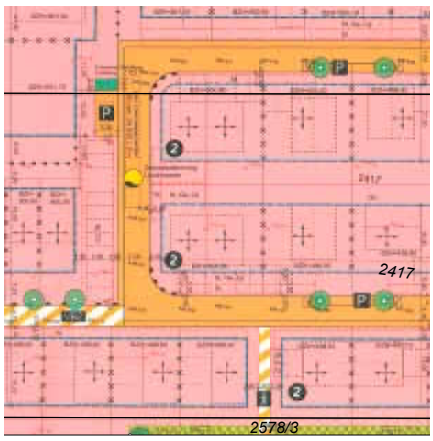
GRATIS

Wohn(T)raum

Ratgeber zum Thema Bauen und Wohnen sowie Energie und Umwelt

Schön hier!
LANDKREIS CALW



BVB® Fachverlag für kommunale Informationen

LANDKREIS CALW

Küchen vom Profi

BÜHLER SCHÄFER
MÖBEL & KÜCHEN

Möbelhaus
Bühler Schäfer GmbH
Industriestraße 54
75382 Althengstett
Telefon 07051 30713
info@buehlerschaefer.de
www.moebel-buehlerschaefer.de

Entsorgungsbetriebe

AWG
ABFALLWIRTSCHAFT LANDKREIS CALW

Kompetent und freundlich für **Sie** im Einsatz.
- **Telefonische & persönliche Abfallberatung**
- **5 Recyclinghöfe & 3 Entsorgungsanlagen**
- **Umfangreiches Informationsmaterial**
- **Verschenk- & Tauschbörse**
- **Erdaushubbörse**

AWG Abfallwirtschaft
Landkreis Calw GmbH
Gäuallee 5 72202 Nagold
0800 30 30 839
abfallberatung@awg-info.de
www.awg-info.de

UMWELT SERVICE
Nordschwarzwald GmbH

Wir haben die richtigen Bausteine für **Ihre** Abfälle.
- **zuverlässiger Containerdienst**
- **regionale Verwertungspartner**
- **verantwortungsvolle & rechtssichere Entsorgung**
- **schnelle und bequeme Abwicklung**
- **individuelle Gewerbeberatung**

Umwelt-Service
Nordschwarzwald GmbH
Gäuallee 5 72202 Nagold
07452 6006-7050
kontakt@usn-info.de
www.usn-info.de

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Bauinteressierte,

das Thema Bauen ist eine spannende, aber auch sehr komplexe und herausfordernde Angelegenheit: Wohnraum wird immer wertvoller und die Anforderungen an nachhaltiges Bauen steigen. Ob Neubau oder Sanierung, Fertighaus oder individueller Architektenentwurf – bei jedem Projekt gilt es, viele Entscheidungen zu treffen und hierbei zahlreiche Vorgaben zu beachten.

Daher freue ich mich, Ihnen die neue Baubroschüre des Landkreises Calw vorstellen zu können. Mit ihr erhalten Sie die notwendigen Informationen an die Hand, um Ihr Vorhaben bestmöglich realisieren zu können. Von den ersten Überlegungen über die Planungsphase bis hin zur Umsetzung finden Sie hier wertvolle Tipps und Erläuterungen beispielsweise zum Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens oder zu Fördermöglichkeiten.

Vor dem Hintergrund unserer Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen ist es besonders wichtig, das Bewusstsein für Nachhaltigkeit zu stärken. Wir wollen nicht nur Häuser bauen, sondern Lebensräume schaffen, die auch künftig attraktiv sind. Dies bedeutet, ein Verständnis für die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu fördern und energie- und ressourcensparendes Bauen zu ermöglichen. Die Broschüre zeigt auf, wie Sie diese Aspekte in Ihr Projekt integrieren können.

Lassen Sie uns gemeinsam an einer nachhaltigen, zukunftsfähigen Baukultur in unserem Landkreis arbeiten. Zusammen können wir dazu beitragen, unseren Landkreis noch lebenswerter, umweltfreundlicher und innovativer zu gestalten. Dies ist nicht nur entscheidend für Ihr persönliches Zuhause, sondern auch für die Entwicklung unserer Region.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre und viel Erfolg bei der Verwirklichung Ihrer Bau- und Wohnträume.

Helmut Riegger
Landrat

Inhalt

03 | Vorwort

KAPITEL
1
5 | Der Landkreis Calw stellt sich vor

6 | Städte und Gemeinden im Landkreis Calw

KAPITEL
2
07 | Baugrundstück

7 | 2.1 Auswahl eines Grundstücks
7 | 2.2 Bebaubarkeit des Grundstücks
8 | 2.3 Altlasten
8 | 2.4 Boden
9 | 2.5 Erwerb des Grundstücks

KAPITEL
3
10 | Baurecht kurz erklärt

10 | 3. Das öffentliche Baurecht
10 | 3.1 Das Bauplanungsrecht
12 | 3.2 Das Bauordnungsrecht

KAPITEL
4
15 | Denkmalschutz und Denkmalpflege

KAPITEL
5
16 | Erneuerbare Energien

16 | 5.1 Rechtliche Vorgaben – Gebäudeenergiegesetz
17 | 5.2 Die Photovoltaik-Pflicht in Baden-Württemberg
17 | 5.3 Erneuerbare Energien
18 | 5.4 Gebäudetechnik – das intelligente Zuhause
18 | 5.5 Energieagentur Landkreis Calw e. V.
18 | 5.6 Heute saniert, ab morgen gespart – Praxisbeispiele

KAPITEL
6
21 | Nachhaltiges Bauen – Umwelt und Naturschutz

21 | 6.1 Artenschutz
22 | 6.2 Naturnahe Gartengestaltung
23 | 6.3 Hochwasserrisiko und Starkregengefahren
23 | 6.4 Ihr Anschluss an die öffentliche Kanalisation

KAPITEL
7
24 | Entsorgung von Bauabfällen

24 | 7.1 Bodenaushub
24 | 7.2 Baustellenabfälle
24 | 7.3 Schadstoffbelastete Baumaterialien
25 | 7.4 Schadstoffhaltige Abfälle
25 | 7.5 Benutzung der Entsorgungsanlagen und Recyclinghöfe
26 | 7.6 Entsorgungsanlagen und Recyclinghöfe im Landkreis Calw

KAPITEL
8
27 | Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum

Druckprodukt mit finanziellem Klimabeitrag
ClimatePartner.com/16651-2512-1001

BVB-Verlagsgesellschaft mbH
seit 1990

Herausgeber: BVB-Verlagsgesellschaft mbH | © BVB-Verlagsgesellschaft mbH, 2026

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

Titelbilder (v.l.n.r.):
© napa74 - AdobeStock.com | © gargantiopa - AdobeStock.com | © Sippel | © Lightworkart

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

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

Das verwendete Papier wird im ECF-Verfahren (elementarchlorfrei) hergestellt.

Friedrichstraße 4
48529 Nordhorn
Tel. 05921 9730-0
Fax 05921 9730-50
kundenservice@bvb-verlag.de
www.bvb-verlag.de

KAPITEL 1

Der Landkreis Calw stellt sich vor

Willkommen im Landkreis Calw, wo idyllische Natur auf eine dynamische Wirtschaft, herausragende Bildungsmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität trifft! Rund 160.000 Menschen leben hier in 25 Städten und Gemeinden. Eingebettet in die landschaftliche Schönheit des Nordschwarzwalds bietet unser Landkreis die perfekte Symbiose aus Naturverbundenheit und moderner Infrastruktur – ein idealer Standort für Ihr Zuhause und Ihre Zukunft.

Naturparadies und Erholungsraum

Der Landkreis Calw ist untrennbar mit dem Schwarzwald verbunden. Weitläufige Wälder, malerische Täler und klare Flüsse prägen das Landschaftsbild und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ob Wandern, Radfahren, Mountainbiken oder einfach nur die Ruhe genießen – die Natur ist hier immer zum Greifen nah. Zahlreiche Bäder, Thermen sowie Wellness- und Gesundheitseinrichtungen zeugen von der Bedeutung der Region als Erholungsgebiet und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Wirtschaftliche Dynamik und Innovation

Trotz seiner ländlichen Prägung ist der Landkreis Calw ein starker Wirtschaftsstandort. Er zeichnet sich durch eine gesunde Mischung aus mittelständischen Unternehmen, traditionellen Handwerksbetrieben und einer wachsenden Zahl an technologieorientierten Dienstleistern aus. Besonders der Maschinenbau, die Medizintechnik sowie der IT-Sektor gewinnen zunehmend an Bedeutung. Dies schafft nicht nur Arbeitsplätze, sondern auch ein Klima der Innovation und des Fortschritts. Die zentrale Lage mit Anbindung an die Metropolregion Stuttgart und die Nähe zu den Wirtschaftsstandorten Böblingen/Sindelfingen, Karlsruhe und Pforzheim sowie gezielte Wirtschaftsförderung schaffen günstige Rahmenbedingungen für Investitionen und Betriebsansiedlungen.

Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse

Die Kreisverwaltung setzt sich bewusst und engagiert für gleichwertige Lebensverhältnisse in städtischen und ländlichen Regionen ein. Um dieses Ziel zu erreichen, investiert der Landkreis massiv in den Ausbau der Infrastruktur. Ein zentraler Baustein ist hierbei die Optimierung der Versorgung mit schnellem Internet, die federführend durch den Eigenbetrieb Breitband Landkreis Calw vorangetrieben wird. Ferner stehen der Ausbau der Schieneninfrastruktur beispielsweise in Form der Realisierung der Hermann-Hesse-Bahn durch den gleichnamigen Zweckverband sowie die zukunftsfähige Ausrichtung der medizinischen Versorgung durch die Umsetzung eines innovativen Medizinkonzepts und eines gezielten Hausarztförderprogramms im Fokus. Zusätzlich werden durch die LEADER-Aktionsgruppe Nordschwarzwald und das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) vielfältige Projekte unterstützt, die die Region attraktiv und lebenswert machen.

Bildung und Familie – Fundamente für die Zukunft

Der Landkreis Calw legt großen Wert auf eine sehr gute Bildungsinfrastruktur. Von modernen Kindertagesstätten über vielfältige Schulformen bis hin zu beruflichen Schulen, die eng mit der regionalen Wirtschaft zusammenarbeiten, finden Familien hier beste Voraussetzungen für die Entwicklung ihrer Kinder. Die Nähe zu Hochschulen in den umliegenden Städten erweitert zudem das Spektrum an Bildungschancen. Familienfreundlichkeit wird bei uns großgeschrieben – unterstützt durch ein breites Angebot an Betreuungsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten für Kinder und Jugendliche.

Lebendige Kultur und starke Gemeinschaft

Kultur, Geschichte und ein starker regionaler Zusammenhalt prägen die Identität der Region. Traditionelle Feste, zahlreiche Vereine und ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot bereichern das soziale Leben in den Städten und Gemeinden. Hier kennt man sich, hier hilft man sich – das macht unseren Landkreis zu einem Ort, an dem man sich schnell zu Hause fühlt. Mit starken Netzwerken, innovativen Projekten und einer verlässlichen Verwaltung fördert der Landkreis Calw die soziale Teilhabe und zukunftsfähige Daseinsvorsorge. So fungiert er als wichtiger Partner für die Bürgerinnen und Bürger, der Tradition und Innovation erfolgreich verbindet.

Bauen und Wohnen im Landkreis Calw

Für alle, die bauen oder ein neues Zuhause finden möchten, bietet der Landkreis Calw attraktive Möglichkeiten: Wohnbauflächen in naturnaher Umgebung, ein hoher Freizeitwert, familienfreundliche Städte und Gemeinden sowie eine leistungsfähige Infrastruktur schaffen ideale Bedingungen für Bauherren, Unternehmen und Projektentwickler.
Die Kreisverwaltung engagiert sich aktiv für Klimaschutz und erneuerbare Energien. Die Städte und Gemeinden arbeiten eng mit dem Landratsamt zusammen, um Bauvorhaben bestmöglich zu gestalten, Flächen ressourcenschonend zu nutzen und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen. Dabei stehen nachhaltiges Bauen, Energieeffizienz und der respektvolle Umgang mit der Umwelt im Vordergrund. Die Abteilung Bauordnung des Landratsamts Calw ist Ihr kompetenter Partner, um Ihre Bauvorhaben erfolgreich umzusetzen. Ob Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind oder ein Unternehmen gründen möchten – wir freuen uns darauf, Sie in unserem Landkreis willkommen zu heißen und Sie auf Ihrem Weg in Ihr neues Zuhause zu begleiten!

Weitere Infos zum Landkreis Calw finden Sie im Internet unter:
www.kreis-calw.de
landkreis_calw
Landkreis Calw – Aktuelle Informationen
Landkreis Calw

Städte und Gemeinden im Landkreis Calw

Stand: Januar 2026

Landratsamt Calw
Vogteistr. 42–46 | 75365 Calw
Tel. 07051 160-0
25.info@kreis-calw.de

zuständig für folgende Gemeinden:

1 Gemeinde Althengstett
Simmozheimer Str. 16
75382 Althengstett
Tel. 07051 1684-0
gemeinde@althengstett.de
www.althengstett.de

2 Stadt Bad Herrenalb
Rathausplatz 11
76332 Bad Herrenalb
Tel. 07083 5005-0
stadt@badherrenalb.de
www.badherrenalb.de

3 Stadt Bad Liebenzell
Kurhausdamm 2–4
75378 Bad Liebenzell
Tel. 07052 408-0
stadt@bad-liebenzell.de
www.stadt.bad-liebenzell.de

4 Stadt Bad Teinach-Zavelstein
Rathausstr. 9
75385 Bad Teinach-Zavelstein
Tel. 07053 9292-10
stadtverwaltung@
bad-teinach-zavelstein.de
www.bad-teinach-
zavelstein.de

5 Gemeinde Dobel
Neusatzer Str. 2 | 75335 Dobel
Tel. 07083 745-0
rathaus@dobel.de
www.dobel.de

6 Gemeinde Gechingen
Calwer Str. 14 | 75391 Gechingen
Tel. 07056 201-0
info@gechingen.de
www.gechingen.de

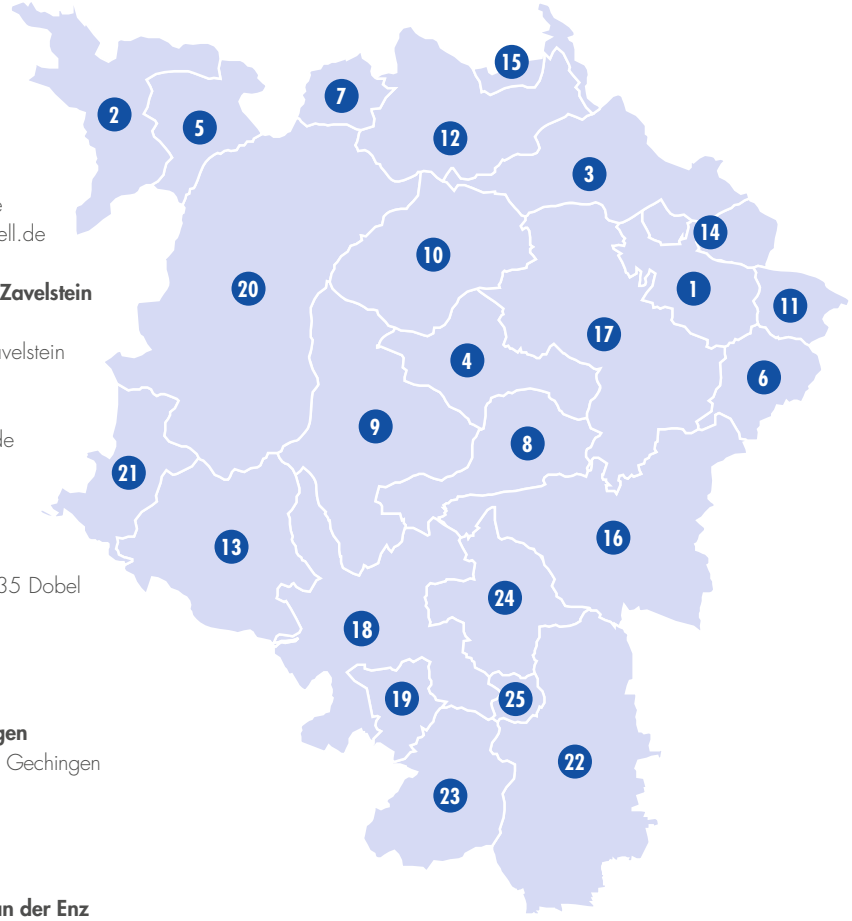
7 Gemeinde Höfen an der Enz
Wildbader Str. 1
75339 Höfen an der Enz
Tel. 07081 784-0
gemeinde@hoefen-enz.de
www.hoefen-enz.de

8 Stadt Neubulach
Marktplatz 3 | 75387 Neubulach
Tel.07053 9695-0
stadtverwaltung@neubulach.de
www.neubulach.de

9 Gemeinde Neuweiler
Marktstr. 7 | 75389 Neuweiler
Tel. 07055 9298-0
gemeinde@neuweiler.de
www.neuweiler.de

10 Gemeinde Oberreichenbach
Schulstr. 3
75394 Oberreichenbach
Tel. 07051 9699-0
info@oberreichenbach.de
www.oberreichenbach.de

11 Gemeinde Ostelsheim
Hauptstr. 8 | 75395 Ostelsheim
Tel. 07033 4008-0
gemeinde@ostelsheim.de
www.ostelsheim.de



12 Gemeinde Schömberg
Lindenstr. 7 | 75328 Schömberg
Tel. 07084 14-0
gemeinde@schoemberg.de
www.schoemberg.de

13 Gemeinde Simmersfeld
Gartenstr. 14 | 72226 Simmersfeld
Tel. 07484 9320-0
info@simmersfeld.de
www.simmersfeld.de

14 Gemeinde Simmozheim
Hauptstr. 8 | 75397 Simmozheim
Tel. 07033 5285-0
gemeinde@simmozheim.de
www.simmozheim.de

15 Gemeinde Unterreichenbach
Im Oberdorf 15
75399 Unterreichenbach
Tel. 07235 9333-0
info@unterreichenbach.de
www.unterreichenbach.de

16 Stadt Wildberg
Marktstr. 2 | 72218 Wildberg
Tel. 07054 201-0
info@wildberg.de
www.wildberg.de

Stadt Calw
zuständig für das Stadtgebiet Calw:

17 Stadt Calw
Marktplatz 9 | 75365 Calw
Tel. 07051 167-0
info@calw.de
www.rathauscalw.de

Stadt Altensteig
zuständig für das Stadtgebiet Altensteig und die Gemeinde Egenhausen:

18 Stadt Altensteig
Rathausplatz 1 | 72213 Altensteig
Tel. 07453 9461-0
info@altensteig.de
www.altensteig.de

19 Gemeinde Egenhausen
Hauptstr. 19 | 72227 Egenhausen
Tel. 07453 9570-0
info@egenhausen.de
www.egenhausen.de

Stadt Bad Wildbad
zuständig für das Stadtgebiet Bad Wildbad und Enzkösterle:

20 Stadt Bad Wildbad
Kernerstr. 11
75323 Bad Wildbad
Tel. 07081 930-0
mail@bad-wildbad.de
www.bad-wildbad.de

21 Gemeinde Enzklösterle
Rathausweg 5
75337 Enzklösterle
Tel. 07085 9233-0
rathaus@enzkloesterle.de
www.enzkloesterle.de

Stadt Nagold
zuständig für die Stadt Nagold, Haiterbach, Ebhausen und Rohrdorf

22 Stadt Nagold
Marktstr. 27–29 | 72202 Nagold
Tel. 07452 681-0
info@nagold.de
www.nagold.de

23 Stadt Haiterbach
Marktplatz 1 | 72221 Haiterbach
Tel. 07456 9388-0
info@haiterbach.de
www.haiterbach.de

24 Gemeinde Ebhausen
Markplatz 1 | 72224 Ebhausen
Tel. 07458 9981-0
info@ebhausen.de
www.ebhausen.de

25 Gemeinde Rohrdorf
Komtureihof 4 | 72229 Rohrdorf
Tel. 07452 5008
info@gemeinde-rohrdorf.de
www.gemeinde-rohrdorf.de

KAPITEL

2

Baugrundstück

Auch wenn der Großteil der Grundstücke auf dem freien Markt erworben wird, lohnt sich ein Besuch bei der kommunalen Bauverwaltung. Dort erfahren Sie, wo derzeit Baumöglichkeiten bestehen oder künftige Neubaugebiete geplant sind. Ebenso bieten viele gemeinnützige Organisationen hilfreiche Informationen zu diesem Thema.

Die Verfügbarkeit von Bauland unterliegt dabei sehr starken zeitlichen Schwankungen und ist für Auswärtige oft schwierig zu überblicken, denn oft ist das Baulandangebot an einen Architekten oder Bauträger gebunden.

2.1 Auswahl eines Grundstücks

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

Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Dabei spielen verschiedene Aspekte eine Rolle, wie z. B. Entfernung zum Arbeitsplatz, Betreuungsangebote für Kleinkinder, Schulen, vorhandene und geplante Infrastruktur. Um Belichtung und Lärmimmissionen einschätzen zu können, bietet sich ein Besuch des Grundstücks zu verschiedenen Tageszeiten an. Dabei können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreich sein.

2.2 Bebaubarkeit des Grundstücks

Sie sollten sich zunächst bei der Gemeinde oder dem Landratsamt Calw erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Vorgaben und dem Stand der Erschließung ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf.

Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

Checkliste

- ○ **Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?** Dabei sind die Festsetzungen eines eventuell bestehenden Bebauungsplans zu beachten, in den Sie jederzeit bei der Gemeinde Einsicht nehmen dürfen.
- ○ **Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt?**
- ○ **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?** Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Bodengutachten einzuholen. Zusätzlich sollte in das beim Landratsamt Calw geführte Altlastenkataster Einsicht genommen werden.
- ○ **In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?**
- ○ **Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?**
- ○ **Ist das Grundstück im Grundbuch belastet?**
- ○ **Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen?** Das Baulastenverzeichnis wird bei der Gemeinde geführt.
- ○ **Welche Störungen durch angrenzende Bestandsgebäude sind zu erwarten? Welche künftigen Planungen hat die Gemeinde für die unmittelbare Umgebung?**

2.3 Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich auch über mögliche Altlasten und schädliche Bodenverunreinigungen informieren, um böse Überraschungen zu vermeiden. Für den gesamten Landkreis Calw liegt eine flächendeckende historische Erhebung vor.

Das Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz, ist für Sie als Bauherr Ansprechpartner und berät gerne.
www.kreis-calw.de/umwelt-arbeitsschutz.de

Ist der Altlastenverdacht erst einmal ausgeräumt oder eine Sanierung erfolgt, kann das Grundstück gefahrlos genutzt werden und bietet viele Entwicklungsmöglichkeiten. Diese Grundstücke liegen oft in bebauten Gebieten und eröffnen interessante Nutzungsmöglichkeiten. Durch die „Wiedernutzung" wird aktiver Umweltschutz betrieben, da wertvolle Flächen im Außenbereich geschont werden können und brachliegende Flächen in den Ortslagen städtebaulich aufgewertet werden.

2.4 Boden

Spätestens beim Aushub Ihrer Baugrube werden Sie feststellen, dass Boden nicht gleich Boden ist. Unsere Böden sind unterschiedlich und vielschichtig – sie haben eine Entwicklungsgeschichte von mehreren tausend Jahren hinter sich. Als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen haben sie eine sehr wichtige Funktion. Unsere Böden sind empfindlich und wertvoll. Deshalb müssen wir sie nachhaltig sichern. Durch Verdichtung, Abtrag und Versiegelung können sie ihre Funktion im Naturhaushalt verlieren. Daher ist im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen auf einen schonenden und fachgerechten Umgang zu achten.

Vor diesem Hintergrund ist bei Einzelbauvorhaben der wertvolle Mutterboden grundsätzlich abzutragen und möglichst auf dem Grundstück für spätere Grünflächen wiederzuverwenden – und dadurch zu erhalten. Des Weiteren sollten schon in der Planung des Neubaus die Höhen des Grundstücks und des neuen Gebäudes so gewählt werden, dass anfallender Bodenaushub vermindert wird und möglichst auf dem Grundstück wiederverwertet werden kann. Dies spart Entsorgungskosten und schont die Umwelt.

Wer Bodenarbeiten gezielt schonend und fachgerecht ausführen lässt, verhindert Verdichtungen und Stauwasserbildung und beugt so Spätschäden an Gebäuden und aufwendigen Rekultivierungen im Gartenbereich vor.

Baufinanzierungen

© Lightworkart – Manuel Kamuf

2.5 Erwerb des Grundstücks

Auskünfte über Bodenwerte der Grundstücke erhalten Sie bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Landkreis Calw: für den südlichen Bereich bei der Großen Kreisstadt Nagold, für den nördlichen Bereich bei der Großen Kreisstadt Calw. Auch in „BORIS-BW" finden Sie erste Informationen zum Bodenrichtwert. Beim Grundstückskauf sollten Sie beachten, dass neben den Grundstücks- und Finanzierungskosten zumindest noch folgende Nebenkosten hinzukommen:

- Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg (5 % des vereinbarten Kaufpreises)
- Notariats- und Grundbuchkosten (betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises)
- ggf. Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Wasser und Abwasser
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

Grundstückswerte und Preise
(www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw)
Hier erhalten Sie einen guten Überblick über die Bodenrichtwerte.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Für den Bauantrag benötigen Sie einen Auszug aus dem Liegenschaftskataster als Grundlage für den amtlichen Lageplan (s.u.). Diesen bekommen Sie entweder direkt bei der zuständigen Vermessungsbehörde (Landratsamt Calw, Abteilung Vermessung) oder Sie beauftragen einen Sachverständigen nach der Landesbauordnung.

Aushub und Schnurgerüst

Der Sachverständige nach der Landesbauordnung übernimmt alle relevanten Unterlagen vom Planer und erstellt einen Lageplan, einschließlich der höhenmäßigen Festlegung des Bauwerks. Er überträgt die Gebäudegeometrie in die Örtlichkeit für den Aushub und für das Mauerwerk (Schnurgerüst). Bei Bedarf erstellt er auch für die Genehmigungsbehörde eine Einmessbescheinigung. Dadurch ist eine Einstellung des Bauvorhabens etwa auf Grund angezweifelter Grenzabstände ausgeschlossen.

Amtlicher Lageplan

Der für das Genehmigungsverfahren erforderliche amtliche Lageplan ist für jeden Architekten die Grundlage für alle planungsrelevanten Arbeiten. Damit erhält man größtmögliche Planungssicherheit und kostspielige Umplanungen während der Bauphase können vermieden werden.

Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung des Bauwerks

Zur Sicherung des Eigentums an Grund und Boden, als Grundlage für diverse Bestandspläne (Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) oder sonstige Nachweise wird das Liegenschaftskataster geführt. Die vollständige und genaue Darstellung aller Gebäudegrundrisse ist daher neben den Flurstücken und Nutzungsarten wichtiger Bestandteil des Liegenschaftskatasters. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, der unteren Vermessungsbehörde (Landratsamt, Abteilung Vermessung) anzuzeigen, wenn ein Gebäude errichtet, verändert oder abgebrochen worden ist. Die gebührenpflichtige Gebäudeaufnahme für das Liegenschaftskataster kann auch ohne Antrag von der unteren Vermessungsbehörde oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vorgenommen werden.

KAPITEL

3 Baurecht kurz erklärt

© M. König

3. Das öffentliche Baurecht

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

» Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB), durch Bebauungspläne und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.
» Das Bauordnungsrecht – geregelt in der Landesbauordnung (LBO) – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Regelungen des Boden- und Wasserschutzes, Naturschutz).

3.1 Das Bauplanungsrecht

Bauleitplanung

Die Planungshoheit der Gemeinde 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. Zum einen durch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und zum anderen durch den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinde ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet bzw. mehrere Gemeinden bei einer Verwaltungsgemeinschaft und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen

Nutzungen wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht kein Anspruch auf die dargestellte Nutzung.

Bebauungsplan

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

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

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht dagegen kein Rechtsanspruch.

Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den festgesetzten Zulässigkeitskriterien kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und/oder Befreiung doch noch ermöglicht werden.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist. Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Abweichungen, Befreiungen und Ausnahmen sind zu beantragen.

Befreiungen von den Festsetzungen sind regelmäßig nur möglich, wenn u. a. die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere (Grundstücks-) Situation die Befreiung rechtfertigen. Bei Befreiungen nach dem sogenannten Bauturbo gelten Erleichterungen. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

Einvernehmen und Zustimmung der Gemeinde

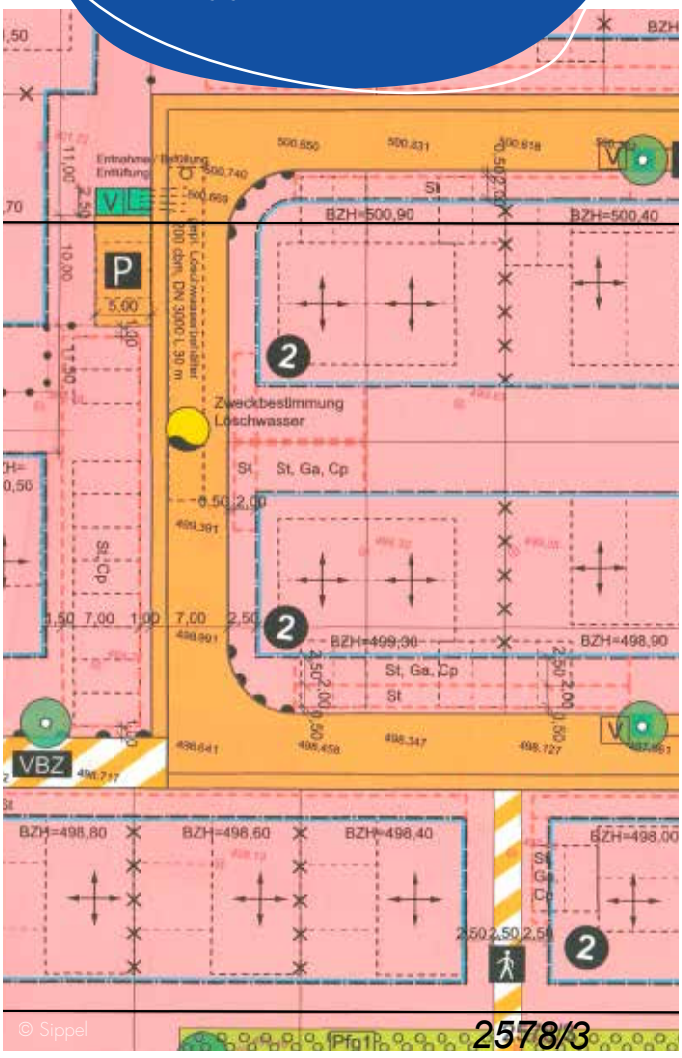
Die Gemeinde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen und stellt gemäß § 36 BauGB das Einvernehmen her, wenn von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden soll oder ein Vorhaben auf einem Grundstück errichtet werden soll, das nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

Für Befreiungen und Abweichungen nach den Vorschriften des Bauturbos ist außerdem eine explizite Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB erforderlich. Diese Vorschriften regeln das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde und sichern die Planungshoheit der Gemeinde.

Fazit

Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

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



© Sippel

3.2 Das Bauordnungsrecht

© Stikel

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 weitere Vorschriften 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.

Grenzabstand

Grundsätzlich haben Sie mit jedem Gebäude mindestens 2,50 m Abstand von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten. Außer Betracht bleiben bei der Bemessung der Abstandsfläche untergeordnete Gebäudeteile wie z. B.

- Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten sowie
- Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m vortreten
- und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

Die nachträgliche Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes sowie die nachträgliche Anbringung von Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Nutzung bleiben außer Betracht, wenn sie einschließlich der Bekleidung nicht mehr als 0,3 m vor die Außenwand treten.

Im Übrigen bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der jeweiligen Wandhöhe; sie beträgt

- allgemein 0,4 der Wandhöhe,
- in Kerngebieten, Dorfgebieten, dörflichen Wohngebieten, urbanen Gebieten und in besonderen Wohngebieten und bei Antennenanlagen im Außenbereich 0,2 der Wandhöhe,
- in Gewerbegebieten und in Industriegebieten, sowie in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, 0,125 der Wandhöhe.
- Sie darf jedoch 2,50 m (bei Wänden bis 5 m Breite 2 m) nicht unterschreiten.

Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o. g. Mindestgrenzabstand von 2,5 m ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Architekt mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude

Abstandsflächen sind nicht erforderlich bei Garagen, soweit die Wandhöhe nicht mehr als 3 m, die Wandlänge nicht mehr als 9 m beträgt und die Wandfläche nicht größer als 25 qm ist.

Bauträger

Die am Bau Beteiligten
Bei der Errichtung, der Änderung oder dem Abbruch einer baulichen Anlage sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Bauherr (§ 42 LBO)
Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen oder kenntnisgabepflichtigen Bauvorhabens einen geeigneten Entwurfsverfasser, geeignete (Bau-) Unternehmer und einen geeigneten Bauleiter zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen an die Baurechtsbehörde.

Werden Bauarbeiten in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt, ist die Bestellung von Unternehmern nicht erforderlich, vorausgesetzt, es wirken genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mit. Kenntnisgabepflichtige Abbrucharbeiten dürfen nicht in Selbst-, Nachbarschafts- oder Gefälligkeitshilfe ausgeführt werden.

Entwurfsverfasser (§ 43 LBO)
Der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass sein Entwurf den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Verfügt der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Sachverständige zu bestellen.

(Bau-)Unternehmer (§ 44 LBO)
Jedes Unternehmen ist für die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insofern für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Es hat die erforderlichen Nachweise über die Brauchbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarbeiten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Sofern ein Unternehmer nicht über die erforderliche Sachkenntnis und Erfahrung verfügt, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachkräfte zu bestellen.

Bauleiter (§ 45 LBO)
Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Bauausführung den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Entwürfen des Entwurfsverfassers entspricht. Er hat für einen sicheren bautechnischen Betrieb auf der Baustelle zu sorgen und auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten.
Der Bauleiter muss über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Ist dies in einzelnen Teilbereichen nicht der Fall, so sind geeignete Fachbauleiter heranzuziehen.

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit
Grundsätzlich bedarf jede Errichtung und jeder Abbruch einer baulichen Anlage einer Baugenehmigung, soweit durch die LBO nichts anderes bestimmt ist. § 50 LBO legt abschließend fest, welche Bauvorhaben verfahrensfrei sind, also keiner Baugenehmigung bedürfen. Es ist Ihnen als Bauherren unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld der Planung und Ausführung zu informieren. Die Entscheidungen trifft die zuständige untere Baurechtsbehörde. Reine Instandhaltungsarbeiten sind immer verfahrensfrei.

Die Genehmigungsfreiheit für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO entbindet Sie nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden.

Bei allen Vorhaben, die nicht ausdrücklich als verfahrensfrei benannt sind, muss ein Verfahren durchgeführt werden.

Die LBO kennt die folgenden Verfahren:
» 1. Kenntnisgabeverfahren (§ 51 LBO)
» 2. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO)
» 3. Baugenehmigungsverfahren (§ 49 LBO)

Kenntnisgabeverfahren
Das Verfahren ist anwendbar bei:
» Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1–3, ausgenommen Gaststätten
» Bei sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Werbeanlagen)
» Nebengebäude und Nebenanlagen zu den vorgenannten Vorhaben

Und wenn das Bauvorhaben:
» Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt
» Das Vorhaben ohne Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen zulässig ist

Vereinfachtes Verfahren
Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1–4 sowie deren Nebengebäude und Nebenanlagen ist neben dem Kenntnisgabeverfahren nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren eröffnet. Es kann jedoch auch außerhalb des Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes und bei Abweichungen von den öffentlich-rechtlichen Vorschriften angewandt werden.
Der Prüfumfang ist jedoch auf die planungsrechtliche Zulässigkeit und die Abstandsflächen reduziert. Wie auch beim Kenntnisgabeverfahren liegt die Einhaltung der darüber hinaus geltenden Vorschriften im Verantwortungsbereich des Antragsstellers bzw. des Entwurfsverfassers.

„Klassisches" Baugenehmigungsverfahren
Dieses Verfahren ist für alle Bauvorhaben, soweit sie nicht verpflichtend im vereinfachten Verfahren zu beantragen oder bereits verfahrensfrei sind, möglich. In diesem Verfahren prüft die Baurechtsbehörde den Bauantrag in vollem Umfang. Sie beteiligt, wie auch im vereinfachten Verfahren, weitere Fachabteilungen, deren Belange durch den Bauantrag betroffen sind und holt deren fachliche Stellungnahme ein.

© Stikel

Bauantrag

Seit dem 01. Januar 2025 können Bauanträge und Anträge auf Bauvorbescheide nur noch digital über die Plattform „virtuelles Bauamt" (ViBa BW) gestellt werden. Diese Online-Plattform bietet nicht nur eine papierlose Antragstellung, sondern auch eine digitale Kommunikation und rechtssichere Zustellung.

Um ViBa BW nutzen zu können, benötigen Sie als Privatperson (Bauherr) ein BundID-Konto oder als gewerbliche Antragsteller (z. B. Architekten/Behörde) ein Unternehmenskonto.

Jetzt informieren & Antrag stellen:
Ausführliche Informationen unter:
https://bw.digitalebaugenehmigung.de/lk-calw/

Für einen Wohnhausneubau sind im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich:

Checkliste

- ○ **Lageplan** (mit schriftlichem Teil*)
- ○ **Baubeschreibung** mit Beschaffenheit und Lage des Baugrundstückes*
- ○ **Bauzeichnungen im Maßstab 1:100** mit Darstellung der Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- ○ **Standsicherheitsnachweis*** und andere bautechnische Nachweise (Wärme- und Schallschutz)
- ○ **Darstellung der Grundstücksentwässerung**
- ○ **Stellplatznachweis**
- ○ **Benennung des Bauleiters***
- ○ **Statistischer Erhebungsbogen***

Je nach Bauvorhaben können weitere Unterlagen erforderlich sein:

- ○ **Abfallverwertungskonzept** bei Umbauvorhaben für die Abfälle und generell bei Bodenaushub von mehr 500 m³
- ○ **Bodenschutzkonzept bei Neubauvorhaben,** die mehr als 5000 m² unbebauter Fläche in Anspruch nehmen

Die mit * versehenen Vordrucke können Sie auf der Website des Landratsamtes Calw herunterladen:
www.kreis-calw.de/Service-Verwaltung/Service/Anträge, Fomulare, Merkblätter

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen und Auslagen werden nach dem Gebührenverzeichnis festgesetzt. Derzeit werden 7‰ der Baukosten (mind. 150,00 €) als Baugenehmigungsgebühr erhoben. Im vereinfachten Verfahren werden 6‰ der Baukosten (mind. 150,00 €) als Gebühr erhoben.

Für etwaige Befreiungen oder Abweichungen werden gesondert Gebühren erhoben.

Bauvorbescheid

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

Baulast und Baulastenverzeichnis

Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen

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

Ein Grundstückseigentümer – in der Regel der Nachbar – verpflichtet sich in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, in dem er eine Verpflichtung des Bauherrn übernimmt. Die wesentlichsten Baulastenarten sind Baulasten zur Sicherung

» der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast),
» der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Vereinigungsbaulast),
» der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche oder das Durchleitungsrecht von Wasser/Abwasser (Zuwegungsbaulast).

Die Baulast wird durch eine schriftlich abgegebene Erklärung aller Grundstückseigentümer und ggf. Erbbauberechtigte gegenüber der Baurechtsbehörde bewirkt (§71 LBO). Mit der Unterschrift der Erklärenden wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Zu Dokumentationszwecken erfolgt die Eintragung der Baulast in ein Baulastenverzeichnis, das von der Gemeinde geführt wird (§ 72 LBO). Daher empfehlen wir vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

© Stikel

KAPITEL

4

© Mahle

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Kulturdenkmale sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Hierzu zählen neben baulichen Anlagen auch Sachgesamtheiten, wie z. B. historische Gesamtanlagen. Neben Baudenkmälern gibt es auch zahlreiche archäologische Denkmäler, z. B. Grabhügel, Siedlungsreste und Bodenfunde.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Denkmals ist genehmigungspflichtig. Dies gilt z. B. auch für Fassadensanierungen, einem Fenstertausch oder das Anbringen einer PV-Anlage. Daher sollten Sie beabsichtigte Baumaßnahmen frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde – auch aus finanziellen Erwägungen – abstimmen. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung oder Fördermittel in Anspruch nehmen. Ihr Ansprechpartner ist die untere Denkmalschutzbehörde, die Teil der unteren Baurechtsbehörde ist.

Aber nicht nur Maßnahmen an Baudenkmälern selbst sind abstimmungsbedürftig, sondern auch Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmälern, soweit diese beeinträchtigt und im Denkmalwert herabgesetzt werden. Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist, besprechen Sie daher bitte vorab mit der Denkmalschutzbehörde, ob Ihr Bauvorhaben das Baudenkmal beeinträchtigt.

KAPITEL

5 Erneuerbare Energien

5.1 Rechtliche Vorgaben – Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten und ersetzt die Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG).

Ziel und Zweck des GEG ist, im Interesse des Klimaschutzes, der sparsame Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb (unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit).

Im GEG sind die Anforderungen an zu errichtende Gebäude (Neubau) zu finden. Zudem beschreibt es die Anforderungen für bestehende Gebäude bei Sanierungen. Generell wird unterschieden, ob es sich um ein Wohngebäude oder ein Nichtwohngebäude handelt.

Die energetische Qualität eines Gebäudes wird durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Wärmeverlust der Gebäudehülle festgelegt. Dokumentiert wird dies im Energieausweis. Die Grundsätze der Energieausweise für Gebäude werden im GEG beschrieben. Die energetische Gebäudebilanzierung erfolgt auf Basis der DIN V18599: 2018-09.

Anlagentechniken wie erneuerbare Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie der Warmwasserversorgung sind im GEG beschrieben. Damit leitet die Bundesregierung den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen ein. Spätestens ab Mitte 2028 soll die Nutzung von mindestens 65 % erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verbindlich werden – eng gekoppelt an die kommunale Wärmeplanung.

Unter bestimmten Voraussetzungen gelten Nachrüstpflichten bei bestehenden Gebäuden, wie z. B. die Dämmung der obersten Geschossdecke. Diese Bedingungen werden in § 47 GEG beschrieben.

Die Beheizung Ihres Gebäudes ist aufgrund dieser rechtlichen Rahmenbedingungen durch das GEG oft mit Wärmepumpen sinnvoll. Zunehmend ersetzen diese elektrisch betriebenen Wärmepumpen Heizungen mit fossilen Brennstoffen. Im besten Fall nutzen Sie selbst produzierten Strom aus erneuerbaren Energien.

© Landratsamt Calw

Solartechnik vom Fachpartner

acs-solartechnik.de
Büro (07033) 399-159
(0171) 770 - 1408
acs-solartechnik@web.de

ACS SOLARTECHNIK
IHR FACHPARTNER FÜR SOLARSTROM
71134 Aidlingen, August-Lämmle-Weg 13

Photovoltaik
Speicher
Wallbox
Infrarotheizung
Elektroinstallationen u.v.m.

Bis 85% Stromkosten im Jahr einsparen - wir zeigen Ihnen wie es funktioniert - inkl. Notstromversorgung bei Stromausfall

Hochleistungs Module
Glas-Glass Ausführung
30 Jahre Garantie

Unterkonstruktion
Deutsche-
Marken Qualität

Hybrid Wechselrichter
5-10-12-15-20-25 kW
10 Jahre Garantie

Speichersystem
9,6 - 25.6 kWh LiFe
10 Jahre Garantie

E-Ladestation
7/11 kW Leistung
PV - Überschuss-Ladung

Jetzt informieren & Antrag stellen:
www.geg-info.de

www.energie-fachberater.de/beratung-foerdermittel/gesetzliche-vorgaben/gebaeudeenergiegesetz-geg

© Landratsamt Calw

5.1.1 Gebäude-Elektromobilitäts-infrastruktur-Gesetz (GEIG)

Seit dem 19. März 2021 gilt zusätzlich bei Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen eine Pflicht zur Ausstattung dieser Stellplätze mit einer Leitungsinfrastruktur, § 6 GEIG.

Jetzt informieren & Antrag stellen:
www.gesetze-im-internet.de/geig/BJNR035400021.html

5.2 Die Photovoltaik-Pflicht in Baden-Württemberg

Seit dem 1. Januar 2023 gilt in Baden-Württemberg die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PV-Pflicht-VO) für Neubauten und grundlegende Dachsanierungen an Bestandsgebäuden.

Ziel der Photovoltaik-Pflicht ist es, den Ausbau erneuerbarer Energien zu fördern und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dabei soll zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden werden und elektrische Energie dort erzeugt werden, wo sie gebraucht wird.

Wann greift die Photovoltaik-Pflicht?
- Beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden: Auf „zur Solarnutzung geeigneten" Dachflächen muss eine Photovoltaikanlage installiert werden.
- Bei grundlegenden Dachsanierungen an Bestandsgebäuden: Auch hier greift die PV-Pflicht auf den solarnutzungsgeeigneten Dachflächen.
- Beim Neubau eines offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen: Nebeneinander positionierte Stellplätze müssen dann mit Photovoltaik-Anlagen überdacht werden.

Umsetzung und Nachweis

Die Planung und Installation der PV-Anlage muss bereits bei der Bauantragsstellung bzw. vor der Durchführung der Bauarbeiten oder Dachsanierungen berücksichtigt werden. Der Nachweis über die Erfüllung der Photovoltaik-Pflicht erfolgt spätestens zwölf Monate nach Baufertigstellung gegenüber der zuständigen unteren Baurechtsbehörde (Stadtverwaltung oder Landratsamt).

Befreiungsmöglichkeiten

Von der PV-Pflicht kann auf Antrag ganz oder teilweise befreit werden, wenn diese nur mit unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichen Aufwand erfüllbar wäre. Für die wirtschaftliche Unzumutbarkeit gelten bestimmte Schwellenwerte und Härtefallregelungen, welche gegenüber der Behörde schriftlich begründet und nachgewiesen werden müssen.

Weitere Informationen
Ausführliche Regelungen, weitere Informationen und einen Praxisleitfaden finden Sie auf der Website des Umweltministeriums Baden-Württemberg unter:
www.um.baden-wuerttemberg.de/de/klima-energie/energiewende/erneuerbare-energien/sonnenenergie/photovoltaik/photovoltaikpflicht

5.3 Erneuerbare Energien

Der Ausbau der erneuerbaren Energien wird in den Bereichen Solar, Wasser und Wind seit Jahren durch Bund und Land intensiv vorangetrieben. Die Erzeugung grünen Stroms durch Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Nutzung auf dem Baugrundstück ist eine nachhaltige und langfristig wirtschaftliche Möglichkeit der Energieversorgung. Die Erzeugung mit Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Nutzung ist eine Möglichkeit. Solaranlagen sind in Baden-Württemberg nach der Landesbauordnung sogar verfahrensfrei.

Daneben bestehen weitere Möglichkeiten, z. B. durch die Nutzung der Geothermie auf Ihrem Grundstück.

Geothermie

Bei der Geothermie wird über eine Wärmepumpe die Erdwärme für die Heizung und Kühlung genutzt. Dabei kommen im Wesentlichen drei Methoden zum Einsatz:

Erdwärmesonden

Erdwärmesonden werden in vertikalen Bohrungen installiert. Im Sondenkreislauf zirkuliert eine Wärmeträgerflüssigkeit, die im Sondenbereich im Untergrund gespeicherte Wärme aufnimmt. In einem Wärmetauscher wird dann der Flüssigkeit Wärme entzogen, die über eine Wärmepumpe die Temperatur erhöht und die gewonnene Wärme zu Heizzwecken verwendet.

Erdwärmesondenbohrungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis sowie einer Bohrfreigabe durch das Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz.

Für Bohrungen bis 100 m Tiefe ist das Landratsamt Calw die zuständige untere Wasserbehörde. Erdwärmesonden über 100 m Tiefe liegen im Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) in Freiburg und des Landratsamtes Calw.

In Wasserschutzgebieten sind Erdwärmesondenbohrungen nicht genehmigungsfähig. In Wasserschutzgebietszonen IIIB ist je nach Rechtsverordnung das Niederbringen von Bohrungen möglich, die Erdwärmesonde darf dann aber nur mit reinem Wasser als Wärmeträgermedium betrieben werden.

Erdwärmekollektoren
Unter Erdwärmekollektoren versteht man die flachen, oberflächennahen Erdwärmenutzungssysteme, die in Tiefen bis zu 5 m die Erdwärme nutzen. Z. B. als Erdwärmekörbe (Spiralkollektoren), Erdwärmeflächenkollektoren oder auch als Grabenkollektoren.

Kollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten können anzeigefrei errichtet werden. Bei geringen Grundwasserflurabständen und in Wasserschutzgebieten ist das Errichten von Kollektoren anzeigepflichtig und eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Grundwasserwärmepumpen
Mit Grundwasserwärmepumpen wird der Wärmeinhalt des Grundwassers als regenerative Energiequelle für Heiz- und Kühlzwecke genutzt. Dazu wird über einen Entnahmebrunnen Grundwasser gefördert, dem mittels Wärmetauscher Energie entzogen (für Heizzwecke) bzw. zugeführt (für Kühlzwecke) wird.

Für Grundwasserwärmepumpen ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche beim Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz, zu beantragen ist.

Auch bei Wärmepumpen, bei denen das Oberflächenwasser aus Bächen oder Flüssen genutzt werden soll, besteht die wasserrechtliche Erlaubnispflicht.

Falls Sie planen, Ihr Gebäude mit Geothermie zu beheizen bzw. zu kühlen, ist es sinnvoll, sich vorab kostenlos nach der Genehmigungsfähigkeit beim Landratsamt Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz, zu erkundigen. Die Anfrage, mit Angabe von Ortsteil und Flurstücksnummer, können Sie telefonisch, per Mail (23.info@kreis-calw.de) oder per Anschreiben an uns richten.

Weitere Informationen, Leitfäden, Leitlinien sowie eine Aufstellung der notwendigen Antragsunterlagen finden Sie auf der Website des Landkreises Calw www.kreis-calw.de/umwelt-arbeitsschutz (Rubrik Grundwasser, Wasserversorgung und Schutzgebiete Geothermie)

5.4 Gebäudetechnik – das intelligente Zuhause

Neue Technologien zwischen Bauphysik und Haustechnik
In einer Welt, die zunehmend auf Effizienz und Komfort setzt, spielt die innovative Gebäudeautomation eine zentrale Rolle. Unter dem Motto „Smart leben – einfach steuern" eröffnet sie neue Dimensionen des Wohnens. Durch die Vernetzung verschiedener Gewerke und die intelligente Kombination mit den Prinzipien der Bauphysik lässt sich nicht nur die Lebensqualität entscheidend steigern, sondern auch ein energieeffizienter und kostengünstiger Betrieb sicherstellen.

Bussysteme: Die unsichtbare Intelligenz
Herzstück der modernen Gebäudeautomation sind leistungsfähige und zukunftssichere Bussysteme wie z. B. KNX.
Sie ermöglichen es, unterschiedliche Prozesse und Geräte im Haus miteinander zu vernetzen, zu überwachen sowie zu steuern. Diese intelligente Kommunikation zwischen Heizung, Sonnenschutz, Beleuchtung und weiteren Systemen bildet das Rückgrat für ein komfortables und nachhaltiges Zuhause.

Praxisbeispiele: Mehr als nur Technik
Ein beeindruckendes Praxisbeispiel für die intelligente Gebäudeautomation sind Raumklimasensoren, die Luftfeuchtigkeit, Temperatur, Taupunkt und CO^2-Werte überwachen – in perfektem Zusammenspiel mit einer Wetterstation. So kann im Sommer die automatische Beschattung der Fenster die Klimaanlage entlasten, während im Winter der solare Wärmegewinn über die Fenster gezielt für ein angenehmes Raumklima genutzt wird. Das spart nicht nur Energie, sondern sorgt auch für ein spürbar besseres Wohngefühl.

Maßgeschneiderte Lösungen: Ein lohnendes Investment
Diese Technologien zahlen sich mittel- bis langfristig auch wirtschaftlich aus. Daher lohnt es sich, individuell auf jedes Gebäude abgestimmte Lösungen zu entwickeln. Maßgeschneiderte Konzepte schaffen nicht nur smarte, sondern auch zukunftssichere Wohnwelten – und das bei maximalem Komfort.

5.5 Energieagentur Landkreis Calw e. V.

Die Energieagentur Landkreis Calw e. V. wurde im Jahr 2009 gegründet und ist ein Zusammenschluss qualifizierter Gebäudeenergieberaterinnen und Gebäudeenergieberater, die über ein fundiertes Fachwissen auf dem Gebiet der Gebäude- und Anlagentechnik verfügen. Die im Verein organisierten Energieberaterinnen und Energieberater verstehen sich als Kompetenz-Netzwerk für die Bürgerinnen und Bürger des Landkreises und sind erste Anlaufstelle für alle Fragen rund um die energetische Sanierung von Gebäuden.

Um sich einen ersten Überblick über die energetische Situation eines Hauses und die nötigen Maßnahmen zu verschaffen, können Bürgerinnen und Bürger die kostenlose Erstberatung nutzen. Meist wird in dieser schnell klar, welche weiteren Schritte für das Sanierungsvorhaben notwendig sind. Die Erstberatung erfolgt kostenlos und neutral.

Weiterführende Informationen erhalten Sie hier:
Energieagentur Landkreis Calw e. V.
Simmozheimer Str. 11
75382 Althengstett
Tel. 07051 9686100
energieberatung@kreis-calw.info
www.energieagentur-calw.de

ENERGIE AGENTUR Landkreis Calw e.V.

5.6 Heute saniert, ab morgen gespart – Praxisbeispiele

Wie kann ein Wohnhaus so renoviert werden, dass es mit möglichst wenig Energie auskommt? Die Frage, in welcher Höhe die jährlichen Heizkosten die Haushaltskasse zukünftig belasten werden, spielt für Hausbesitzer eine immer größere Rolle. Gebäude aus der Zeit vor 1977 wurden ohne Wärmeschutzanforderungen erstellt und haben daher einen sehr hohen Energieverbrauch.

Im Zeitraum von 1982 bis 1995 mussten zwar schon vorgeschriebene Wärmedämmstandards erfüllt werden, die Anforderungen waren jedoch bei Weitem nicht so hoch wie heute. Die Ursachen für mögliche Wärmeverluste bei älteren Häusern sind vielfältig. Deshalb sollte bei einer geplanten Sanierung das Haus insgesamt betrachtet werden: Beginnt man an einer Stelle mit einer Sanierungsmaßnahme, muss gleichzeitig die Auswirkung auf alle anderen Bestandteile bedacht werden. Vor diesem Hintergrund sind Gebäudehülle und Heizungstechnik eines Hauses als funktionierende Einheit zu betrachten. Dies ist die Aufgabe von Energieberatern und Energieberaterinnen. Zunächst analysieren sie Gebäude und Anlagentechnik im Zusammenhang. Im Anschluss empfehlen sie sinnvolle und aufeinander abgestimmte Maßnahmen und erstellen ein Gesamtkonzept, mit dem Hausbesitzer/-innen ihr Haus energetisch optimieren und die Heizkosten gezielt senken können.

Dabei ist es nicht zwingend notwendig, alle Maßnahmen auf einmal durchzuführen. Denn ein solches Konzept kann durchaus Schritt für Schritt verwirklicht werden und so zum bestmöglichen Ergebnis führen. Am nachhaltigsten wirkt sich allerdings eine Gesamtsanierung auf die zukünftigen Heizkosten aus.

Allgemein ist es Hausbesitzern/-innen möglich, verschiedene Förderungen bei der BAFA und KfW zu beantragen bzw. einen zinsvergünstigten Kredit für ihr Vorhaben zu beantragen. Mit einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) steigen die Förderzuschüsse pro Jahr nochmals zusätzlich an.

Neu ist ein sogenannter Steuerbonus, der im Einkommensteuergesetz (EStG) beschrieben wird: § 35c Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden.

Praxisbeispiel I

Sanierung zum Effizienzhaus 85

Ein Zweifamilienhaus in Althengstett aus dem Jahr 1976 sollte umfassend saniert werden. Da die Ölheizung den Betrieb einstellte und das Dach an einigen Stellen undicht war, lagen die Gründe für eine Sanierung auf der Hand. Nach einer fundierten Energieberatung wurde schnell klar, dass es sinnvoll wäre, die energetischen Maßnahmen gesamtheitlich aufeinander abzustimmen.

Mit der konsequenten Umsetzung des Sanierungskonzeptes wurde es möglich, Wärmeverluste der Gebäudehülle zu verringern und somit die Heizkosten zu senken.

Die Heizungsanlage wurde im Zuge der Sanierung auf eine effiziente, erneuerbare Technik in Form eines Pelletkessels umgerüstet. Der Altbau wandelte sich nun in ein technisch modernes und attraktives Wohngebäude um.

Wohnqualität und Behaglichkeit haben sich zur Freude der Bewohner spürbar verbessert. Auch der Wert der Immobilie ist durch die energetische Sanierung gestiegen.

Planung und Bauüberwachung eines so umfangreichen Sanierungskonzeptes sind ungemein wichtig. Solche Maßnahmen werden mit einem Zuschuss vom Staat honoriert. Daher entschloss sich die Familie für eine Baubegleitung des Vorhabens durch einen Experten. Alle Arbeiten wurden von qualifizierten Fachbetrieben aus dem Landkreis Calw ausgeführt.

Der Primärenergiebedarf des Gebäudes in Althengstett sank signifikant. Dem kommenden Winter können die Bewohner/-innen nun entspannt entgegensehen.

Die durchgeführten Maßnahmen im Überblick

Vorher/Bj. 1976	Nachher
Dach	
Holzkonstruktion, ungedämmt U-Wert* 0,8 W/m2K	Aufdachdämmung mit 16cm PU-Hartschaum WLS 023 U-Wert 0,14 W/m2K
Außenwände	
Massive Konstruktion Mauerwerk U-Wert 1,0 W/m2K	Dämmung mit 14 cm Mineralwolle WLS 030 U-Wert 0,20 W/m2K
Fenster	
2-fach Verglasung, Holz U-Wert 2,7 W/m2K	3-fach Verglasung, Kunststoff U-Wert 0,95 W/m2K
Kellerdecke	
Betondecke U-Wert 0,7 W/m2K	Dämmung mit 12 cm Styropor WLS 032 U-Wert 0,22 W/m2K
Heizung	
Ölkessel 35 KW	Biomasse-Wärmeerzeuger (Holzpellets) 16 KW
Warmwasser	
Über die Heizungsanlage	Zentrale Warmwasserbereitung über Heizungsanlage
Primärenergiebedarf	
526 kWh/(m²a)	28 kWh/(m²a)

*Der U-Wert bezeichnet den Wärmedurchgangskoeffizienten eines Bauteils. Er gibt den Wärmestromdurchgang durch eine oder mehrere Materialschichten an. Je geringer der U-Wert, umso besser die Dämmeigenschaften des Materials.

Praxisbeispiel II

Wärmepumpe im Altbau

In einem weiteren Beispiel zeigt ein Mehrfamilienhaus in Ottenbronn, wie eine Wärmepumpe auch im Altbau ökologisch und ökonomisch funktionieren kann.

Daten zum Mehrfamilienhaus: Das Gebäude wurde im Jahr 1967 mit drei Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 220 m² erbaut. Die Wärmeverteilung im Wohnhaus erfolgt mit Heizkörpern durch ein Zweirohrsystem. An der Gebäudehülle sind die Fassade und das Dach noch im energetischen Ursprungszustand der sechziger Jahre. Die Fenster wurden im Jahr 2011 erneuert (Einbau von 2-fach verglasten Kunststofffenstern) und die Kellerdecke wurde mit wenigen Zentimetern gedämmt. Die Heizwärme- und Warmwasserversorgung erfolgte bis zum Jahr 2022 mit einer Ölheizung aus dem Jahre 1979.

In 2022 wurde die Heizungsanlage auf eine bivalente Wärmepumpe, bestehend aus einer Luft/Wasser-Wärmepumpe und einem Gasbrennwertkessel, umgerüstet. Die Wärmepumpe versorgt das Wohnhaus nun, mit Ausnahme von wenigen Tagen des Jahres, komplett mit dem benötigten Heizwärme- und Warmwasserbedarf. Einen wertvollen Beitrag in dieses System liefert die auf dem Dach installierte Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 8,61kWp und einem Batteriespeicher mit einer Kapazität von 11kWh. Durch die SG-Ready (Smart Grid Ready) -Schnittstelle verfügt das Ge-samtsystem über eine intelligente Steuerung und ist somit in der Lage, die Wärmepumpe mit dem Überschuss der PV-Anlage zu versorgen.

Die Verbrauchswerte sprechen eine eindeutige Sprache

	Ölheizung	bivalente Wärmepumpe
Verbrauch in kWh (*)	4.200 Liter = 42.000 kWh	19.100 kWh (davon wurden 35% über die PV-Anlage abgedeckt)

*der angegebene Verbrauch in kWh entspricht jeweils dem durchschnittlichen Verbrauch der letzten Jahre

Die JAZ** der Wärmepumpe in diesem Beispiel = 2,8

**JAZ = Die JAZ (Jahresarbeitszahl) einer Wärmepumpe gibt den praktischen Wirkungsgrad an. Sie lässt sich nur im Heizbetrieb bestimmen und gibt Hinweise, wie effizient ein Gerät läuft. Eine höhere JAZ bedeutet, dass die Wärmepumpe effizienter arbeitet und weniger Strom benötigt, um eine bestimmte Menge an Wärme zu erzeugen. In der Praxis erreichen moderne Wärmepumpen in der Regel eine realistische Jahresarbeitszahl zwischen 2,5 und 4,5 oder höher.

Quelle: https://www.energie-fachberater.de/heizung-lueftung/heizung/waermepumpe/waermepumpen-abc.php

KAPITEL

6

Nachhaltiges Bauen – Umwelt und Naturschutz

Breitflügelfledermaus (© Christian Dietz)

6.1 Artenschutz

Vögel, Fledermäuse, Garten-, Siebenschläfer und Insekten leben oft in unserer unmittelbaren Nachbarschaft: in Dach- und Mauervorsprüngen, im Dachgeschoss und in der Dacheindeckung, in der Verkleidung, in Fensterläden, Rollladenkästen und in Naturkellern.

Viele dieser Arten sind besonders bzw. streng geschützte Tierarten und es ist gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören;
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Baubehörde prüft bei jeder Baugenehmigung die Einhaltung des Artenschutzes. Aber selbst, wenn Sie keine baurechtliche Genehmigung, bspw. für den Abriss oder die Sanierung eines Gebäudes, benötigen, sind die Vorgaben aus dem BNatSchG immer zu beachten.

Was können Sie tun?

Denken Sie bei jeder geplanten Baumaßnahme frühzeitig daran, dass geschützte Tiere betroffen sein könnten. Dies gilt insbesondere bei:

- älteren, ungenutzten Gebäuden
- landwirtschaftlich genutzten Gebäuden
- fugenreichen Fassaden und Mauerwerken

Vogelnester am Gebäude dürfen bspw. nicht einfach entfernt werden. Ritzen und offene Fugen dürfen nicht einfach verschlossen werden, denn Fledermäuse können durch winzige Spalten einfliegen und diese besiedeln.

Wenn sich herausstellt, dass geschützte Arten von Ihrem Vorhaben betroffen sind, stimmen Sie zunächst mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für die betroffenen Arten ab, z. B. durch eine Bauzeitenregelung.

Wenn sich erst während einer Sanierungs-, Umbau- oder Abrissmaßnahme herausstellt, dass besonders oder streng geschützte Tierarten oder deren Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Schlafplätze von Eulen oder Fledermäusen) beeinträchtigt oder zerstört werden können, müssen die Arbeiten umgehend unterbrochen werden. Das weitere Vorgehen stimmen Sie dann direkt mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt ab.

© Hans Weinmann

© rabbitti - AdobeStock.com

Muss das Grundstück vor Baubeginn von Vegetation „befreit" werden, ist das saisonale Rodungsverbot des § 39 Abs. 5 Nr. 2 zu beachten. Demzufolge ist es verboten, Bäume, die außerhalb von gärtnerisch genutzten Flächen stehen; Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Wichtig: Der besondere Artenschutz (§ 44 BNatSchG) ist auch bei Rodungsarbeiten im Winter einzuhalten.

Bitte beachten Sie, dass ein Verstoß gegen diese Verbotsvorschriften eine Ordnungswidrigkeit – ggf. eine Straftat – ist und entsprechend geahndet wird. Durch Beachtung dieser Hinweise leisten Sie einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz im Siedlungsbereich!

Sollten Sie noch Fragen haben, beraten wir Sie gerne.

Weitere Hinweise:
www.artenschutz-am-haus.de

vm.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse/pressemitteilung/pid/broschuere-natur-und-artenschutz-in-der-bauleitplanung

6.2 Naturnahe Gartengestaltung

Im Gegensatz zu konventionellen Gärten, die oft von kurz geschnittenem Rasen, exotischen Pflanzen und Schotter geprägt sind, orientiert sich der naturnahe Garten an natürlichen Lebensräumen. Er fördert die Artenvielfalt und setzt auf standortgerechte, heimische Pflanzenarten. Strukturreichtum und Vielfalt stehen im Vordergrund: Wilde Ecken, Trockenmauern, Blumenwiesen oder ein kleiner Teich schaffen wichtige Rückzugsorte für Vögel, Igel, Bienen und Schmetterlinge. Gleichzeitig helfen diese Grünflächen im Sommer für Überhitzung, binden Feuchtigkeit und Bäume spenden Schatten.

Elemente eines naturnahen Gartens

- Strukturelle Vielfalt entsteht durch hohe Stauden, flache Bodendecker, Sträucher, Bäume, Totholz und offene Bodenflächen.
- Heimische Pflanzen sind perfekt an Klima und Boden angepasst und bieten Nahrung und Lebensraum für viele Tiere, z. B. in Form von Staudenbeeten mit heimischen Blühpflanzen wie z. B. Natternkopf, Nachtkerze, Garten-Akelei oder Mohn,
- Eine Wildsträucherhecke mit z. B. Schlehe, Hundsrose, Kornelkirsche oder Schneeball ist bunt, abwechslungsreich und pflegeleicht.
- Ein Streuobstbaum spendet Schatten, bietet Lebensraum für besonders viele Arten und liefert sogar leckeres Obst.
- Eine bunte Wildblumenwiese anstatt eines Zierrasens muss nur ein- bis zweimal pro Jahr gemäht werden und ist damit pflegeleicht und bietet über Monate hinweg Nahrung für Wildbienen Schmetterlinge und andere Insekten.

Bei großen Gärten gehört ein naturnahes Gewässer zu den wertvollsten Elementen, das neben der gestalterischen Qualität auch vielen heimischen Arten einen attraktiven Lebensraum bietet. Trockenmauern und Steinhaufen sind als Beetbegrenzung, Hangbefestigung oder freistehendes Gestaltungselement echte Multitalente in der naturnahen Gartengestaltung.

Ein naturnaher Garten muss nicht groß sein – auch auf einem Balkon, im Innenhof oder in einer kleinen Gartenecke lassen sich wertvolle Lebensräume schaffen. Jeder Quadratmeter zählt!

6.3 Hochwasserrisiko und Starkregengefahren

Hochwasser-Gefahren
In der Nähe von großen, aber auch kleineren Flüssen und Bächen werden Flächen mehr oder weniger häufig von Hochwasser überflutet. Dies ist bei der geplanten Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen in entsprechender Lage zu beachten.
Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch mindestens einmal in 100 Jahren auftritt, sind dabei kraft Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sogenannte Überschwemmungsgebiete. Auf diesen Flächen sind Baumaßnahmen aller Art, die Ablagerung von Gegenständen sowie die Modellierung der Geländeoberfläche grundsätzlich verboten (§§ 78 Abs. 4 u. 78a WHG).

Ausnahmegenehmigungen sind unter bestimmten engen Voraussetzungen möglich (§§ 78 Absatz 5 u. 78a Abs. 2 WHG).

Die Lage der Überschwemmungsgebiete ist landesweit in sogenannten Hochwassergefahren- und Risikokarten dargestellt. Diese können unter Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO) eingesehen werden.
https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public

Weitere Informationen zum Thema Hochwasser finden Sie unter:
www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de

Starkregen
Infolge des Klimawandels ist mit einer Zunahme von Wetterextremen zu rechnen. Das Land Baden-Württemberg hat hierzu das Kommunale Starkregenrisikomanagement auf den Weg gebracht. Hier werden in der Herstellung von Starkregengefahrenkarten, Risikoanalyse und einem Handlungskonzept die Betroffenheit des Gemeindegebietes dargestellt. Ob Ihre Gemeinde ein Kommunales Starkregenrisikomanagement hat, erfahren Sie bei Ihrer Kommune.

Weitere Informationen zum Thema Hochwasser und Starkregen erhalten Sie unter:
www.kreis-calw.de/Service-Verwaltung/Verwaltung/Dezernate-und-Abteilungen/Dezernat-2-Umwelt-Bauen-Naturschutz-Land-und-Forstwirtschaft/Umwelt-und-Arbeitsschutz/Prävention-gegen-Hochwasser-und-Starkregenschäden

Abstand zu Gewässern
Bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen und Nebenanlagen ist ein ausreichender Abstand zu Flüssen, Bächen und Seen einzuhalten. Wie groß dieser sein muss, regelt das Wassergesetz Baden-Württemberg durch die Festlegung sogenannter Gewässerrandstreifen (§ 29 WG). Diese haben im Außenbereich eine Breite von zehn Metern und innerhalb von Siedlungsgebieten eine Breite von fünf Metern. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist das Bauen, die Veränderung der Geländeoberfläche und die Lagerung von Gegenständen verboten. Ferner darf hier in einem Streifen von 5 m nicht gedüngt werden bzw. keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden.

In Zweifelsfällen stehen Ihnen die Gemeinde und das Landratsamt Calw, die untere Baurechtsbehörde und die Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz, beratend zur Seite.

6.4 Ihr Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Für die Herstellung Ihres Hausanschlusses an die öffentliche Kanalisation müssen Sie die einschlägigen DIN-Vorschriften und die örtliche Abwassersatzung beachten. Dabei sollten Sie schon heute daran denken, dass die Leitungen auch später noch zugänglich sind sowie Absperrungen und eine Prüfung der Dichtheit möglich sind. Die privaten Leitungen müssen über einen Kontrollschacht an das öffentliche Netz angebunden werden.

Beim Mischsystem ist das Regenwasser über separate Leitungen hinter der Rückstausicherung an den Hausanschluss anzuschließen.

In Neubaugebieten sind heute zwei Leitungen für die getrennte Ableitung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser Pflicht. Unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink müssen über eine erlaubnispflichte Vorbehandlung entwässert werden. Flachdächer sollten als begrüntes Dach hergestellt werden.

Weiter ist wichtig, dass die Lage der Entwässerungsanlagen eingemessen und exakt und vollständig dokumentiert wird (Bestandsplan).

Durch die Einführung der gesplitteten Abwassergebühr hat das Versickern und Ableiten von Oberflächenwasser einen finanziellen Anreiz bekommen. Aus diesem Grund hat das Landratsamt Calw ein Merkblatt für naturverträgliche Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser erstellt.

Weitere Informationen zur Planung eines Hausanschlusses und das Merkblatt können Sie auf der Website des Landratsamtes Calw, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz abrufen:
www.kreis-calw.de/umwelt-arbeitsschutz

KAPITEL

7 Entsorgung von Bauabfällen

© schulzfoto - AdobeStock.com

7.1 Bodenaushub

Unbelasteter Bodenaushub ist reines Erdmaterial. Vor einer Anlieferung auf den Erddeponien muss immer eine Verwertungsmöglichkeit geprüft werden. Die AWG Abfallwirtschaft Landkreis Calw GmbH (AWG) hat für den Bodenaushub ein Merkblatt entworfen, auf dem die Liste der Betreiber der Erddeponien und die zuständigen Ansprechpartner aufgeführt sind.

7.2 Baustellenabfälle

Baustellenabfälle sind zur besseren Verwertbarkeit in der Regel schon an den Anfallstellen getrennt zu halten und getrennt einer Verwertung zuzuführen. Die AWG bietet auf ihren Entsorgungsanlagen und Recyclinghöfen die Annahme der verschiedenen Materialien an. Die AWG hat ein Merkblatt für Baustellenabfälle entwickelt, das auf den Recyclinghöfen erhältlich ist, von der Abfallberatung zugesendet wird oder unter www.awg-info.de heruntergeladen werden kann.

7.3 Schadstoffbelastete Baumaterialien

Aus Unkenntnis ihrer umweltgefährdenden Eigenschaften, wurden früher verschiedene schadstoffbelastete Baumaterialien verwendet. Hierzu zählen insbesondere:

- asbesthaltige Baustoffe
- Mineralfaserprodukte
- mit Holzschutzmittel behandelte Hölzer
- Teerpappe
- teerhaltige Kleber und Anstriche
- teerhaltiger Straßenaufbruch

Für diese Materialien gelten besondere Bestimmungen für die Demontage, den Transport und die Anlieferung auf den Entsorgungsanlagen und Recyclinghöfen im Landkreis Calw.

Diese können in verschiedenen Merkblättern nachgelesen werden. Neue Erkenntnisse zeigen, dass es, neben den bekannten asbesthaltigen Baustoffen (Spitzasbest, Asbestfaserzementerzeugnisse, etc.) weitere Baustoffe gibt, die asbestbelastet sein können. Dazu zählen z. B. Spachtelmassen, Farbanstriche, Putze und Kleber sowie Abstandshalter für Betonbewehrungen, die vor Oktober 1993 verwendet wurden. Für asbesthaltige Baustoffe und Mineralfaserprodukte gibt es ein Merkblatt.

Besondere Fragen beantwortet gerne die Abfallberatung der AWG.

7.4 Schadstoffhaltige Abfälle

Beim Bau fallen schadstoffhaltige Restinhalte von Gebinden an, die als Sonderabfall getrennt zu entsorgen sind. Hierzu gehören z. B.

- Abbeizer
- Gebinde mit Resten von Holzschutzmitteln
- flüssige Farbreste
- Farb- und Lackverdünner
- nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen
- Spraydosen

Die schadstoffhaltigen Abfälle können bei der zweimal jährlich in allen Kommunen stattfindenden Schadstoffsammlung abgegeben werden. Ein Merkblatt informiert über die Sammeltermine und über die Annahmebedingungen.

7.5 Benutzung der Entsorgungsanlagen und Recyclinghöfe

Die fünf Recyclinghöfe und drei Entsorgungsanlagen im Landkreis Calw bieten eine umfangreiche Palette von Entsorgungsmöglichkeiten für Abfälle.

Bitte beachten Sie die geltenden Mengenbegrenzungen der einzelnen Recyclinghöfe und Entsorgungsanlagen. Gebühren, Mengenbegrenzungen, Öffnungszeiten sowie alle Merkblätter mit vielen Informationen sind im Internet unter www.awg-info.de zu finden. Informationsmaterial kann auch unter der kostenlosen Service-Nummer 0800 3030839 bei der AWG angefordert werden. Gerne sendet Ihnen die Abfallberatung die Unterlagen dann zu.

Folgende Unterlagen halten wir für Sie bereit:

- Abfallsatzung
- Altholz
- Asbest und Mineralfasermaterialien
- Baustellenabfälle und mineralische Abbruchmaterialien
- Benutzungsordnung
- Elektro- und Elektronikschrott
- Erdaushub
- Folien und Styropor
- Gartenabfälle
- Hartplastik
- Metallische Verbundmaterialien
- Restabfall
- Schadstoffsammlung
- Straßenaufbruch

Hier einige Grundregeln für die Benutzung der Entsorgungsanlagen und Recyclinghöfe im Landkreis Calw:

- Vor der ersten Anlieferung sollte man sich über die Anlieferbedingungen informieren.
- Das Transportfahrzeug sollte mit den verschiedenen Abfallarten so beladen sein, dass der jeweilige Kassenmitarbeiter eine korrekte Zuordnung und gegebenenfalls Gebührenbemessung vornehmen kann.
- Bei offenem Transport verzurren Sie die Abfälle bitte so gut, dass alle geladenen Abfälle beim Recyclinghof ankommen.

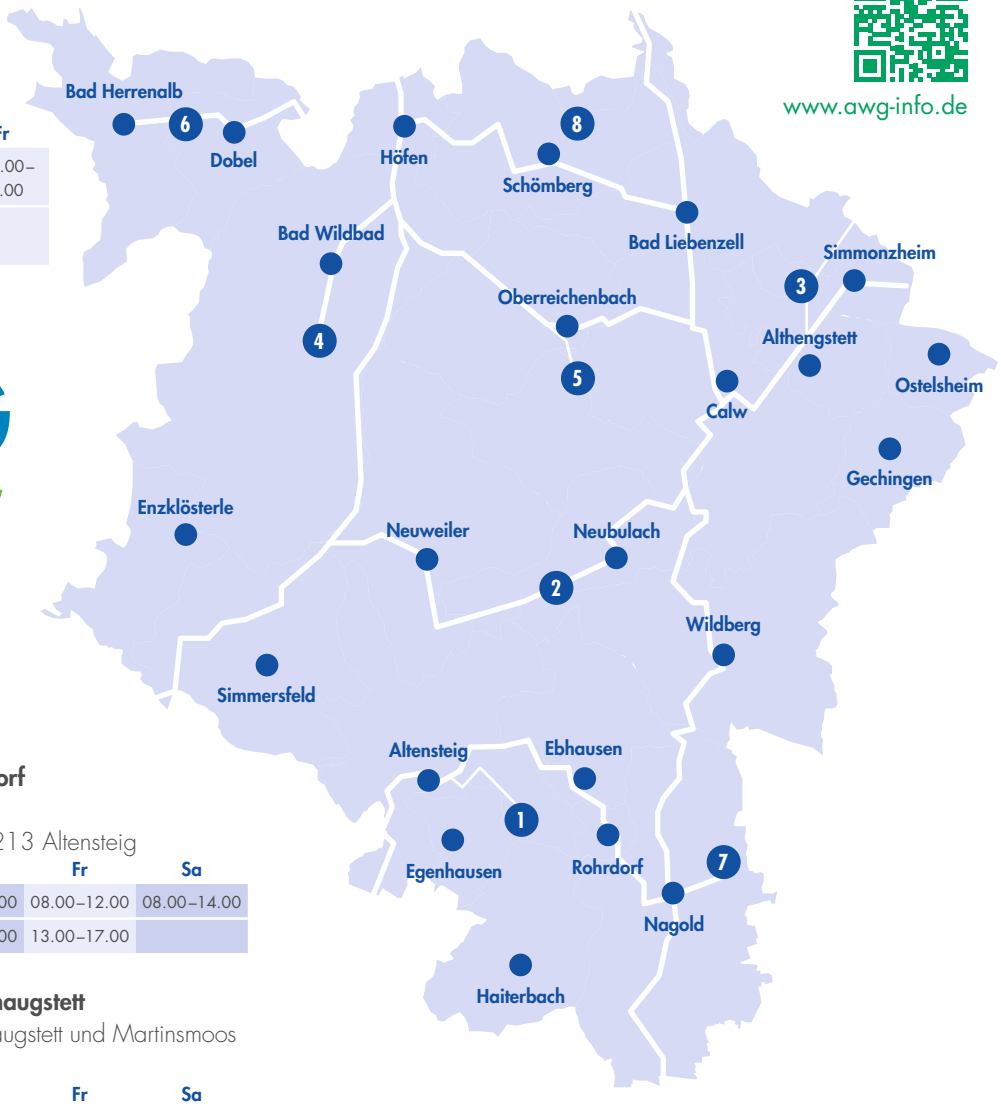
Kontakt und Öffnungszeiten
Die Abfallberatung ist erreichbar unter der kostenlosen Service-Nummer 0800 3030839.

Mo	Di	Mi	Do	Fr
08.00–12.00	08.00–12.00	08.00–12.00	08.00–16.00 (telefonisch bis 18 Uhr)	08.00–12.00
14.00–16.00	14.00–16.00	14.00–16.00		

abfallberatung@awg-info.de

AWG
ABFALLWIRTSCHAFT LANDKREIS CALW

www.awg-info.de



7.6 Entsorgungsanlagen und Recyclinghöfe im Landkreis Calw

Die Öffnungszeiten gelten ganzjährig.

1 Entsorgungsanlage Altensteig-Walddorf
ca. 200 m nach Ortsende von Walddorf Richtung Egenhausen | Killbergstr. 15, 72213 Altensteig

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa
08.00–12.00	08.00–12.00	08.00–12.00	08.00–12.00	08.00–12.00	08.00–14.00
13.00–17.00	13.00–17.00	13.00–17.00	13.00–17.00	13.00–17.00	

2 Entsorgungsanlage Neubulach-Oberhaugstett
an der Verbindungsstraße zwischen Oberhaugstett und Martinsmoos Hörlestr. 12, 75387 Neubulach

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa
geschlossen	08.00–12.00	geschlossen	08.00–12.00	08.00–12.00	08.30–13.00
	13.00–17.00		13.00–17.00	13.00–17.00	

3 Entsorgungsanlage Simmozheim
zwischen Althengstett und Möttlingen, ca. 500 m nach Neuhengstett rechts, dann ca. 500 m | GPS-Daten: 48° 74' 39.00' 8° 79' 03.71"

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa
08.00–12.00	08.00–12.00	08.00–12.00	08.00–12.00	08.00–12.00	08.00–14.00
13.00–17.00	13.00–17.00	13.00–17.00	13.00–17.00	13.00–17.00	

4 Recyclinghof Bad Wildbad
ca. 1 km nach Ortsende Richtung Aichelberg
GPS-Daten: 48° 71'06.10" 8° 54' 82.29"

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa
08.00–12.00	geschlossen	08.00–12.00	geschlossen	08.00–12.00	08.30–13.00
13.00–17.00		13.00–17.00		13.00–17.00	

5 Recyclinghof Calw-Zettelberg
an der Verbindungsstraße zwischen Oberreichenbach und Rötenbach
GPS-Daten: 48° 72' 20.48" 8° 66' 95.34"

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa
08.00–12.00	geschlossen	08.00–12.00	geschlossen	08.00–12.00	08.30–13.00
13.00–17.00		13.00–17.00		13.00–17.00	

6 Recyclinghof Dobel
an der L 340 zwischen Bad Herrenalb und Dobel
GPS-Daten: 48° 80' 21.51" 8° 47' 63.61"

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa
08.00–12.00	08.00–12.00	geschlossen	08.00–12.00	geschlossen	08.30–13.00
13.00–17.00	13.00–17.00		13.00–17.00		

7 Recyclinghof Nagold
im Interkommunalen Industrie- und Gewerbepark Nagold-Gäu – ING. An der B 28 zwischen Nagold und Oberjettingen abbiegen zur ehemaligen Eisbergkaserne | Gutenbergstraße 2–8, 72202 Nagold

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa
geschlossen	08.00–12.00	08.00–12.00	geschlossen	08.00–12.00	08.30–13.00
	13.00–17.00	13.00–17.00		13.00–17.00	

Bitte beachten: Der Betrieb des Recyclinghofes Nagold stand zum Zeitpunkt des Broschürendrucks noch nicht fest. Aktuelle Informationen unter: www.awg-info.de

8 Recyclinghof Schömberg-Langenbrand
im Gewerbegebiet INTERKOM Nordschwarzwald
Benzstraße 11, 75328 Schömberg-Langenbrand

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa
geschlossen	08.00–12.00	geschlossen	08.00–12.00	08.00–12.00	08.30–13.00
	13.00–17.00		13.00–17.00	13.00–17.00	

KAPITEL

8

© by-studio - AdobeStock.com

Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum

Bauliche Maßnahmen im Landkreis Calw können durch Mittel aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) des Landes Baden-Württemberg bezuschusst werden. Antragsberechtigt sind sowohl Unternehmen, Privatpersonen als auch Kommunen oder Vereine.

Ziel des ELR ist es, den Ländlichen Raum attraktiver zu gestalten und Orte mit hoher Lebensqualität zu schaffen. Deshalb werden z. B. die Umnutzung bislang anderweitig genutzter oder ungenutzter Gebäude und Räumlichkeiten zu Wohnzwecken sowie umfassende Wohnungsmodernisierungen prioritär gefördert.

Generell gibt es einen Förderzuschlag von 5 % für die Verwendung von Holz in der Tragwerkskonstruktion. Werden alle Fördervoraussetzungen erfüllt, können je nach Projektart Zuschüsse von 10 bis 40 % der Nettoinvestitionskosten gewährt werden. Gefördert werden u. a. Ausgaben für den Gebäudeerwerb, Baumaßnahmen sowie Maschinen und Betriebseinrichtungen, solange diese noch nicht getätigt wurden. Die Antragstellung hat immer bis September eines Jahres zu erfolgen.

e:lr!
Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum

ELR: Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

Es geht doch nichts über ein eigenes Zuhause.

Ihr Weg ins Eigenheim: die Sparkassen-Baufinanzierung.

In den eigenen vier Wänden zu leben, macht glücklich – wir machen Ihren Traum wahr. Lassen Sie sich jetzt beraten.
sparkasse-pfcw.de/baufinanzierung

Weil's um mehr als Geld geht.

Sparkasse
Pforzheim Calw