



BAUEN IN NAGOLD

AUSGABE 2014 | 2015

Echte Werte haben ein Fundament!



**CertExpert Appraisaloffice
Immobiliengutachter
Dieter E. Brösamle**



Eugen-Breitling-Straße 9 • 72202 Nagold • Tel. 07452 - 740750

Zertifiziert EN ISO/IEC 17024
Marktwertermittlung
Beleihungswertermittlung
Internationale Immobilienbewertung



Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Mitglied im
Gutachterausschuss der
Großen Kreisstadt Nagold
und der Gemeinde Rohrdorf

[www.certexpert - appraisaloffice.de](http://www.certexpert-appraisaloffice.de)

Jetzt beste Zinsen sichern!
[www.sparkasse-pfcw.de/
baufinanzierung](http://www.sparkasse-pfcw.de/baufinanzierung)



**Im Handumdrehen
zum Eigenheim.
Die Sparkassen-
Baufinanzierung.**

Top-Konditionen. Individuelle Lösungen.
Faire Beratung.

 **Sparkasse
Pforzheim Calw**

GRUSSWORT

LIEBE MITBÜRGERINNEN UND MITBÜRGER,
LIEBE BAUINTERESSIERTE,

Nagold ist für all die Menschen ein passender Wohnort, die die Zukunft im Blick haben – für qualifizierte Fachkräfte ebenso wie für Familien. Die Qualität menschlicher Begegnungen, unsere starken Wirtschaftsunternehmen, die Bildungseinrichtungen vor Ort und nicht zuletzt die einzigartige Verbindung von Natur und Stadt („Grüne Urbanität“) sind Standortvorteile, die viele Menschen überzeugen. Nagold wird für seine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität besonders geschätzt, das kulturelle Angebot gilt als ausgesprochen attraktiv.

Die Stadt wird der steigenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen durch die Erschließung von weiteren Baugebieten sowohl in der Kernstadt als auch in den Stadtteilen Rechnung tragen. Bitte informieren Sie sich regelmäßig auf unserer Internetseite www.nagold.de, auf der Sie unter

anderem auch die Nagolder Bauplatzbörse finden. Nützen Sie diese Angebote und suchen Sie den persönlichen Kontakt mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung. Wir unterstützen Sie sehr gerne bei Ihrem Wunsch, in unserer Stadt oder in den Stadtteilen ein Eigenheim zu errichten oder zu erwerben.

Die Broschüre hält für Sie weitere wichtige Informationen rund um das Thema Bauen bereit. Ich wünsche Ihnen viel Erfolg auf Ihrem Weg zu den eigenen „vier Wänden“ und grüße Sie sehr herzlich

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Großmann | Oberbürgermeister



PARTNER BEIM BAU

Dachlos? Nicht mit uns! Sie finden uns ab sofort in der Junghansstr. 2 in Horb!

Ihr Dach in guten Händen!

Alles rund ums Dach aus einer Hand:

- Fassadenverkleidung
- Gaubenverkleidung
- Kaminverkleidung
- Flachdachabdichtung
- Solar
- Sofortreparaturen
- Gebäudeenergieberatung
- Komplette Dachstühle
- Bauflaschnerei
- Balkonsanierung
- Asbestzementsanierung
- Dachfenstereinbau
- Dachumdeckung
- Dachbegrünung

Selbstlos Bedachungen

www.schlatter-bedachungen.de · Junghansstr. 2 · 72160 Horb · Tel. 07451 1683 · Fax 1664

BULMER
Metallbau

**ALUMINIUMFENSTER
TÜREN
WINTERGÄRTEN
VORDÄCHER
SCHLOSSERARBEITEN**

In den Spitzäckern 3 · 72202 Nagold-Emmingen
Telefon 07452 5108 · Telefax 07452 1413
info@bulmer.de · www.bulmer.de

GD DINGLER
Baumaschinen

Baumaschinen

- Verkauf
- Mietpark
- Hochbau
- Gebrauchtmaschinen
- Service

Industriestraße 20 · 72221 Haiterbach · Telefon: 07456-692-02
info@dingler-baumaschinen.de · www.dingler-baumaschinen.de

weidlich

**Heizungsbau
Installationen
Kundendienst
Solaranlagen**

Helmut Weidlich
Allmandweg 9
72202 Nagold
Tel. 07452/3115
Fax 07452/1250

e-mail:
info@weidlich-heizungsbau.de



BVB-Verlagsgesellschaft mbH

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

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



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

Herausgeber: BVB-Verlagsgesellschaft mbH

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

© BVB-Verlagsgesellschaft mbH, 2014

© Titelfotos: Stadt Nagold

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

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

Grußwort	3
Impressum · Inhaltsverzeichnis	5
1. PLANUNG UND VORBEREITUNG DES BAUVORHABENS	6
2. BAUFINANZIERUNG UND FÖRDERUNGEN	7
3. DAS GRUNDSTÜCK	8
3.1. Auswahl des Grundstücks	8
3.2. Grundstückskauf	9
3.2.1. Vorinformation über das Grundstück	9
3.2.2. Kaufvertrag und Eigentumserwerb	9
3.2.3. Grunderwerbsteuer und Eintragung im Grundbuch	11
3.2.4. Erwerb eines bebauten Grundstücks	11
3.3. Baulanderschließung	11
4. PLANUNG DER BAUMASSNAHME	13
4.1. Bau eines neuen Gebäudes	13
4.2. Umbau- Sanierung- Modernisierung	13
5. DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT	17
5.1. Planungsrechtliche Einordnung des Grundstücks	17
5.2. Das Bauordnungsrecht	17
5.3. Das baurechtliche Verfahren	17
6. DIE BAUABWICKLUNG	19
6.1. Die Baufertigstellung	19
7. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	21
7.1. Schutz von Kulturdenkmalen	21
7.2. Denkmalförderung	22
7.2.1. Denkmalförderung durch Zuschüsse	22
7.2.2. Denkmalförderung durch Steuererleichterungen	22

1. PLANUNG UND VORBEREITUNG DES BAUVORHABENS

Wollen Sie ein Grundstück bebauen oder eine vorhandene Bebauung ändern? Dann müssen Sie sich zuerst darüber informieren, ob und wie Sie auf dem Grundstück bauen dürfen beziehungsweise welche Vorgaben Sie bei einer Änderung, Erweiterung oder gegebenenfalls Neubebauung des Grundstücks beachten müssen. Ziehen Sie bereits in diesem Stadium einen Architekten hinzu und führen Sie erste Gespräche mit den zuständigen Behörden.

Zur Planung Ihres Neubaus gehört zunächst die Auswahl des Grundstücks. Überlegen Sie sich, welche Anforderungen Sie an Lage, Umgebung und an das Grundstück selbst stellen und klären Sie die planungsrechtlichen Vorgaben durch die Gemeinde, in der das Grundstück liegt.

Nicht unerheblich ist es auch zu klären, ob das Grundstück bereits erschlossen ist (z.B. ob auf dem Grundstück bereits ein Kanal-, Strom- und Gasanschluss vorhanden ist). Weitere Informationen dazu finden Sie im Abschnitt 3.3 „Baulanderschließung“.

An wen Sie sich wenden können, um bei der Planung des Gebäudes professionelle Unterstützung zu erhalten, lesen Sie im Abschnitt 4.1

In der Bauplatzbörse der Stadt Nagold auf www.nagold.de finden Sie private und städtische Bauplätze. Nähere Informationen darüber, was Sie beim Umbau eines Gebäudes beachten sollten, finden Sie im Kapitel 4.2 „Umbau/Sanierung/Modernisierung“.

Mithilfe der verschiedenen Pläne (Bebauungs-, Flächennutzungsplan), gesetzlichen Regelungen und Unterlagen können Sie sich ein Bild davon machen, welche Vorgaben für das Grundstück gelten und bei einer Bebauung eingehalten werden müssen. (Abschnitt 5)



2. BAUFINANZIERUNG UND FÖRDERUNGEN



© fox17 - Fotolia.com

Im Rahmen der Förderprogramme von Bund und Land können Sie beim Bau oder Erwerb von Wohneigentum unterstützt werden. Auch wenn Sie bestehenden Wohnraum ändern, erweitern oder modernisieren wollen, gibt es Fördermöglichkeiten.

Auskünfte zu den Förderangeboten nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm erteilen unser Baurechtsamt, die Wohnraumförderungsstelle beim Landratsamt Calw und die Landeskreditbank Baden-Württemberg – Förderbank (L-Bank).

Als privater oder gewerblicher Bauherr können Sie über das Portal „Energiesparförderung Baden-Württemberg“ im Internet das für Ihre Sanierungsmaßnahme geeignete Förderprogramm finden. Dafür müssen Sie online lediglich einen Fragenkatalog beantworten, der zu einer Auswahl an Programmen führt, die Sie für die geplante Sanierungsmaßnahme beantragen können.

Die Hausbanken beraten Sie zudem über die Bundesförderung nach den Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und über die Landesprogramme zur Energieeffizienzfinanzierung.

Auch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bietet Förderprogramme an.

Weitere Hinweise finden Sie auch in der Broschüre „Förderprogramme im Energiebereich für Wohngebäude in Baden-Württemberg (Bundes- und Landesprogramme)“ des Umweltministeriums. Darin enthalten ist auch eine tabellarische Kurzübersicht.

„Förderprogramme im Energiebereich für mittelständische Unternehmen“ finden Sie in der gleichnamigen Broschüre des Umweltministeriums. Für Klimaschutz- und Energiesparmaßnahmen gewerblicher Bauten können Unternehmen in vielen Fällen finanzielle Unterstützung erhalten.

Darüber hinaus stellt das Umweltministerium eine Übersicht über die „Förderprogramme im Energiebereich für Kommunen“ zur Verfügung.

Checklisten zur effektiven Finanzierungsplanung Ihres Bauvorhabens bieten Ihnen die KfW Förderbank und der Bundesverband Verbraucherzentralen.

3. DAS GRUNDSTÜCK



3.1 AUSWAHL DES GRUNDSTÜCKS

Bei der Auswahl des Grundstückes sollten Sie sich zunächst überlegen, welche Kriterien (z.B. Größe, Lage, Infrastruktur) es erfüllen muss, um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden.

Des Weiteren ist entscheidend, ob Sie das Grundstück auch so nutzen dürfen, wie es Ihren Vorstellungen entspricht. Wenn Sie ein unbebautes Grundstück bebauen möchten, müssen Sie abklären, ob das Vorhaben den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Maßgebende Vorschriften für das Baurecht finden Sie im Baugesetzbuch, in der Baunutzungsverordnung, der Landesbauordnung und den speziellen Gesetzen (z.B. wasserrechtliche Vorschriften im Wassergesetz).

Informationen über das Grundstück enthalten der Bebauungsplan, das Baulastenverzeichnis, das Grundbuch, der Flächennutzungsplan und das Liegenschaftskataster. In diese Unterlagen sollten Sie unbedingt Einsicht nehmen, wenn Sie sich für ein konkretes Grundstück interessieren.

- Im Flächennutzungsplan stellt die Verwaltungsgemeinschaft Nagold die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Aus dem Plan kann beispielsweise abgelesen werden, wo Wohnbauflächen, Gewerbe- und Industrieauflächen, Grünflächen oder Verkehrsflächen geplant sind. In der dazugehörigen Begründung werden die Planaussagen erklärt.

3. DAS GRUNDSTÜCK

- Der Bebauungsplan gibt Auskunft darüber, in welcher Weise ein Grundstück bebaubar ist. Sie finden beispielsweise Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Anzahl der Geschosse und der zulässigen Dachform. Beachten Sie aber, dass es nicht für jedes Baugebiet einen Bebauungsplan gibt. Hat die Gemeinde für das Gebiet, in welchem Ihr Grundstück liegt, keinen Bebauungsplan aufgestellt, muss sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Liegt Ihr Grundstück im Außenbereich, kommt eine Bebauung regelmäßig nicht in Betracht.
- Das Baulastenverzeichnis gibt Auskunft darüber, welche öffentlich-rechtlichen Belastungen auf einem Grundstück ruhen. Dies kann beispielsweise eine Zufahrtsbaulast sein (über Ihr Grundstück führt die Zufahrt zu einer öffentlichen Straße) oder eine Abstandsflächenbaulast für ein anderes Grundstück (Sie haben die Abstandsfläche des Nachbargrundstücks übernommen). Baulasten stellen reale Belastungen des Grundstückes dar und sind daher ein wertbeeinflussender Faktor beim Erwerb eines Grundstückes.
- Das Grundbuch gibt Auskunft über die Rechte, die an einem Grundstück bestehen. In das Grundbuch wird beispielsweise eingetragen, wer Eigentümer eines Grundstückes ist. Aus dem Grundbuch ist aber auch ersichtlich, ob Lasten und Beschränkungen bestehen, wie beispielsweise Grunddienstbarkeiten (z.B. wenn Sie als Eigentümer eines Grundstückes Ihrem Nachbarn gestatten, sein Abwasser über Ihr Grundstück zu leiten) und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Auflassungsvormerkungen und Verfügungsbeschränkungen (Insolvenz- und Testamentsvollstreckervermerke und Ähnliches). Außerdem kann dem Grundbuch entnommen

werden, ob auf dem Grundstück Hypotheken oder Grundschulden lasten.

- Das Liegenschaftskataster ist der flächendeckende Nachweis aller 9 Millionen Flurstücke und 5 Millionen Gebäude im Land. Es dient zusammen mit dem Grundbuch zur Sicherung des Eigentums an den Liegenschaften und gewährleistet, dass die Flurstücksgrenzen in der Örtlichkeit jederzeit mit hoher Genauigkeit bestimmt werden können. Das Liegenschaftskataster wird von der unteren Vermessungsbehörde beim Landratsamt Calw geführt und durch Liegenschaftsvermessungen auf dem Laufenden gehalten.

3.2 GRUNDSTÜCKSKAUF

Grundstücksangebote finden Sie im Internet oder in Zeitungen. Wenn Sie nicht viel Zeit für eine Suche aufwenden können oder möchten, können Sie sich auch an einen Immobilienmakler wenden, der für Sie passende Grundstücksangebote sucht.

Makler verlangen für die Vermittlung von Grundstücken eine Provision. Diese ist allerdings eine Art Erfolgshonorar - das heißt, Sie müssen nur eine Provision zahlen, wenn es auch tatsächlich zum Abschluss eines Kaufvertrags kommt. Stellen Sie dies gleich zu Beginn der Geschäftsverbindung mit dem Makler klar.

3.2.1 VORINFORMATION ÜBER DAS GRUNDSTÜCK

Bevor Sie ein Grundstück kaufen, sollten Sie sich so gut wie möglich darüber informieren. Verlassen Sie sich dabei nicht nur auf die Angaben im Verkaufsinserat. Sie sollten sich das Grundstück auch vor Ort ansehen.

Wenn Sie ein Grundstück gefunden haben, das Ihren Vorstellungen entspricht, sollten Sie zuerst das Grundbuch einsehen beziehungsweise eine Abschrift aus dem Grundbuch verlangen. Die Grundbucheinsicht vor dem Kaufvertrag ist wichtig, da im Grundbuch Belastungen (z.B. Hypotheken, Wegerechte), die auf dem Grundstück lasten, eingetragen sind. Damit können Sie vermeiden, dass Sie unwissentlich ein eigentlich wertloses oder hoch belastetes Grundstück kaufen.

Wenn Sie ein belastetes Grundstück kaufen möchten, können Sie auch mit dem Verkäufer vereinbaren, dass Sie als Käufer die Belastungen tilgen und an den Verkäufer nur den Differenzbetrag zum vereinbarten Kaufpreis zahlen.

Wenn Sie ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück kaufen wollen, benötigen Sie eine Genehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde.

Achtung: Besonders bei auf den ersten Blick günstigen Grundstücksangeboten sollten Sie vorsichtig sein. Informieren Sie sich genau, ob das Grundstück auch in Zukunft seinen Wert behalten wird. Klären Sie, was im Preis für das Grundstück inbegriffen ist und welche Kosten eventuell zusätzlich auf Sie zukommen.

3.2.2 KAUFVERTRAG UND EIGENTUMSERWERB

Der Kaufvertrag über ein Grundstück muss notariell beurkundet werden. Die Gemeinde kann in bestimmten Fällen ein Vorkaufsrecht ausüben.

Achtung: Der Abschluss eines Kaufvertrags macht Sie noch nicht zum Eigentümer des Grundstückes. Erst mit der Auflassung und der Eintragung ins Grundbuch geht das Grundstück in Ihr Eigentum

VERMESSUNGSBÜROS · ARCHITEKTEN

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG · ENERGIEVERSORGER

Schöllhorn + Böhret Vermessungsbüro



vermessungstechnische Betreuung von Bauvorhaben
(Geländeaufnahmen, Lagepläne, Absteckungen,
Einschneiden des Schnurgerüstes)

Bestandsaufnahmen aller Art
(z.B. Aufnahmen für Geografische Informationssysteme,
Gebäudevermessungen)

Katastervermessungen
(Grundstückszerlegungen, Grenzfeststellungen, Baulandumlegungen)

Hüttentalstraße 34 · 71032 Böblingen
Tel. 07031/7630291 · Fax 07031/7630293

Lise-Meitner-Straße 21 · 72202 Nagold
Tel. 07452/6003224 · Fax 07452/6003225

E-Mail: SchoellhornBoehret@t-online.de
www.SchoellhornBoehret.de

INGpark

Industriepark Nagold Gäu



Zweckverband INGpark | 07452-681136 | service@ingpark.de

Ihr Standort mit Perspektive...



www.ingpark.de

LAGGER-RENZ GMBH
INGENIEURGESELLSCHAFT
TRAGWERKSPLANUNG

DIPL.-ING. HEIKE LAGGER
MOHNACKER-WEG 4
72229 ROHRDORF
FON 07452-81 01 57
FAX 07452-810158

DIPL.-ING. Helmut Renz
Thomas-Mann-Str. 15
72202 Nagold
FON 07452-8424-0
FAX 07452-8424-40

Lagger-Renz-GmbH@
T-Online.de
www.Lagger-Renz-GmbH.de

Ing.-H.Renz@T-Online.de

Für uns ist Heimat mehr als nur ein Markt.

Mehr
Informationen
finden Sie unter:
www.enbw.com

Die Energiezukunft ist hier.
EnBW Energie Baden-Württemberg AG
www.enbw.com/kommunen

EnBW

3. DAS GRUNDSTÜCK

über. Theoretisch kann der Verkäufer das Grundstück bis zur Eintragung auch noch an jemand anderen verkaufen.

Um zu verhindern, dass durch ein unredliches Verhalten des Verkäufers Ihr Eigentumserwerb verhindert wird, sollten Sie auf der Bestellung einer sogenannten „Auflassungsvormerkung“ im Grundbuch bestehen. Diese bewirkt, dass alle danach erfolgten Eintragungen Ihnen gegenüber unwirksam werden, und Sie das Grundstück so erhalten, wie im Kaufvertrag vereinbart wurde.

Durch die Auflassungsvormerkung sind Sie nicht nur gegen vertragswidriges Verhalten des Verkäufers, sondern – sofern nach Abschluss des Kaufvertrags ein Insolvenzverfahren gegen ihn eröffnet wird – auch gegen den Zugriff seiner Gläubiger oder seines Insolvenzverwalters auf das Grundstück geschützt. Sollte der Verkäufer nach Kaufvertragsabschluss eine Hypothek oder Grundschuld auf das Grundstück aufnehmen, verhindert die Auflassungsvormerkung, dass Sie dafür einstehen müssen.

3.2.3 GRUNDERWERBSTEUER UND EINTRAGUNG IM GRUNDBUCH

Für die Grundbucheintragung benötigen Sie eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes. Dafür muss der Notar zunächst den Grundstückskauf beim Finanzamt anzeigen. Daraufhin erhalten Sie einen Bescheid über die Höhe der Grunderwerbsteuer. Als Bescheinigung über die Zahlung der Grunderwerbsteuer erhalten Sie die Unbedenklichkeitsbescheinigung. Am Ende der Kaufabwicklung steht die Eintragung ins Grundbuch.

3.3.4 ERWERB EINES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKS

Statt ein geeignetes Baugrundstück für Ihr Neubaufvorhaben zu suchen, können Sie auch ein bereits bebautes Grundstück erwerben. In diesem Fall müssen Sie sich nicht um Baugenehmigungen, Erschließungen und um die Baudurchführung kümmern (vorausgesetzt, dass Sie keine verfahrenspflichtigen baulichen Veränderungen durchführen wollen).

Für bebaute Grundstücke liegen die Preise in der Regel höher als für unbebaute, da auch der Wert des Gebäudes zum Kaufpreis mit hinzugerechnet wird. Dadurch ist beispielsweise auch die Grunderwerbsteuer höher, da zu deren Ermittlung der Kaufpreis zugrunde gelegt wird.

TIPP: Folgende Informationen sollten Sie vor dem Erwerb eines bebauten Grundstücks einholen:

- Informieren Sie sich vor dem Kauf sorgfältig darüber, welchen Wert die vorhandene Bausubstanz für Ihr Vorhaben hat, welche Zusatzkosten ungefähr für eventuell erforderliche Planungen und Genehmigungen, weitere Erschließungsmaßnahmen sowie andere Baukosten zu erwarten sind.
- Mit dem Eigentumserwerb gehen alle Rechte und Pflichten bezüglich eines Bauwerks auf den neuen Eigentümer über. Informieren Sie sich deshalb beim Kauf eines bebauten Grundstücks rechtzeitig darüber, ob der Verkäufer die baulrechtlichen Vorschriften beachtet hat.

Beachten Sie, dass Sie auch ein bebautes Grundstück nur gemäß dem Bebauungsplan neu bebauen und nutzen dürfen. Für einen Abbruch und Neubau sind deswegen die gleichen Genehmigungen und Verfahren nötig wie beim Bau auf einem

unbebauten Grundstück. Auch wenn Sie keinen Neubau errichten, das vorhandene Gebäude jedoch baulich oder bezüglich seiner Nutzung verändern wollen, ist unter Umständen ein Genehmigungs- oder Kennznisgabeverfahren erforderlich. Informieren Sie sich auch, welche rechtlichen Verfahren für Bauvorhaben notwendig sind.

Stellen Sie im Falle bestehender baulicher Anlagen auf dem Grundstück, an deren Erhalt Sie interessiert sind – zumindest im Zweifelsfall – bei unserer Baurechtsbehörde sicher, dass diese rechtmäßig errichtet wurden.

3.3 BAULANDERSCHLIESSUNG

Bevor Sie ein unbebautes Grundstück kaufen, sollten Sie sich bei uns und den Versorgungsnetzbetreibern erkundigen, ob es erschlossen ist und welche Kosten gegebenenfalls auf Sie zukommen können.

Das sind beispielsweise Kosten für den Anschluss an

- das öffentliche Straßennetz,
- die öffentliche Kanalisation,
- das Wasser-, Gas- und Stromleitungsnetz und
- das Telefonnetz und das Kabelfernsehen.

Schuldner ist, wer beim Entstehen des Beitrags (Regelung in der Satzung der Gemeinde) oder bei der Bekanntgabe des Bescheids Eigentümer des Grundstücks ist.

Ihr Bauvorhaben muss an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen angeschlossen sein.

Die Stadt Nagold erhebt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für die erstmalige endgültige

3. DAS GRUNDSTÜCK



Herstellung von einzelnen nicht leitungsgebundenen Erschließungsanlagen (z.B. für öffentliche Straßen, Wege, Parkflächen, Grün- und Lärmschutzanlagen) Erschließungsbeiträge. Der Beitrag richtet sich nach den tatsächlich anfallenden Kosten. Die Einzelheiten regeln die entsprechenden in Satzungen. Bereits mit Beginn der Herstellung der Erschließungsanlagen kann die Gemeinde von Ihnen eine Vorauszahlung auf den Erschließungsbeitrag verlangen.

Außerdem müssen Sie folgende Kosten einplanen:

- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Abwasserbeitrag ist ein ähnlicher Beitrag wie der Erschließungsbeitrag. Damit wird die Herstellung von öffentlichen Abwasseranlagen (z.B. öffentliche Kanäle, Kläranlagen und Regenrückhaltebecken) finanziert. Hierbei werden die umlagefähigen Kosten auf die Begünstigten umgelegt. Die Höhe des Abwasserbeitrags ist in unserer kommunalen Abwassersatzung geregelt.

Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ihres Grundstückes sind unsere Stadtwerke zuständig. Hier erhalten Sie alle hierzu erforderlichen Informationen.

- Kanalhausanschlusskosten
Von Ihrem Wohnhaus muss ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation gelegt werden. Die dabei anfallenden Kosten müssen Sie als Grundstückseigentümer tragen.
- Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie deren Hausanschlusskosten
Diese Leitungen liegen in der Regel in den Straßen, von wo aus die einzelnen Hausanschlüsse abgehen. Die Kosten der Erstellung einer Hauptleitung und die einzelnen Anschlüsse für Gas, Strom und Wasser werden in der Regel durch eine Umlage finanziert. Nachdem Sie an das Netz angeschlossen worden sind, können Sie Strom und Gas über spezielle Versorgungsunternehmen beziehen. Mit diesen schließen Sie einen individuellen Vertrag. Aufgrund der Liberalisierung des Strommarktes können Sie Ihren

Stromanbieter frei wählen. Genaue Informationen hierzu erhalten Sie von Ihrem Energieversorgungsunternehmen.

- Telefonanschluss und Kabelfernsehen
Die Telefonleitung und die Leitung für das Kabelfernsehen müssen eventuell neu verlegt werden. Erkundigen Sie sich frühzeitig bei Ihrem Telefonbeziehungsweise Kabelanbieter, welche Kosten Ihnen entstehen. Die Telefonleitung wird in der Regel von der Telekom kostenlos zu Ihrem Haus verlegt. Sie müssen nur die Kosten für die Anschlüsse im Gebäude tragen. Für die Verlegung der Leitungen für das Kabelfernsehen müssen in der Regel Sie die Kosten tragen.

4. PLANUNG DER BAUMASSNAHME

4.1 BAU EINES NEUEN GEBÄUDES

Die Art des Gebäudes (z.B. Fertig-, Massiv-, Block-, Bausatz- oder Ausbauhaus) wird in baurechtlichen Vorschriften nicht geregelt – dies entscheiden Sie nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

In der Regel ist es die Aufgabe eines Architekten beziehungsweise Ingenieurs, Sie als Bauherrn bei der Entwicklung und Planung des Bauvorhabens zu beraten.

Der Architekt kann aber auch folgende Aufgaben übernehmen: Angebote einholen, Hilfestellung bei der Auswahl von fachkundigen Unternehmen und Handwerkern und im Anschluss daran die Übernahme der Bauaufsicht. Ebenso besteht die Möglichkeit, dass er nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Baukosten abrechnet, die Endabnahme protokolliert und bei eventuellen Mängeln für die Nachbesserung Sorge trägt beziehungsweise Gewährleistungsansprüche durchsetzt.

Die Kosten für die Tätigkeit sind in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) geregelt. Die Höhe des Honorars richtet sich insbesondere nach

- dem Umfang der Leistung,
- den anrechenbaren Kosten,
- der Schwierigkeit der Bauaufgabe.

Falls Sie einen Architekten oder Ingenieur beauftragen wollen, finden Sie Adressen in der Architektenliste der Architektenkammer Baden-Württemberg beziehungsweise in der Mitgliederliste der Ingenieurkammer Baden-Württemberg sowie im Branchenverzeichnis des Telefonbuchs für jene Ingenieure, die nicht Mitglieder einer Kammer sind.

BARRIEREFREIES BAUEN

Barrierefreies Wohnen ist das selbstbestimmte Wohnen in allen Lebensphasen. Der gebaute Lebensraum soll für alle Menschen und insbesondere für ältere Menschen, Kinder, Menschen mit Behinderungen, klein- und großwüchsige Menschen sicher und unabhängig von fremder Unterstützung nutzbar sein. Mit der Planung des barrierefreien Bauens und Wohnens leisten Sie einen Beitrag für die Zukunft.

4.2 UMBAU - SANIERUNG - MODERNISIERUNG

Wollen Sie ein Gebäude umbauen, sanieren oder modernisieren? Je nach Umfang und Art der Baumaßnahmen benötigen Sie auch dafür eine Genehmigung. Wenn Sie den Umbau eines Gebäudes planen, sollten Sie sich daher frühzeitig bei Ihrer Baurechtsbehörde erkundigen, was zu beachten ist.

Unter Modernisierung werden bauliche Maßnahmen verstanden, die

- den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
- nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Auch bei einem Umbau, einer Sanierung oder Modernisierung müssen Sie die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Brandschutzbestimmungen und Abstandsflächen) beachten.

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis für bestehende Gebäude hilft Mietern und Käufern, vergleichbare Informationen über die energetische Qualität von Gebäuden zu erlangen.

Auf den Seiten Zukunft Altbau des Umweltministeriums finden Sie Informationen zum Thema „Energieeinsparung“, insbesondere zur Wärmedämmung, zum Energieausweis und zu den Fördermitteln. Nützliche Tipps, wie Sie im Alltag ohne großen Aufwand Energie sparen können, geben das Energie-Sparbüchle und die Broschüre „Energiesparen im Haushalt“ des Umweltministeriums.

ERNEUERBARE ENERGIEN

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz des Bundes und das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) in Baden-Württemberg wurden mit dem Ziel verabschiedet, den Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase zu verringern und begrenzte Energieressourcen (Öl, Gas und Kohle) zu schonen.

Die Regelungen des Landes-EWärmeG für bestehende Wohngebäude gelten seit dem 1. Januar 2010. Für bestehende Wohnbauten ab 50 Quadratmetern müssen zehn Prozent des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser durch den Einsatz von erneuerbaren Energien (Biomasse, Sonnenenergie, Erdwärme, Bioöl und Biogas) gedeckt werden, sofern die Heizungsanlage ausgetauscht wird.

PLANUNG DER BAUMASSNAHME

phase 01

Der Bauherr:

"Nachhaltiges Bauen – was steckt dahinter?"

02

wissen, was möglich ist.
die Architekten.

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

03

www.architektenprofile.de

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



Architektenkammer Baden-Württemberg
Danneckerstraße 54 70182 Stuttgart
Telefon 0711/2196-0 Telefax 0711/2196-103
www.akbw.de



VERMESSUNGSBÜRO

Martin Fischer Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Neue Straße 6 · 72202 Nagold
Telefon: 0 74 52/600 36-75
info@vermessung-fischer.de



www.vermessung-fischer.de

Baurecht? Dafür hab ich jemanden!



Unsere Mitglieder können sich in immobilienbezogenen Rechts- und Sachfragen durch Anwälte und andere Fachleute kostenlos beraten lassen. So auch in Fragen, die die Planung und Realisierung von Bauvorhaben betreffen.
Jahresbeitrag: 56,00 Euro



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Nagold e.V.
Marktstr. 18, 72202 Nagold
07452/68094-29 oder -0
www.hugnagold.de

4. PLANUNG DER BAUMASSNAHME



Ausnahmen von der Erfüllung der Anforderungen gibt es nur, wenn

- andere öffentlich-rechtliche Vorschriften der Erfüllung entgegenstehen,
- eine Umsetzung technisch nicht möglich ist,
- der Umbau eine unbillige Härte für den Hausbesitzer darstellt (z.B. wenn er selbst nicht über genügend finanzielle Mittel verfügt) oder
- bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes erneuerbare Energien genutzt wurden.

Sie müssen die Anforderungen jedoch nur erfüllen, wenn die zentrale Heizungsanlage ausgetauscht wird. Gas- oder Öletagenheizungen sind von den Bestimmungen ausgenommen.

Der Einbau von Heizungsanlagen, die erneuerbare Energien nutzen, wird auch finanziell gefördert. Einen Überblick über mögliche Förderungen finden Sie im Abschnitt 2 „Baufinanzierung und Förderungen“.

NUTZUNGSÄNDERUNG

Eine Nutzungsänderung steht grundsätzlich der Errichtung eines Gebäudes gleich: Beispielsweise kann es baugenehmigungspflichtig sein, wenn Sie eine Wohnung als Büro oder einen Speicher als Wohnraum nutzen. Eine Nutzungsänderung kann beispielsweise zur Folge haben, dass Sie mehr Stellplätze zur Verfügung stellen müssen.

In bestimmten Fällen ist eine Nutzungsänderung verfahrensfrei. Gegebenenfalls müssen Sie jedoch ein Baugenehmigungsverfahren (verein-

fachtes oder umfassendes Baugenehmigungsverfahren) oder ein Kenntnissgabeverfahren durchführen. Lassen Sie sich hierzu am besten von unserer Baurechtsbehörde beraten.

AUFTEILUNG EINES WOHNHAUSES - BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Möchten Sie die Wohnungen Ihres Mehrfamilienhauses einzeln veräußern oder eine Wohnung auf Ihr Kind übertragen, benötigen Sie unter anderem eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und einen Aufteilungsplan. Diese benötigen Sie bei Ihrer Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum an dem Grundstück aufgeteilt und an den einzelnen Wohnungen Wohnungseigentum begründet wird. Mit der Anlegung der sogenannten „Wohnungsgrundbücher“ wird die Teilung erst wirksam.

RECHTSANWÄLTE

RAINER SCHMID · RECHTSANWALT

- Familienrecht
- Sozialrecht
- Verkehrsrecht
- Mietrecht
- Arbeitsrecht
- Strafrecht

Vorstadtplatz 15 · 72202 Nagold

Tel.: 07452 / 8416-0

Fax: 07452 / 8416-20

E-Mail: info@kanzlei-schmid.com

ZIEFLE · UNGER & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Konflikt am Bau ► Mediation am Bau



MEDIATION
BAURECHT

Juristische und technische Beratung aus einer Hand -
zeitnah, schnell und kostengünstig.

In Ergänzung unseres Beratungsspektrums bieten wir in Kooperation mit
Herrn Architekt Joachim Haist gemeinsame außergerichtliche Konflikt-
bearbeitungen für alle am Bau beteiligten Parteien an.

Freudenstadt · Moosstraße 13 · 72250 Freudenstadt · Telefon 0 74 41/91 00-10
Nagold · Turmstraße 28 · 72202 Nagold · Telefon 0 74 52/9 19 99-0
www.ziefle-anwaelte.de

Joachim Haist
Freier Architekt

Hartranftstrasse 25
72250 Freudenstadt
www.architekt-haist.de
Tel.: 0 74 41-7 6 7 6

5. DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

5.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG DES GRUNDSTÜCKS

Wie bereits in Abschnitt 3.1 ausführlich dargestellt, sollten Sie sich, bevor Sie ein Grundstück erwerben, zunächst informieren, ob das betreffende Grundstück überhaupt in der von Ihnen geplanten Art und Weise nutzbar ist. Auskunft geben der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. Die Bebauungs- und Flächennutzungspläne liegen bei unserem Stadtplanungsamt zur Einsicht aus. Weitergehende Erläuterungen geben wir Ihnen gerne.

Im Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Gemeinde die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Aus dem Plan kann beispielsweise abgelesen werden, wo im Stadtgebiet Wohnbauflächen, Gewerbe- und Industrieauflächen, Grünflächen oder Verkehrsflächen geplant sind. In der dazugehörigen Begründung werden die Ziele der Planung und die Darstellungen des Flächennutzungsplans erklärt. Der Flächennutzungsplan bildet jedoch in der Regel keine Rechtsgrundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens.

Im Bebauungsplan ist durch Zeichnung und Textteil festgesetzt, ob und in welcher Weise die Grundstücke bebaubar sind. Sie finden beispielsweise Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur zulässigen Anzahl der Geschosse und zur zulässigen Dachform. In der dazugehörigen Begründung werden die Ziele der Planung sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dargelegt.

Hinweis: Nicht für jedes Gebiet gibt es einen Bebauungsplan. Liegt Ihr Grundstück in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, muss sich Ihr Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Liegt Ihr Grundstück im Außenbereich, kommt eine Bebauung regelmäßig nicht in Betracht.

5.2 DAS BAUORDNUNGSRECHT

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt. In Baden-Württemberg ist dies die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Die Landesbauordnung wird durch Ausführungsvorschriften ergänzt. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht stellt vor allem an die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen.

Die Baurechtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem Grundstückseigentümer oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

5.3 DAS BAURECHTLICHE VERFAHREN

Welche behördlichen Genehmigungen benötige ich für die Errichtung eines Gebäudes? Brauche ich eine spezielle Erlaubnis, wenn durch das Bauvorhaben der Gehweg oder die Straße in Mitleidenschaft gezogen werden (z.B. durch das vorübergehende Abstellen eines Baucontainers)? Antworten auf diese und ähnliche Fragen finden Sie in diesem Abschnitt.

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) kennt das Kennntnisgabeverfahren, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren und das umfassende Baugenehmigungsverfahren. Dane-

ben gibt es eine Reihe verfahrensfreier Vorhaben, für die Sie keine vorherige Kontrolle der Baurechtsbehörde benötigen.

Ob es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt, ob für Ihr Vorhaben ein Kennntnisgabeverfahren ausreicht – in diesem Fall können Sie sich auch für ein Baugenehmigungsverfahren entscheiden – oder ob eine vereinfachte oder umfassende Baugenehmigung erforderlich ist, erfahren Sie bei unserer Baurechtsbehörde.

Liegt Ihr Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, können Sie unter bestimmten Umständen mit einem Kennntnisgabeverfahren Zeit sparen. In diesem Fall haftet dann Ihr Entwurfsverfasser für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften.

Wenn Sie beispielsweise ein Gartenhaus in einem Gartenhausgebiet bauen möchten, ist dieses in der Regel verfahrensfrei – Sie müssen weder einen Bauantrag stellen noch ein Kennntnisgabeverfahren durchlaufen. Sie sind jedoch immer dazu verpflichtet, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten (z.B. Abstandsflächen oder Baugrenzen).

Achtung: Ein Baubeginn ohne die gegebenenfalls erforderliche Genehmigung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hinzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder ganz oder teilweise beseitigt werden muss.

Um Ihr Bauvorhaben zu beschleunigen, sollten Sie darauf achten, dass der Genehmigungsbehörde vor allem die einzureichenden Unterlagen komplett vorgelegt werden. Welche Unterlagen Sie einreichen müssen, lesen Sie in den entsprechenden Verfahrensbeschreibungen.

RUND UM HAUS UND GARTEN

FLECHTMÖBEL – NATÜRLICH WOHNEN
 Öffnungszeiten: Mo–Mi 10.00–17.00 Uhr,
 Do–Fr 10.00–18.00 Uhr, Sa 10.00–16.00 Uhr
 Flechtmanufaktur KATZ, Hoher-Baum-Weg 13,
 72202 Nagold, Telefon 07452.8476-0, katz-flecht.de



FLECHTMANUFAKTUR
KATZ

BRUGHAMMER
 BLUMEN UND GARTENGESTALTUNG

Kanalstraße 17 · 72202 Nagold · Tel. 0 74 52/54 78 · Fax 0 74 52/53 25

**Saunen, Gartensaunen,
 Solarien, Infrarotwärmekabinen
 direkt vom Profi im Saunabau**

Neue Homepage



Beratung und Ausstellung in:
 Kreuzgasse 10
72218 Wildberg/Schönbronn
 Tel. 0 70 54 / 56 00
 Fax 0 70 54 / 85 42



www.kugel-sauna.de

Infrarotwärme - die Therapie für Ihren Rücken, auch zum Nachrüsten in Saunakabinen.



BRAUN
GARTENFORM

UND IHR GARTEN BLÜHT AUF

Christian Braun

Garten- und Landschaftsbau

72202 **Nagold-Hochdorf** (07459) 93 11 30
 TELEFON



Ihr Experte für
 Garten & Landschaft

BRAUN-GARTENFORM.de



© Kzenon - Fotolia.com

6. DIE BAUABWICKLUNG

Sobald Sie alle Genehmigungen eingeholt haben, können Sie die Baustelle einrichten. Mit der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben darf erst nach Erteilung des Baufreigabebescheins (dem sogenannten „Roten Punkt“) begonnen werden. Bei Teilbaufreigaben, wenn also z.B. bis zur Entscheidung des Bauantrags nur die Erd- und Gründungsarbeiten freigegeben wurden, haben sich jeweils „halbe Punkte“ eingebürgert.

Mit kenntnisgabepflichtigen Vorhaben darf nach Ablauf einer Frist ab Einreichung der vollständigen Bauvorlagen (zwei oder vier Wochen) begonnen werden.

Der letzte Schritt bei der Errichtung eines Gebäudes ist die Baufertigstellung. Was Sie bei einer Bauabnahme beachten müssen und welche Punkte ein Abnahmeprotokoll enthalten sollte, erfahren Sie im nächsten Abschnitt.

Dabei ist die öffentlich-rechtliche Bauabnahme, die gegebenenfalls von der zuständigen Baurechtsbehörde vorgeschrieben werden muss, von der privatrechtlichen Bauabnahme zu unterscheiden, die vor allem im Rahmen der Gewährleistung eine Rolle spielt.

6.1 BAUFERTIGSTELLUNG

Wenn Sie ein Bauvorhaben fertiggestellt oder eine im Bau befindliche Immobilie erworben haben oder Arbeiten an Ihrem Bau nicht nachvollziehen können, können Sie eine Baukontrolle von einem unabhängigen Bausachverständigen durchführen lassen.

Der Bausachverständige prüft beispielsweise, ob alle technischen Baubestimmungen gemäß der „Verdingungsverordnung für Bauleistun-



© auremar - Fotolia.com

6. DIE BAUABWICKLUNG

gen" (VOB) eingehalten wurden. Mithilfe einer solchen Baukontrolle können Mängel frühzeitig erkannt und behoben werden.

Eine Liste von Bausachverständigen finden Sie beispielsweise auf den Seiten des Arbeitskreises Bausachverständige im Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure Baden-Württemberg e.V. (AKBSV im BDB).

Es wird zwischen behördlicher und privater Bauabnahme unterschieden.

Die private Bauabnahme, das heißt die Bauabnahme durch den Bauherrn, ist ein ganz wichtiger Zeitpunkt. Mit der Abnahme geht unter anderem die Beweislast für eventuelle Baumängel auf den Bauherrn über, die Verjährungsfrist beginnt zu laufen (Gewährleistung) und in der Regel wird die Schlusszahlung fällig. Die Abnahme kann stillschweigend (z.B. durch Einzug in das Haus) erfolgen.

Daneben gibt es nach der „Verdingungsordnung für Bauleistungen“ noch die ausdrückliche, fiktive und die förmliche Abnahme. Voraussetzung der Bauabnahme ist die Fertigstellung und Mangelfreiheit des Gebäudes oder einer erbrachten Bauleistung.

Wurde auf Grundlage der „Verdingungsordnung für Bauleistungen“ im Bauvertrag eine förmliche Abnahme vereinbart, sollten Sie ein Abnahmeprotokoll mit folgendem Inhalt erstellen:

- Titel „Bauabnahme gemäß VOB/B § 12“
- Adresse des Bauherrn (Anschrift Baustelle, Name des Bauherrn)



© Jan Jansen - Fotolia.com

- Adresse des Auftragnehmers (z.B. Handwerker, Bauunternehmer)
- Auftragsnummer und Datum des Bauvertrags
- Bezeichnung der abzunehmenden Leistung (z.B. Elektroarbeiten)
- Teilnehmer der Baubegehung
- Beginn und Fertigstellung der Bauleistung
- Datum und Ort der Abnahme
- exakte Benennung der bei der Abnahme festgestellten Mängel
- Terminvorgabe für die Mängelbeseitigung
- Einwände des Auftragnehmers
- Unterschrift des Auftraggebers und Auftragnehmers oder deren Vertreter

Bei der behördlichen Bauabnahme überprüft die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der Bauvorschriften in baurechtlicher und bautechnischer Hinsicht. Für den Großteil der Bauvorhaben finden nur stichprobenartige Kontrollen statt. Unabhängig von einer behördlichen Bauabnahme ist die Überprüfung von Brandsicherheit und sicherer Abführung der Verbrennungsgase bei Feuerungsanlagen; sie erfolgt durch den Bezirksschornsteinfegermeister vor der Inbetriebnahme.

Hinweis: Wenn das Gebäude neu errichtet wurde, müssen Sie als Bauherr dies der zuständigen Vermessungsbehörde beim Landratsamt Calw anzeigen.

7. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE



Was muss ich wissen, wenn ich ein Gebäude kaufen möchte, das unter Denkmalschutz steht? Brauche ich eine spezielle Genehmigung, wenn ich mein unter Denkmalschutz stehendes Haus umbauen möchte?

Solche und andere Fragen stellen sich demjenigen, der ein denkmalgeschütztes Gebäude besitzt oder erwerben will.

Im Kapitel „Schutz von Kulturdenkmalen“ erfahren Sie,

- welche Aufgabe Denkmalschutz und Denkmalpflege haben,
- was ein Kulturdenkmal ist,
- wann für eine Baumaßnahme an einem denkmalgeschützten Gebäude eine Genehmigung benötigt wird und

- welche Pflichten Eigentümer und Besitzer eines Kulturdenkmales erfüllen müssen.

Für die Erhaltung eines Kulturdenkmals können Sie als Eigentümer oder Besitzer eine finanzielle Unterstützung erhalten. Alles Wissenswerte hierzu finden Sie im Kapitel „Denkmalförderung“.

7.1 SCHUTZ VON KULTURDENKMALEN

Kulturdenkmale sind alle Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Darunter fallen insbesondere:

- Baudenkmale (z.B. historisch aussagekräftige Gebäude verschiedener Bauepochen, Kirchen, Schlösser, Burgen, historische Gärten)

- bewegliche Kulturdenkmale (z.B. Gemälde, Skulpturen, Grabsteine, Möbelstücke, Sammlungen)
- Bodendenkmale (z.B. Gräber, Keramiken, Münzen, Siedlungsreste, Grabhügel)

Auch die Umgebung eines Kulturdenkmals oder Straßen-, Platz- und Ortsbilder können als sogenannte „Gesamtanlagen“ Gegenstand des Denkmalschutzes sein.

Kulturdenkmale werden in Denkmallisten erfasst. Aber auch nicht erfasste Objekte können Kulturdenkmale sein, wenn sie die oben aufgeführten gesetzlichen Kriterien erfüllen.

Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, Kulturdenkmale zu bewahren und zu pflegen, insbesondere den Zustand der

7. DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Kulturdenkmale zu überwachen und Gefährdungen abzuwenden. Ziel des Denkmalschutzes ist es, die originale Bausubstanz und das historische Erscheinungsbild möglichst weitgehend zu erhalten, indem Kulturdenkmale vor Verfälschung, Beschädigung, Beeinträchtigung oder Zerstörung geschützt und auf Dauer erhalten werden.

Maßnahmen an einem Kulturdenkmal, die in die Substanz eingreifen oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen können, erfordern eine vorherige denkmalschutzrechtliche Genehmigung. Bei Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung gilt das auch für bauliche Maßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals (z.B. wenn auf einem Nachbargebäude eine Solaranlage installiert werden soll). Ob ein Kulturdenkmal eine besondere Bedeutung hat, wird von der Denkmalschutzbehörde in einem besonderen Verfahren festgestellt. Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung genießen einen zusätzlichen Schutz durch Eintragung in das Denkmalsbuch. Ist für das Bauvorhaben eine Baugenehmigung erforderlich, muss die Denkmalschutzbehörde zustimmen.

Als Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen treffen Sie besondere Pflichten. Beispielsweise müssen sie

- Ihr Kulturdenkmal im Rahmen des Zumutbaren erhalten und pfleglich behandeln,
- der zuständigen Denkmalschutzbehörde Auskünfte erteilen, wenn dies zum Schutz des Kulturdenkmales nötig ist.

7.2 DENKMALFÖRDERUNG

Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen sind verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten. Hierzu trägt das Land im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel mit Zuschüssen und Steuererleichterungen bei.

7.2.1 DENKMALFÖRDERUNG DURCH ZUSCHÜSSE

Das Land Baden-Württemberg gewährt den Eigentümern, Besitzern oder Bauunterhaltungspflichtigen eines Kulturdenkmals finanzielle Zuwendungen für die Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmalen.

Förderfähig sind Maßnahmen, die der Sicherung, der Instandsetzung und der Unterhaltung des Kulturdenkmals dienen und überwiegend aus denkmalpflegerischen Gründen notwendig werden. Dabei wird der denkmalbedingte Mehraufwand gefördert, also die Maßnahmen, die den üblichen Aufwand bei vergleichbaren nicht denkmalgeschützten Objekten übersteigen.

7.2.2 DENKMALFÖRDERUNG DURCH STEUERERLEICHTERUNGEN

Neben der unmittelbaren Förderung durch Zuschüsse wird die Erhaltung von Bau- und Kulturdenkmalen auch steuerlich begünstigt.

Um die steuerlichen Vergünstigungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege in Anspruch nehmen zu können, benötigen Sie eine spezielle Bescheinigung, die Sie dem Finanzamt vorlegen müssen.





Die Adresse für Polstermöbel

Polstergruppen | Schlafsofas | Ruhesessel | Couchtische



SCHWAB
Polstermöbel Nagold

- Systemgarnituren mit umfangreichen Planungsmöglichkeiten
- riesige Stoff- / Lederauswahl
- hochwertige Polster

- junge, trendige Polstermöbel
- Sonderposten
- sofort lieferbare Ausstellungsstücke



72202 Nagold | Herrenberger Str. 70 + 72 (B 28) | Telefon 0 74 52 - 33 26 | Telefax 0 74 52 - 6 75 17
www.schwab-polstermoebel.de | www.polsterland.de | Montag – Freitag 9.30 – 19.00 Uhr, Samstag 9.30 – 16.00 Uhr

 christian brösamle
immobilien
Erfahren! Kompetent! Seriös!

Brösamle Immobilien, Ahornstraße 5, 71131 Jettingen
Telefon (0 74 52) 70 99, Fax (0 74 52) 7 78 97
www.broesamleimmobilien.de, info@broesamleimmobilien.de



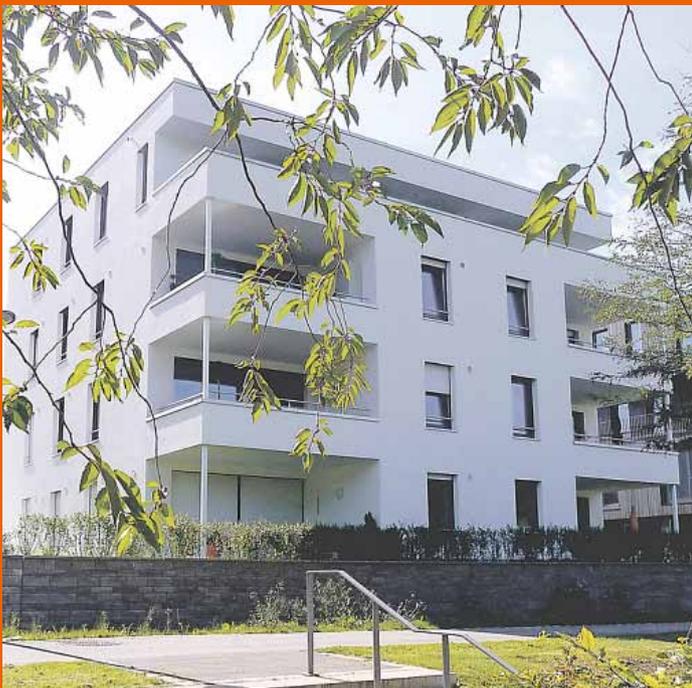
Seniorenresidenz **Albblick**

Komfortabel leben und wohnen im Alter



Leben Sie Gemütlichkeit in Jettingen

Heubergring 6, 71131 Jettingen-U., Information & provisionsfreie Vermietung
Brösamle-Immobilien · Tel. (0 74 52) 70 99, Fax (0 74 52) 7 78 97
www.seniorenresidenz-albblick.de · info@seniorenresidenz-albblick.de



 **PREBAU**
Das Kompetenz-Zentrum
Vertrauen gegen Vertrauen

Mauerwiesenstraße 1 · 71131 Jettingen
Telefon (0 74 52) 7 53 94
www.pre-bau.de · info@pre-bau.de

