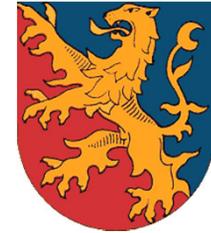


Rhein-Lahn-Akademie



Rund ums Bauen



Horst Klöckner,
Referatsleiter Bauen und Planung
Kreisverwaltung Rhein-Lahn
Tel. 02603/972-266
E-Mail: Horst.Kloeckner@rhein-lahn.rlp.de

Von der Idee zum Projekt

1. Vorüberlegungen
2. Beratung und Planung
3. Genehmigungsverfahren
4. Umsetzung

Von der Idee zum Projekt

1. Vorüberlegungen

2. Beratung und Planung

3. Genehmigungsverfahren

4. Umsetzung

1. Vorüberlegungen

➤ Immobilie kaufen ?

- **Grundstückslage**
- **Bezugsfertig**
- **Sanierungsbedarf**
- **Umbaubedarf**

1. Vorüberlegungen

➤ Neubau errichten ?

- **Grundstück**
- **Größe/Lage**
- **Baurechte**

Von der Idee zum Projekt

1. Vorüberlegungen

2. Beratung und Planung

3. Genehmigungsverfahren

4. Umsetzung

2. Beratung und Planung

➤ Wer hilft ?



Architekt:

- Planungsoptimierung
- Kostenschätzung
- Finanzierungssicherheit
- Grundstückssituation

2. Beratung und Planung

➤ Wer hilft ?

Bauamt:

- Erschließung
- Rechtsgrundlagen
- Baulasten
- Genehmigungen



2. Beratung und Planung

➤ Wer hilft ?

Verbraucherzentrale RLP:

- Energieberatung
- Vertragsfragen

Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e.V.
Seppel-Glückert-Passage 10
55116 Mainz
Telefon: 06131-28 48-0
info@vz-rlp.de

2. Beratung und Planung

➤ Wer hilft ?

Behörden/Banken/WFG-Lotsin:

- Finanzierungen
- Kredite
- Förderungen: Darlehen/Zuschüsse
(Dorferneuerung, Wohnraum-, Denkmal-,
KFW-, BAFA-Förderungsprogramme)



2. Beratung und Planung

Kontaktdaten der WFG-Lotsin:

(gilt für gewerbliche Vorhaben)

Frau Elena Maus

Wirtschaftsförderungs-Gesellschaft Rhein-Lahn mbH

Insel Silberau 1, 56130 Bad Ems

Tel.: 02603/972-363, Fax: 02603/972-151

Mail: elena.maus@rhein-lahn.rlp.de

Mail: wfg@rhein-lahn.rlp.de

Von der Idee zum Projekt

1. Vorüberlegungen
2. Beratung und Planung
- 3. Genehmigungsverfahren**
4. Umsetzung

3. Genehmigungsverfahren

Anspruch auf Baugenehmigung, § 70 Abs. 1 S. 1 LBauO

A) Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen

- I. Zuständigkeit der Behörde (Sachliche, Örtliche, Instanzielle Zuständigkeit)
- II. Verfahren (Schriftlich Antrag, Einvernehmen der Gemeinde, Nachbarbeteiligung)
- III. Form (Schriftlich, Begründung)

3. Genehmigungsverfahren

Anspruch auf Baugenehmigung, § 70 Abs. 1 S. 1 LBauO

B) Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen

- I. Genehmigungspflichtigkeit (bauliche Anlage, Errichtung/Änderung, kein genehmigungsfreies Vorhaben nach § 62 LBauO)
- II. Genehmigungsfähigkeit (Vereinbarkeit mit **Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht** und sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften)

3. Genehmigungsverfahren

Bauplanungsrecht ?

- **Grundlagen §§ 29 bis 35 BauGB**
- **Definition des Vorhabens § 29 (1) BauGB**

Für Vorhaben, die die **Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen** zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten gelten die §§ [30](#) bis [37](#).

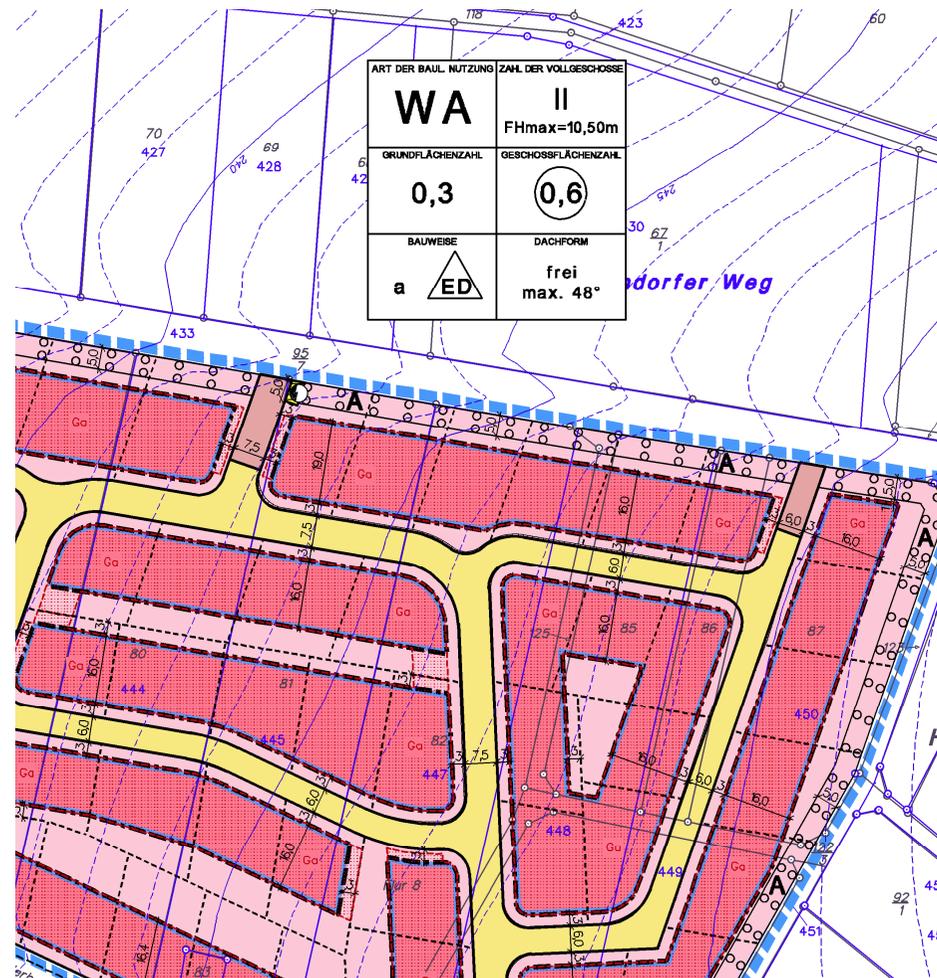
3. Genehmigungsverfahren

Bebauungsplangebiet § 30 BauGB

- **Art und Maß der baulichen Nutzung**
- **Bauweise**
- **überbaubaren Grundstücksflächen**
- **Stellung der baulichen Anlagen**

3. Genehmigungsverfahren

Bebauungsplangebiet § 30 BauGB



3. Genehmigungsverfahren

Bebauungsplan in Aufstellung § 33 BauGB

In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn:

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

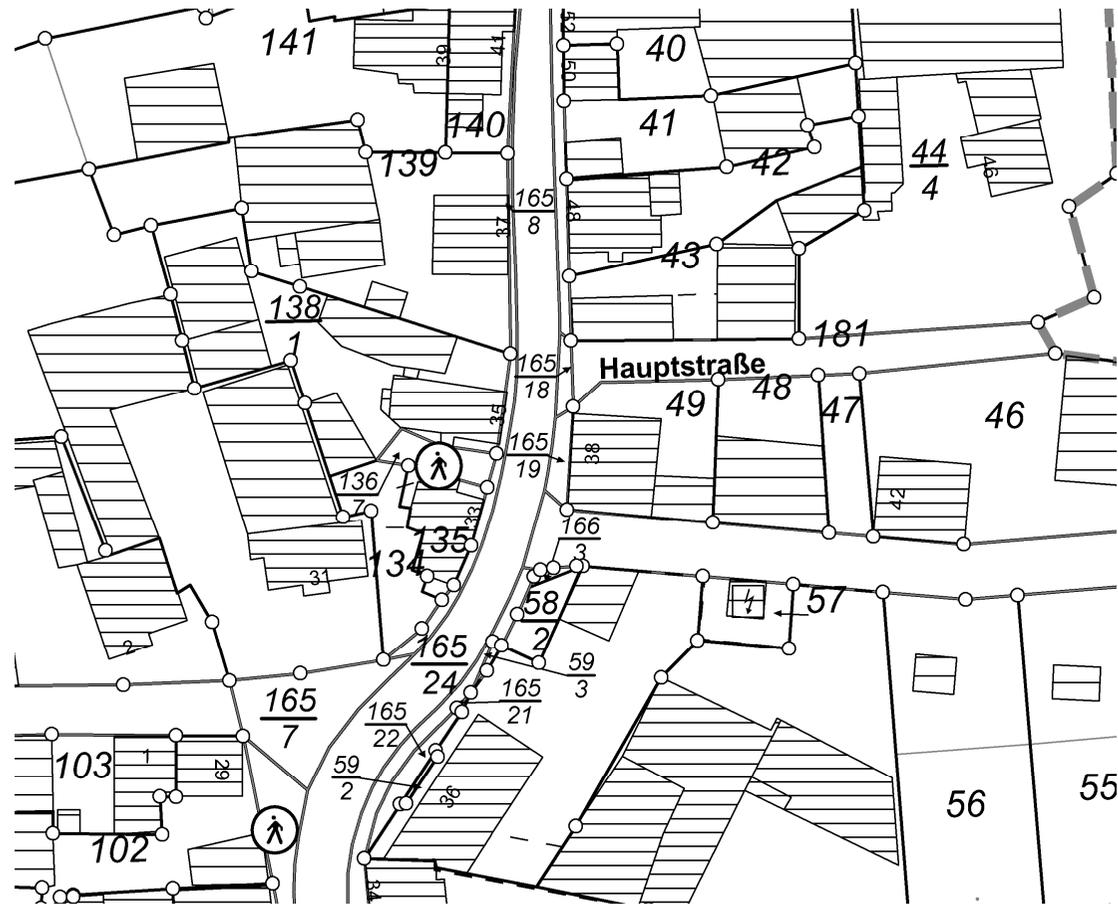
3. Genehmigungsverfahren

Innenbereichsvorhaben § 34 BauGB

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3. Genehmigungsverfahren

Innenbereichsvorhaben § 34 BauGB



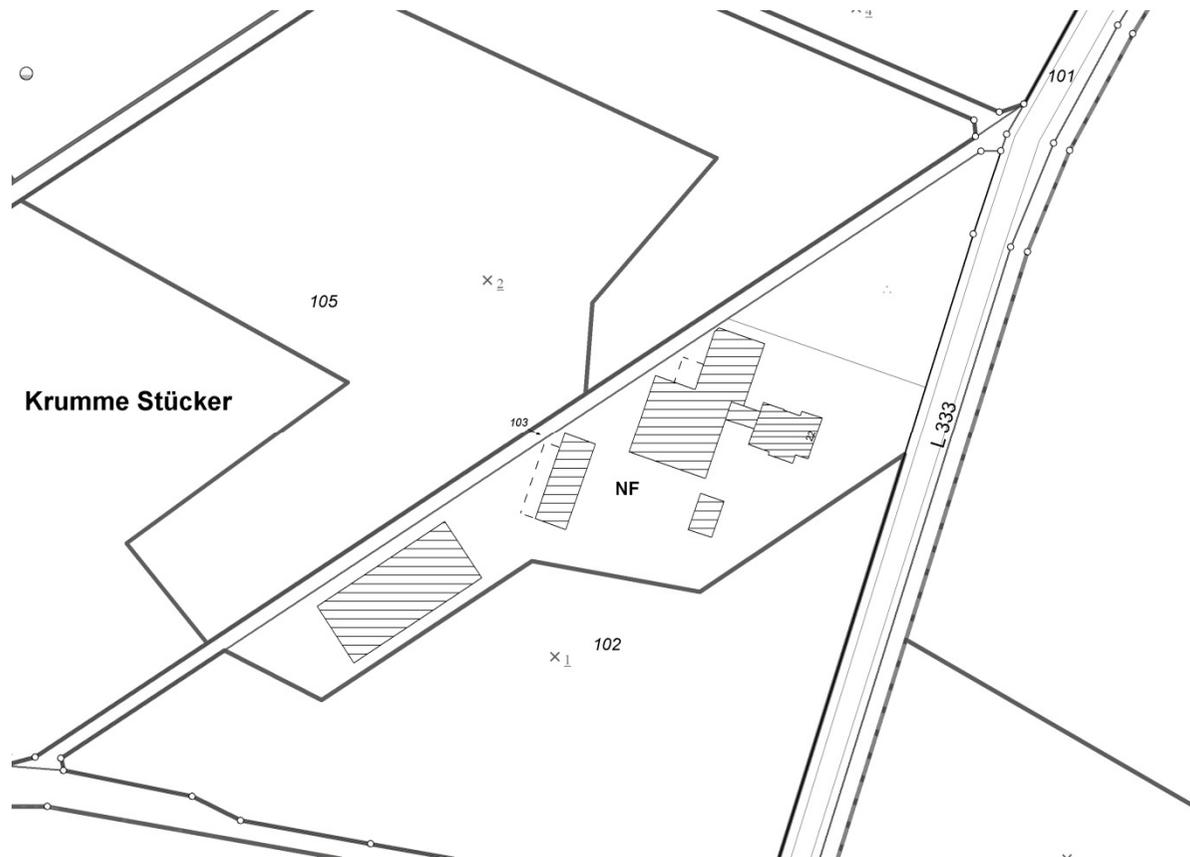
3. Genehmigungsverfahren

Außenbereichsvorhaben § 35 BauGB

- § 35 Abs. 1 BauGB **Privilegierte** Vorhaben
z.B. Land- o. forstwirtschaftl. Betrieb, Wind- oder
Wasserenergieanlagen etc.
- § 35 Abs. 2 BauGB **Sonstige** Vorhaben
z.B. alle nicht privilegierten Vorhaben

3. Genehmigungsverfahren

Außenbereichsvorhaben § 35 BauGB



3. Genehmigungsverfahren

Bauordnungsrecht ?

- **Grundlagen LBauO RLP**
- **Verfahrensfragen (§ 61 bis 68 LBauO)**
- **Verantwortung Baubeteiligter (§ 54 bis 57 LBauO)**
- **Regelungen zur baulichen Anlage:**
 - **Gebäudeklassen 1 bis 5**
 - **Bauteile (Wände, Decken, Dächer, Treppen etc.)**
 - **Brandschutz**
 - **Barrierefreiheit**
 - **Feuerungsanlagen, Aufenthaltsräume etc.**

Von der Idee zum Projekt

1. Vorüberlegungen
2. Beratung und Planung
3. Genehmigungsverfahren
- 4. Umsetzung**

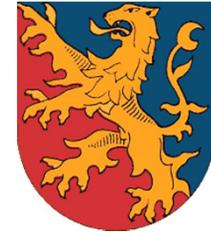
4. Umsetzung

➤ Wer hilft ?

Architekt:

- Vorgaben aus Genehmigung
- Ausführungspläne
- Ausschreibung/Vergabe Gewerke
- Bauüberwachung
- Fertigstellung

Rhein-Lahn-Akademie



Rund ums Bauen



*Fertig, wir können
jetzt einziehen!*

Horst Klöckner,
Referatsleiter Bauen und Planung
Kreisverwaltung Rhein-Lahn