.de

architekten
**plan
 werk**

**Architektur- und
 Ingenieurbüro**
 Karsten Braune

Zur Dietseite 1
 35066 Frankenberg / Eder
 Tel. 06451 2302582
 Fax 06451 2302584
 Email info@architekten-planwerk.de

www.architekten-planwerk.de

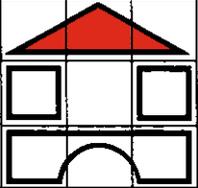


- Beratung
- Planung
- Bauüberwachung

INGENIEURBÜRO GRÖTICKE & PARTNER GMBH
 34477 Twistetal-Berndorf, Telefon 05631 9755-0

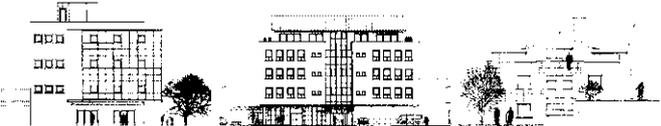
Wasserversorgung • Entwässerung • Kanalsanierung
 Straßenbau • Kläranlagen • Abfallanlagen
 Vermessung • Grafische Informationssysteme
 Leitungskataster • Ingenieurhochbau
 Renaturierung • SiGeKo

ARCHITEKTUR- U.
 INGENIEURBÜRO
„BAU-PLAN“
 KLAUS THIELEMANN, PARTNER



UFERSTRASSE 13 · 35066 FRANKENBERG
 TEL. 06451 7214-0 · FAX 06451 7214-23 · th-bauplan@t-online.de

INDUSTRIEBAU VERWALTUNGSBAU WOHNUNGSBAU




ARCHITEKTURBÜRO MÜNTINGA + PUY
 Dipl. Ing. Architekten BDA | Mannelstraße 9 | 34454 Bad Arolsen
 T 05691-6281-0 | F 05691-6281-28 | www.muntinga-puy.de

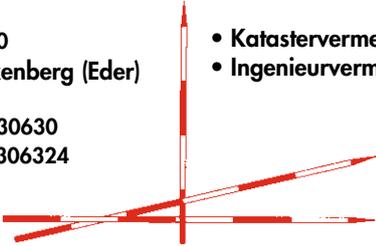
Dipl.-Ing
Wilhelm HOFMANN
 Vermessungsbüro

Öffentlich bestellter
 Vermessungsingenieur

Pferdemarkt 10
 35066 Frankenberg (Eder)

- Katastervermessung
- Ingenieurvermessung

Tel.: 06451 230630
 Fax: 06451 2306324



E-Mail: info@vermessungsbuero-hofmann.de
 Internet: www.vermessungsbuero-hofmann.de



DIPL.-ING. MARTIN GERMANDT
 BERATENDER INGENIEUR FÜR BAUWESEN
 ING.-BÜRO FÜR TRAGWERKSPLANUNG/STATIK

STROTHER STRASSE 62
 34497 KORBACH

TEL.: 05631 501280
 FAX: 05631 501282
 E-MAIL: INGERNANDT@T-ONLINE.DE

Bauplanung

landschaftlichen Umgebung führen. Grundlegende Bedeutung für ein gelungenes Einfügen haben die auf den Bauplatz und seine Umgebung abgestimmte Baukörpergröße und -lage, die Wahl des passenden Daches nach Form und Neigung, die Dachrichtung, die Proportionen von Wand- und Dachflächen sowie der Einsatz von Materialien und Farben.

Nicht das Auffallen um jeden Preis, sondern das sensible Wahrnehmen und Aufnehmen der wesentlichen gestaltprägenden Merkmale aus der Umgebung sind gefragt, um mit einem Bauvorhaben eine Straße oder einen Ort harmonisch weiterentwickeln zu können. Schon mit diesem knappen Selbstverständnis bei der Entwicklung der eigenen Lösung lassen sich die schlimmsten Fehler im Bereich der Bau- und Ortsgestaltung vermeiden. Auch bei Einhalten der örtlichen Grundregeln bleibt den Bauherren ein nahezu grenzenloses Spektrum individueller Gestaltungsmöglichkeiten.

Grundform des Hauses

Das richtige Verhältnis von Länge zu Breite eines Baukörpers und eine möglichst einfache, leicht ablesbare Grundform sind entscheidend für die vorteilhafte Wirkung auf den Betrachter. Grundsätzlich sollte eine geometrisch einfache und eindeutige Grundform gewählt werden. Die Längsseite des Hauses sollte in etwa den 1,4-fachen Wert der Schmal- oder Giebelseite haben, um eine eindeutig gerichtete Baukörperform zu erreichen. Quadratische Baukörper wirken demgegenüber meist richtungslos und unentschlössen. Unvermeidbare „Zutaten“ zur Grundform des Hauses müssen dem Hauptbaukörper in Höhe und Umfang, Material und Farbe untergeordnet bleiben, damit dieser in seiner Grundform nicht beeinträchtigt wird. Vor- und Rücksprünge am Gebäude oder willkürlich daran angefügte Zubauten stören die Wirkung des Hauptbaukörpers und begünstigen meist das Entstehen aufwändiger und meist wenig überzeugender Dachlandschaften. Empfehlenswerter ist auf jeden Fall, benötigte Nutzflächen bereits innerhalb eines einheitlich geplanten, einfachen Baukörpers zu integrieren. Dies ergibt im Regelfall auch eine bessere Platzausnutzung auf dem Grundstück und vermeidet die nachträgliche Stellung einer Vielzahl weiterer Kleingebäude.

Anpassen an die Geländesituation

Der Gebäudeentwurf sollte der vorhandenen Topografie des Grundstücks angepasst werden – in Ausrichtung und Lage auf dem Grundstück und bezüglich der Anordnung und Höhenlage von Zugängen und Zufahrten. Damit entstehen keine künstlichen Geländeauf- oder -abtragungen, die einem Einpassen in die Umgebung entgegenstehen. Anzustreben ist im Regelfall eine Gebäudelängsausrichtung parallel zu den Höhenschichtlinien. Nicht zielführend ist der Versuch, bewegte Geländeverhältnisse über das Schaffen neuer Terrassierungen, Anschüttungen oder Abgrabungen einem nicht auf das Baugrundstück abgestimmten Standard-Gebäudeentwurf anzupassen. Durch bewusstes Miteinbeziehen der Topografie im Bauentwurf lassen sich sonst nicht mögliche, räumlich reizvolle Wohnsituationen schaffen.

Dachgestaltung – Form, Neigung und Eindeckung, Einschnitte und Aufbauten

Das Dach ist die fünfte Fassade eines Hauses. Dieses Bauteil muss daher genauso überlegt gestaltet werden wie die Wandflächen selbst. Ein Steildach soll den Baukörper als ruhige und einheitlich gestaltete Fläche nach oben abschließen. Dachaufbauten wie Gauben oder Quergiebel müssen sich dem Hauptdach in Breite, Firsthöhe und Anzahl unterordnen. Sie sollen nicht größer als unbedingt erforderlich sein, damit die Hauptdachfläche noch ablesbar bleibt. Vermieden werden sollten wahllos verteilte Störungen durch Gauben, sonstige Dachaufbauten und –einschnitte. Bei einer entsprechenden Planung können Räume alternativ oft über die Giebelseiten belichtet werden. Wegen der Fernwirkung der Dachflächen ist eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Farbgebung unverzichtbar. Eine maßstäblich dem Gebäude angepasste Gestaltung kann zu einer guten Gesamtwirkung beitragen.

Solaranlagen

Solaranlagen müssen wegen ihrer besonders auffälligen Optik in Lage und Größe sehr bewusst auf die Dachfläche gesetzt werden. Nach Möglichkeit sollten nur einheitliche, ununterbrochene Flächen in Rechteckform mit ausreichend Abstand zu den Dachrändern verwendet werden. Ausfransende Modulreihen,



Heizung - Sanitär - Elektrik

Öl- und Gasfeuerung
Kundendienst • Heizungsbau
sanitäre Installationen
Solar-, Holz- und Pelletsanlagen,
Wärmepumpen

höhle GmbH

Korbacher Straße 8
34477 Twistetal-Berndorf

Tel. 05631 3833
Fax 05631 64481

www.hoehle-gmbh.de
Hoehle_GmbH@t-online.de

Heinz Tripp GmbH

HEIZUNG • SANITÄR

Dipl.-Ing. Heinz Tripp
staatl. geprüfter Energieberater

Hainer Weg 16 · 35066 Frankenberg-Röddenau
Tel. 06451 1794 · Fax 06451 9527 · heinz@tripp-heizung.de

KBM

GmbH

IHR REGIONALER
PARTNER FÜR
ELEKTRO · HEIZUNG · SANITÄR



SOLARSYSTEME + SPEICHER
ELEKTROINSTALLATIONEN
+ STEUERUNGSBAU



KBM GmbH Maschinen- und Elektrotechnik
Tulpenstraße 4a · 35108 Allendorf / Eder
Telefon: 06452 91140 · Info@KBM-GmbH.com
www.kbm-haustechnik.de

Aufzüge - Neubau - Service



Neubau • Modernisierung • Wartung • Reparatur



Hübschmann Aufzüge GmbH & Co. KG
Raiffeisenstr. 15-19
34497 Korbach
Tel. 05631 97990
info@huebschmann-aufzuege.de

www.huebschmann-aufzuege.de



Bauplanung

Auslassungen für Gauben und Dachfenster oder Überschreitungen der Dachkanten könnten das Gebäude nachhaltig verunstalten. Aufgeständerte Anlagen sind nicht nur im Wohnumfeld wegen ihrer unvorteilhaften Optik zu vermeiden. Zunehmend sind Module auf dem Markt, die auch auf sehr gering geneigten Dächern eingesetzt werden können. Beim Neubau empfiehlt sich, die Solaranlage bereits bei der Planung der Dachfläche, ihrer Öffnungen und Aufbauten einzuplanen, um sie im Idealfall in unauffälliger Rechteckform in die Dachflächenebene integrieren zu können.

Fassadengestaltung

Die geschlossenen Wandflächen bilden zusammen mit den darin liegenden Toren, Türen und Fenstern die Fassade, das „Gesicht“ des Hauses. Für eine möglichst harmonische Wirkung des Gebäudes ist ein ausgewogenes Verhältnis geschlossener und offener Elemente zueinander notwendig. So sollte hier auf einheitliche Formate und Fenstergrößen wie auch auf maßstäbliche Fensterunterteilungen bei großen Flächen geachtet werden. Kniestöcke ermöglichen durch höher gesetzte Dachstühle besser ausnutzbare Dachgeschosse, führen aber schnell zu unschönen oder zu hoch wirkenden Längsseiten am Gebäude – vor allem bei nicht eindeutig längsorientierten Baukörpern. Schon mit Kniestöcken von 50 Zentimetern lassen sich bei normalen Dachneigungen meist noch vorteilhafte Längsfassaden gestalten.

Balkone

Balkone können den Nutzwert von Räumen vor allem bei fehlendem Zugang zu einem Garten entscheidend erhöhen. Ihre Tiefe und Breite soll einerseits den Nutzansprüchen gerecht werden, andererseits sie noch untergeordnet zum Hauptbaukörper wirken lassen. Steht ein Garten zur Verfügung, bevorzugen die meisten Bewohner den direkten Kontakt mit dem Außenraum. Der Balkon bleibt dann häufig nur ein aus gestalterischen Motiven heraus vorgesehene aber teures Baudetail.

Einfriedungen

Unter einer Einfriedung versteht man die Ab- oder Eingrenzung eines Grundstücks wie zum Beispiel mit einer Zaunanlage, mit Mauern oder aber auch mit Hecken. Mit halbhohen Einfriedungen lassen sich die fließenden Grenzen zwischen öffentlichem Straßenraum und halböffentlicher Vorgartenzone markieren, ohne eine harte unüberblickbare Grenzlinie zu erzeugen. Einfriedungen können auch dazu dienen, sich vor Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes zu schützen.



© Daniel Bujack - Fotolia.com

Oftmals finden sich in den örtlichen Bebauungsplänen oder kommunalen Gestaltungssatzungen Festlegungen bezüglich der Form und Konstruktionsart von Einfriedungen. Diese können die bauordnungsrechtliche Höhe von Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden an Nachbargrenzen einschränken. Es kann zum Beispiel vorgegeben sein, dass nur Hecken zulässig sind oder Drahtzäune, die mit rankenden Pflanzen bewachsen werden sollen. Jeder Grundstückseigentümer sollte sich daher bei der Stadt oder Gemeinde informieren, ob bestimmte Vorschriften existieren.

Bestehen weder in einem Bebauungsplan noch von Seiten der Stadt oder Gemeinde Vorgaben über die Art der Einfriedung, ist es in jedem Fall sinnvoll, sich mit dem Nachbarn über die Art der Einfriedung zu einigen, um späteren Streit zu vermeiden.

Gebräuchlich und bewährt sind ortsübliche, einfache Einfriedungen. Sie sind dann zulässig, wenn sie in dem Umgebungsbereich auch auf anderen Grundstücken und nicht nur vereinzelt verwendet werden. Weitere Hinweise zu diesem Thema gibt es auch im Nachbarrechtsgesetz.

Einrichten und Wohnen

Polsterei
Sonnenschutz



Gardinen
Insektenschutz

Oststraße 25 · 34497 Korbach
Telefon 05631 913369 · Fax 05631 913370
mail@raumausstattung-hornig.de
www.raumausstattung-hornig.de

mauser
möbel die mitdenken – seit 1896




Ihr Partner für individuelle Büro- und Objekteinrichtungen

mauser einrichtungssysteme GmbH & Co KG · Korbach · Beverungen
phone 05631 562-0 · info@mauser-moebel.de · www.mauser-moebel.de

HEWI

www.hewi.com



Langweilige
Küchen
gibt's
woanders !!!



www.LaCucina-Korbach.de

La Cucina 
LA CUCINA KÜCHENSTUDIO auflockern Ihre Küche

Heerstraße 4 · Am Stadtpark · Korbach
☎ (0 56 31) 5 06 30 32

Parkettleger

Wir legen Wert drauf!



Juri Buss Parkett Meisterbetrieb

Wertholzfußböden
Restaurierungen
Holzterrassen

05693 - 99 11 51 | www.buss-parkett.de

Gartenbau und -gestaltung



Lust auf
Garten?

Stolle seit 1962

Garten u. Landschaftsbau
Dachbegrünungen

☎ 0 64 54 / 397
35104 Lichtenfels-Sachsenberg

Der Fachdienst Bauen des Landkreises Waldeck-Frankenberg

Zu allen Fragen rund um das Thema Bauen in Waldeck-Frankenberg informiert der Fachdienst Bauen des Landkreises. Dieser ermöglicht und fördert die Entwicklung im baulichen Bereich des Kreises und wacht als Teil der Kreisverwaltung zugleich über die bauliche Sicherheit. Aufgabe des Fachdienstes Bauen ist die Wahrnehmung der Belange der Unteren Bauaufsichtsbehörde nach der Hessischen Bauordnung – und damit zusammenhängender kommunaler und staatlicher Aufgaben. Als Untere Landesbehörde ist er mit der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts beauftragt.

Bei der Ausübung dieser Tätigkeit versteht sich das Team des Fachdienstes als Dienstleister und Anlaufstelle für Bauherren, Architekten und öffentliche Stellen. Durch umfangreiche Beratungen zu allen Belangen, die für die Genehmigung eines Bauvorhabens von Bedeutung sind, unterstützt der Fachdienst alle Bauwilligen bei ihren Bauvorhaben und ist Ansprechpartner, der alle bau- und planungsrechtlichen Beurteilungen vornimmt.

Der Fachdienst Bauen entscheidet nicht nur über Bauvoranfragen, Bauanträge nach den §§ 57 und 58 HBO, sondern betreut auch die Genehmigungsverfahren nach § 56 HBO. Er entscheidet über den Vollzug der Stellplatzsatzungen und stellt das gemeindliche Einvernehmen im Sinne des § 36 Baugesetzbuch (BauGB) her. Neben der Beratungsfunktion überwacht er in erster Linie die baulichen Anlagen im Rahmen der Gefahrenabwehr nach der Hessischen Bauordnung, sorgt für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und trifft Maßnahmen, um von der Allgemeinheit oder dem Einzelnen Gefahren abzuwehren. Der Fachdienst Bauen sieht sich dabei nicht als reines Ordnungsinstrument, sondern leistet auch einen Beitrag dazu, dass – in Kenntnis der oftmals unterschiedlichen Interessen von Bauherren, Nutzern und Anliegern – ein verträgliches Miteinander stattfinden kann. Baukontrolle ist nicht nur die Garantie für Sicherheit, sondern auch Mediation und Vorsorge für einen fairen und gerechten Umgang miteinander.

Aufgaben und Dienstleistungen im Überblick:

- > Durchführung von Baugenehmigungsverfahren
- > umfassende Bauberatung
- > Baukontrollen und Bauzustandsbesichtigungen von Bauwerken
- > wiederkehrende Prüfung von Sonderbauten
- > baurechtliche Verwaltungsverfahren (Verfügungen)
- > Prüfung von Abweichungs- und Befreiungsanträgen
- > Durchführung von Ordnungswidrigkeitsverfahren, Widerspruchs- und Klageverfahren
- > Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- > Auskunft und Eintragung einer Baulast ins Baulastenverzeichnis
- > Aufgaben nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)
- > Auskunft aus den Bauarchivakten
- > Beratung zur Wohnungsbauförderung

Der Fachdienst Bauen steht montags und freitags von 9 bis 12 Uhr im Korbacher Kreishaus (Südring 2, 34497 Korbach) und dienstags und donnerstags von 9 bis 12 Uhr in der Verwaltungsstelle in Frankenberg (Bahnhofstraße 8–12, 35066 Frankenberg) zur Verfügung. Termine außerhalb dieser Zeiten sind nach Vereinbarung (Tel. 05631 954418, E-Mail: bauen@landkreis-waldeck-frankenber.de) möglich. Weitere Informationen zum Fachdienst Bauen gibt es auf der Webseite des Landkreises unter www.landkreis-waldeck-frankenber.de.



Bauen - Modernisieren - Renovieren

 <p>Bredemeier & Gräbing Zimmerei u. Holzbau GmbH</p> <p>Auf der Walz 5 · 34537 Bad Wildungen-Odershausen Tel. 05621 965272 · info@bredemeier-graebing.de · www.bredemeier-graebing.de</p>	Buchenbrennholz	Holzpellets	Hartholzbriketts
Brennholz Bredemeier GbR 34537 Bad Wildungen-Odershausen Telefon 05621 965271 Mobil 0157 83352720 · Mobil 0170 2732887 www.brennholz-bredemeier.de · info@brennholz-bredemeier.de			

... schlüsselfertig Bauen



WINTER-HAUS

www.winter-haus.de
massiv - wertbeständig - umweltbewusst

Marburger Straße 11 · 35119 Rosenthal · Tel. 06458 1231 · Fax 06458 1414
 Email winter.haus@t-online.de · Internet www.winter-haus.de



Ihr kompetenter Fachbetrieb rund um den Bau!

- Fliesenarbeiten • Putz- und Klinkerarbeiten
- Trockenbau • Estrich • Rohbau
- Pflastern • Betonarbeiten

Inh. Burghard Kloss • 34454 Bad Arolsen - Schmillinghausen
Mobil: 0152 55132758

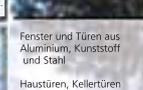
Kübenborn 6 34513 Waldeck-Höringhausen Telefon: 05634 994202 E-Mail: roessner-wolfgang@t-online.de	<h2 style="margin: 0;">Wolfgang Rössner</h2> <p style="margin: 0;">Stuckateurmeister</p>
<h3 style="color: #e67e22; margin: 0;">Raum- und Fassadendesign</h3>	<ul style="list-style-type: none"> • Akustik- und Trockenbau • Brand-, Rauch-, Wärme-, • Schall- und Strahlenschutz • Putz-, Stuck-, und Malerarbeiten • Bauelemente



METALLBAU FIGGE

GmbH & Co. KG

...stahlharte Kompetenz

Konstruktion, Planung und Fertigung im eigenen Betrieb. Fachgerechte Montage durch geschulte Mitarbeiter.		Wintergärten und Lichtdächer, Sonnenschutz Treppen, Geländer, Rolltore und Sektionaltore	
Fenster und Türen aus Aluminium, Kunststoff und Stahl Haustüren, Kellertüren und Vordächer		Fassadenkonstruktionen aus Aluminium, Stahl und Glas Rauch- und Brandschutzelemente	
34497 KORBACH Briloner Landstraße 69 Fon (0 56 31) 95 88-0 Fax (0 56 31) 95 88-20 info@metallbau-figge.de www.metallbau-figge.de		Blecharbeiten Edelstahlverarbeitung Schweißfachbetrieb Wartungs-, Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten	

Steinmetze

Naturstein ...zur vielseitigen Verwendung



Grabmale · Fensterbänke
Küchenarbeitsplatten · Treppen

Karl-Heinz Tripp · Friedrichshäuser Straße 6
 35066 Frankenberg - Haubern · Telefon 06455 418 oder 759239
 Internet www.steinmetz-tripp.de · eMail info@steinmetz-tripp.de

Grundstückskauf/Bauvoranfrage

Ein geeignetes und bezahlbares Grundstück für den Hausbau zu finden, ist nicht immer einfach. Art, Größe und Lage des Grundstücks müssen zum Baukonzept passen und sollten den persönlichen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten entsprechen. Da sich Abweichungen oft nicht durch planerische oder bauliche Maßnahmen kompensieren lassen, ist es wichtig, sich noch vor dem Kauf genauestens mit allen Einzelheiten zu beschäftigen und sich unabhängigen bautechnischen und baurechtlichen Rat zu suchen.

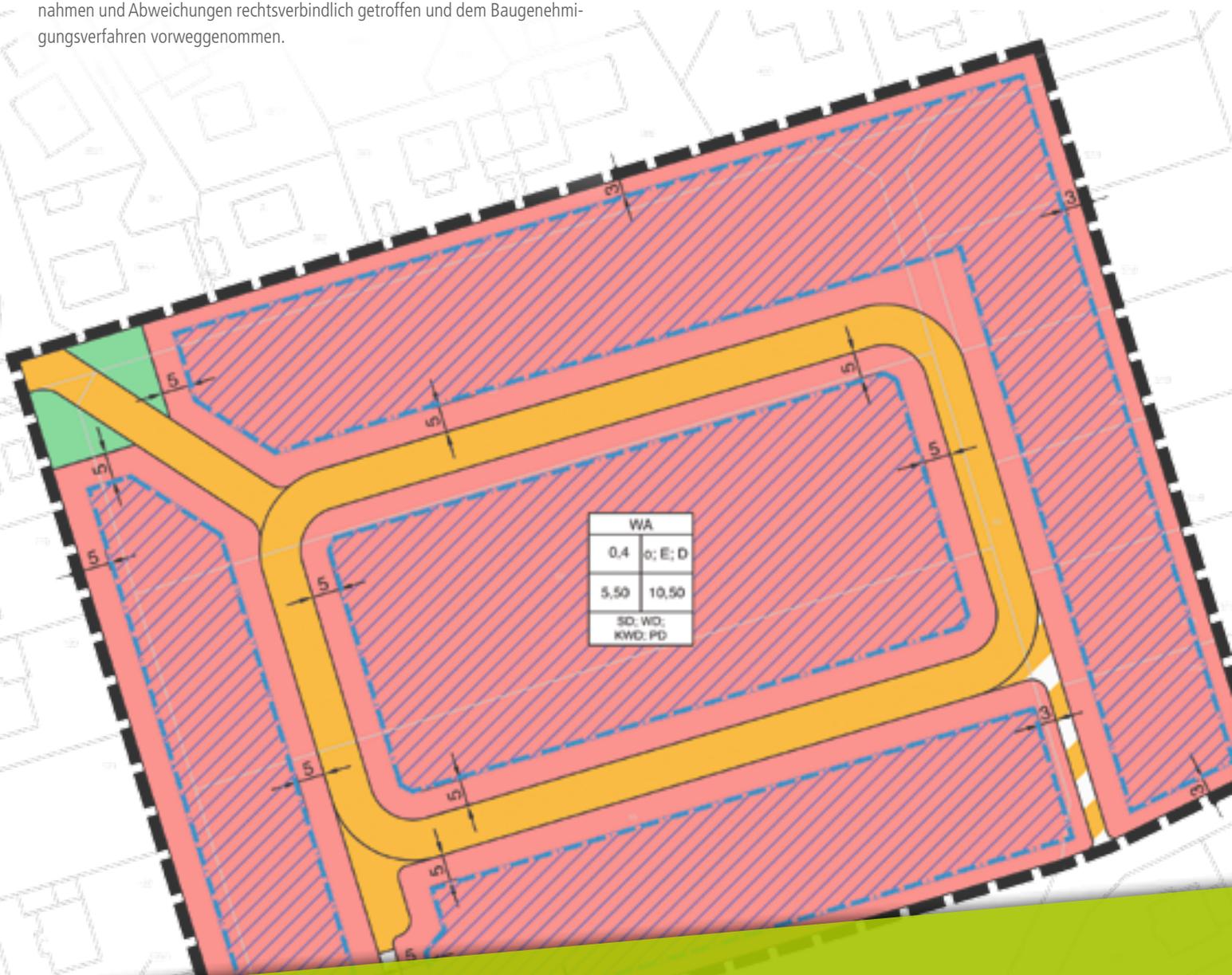
Wo darf gebaut werden?

In vielen Fällen ist es nicht klar, ob ein Grundstück bebaubar ist oder nicht. Vielfach bestehen auch Zweifel, was die Genehmigungsfähigkeit von Detailfragen angeht.

Die Bauvoranfrage ist ein Verfahren, mit dessen Hilfe im Vorfeld zur Bauantragstellung einzelne, wesentliche Fragen geklärt werden können. Im Rahmen der Bauvoranfrage werden erforderliche Entscheidungen zu Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen rechtsverbindlich getroffen und dem Baugenehmigungsverfahren vorweggenommen.

Die Fragen, auf die eine rechtsverbindliche Antwort notwendig ist, sind in einem Fragenkatalog der Bauvoranfrage beizufügen. Eine Bauvoranfrage kann nur für Bauvorhaben gestellt werden, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 57 HBO oder im Vollverfahren gemäß § 58 HBO sowie im nachfolgenden Bauantrag zu prüfen sind. Sollte Gegenstand der Bauvoranfrage eine rein planungsrechtliche Abfrage sein, so ist keine Bauvorlageberechtigung erforderlich. Ansonsten ergeben sich die Anforderungen an die Bauvorlageberechtigung aus der jeweiligen Verfahrensart.

Der Bauvorbescheid gilt drei Jahre. Die Geltungsdauer kann auf Antrag um jeweils ein Jahr verlängert werden. Eine Bauvoranfrage kann grundsätzlich von jedem gestellt werden.



Effizienz auf ganzer Linie.

Jetzt die Heizung modernisieren und sofort Energie sparen.



Der Gebäude-Energie-Spar-Check – TÜV-zertifiziert zur neuen Heizung! Machen Sie jetzt den Quick-Check unter: www.check-energiesparen.de



Beispiele aus dem Komplettangebot:

Öl-/Gas-Brennwerttechnik

Holzheizsysteme

Wärmepumpen/Lüftung

Brennstoffzellen-Heizgerät

Kraft-Wärme-Kopplung

Solar-/Photovoltaiksysteme

Heizungsmodernisierung lohnt sich.

Die seit Jahren niedrigen Zinsen machen Anschaffungen, die langfristig Geld sparen, noch rentabler. So amortisieren sich Investitionen in moderne Viessmann Heiztechnik durch die eingesparten Energiekosten. Und: Der Wert der Immobilie steigt durch den Einbau zukunftssicherer Technik.

Die eingesparten Energiekosten gelten als sichere Rendite. Zusätzlich leisten Sie einen aktiven Beitrag zur Energiewende.

Mit dem Viessmann Gebäude-Energie-Spar-Check erhalten Sie alle Antworten auf die entscheidenden Fragen der Modernisierung.

Ihr Viessmann Fachpartner in Ihrer Nähe berät Sie gerne!

Heizsysteme ◀
Industriesysteme
Kühlsysteme

Viessmann Deutschland GmbH - 35107 Allendorf (Eder) - Tel. 06452 70-0

VIESSMANN
climate of innovation

Eine Heizungsmodernisierung bietet nur Vorteile

Jetzt den Gebäude-Energie-Spar-Check machen

Nur etwas mehr als 20 Prozent der Heizungen in Deutschland entsprechen dem aktuellen Stand der Technik; das durchschnittliche Austauschalter eines Kessels liegt bei 25 Jahren. Dabei bringt eine Modernisierung nur Vorteile mit sich: Man erhält Zukunftssicherheit, der Wert der Immobilie wird erhöht, die Energiekosten gesenkt. Und „als Zugabe“ gibt es noch das gute Gefühl, Klima und Umwelt zu schützen.

Zertifiziert vom TÜV

Welche Möglichkeiten es zur energetischen Sanierung gibt, hängt vom Einzelfall ab – von der Gebäudebeschaffenheit, vom zur Verfügung stehenden Energieträger und letztlich auch vom Budget des Anlagenbetreibers. Doch egal, ob Brennwertgerät, Wärmepumpe, Pelletkessel oder Mikro-KWK-System – der Gebäude-Energie-Spar-Check von Viessmann berechnet mit nur wenigen Eingaben die möglichen Einsparungen bei der Modernisierung mit diesen Wärmeerzeugern. Wegen der objektiven Ergebnisse, die es liefert, wurde das Programm als einziges seiner Art vom TÜV Rheinland zertifiziert.

Verlässliche Entscheidungshilfe

Dazu hat der TÜV Rheinland die hinter dem Gebäude-Energie-Spar-Check stehenden Berechnungsverfahren eingehend geprüft. Diese ermitteln alle Werte gemäß der gültigen Normen und Verordnungen sowie weitere geltende Regeln der Technik. Der Anwender erhält so objektive, jederzeit nachprüfbare Ergebnisse und damit eine verlässliche Entscheidungshilfe für die Modernisierung – mit Amortisationszeit der Investition sowie Angabe der Kosten für jede Variante.

Unverbindliche Beratung im Heizungsfachbetrieb

Den Gebäude-Energie-Spar-Check finden Interessierte unter „start.check-energiesparen.de“. Noch bequemer ist es, den Check kostenlos und unverbindlich beim Heizungsfachbetrieb durchführen zu lassen. Hier werden Immobilienbesitzer auch kompetent über die Möglichkeiten einer Heizungsmodernisierung beraten.



Baurecht - Grundlagen im Überblick

Das öffentliche Baurecht unterscheidet drei grundsätzliche Bereiche: das Bauplanungsrecht, das landesrechtliche Bauordnungsrecht mit der Hessischen Bauordnung und das Baunebenrecht. Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungs- als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

a) Bauplanungsrecht (Bundesgesetz)

Das Bauplanungsrecht beziehungsweise Städtebaurecht findet überall dort Anwendung, wo Veränderungen einen Umfang erreichen, die einen Ausgleich zwischen unterschiedlichen privaten Interessen und den Ansprüchen des Gemeinwohls erfordern.

So finden sich die Aufgabenfelder der Stadtplanung sowohl im Schutz bestehender Situationen (Stadtsanierung, Stadterneuerung, Denkmalpflege), als auch in der Neuordnung bestehender Baugebiete und der Planung von Neubaugebieten.

Ziele des Städtebaus sind:

- > Planung, Lenkung und Gestaltung der räumlichen und baulichen Entwicklung der Stadt unter Berücksichtigung der historischen, architektonischen, ökonomischen und sozialen Faktoren
- > Planung und Gestaltung städtischer Baustrukturen, Freiräume und Erholungsräume
- > Planung und Gestaltung der Versorgung und Erschließung
- > Ausarbeitung von Konzepten der kontinuierlichen Stadterneuerung und Stadterhaltung
- > Bauleitplanung, die eine Bebauung und Nutzung der Grundstücke rechtlich verbindlich regelt

Was regelt das Bauplanungsrecht für mein Grundstück?

Das Bauplanungsrecht beziehungsweise das Städtebaurecht regelt, ob und wie ein Grundstück bebaut werden darf. Die Einzelheiten dazu sind im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt. Das Bauplanungsrecht ist ein Bundesgesetz.

Die Planungshoheit liegt bei der entsprechenden Kommune. Sie lenkt und steuert die städtebauliche Entwicklung über den Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne. Einen Rechtsanspruch des Bürgers auf eine konkrete Bauleitplanung gibt es nicht.

Die städtebauliche Planung – Bauleitplanung – ist zweistufig ausgebaut: der Flächennutzungsplan ordnet in der ersten Stufe der Bauleitplanung die Flächen für das gesamte Gemeindegebiet nach ihren einzelnen Nutzungsmöglichkeiten wie beispielsweise Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung oder Landwirtschaft. In der zweiten Stufe wird mit dem Bebauungsplan im Einzelnen geregelt, ob und wie die festgelegten Flächen für den vorgesehenen Bedarf bebaut und genutzt

werden dürfen. Der Bebauungsplan legt fest, wie die in dem Baugebiet liegenden Flächen und Gebäude genutzt und gestaltet werden können. Er enthält Festsetzungen zur Art des Baugebiets wie zum Beispiel als reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet oder Industriegebiet. Darüber hinaus regelt er das zulässige Maß der baulichen Nutzung wie beispielsweise zur Anzahl der Geschosse, der Trauf- und Firsthöhen, zu Baugrenzen oder zu Grünflächen.

Wichtig:

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es diesen Festsetzungen entspricht und die Erschließung (Straße, Kanal, Wasser, Elektrizität) gesichert ist.

Jeder Grundstücksinteressent sollte deshalb vor dem Grundstückskauf Einblick in den jeweils gültigen Bebauungsplan nehmen, der bei den Kommunen zugänglich ist. Daraus lassen sich alle wichtigen Details für das eigene Grundstück ablesen, wie unter anderem die Art der Bebauung, die maximal bebaubare Fläche, die Abstands-



flächen zum Nachbarn, die Anzahl der Geschosse oder manchmal sogar bauliche Details zur Fassade oder der Einfriedung. Daneben erfährt man, was in der Nachbarschaft möglich ist, wie zum Beispiel Gebäudearten, -höhen und -abstände sowie Nachverdichtungen (Bebauung großer Grundstücke mit mehreren Reihen- oder Doppelhäusern). In einigen Kommunen oder Baugebieten wird der Bebauungsplan durch eine Gestaltungssatzung ergänzt, die beispielsweise Ziegelform, Klinkerfarbe oder anderes fest schreibt.

Es gibt auch Gebiete, für die kein Bebauungsplan aufgestellt worden ist. Diese gehören dann zum sogenannten unbeplanten Innenbereich, der durch die vorhandene Bebauung mehr oder weniger geprägt ist. Ein Bauvorhaben in einem solchen Gebiet ist nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt sein. Außerdem darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden (§ 34 BauGB).

Die Flächen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und auch nicht im unbeplanten Innenbereich liegen, gehören dem Außenbereich an. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, um das Landschaftsbild zu schützen und den Naturhaushalt zu schonen. Im Außenbereich sind unter bestimmten Voraussetzungen die sogenannten privilegierten Vorhaben zulässig, beispielsweise solche Vorhaben, die der Land- und Forstwirtschaft dienen. Andere Vorhaben können allenfalls im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt (§ 35 BauGB).

b) Hessische Bauordnung (HBO)

Während das Städtebaurecht die Stadt als Ganzes betrachtet, geht es im Bauordnungsrecht um das konkrete Bauvorhaben auf einem Grundstück. Wie also ein Gebäude im Einzelnen ausgeführt sein muss, ist im Bauordnungsrecht geregelt. Das Bauordnungsrecht dient vorrangig der Gefahrenabwehr. Es bestimmt die Anforderung an ein Bauvorhaben, z.B. an die technische Ausführung, den baulichen Brandschutz und die Grenzabstände. In der Hessischen Bauordnung sind auch die Verfahrensfragen, insbesondere die verschiedenen Genehmigungsverfahren, geregelt. Die Hessische Bauordnung ist bei der Objektplanung daher die rechtliche Grundlage für Bauherren oder Bauwillige in Hessen.

Nach den Forderungen der Hessischen Bauordnung muss ein Gebäude:

- > auf einem erschlossenen Grundstück errichtet werden
- > bestimmte Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu anderen Gebäuden einhalten
- > standsicher sein
- > aus zugelassenen Baustoffen errichtet werden
- > gesunde Lebensbedingungen bieten
- > im Brandfall größtmögliche Sicherheit bieten

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn die Erschließung sichergestellt ist, das heißt, dass die Zufahrts- und Zugangswege, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung vorhanden sind. Die Erschließung ist Voraussetzung jeder Baugenehmigung und muss spätestens zum Beginn der Nutzung fertig gestellt sein. Auch wenn das Grundstück nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, muss sichergestellt sein, dass der ungehinderte Zugang beziehungsweise die Nutzung des Gebäudes möglich ist. Die Sicherung der Zufahrt über ein fremdes Grundstück kann durch Eintragung einer Baulast öffentlich-rechtlich sichergestellt werden. Die Eintragung erfolgt bei der Bauaufsichtsbehörde.

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind grundsätzlich Abstandsflächen frei zu halten, damit die Belichtung und Belüftung der Räume möglich ist und ein Brandüberschlag zwischen den benachbarten Gebäuden verhindert wird. In der geschlossenen Bauweise ist ein Aneinanderbauen ohne Einhaltung der Abstandsfläche zulässig. Garagen, Carports und kleinere Nebenanlagen sind auch ohne Abstandsflächen zulässig. Sie dürfen unter bestimmten Voraussetzungen an der Grenze errichtet werden. Die Vorschriften über die Abstandsflächen haben nachbarschützenden Charakter. Das bedeutet, dass jede Abweichung gleichzeitig einen Eingriff in die Rechte des angrenzenden Nachbarn darstellen kann, weshalb die nachbarlichen Belange berücksichtigt werden müssen.

Ein weiteres wesentliches Ziel des Bauordnungsrechts ist der Schutz von Menschen, Tieren und Sachen vor den Folgen eines Brandes. Aufgabe des vorbeugenden Brandschutzes ist es, schon bei der Planung eines Gebäudes brandschutztechnische Belange zu berücksichtigen. Welche Vorkehrungen im Einzelnen getroffen werden müssen, hängt von der Nutzung, der Größe, Bauart und Lage des Gebäudes ab. Die Anforderungen an den Wärmeschutz ergeben sich aus der Energieeinsparverordnung. Sie gilt insbesondere bei der Errichtung oder Änderung von Aufenthaltsräumen. Die Verordnung basiert auf einem Energiebilanzverfahren. Der Nachweis, dass ein bestimmter Energiebedarf nicht überschritten wird, ist von einem Sachverständigen oder Nachweisberechtigten zu erstellen und zu prüfen. Über die ermittelten rechnerischen Nachweise des Wärmebedarfs ist ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ist auch darauf zu achten, dass der Schallschutz nachgewiesen und gewährleistet wird.

c) Baunebenrecht

Unter dem Begriff Baunebenrecht sind die Rechtsbereiche erfasst, die mit ihren Vorschriften auch das Bauen betreffen. Dazu gehören insbesondere der Landschafts- und Umweltschutz, das Wasserrecht, der Denkmalschutz und das Straßenrecht. Nicht in den Rechtsbereich der Bauaufsicht fallen die privatrechtlichen Vorschriften, wie beispielsweise des Bürgerlichen Gesetzbuches oder des Nachbarrechtsgesetzes.

Genehmigungsverfahren



Ob Neubau, Umbau oder Abriss: für Bauvorhaben jeglicher Art wird in der Regel eine Genehmigung benötigt. Die einzelnen Genehmigungsverfahren sind in der Hessischen Bauordnung geregelt.

Mit der grundlegenden Änderung der Hessischen Bauordnung in 2002 wurden viele Bauvorhaben baugenehmigungsfrei gestellt. Damit wird der konsequente Weg des Gesetzgebers hin zur Privatisierung und Eigenverantwortung sowie Kostensenkung durch Vereinfachung fortgeführt. Das Sicherheitsniveau an Gebäuden wird weiterhin gewahrt. Durch höhere Anforderungen an die Aufsteller bautechnischer Nachweise, wie Standsicherheit, Wärmeschutz und Brandschutz, Kontrollen vor Ort während der Bauphase durch Nachweisberechtigte und Sachverständige und die Vorlage von Bescheinigungen nach Fertigstellung des Bauvorhabens werden die Interessen von Bauherrschaft und künftigen Nutzern berücksichtigt. Hierzu gehört beispielsweise auch die Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern.

Braucht man für alles eine Baugenehmigung?

Die Hessische Bauordnung unterteilt die Bauvorhaben in baugenehmigungsfreie und baugenehmigungsbedürftige Vorhaben. Der Fachdienst Bauen berät und unterstützt Bauherren und Bauwillige bei jeglichen Genehmigungsverfahren gern.

a) Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben nach § 55 HBO

Bestimmte kleinere Gebäude, bauliche Anlagen oder Einrichtungen dürfen ohne Baugenehmigung errichtet werden. Baugenehmigungsfrei bedeutet allerdings nicht, dass diese Bauvorhaben ohne die Beachtung von Regeln und Vorschriften ausgeführt werden dürfen. Denn auch baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen müssen den Anforderungen an das öffentliche Baurecht entsprechen. Zu beachten sind insbesondere die Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Aber auch die Regelungen über Abstände sind zu berücksichtigen und einzuhalten. Für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist der

Bauherr selbst verantwortlich. Sämtliche baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind in der Anlage 2 zur Hessischen Bauordnung aufgeführt.

Zu den baugenehmigungsfreien Bauvorhaben gehören beispielsweise:

- > Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Feuerstätten und Toiletten bis 30 m³ umbauten Raum
- > Balkone (bis 30 Quadratmeter, Gebäudeklasse 1 bis 3)
- > Wintergärten (bis 30 Quadratmeter, Gebäudeklasse 1 bis 3, Grenzabstand: 3 Meter)
- > Garagen bis 50 m² (sofern diese die erforderliche Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze einhalten oder an dieser zulässig sind)
- > Abbrüche bis 300 m³ Bruttorauminhalt (BRI)

Ein Teil der baugenehmigungsfreien Bauvorhaben darf nur unter bestimmten Voraussetzungen ausgeführt werden. Sie unterliegen einem sogenannten Freistellungsvorbehalt. In der Anlage 2 zur HBO steht dann der Zusatz „unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1 (oder 2, 3, 4, 5)“.

Vorbehalt Nr. 1: Mitteilung an die Kommune

Wenn ein baugenehmigungsfreies Vorhaben unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 1 steht, ist dies der entsprechenden Kommune mitzuteilen. Der Mitteilung sind die erforderlichen Bauvorlagen beizufügen. Da das Bauvorhaben nicht in einem Genehmigungsverfahren geprüft wird, sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften durch die Bauherrschaft selbst zu beachten und einzuhalten. In Zweifelsfällen ist die Hinzuziehung eines Architekten oder Entwurfsverfassers ratsam.

Folgende Genehmigungen können zusätzlich erforderlich sein:

- > denkmalschutzrechtliche Genehmigung
- > naturschutzrechtliche Genehmigung
- > wasserrechtliche Erlaubnis für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten
- > sanierungsrechtliche Genehmigung

Für Bauvorhaben, die unter den Vorbehalt der Beteiligung der Kommune gestellt sind, darf mit dem Bau begonnen werden, wenn zuvor bestätigt wurde, dass kein Baugenehmigungsverfahren für das Bauvorhaben durchgeführt werden muss. Ein Baubeginn ist auch dann möglich, wenn die Bauherrschaft innerhalb von 2 Wochen keine Erklärung der Kommune über Erforderlichkeit eines Baugenehmigungsverfahrens erhalten hat. Die zweiwöchige Frist beginnt mit dem Eingang aller erforderlichen Unterlagen bei der Kommune. Bei sonstigen baugenehmigungsfreien Vorhaben gilt keine Frist.

b) Freistellungsverfahren nach § 56 HBO

Bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten sind, können ohne Baugenehmigung errichtet werden, wenn diese Bauvorhaben uneingeschränkt dem Bebauungsplan, der Hessischen Bauordnung und den örtlichen Bauvorschriften entsprechen. Unter folgenden Bedingungen kann seitens der Bauherrschaft dieses Verfahren angewandt werden:

1. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten, rechtskräftigen Bebauungsplanes oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 oder §§ 12, 30 Baugesetzbuch BauGB).
2. Es sind keine Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.
3. Es sind keine Abweichungen vom Bauordnungsrecht (HBO) erforderlich.
4. Die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches ist gesichert.

Wenn dieses Verfahren angewandt wird, liegt die Verantwortung für die Maßnahme in den Händen der Bauherrschaft und der Planer beziehungsweise Architekten. Bei einem Verstoß gegen die gesetzlichen Vorschriften muss jederzeit mit einem Baustopp gerechnet werden. Ordnungsrechtliche Verfügungen und Zwangsmaßnahmen wie Nutzungsuntersagungen oder Beseitigungsanordnungen drohen. Zudem kann ein Bußgeld verhängt werden. So verhält sich beispielsweise der ordnungswidrig, der ein Bauvorhaben, das nach § 56 HBO mitteilungs-pflichtig ist, nicht der Bauaufsichtsbehörde meldet. Ordnungswidrig handelt auch der, der ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben zwar mitteilt, aber die Voraussetzungen für das Genehmigungsverfahren nicht erfüllt oder einhält. Auch eine Abweichung von den angezeigten Bauvorlagen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Die Bauunterlagen, die den üblichen Antragsunterlagen entsprechen müssen, sind vor Baubeginn bei der Kommune und zeitgleich bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Eingang der Unterlagen begonnen werden, sofern die Kommune nicht bereits vor Fristablauf der Bauherrschaft mitteilt, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie auch keine Untersagung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches bei der Bauaufsichtsbehörde beantragen wird.

c) Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 57 HBO

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ist das sogenannte Regelverfahren. Alle Bauvorhaben, die keine Sonderbauten sind, nicht der Genehmigungsfreistellung unterliegen oder baugenehmigungsfrei sind, können im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft werden. Im vereinfachten Verfahren

konzentriert sich die Prüfung der Bauaufsichtsbehörde überwiegend auf die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Planungsrecht. Dieses hat zur Folge, dass die Entscheidung über das Vorhaben in einem kürzeren Zeitraum erfolgen kann. Gleichzeitig bedeuten diese Erleichterungen jedoch eine höhere Anforderung, die an die Bauherrschaft gestellt wird. Trotz der Verpflichtung, wesentliche Bereiche des Bauvorhabens wie Standsicherheit und Brandschutz durch Sachverständige nachzuweisen, bleibt die Einhaltung anderer Vorschriften wie beispielsweise das Nachbarrechtsgesetz in eigener Verantwortung.

Nicht geprüft wird die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Die Verantwortung für die Einhaltung dieser Vorschriften bei der Bauausführung trägt die Bauherrschaft, die Entwurfsverfasser mit den Nachweisberechtigten und Sachverständigen. Sollten andere Genehmigungen, die im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden, erforderlich sein, müssen diese von der Bauherrschaft selbst eingeholt werden. Hessen ist das einzige Bundesland, wo die Bauherrschaft ein Wahlrecht hat und eine Prüfung des Bauantrages im herkömmlichen Verfahren beantragen kann.

d) Baugenehmigungsverfahren nach § 58 HBO

Bei schwierigeren und größeren Bauvorhaben ist eine umfassende bauaufsichtliche Prüfung erforderlich. Das Genehmigungsverfahren nach § 58 HBO ist grundsätzlich vorgesehen für Sonderbauten, das heißt für Vorhaben besonderer Art und Nutzung, und Abbrüche. Für Sonderbauten ist dieses Genehmigungsverfahren zwingend vorgeschrieben. Auch für den Abbruch baulicher Anlagen ist wegen der besonderen Sicherheitserfordernisse (Statik, Materialentsorgung) das reguläre Genehmigungsverfahren durchzuführen. Der Abbruch kleinerer baulicher Anlagen (weniger als 300 Kubikmeter) ist freigestellt. Hierfür ist kein Genehmigungsverfahren erforderlich. Eine Aufstellung, was Sonderbauten sind, ist in § 2 Abs. 8 HBO genannt (zum Beispiel Versammlungsstätten, Hochhäuser, Schulen, Beherbergungsbetriebe oder Krankenhäuser). Im Gegensatz zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird neben der bauplanungsrechtlichen Prüfung auch eine umfangreiche bauordnungsrechtliche Prüfung vorgenommen. Das Baugenehmigungsverfahren nach § 58 HBO kann auch von Antragstellern gewählt werden, deren Bauvorhaben eigentlich in der Genehmigungsfreistellung oder als vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Hessen hat hier ein Wahlrecht vorgesehen.



Baulast

Wenn Bauherren bestimmte Verpflichtungen des öffentlichen Baurechts nicht einhalten können wie beispielsweise den gesetzlich erforderlichen Grenzabstand, darf die Baumaßnahme nicht durchgeführt werden – selbst wenn diese verfahrens- oder baugenehmigungsfrei ist. Möglicherweise kann diesbezüglich eine Einigung mit dem Nachbarn getroffen werden, indem dieser eine Baulast zu Lasten seines Grundstücks übernimmt und so die Einhaltung des öffentlichen Baurechts ermöglicht. Mit der Baulast können Eigentumsberechtigte durch Erklärung gegenüber der Bauaufsicht öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen und dinglich sichern. Baulasterklärungen müssen von den Eigentümern des betroffenen Grundstücks sowie von sonst Berechtigten abgegeben werden. Handelt es sich bei dem zu belastenden Grundstück um ein Erbbaugrundstück, so muss die Baulasterklärung von den Erbbauberechtigten abgegeben werden. Die Erbbaubegeber müssen der Baulasterklärung zustimmen.

Wichtig:

Baulasterklärungen gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolger und sind somit zeitlich unbegrenzt. Baulasterklärungen werden erst mit der Eintragung ins Baulastenverzeichnis wirksam. Über die Eintragung werden Baulastgeber und -nehmer schriftlich unterrichtet.

Jedoch kann die Grundstücksfrage grundsätzlich nicht baurechtlich über eine so genannte Vereinigungsbaulast gelöst werden. Das Grundstück muss vor Antragstellung in seiner geplanten Form gebildet sein. Zu unterscheiden ist zwischen Baulasten zur Regelung bauordnungsrechtlicher Belange und Baulasten, die aus Gründen des Planungsrechts eingetragen werden.

Folgende Baulastenfälle kommen besonders häufig vor:

- > den fehlenden Grenzabstand zur Verfügung zu stellen
- > Vereinigung von selbständigen Baugrundstücken, deren gemeinsame Grundstücksgrenze überbaut werden soll
- > fehlende Stellplätze zur Verfügung zu stellen
- > Zuwegung, weil das Baugrundstück nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt
- > das Verlegen, Benutzen und Instandhalten von Wasserversorgungs- und -entsorgungsleitungen zu dulden

Zwingende Vorschriften der Hessischen Bauordnung (zum Beispiel das Brandwanderfordernis nach § 27 HBO) können nicht durch Baulasten außer Kraft gesetzt werden. Hierzu bedarf es stets einer Abweichungsentscheidung nach § 63 HBO. Anders verhält es sich bei den Baulasten, die in der HBO ausdrücklich vorgesehen sind (z. B. die Zufahrtsbaulast nach § 4 Abs. 1 HBO). Hier ist eine Kompensation kraft Gesetz vorgesehen. Eine Baulast liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück. Ihre Geltungsdauer ist nicht beschränkt und auch für alle Rechtsnachfolger (beispielsweise Käufer oder Erben) bindend. Sie kann nur mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde gelöscht werden, nämlich dann, wenn ein öffentliches und privates Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Eine Abstandsbaulast kann die Bebaubarkeit eines Grundstücks einschränken. Deshalb sollten Bauherren auch Verständnis dafür haben, wenn ihre Nachbarn die Übernahme einer entsprechenden Baulast verweigern.

Hinweis:

Der Entwurfsverfasser muss bereits bei der Planung erkennen, ob möglicherweise Baulasten erforderlich sind. Daher empfiehlt es sich, bereits vor Antragstellung mit den Nachbarn zu klären, ob diese bereit sind, eine solche Baulasterklärung abzugeben. Das spart Zeit und unnötige Planänderungen.

Bauantrag

Sind alle vorhergehenden Voraussetzungen erfüllt, kann der Bauantrag vom Bauherren gestellt werden. Er muss schriftlich und mit allen dazugehörigen notwendigen Unterlagen beim Fachdienst Bauen des Landkreises Waldeck-Frankenberg eingereicht werden. Leider geht ein Großteil aller Bauanträge unvollständig ein oder die Bauvorlagen weisen Mängel auf, sodass die weitere Behandlung des Bauantrages abgelehnt werden müsste. Weiterhin werden nachgeforderte Unterlagen leider oft erst nach mehreren Erinnerungen vorgelegt. Damit der Bauantrag schnell und reibungslos bearbeitet werden kann, müssen Bauherren darauf achten, dass alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Bauvorlagen beigefügt und unterschrieben sind.

Welche Bauvorlagen regelhaft vorzulegen sind, ist im Bauvorlagenerlass geregelt. Dieser Erlass soll dazu beitragen, die bauaufsichtlichen Verfahren zu vereinheitlichen und zu beschleunigen. Dazu dienen auch die als Anlage 2 und 3 dieses Erlasses bekannt gemachten Hinweise, Erläuterungen zum Inhalt und zur Ausgestaltung von Bauvorlagen in bauaufsichtlichen Verfahren. Der Erlass kann auf der Internetseite des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung heruntergeladen werden.

In besonderen Fällen ist es jedoch nicht immer ausreichend, nur die Bauvorlagen vorzulegen, die den in der HBO vorgeschriebenen Prüfumfang abdecken. Häufig sind weitergehende Aussagen und Darstellungen für die Prüfung der Zulässigkeit beziehungsweise Genehmigungsfähigkeit von besonderer Bedeutung. Daher ist es – insbesondere bei komplizierteren Vorhaben – empfehlenswert im Vorfeld beim Fachdienst Bauen den Umfang der erforderlichen Bauvorlagen abzuklären. Bauherren müssen damit rechnen, dass ein unvollständiger Antrag einschließlich der Unterlagen kostenpflichtig zurückgeschickt beziehungsweise zurückgegeben wird.

Hinweis:

Als Faustregel gilt: Die Bauvorlagen müssen so umfangreich und aussagekräftig sein, dass keine mündlichen Erläuterungen erforderlich sind, um das Vorhaben beurteilen zu können. Ein einwandfreier Antrag ist klar, deutlich und interpretationsfrei. Die Angaben in den Antragsformularen müssen mit den sonstigen Bauvorlagen, also mit den Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Berechnungen, inhaltlich übereinstimmen.

Bauherren sollten bedenken, dass die Qualität der Bauvorlage unmittelbare Wirkung auf die Prüffähigkeit und die Bearbeitungs- bzw. Genehmigungsdauer hat. Mangelhafte Bauvorlagen geben immer wieder Anlass zur Zurückweisung von bauaufsichtlichen Anträgen oder führen zu unnötigen Verzögerungen. Damit sich Genehmigungszeiten nicht unnötig verlängern, wird der Antragsteller gebeten, sich dieser Aufgabe im verantwortungsvollen Maße zu stellen.

Über die bei der Bauantragsstellung einzureichenden Unterlagen hinaus müssen für ein Bauvorhaben auch Unterlagen erstellt werden, die nicht vom Fachdienst Bauen geprüft werden, ihm aber vor Baubeginn vorgelegt werden müssen. Hierbei handelt es sich beispielsweise im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren um Entwässerungsunterlagen, Bescheinigungen über den vorbeugenden Brandschutz, Nachweise über Wärme- und Schallschutz sowie Standsicherheitsnachweise.



Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (beispielsweise bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder Abteilung von Gewerbeeinheiten) wird nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) eine Bescheinigung über die Abgeschlossenheit der jeweiligen Wohnung oder Nutzungseinheit benötigt. Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von der Bauaufsicht ausgestellt. Zweck des Aufteilungsplans ist es, die Grenzen des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums klar und interpretationsfrei aufzuzeigen. Zusätzlich zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum können privatrechtlich Sondernutzungsrechte durch die jeweiligen Eigentümer erworben werden. Die Sondernutzungsrechte müssen in der Abgeschlossenheitserklärung aber nicht berücksichtigt werden. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, neben der Erstbescheinigung noch weitere Mehrausfertigungen zu beantragen. In diesem Antrag müssen die Aufteilungspläne entsprechend vielfach eingereicht werden. Die Prüfung des Antrags erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Es wird keine baurechtliche Prüfung vorgenommen. Es wird auch nicht überprüft, ob die Antragsunterlagen mit dem Baugenehmigungsstand des Gebäudes übereinstimmen. Mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung wird also ein illegaler, baurechtlich ungenehmigter Zustand nicht legalisiert.

Die Verantwortung für die Richtigkeit der Antragsunterlagen liegt beim Antragsteller. Daher wird empfohlen, im Vorfeld zur Antragstellung anhand der Vorakten zu prüfen, ob die Aufteilungspläne dem tatsächlichen, genehmigten Zustand

entsprechen. Sollte dies nicht der Fall sein, sollte mit dem Fachdienst Bauen abgeklärt werden, ob für die baulichen Veränderungen ein Bauantrag gestellt werden muss.

Nach der Ausstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ergeben sich nicht selten noch nachträgliche bauliche Veränderungen, wenn beispielsweise das Dachgeschoss ausgebaut oder zwei Wohnungen zusammengelegt wurden. Für die damit verbundene Beantragung einer weiteren Abgeschlossenheitsbescheinigung sind neben den Planunterlagen wie Liegenschaftsplan, Schnitt und Ansichten lediglich die Grundrisse der geänderten, antragsgegenständlichen Einheiten einzureichen. Es wird dann eine weitere Abgeschlossenheitsbescheinigung erstellt, die nur die geänderten Wohnungen oder Räume darstellt. Die vorangegangenen Abgeschlossenheitsbescheinigungen behalten auch für die von der Änderung nicht betroffenen Einheiten ihre Gültigkeit.

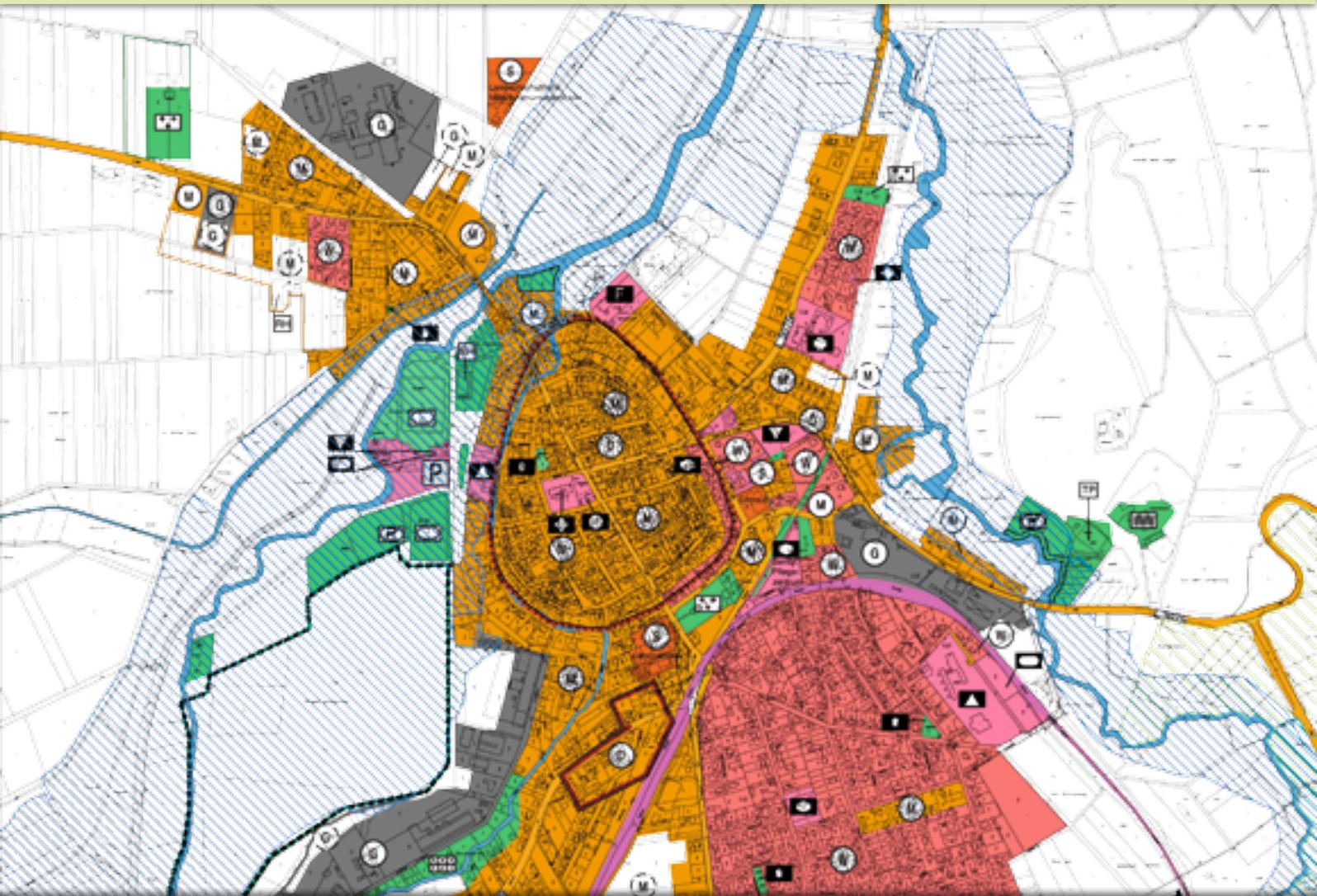


Teilung von Grundstücken

Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, bedarf in Hessen keiner Genehmigung des Fachdienstes Bauen mehr. Dieses war nicht immer so, denn der Fachdienst hat geprüft, ob eine Grundstücksteilung möglich ist und alle Vorschriften wie zum Beispiel Brandschutzabstände und ähnliches eingehalten werden können.

Mit der Änderung der HBO ist die Teilungsgenehmigung entfallen. Gleichwohl dürfen durch eine Grundstücksteilung keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften der Hessischen Bauordnung oder den Vorschriften des Bauplanungsrechts zuwiderlaufen. Denn eine Nichtberücksichtigung des öffentlichen Baurechts führt unter Umständen zur Rückabwicklung einer bereits getätigten Grundstücksteilung und gegebenenfalls auch einer Rückabwicklung des Kaufvertrages. Bauherren können sich dazu im Vorfeld von ihren Architekten beraten lassen.

Flächennutzungsplan



Denkmalschutz/Sanierung

Der Gedanke, historisch wertvolle, stilprägende oder epochencharakteristische Gebäude der Nachwelt zu erhalten, existiert schon lange. Ein erster Erlass des Landgrafen Friedrich II von Hessen-Kassel stammt aus dem Jahre 1780. Heutige Rechtsgrundlage ist das Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz). Die entsprechenden Denkmalschutzbehörden gliedern sich in die oberste Denkmalschutzbehörde sowie das Hessische Ministerium für Wissenschaft und Kunst mit dem Landesamt für Denkmalpflege als nachgeordnete Fachbehörde. Auf Kreisebene ist der Fachdienst Bauen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landkreis Waldeck-Frankenberg für die Belange des Denkmalschutzes verantwortlich.

Erste Anlaufstelle für Mieter und Eigentümer, die Veränderungen an einer denkmalgeschützten (oder in einer geschützten Gesamtanlage gelegenen) Immobilie planen, ist der Fachdienst Natur- und Landschaftsschutz des Landkreises Waldeck-Frankenberg. Gemäß § 16 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes besteht die Pflicht, im Vorfeld eine denkmalenschutzrechtliche Genehmigung einzuholen. Zu beachten ist, dass sich dies nicht nur auf An-/ Umbauten, sondern auch auf bloße

Renovierungsmaßnahmen erstreckt. Es kann also eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich sein, auch wenn das Vorhaben baugenehmigungsfrei ist.

Denkmalschutz und energetische Sanierung – ein Widerspruch?

Denkmalschutz und energetische Sanierung müssen sich nicht widersprüchlich gegenüberstehen. Denn es bieten sich vielfältige Möglichkeiten einer Sanierung an, um Heiz- und Energiekosten zu senken. Energetisch sanieren heißt nicht zwangsläufig Wärmedämmung. Denn jedes Gebäude hat seine Stärken und Schwächen. So gibt es beispielsweise historische Bauten mit dicken Wänden, eine Gründerzeitvilla zum Beispiel. Die Schwäche dieses Gebäudes liegt nicht in der Dicke der Wände, sondern vielleicht in den schlechten Fenstern und Türen. Bei anderen denkmalgeschützten Gebäuden verpufft die Wärme nur durch das Dach, welches mit einer guten Dämmung gelöst werden kann. In einigen Fällen kann auch eine innenliegende Dämmung die Lösung sein. Der Fachdienst Bauen steht bei Fragen dazu gern beratend zur Seite.



Wie erfahre ich, ob ein Gebäude unter Denkmalschutz steht?

Für den Südkreis, den Altkreis Frankenberg, gibt es eine Denkmaltopographie, die als Buchband vorliegt. Dort sind alle Kulturdenkmäler in der Frankenger Region erfasst und beschrieben. Für den Nordkreis, den Altkreis Waldeck, befindet sich diese Denkmaltopographie in Arbeit. Bis zur Fertigstellung und Drucklegung arbeitet der Fachdienst Bauen mit sogenannten Arbeitslisten. Dieser gibt auch darüber Auskunft, ob ein Gebäude unter Denkmalschutz steht.

Wann, wo und wie erhalte ich einen Zuschuss?

Aus Mitteln des Landes Hessen werden jährlich Gelder für Zuwendungen zur Erhaltung von Kulturdenkmälern zur Verfügung gestellt. Diese Mittel vergibt das Landesamt für Denkmalpflege durch Bewilligungsbescheide nach Priorität. Die meisten Beträge werden durch die Gebietskonservatoren für ihren Zuständigkeitsbereich festgesetzt. Gut beraten ist daher, wer die ersten Restaurierungsabsichten bereits mindestens ein Jahr vor geplantem Beginn mit den staatlichen und kommunalen Denkmalpflegern bespricht und das positive Ergebnis für Ort und Ortsteil anschaulich von dem Fehlbetrag zum Beispiel für Holzsprossenfenster, Biberschwanztongziegel, Schieferbehang oder mineralischen Putz abhängig zu machen weiß. Bauherren sollten daher von der ersten Beratung an die maßgeblichen Personen mit einbeziehen.

Den Antrag auf Förderung stellen Bauherren am besten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Fachdienstes Bauen. Gefördert wird regelmäßig der besondere denkmalpflegerische Mehraufwand, der auf Forderungen der Denkmalpflege zurückzuführen ist. Gefördert wird grundsätzlich nur die Substanzerhaltung. Die entsprechenden Förderrichtlinien bekommt die Bauherrschaft bei der Unteren Denkmalschutzbehörde. Sie sind online auf der Homepage des Landesamtes für Denkmalpflege abrufbar.



Wo und wie kann ich denkmalgeschützte Sanierungen steuerlich geltend machen?

Kosten für Renovierung und Restaurierungsmaßnahmen können – über mehrere Jahre verteilt – nach dem Einkommensteuergesetz abgesetzt werden. Bei den Steuerpräferenzen für denkmalpflegerische Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen kommt es wesentlich darauf an, welche Positionen und Gewerke der Restaurierungsmaßnahme „zur Erhaltung oder zur sinnvollen Nutzung des Denkmals“ dienen. Dies hat ebenfalls der zuständige Denkmalpfleger zu entscheiden und nach Abschluss der Arbeiten zu bescheinigen. Er wird alles das bescheinigen, was in den vorhergehenden Absprachen zwischen der Bauherrschaft, dem Architekten und den Erlaubnisbehörden einvernehmlich festgelegt worden ist. Zu dem Thema hat das Hessische Ministerium der Finanzen eine umfangreiche Bescheinigungsrichtlinie erlassen und das Landesamt für Denkmalpflege ein gesondertes Steuer-Merkblatt herausgegeben. Diese sind online auf den Internetseiten des Ministeriums erhältlich.

Zur Förderung erhaltenswerter Bausubstanz stellt der Landkreis Waldeck-Frankenberg jährlich Mittel im Haushalt ein und leistet hier einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung und Förderung historischer Bauten. Fragen hierzu beantwortet die Untere Denkmalschutzbehörde. Darüber hinaus stellen auch einige Städte und Gemeinden in Waldeck-Frankenberg freiwillig Zuschüsse zur Verfügung. Es lohnt sich, bei der entsprechenden Stadt oder Gemeinde nachzufragen.



Energetisch Bauen

Nach Untersuchungen werden fast 90 Prozent des Energieverbrauchs eines privaten Haushalts in Deutschland für Heizung und Warmwasser verwendet. Hierbei entweichen über die Gebäudehülle aus Wänden, Fenstern, Dach, Türen und Fußböden ungefähr 75 Prozent der Raumwärme. Für den weiteren erheblichen Verbrauch sind beispielsweise alte Heizkessel, überdimensionierte, falsch eingestellte und ineffiziente Umwälzpumpen verantwortlich.

Wer heizt schon gern die Straße statt die Wohnung?

Gerade bei Altbauten erscheinen daher eine bessere Dämmung der Gebäudehülle und die Installation einer neuen effizienten Heizungsanlage sinnvoll. So lässt sich der Endenergieverbrauch von Altbauten durch baulichen Wärmeschutz und den Einsatz moderner Gebäude- und Anlagentechnik in Einzelfällen um bis zu 90 Prozent reduzieren – im Durchschnitt immerhin um rund 50 Prozent.

Diese Maßnahmen sind im Allgemeinen wirtschaftlich und mit überschaubaren Zusatzkosten für die Einspartechnik und deutlicher Erhöhung von Wohnkomfort und Behaglichkeit verbunden. Ziel der Landesregierung in Hessen ist es, die Modernisierungsrate, die nach Schätzungen des Instituts für Wohnen und Umwelt in Darmstadt (IWU) derzeit etwa 0,75 Prozent jährlich beträgt, auf mindestens 2,5 bis 3 Prozent pro Jahr zu steigern. Um diese Ziele zu erreichen, gibt es gesetzliche Grundlagen, wobei ein Großteil der Vorgaben durch den Bund gemacht wird und lediglich im Vollzug der Fachdienst Bauen des Landkreises verantwortlich wird.

a) Energieeinsparungsgesetz (EnEG)

Um dem Ziel, in Gebäuden nur so viel Energie wie notwendig zu verbrauchen, näher zu kommen, wurde das Energieeinsparungsgesetz verabschiedet. Um das zu erreichen, sind Regelungen zur Energieeinsparung bei Wärmeschutz, Anlagentechnik und Betrieb von Anlagen definiert. Darüber hinaus gibt es Vorgaben bezüglich der Verteilung von Heizkosten und Sonderregelungen sowie Anforderungen an bestehende Gebäude. Weiterhin sind darin Vorgaben zur Überwachung



und Bußgeldvorschriften enthalten. Das Energieeinsparungsgesetz ist zugleich Ermächtigungsgrundlage für spezielle Rechtsverordnungen. Dies bedeutet, dass nur durch das EnEG die Energieeinsparverordnung (EnEV) verordnet werden kann.

b) Energieeinsparverordnung des Bundes (EnEV)

Eine der wesentlichen und wichtigen rechtlichen Grundlagen zur Energieeinsparung bei Gebäuden ist die Energieeinsparverordnung (EnEV), welche in regelmäßigen Abständen durch die Bundesregierung angepasst wird. Durch die EnEV werden die Anforderungen an den Energiebedarf definiert. Dabei wird entgegen der bis Januar 2002 geltenden Wärmeschutzverordnung nun grundsätzlich der Primärenergieansatz verfolgt. Dies bedeutet, dass in die Betrachtung auch die Verluste, die bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung von Energieträgern entstehen, über die Vorgaben und anzusetzenden Kennwerte bei der Ermittlung des zulässigen Energiebedarfes mit berücksichtigt werden.

Bei der Berechnung der zulässigen Energie fließt hierzu dann der bauliche Wärmeschutz der Gebäudehülle und die Energieeffizienz der eingesetzten Anlagentechnik (Heizung, Lüftung, Kühlung, Beleuchtung) in die Betrachtung mit ein. Durch die regelmäßige Anpassung seitens der Bundesregierung wird in der

EnEV der zulässige Energiebedarf von neuen Gebäuden (Niedrigenergiehausstandard) und bei Sanierungen im Bestand kontinuierlich verringert, um so die gesteckten Klimaschutzziele erreichen zu können.

Um für die Nutzer der Gebäude den Energieverbrauch transparenter und greifbarer zu gestalten, wurde seit 2007 der Energieausweis auf Basis der EnEV eingeführt. Durch diesen kann der Nutzer leicht verständlich erkennen, welchen Zustand sein Gebäude oder auch seine Wohnung in energetischer Hinsicht besitzt. Der Energieausweis ist auch – unter bestimmten Voraussetzungen – bei Bestandsgebäuden und Altbauten zu erstellen und vorzulegen. Die aktuelle Fassung der EnEV gibt es online auf den Internetseiten des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

c) Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz des Bundes (EEWärmeG)

Spätestens mit der Nuklearkatastrophe von Fukushima hat sowohl die Bundes- als auch die Landesregierung das Ziel einer ressourcenschonenden, sicheren und nachhaltigen Energieversorgung als politische Vorgabe definiert. In Hessen soll die allgemeine Energieeffizienz hierzu deutlich erhöht werden, um insgesamt weniger Energie zu verbrauchen. Das große Ziel ist es aber, bis zum Jahr 2050 den Endenergieverbrauch (Strom und Wärme) in Hessen möglichst zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien zu decken. Zur bundesweiten Steuerung dient hier das EEWärmeG. Es definiert, dass spätestens im Jahr 2020 14 Prozent der Wärme und Kälte in Deutschland aus erneuerbaren Energien stammen muss.

Um dies zu erreichen, müssen seit Anfang 2009 bei neu errichteten Gebäuden erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung genutzt werden. Hierzu können dann solare Strahlungsenergie, Geothermie, Umweltwärme und Biomasse gesondert oder aber auch in unterschiedlichen Kombinationen mit eingebracht werden. Darüber hinaus sind aber auch alternative – das Klima auf andere Weise schützende – Maßnahmen zulässig. So kann beispielsweise der Wärmeverlust durch bessere Dämmung begrenzt oder die Abwärme durch technische Systeme effizient genutzt werden. Auch der Bezug der notwendigen Wärmeenergie aus effizienten Fernwärmenetzen oder durch Kraft-Wärme-Kopplung ist unter bestimmten Umständen zulässig.

Bei nicht öffentlichen Gebäuden besteht in Hessen für bestehende Gebäude derzeit allerdings keine Verpflichtung zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Zu beachten ist insbesondere, dass die Nachweispflicht nach dem EEWärmeG grundsätzlich beim Eigentümer liegt. Dies bedeutet, dass dieser die entsprechenden Nachweise für die eingesetzten Energieformen beziehungsweise -techniken und ihr Anteil an der Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Nachfrage oder Anforderung durch den Fachdienst Bauen vorzulegen hat. Es wird daher empfohlen, bei der Erstellung des Nachweises nach EnEV im Bauprozess die Definition nach dem EEWärmeG zu treffen.

Weitere Informationen gibt es auch online auf den Seiten des Landesprogramms „Bürgerforum Energieland Hessen“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung.

Weitere Informationen

An dieser Stelle finden Bauherren nützliche Links zu den Themen Bau, Umbau, Denkmalschutz, Sanierung und Förderung.

Bauen

> Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung:
www.wirtschaft.hessen.de unter dem Menüpunkt „Landesentwicklung“ und dem Stichpunkt „Bauen und Wohnen“

Hier gibt es ausführliche Informationen zum Bauordnungsrecht, zur Hessischen Bauordnung und zum Bauvorlagenerlass.

> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit:
www.bmub.bund.de unter dem Menüpunkt „Themen“ und dem Stichpunkt „Bauen“

Hier gibt es ausführliche Informationen zum Baugesetzbuch (BauGB) und der dazugehörigen Baunutzungsverordnung (BauNVO).

> Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen:

www.akh.de

> Kreditanstalt für Wiederaufbau:

www.kfw.de

Denkmalschutz

> Landesamt für Denkmalpflege Hessen:

www.denkmalpflege-hessen.de

> Kreditanstalt für Wiederaufbau:

www.kfw.de

> Liste der anerkannten Energieberater für Denkmale:

www.energie-effizienz-experten.de

> Datenbank „Denkmalpflege im Handwerk“:

www.hwk-wiesbaden.de

> Verband der Restauratoren:

www.restauratoren.de

> Verband der Restauratoren im Zimmererhandwerk:

www.restauratoren-verband.de

> Propstei Johannesberg:

www.propstei-johannesberg.de

> Denkmalakademie:

www.denkmalakademie.de

> Deutsche Stiftung Denkmalschutzbehörde:

www.denkmalschutz.de



Ver- und Entsorgungsunternehmen

Containerservice
Bötzel
Günter Bötzel
Geschäftsführer

- Container von 1 - 40 m³
- Diverse Ausführungen
- Industriemüllentsorgung
- Abfallentsorgung u. Verwertung
- Containervermietung für Gewerblich und Privat
- Entrümpelung
- Altmetalle

Containerservice Bötzel GmbH
Landesstraße 20 · 35104 Lichtenfels
Tel.: 06454 886 · Mobil: 0171 6735661 · Fax: 06454 911987
Email: Containerservice-boetzel@t-online.de

G

FRIEDRICH GROSS GmbH & Co. KG.

Korbacher Metall- und Eisenhandel

Unser Containerdienst bietet Ihnen eine umweltgerechte, zuverlässige und preiswerte Entsorgung und Verwertung von:

• Gewerbeabfällen	• Gartenabfällen
• Baustellenabfällen	• Schrott
• Bauschutt	• Metallen
• Erdaushub	• Altautos
• Holz	

ENTSORGUNGSGEWERBETRIEB

EcoCERT

Einsammeln, Befördern, Lagern, Behandeln und Verwerten von Abfällen gemäß Zertifikat Reg.-Nr.: 206

34497 Korbach · Am Ziegelgrund 5-9 · Telefon 05631 3151
www.gross-korbach.de · E-Mail: info@gross-korbach.de · Fax 05631 4466



In unserer Region zu Hause.

Der Region und den Menschen, die hier leben und arbeiten, fühlen wir uns in besonderer Weise verbunden. Seit Generationen sorgen wir nicht nur für günstige Energie, sondern fördern auch ökologische, soziale und kulturelle Aktivitäten für Groß und Klein. Damit unsere Region noch lebens- und liebenswerter wird.
Tel. 05631 955-0 · www.ewf.de



Energie Waldeck-Frankenberg GmbH



peine
Franz Peine GmbH



Zum Geld sparen!
Heizöl EL Super

VERSORGEN: Heizöl, Diesel

ENTSORGEN: Pappe, Papier, Folie, Kunststoffabfälle, gemischte Siedlungsabfälle, Sperrmüll, Bauschutt Baustellenabfälle, Metall, Elektrogeräte aller Art usw. **Eigene Anlieferung möglich.**

CONTAINERDIENST

KUNSTSTOFFMAHLBETRIEB

- Tanken Sie bei uns **Diesel in Markenqualität.**
- Waschplatz mit Hochdruckreinigungsgerät.

34454 Bad Arolsen
Am Ankerberg 9
Tel.: 0 56 91 / 17 50
www.peine-arolsen.de

34414 Warburg-Scherfede
Tel.: 0 56 42 / 70 81 17

Rund um die Uhr

Ihr Partner in der Energie- und Wasserversorgung sowie für Dienstleistungen in der Region Franckenberg



EnergieGesellschaft Franckenberg mbH

Strom ■
Gas ■
Wasser ■
Wärme ■

Dienstleistungen ■
Betriebsführungen ■

Pferdemarkt 22
35066 Franckenberg (Eder)
Telefon: 0 64 51/7 55-0
www.egf-frankenber.de





FingerHaus. Manche
Projekte verlangen nach
dem perfekten Partner.



Der beste Partner für Ihr Traumhaus

Viele Kunden vertrauen uns, weil wir das beste Preis-Leistungsverhältnis bieten und als Nr. 1 bei erneuerbaren Energien heute schon an morgen denken. Sie vertrauen uns aber auch, weil wir die Nr. 1 beim Kundenservice sind. Was n-tv gerade in einer Studie bestätigt hat, werden auch Sie von Anfang an spüren.

Die richtige Entscheidung: FingerHaus.
Denn wir sind erst zufrieden, wenn Sie begeistert sind.

Den besten Service und Infos zu unschlagbaren Aktionspreisen finden Sie hier: www.fingerhaus.de/musterhaeuser oder im Musterhaus in Ihrer Nähe im Musterhaus Frankenberg Industriegebiet West Austraße 50 in 35066 Frankenberg täglich von 11:00-18:00 Uhr, Telefon 06451 504901 mh-frankenberg@fingerhaus.com

