



# Planen und Bauen



Sind Sie aus Ihrer  
derzeitigen Immobilie  
rausgewachsen?

WIR HELFEN  
IHNEN BEI DER  
VERMITTLUNG!



06201 9044-0 | [www.s-immobilien-rnn.de](http://www.s-immobilien-rnn.de)



Immobilien  
Sparkasse Rhein Neckar Nord



# Grußwort des Oberbürgermeisters

## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

als unter Pfalzgraf Ludwig V. im 16. Jahrhundert der nördliche Teil und 1725 von Franz Pleickard Ulner von Dieburg der südliche Teil des Weinheimer Schlosses gebaut wurde, brauchten sie beide keine Baugenehmigung. Wenn Sie sich heute den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen möchten, sind eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften bei der Planung und Ausführung Ihres Bauvorhabens zu beachten. Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen Informationen, Hinweise und Empfehlungen 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. Sie soll Ihnen Antworten geben auf die großen drei W-Fragen:

- Wo darf gebaut werden?
- Was darf gebaut werden?
- Wie darf gebaut werden?

© Foto Kreuzer



Als Bauherr oder Architekt müssen Sie wissen, an wen Sie sich zur Beantwortung dieser Fragen wenden können. Es ist zu klären, ob für dieses oder jenes Vorhaben überhaupt eine Baugenehmigung erforderlich ist oder ob das Bauvorhaben im Kenntnissgabeverfahren lediglich anzuzeigen ist.

Dieser kleine Ratgeber soll Ihnen bei der Erfüllung Ihrer Bauwünsche ein nützlicher Wegbegleiter sein. Er ersetzt aber nicht das persönliche Gespräch, für das Ihnen meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz selbstverständlich gerne zur Verfügung stehen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Ihr  


Manuel Just  
Oberbürgermeister

**NEU GEBAUT ODER RENOVIIERT?  
HAUPTSACHE BLITZSAUBER!**

**vileda®**



**vileda®**

[www.vileda.de](http://www.vileda.de)

Folgen Sie uns auf



a brand of  
**FREUDENBERG**



# Inhaltsverzeichnis

01	Grußwort des Oberbürgermeisters		
<b>04</b>	<b>1. Wir sind für Sie da!</b>	18	
04	■ Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz	18	
05	■ Weitere am Bau beteiligte Fachämter der Stadt Weinheim	19	
<b>07</b>	<b>2. Das Grundstück: Ist es bebaubar und was darf man darauf bauen?</b>	20	
07	■ Voraussetzungen für die Bebaubarkeit eines Grundstücks	20	
07	■ Erschließung	21	
08	■ Altlasten	21	
08	■ Baulasten	21	
09	■ Teilung von Grundstücken		
09	■ Wohnungseigentum/ Abgeschlossenheitsbescheinigungen		
<b>11</b>	<b>3. Das Baurecht</b>		
<b>11</b>	<b>3.1 Das Bauplanungsrecht</b>		
11	■ Die Bauleitplanung		
11	■ Flächennutzungsplan		
11	■ Bebauungspläne		
13	■ Die wichtigsten Festsetzungen eines Bebauungsplans		
14	■ Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen		
14	■ Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich (§ 34 BauGB)		
15	■ Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB)		
<b>15</b>	<b>3.2 Das Bauordnungsrecht</b>		
15	■ Allgemein		
15	■ Verfahrensfreie Vorhaben		
16	■ Begriff der baulichen Anlage		
16	■ Nutzungsänderung		
16	■ Die wichtigsten bauordnungsrechtlichen Vorschriften		
<b>18</b>	<b>4. Ist eine Genehmigung meines Vorhabens erforderlich oder reicht die Kenntnissgabe aus?</b>		
	■ Kenntnissgabeverfahren	18	
	■ Baugenehmigungsverfahren	18	
	■ Bauvoranfrage	19	
<b>20</b>	<b>5. Der Bauantrag – Zeitgewinn durch vollständige Unterlagen</b>		
	■ Im Genehmigungsverfahren	20	
	■ Bei der Bauvoranfrage	21	
	■ Im Kenntnissgabeverfahren	21	
<b>23</b>	<b>6. Die am Bau Beteiligten</b>		
23	■ Der Bauherr	23	
23	■ Der Entwurfsverfasser	23	
25	■ Der Unternehmer	25	
25	■ Der Bauleiter	25	
<b>26</b>	<b>7. Die Bauausführung</b>		
26	■ Baufreigabe/Roter Punkt	26	
26	■ Baubeginn	26	
26	■ Vermessung	26	
26	■ Bauüberwachung und Durchführung von Baukontrollen	26	
27	■ Planänderungen	27	
27	■ Beginn der Nutzung	27	
<b>29</b>	<b>8. Die Stadwerke Weinheim informieren</b>		
29	■ Hausanschluss	29	
29	■ Baustrom/Bauwasser	29	
31	■ Einbau und Inbetriebnahme der Heizung	31	
<b>33</b>	<b>9. Klimaschutz, erneuerbare Energien und Elektromobilität</b>		
33	■ Energieeffizientes Bauen	33	
33	■ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG)	33	
33	■ Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG)	33	
35	■ Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) und die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-V0)	35	
35	■ Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG)	35	
<b>36</b>	<b>10. Umwelt-, Boden- und Naturschutz</b>		
36	■ Abfallverwertungskonzept	36	
36	■ Bodenschutzkonzept	36	
37	■ Abfallvermeidung und -verwertung	37	
39	■ Naturschutz	39	
39	■ Grünflächenplan, Freiflächen- und Gartengestaltung	39	
<b>40</b>	<b>11. Wasserrecht</b>		
40	■ Bauen an Gewässern	40	
40	■ Abwasserentsorgung	40	
41	■ Entwässerungsantrag	41	
<b>42</b>	<b>12. Nachbarschutz</b>		
<b>43</b>	<b>13. Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>		
43	■ Was ist Denkmalschutz und Denkmalpflege?	43	
43	■ Tag des offenen Denkmals	43	
45	■ Gesetzliche Grundlagen für Denkmalschutz und Denkmalpflege	45	
45	■ Aufgaben der unteren Denkmalschutzbehörde	45	
45	■ Steuervorteile durch Denkmalschutz – denkmalschutzrechtliche Steuerbescheinigung nach §§ 7 i, 10 f, 11 b Einkommensteuergesetz (EStG)	45	
47	Insertenverzeichnis	47	
47	Impressum	47	

# 1. Wir sind für Sie da!

## Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Das **Amt für Baurecht und Denkmalschutz** hat als **untere Baurechtsbehörde** darauf zu achten, dass die baurechtlichen Vorschriften sowie die anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Errichtung und den Abbruch von Anlagen und Einrichtungen eingehalten und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen befolgt werden. Zur Wahrnehmung dieser Aufgaben sind diejenigen Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind. Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz ist insbesondere zuständig für die Genehmigung von Baugesuchen (Errichtung, Abbruch, Nutzungsänderung) im Bereich der Stadt Weinheim und deren Ortsteile. Als untere Denkmalschutzbehörde trifft das Amt außerdem die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Kulturdenkmälern.

### Anschrift

Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Obertorstraße 9, 69469 Weinheim

Telefon: 06201 82-235

Fax: 06201 82-449

E-Mail: [bauordnung@weinheim.de](mailto:bauordnung@weinheim.de)

### Öffnungszeiten

**(Eingang F, 1. OG, Zimmer 233)**

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag

Montag, Dienstag

Mittwoch

Donnerstag

08:00 bis 12:00 Uhr

14:00 bis 16:00 Uhr

geschlossen

14:00 bis 18:00 Uhr

### Bauberatung

Montag, Donnerstag

Donnerstag

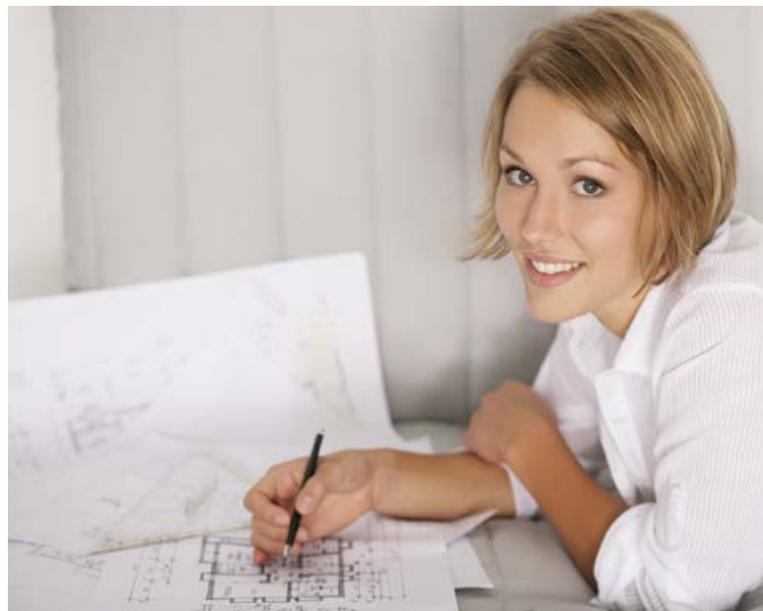
08:00 bis 12:00 Uhr

14:00 bis 18:00 Uhr

### Aufgaben

- Bearbeitung von Bauanträgen, Bauvoranfragen und Vorhaben im Kennnissgabeverfahren,
- Beratung von Bauherren und Architekten über Bebaubarkeit der Grundstücke bzw. Regelungen der Bebauungspläne
- Bauordnungsrechtliche Auskünfte, z. B. über brandschutzrechtliche Regelungen, Abstandsflächenvorschriften, notwendige Kfz- und Fahrrad-Stellplätze
- Bearbeitung von Baulastübernahmeerklärungen
- Zusammenarbeit mit den Bezirksschornsteinfegermeistern
- Bearbeitung von Anträgen auf Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bauüberwachung (Bauabnahmen, Baukontrollen etc.)
- Maßnahmen zur Beseitigung baurechtlich illegaler Zustände

© Peter Atkins - adobestock.com





- Einsichtnahme in Bauakten sowie Statikunterlagen (Bauregistratur) für Berechtigte
- Bearbeitung der Nachweisführung nach dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) und dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Beratung und Auskünfte zum Denkmalschutz
- Bearbeitung von Anträgen auf Erteilung einer Genehmigung für Baumaßnahmen an Kulturdenkmälern und im Bereich der Gesamtanlagenschutzsatzung Weinheim
- Ausstellung einer Bescheinigung für Steuervergünstigungen bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern

### Weitere am Bau beteiligte Fachämter der Stadt Weinheim

Das **Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation** bietet u. a. vielfältige Dienstleistungen rund um die Ingenieurvermessung an. Es ist Ihr kompetenter Ansprechpartner, wenn es um

- Lagepläne für Baumaßnahmen,
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis,
- Ingenieurvermessungen und
- Bauabsteckungen bei Bautätigkeiten geht.

#### **Anschrift**

Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation  
Obertorstraße 9, 69469 Weinheim

Telefon: 06201 82-280

Fax: 06201 82-507

E-Mail: [vermessungsamt@weinheim.de](mailto:vermessungsamt@weinheim.de)

#### **Öffnungszeiten**

##### **(Eingang J, 1. OG, Zimmer 245)**

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag	08:00 bis 12:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	14:00 bis 18:00 Uhr



© Gnsppb - adobestock.com

### **WICHTIGE INFORMATION ZUM LIEGENSCHAFTSKATASTER:**

Für

- Kartenauszüge und Auskünfte im Bereich des Liegenschaftskatasters,
  - Katastervermessungen (z. B. Grundstücksteilung) und
  - digitale Daten zu Planungszwecken
- ist folgende externe Behörde zuständig:

#### **Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt**

Muthstraße 4, 74889 Sinsheim

Telefon: 06221 522-5100 (Geschäftszimmer) und  
06221 522-5160 (Service-Stelle)

Fax: 06221 522-5170

E-Mail: [vermessungsamt@rhein-neckar-kreis.de](mailto:vermessungsamt@rhein-neckar-kreis.de)

#### **Öffnungszeiten:**

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag	07:30 bis 12:00 Uhr
Mittwoch	07:30 bis 17:00 Uhr

Das **Amt für Stadtentwicklung** ist hauptsächlich zuständig für die räumliche Entwicklungsplanung und die städtebauliche Planung mit dem besonderen Schwerpunkt der Bauleitplanung. Daneben sind die Verkehrsplanung und die Stadterneuerung, das heißt vor allem die Steuerung und Betreuung von Sanierungsgebieten in Weinheim, weitere wesentliche Aufgaben des Amtes für Stadtentwicklung. Das Amt für Stadtentwicklung ist insbesondere bei Fragen zu laufenden Bauleitplanverfahren oder Vorhaben, die einer bauleitplanerischen Grundlage bzw. Steuerung bedürfen, ein wichtiger Ansprechpartner. Einen vollständigen Überblick über die jeweils gerade laufenden Planverfahren gibt die Internetseite der Stadt Weinheim unter dem Menüpunkt Entwicklung > Stadtentwicklung (<https://www.weinheim.de/startseite/stadtthemen/stadtentwicklung.html>).

#### **Anschrift**

Amt für Stadtentwicklung  
Obertorstraße 9, 69469 Weinheim

Telefon: 06201 82-367

Fax: 06201 82-205

E-Mail: [stadtentwicklung@weinheim.de](mailto:stadtentwicklung@weinheim.de)

#### **Öffnungszeiten**

##### **(Eingang D, 3. OG, Zimmer 401)**

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag	08:00 bis 12:00 Uhr
Montag, Dienstag	14:00 bis 16:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	14:00 bis 18:00 Uhr

Das **Tiefbauamt** ist unter anderem zuständig für

- Planung, Entwurf, Bau, Unterhaltung, Betrieb und Verwaltung von Anlagen der Stadtentwässerung,
- vermessungstechnische Aufnahmen des Abwassernetzes, Einarbeitung und Führung des Kanalkatasters und Erteilung von Planauskünften,
- abwassertechnische Erschließungen von Baugebieten,
- Beratung der Bürger und Bauherren in Angelegenheiten der Grundstückerschließung und -entwässerung sowie der Regenwassernutzung,
- Genehmigung und Ausführung von Kanalhausanschlüssen an die öffentliche Kanalisation (Entwässerungsgenehmigungen),
- Straßenbau und Straßenbauunterhaltung,

- Ingenieurbauwerke Brücken, Tunnel, Stützmauern,
- verkehrstechnische Erschließung von Baugebieten,
- Ansprechpartner für Straßenbeleuchtung, Parkraumbewirtschaftung und Signaltechnik,
- Pflege und Unterhaltung von Gewässern zweiter Ordnung im Gemeindegebiet.

#### **Anschrift**

Tiefbauamt  
Obertorstraße 9, 69469 Weinheim

Telefon: 06201 82-355

Fax: 06201 82-506

E-Mail: [tiefbauamt@weinheim.de](mailto:tiefbauamt@weinheim.de)

#### **Öffnungszeiten**

##### **(Eingang J, EG, Zimmer 147)**

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag	08:00 bis 12:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	14:00 bis 18:00 Uhr

#### **Die Grünflächenabteilung beim Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung**

- berät Sie bei Fragen zur Umsetzung von grünordnerischen Festsetzungen in Bebauungsplänen und
- prüft die von Ihnen eingereichten Freiflächengestaltungspläne und kontrolliert deren Umsetzung.

#### **Anschrift**

Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung  
Grünflächenabteilung  
Obertorstraße 9, 69469 Weinheim

Telefon: 06201 82-249

Fax: 06201 82-506

E-Mail: [gruenflaechen@weinheim.de](mailto:gruenflaechen@weinheim.de)

#### **Öffnungszeiten**

##### **(Eingang J, EG, Zimmer 149)**

Montag bis Freitag	08:00 bis 12:00 Uhr
Donnerstag	14:00 bis 18:00 Uhr



## 2. Das Grundstück: Ist es bebaubar und was darf man darauf bauen?

### Voraussetzungen für die Bebaubarkeit eines Grundstücks

Als Eigentümer oder Käufer eines Grundstücks sollten Sie sich zunächst beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz erkundigen, ob das Grundstück tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden?

Die Bebaubarkeit eines Grundstücks richtet sich rechtlich nach folgenden drei Kriterien:

- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.
- Das Grundstück liegt im sogenannten unbeplanten Innenbereich, das heißt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, für den kein qualifizierter Bebauungsplan existiert.
- Das Grundstück liegt im sogenannten Außenbereich, das heißt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Hierbei sollten Sie den folgenden Fragen besondere Beachtung schenken:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zugschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?

- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung)?
- 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 Grundwasserverhältnisse feststellen?
- 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)?
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen?

Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstücks Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.

### Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, das heißt das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren

öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen. Des Weiteren müssen die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

Die verkehrs- und abwassertechnische Erschließung erfolgt durch das Tiefbauamt der Stadt Weinheim oder im Auftrag der Stadt Weinheim durch private Erschließungsträger. Die Stadtwerke Weinheim GmbH realisieren die Herstellung der Versorgungsleitungen und -anschlüsse (Trinkwasser, Gas und Strom). Auskünfte zu den vorhandenen oder geplanten Leitungen erhält man für den Bereich Abwasser beim Tiefbauamt und für die Versorgungsanlagen bei den Stadtwerken.

## Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollten Sie sich darüber informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. 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 oder industriell genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt? Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche

Altlasten liefern. Die Informationen zu Bodenbelastungen und Altlasten im Rhein-Neckar-Kreis werden im landeseinheitlichen System Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Beim Referat Altlast/Bodenschutz/Grundwasserschutz des Wasserrechtsamts Rhein-Neckar-Kreis erfahren Sie, ob Informationen über das Grundstück vorliegen. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, so ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass dort keine Schadstoffe im Boden schlummern.

## Baulasten

Der räumliche Bezugspunkt für ein Bauvorhaben ist das Baugrundstück. Auf diesem Baugrundstück müssen mit dem Vorhaben alle grundstücksbezogenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sein. So müssen z. B. auf dem Baugrundstück die in Bebauungsplänen häufig festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände eingehalten und notwendige Stellplätze nachgewiesen werden. Können Sie die grundstücksbezogenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften auf dem eigenen Grundstück nicht einhalten, wäre Ihr Bauvorhaben unzulässig und nicht realisierbar. Hier eröffnet das Instrument der Baulast Ihnen einen Weg, durch Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken das Vorhaben zulässig zu machen, nämlich dadurch, dass der Eigentümer eines anderen Grundstücks (in der Regel des benachbarten Grundstücks) durch Übernahme einer Baulast die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sicherstellt. Die Übernahme der Baulast ist stets freiwillig und kann grundsätzlich weder von Ihnen noch von der Baurechtsbehörde eingefordert werden.

Die Baulast wird durch Verpflichtung gegenüber der Baurechtsbehörde übernommen. Ausschließlich die Baurechtsbehörde entscheidet daher auch – nach Anhörung der Eigentümer der betroffenen Grundstücke – über einen etwaigen Verzicht auf die Baulast.

Die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis, das beim Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation der Stadt Weinheim geführt wird, eingetragen. Mit Unterzeichnung der Übernahmeerklärung wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern des Erklärenden.

Nicht zu verwechseln mit der Baulast ist die Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch eingetragen wird und eine privatrechtliche Vereinbarung darstellt, die von den Privatpersonen im beiderseitigen Einvernehmen jederzeit wieder aufgehoben werden kann.



© Petair - adobestock.com



© schulzfoto - adobestock.com

## Teilung von Grundstücken

Die geplante Teilung eines Grundstückes ist zwei Wochen vorher der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen. Würde mit der geplanten Teilung gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften (z. B. Abstandsflächenvorschriften) verstoßen, muss der Eigentümer des bebauten Grundstückes – je nach den Umständen des Einzelfalles – eine Baulast des Nachbarn oder eine behördliche Genehmigung einholen oder die Grundstücksteilung verändern bzw. unterlassen. Kompensiert der Eigentümer den Verstoß gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht, trägt er das Risiko eines materiell rechtswidrigen Bauwerks und ggf. nachträglicher Auflagen. Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz kann außerdem Maßnahmen anordnen, die der Beseitigung des baurechtswidrigen Zustands dienen. Sie sollten sich daher im eigenen Interesse vor der Durchführung einer Grundstücksteilung durch das Amt für Baurecht und Denkmalschutz beraten lassen, um unnötige Kosten und Ärger zu vermeiden. Grundstücksteilungen führen öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbV) durch. Durch die Teilung ei-

nes Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Baugesetzbuch).

## Wohnungseigentum/ Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz können in bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäuden Eigentumswohnungen geschaffen werden, die dann getrennt veräußerbar sind. Es ist ebenfalls möglich, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Nutzungseinheiten (Büros, Läden, Gewerbebetriebe) Sondereigentum zu bilden. Das Wohnungs- bzw. Sondereigentum wird über den Notar begründet und bedarf der Eintragung im Wohnungsgrundbuch. Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, die beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz beantragt werden muss. Mit dem Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung sind Bauzeichnungen mit Kennzeichnung der abgeschlossenen Wohnungs- oder Sondereigentumseinheiten vorzulegen.



FAIR, GSI, Darmstadt, GSI

Sagrada Familia, Barcelona, UNESCO



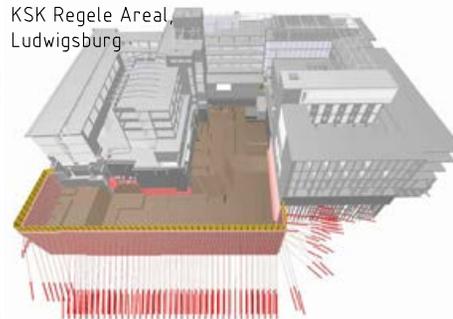
Q6/Q7, Mannheim



Henninger Turm, Frankfurt am Main  
Actris Henninger Turm GmbH



KSK Regele Areal,  
Ludwigsburg



Europäische Zentralbank Frankfurt am Main, ESKQ

**Sachverständigen-Gutachten  
Beratung · Planung  
Forschung · Entwicklung**

Bodenmechanik · Felsmechanik  
Baugrund-Tragwerk-Interaktion  
Geothermie · Umweltgeotechnik

Gründungsberatung  
Hochhausgründungen · Baugruben  
Tunnelbau · Historische Bauwerke  
Dammbau · Deichbau  
Grundwassermanagement  
Deponiebau · Altlasten  
Fachbauüberwachung  
Bauschadensanalysen

Ihr Ansprechpartner vor Ort:  
Professor Dr.-Ing. Matthias Vogler  
vogler@katzenbach-ingenieure.de  
www.katzenbach-ingenieure.de

**INGENIEURSOZIELTÄT PROFESSOR DR.-ING. KATZENBACH GMBH**

65931 Frankfurt am Main  
Pfaffenwiese 14A  
Telefon: 069 / 9 36 22 30

64293 Darmstadt  
Robert-Bosch-Straße 9  
Telefon: 06151 / 1 30 13 10

69469 Weinheim  
Wachenbergstraße 13  
Telefon: 06201 / 25 83 36

64625 Bensheim  
Darmstädter Straße 170  
Telefon: 06251 / 8605216



# 3. Das Baurecht

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche rechtliche Bereiche. Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Zum Bauplanungsrecht gehören die Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Bauordnungsrecht – geregelt in der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) – klärt, wann und wie gebaut werden darf. Es konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Voraussetzung für die Genehmigung Ihres Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

## 3.1 Das Bauplanungsrecht

### Die Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde 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. Sie umfasst den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und die Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne. Für die Verabschiedung des Flächennutzungsplans und für die Satzungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen ist der Gemeinderat zuständig.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet insbesondere den voraussichtlichen Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie zum Beispiel für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Wald und Gemeinbedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht grundsätzlich noch keinerlei Anspruch auf die Zulassung der dargestellten Nutzung. Er stellt die Basis für die nachfolgenden Bebauungspläne dar, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen.

### Bebauungspläne

Die Bebauungspläne konkretisieren die Inhalte des Flächennutzungsplans und definieren die planungsrechtlichen Zulässigkeiten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind für jedermann verbindlich. Im Bebauungsplan werden in der Regel die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen, z. B. zur Begrünung, sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich.

Das Baugesetzbuch sieht regelmäßig eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vor. Dies kann z. B. in Form einer Öffentlichkeitsveranstaltung oder einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung erfolgen. Auch die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die einzubeziehenden Nachbargemeinden werden zu dem Vorentwurf gehört. Die eingehenden Anregungen und Stellungnahmen werden ausgewertet und können zu Änderungen der vorgesehenen Planinhalte führen.

[ **proform** ]  
K Ü C H E N

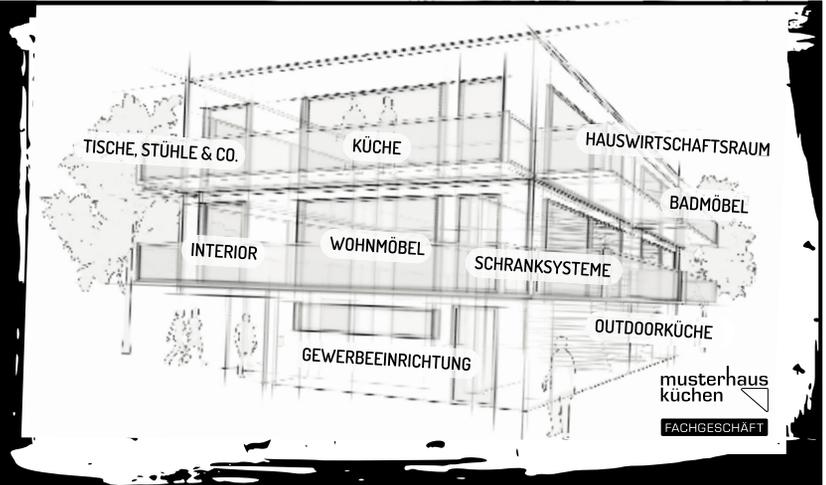
WIR VERSCHÖNERN  
NICHT NUR  
IHREN KÜCHENRAUM...

...SONDERN IHR  
KOMPLETTES ZUHAUSE.

FOLLOW US!



LORSCHER STR. 9  
69469 WEINHEIM  
KUECHENSTUDIO-PROFORM.DE



© Fotowerk · adobestock.com



WEINHEIM



Der auf diese Weise entstehende Bebauungsplan-Entwurf, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Bürgerinnen und Bürger, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden ein zweites Mal gehört. Der Gemeinderat prüft auf der Grundlage einer Vorlage der Verwaltung die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen und entscheidet über den Umgang mit diesen. Er ist dabei verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Mit der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig; er ist damit für alle Behörden und Einzelpersonen bindend.

Für die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gilt grundsätzlich ebenfalls das hier dargestellte Verfahren. Für bestimmte Fallkonstellationen lässt das Baugesetzbuch auch vereinfachte Verfahren zu.

Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans besteht kein Rechtsanspruch. Für die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne ist das Amt für Stadtentwicklung zuständig. Fragen zu Plänen in der Aufstellung sind an dieses Amt zu richten. Die Einsichtnahme in rechtskräftige Bebauungspläne ist im Amt für Baurecht und Denkmalschutz möglich.

## Die wichtigsten Festsetzungen eines Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht (§ 30 BauGB). Unter bestimmten Voraussetzungen können Ausnahmen zugelassen und Befreiungen erteilt werden (§ 31 BauGB).

### Art der baulichen Nutzung

Es können verschiedene Baugebiete festgesetzt werden, die in der Baunutzungsverordnung näher bestimmt sind. Im

© Jacob Lund · adobestock.com



Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind beispielsweise Wohngebäude zulässig, daneben der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise können z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in erster Linie die Größe der Grundfläche und die Höhe der Gebäude bestimmt. Die Grundflächengröße kann als relative Zahl (Verhältnis zwischen der maßgeblichen Fläche des Baugrundstücks und der zulässigen Grundfläche der Bebauung) oder als absolute Größe vorgeschrieben werden. Die Höhe wird regelmäßig durch ein Höhenmaß beschrieben, dessen Bezugspunkte (z. B. Traufhöhe, Firsthöhe) im Bebauungsplan definiert sind. Auch die Anzahl der Vollgeschosse kann festgesetzt werden.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist die Fläche, innerhalb der Gebäude errichtet werden dürfen. Sie kann durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und Bebauungs-

tiefen bestimmt werden und bestimmt dadurch die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück.

### **Bauweise und Gebäudeformen**

Die Bauweise beschreibt, ob Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand, ohne seitliche Grenzabstände oder in einer abweichenden Regel zu errichten sind (z. B. einseitiger Grenzabstand).

Mit den Gebäudeformen können Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) zugelassen bzw. ausgeschlossen werden.

### **Grünflächen, Pflanzpflichten sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Bebauungspläne enthalten in der Regel umfassende Vorgaben zur Begrünung sowie zum Umweltschutz. Diese finden sich üblicherweise in den textlichen Festsetzungen. Darin werden z. B. Vorgaben zur Dachbegrünung, der Ausschluss bestimmter Materialien für die Dacheindeckung, zum Anpflanzen von Gehölzen oder der Anlagen von Grünflächen gemacht.

### **Sonstige Planinhalte**

Je nach planerischem Erfordernis und Ausgangslage können Bebauungspläne weitere Festsetzungen enthalten, z. B. zum Lärmschutz, zur Vermeidung von Emissionen, zu den Verkehrsflächen oder Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

## **Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzungen**

Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) kann die Gemeinde z. B. zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile Gestaltungssatzungen erlassen. Am 09.04.2022 ist eine **Gestaltungssatzung** für die Weinheimer Innenstadt in Kraft getreten. Sie dient dem Zweck, für die künftige bauliche Entwicklung innerhalb ihres Geltungsbereichs besondere gestalterische Anforderungen zu formulieren, die einerseits Maßnahmen der Modernisierung und Neuerstellung entsprechend den jeweiligen Anforderungen zulassen, andererseits aber die Erhaltung bzw. behutsame Weiterentwicklung der bisherigen Ortsbildcharakteristik und -qualität gewährleistet. Die Gestaltungssatzung zielt dabei darauf ab, grundlegende Gestaltungslinien für den Innenstadtbereich festzulegen, welche die Zusammengehörig-

keit und Geschlossenheit der Weinheimer Innenstadt tragen. Gleichwohl wird den teilweise unterschiedlichen historischen Hintergründen, Typiken und Funktionen der Teilbereiche Rechnung getragen, in dem die Vorschriften im Einzelnen individuell angepasst sind.

Die Gestaltungssatzung enthält beispielsweise Vorschriften zur Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten, Fassaden und Werbeanlagen. Außerdem sind einige baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben (wie z. B. Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung) kenntnisgabepflichtig.

Den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, den Satzungstext sowie deren Begründung können Sie auf der Internetseite der Stadt Weinheim (<https://www.weinheim.de/startseite/stadtthemen/gestaltungssatzungen.html>) sowie beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz einsehen.

Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch eine Satzung Gebiete mit besonderer städtebaulicher Bedeutung bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Am 09.04.2022 sind mehrere **Erhaltungssatzungen** in Kraft getreten. Auch die Erhaltungssatzungen können beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz eingesehen werden.

## **Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich (§ 34 BauGB)**

Es gibt zahlreiche Bereiche im Stadtgebiet, für die keine Bebauungspläne gelten. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich dann nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



Im unbeplanten 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.

## Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

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 in erster Linie nur dann, wenn es sich bei dem Vorhaben um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben handelt. Dazu zählen land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

## 3.2 Das Bauordnungsrecht

### Allgemein

Die Errichtung und der Abbruch baulicher Anlagen unterliegen in der Regel der Genehmigungspflicht. Welche Vorhaben verfahrensfrei sind, ist in der Landesbauordnung festgelegt. Eine

Genehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Baugenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.

### Verfahrensfrei sind beispielsweise folgende Vorhaben

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup>, im Außenbereich bis 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
  - Gewächshäuser bis zu 5 m Höhe, im Außenbereich nur landwirtschaftliche Gewächshäuser,
  - Vorbauten ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
  - Terrassenüberdachungen im Innenbereich, Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche,
  - Öffnungen in Außenwänden und Dächern von Wohngebäuden und Wohnungen,
  - Außenwandbekleidungen, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen,
  - Stellplätze bis zu 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich,
  - Einfriedigungen im Innenbereich,
  - Stützmauern bis 2 m Höhe,
  - selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis 2 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> Fläche haben
    - Wärmepumpen und Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung
    - Instandhaltungsarbeiten
- Aber auch verfahrensfreie Vorhaben müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften



gehören die Vorschriften der Landesbauordnung (insbesondere Grenzabstände, Standsicherheit etc.), des Denkmalrechts, des Wasserrechts, des Bodenschutzgesetzes, des Immissionsschutzgesetzes, des Straßenrechts etc. Insbesondere auch bauplanungsrechtliche Vorschriften, wie etwa die Bestimmungen eines Bebauungsplans oder der für die Weinheimer Innenstadt geltenden Gestaltungssatzung. In besonderen Fällen bedarf es trotz einer Verfahrensfreiheit nach der Landesbauordnung auch einer Genehmigung oder Zustimmung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, so z. B. bei Vorhaben im Außenbereich oder im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes oder der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen.

Wir empfehlen Ihnen, sich in Zweifelsfällen an das Amt für Baurecht und Denkmalschutz zu wenden und sich dort beraten zu lassen.

## Begriff der baulichen Anlage

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene und aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

Als bauliche Anlagen gehören auch:

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze,
- Camping-, Wochenend- und Zeltplätze,
- Sport- und Spielflächen,
- Freizeit- und Vergnügungsparks,
- Stellplätze.

Nach der Generalklausel der Landesbauordnung sind bauliche Anlagen und Grundstücke so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missetände benutzbar sind. Für den Abbruch baulicher Anlagen gilt dies entsprechend.

## Nutzungsänderung

Eine Nutzungsänderung liegt vor, wenn einer baulichen Anlage, einem Gebäude oder einzelnen Räumen eine neue Zweckbestimmung gegeben wird. Die Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig, wenn für die neue Nutzung andere oder weitergehende Anforderungen als für die bisherige Nutzung gelten.

Beispiele:

- Ein Nebenraum wird zum Aufenthaltsraum.
- Wohnräume werden zu gewerblich genutzten Räumen.
- Ein Schweinestall wird zu einer Ferienwohnung.

## Die wichtigsten bauordnungsrechtlichen Vorschriften

### Abstandsflächen – §§ 5 und 6 der Landesbauordnung

Vor den Außenwänden von Gebäuden müssen grundsätzlich Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Der nachbarschützende Mindestgrenzabstand beträgt 2,50 m. Garagen, Gewächshäuser und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m<sup>2</sup> sind beispielsweise direkt an der Grundstücksgrenze zulässig. Die Grenzbebauung darf in diesem Fall aber entlang der einzelnen Nachbargrenzen 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten.

### Anforderungen an Aufenthaltsräume – § 34 der Landesbauordnung

Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Nutzung ausreichende Grundfläche haben. Die lichte Höhe muss grundsätzlich mindestens 2,30 m betragen. Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet werden können; sie müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl, Lage, Größe und Beschaffenheit haben, dass die Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet werden können (notwendige Fenster). Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muss mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raumes betragen. Aufenthaltsräume, deren Fußboden unter der Geländeoberfläche liegt, sind zulässig, wenn das Gelände mit einer Neigung von höchstens 45° an die Außenwände vor notwendigen Fenstern anschließt. Die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster muss mindestens 1,30 m unter der Decke liegen.



© antic - adobestock.com

### **Stellplätze – § 37 der Landesbauordnung**

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung grundsätzlich ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz). Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann die Gemeinde durch Satzung eine Erhöhung oder Einschränkung der Stellplatzverpflichtung bestimmen.

Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen sind notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze). Für Büro- und Verwaltungsräume ist danach beispielsweise 1 Stellplatz je 30-40 m<sup>2</sup> Büronutzfläche erforderlich, mindestens jedoch 1 Stellplatz.

Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden können.

Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, können sie auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung hergestellt werden. Die Zuordnung der Stellplätze zum Vorhabengrundstück ist dann mit einer Baulast abzusichern.

Sofern die Herstellung notwendiger Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, können diese ausnahmsweise durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden. Der Gemeinderat der Stadt Weinheim hat hierfür eine Satzung über die Ablösung der Stellplatzverpflichtung beschlossen und Ablösungsbeträge nach Zonen gestaffelt festgelegt. Die Möglichkeit zur finanziellen Ablöse der Stellplätze gilt aber nicht für notwendige Stellplätze von Wohnungen.

Darüber hinaus sind für jede Wohnung geeignete wettergeschützte und ebenerdig zugängliche Fahrradstellplätze herzustellen.

# 4. Ist eine Genehmigung meines Vorhabens erforderlich oder reicht die Kenntnisgabe aus?

## Kenntnisgabeverfahren

Unter bestimmten Voraussetzungen können Sie als Bauherr zwischen drei Verfahrensarten wählen. Sie können entweder vom traditionellen oder vereinfachten Baugenehmigungsverfahren oder vom Kenntnisgabeverfahren Gebrauch machen. Für das Kenntnisgabeverfahren sprechen die unter Umständen schnellere Realisierung Ihres Vorhabens sowie die wesentlich niedrigere Gebührenhöhe. Rechtssicherheit erhalten Sie hingegen nur mit einer Baugenehmigung, da im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Bauunterlagen genau geprüft werden und die Genehmigung einen sogenannten Verwaltungsakt darstellt, der einen Monat nach Zustellung bestandskräftig wird.

Wenn das Baugrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, der nach dem 29. Juni 1961 rechtsverbindlich geworden ist, können Wohngebäude (ausgenommen sind Sonderbauten), aber z. B. auch sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3, ausgenommen sind Gaststätten, im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens eingereicht werden. Gleiches gilt u. A. auch für sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind oder Nebengebäude und Nebenanlagen zu den genannten Bauvorhaben. Das Vorhabengrundstück muss darüber hinaus außerhalb des Geltungsbereichs einer Veränderungssperre liegen.

Beim Kenntnisgabeverfahren wird das Amt für Baurecht und Denkmalschutz lediglich über ein Bauvorhaben informiert. Die Baurechtsbehörde prüft nicht die Zulässigkeit Ihres Bauvorhabens

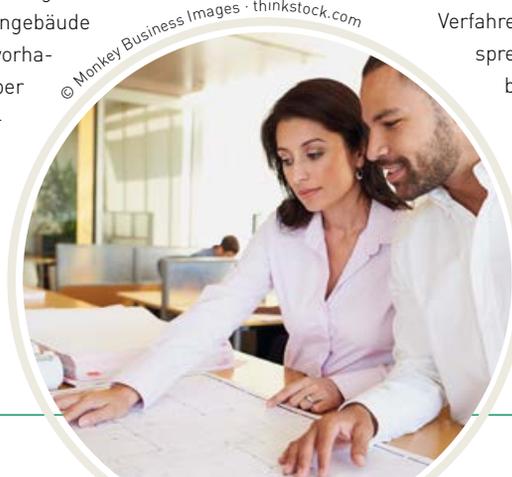
(dafür sind Sie bzw. die übrigen am Bau Beteiligten verantwortlich), sondern lediglich die Vollständigkeit der von Ihnen im Kenntnisgabeverfahren eingereichten Unterlagen.

## Baugenehmigungsverfahren

Kann Ihr verfahrenspflichtiges Bauvorhaben nicht im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens eingereicht werden, prüft das Amt für Baurecht und Denkmalschutz die Übereinstimmung des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Dies erfolgt entweder im vereinfachten oder im traditionellen Baugenehmigungsverfahren. Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 sowie deren Nebengebäuden und Nebenanlagen ist als weiteres Verfahren neben dem Kenntnisgabeverfahren nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren eröffnet. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Baurechtsbehörde bauplanungsrechtliche Vorschriften, die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften sowie andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (wie bspw. Wasserrecht, Bodenschutzrecht, Naturschutzrecht).

Aber auch darüber hinaus müssen Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Das bedeutet, dass insbesondere auch brandschutztechnische Vorschriften umgesetzt und eingehalten werden müssen, auch wenn diese nicht von der Baurechtsbehörde überprüft werden.

Wegen des umfassenden Prüfauftrages dauern das traditionelle und das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren länger als das Kenntnisgabeverfahren. Es



© Monkey Business Images · thinkstock.com



© nmann77 · adobestock.com

besteht aber die Möglichkeit, die Bearbeitungszeit zu verkürzen, indem der Entwurfsverfasser in allen Phasen des Verfahrens eng mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz zusammenarbeitet. Die erteilte Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen oder wenn sie nach diesem Zeitraum ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag, der vor Fristablauf der Geltungsdauer der Baugenehmigung einzureichen ist, um jeweils bis zu drei Jahre verlängert werden.

### **Bauvoranfrage**

Zur Vermeidung eventuell aufwendiger, jedoch letztendlich vergeblicher Planungsarbeiten kann es zweckmäßig sein, bei bestehenden Zweifeln über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder auch zu bestimmten Detailfragen eine Bauvoranfrage an das Amt für Baurecht und Denkmalschutz zu richten.

Die Beantragung eines Bauvorbescheids empfiehlt sich vor allem dann, wenn Sie vor dem Erwerb eines Baugrundstücks klären möchten, ob das Grundstück auch wirklich Ihren Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen

- grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung.

Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung. Er bietet Ihnen somit hinsichtlich Ihrer weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt drei Jahre und kann auf schriftlichen Antrag innerhalb dieser Frist jeweils um bis zu drei Jahre verlängert werden.

Vor Erteilung der Baugenehmigung mit Baufreigabe darf jedoch keinesfalls mit dem Bauvorhaben begonnen werden.

# 5. Der Bauantrag – Zeitgewinn durch vollständige Unterlagen

Alle für die Durchführung des Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) und Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind – zusammen mit dem schriftlichen Antrag – beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz einzureichen.

Der Bauantrag ist vom Bauherrn und vom Entwurfsverfasser, die Bauvorlagen sind vom Entwurfsverfasser zu unterschreiben. Die von den Sachverständigen erstellten Bauvorlagen müssen von diesen unterschrieben werden.

## Im Genehmigungsverfahren

Innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang des Bauantrags überprüft die Baurechtsbehörde die Vollständigkeit des eingereichten Bauantrags.

### Checkliste für die Vollständigkeit von Unterlagen im Genehmigungsverfahren (vorzulegen jeweils in zweifacher Ausfertigung) nach der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO):

- Antragsformular
- Lageplan (neuesten Datums) – zeichnerischer und schriftlicher Teil (i. d. R. zu erstellen durch Sachverständige im Sinne von § 5 Abs. 2 LBOVVO, z. B. durch das Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation) im Maßstab 1:500
- Bauzeichnungen (Grundrisse aller Geschosse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100
- Baubeschreibung
- Angaben zu gewerblichen Anlagen (Bezeichnung der gewerblichen Tätigkeit, Zahl der Beschäftigten, Sozialräume etc.)
- Darstellung der Grundstücksentwässerung

- bautechnische Nachweise (Stand sicherheits-, Wärmeschutz- und Schallschutznachweis) oder bautechnische Bestätigung (Bestätigung, dass die Voraussetzungen für den Wegfall der bautechnischen Prüfung vorliegen)
- Bauleitererklärung

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz kann weitere Unterlagen verlangen, wenn diese zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind.

Sind die Bauvorlagen unvollständig oder weisen sie sonstige erhebliche Mängel auf, teilt Ihnen das Amt für Baurecht und Denkmalschutz mit, welche Ergänzungen erforderlich sind.

Zur Behebung der Mängel wird Ihnen eine angemessene Frist gesetzt. Danach kann Ihr Bauantrag, da er nicht weiterbearbeitet werden kann, zurückgewiesen werden.

Erst wenn der Bauantrag vollständig ist, kann das eigentliche Baugenehmigungsverfahren beginnen. Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz teilt Ihnen das voraussichtliche Entscheidungsdatum mit (zwei bis drei Monate nach dem Eingang der vollständigen Unterlagen) und benachrichtigt die Eigentümer angrenzender Grundstücke sowie zu beteiligende Fachbehörden (z. B. Naturschutzbehörde, Gewerbeaufsichtsamt, Landwirtschaftsamt, Gesundheitsamt, Wasserrechtsamt etc.).





Nach abgeschlossener Angrenzerbenachrichtigung und Vorliegen aller erforderlichen Stellungnahmen erfolgt die endgültige Bearbeitung und Entscheidung über Ihren Bauantrag.

## Bei der Bauvoranfrage

Das durchzuführende Verfahren ist identisch mit dem oben dargestellten Baugenehmigungsverfahren.

### Checkliste für die Vollständigkeit von Unterlagen für eine Bauvoranfrage:

- Antragsformular
- Lageplan (neuesten Datums) – zeichnerischer und schriftlicher Teil (i. d. R. zu erstellen durch Sachverständige im Sinne von § 5 Abs. 2 LBOVVO, z. B. durch das Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation) im Maßstab 1:500
- Baubeschreibung
- Bauentwurfsskizze

## Im Kenntnissgabeverfahren

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz bestätigt Ihnen innerhalb von fünf Arbeitstagen schriftlich den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen. Innerhalb derselben Frist werden die Angrenzer benachrichtigt.

### Checkliste für die Vollständigkeit von Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren nach der Verfahrensordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO):

- Formular zum Kenntnissgabeverfahren
- Lageplan (neuesten Datums) – zeichnerischer und schriftlicher Teil (i. d. R. zu erstellen durch Sachverständige im Sinne von § 5 Abs. 2 LBOVVO, z. B. durch das Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation) im Maßstab 1:500
- Bauzeichnungen (Grundrisse aller Geschosse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100
- Darstellung der Grundstücksentwässerung



© adobestock.com

- Erklärung zum Standsicherheitsnachweis
- Bestätigungen des Entwurfsverfassers und des Lageplanfertigers
- Bestätigung des Bauherrn, dass er die Bauherrschaft für das Vorhaben übernommen hat; Name und Anschriften des Bauherrn und des Bauleiters, soweit ein solcher bestellt wurde, sind einzutragen.

Wurden die Bauvorlagen vollständig eingereicht, können Sie, wenn die Angrenzer vorher schriftlich zugestimmt haben, zwei Wochen, bei sonstigen Vorhaben ein Monat nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz mit der Ausführung Ihres Vorhabens beginnen.

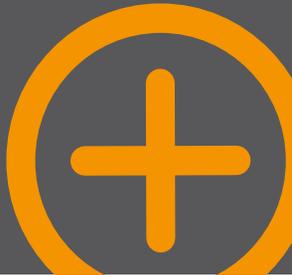
Bei Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren hat der Bauherr vor Baubeginn die bautechnischen Nachweise von einem Sachverständigen prüfen zu lassen, Grundriss und Höhenlage von Gebäuden auf dem Baugrundstück durch einen Sachverständigen festlegen zu lassen und dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger technische Angaben über Feuerungsanlagen sowie über ortsfeste Blockheizkraftwerke und Verbrennungsmotoren in Gebäuden vorzulegen



# [projekt 2] architekten

bauen im bestand | neubau | energetische sanierung  
industriebau | architekturdarstellung | denkmalschutz

carsten hoerr  
thaddenstrasse 14a  
69469 weinheim  
06201.257 2244  
projekt2.eu  
mail@projekt2.eu



## Bauen braucht Vertrauen

25 Jahre Erfahrung

450 Glückliche Kunden

25 Jahre Hausbau  
in der Region



WEIRÖTHER WOHNBAU  
UND PLANUNGS GMBH

Tel. 0 62 01/60 204-0 [www.weiroether.com](http://www.weiroether.com)

Bei uns sind Sie in den besten Händen



## Plan:Wolf

Architekturbüro Daniela Wolf

freie Architektin Dipl. -Ing. (FH) Daniela Wolf

Hammerweg 15 ::: 69469 Weinheim ::: [kontakt@planwolf.de](mailto:kontakt@planwolf.de)

Planung  
Bauleitung  
Energieberatung



# 6. Die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter)

Am Baugeschehen sind in aller Regel mehrere Personen in unterschiedlicher Funktion beteiligt. Ihre Aufgaben und Tätigkeiten richten sich in erster Linie nach den privatrechtlichen Abmachungen mit dem Bauherrn. Diese privatrechtlichen Beziehungen sind für die Baurechtsbehörde ohne unmittelbare Bedeutung.

Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass bei der Errichtung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich sind, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden.

## Der Bauherr

Der Bauherr ist als Veranlasser des Bauvorhabens derjenige, der das Baugeschehen am umfassendsten gestalten kann; er hat die Sachherrschaft über das Baugeschehen. Er hat daher auch eine weitreichende Verantwortung gegenüber der Baurechtsbehörde. Sind mehrere Personen Bauherr eines Vorhabens, so hat jede einzelne Person die Stellung eines Bauherrn und ist dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eingehalten werden.

Bauherr ist derjenige, der dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz gegenüber die Verantwortung als Bauherr übernommen hat. Ein Wechsel in der Bauherrschaft ist möglich, der neue Bauherr hat dies der Baurechtsbehörde aber unverzüglich mitzuteilen. Der Bauherr muss auch nicht

notwendiger Weise der Eigentümer des Grundstücks sein, schließlich ergeht die Baugenehmigung unbeschadet privater Rechte Dritter.

Dem Bauherrn obliegt als dem Adressaten der Baugenehmigung die Pflicht, dafür Sorge zu tragen, dass das Bauvorhaben entsprechend dieser Baugenehmigung ausgeführt wird.

Der Landesgesetzgeber erlegt dem Bauherrn einige Pflichten auf. So hat er z. B. zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungs- oder kenntnisgabepflichtigen Bauvorhabens

- einen geeigneten Entwurfsverfasser,
- geeignete Unternehmer und
- bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen auch einen geeigneten Bauleiter zu bestellen.

Entwurfsverfasser, Unternehmer und Bauleiter müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde besitzen. Dem Bauherrn obliegen die erforderlichen Anzeigen (Anträge, Mitteilung Baubeginn etc.) an das Amt für Baurecht und Denkmalschutz.

## Der Entwurfsverfasser

Der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass sein Entwurf den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Zum Entwurf gehören die Bauvorlagen und die Ausführ-

**JANKE & BÄR**  
Bauunternehmung

Meisterbetrieb



IHR BAUUNTERNEHMEN IN WEINHEIM UND ALTLUßHEIM SEIT  
1996



NEUBAU, ANBAU, UMBAU



ALTBAUSANIERUNG



ABDICHTUNGEN



ABWASSERKANALARBEITEN



PFLASTERVERLEGUNG



**Kaiserstraße 25**  
**69469 Weinheim**  
**Telefon: 06201-592716**  
**Fax: 06201-592717**  
**a.janke@janke-baer.de**

**www.janke-baer.de**

**Hauptstraße 46**  
**68804 Altlußheim**  
**Telefon: 06205-37103**  
**Fax: 06205-392260**  
**b.baer@janke-baer.de**



rungsplanung. Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Sachverständige zu bestellen. Diese sind für ihre Beiträge verantwortlich. Der Entwurfsverfasser bleibt dafür verantwortlich, dass die Beiträge der Sachverständigen entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden.

Für die Errichtung von Gebäuden, die der Baugenehmigung oder Kenntnisgabe bedürfen, darf als Entwurfsverfasser für die Bauvorlagen grundsätzlich nur bestimmt werden, wer

- die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,
- die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, jedoch nur für die Gestaltung von Innenräumen und die damit verbundenen baulichen Änderungen an Gebäuden,
- in die von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg geführte Liste der Entwurfsverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen ist.

Unter bestimmten Voraussetzungen sind auch Techniker oder Meister bestimmter Berufsbilder bauvorlageberechtigt (§ 43 Absatz 4 Landesbauordnung).

Die oberste Baurechtsbehörde kann Entwurfsverfassern das Verfassen von Bauvorlagen ganz oder teilweise untersagen, wenn diese wiederholt und unter grober Verletzung ihrer Pflichten bei der Erstellung von Bauvorlagen bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht beachtet haben.

## Der Unternehmer

Jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass seine Arbeiten den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend ausgeführt und insoweit auf die Arbeiten anderer Unternehmer abgestimmt werden. Er hat für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle, insbe-



© Brand X · thinkstock.com

sondere die Tauglichkeit und Betriebssicherheit der Gerüste, Geräte und der anderen Baustelleneinrichtungen sowie die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu sorgen. Er hat die erforderlichen Nachweise und Unterlagen über zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachkräfte zu bestellen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich. Der Unternehmer bleibt dafür verantwortlich, dass die Arbeiten der Fachkräfte entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden.

## Der Bauleiter

Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Bauausführung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Entwürfen des Entwurfsverfassers entspricht. Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten; die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt. Verstöße, denen nicht abgeholfen wird, hat er unverzüglich der Baurechtsbehörde mitzuteilen. Hat der Bauleiter nicht für alle ihm obliegenden Aufgaben die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachbauleiter zu bestellen. Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. Der Bauleiter bleibt für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen seiner Tätigkeiten mit denen der Fachbauleiter verantwortlich.

# 7. Die Bauausführung

## Baufreigabe/Roter Punkt

Mit der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben darf erst nach Erteilung des Baufreigabebescheins („Roter Punkt“), begonnen werden. Der Baufreigabebeschein wird erteilt, wenn die in der Baugenehmigung für den Baubeginn enthaltenen Auflagen und Bedingungen („Baufreigabevoraussetzungen“) erfüllt sind. Sind keine Baufreigabevoraussetzungen genannt, erhalten Sie den Baufreigabebeschein mit der Baugenehmigung.

Bei Baubeginn muss der Baufreigabebeschein an der Baustelle dauerhaft, leicht lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht sein.

## Baubeginn

Den Beginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten müssen Sie vorher der Baurechtsbehörde in Textform mitteilen.

## Vermessung

Die verschiedenen Phasen der Bauausführung werden durch die Bauvermessung begleitet. Dazu zählen

- Grobabweckung für den Aushub der Baugrube,
- Schnurgerüstabweckung und Höhenangabe für die Übertragung des geplanten Gebäudes in die Örtlichkeit (Feinabweckung).

Bei größeren Bauvorhaben können auch spezielle Vermessungen wie

- Achsabweckungen und
- Geländeprofile für Massenberechnungen notwendig werden.

Alle Ingenieurvermessungsleistungen werden z. B. vom Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation angeboten.

## Bauüberwachung und Durchführung von Baukontrollen

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz kann die Einhaltung der Bauvorschriften bzw. der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen. Ortsbesichtigungen können durchgeführt und Baukontrollen bzw. Bauabnahmen des Rohbaus bzw. des fertig gestellten Bauvorhabens vorgenommen werden (auch wenn eine förmliche Abnahme in der Baugenehmigung nicht bestimmt wurde). Eine Pflicht zur Bauüberwachung besteht nicht. Der Gesetzgeber stellt die notwendige Bauüberwachung in das Ermessen der Baurechtsbehörde.

Baubeginn, Fertigstellung des Rohbaus und Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens sind dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz anzuzeigen.





© industrieblick - adobestock.com

## Planänderungen

Von den eingereichten Plänen darf ohne Genehmigung nicht abgewichen werden, da ansonsten eine gebührenpflichtige Baueinstellung sowie ein Bußgeldverfahren drohen. Sollte sich während des Baus die Notwendigkeit einer Änderung ergeben, sollten Sie sich an das Amt für Baurecht und Denkmalschutz wenden. Dort erfahren Sie, ob die geplante Änderung genehmigungspflichtig ist und somit eventuell ein Tekturplan (zusätzlicher Antrag mit Planausschnitt für den von der Änderung betroffenen Bereich) notwendig wird.

## Beginn der Nutzung

Die bauliche Anlage darf erst genutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertig gestellt und sicher benutzbar ist. Eventuell werden in der Baugenehmigung weitere Voraussetzungen bestimmt, die bis zum Beginn der Nutzung erfüllt sein müssen, z. B. die Herstellung notwendiger Stellplätze.

Ihr Spezialist für Photovoltaik



**ENERMONTA**  
Erneuerbare Energien

- Beratung
- Planung
- Verkauf
- Montage
- Instandhaltung
- Reparaturen

Markus Mäffert - 69469 Weinheim  
Tel. (06201) 4881414 - Mobil 0172-7232912

[www.enermonta.de](http://www.enermonta.de)



**Bauunternehmung Benedikt Wolf**



Meisterbetrieb ::: Rohbauarbeiten ::: Stahlbetonarbeiten ::: Maurerarbeiten

[www.bauwolf-weinheim.de](http://www.bauwolf-weinheim.de)

Hammerweg 15 ::: 69469 Weinheim ::: 06201/ 78 37 087 ::: [bauwolf@email.de](mailto:bauwolf@email.de)



Gartenprojekte

Poolbau

Baggerarbeiten

Neugestaltung

Pflasterarbeiten

Umgestaltung

u. v. m.

[gartenprojekte.ratio@gmx.de](mailto:gartenprojekte.ratio@gmx.de) Mobil 0151 26654333

[www.ratio-galabau.com](http://www.ratio-galabau.com)





# 8. Die Stadtwerke Weinheim informieren

Die folgenden Hinweise und Empfehlungen helfen Ihnen, beim Anschluss an die Versorgungsnetze Zeit und Wege zu sparen.

## Hausanschluss

Die Anfrage für den Hausanschluss sollte so früh wie möglich gestellt werden. Der Anfrage sind ein Lageplan sowie ein Grundriss des Untergeschosses jeweils mit eingezeichnete/r/bemaßter Position der Hauseinführung beizufügen. Den Antrag und nähere Informationen finden Sie auf der Internetseite der Stadtwerke Weinheim GmbH ([www.sww.de](http://www.sww.de)) unter dem Menüpunkt Service > Hausanschluss. Die Vorlaufzeit für die Ausführung der Hausanschlüsse ist stark abhängig von der aktuellen Auftragslage. Ein Termin wird erst nach Auftragserteilung (unterschiedenes Angebot) vergeben. Bei bereits erschlossenen Neubaugebieten, in denen die Hausanschlüsse schon vorverlegt worden sind, erkundigen Sie sich bitte über die Lage der Hausanschlussvorverlegung.

Für die **Ausführung der Hausanschlüsse** gilt:

- Der Hausanschlussraum sowie die Hauseinführung müssen immer auf der zur Straße gerichteten Seite des Gebäudes liegen. Wenn ausführbar, ist immer der kürzeste Weg für die Hausanschlussleitungen zu wählen – nach Möglichkeit im rechten Winkel zur bestehenden Hauptleitung (für Architekten siehe DIN-Norm).
- **Wichtig: Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden.**
- Gebäude, die nicht unterkellert sind, brauchen auf der zur Straße zugewandten Gebäudeseite eine Fußbodeneinführung im Fundament.



- Bei besonderen Baumaßnahmen bzw. Anschlüssen (ab Grundstücksgrenze größer 15 m) behalten sich die Stadtwerke vor, einen Übergabeschrank bzw. in Ausnahmefällen einen Übergabeschacht zu fordern.

## Baustrom/Bauwasser

Schon bevor ein Haus steht, wird Strom und Wasser benötigt. Um ein Baustromprovisorium einzurichten, müssen Sie einen Elektroinstallateur beauftragen, der den Anschluss bei den Stadtwerken beantragt. Den Baustromverteiler er-

connect your home

**P3 ELEKTRO GmbH**

Jens und Andrea Fehrenbach  
Mierendorffstr. 51  
69469 Weinheim  
Tel: 06201-7048-225  
[p3elektro.de](http://p3elektro.de)

**ELEKTROTECHNIK  
GEBÄUDETECHNIK  
NETZWERKTECHNIK  
SMART-HOME-SYSTEME**

**P3 ELEKTRO GMBH**

## Fachkompetenz in Ihrer Nähe



## Lichtplanung für mehr Lebensqualität

- Lichtberatung vor Ort oder Online
- Maßgeschneiderte Lichtkonzepte für Innen und Außen
- Professionelle Lichtplanung für Privat und Gewerbe
- 3D Visualisierung
- Herstellerneutrale Leuchtenauswahl
- Realisierung

**LUX LUMEN**  
LICHT KONZEPTE

Inh.: Sabine Höfle-Reutin · Weinheim · Telefon 06201 980 65 28 · [lux-lumen-licht.de](http://lux-lumen-licht.de)



© bht2000 · adobestock.com

halten Sie üblicherweise von Ihrer Baufirma oder Ihrem Installateur. Die Stadtwerke führen den Baustromanschluss durch und setzen den Zähler in den Baustromverteiler. Sollten Sie auch ein Bauwasserprovisorium benötigen, teilen Sie dies den Stadtwerken bitte rechtzeitig mit, damit die Arbeiten für Baustrom und Bauwasser entsprechend koordiniert werden können. Der Bauwasseranschluss mündet in einem Schacht und ist zusätzlich gegen Frost sowie weitere Einflüsse zu schützen.

Weitere Informationen zu Baustrom und Bauwasser finden Sie auf der Internetseite der Stadtwerke Weinheim GmbH ([www.sww.de](http://www.sww.de)).

### Einbau und Inbetriebnahme der Heizung

Beim Einbau von Heizungen sind die Technischen Angaben über Feuerungsanlagen bei Ihrem bevollmächtigten

Bezirksschornsteinfeger mindestens 10 Tage vor Beginn der Ausführung vorzulegen. Feuerungsanlagen dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase bescheinigt hat.

Sollten Sie noch Fragen haben oder Informationen benötigen, steht Ihnen die Stadtwerke Weinheim GmbH unter der Rufnummer 06201 106-0 oder per E-Mail unter [sww@sww.de](mailto:sww@sww.de) gerne zur Verfügung.

### Servicezeiten der Stadtwerke Weinheim GmbH (Breitwieserweg 5, 69469 Weinheim):

Montag, Dienstag, Mittwoch	08:00 bis 16:00 Uhr
Donnerstag	08:00 bis 17:00 Uhr
Freitag	08:00 bis 14:00 Uhr



Deutsche  
Vermögensberatung

*Früher an Später denken.*

# Beste Aussichten für Ihre finanzielle Zukunft.

Wie auch immer Ihre Pläne für die Zukunft aussehen: Wir bieten Ihnen eine individuelle Rundum-Lösung, die Ihren Ideen entspricht und sich Ihren Lebensumständen flexibel anpasst. Ob Absicherung, Altersvorsorge oder Vermögensaufbau: Mit dem Allfinanzkonzept gestalten wir Ihre finanzielle Zukunft sicher und angenehm.

Profitieren Sie auch bei der Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume von unserer weitreichenden Erfahrung und Kompetenz.

Nehmen Sie Kontakt auf und lassen Sie sich beraten!

Repräsentanz **Robert Spahn**

Bergwaldstraße 16 · 69469 Weinheim  
[www.robert-spahn.dvag](http://www.robert-spahn.dvag)





# 9. Klimaschutz, erneuerbare Energien und Elektromobilität

## Energieeffizientes Bauen

Damit wir auch hier bei uns in Weinheim den notwendigen lokalen Beitrag der vom Menschen verursachten Erderwärmung auf deutlich unter 2 Grad bzw. auf 1,5 Grad leisten können, ist es das Gebot der Stunde, so rasch wie möglich das Verbrennen fossiler Energien vollständig zu beenden. Besonders im Bereich des Heizenergiebedarfs gilt es, diesen durch Effizienz- und Dämmmaßnahmen auf einen Bruchteil des heutigen Energieverbrauchs zu senken und die verbleibende Menge über die Nutzung erneuerbarer Energien zu decken.

Die Stadt Weinheim bietet hierzu eine Beratung durch die Klimaschutz- und Energieberatungsagentur Heidelberg – Rhein-Neckar-Kreis gGmbH an. Die kostenlose Beratung findet dienstagnachmittags im Weinheimer Rathaus statt. Termine können telefonisch unter 06221 998750 vereinbart werden.

Informationen zum Thema Passivhaus oder KfW-Effizienzhaus erhalten Sie unter: [www.ig-passivhaus.de/upload/Flipbook.pdf](http://www.ig-passivhaus.de/upload/Flipbook.pdf) (Broschüre „Das Passivhaus“).

Wertvolle Tipps für die Sanierung von Gebäuden sind in einem Sanierungsleitfaden von Zukunft Altbau zusammengestellt: [www.zukunftaltbau.de](http://www.zukunftaltbau.de).

Die Stadt Weinheim hat zahlreiche Förderprogramme im Bereich des Klimaschutzes. Nähere Informationen hierzu fin-

den Sie auf der Internetseite der Stadt Weinheim unter dem Menüpunkt Klimaschutz > Klimaschutz-Förderprogramme (<https://www.weinheim.de/foerderung.html>).

## Das Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. November 2020 hat das Gebäudeenergiegesetz (GEG) das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst. Maßgeblich für die Anwendung des GEG ist der Zeitpunkt der Antragsstellung bei der Baurechtsbehörde. Das neue Gebäudeenergiegesetz enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es besteht die Verpflichtung, eine Erfüllungserklärung zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz erstellen zu lassen und – nach Fertigstellung des Gebäudes – unaufgefordert dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz vorzulegen.

## Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG)

Das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) des Landes soll dazu beitragen, dass sich der Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) deutlich erhöht und damit der Kohlendioxid-Ausstoß sinkt.



Wärmedämm-Verbundsystem  
Fassadenbau  
Innen- und Außenputz  
Trockenbau  
Maler-/Tapezierarbeiten  
und vieles mehr

www.HARING.de

**HARING**<sup>®</sup>  
AUSBAU + FASSADE

WIR SIND  
AUSBAU & FASSADE

Boschstraße 10  
69469 Weinheim  
Fon 06201 61841



© PixelboxStockFootage · adobestock.com

Kompetente Partner vor Ort

**WENTURO**

**Containerdienst**

Weinheim • Industriepark Freudenberg

Tel. 06201/485943-0

[www.wenturo-entsorgung.de](http://www.wenturo-entsorgung.de)

Entsorgen statt Sorgen

Wir entsorgen: • Altpapier • Folie • Styropor • Müll • Bauschutt • Holz

**Anlieferung nach Vereinbarung**

WEINHEIM



Die Nutzungspflicht entsteht, wenn der Kessel oder ein anderer zentraler Wärmeerzeuger ausgetauscht wird oder erstmals eine zentrale Heizanlage eingebaut wird. Der Eigentümer muss die Erfüllung seiner Nutzungspflicht durch einen Sachkundigen bzw. den Brennstofflieferanten oder Wärme-netzbetreiber bestätigen lassen. Die Erfüllung des Gesetzes muss vom Gebäudeeigentümer innerhalb von 18 Monaten nach Inbetriebnahme des neuen zentralen Wärmeerzeugers bei der unteren Baurechtsbehörde nachgewiesen werden. Mustervordrucke für die Nachweisführung sowie weitere Informationen erhalten Sie bei den unteren Baurechtsbehörden sowie unter [www.um.baden-wuerttemberg.de](http://www.um.baden-wuerttemberg.de).

### **Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) und die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO)**

Seit dem 1. Januar 2022 besteht bei Neubauten im Nichtwohnbereich und für neue offene Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen die Pflicht, eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Ab dem 1. Mai 2022 gilt dasselbe für alle Neubauten im Wohnbereich. Für grundlegende Dachsanierungen mit einem Baubeginn ab dem 1. Januar 2023 ist die Photovoltaikpflicht ebenfalls relevant.

Im Zusammenhang mit dieser neuen Pflicht gibt es immer wieder Fragen. Die häufigsten dieser Fragen werden auf der Internetseite des Umweltministeriums Baden-Württemberg unter <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/energie/erneuerbare-energien/sonnenenergie/photovoltaik/fragen-und-antworten-zur-photovoltaikpflicht/> beantwortet.

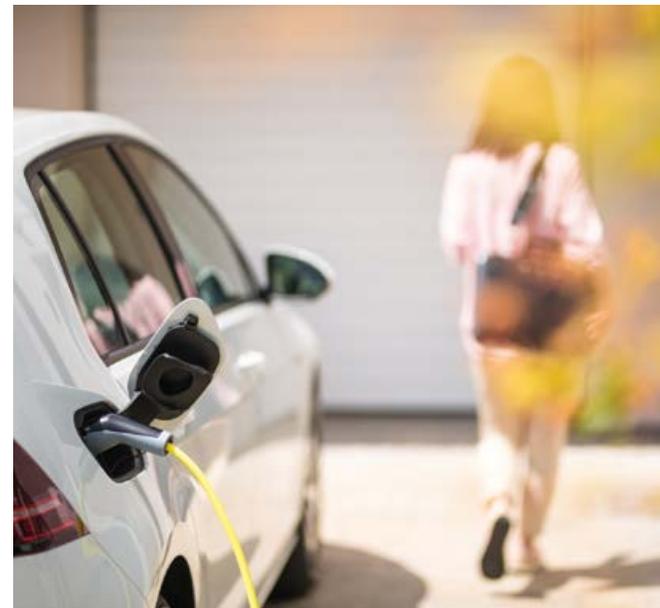
### **Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG)**

Das Gesetz setzt eine Vorgabe aus der EU-Gebäuderichtlinie zum Aufbau von Lade- und Leitungsinfrastruktur für

die Elektromobilität in Gebäuden um. Ziel des Gesetzes ist es, den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich zu beschleunigen und andererseits die Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens zu wahren.

Der wesentliche Regelungsinhalt sieht vor, dass beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist. Zusätzlich ist in Nichtwohngebäuden mindestens ein Ladepunkt zu errichten. Bei einer größeren Renovierung von bestehenden Wohngebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen müssen künftig alle Stellplätze mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden. Bei einer größeren Renovierung bestehender Nichtwohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen muss jeder fünfte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt errichtet werden.

© TheSupporter - adobestock.com



# 10. Umwelt-, Boden- und Naturschutz

## Abfallverwertungskonzept

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Das Abfallverwertungskonzept ist im Baugenehmigungsverfahren bei Bauantragstellung und im Kenntnisgabeverfahren bei Einreichung der Bauvorlagen mit vorzulegen. Erforderlich hierzu ist, dass unter Verwendung der Formblätter „Abfallverwertungskonzept“ oder „vereinfachtes Abfallverwertungskonzept“, die im Internet durch die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg unter <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/abfall-und-kreis-laufwirtschaft/abfallverwertung-und-abfallbehandlung> veröffentlicht sind, in summarischer Form die voraus-

sichtlichen Abfallmengen und Abfallarten sowie die vorgesehenen Entsorgungswege dargestellt und eingereicht werden.

In den Fällen, in denen gesetzlich die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts vorgeschrieben ist, sind die Bauvorlagen ohne dieses nicht vollständig. Die Überprüfung der Einhaltung abfallrechtlicher Vorschriften im Zusammenhang mit dem Abfallverwertungskonzept gehört aber nicht zum Prüfungsumfang der Baurechtsbehörde im baurechtlichen Verfahren, sondern erfolgt durch die untere Abfallrechtsbehörde.

Fragen beantwortet die zuständige untere Abfallrechtsbehörde des Amts für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis:

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis

Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz

Kurfalzring 106, 69123 Heidelberg

Telefon: 06221 522-2151

Fax: 06221 522-92151

E-Mail: [gewerbeaufsicht-und-umweltschutz@rhein-neckar-kreis.de](mailto:gewerbeaufsicht-und-umweltschutz@rhein-neckar-kreis.de)

## Bodenschutzkonzept

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen. Die für die Zulassung zuständige Behörde entscheidet nach dieser Vorschrift im Einvernehmen mit der Bodenschutz- und Altlastenbehörde.

Das Bodenschutzkonzept ist „bei der Antragstellung“ vorzulegen. Durch diese fachgesetzliche Vorgabe ist das Bodenschutzkonzept wie eine Bauvorlage zu behandeln. In den Fällen, in denen gesetzlich die Vorlage eines Bodenschutzkonzepts vorgeschrieben ist, sind die Bauvorlagen ohne das Bodenschutzkonzept daher nicht vollständig.





© Erwin Wodicka - adobestock.com

Fragen beantwortet die zuständige untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Wasserrechtsamts, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis.

### Abfallvermeidung und -verwertung

Für die bei der Ausführung des Bauvorhabens anfallenden Abbruch- und Aushubmengen sowie für die Reststoffe ist die Möglichkeit der Vorbehandlung und der Wiederverwertung zu überprüfen (Abfallvermeidung). Erst wenn eine Wiederverwertung, auch nach Vorbehandlung – gegebenenfalls über eine Bauschuttrecyclinganlage – nicht möglich ist, darf eine Beseitigung von Erdaushub und Bauschutt erfolgen.

Fragen zur Entsorgung werden beispielsweise auch auf der Internetseite der AVR Kommunal AöR (Dietmar-Hopp-Straße 8, 74889 Sinsheim, Telefon 07261 931-0, E-Mail: info@avr-kommunal.de) unter <https://www.avr-kommunal.de/download/infomaterial/> beantwortet. Bestehen Zweifel darüber, wo und wie welche Abfälle zu entsorgen sind und welche Materialien getrennt erfasst werden müssen, steht Ihnen die Abfallberatung der AVR oder die untere Abfallrechtsbehörde beim Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz zur Verfügung.

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen. Ist die getrennte Sammlung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar, besteht nach der Gewerbeabfallverordnung die Pflicht zur Vorbehandlung bzw. Aufbereitung in einer dafür zugelassenen Anlage. Vor allem beim Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind 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 Abbruchmaßnahmen berücksichtigt werden:

#### **Bodenaushub**

Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder in einer Verwertungsmaßnahme verwendet werden. Erweist sich der anfallende Bodenaushub nach entsprechender Beprobung und Analytik als nicht verwertbar, ist das Material ordnungsgemäß zu beseitigen.

## Bauschutt

Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten nach den Vorläufigen Hinweisen zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des Umweltministeriums Baden-Württemberg (sog. Dihlmann-Erlass) z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Ziegel, Fliesen, Keramik (auch als Gemische) sowie Bitumengemische (teerfreier Asphalt). 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 und Leichtbaustoffe.

## Baustellenabfälle

Verwertbare Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Hierzu zählen beispielsweise Glas, Kunststoffe, Metalle und Holz. Ist die sortenreine Trennung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar und fallen solche Abfälle in der Folge als Gemisch auf der Baustelle an, besteht nach der Gewerbeabfallverordnung die Pflicht zur Vorbehandlung in einer dafür zugelassenen Anlage.

Nicht verwertbare Baustellenabfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## Schadstoffhaltige Abfälle

Schadstoffhaltige Abfälle wie z. B. Abbeizer, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände etc. sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Werden solche Abfälle mit anderen Stoffen / Abfällen vermischt, gilt das gesamte Gemisch als schadstoffhaltiger Abfall.

## Asbesthaltige Abfälle

Alle Personen, die Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten an älteren Gebäuden oder Bauwerken (Baujahr vor Oktober 1993) beauftragen, sind verpflichtet, eine Asbesterkundung zu veran-

lassen. Die Asbesterkundung sorgt für Rechts-, Planungs- und Kostensicherheit und vermeidet unnötige Verzögerungen. Ausführliche Informationen finden Sie in der „Leitlinie für die Asbesterkundung zur Vorbereitung von Arbeiten in und an ältere Gebäude“ ([www.baua.de/DE/Angebote/Publikationen/Kooperation/Asbesterkundung.html](http://www.baua.de/DE/Angebote/Publikationen/Kooperation/Asbesterkundung.html)).

Aufgrund der krebserzeugenden Wirkung der Asbestfasern – diese können Asbestose, Lungenkrebs usw. auslösen – gilt für asbesthaltige Materialien nach § 16 Abs. 2 der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und dem dazugehörigen Anhang II Nr. 1 ein Herstellungs- und Verwendungsverbot. Asbesthaltige Gegenstände und Materialien, die einmal bei Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten angefallen sind, sind demnach als gefährlicher Abfall ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen, im Rhein-Neckar-Kreis also der AVR Kommunal AöR.

Sowohl Handwerksunternehmen als auch Privatpersonen sind dazu verpflichtet, bei Tätigkeiten mit asbesthaltigen Materialien dafür zu sorgen, dass die direkt Beteiligten sowie die Nachbarn und die Umwelt geschützt sind. Bei Tätigkeiten mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung sowie der Technischen Regel für Gefahrstoffe TRGS 519 zu beachten. Unsachgemäße Tätigkeiten mit Asbest sowie Verstöße gegen Verwendungsbeschränkungen können bußgeldbewehrt oder strafbar sein. Zudem können Nachbarn, die durch die Freisetzung von Asbestfasern geschädigt wurden, zivilrechtliche Ansprüche geltend machen.

Hilfreiche Informationen, Adressen mit Ansprechpartnern und nützliche Links finden Sie unter [www.um.baden-wuerttemberg.de/asbest](http://www.um.baden-wuerttemberg.de/asbest).

## Sonstige Abfälle

Fallen im Rahmen der Abbruch-/Baumaßnahme weitere Abfallarten an, sind diese grundsätzlich getrennt zu sammeln und einer entsprechenden Verwertung bzw. der ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei Fragen hierzu stehen Ihnen die Abfallberatung der AVR Kommunal AöR sowie die untere Abfallrechtsbehörde beim Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz zur Verfügung.



## Naturschutz

Der Außenbereich soll nach dem Baugesetzbuch grundsätzlich von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Sollen Bauvorhaben im Außenbereich verwirklicht werden, wird dazu stets die untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis um Stellungnahme gebeten. Für einige Flächen in Weinheim gelten überdies Rechtsverordnungen, die Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete und besonders geschützte Biotop unter einen besonderen Schutz stellen (z. B. Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord, Naturpark Neckartal Odenwald). In diesen Gebieten sind sehr viele Handlungen, dazu zählt auch das Errichten von baulichen Anlagen jeglicher Art (auch wenn diese ohne Baugenehmigung ausgeführt werden können), erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis erteilt die untere Naturschutzbehörde.

Auch bei der Bebauung von Grundstücken im unbeplanten Innenbereich sollte dem verantwortungsvollen Umgang mit Natur und Landschaft ein hoher Stellenwert zukommen.

Im beplanten Innenbereich werden in den meisten Bebauungsplänen Ausgleichsflächen für verloren gegangene Natur ausgewiesen und bestimmte Regeln für die Begrünung der Freiflächen festgelegt.

Kontaktdaten der zuständigen unteren Naturschutzbehörde:

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Amt für Landwirtschaft und Naturschutz  
Untere Naturschutzbehörde  
Muthstraße 4, 74889 Sinsheim  
Telefon: 06221 522-5344  
Fax: 06221 522-95344  
E-Mail: [landwirtschaft-naturschutz@rhein-neckar-kreis.de](mailto:landwirtschaft-naturschutz@rhein-neckar-kreis.de)

## Grünflächenplan, Freiflächen- und Gartengestaltung

Wenn Sie Fragen zu grünordnerischen Festsetzungen von Bebauungsplänen oder zur naturnahen Gartengestaltung haben, können Sie sich an die Grünflächenabteilung beim Amt für Klimaschutz, Grünflächen und technische Verwaltung der Stadt Weinheim wenden. Ein wichtiger Bereich der Gartenplanung ist auch die Gestaltung von Zufahrten, Terrassen und Wegen. Hier sollten Sie wasserdurchlässigen Belagsarten immer den Vorzug geben, um das Regenwasser im natürlichen Kreislauf zu belassen.

© kevin - adobestock.com



# II. Wasserrecht

## Bauen an Gewässern

Ziel der Wasserwirtschaft ist es, bestehende Gewässer zu erhalten und ökologisch zu entwickeln. Aus diesem Grund dürfen Gewässer und ihre Ufer durch Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich erfordert jede Einwirkung auf ein Gewässer (z. B. Vorhaben an/in/über/unter Gewässern sowie Entnahmen und Einleitungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Genehmigung.

An Gewässern erster Ordnung (Weschnitz) und an Gewässern zweiter Ordnung (alle natürlichen oder künstlich angelegten Gewässer, wie z. B. der Grindelbach oder der Landgraben) ist ein Gewässerrandstreifen außerorts von mindestens 10 m und innerorts von 5 m beidseitig der Böschungsoberkanten grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Über- oder Unterqueren von Gewässern mit Erschließungsanlagen (Brücken, Ver- und Entsorgungsleitungen) erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis.

Kontaktdaten des zuständigen Wasserrechtsamts:

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis  
Wasserrechtsamt  
Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg  
Telefon: 06221 522-1725 und -2131  
Fax: 06221 522-1272  
E-Mail: [wasserrechtsamt@rhein-neckar-kreis.de](mailto:wasserrechtsamt@rhein-neckar-kreis.de)

## Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung kann zentral (in einer Kläranlage) oder dezentral (auf dem eigenen Grundstück) erfolgen. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers auf dem eigenen Grundstück ist nur in Ausnahmefällen mit wasserrechtlicher Genehmigung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis möglich. Ist Ihr Grundstück durch öffentliche Abwasseranlagen erschlossen, hat die Abwasserbeseitigung zentral zu erfolgen (Anschluss- und Benutzungszwang).



© Lars Gieger - abobestock.com



© Alexander Bespally · adobestock.com

## Entwässerungsantrag

Der Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen und ihre Benutzung sowie deren Änderung bei angeschlossenen Grundstücken bedarf gemäß der Satzung der Stadt Weinheim über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) der schriftlichen Genehmigung durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung der Stadt Weinheim.

Folgende Planunterlagen sind zur Genehmigung vorzulegen (3-fach):

- Beschreibung der Entwässerungsanlage bezüglich der Art, Zusammensetzung und Menge des anfallenden Schmutz- und Regenwassers, Bemessung der Anlage
- zeichnerische Darstellung (Abwasserbeseitigungsplan) der Entwässerungsanlage im Lageplan (unbeglaubigt, amtlich) im Maßstab 1:500
- Grundrisse der Geschosse mit Darstellung aller Entwässerungseinrichtungen bis zum Hauptkanal im Maßstab 1:100
- Schnitt des Gebäudes mit Darstellung aller Entwässerungseinrichtungen bis zum Hauptkanal (Strangschema) im Maßstab 1:100 und
- Ermittlung der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche

Für Neubauvorhaben, ob im traditionellen oder vereinfachten Baugenehmigungsverfahren oder nach dem Kenntnisgabeverfahren, ist generell ein Entwässerungsgesuch einzureichen, auch wenn bereits ein Hausanschlusskanal auf dem Baugrundstück vorhanden ist.

# 12. Nachbarschutz

Ein Bauvorhaben ist nicht allein die Angelegenheit des Bauherrn, vielmehr kann dieses auch Nachteile und Belästigungen für die Nachbarn mit sich bringen. Eine Vielzahl von Vorschriften des Bauordnungsrechts und des sonstigen für das Bauwesen relevanten öffentlichen Rechts sind auch dazu bestimmt, die Individualinteressen des Nachbarn zu wahren.

Die Eigentümer angrenzender Grundstücke (Angrenzer) werden durch das Amt für Baurecht und Denkmalschutz von dem Bauantrag benachrichtigt. Innerhalb von vier Wochen nach Zustellung der Angrenzerbenachrichtigung können sie Einwendungen gegen das Bauvorhaben vorbringen. Ein bloßes Nein, ein nicht näher spezifizierter Protest, die schlichte Mitteilung, es würden Einwendungen oder „Einspruch“ gegen das Bauvorhaben erhoben, reicht dabei nicht aus. Vielmehr muss der Angrenzer zumindest grob die befürchteten Beeinträchtigungen darlegen. Grundsätzlich sind nur öffentlich-rechtliche Einwendungen erheblich. Auf privatem Recht beruhende Einwendungen können im Baugenehmigungsverfahren nicht beachtet werden. Eine Baugenehmigung ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter. Ist ein Angrenzer mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grund keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.



Die fristgerecht eingegangenen Einwendungen werden vom Amt für Baurecht und Denkmalschutz geprüft. Die Angrenzer, die Einwendungen erhoben haben, erhalten zusammen mit einem Duplikat der Baugenehmigung eine schriftliche Mitteilung darüber, ob ihren Einwänden entsprochen oder teilweise entsprochen wurde oder ob diese zurückgewiesen wurden. Sie haben die Möglichkeit, innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch gegen die erteilte Baugenehmigung einzulegen. Dies kann unter Umständen das Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt.

Der Widerspruch eines Angrenzers gegen eine Baugenehmigung hat keine aufschiebende Wirkung. Der Bauherr kann daher nach der Baufreigabe mit dem Bau beginnen, er muss nicht den Ausgang des Rechtsstreits abwarten. Der Nachbar hat allerdings die Möglichkeit, bei der Baurechtsbehörde oder beim Verwaltungsgericht Karlsruhe einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung zu stellen. Bei der Entscheidung darüber werden die Erfolgsaussichten des Widerspruchs in einem summarischen Verfahren geprüft. Hat der Antrag Erfolg, ist der Bauherr zunächst am Baubeginn bzw. am Weiterbau gehindert.

Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Pläne zum Bauvorhaben informiert werden.



# 13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Amt für Baurecht und Denkmalschutz trifft als untere Denkmalschutzbehörde die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Kulturdenkmälern.

## Was ist Denkmalschutz und Denkmalpflege?

Kulturdenkmale sind Zeugnisse der Geschichte im öffentlichen Raum. Wir setzen uns mit ihnen nicht wie mit Erinnerungs- oder Kunstgegenständen in Museen zu besonderen Zeiten durch Betrachtung auseinander, sondern durch alltäglichen Umgang und Benutzung wie mit Sachen der Gegenwart. Auf diese Weise wirkt Geschichtliches gegenwärtig als Bereicherung unserer Lebenserfahrung, mitunter als Herausforderung oder gar als „Stein des Anstoßes“, und ermöglicht zugleich kritische Distanz zum Heute. Das Wissen um Ursprung und Entwicklung menschlicher Gemeinschaften gehört zu den Grundlagen eines jeden Menschen und jeder Kultur. Die sachgerechte Pflege unseres

kulturellen Erbes trägt wesentlich zur Identitätsstiftung und Lebensqualität im Land Baden-Württemberg bei. Die Denkmalschutzbehörden leisten so einen Beitrag zur Bewahrung, Dokumentation und Präsentation des europäischen Kulturerbes.

## Tag des offenen Denkmals

Europaweit findet seit einigen Jahren im September der „Tag des offenen Denkmals“ statt, bei dem Kulturdenkmale präsentiert werden, die der Öffentlichkeit sonst vielfach nicht zugänglich sind. Auch die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Weinheim beteiligt sich seit 1994 jedes Jahr an dieser Aktion, die in der Bevölkerung stets auf große Resonanz stößt. Melden Sie sich bei der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn Sie Denkmaleigentümer sind und bereit sind, Ihr Gebäude an diesem Tag der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

© adobestock.com





Ausstellung • Beratung • Verkauf

**PRIER**

**Bäder • Heizung • Küchen**

Ihr Fachhandel seit über 80 Jahren

PRIER GmbH • Bergstraße 91-95 • 69469 Weinheim • Telefon 06201-1004-0 • [www.prier.de](http://www.prier.de)

Besuchen Sie uns – wir beraten Sie immer gerne!



*Individuelles aus...*

- Granit ■
- Marmor ■
- Schiefer ■
- Sandstein ■
- Großkeramik ■
- Quarzkomposit ■

**Foßhag**  
Natursteine GmbH



*...Wir beraten  
Sie gerne!*

**Küchenarbeitsplatten**

**Stilvolle Bäder**

**Bodenbeläge**

**Grabmale**

**Treppen**

**uvm.**

Bergstraße 253 • 69469 Weinheim • Telefon: (06201) 1 26 28 • Fax: (06201) 34 00 75  
Internet: [www.natursteine-fosshag.de](http://www.natursteine-fosshag.de) • E-Mail: [info@natursteine-fosshag.de](mailto:info@natursteine-fosshag.de)

WEINHEIM



## Gesetzliche Grundlagen für Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg (DSchG) bildet die gesetzliche Grundlage für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege in Baden-Württemberg. Kulturdenkmale besonderer Bedeutung nach § 12 DSchG werden in das Denkmalbuch eingetragen. Daneben werden alle Kulturdenkmale (§ 2 DSchG) in einer Liste erfasst. Für den Bereich der Stadt Weinheim wird diese Liste vom Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart geführt. Die meisten Weinheimer Kulturdenkmale befinden sich im Gerberbachviertel und der umliegenden Altstadt.

### Aufgaben der unteren Denkmalschutzbehörde

Die denkmalpflegerische Praxis steht im Spannungsfeld zwischen dem Erhalt des Kulturdenkmals in seinem Zeugniswert und den Veränderungswünschen, die von Seiten des Eigentümers oder der Öffentlichkeit herangetragen werden.

Ziel ist es, in konstruktiver Zusammenarbeit mit den am Bau Beteiligten und dem Landesamt für Denkmalpflege bereits im frühen Planungsstadium einen denkmalpflegerisch sinnvollen Umgang mit dem Kulturdenkmal und dessen Nutzung zu erreichen.

Die untere Denkmalschutzbehörde ist für die Genehmigung von Baumaßnahmen an Kulturdenkmalen oder an Gebäuden innerhalb von Gesamtanlagen im Stadtgebiet und für Gebäude, die im Bereich von Kulturdenkmalen mit besonderer Bedeutung liegen, zuständig und berät in rechtlichen, baulichen, finanziellen und steuerlichen Fragen, die den Denkmalschutz betreffen.

Beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz erfahren Sie, ob es sich bei Ihrem Objekt um ein Kulturdenkmal handelt, an dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht oder ob es wegen seiner besonderen Bedeutung in das Denkmalbuch eingetragen wurde.

Die untere Denkmalschutzbehörde benennt und erläutert den Denkmalwert des Objektes und macht deutlich, auf welche Besonderheiten beispielsweise bei einer Instandsetzung des Kulturdenkmals zu achten ist, das heißt was verändert werden darf und was unbedingt zu erhalten ist.

Die denkmalrechtlichen Anforderungen, die an Bauvorlagen und die Gestaltung eines Gebäudes zu stellen sind, unterscheiden sich meist von den allgemeinen baurechtlich notwendigen Vorlagen. Sie ersparen sich nicht nur die Kosten einer Überarbeitung Ihres Antrags, sondern tragen auch zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens bei, wenn Sie vorab Kontakt mit der unteren Denkmalschutzbehörde aufnehmen.

Denkmalgerechte Erhaltungsmaßnahmen werden durch Zuschüsse von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz unterstützt, wenn die Baumaßnahme rechtzeitig vor ihrem Beginn mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und hierfür eine denkmalenschutzrechtliche Genehmigung oder Zustimmung erteilt wurde. Die fehlende vorherige Abstimmung kann nachträglich nicht ersetzt werden.

### Steuervorteile durch Denkmalschutz – denkmalenschutzrechtliche Steuerbescheinigung nach §§ 7 i, 10 f, 11 b Einkommensteuergesetz (EStG)

Denkmalerhaltende Maßnahmen werden auch durch steuerliche Vergünstigungen gefördert.

Auf Antrag erhalten Sie beim Amt für Baurecht und Denkmalschutz eine denkmalenschutzrechtliche Steuerbescheinigung nach §§ 7 i, 10 f und 11 b EStG. Voraussetzung hierfür ist, dass Sie die Baumaßnahmen vorab mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt haben. Ergeben sich während der Bauausführung Abweichungen von dem abgestimmten Projekt bzw. von der erteilten denkmalenschutzrechtlichen Genehmigung oder Erlaubnis, ist in jedem Fall

eine erneute Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen besichtigt die untere Denkmalschutzbehörde die ausgeführten Arbeiten und prüft, ob sie vereinbarungsgemäß ausgeführt wurden.

Die Steuerbescheinigung kann grundsätzlich erst nach Abschluss der Maßnahme ausgestellt werden. Mit dem Antrag sind die vollständigen Originalrechnungsbelege mit einem Verzeichnis der einzelnen Rechnungen vorzulegen. Die Rechnungen und das Verzeichnis sind nach Firmen und Gewerken zu ordnen. Die Belege werden mit der Bescheinigung zurückgegeben.

Erforderlich ist vor allem die Vorlage aller Schlussrechnungen. Abschlagsrechnungen und Kostenvoranschläge reichen nicht aus. Kassenzettel müssen Menge, Artikel und Preis eindeutig erkennen lassen. Pauschalrechnungen von Handwerkern können nur berücksichtigt werden, wenn das Originalangebot, das dem Pauschalvertrag zugrunde liegt, beigefügt ist.

Haben Sie einen Bauträger, Baubetreuer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Baumaßnahme beauftragt, ist die notwendige Prüfung der Einzelleistungen nur möglich, wenn Sie die Originalrechnungen der Handwerker, Subunternehmer und Lieferanten an den Bauträger o. ä. sowie einen detaillierten Einzelnachweis über die Vergütung für dessen eigene Leistungen vorlegen. Wenn es zur Prüfung der Einzelleistungen erforderlich ist, kann die Vorlage der Originalkalkulation verlangt werden. Zusätzlich ist die Vorlage von Kaufverträgen und Grundrissen erforderlich.

Ihr zuständiges Finanzamt prüft dann, ob steuerlich begünstigte Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungskosten im Sinne der §§ 7 i, 10 f und 11 b EStG vorliegen.

Bei einem Gebäude, das ein Kulturdenkmal nach §§ 2, 12 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist und der Einkunftserzielung dient, kann der Steuerpflichtige nach § 7 i EStG bis zu 9 % der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, im

Jahr der Herstellung und den folgenden 7 Jahren und bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren absetzen.

Bei einem Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage nach § 19 DSchG ist, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für die Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gesamtanlage erforderlich sind.

Bei eigengenutzten Kulturdenkmälern nach § 10 f EStG können entsprechende Aufwendungen im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren in Höhe von jährlich 9 % wie Sonderausgaben geltend gemacht werden. § 11 b EStG erlaubt eine gleichmäßige zeitliche Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf 2 bis 5 Jahre bei einem Baudenkmal, das der Einkunftserzielung dient.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die folgenden Aufwendungen im Rahmen der Vergünstigungen gemäß §§ 7 i, 10 f, 11 b EStG grundsätzlich nicht berücksichtigt werden können:

- Kaufpreis für das Kulturdenkmal und Grundstück einschließlich der Nebenkosten (zum Beispiel Notargebühren, Kosten für Eintragung in das Grundbuch usw.);
- Finanzierungskosten;
- Kosten für Entkernungen;
- Kosten für Neubauteile, die als Folge von Entkernungen oder im Anschluss oder Umfang des Kulturdenkmals (zum Beispiel Aufstockungen und Anbau) entstehen;
- Kosten für Ausbauten, soweit sie den üblichen mittleren Standard überschreiten, es sei denn, sie gehören zur historischen Ausstattung des Baudenkmals;
- Kosten für Einrichtungsgegenstände;
- Kosten für Außenanlagen, soweit sie nicht wesentliche Teile des historischen Bestandes sind;
- Kosten für Maßnahmen im Innern von Gebäuden, wenn das Gebäude Bestandteil einer Gesamtanlage ist;
- Leistungen und Arbeiten, die unentgeltlich erbracht werden (zum Beispiel Eigenleistungen, Nachbarschaftshilfe).



# Inserentenverzeichnis

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.total-lokal.de](http://www.total-lokal.de).

Branche	Unternehmen	Seite
<b>Architektur</b>	■ Architektenkammer Baden-Württemberg	48
	■ (projekt 2) architekten Carsten Hoerr	22
	■ Plan:Wolf	22
	Architekturbüro Daniela Wolf	
<b>Bäder - Heizung - Küchen</b>	■ Prier GmbH	44
<b>Banken und Sparkassen</b>	■ Sparkasse Rhein-Neckar Nord	U4
<b>Bau- unternehmen</b>	■ Haring Ausbau + Fassade	34
	■ Janke & Bär Bauunternehmung	24
	■ RNB GmbH Rhein-Neckar-Bau	U3
	■ Bauunternehmung Benedikt Wolf	28
<b>Elektro- installation</b>	■ P3 ELEKTRO GmbH	30
<b>Entsorgungs- betrieb</b>	■ WENTURO Containerdienst	34

Branche	Unternehmen	Seite
<b>Erneuerbare Energien</b>	■ ENERMONTA Erneuerbare Energien	28
<b>Finanzberatung und -vermittlung</b>	■ Robert Spahn Deutsche Vermögensberatung	32
<b>Garten- und Landschaftsbau</b>	■ Gartenprojekte Ratio	28
<b>Hygienebedarf</b>	■ Vileda	2
<b>Immobilien</b>	■ MCI GmbH	U3
	■ Immobilien Sparkasse Rhein Neckar Nord	U2
<b>Ingenieurbüro</b>	■ Ingenieursozietät Prof. Dr.-Ing. Katzenbach GmbH	10
<b>Küchen</b>	■ proform Küchen	12
<b>Lichtkonzepte</b>	■ Lux Lumen Lichtkonzepte	30
<b>Natursteine</b>	■ Foßhag Natursteine GmbH	44
<b>Wohnbau</b>	■ Weiröther Wohnbau und Planungs GmbH	22

U = Umschlagseite



**Herausgeber:**

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



**In Zusammenarbeit mit:**

Stadtverwaltung Weinheim, Obertorstr. 9, 69469 Weinheim

**Redaktion:**

Stadtverwaltung Weinheim, Obertorstr. 9, 69469 Weinheim  
Verantwortlich für den Anzeigenteil: mediaprint infoverlag gmbh – Goran Petrasevic

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

**Quellennachweis für Fotos/Abbildungen:**

Titel oben rechts: Willi Singer / unten rechts: detailblick-photo - adobestock.com / links von oben nach unten: Robert Kneschke - adobestock.com, Somkiat - adobestock.com, Hoda Bogdan - adobestock.com  
Ansonsten stehen die Bildnachweise bei den jeweiligen Bildern.

**Layout:** .punto design werbeagentur., mittelgasse 7, 69469 weinheim - germany  
fon: +49 - (0)6201 - 256 114, fax: +49 - (0)6201 - 499 437. www.puntodesign.de

69469037/2. Auflage/2022

**Druck:**

wicher.print.medien.service. (haftungsbeschränkt)  
Schloßstr. 8, 07545 Gera

**Papier:**

Umschlag:  
250 g/m<sup>2</sup> Bilderdruck, dispersionlackiert  
Inhalt:  
115 g/m<sup>2</sup>, 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.

# Nachhaltig bauen?!



Architektenkammer  
Baden-Württemberg



**Planen und Bauen für Heute und Morgen!** Gutes Entwerfen war noch nie eine rein ästhetische Frage. Architektur und Stadtplanung sind heute bedeutsamer denn je. Architekt:innen, Stadtplaner:innen, Innenarchitekt:innen, Landschaftsarchitekt:innen tragen wesentlich dazu bei, **Klimaanpassung** und soziales Gefüge baulich zu organisieren. Die Architektenkammer Baden-Württemberg bezieht gegenüber Stakeholdern in Politik und Gesellschaft Position: **für Nachhaltiges Bauen, für Ressourcenschonung, für eine neue Kultur in Planungsprozessen.** Unsere Basis sind 26 100 Mitglieder in 42 Kammergruppen. Nutzen Sie ihre Kreativität und ihr Wissen!

wissen, was möglich ist.  
die Architektinnen und Architekten.



**RNB GmbH**

Weinheim | Mannheim | Deidesheim | Bensheim

Tel.: 06201 2579190

Email: [info@rhein-neckar-bau.eu](mailto:info@rhein-neckar-bau.eu)

Web: [www.rhein-neckar-bau.eu](http://www.rhein-neckar-bau.eu)

**RENOVIERUNG  
NEUBAU  
BAUSANIERUNG**



**MANAGEMENT  
CONSULTING  
IMMOBILIEN**

**MCI GmbH**

Weinheim | Mannheim

Tel.: 06201 8783180

Email: [info@mci-group.eu](mailto:info@mci-group.eu)

Web: [www.mci-group.eu](http://www.mci-group.eu)



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

**Ob Haus oder Wohnung –  
finden und finanzieren Sie  
mit der Sparkasse ganz ein-  
fach Ihre Traumimmobilie.**

**Jetzt beraten lassen.**



**Sparkasse  
Rhein Neckar Nord**