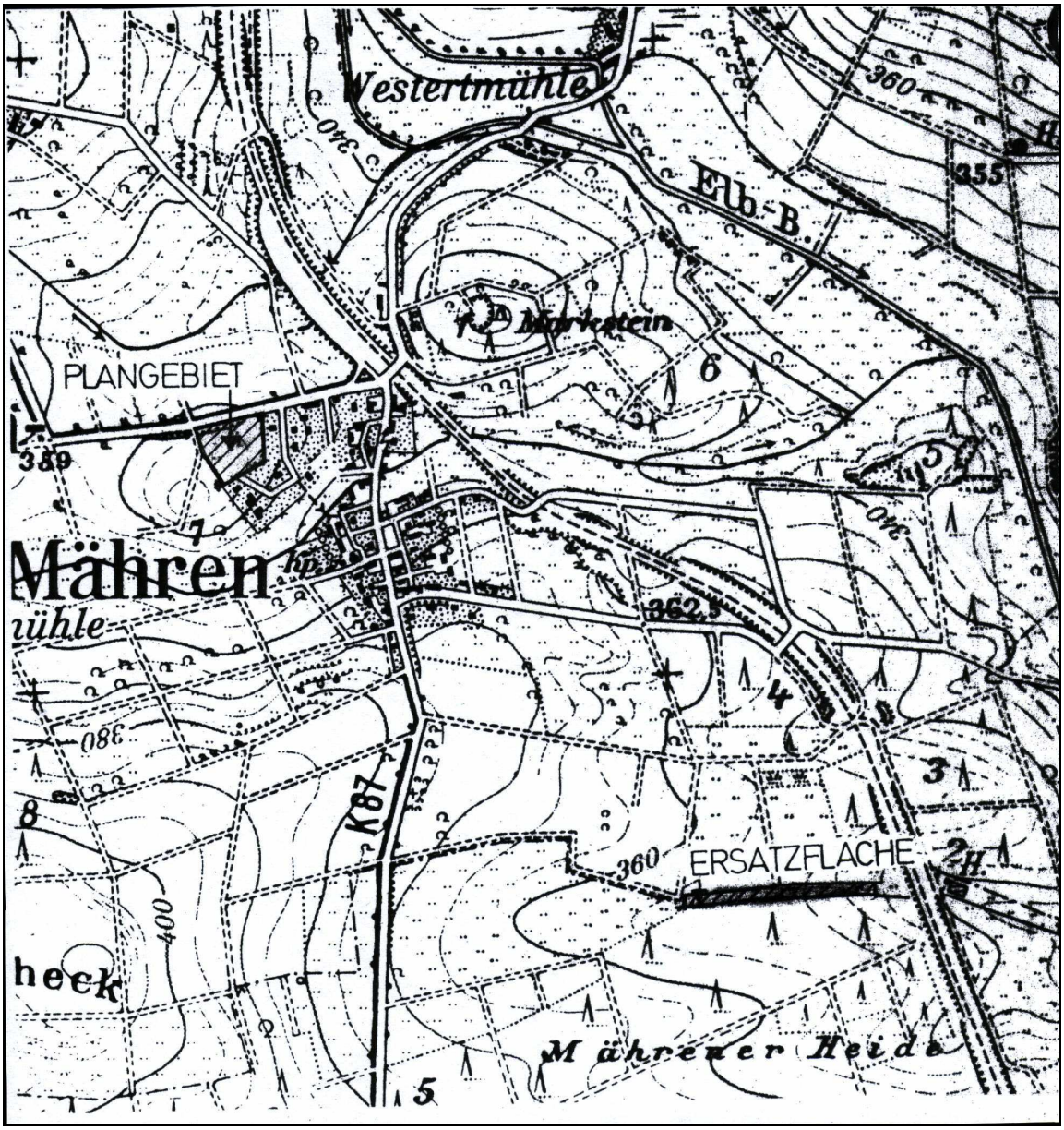
Informationsbroschüre zum

Baugebiet „Am Taubenacker II“

Verbandsgemeindeverwaltung Wallmerod 5. Auflage – Stand: 01. März 2007

M Ä H R E N



Informationsbroschüre zum

Baugebiet „Am Taubenacker II“

Informations-broschüre

Seit August 2001 erstellt die Verbandsgemeindeverwaltung für alle neuen Baugebiete ihrer Ortsgemeinden „Informationsbroschüren“. Mit diesen Broschüren wird versucht, Bauwilligen, Planern, etc. wichtige Informationen rund um das komplexe Thema Bauen in gebündelter Form anzubieten. Darüber hinaus enthält die Broschüre allgemeine Informationen über die Ortsgemeinde, um – noch – nicht Ortsansässigen bei ihrer Entscheidung zu helfen, gerade hier sesshaft zu werden. Auch die Themen „Nachbarschaft“ und „Naturschutz“ werden kurz beleuchtet.

Für weitere Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung Wallmerod gerne zur Verfügung.
Adressen, Ansprechpartner und Telefonnummern finden Sie auf der Seite 20.

Öffnungszeiten der Verwaltung:
Montag bis Mittwoch: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Inhalts-verzeichnis

Seite

Bebauungsplan
- Bebauungsplanurkunde 4
- Textfestsetzungen des Bebauungsplans 5-6
- Pflanzenliste 7-8

Freistellungsverfahren / Bauantrag / Landesbauordnung / etc.
- Landesbauordnung 9
- Freistellungsverfahren 9
- Vereinfachtes Genehmigungsverfahren 9
- Erforderliche Bauunterlagen 9
- Genehmigungsfreie Vorhaben 10
- Bezirksschornsteinfegermeister 10
- Bau-Berufgenossenschaft 10
- Kleines A – Z des Bauens 11

Sonstige Informationen
- Mähren / Gemeindedaten 14
- Verkehrliche Anbindung 15
- Berechnung der Grundflächenzahl und mögliche Grundstücksausnutzung 16
- Naturschutzrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans / Pflanzenliste 16
- Nachbar- / privatrechtliche Bestimmungen 17

Achtung Bauherren! – Die Kriminalpolizei rät! 18

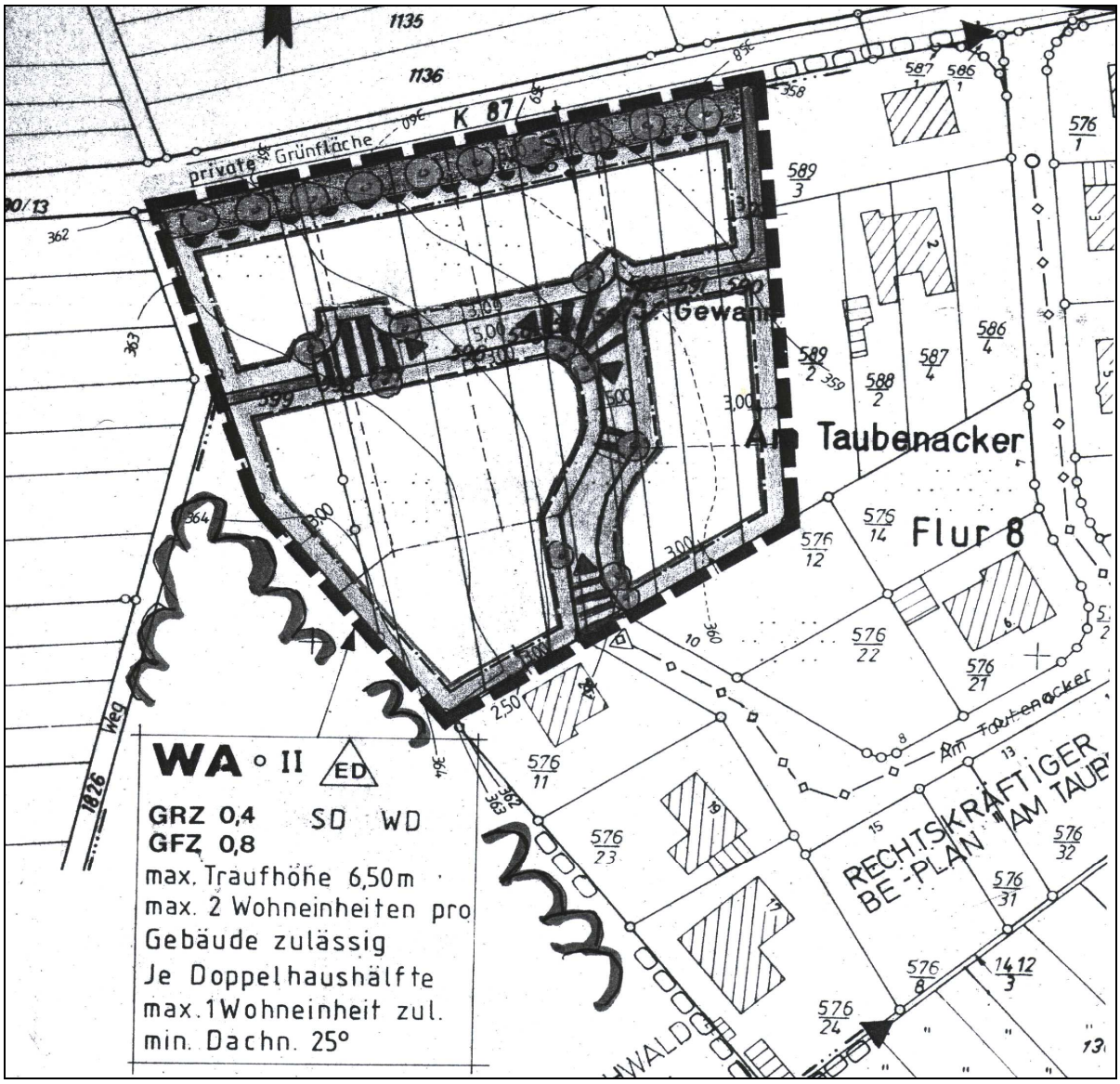
Ver- und Entsorgungsträger 18

Adressen / Ansprechpartner 19

Eigene Notizen 20-23

Baugebiet „Am Taubenacker II“

Auszug aus der Bebauungsplanurkunde



Soweit nicht in der Planurkunde durch Zeichnung oder Schrift festgesetzt, **gelten folgende baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Textfestsetzungen:**

Baurechtliche Textfestsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Abs. 1 u. 2 BauNV0

- Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind **zulässig.**

Auszug aus der Baunutzungsverordnung	
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen	**§ 12 Stellplätze und Garagen** (1) (...) (2) In (...) allgemeinen Wohngebieten (...) sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. (3) Unzulässig sind 1. (...), 2. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge (...). (...) **§ 13 Gebäude und Räume für freie Berufe** Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind (...) Räume (...) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II

Höhe baulicher Anlagen:

Traufhöhe (TH): max. 6,50m

- Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt des Gebäudes mit der natürlichen Geländeoberfläche am tiefsten Geländepunkt gemessen.

- Der obere Bezugspunkt für TH ist die jeweilige Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut über den entsprechenden Bezugspunkten.

Bauweise

Offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte sind max. 1 Wohneinheit zulässig.

Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(Maßnahmen, die von der Ortsgemeinde durchzuführen sind, sind nachfolgend nicht abgedruckt.)

- Entlang der nördlichen Baugebietsgrenze wird eine „Private Grünfläche“ von 500qm Größe ausgewiesen.

- Die im Bereich der privaten Grünfläche vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten

- Neuanpflanzungen sind aus der Obstbaumliste zu entnehmen.

- Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu gestalten. Dabei sind pro angefangene 250qm Grundstücksgröße folgende Gehölze (entsprechend der Pflanzliste) zu pflanzen:

a) mind. 5 Sträuchern und ein Baum I. oder II. Ordnung (oder ein Obstbaum)
b) alternativ 3 Bäume I. oder II. Ordnung oder 3 Obstbäume

Bei der Bepflanzung können die Anpflanzungen im Bereich der „privaten Grünfläche“ berücksichtigt werden.

- Im Bereich ungegliederter Fassaden mit einer Länge von über 4,00m sind die Wände mit Rank- bzw. Kletterpflanzen oder mit Gehölzgruppen – entsprechend der Pflanzliste – so zu begrünen, dass mindestens 30% dieser Wandflächen bedeckt sind.

- Die im Bereich der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten, sofern sie die Erschließung und Bebauung des Grundstückes nicht behindern.

Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die im Anhang der Begründung aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:

- Bäume 1. Ordnung: Stammumfang 12-14 cm,
- Bäume 2. Ordnung: Stammumfang 10-12 cm,
- Obstbaumhochstämme: Stammumfang 10-12 cm,
- Heister: 150 - 175 cm,
- Sträucher: 2xV, 60 -100 cm.

Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Oberflächenabflusses

-Das Regenwasser kann (Nach Absprache mit den VG-Werken) in einer Zisterne gesammelt und z.B. für die Gartenbewässerung, Brauchwasser für Toilettenspülung oder Waschmaschine wiederverwendet werden.

Hinweise:	Historische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind zu melden bei: -dem Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz (Denkmalfachbehörde) - Archäologische Denkmalpflege - Amt Koblenz, Festung Ehrenbreitstein 56077 Koblenz - Tel. 0261/73626, -der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises - untere Denkmalschutzbehörde – 56409 Montabaur - Tel. 02602/124-424/426.

Festsetzungen nach Landesrecht

Die Ortsgemeinde Mähren hat darüber hinaus nachfolgende auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen. § 88 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) ermächtigt die Gemeinden örtliche Bauvorschriften durch Satzung zu erlassen. Nach § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) können diese Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Gestaltung baulicher Anlagen

-Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches sind die **Wohngebäude mit mindestens 25°Dachneigung** zu errichten.

Gestaltung der privaten Zufahrten und Stellplätze

- Die Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sowie Terrassen und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, sog. Ökopflaster, Rasengittersteinen , Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.

Bindungen für Bepflanzungen

Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, müssen die Gehölze folgenden Mindestgrößen entsprechen:

- Bäume 1. Ordnung: Stammumfang 12-14 cm,
- Bäume 2. Ordnung: Stammumfang 10-12 cm,
- Obstbaumhochstämme: Stammumfang 10-12 cm,
- Sträucher: 2xV, 60 -100 cm.

Bäume 1. Ordnung

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Sträucher

Haselnuß	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)

Kletterpflanzen

Waldrebe	(Clematis) in Sorten
Efeu	(Hedera) in Sorten
Geißblatt	(Lonicera) in Sorten
Wilder Wein	(Parthenocissus) in Sorten
Blauregen	(Wisteria sinensis)
Kletter-Rosen in Sorten	

Obstbäume	Apfelsorten	Apfelsorten	Birnensorten
	Rheinischer Bohnapfel	Geflammter Kardinal	Gellerts Butterbirne
	Boskoop	Gravensteiner	Grüne Jagdbirne
	Jakob Lebel	Gelber Bellefleur	Großer Katzenkopf
	Goldparmäne	Kaiser Wilhelm	Gute Graue
	Ontario	Landsberger Renette	Pastorenbirne
	Boikenapfel	Rote Rheinische Sternrenette	Gräfin von Paris
	Danziger Kantapfel	Roter Berlepsch	Alexander Lucas
	Finkenwerder Prinzenapfel	Roter Eiserapfel	Bergamotte
	Adersleber Kalvill	Roter Winterkronenapfel	Betzelsbirne
	Apfel von Cronceless	Schafsnase	Gute Luise von Avranches
	Baumanns Renette	Winterrambour	Köstliche von Charnen
	Carpentin Renette	Cascoynes Scharlachroter	Madame Verte
	Champagner Renette	Geheimrat Dr. Oldenburg	Poiteau
	Charakter Renette	Gelber Edelapfel	Wasserbirne
	Doppelter Bohnapfel	Goldgelbe Sommerrenette	
	Dietzer Goldrenette	Goldrenette von Blenheim	
	Graue Herbstrenette	Goldrenette von Peasgood	
	Harperts Renette	Kleiner Bohnapfel	
	Haux Apfel	Minister v. Hammerstein	
	Purpuroter Cousinrot	Prinz Albrecht von Preußen	
	Ribston Pepping	Roter Berllefleur	
	Signe Tillisch	Schöner von Boskopp	
	Von Zuccalmaglio Renette	Winterstettiner	

Landesbauordnung / Freistellungsverfahren / Bauantrag

Landesbauordnung:

Neben dem Baugesetzbuch (BauGB, Bundesgesetz) wird das Bauen in Rheinland-Pfalz maßgeblich durch die Landesbauordnung (LBauO) geregelt.

Zum 01.04.1995 und zum 01.01.1999 wurde die LBauO durch umfangreiche Änderungen **„entbürokratisiert“**. Die staatliche Kontrolle wurde stark reduziert; im Gegenzug wurde die **Verantwortung des Bauherrn**, des Planers und der übrigen „am Bau beteiligten Personen“ in gleichem Umfang **erhöht**.

Freistellungsverfahren

Für **fast alle Bauvorhaben** im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist **keine Baugenehmigung** mehr erforderlich.

In diesem **sog. „Freistellungsverfahren“** hat der Bauherr lediglich die erforderlichen Bauunterlagen (siehe „erforderliche Bauunterlagen”) in 3-facher Ausfertigung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wallmerod vorzulegen.

Die Behörden sind nicht verpflichtet, die vorgelegten Bauunterlagen auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen. Die Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde – Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur – werden jedoch durch das Freistellungsverfahren nicht eingeschränkt. Der **Bauherr** ist somit dafür **verantwortlich, dass alle Vorschriften eingehalten werden**.

Seit dem 01.01.1999 ist das **Freistellungsverfahren –** wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und die Erschließung gesichert ist – für die Bauherren **obligatorisch**. Lediglich die Gemeinde kann unter bestimmten Voraussetzungen ein Genehmigungsverfahren fordern.

Mit dem Bauvorhaben darf **einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Bauunterlagen** bei der Verbandsgemeindeverwaltung begonnen werden. Teilt die Verbandsgemeindeverwaltung dem Bauherrn schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, darf bereits vor Ablauf der Monatsfrist begonnen werden **(i.d.R. nach max. 1 Woche)**.

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach **§ 66 LBauO ist erforderlich, wenn** das Vorhaben die Voraussetzungen für das Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO nicht erfüllt bzw. wenn die Gemeinde es fordert.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren hat der Bauherr ebenfalls die erforderlichen Bauunterlagen (siehe ”erforderliche Bauunterlagen”) in 3-facher Ausfertigung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wallmerod einzureichen. Von dort aus werden die Bauunterlagen mit einer Stellungnahme an die Kreisverwaltung weitergeleitet und – sofern erforderlich – die Ortsgemeinde beteiligt (siehe „A – Z“: Einvernehmen).

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränkt sich die Prüfung auf die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Bauaufsichtsbehörde ist nicht verpflichtet, die Einhaltung der Vorschriften der LBauO zu überprüfen. Der **Bauherr** ist somit dafür **verantwortlich, dass alle Vorschriften eingehalten werden**.

Mit dem Bauvorhaben darf hierbei **erst nach Erteilung der Baugenehmigung** durch die Kreisverwaltung des Westerwaldkreises in Montabaur (untere Bauaufsichtsbehörde) **begonnen werden**.

Erforderliche Bauunterlagen

Im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO und im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO sind folgende Bauunterlagen **grundsätzlich vorzulegen**:

- unbeglaubigter Lageplan mit Eigentümerverzeichnis,
- Bauantragsformular (amtlicher Vordruck),
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten und Schnitte),
- Entwässerungsplan (M 1:500)
- Baubeschreibung der Entwässerungsanlage
- Berechnungen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Vollgeschosse (Z), etc.),
- Berechnungen der Wohn- und Nutzfläche sowie der Herstellungskosten,

– Berechnungen der Zahl und Größe der Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge,

(jeweils in **3-facher** Ausfertigung) sowie

- Statistikbogen (amtlicher Vordruck)
- Statik und ggfls. Wärme-/Schallschutznachweis

(jeweils in **1-facher** Ausfertigung)

Im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO und im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO sind **folgende Bauunterlagen nicht vorzulegen**:

– Baubeschreibung Gebäude,
– Baubeschreibung Feuerungsanlagen
– Bauzeichnungen der Grundstücksentwässerung

Gegebenenfalls ist eine Abstimmung zwischen Bauherr, Planer und Verbandsgemeindeverwaltung (Freistellungsverfahren) bzw. Kreisverwaltung (vereinfachtes Genehmigungsverfahren) erforderlich.

Genehmigungsfreie Vorhaben

In § 62 der Landesbauordnung sind eine Vielzahl von Vorhaben aufgeführt, die **- wenn sie zulässig sind -** keiner Baugenehmigung bedürfen.

Die Genehmigungsfreiheit stellt somit keinen ”Freifahrtschein” dar, sondern **verlagert lediglich die Verantwortung für die Zulässigkeit des Vorhabens vollständig auf den Bauherrn**.

Bei genehmigungsfreien Vorhaben sind keine Bauunterlagen vorzulegen; mit dem Vorhaben darf sofort begonnen werden.

Beispiele im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Gebäude bis zu 50 m³ umbauten Raums ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten (z.B. Gartenhäuser, private Gewächshäuser, Geräteschuppen, etc.), **(nicht innerhalb privater Grünflächen!)**
- Garagen und überdachte Stellplätze, im 3m Grenzbereich, bis zu 50 m² Grundfläche, wenn die Höhen und Längen nach § 8, Abs. 9 LBauO eingehalten werden, Stellplätze bis zu 100 m² Fläche,
- Solaranlagen auf oder an Gebäuden,
- Einfriedungen, Stützmauern bis zu 2 m Höhe über der Geländeoberfläche,
- selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu 300 m² Grundfläche und bis zu 2 m Höhe oder Tiefe,
- die Änderung der äußeren Gestaltung durch Anstrich, Verputz oder Dacheindeckung, durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren sowie durch Bekleidungen und Verblendungen von Wänden,
- zu ebener Erde liegende, unbeheizte Anbauten wie Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 50 m³ umbauten Raums,
- der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume im Dachraum von Wohngebäuden, wenn die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht verändert wird; in der Dachfläche liegende Fenster sind zulässig.

Aus den vorgenannten Gründen ist es **bei genehmigungsfreien Vorhaben besonders wichtig,** sich **vor Baubeginn umfassend zu informieren.** Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauabteilungen von **Verbandsgemeindeverwaltung und Kreisverwaltung helfen Ihnen gerne weiter.**

Bezirksschornsteinfegermeister

Der Bezirksschornsteinfegermeister **überprüft** – vergleichbar dem TÜV bei Kraftfahrzeugen – die **erstmalige Inbetriebnahme** und in regelmäßigen Abständen den Betrieb **von** Feuerungsanlagen (**Heizungen, Kaminen, etc.**) in privaten Haushalten sowie in Gewerbebetrieben.

Seit der Änderung der Landesbauordnung zum 01.04.1995 ist der amtliche Vordruck „Baubeschreibung Feuerungsanlagen“ im Bauantragsverfahren nicht mehr vorzulegen. Es ist jedoch dennoch **unbedingt zu empfehlen**, die Bauunterlagen **vor Baubeginn** mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister (siehe „Adressen / Ansprechpartner“) **abzustimmen**.

Bau-Berufsgenossenschaft

In fast allen Fällen führt der Bauherr selbst und zumeist auch mit Helfern (Freunde, Bekannte, etc.) Bauarbeiten aus. Für diese Fälle besteht u. a. eine **Meldepflicht** gegenüber der Bauberufsgenossenschaft (siehe „Adressen / Ansprechpartner“) als **gesetzliche Unfallversicherung**. Die Helfer werden hierdurch gegen die Folgen von Arbeitsunfällen und Berufskrankheiten kraft Gesetzes versichert.

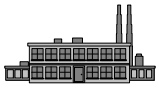
Pflichtverletzungen gegenüber der Bau-Berufsgenossenschaft können als **Ordnungswidrigkeiten** mit **Bußgeldern bis 10.000 EUR** geahndet werden.

Die Verbandsgemeindeverwaltung sowie die Kreisverwaltung halten **Meldebögen** für Sie bereit.

Kleines A – Z des Bauens

Abstandsflächen: (siehe auch Grenzbebauung / Baugrenzen / Bauwiche)
Vor Außenwänden oberirdischer Gebäude sind grundsätzlich Flächen von Gebäuden freizuhalten (§ 8 LBauO). Die Abstandsflächen müssen i.d.R. auf dem Grundstück selbst liegen. Für Wohngebäude beträgt die Tiefe der Abstandsflächen meist 3 m. Es gibt jedoch noch weitere Abstandsregelungen (z.B. gegenüber Kreis-, Landes- und Bundesstraßen, etc.).

Abweichungen: (siehe auch Ausnahmen / Befreiungen)
a) Die Landesbauordnung regelt insbesondere das „Wie“ des Bauens (Grenzabstände, Brandschutz, etc.). Die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) kann hiervon unter bestimmten, gesetzlich geregelten Voraussetzungen Abweichungen zulassen. In vielen Fällen ist hierzu eine Beteiligung der Nachbarn erforderlich. Eine Beteiligung / Zustimmung der Ortsgemeinde ist hierbei grundsätzlich nicht erforderlich.
b) Bebauungspläne enthalten häufig Festsetzungen, die auf landesrechtlichen Regelungen beruhen. Die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) kann hiervon ebenfalls Abweichungen zulassen. Hierbei ist die Gemeinde vorher zu hören.



Art der baulichen Nutzung
(siehe Maß der baulichen Nutzung / Widerspruch)
Die Art der baulichen Nutzung legt den Gebietstyp fest. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält hierzu Baugebiete, die die Gemeinde im Bebauungsplan festsetzen kann: Hierzu zählen z.B. reine und allgemeine Wohngebiete (WR/WA), Dorf-/Misch- und Kerngebiete (MD/MI/ MK), Gewerbe- oder Industriegebiete (GE/GI), etc.. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Situation geschaffen und Immissionskonflikte vermieden werden. Aus diesem Grund wird der Art der baulichen Nutzung auch ein nachbar-/drittschützender Charakter beigemessen.
So ist z. B. ein störender Gewerbebetrieb in einem Wohngebiet unzulässig. Der Nachbar könnte sich mit dem Rechtsbehelf des Widerspruchs gegen eine solche Baugenehmigung zur Wehr setzen.

Aufteilungsplan (siehe Grundstücksteilung)
Für die Aufteilung eines Gebäudes in Eigentumswohnungen ist ein Aufteilungsplan erforderlich. Im Grundrissplan sind das Gemeinschafts- und Sondereigentum grafisch zu kennzeichnen. Die Kreisverwaltung in Montabaur als untere Bauaufsichtsbehörde muss die Pläne genehmigen. Nachfolgend kann durch notariellen Vertrag die Eintragung der Eigentumsanteile im Grundbuch beantragt werden.

Außenbereich
Flächen eines Gemeindegebiets, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Das Bauen im Außenbereich wird nur in Ausnahmefällen zugelassen; es gibt auch einen sog. „Außenbereich im Innenbereich“.

Ausnahmen: (siehe auch Abweichungen/ Befreiungen)
Bebauungspläne sehen für bestimmte Vorhaben nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit vor (z.B. Gewerbebetriebe in allgemeinen Wohngebieten). Hierbei wird i.d.R. unter Einschaltung von Fachbehörden geprüft, ob von dem Vorhaben unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können. Über die Zulässigkeit eines solchen Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde.

Bauaufsichtsbehörde (siehe Einvernehmen / Widerspruch)
Die Kreisverwaltung in Montabaur ist die für den Westerwaldkreis zuständige untere Bauaufsichtsbehörde. Ihr obliegt die Entscheidung über die Erteilung oder Versagung von Baugenehmigungen. Darüber hinaus hat die Bauaufsichtsbehörde baupolizeiliche Befugnisse (Bau-

überprüfung, Baustopp, Beseitigungsanordnung, etc.).

Bauleiter / Bauleitung:
Nach der LBauO ist seit dem 01.01.1999 die Bestellung eines Bauleiters nicht mehr vorgeschrieben. Der **Bauleiter** nach den früheren Landesbauordnungen hatte die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Bauunterlagen und den gesetzlichen Bestimmungen zu bescheinigen sowie die Sicherheit auf der Baustelle zu überwachen. Die **Bauleitung**, die der Bauherr nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beauftragen kann, geht in der Regel weit darüber hinaus. Hierzu bestand und besteht keine gesetzliche Pflicht für den Bauherren. In diesem Zusammenhang verweisen wir jedoch nochmals auf die gestiegene Verantwortung im Freistellungs-/ vereinfachten Genehmigungsverfahren.

Baugrenzen (siehe überbaubare Grundstücksflächen / Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Grünflächen)
In Bebauungsplänen setzen Baugrenzen (§ 23 BauNVO) fest, welche Bereiche eines Grundstücks bebaut werden dürfen. Baugrenzen sind im Bebauungsplan durch eine ”Strich-Strich-Punkt”-Linie (**- - · - - ·**) gekennzeichnet.

Bauwiche: (siehe Abstandsflächen)

Doppelhaus (siehe Einzelhaus / Grundstücksteilung)
Es handelt sich **nur dann** um ein Doppelhaus, wenn zwei selbständige Gebäude an einer gemeinsamen Brandwand aneinandergebaut, im

übrigen aber Bauwiche eingehalten werden. Das Doppelhaus **muss** dabei **auf zwei verschiedenen Grundstücken stehen** und die gemeinsame Grundstücksgrenze muss zwischen den beiden Gebäudeteilen verlaufen (Urteil OVG Rheinland-Pfalz vom 23.01.1986).

Drempel (siehe Kniestock)

Eigentumswohnungen (siehe Aufteilungsplan)

Einvernehmen (siehe Bauaufsichtsbehörde / Widerspruch)
Bei Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen von Bebauungsplänen sowie generell bei Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen ist das Einvernehmen der Ortsgemeinde erforderlich. Die Ortsgemeinde muss hierüber innerhalb von zwei Monaten entscheiden; eine Verlängerung dieser Frist ist nicht möglich. Eine Versagung des Einvernehmens ist nur aus den im Baugesetzbuch genannten Gründen zulässig.

Einzelhaus (siehe Doppelhaus)
Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude mit Bauwich. Hierunter fallen auch Wohnblocks und Hochhäuser. Die Länge darf höchstens 50 m betragen.

Garagen (siehe Stellplätze / überdachte Stellplätze)
Garagen sind ganz oder teilweise durch Wände umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (§ 2 LBauO).

Gebäudeeinmessungspflicht:
In Rheinland-Pfalz besteht eine gesetzliche Gebäudeeinmessungspflicht. Der Bauherr ist verpflichtet, sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens mit dem zuständigen Katasteramt (Katasteramt Westerburg, Bahnhofstraße 33, 56457 Westerburg, Tel. 0 2663 / 9810) in Verbindung zu setzen und das Gebäude einmessen zu lassen.

Geländeoberfläche (siehe Traufhöhe / Firsthöhe)
Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche. Nachträgliche Veränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind hierbei nicht zu berücksichtigen.

Geschoßflächenzahl (siehe Grundflächenzahl / Vollgeschosse / Grünflächen)
Die, im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl ist eine Verhältniszahl (§ 20 BauNVO, GFZ). Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche (siehe Grünflächen) errichtet werden dürfen. Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen enthält, sind jedoch lediglich die Geschossflächen in Vollgeschossen zu berücksichtigen.

Geschosse über der Geländeoberfläche (siehe Vollgeschosse / Kellergeschosse / Geländeoberfläche)
Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen (§ 2 LBauO).

Grenzabstände: (siehe Abstandsflächen)

Grenzbebauung (siehe Abstandsflächen)
Nach § 8 LBauO dürfen einige Bauvorhaben (z.B. Garagen, Nebengebäude, etc.) auch ohne Abstandsflächen oder innerhalb der Abstandsflächen errichtet werden. Diese Bauvorhaben dürfen jedoch bestimmte Längen und Höhen gegenüber der Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Darüber hinaus kann der Bebauungsplan weitere Festsetzungen treffen, die eine Grenzbebauung einschränken.

Grünflächen (siehe überbaubare Grundstücksflächen / Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl)
Private Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. In der Regel sind diese Flächen mit besonderen Pflanzgeboten bzw. naturschutzrechtlichen Maßnahmen belegt. Diese Grundstücksflächen sind somit auch nicht bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßflächenzahl, etc. zu berücksichtigen.

Grundflächenzahl (siehe Geschoßflächenzahl / Grünflächen)
Die, im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl ist eine Verhältniszahl (§ 19 BauNVO). Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche (siehe Grünflächen) bebaut werden dürfen. Bei der Ermittlung der GRZ sind auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie weitere bauliche Anlagen hinzuzurechnen; hierbei bestehen jedoch Sonderregelungen.

Grundstücksteilung (siehe Doppelhaus / Aufteilungsplan)
Für eine Grundstücksteilung ist eine Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt erforderlich. Zuvor sind die künftigen Grundstücksteile durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) oder das Katasteramt zu vermessen. Durch eine Grundstücksteilung können **z.B.** baurechtswidrige Zustände eintreten (siehe Doppelhaus).

Hebeanlage
Automatisch arbeitende, elektrische Pumpeneinrichtung mit Sammelbehälter, die als geschlossene Einheit in die Entwässerungsanlage eingebaut wird. Die Installation einer Hebeanlage ist erforderlich bei gegenüber der Entwässerungsleitung höherliegendem Abwasserkanal oder bei Ablaufstellen unter der Rückstauebene.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe Einzelhaus / Doppelhaus)
Die Gemeinde hat im Bebauungsplan die Möglichkeit, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu beschränken. Damit soll verhindert werden, dass Gebiete durch Umstrukturierung ihre städtebauliche Eigenart verlieren. Im Bebauungsplan kann nur die Höchstzahl der Wohnungen, aber nicht deren Größe und auch nicht die Anzahl von Gebäuden pro Grundstück festgesetzt werden.

Kellergeschosse (siehe Geschosse / Vollgeschosse / Geländeoberfläche)
Geschosse, die im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Kniestock (siehe Drempel)
Erhöhtes Auflager des Dachfußes. Die Außenwände werden über die oberste Geschossdecke hinaus geführt. So erhöht sich der Traufpunkt, was eine größere Nutzhöhe des Dachgeschosses erlaubt. Die Höhe des Kniestocks ist i.d.R. von der Oberkante Fußboden im obersten Geschoss bis zur Schnittlinie der

Außenwand mit der Dachhaut zu bemessen.

Maß der baulichen Nutzung (siehe Art der baulichen Nutzung / Widerspruch)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan i.d.R. durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
Die landesrechtlichen Vorschriften (Landesbauordnung, etc.) enthalten darüber hinaus Abstandsregelungen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Belichtung sowie des Brandschutzes. Aus diesem Grund wird dem Maß der baulichen Nutzung i.d.R. kein nachbar-/ drittschützender Charakter beigemessen.

Nachbarrecht (siehe Öffentliches Recht/Privatrecht)
Das öffentliche Recht enthält zwar viele privat-/ nachbarschützende Vorschriften (Abstandsflächen, Art der baulichen Nutzung, etc.). Die meisten nachbarrechtlichen Vorschriften gehören jedoch zum Privatrecht, da sie das Verhältnis zwischen Privatpersonen regeln.
Die größten Probleme entstehen hierbei häufig bei Grenzabständen für Pflanzen, Überwuchs, Laubfall, Lärm durch Tiere, Grenzüberbau von Gebäuden, Errichtung von Zäunen und Mauern, etc.. Aber auch das Abrutschen von Erdmassen auf Nachbargrundstücke, etc. fällt unter das Privatrecht.
Bei privatrechtlichen Streitigkeiten zwischen Nachbarn können und sollen Behörden nicht zu Gunsten einer Partei eingreifen. Die Einigung unter den beteiligten Nachbarn hat absoluten Vorrang. Kommt diese nicht zustande, sollten zunächst Schiedspersonen hinzugezogen werden. Ist abschließend keine Einigung unter den Nachbarn zu erreichen, bleibt nur die Möglichkeit einer Klage beim Amts- oder Landsgericht.

Nachbarwiderspruch (siehe Widerspruch)

Öffentliches Recht / Privatrecht (siehe Nachbarrecht)
Das öffentliche Recht regelt das Verhältnis zwischen dem Staat (Gesetzgebung / Verwaltung / Justiz) und Privatpersonen oder zwischen staatlichen Einrichtungen untereinander. Demgegenüber regelt das Privatrecht das Verhältnis von Privatpersonen untereinander. Diese beiden Rechtsgebiete sind grundsätzlich strikt von einander getrennt.
So regelt z.B. die Baugenehmigung nur die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Daher kann auch jemand die Errichtung oder auch den Abriss eines Gebäudes beantragen, der nicht Eigentümer des betreffenden Grundstücks bzw. Gebäudes ist. Ohne die privatrechtliche Zustimmung des Eigentümers scheitert dann jedoch die Ausführung.

Ordnungswidrigkeiten
Wer ohne eine erforderliche Genehmigung baut oder von einer erteilten Genehmigung abweicht, handelt ordnungswidrig. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR geahndet werden. Darüber hinaus enthält § 89 der Landesbauordnung eine Vielzahl weiterer Fälle, die als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.
Auch wer Pflichten gegenüber der Bau-Berufsgenossenschaft verletzt, handelt ordnungswidrig.

Privatrecht (siehe Öffentliches Recht/Privatrecht/Nachbarrecht)

Stellplätze (siehe überdachte Stellplätze / Garagen)
Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. (§ 2 LBauO).

Überbaubare Grundstücksfläche (siehe Baugrenzen / Grenzbebauung / Grünflächen / Textfestsetzungen des Bebauungsplans)
Gebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der, im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig. Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, sind jedoch Garagen, Nebengebäude, etc. auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (siehe Stellplätze / Garagen)
Überdachte Stellplätze sind Stellplätze, die zwar überdacht, jedoch weder ganz noch teilweise durch Wände umschlossen sind (z.B. offene Carports ohne Seitenwände/Seitenteile).

Vollgeschosse (siehe Geschosse / Kellergeschosse / Geländeoberfläche)
Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Für zurückgesetzte oberste Geschosse bestehen Sonderregelungen. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen. (§ 2 LBauO).

Widerspruch (siehe Nachbarwiderspruch / Bauaufsichtsbehörde)
Gegen die Versagung einer Baugenehmigung kann der Bauherr Widerspruch erheben.
Gegen die Erteilung einer Baugenehmigung können u.U. Nachbarn und auch die Gemeinde Widerspruch erheben; ein solcher Widerspruch hat jedoch keine aufschiebende Wirkung, dass heißt, es darf weitergebaut werden.
Gegen
a) die Erklärung der Gemeinde im Freistellungsverfahren, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll,
b) die Mitteilung der Gemeinde im Freistellungsverfahren, dass mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf,
c) einen Gemeinderatsbeschluss (z.B. Versagung des Einvernehmens),
d) einen Bebauungsplan,

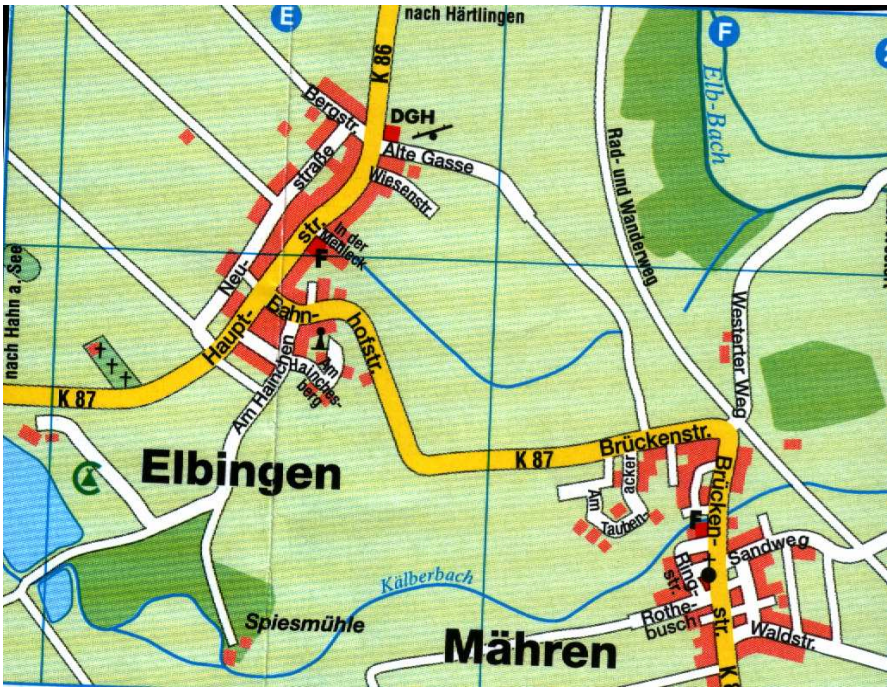
ist ein **Widerspruch** des Bauherrn / Nachbarn **nicht zulässig**

Wohneinheiten (siehe höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden)

Sonstige Informationen

Mähren

Mähren ist eine Gemeinde mit derzeit 250 Einwohnern im Norden der Verbandsgemeinde Wallmerod. Der Ort wird urkundlich erstmals 1508 als „Mern“ erwähnt. Den Ursprung des Dorfes bildet wahrscheinlich ein Gehöft, um das sich langsam der Ort entwickelt.
Im Dorf sind einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.
Die Lage an der K 87 bedeutet eine geringe Verkehrsbelastung und eine idyllische Wohnlage im Grünen; die Nähe der B 8 und der B 255 gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Montabaur und Limburg mit Einkaufsmöglichkeiten, Autobahn- und ICE-Anschluss.
Für Wanderer steht ein gut ausgebautes Wegenetz zur Verfügung. Der Rad- und Wanderweg „Wallmerod – Westerburg“ führt an der Ortslage vorbei.



Gemeindedaten

Anzahl der Einwohner (30.06.2002): **250**

Größe der Gemeinde: **ca. 159 ha**

Schulen:	Grundschule in Herschbach, Regionale Schule in Salz, Realschule und Gymnasium in Westerburg u. Montabaur
Soziale Einrichtungen:	Kindergarten in Herschbach
Kirchliche Einrichtungen:	Kath. Kirche in Mähren, Ev. Kirche in Wallmerod
Medizinische Versorgung:	In der näheren Umgebung
Einzelhandel – Grundversorgung:	-
Kulturelle Einrichtungen:	4 Vereine, Dorfgemeinschaftshaus (ehemalige Schule), Backes
Gastronomie:	-
Sportliche Einrichtungen:	Direkte Anbindung an den Fuß- und Radwanderweg Wallmerod-Westerburg
Einrichtungen für Jugendliche u. Kinder:	Kinderspielplatz, Jugendraum im Backes

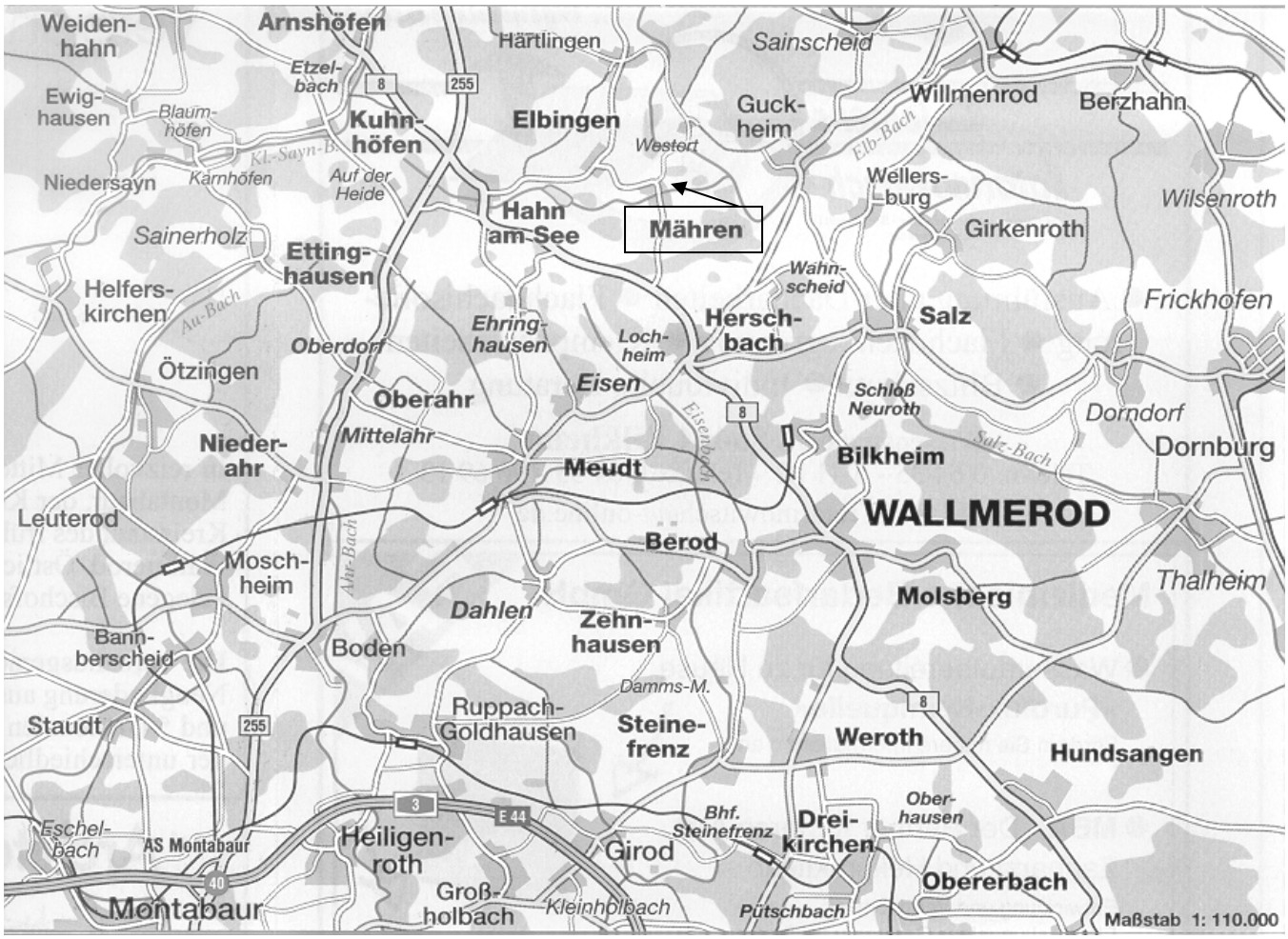
Verkehrliche Anbindung

Lage:
B 8 zwischen Wallmerod und B 255

Autobahnanbindung:
A 3 in Richtung Köln / Frankfurt / Koblenz
über **Anschlussstelle Montabaur** (ca. 10 km)
A 45 in Richtung Dortmund / Gießen über Anschlussstelle
Haiger/Burbach (ca. 50 km)

ICE-Bahnhof:
Montabaur (ca. 10 km)

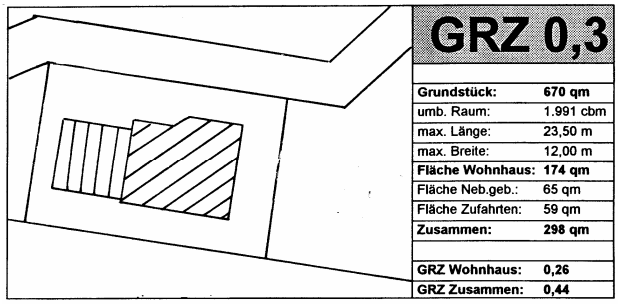
Entfernungen nach:		Fahrzeit:
Köln:	ca. 100 km	ca. 1 Stunde
Frankfurt:	ca. 100 km	ca. 1 Stunde
Koblenz:	ca. 35 km	ca. 30 Minuten
Montabaur:	ca. 12 km	ca. 15 Minuten

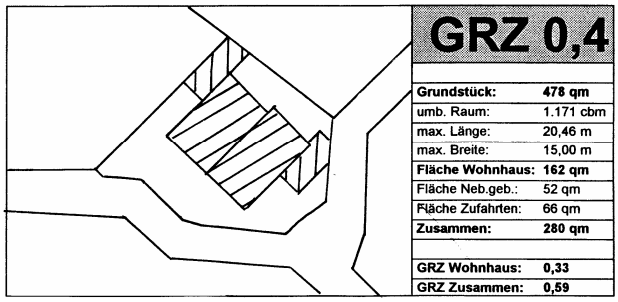


Berechnung der Grundflächenzahl / Grundstücksausnutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen neuen Bebauungsplänen unter anderem durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen und ist somit eine **wichtige Größe für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke**.

In vorgelegten Bauunterlagen ist häufig festzustellen, dass die GRZ nicht korrekt ermittelt wurde. Bei der Ermittlung der GRZ sind die **Grundflächen von**





a) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhaus, Gewächshaus, etc.) und
c) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Sofern der Bebauungsplan keine abweichende Regelung trifft, darf die zulässige Grundfläche durch die Hinzurechnung der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

De facto bedeutet eine GRZ von 0,3 eine maximal zulässige Versiegelung von 45% (0,45) und eine GRZ von 0,4 eine maximal zulässige Versiegelung von 60% (0,6) des Grundstücks. In den nachfolgenden Skizzen werden Beispiele einer „fast“ maximalen Ausnutzung verdeutlicht. Bei den Beispielen handelt es sich nicht um konstruierte Fälle, sondern tatsächlich verwirklichte Bauvorhaben.

Die o.g. Berechnung entspricht der Baunutzungsverordnung von 1990. Für ältere Bebauungspläne finden zum Teil noch die Baunutzungsverordnungen von 1977, 1968 bzw. 1962 Anwendung.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Jeder Bauherr und auch die Gemeinde müssen sich im Klaren sein, dass Bauen immer einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Nicht ohne Grund erhalten die Pflege und der Schutz von **Natur und Landschaft** einen immer **höheren Stellenwert**. So wurde das Baugesetzbuch um die Zielvorgabe „Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen“ erweitert. **Ganzheitliche Betrachtungsweisen** sind sowohl aus ökologischer als auch aus ökonomischer Sicht **unabdingbar**.

Die Gemeinden sind **durch Bundesgesetz** dazu **verpflichtet**, das geplante Baugebiet aus landespflegerischer Sicht begutachten zu lassen und nachfolgend **im Bebauungsplan abschließend** über die Berücksichtigung des Umweltschutzes **zu entscheiden**. Diese **Festsetzungen**, seien es Einschränkungen baulicher Art, Pflanzgebote, etc., sind **nicht als** zusätzliche **Schikane** der Bauherren zu sehen, **sondern** sie stellen einen **notwendigen Bestandteil** eines aktuellen Bebauungsplans dar.

Die im Bebauungsplan integrierte **Pflanzenliste** ist verbindlich für die festgesetzten Pflanzgebote. Die dort aufgeführten Hochstämme und Sträucher stellen eine **Auswahl einheimischer Arten** dar, die dem hiesigen Naturhaushalt angepasst und damit **wichtige ökologische Funktionen** erfüllen. Diese Funktionen können die sog. exotischen Pflanzen und Gehölze nur bedingt oder gar nicht erfüllen, in Einzelfällen sind sogar negative Auswirkungen auf die Fauna zu beobachten.

Traditionelle Elemente wie Bauern- oder Obstgärten, gemischte Hecken und dorftypische Bäume sind nicht nur eine Augenweide, sondern auch wichtige Bausteine des gemeindlichen Naturhaushalts. Bei der Anlage von **immergrünen, winterfesten Schnitthecken** sollte deshalb auf den allseits verbreiteten ~~Lebensbaum (Thuja)~~ verzichtet werden und statt dessen z.B. auf den heimischen Liguster zurückgegriffen werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen und sonstigen Gehölzen sind Abstände zu den Nachbargrenzen einzuhalten (siehe Nachbar- / privatrechtliche Bestimmungen).

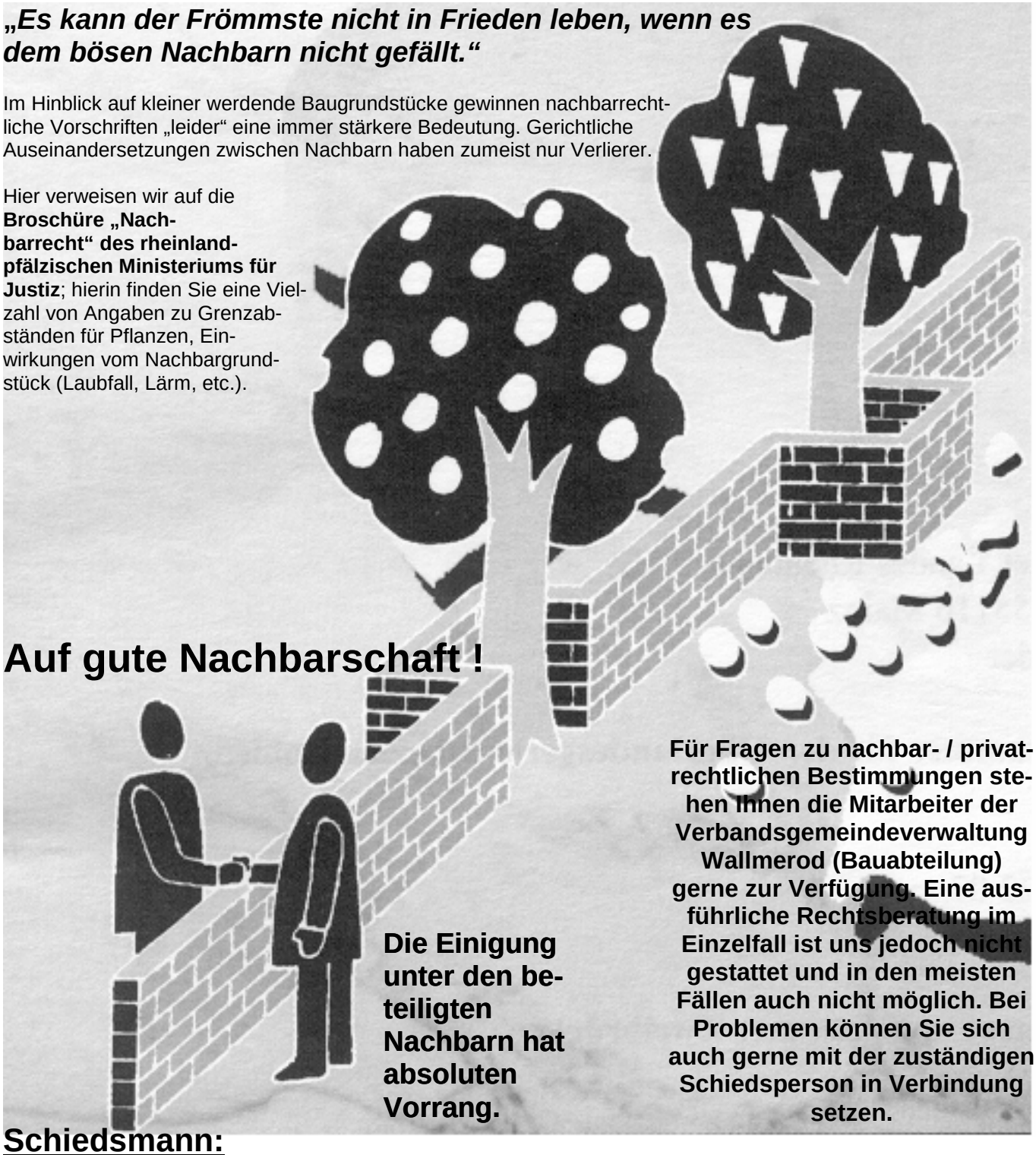
Für weitere Fragen zu Festsetzungen des Bebauungsplans stehen Ihnen die Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung Wallmerod gerne zur Verfügung (Bauabteilung).

Nachbar- / privatrechtliche Bestimmungen

„Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt.“

Im Hinblick auf kleiner werdende Baugrundstücke gewinnen nachbarrechtliche Vorschriften „leider“ eine immer stärkere Bedeutung. Gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen Nachbarn haben zumeist nur Verlierer.

Hier verweisen wir auf die **Broschüre „Nachbarrecht“ des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Justiz**; hierin finden Sie eine Vielzahl von Angaben zu Grenzabständen für Pflanzen, Einwirkungen vom Nachbargrundstück (Laubfall, Lärm, etc.).



Auf gute Nachbarschaft !

Die Einigung unter den beteiligten Nachbarn hat absoluten Vorrang.

Für Fragen zu nachbar- / privatrechtlichen Bestimmungen stehen Ihnen die Mitarbeiter der Verbandsgemeindeverwaltung Wallmerod (Bauabteilung) gerne zur Verfügung. Eine ausführliche Rechtsberatung im Einzelfall ist uns jedoch nicht gestattet und in den meisten Fällen auch nicht möglich. Bei Problemen können Sie sich auch gerne mit der zuständigen Schiedsperson in Verbindung setzen.

Schiedsmann:

Christof Gläßer, in VG Wallmerod, Gerichtsstrasse 1,
56 414 Wallmerod, Tel.:0 64 35 / 508 10

Achtung Bauherren! – Die Kriminalpolizei rät!

Bei der Errichtung von Gebäuden wird all zu häufig ein Aspekt vergessen: die Sicherheit gegenüber Einbruch, Vandalismus, etc..

Ist bei der Außengestaltung und Inneneinrichtung nur das Beste gut genug, wird bei einbruchshemmenden Absicherungen (Fenster, Türen, Rolläden, Wertfächern) und Einbruchsmeldeanlagen meistens – an der falschen Stelle – gespart. Nach Fertigstellung eines Gebäudes können Einbruchssicherungen meist nur mit großem Kosten- und Arbeitsaufwand nachgerüstet werden; manche Sicherungsmaßnahmen lassen sich später kaum noch in vollem Umfang realisieren. Auch die – kostenlose – Nachbarschaftshilfe und ein durchdachtes Bepflanzen des Grundstückes können die Sicherheit erheblich verbessern.

Ein Besuch der polizeilichen Beratungsstelle vor Baubeginn lohnt sich. Die Beratungen sind für Sie individuell und kostenlos.

Ansprechpartner:
Polizeipräsidium Koblenz, – Kriminaldirektion – K 15 –, Moselring 10-12, 56 068 Koblenz
Tel. 0 26 1 / 1 03 –1, Fax: 0 26 1 / 1 03 –28 70
AB 0 26 1 / 1 03 –28 77

Ver- und Entsorgungsträger

Wasserver- und Abwasserentsorgung:
Verbandsgemeindewerke – Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde Wallmerod –
Gerichtsstraße 1, 56414 Wallmerod
(Ansprechpartner, Telefon, Fax, E-Mail, etc. siehe Seite 20)

Stromversorgung und Kabel - TV:
Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-Aktiengesellschaft (KEVAG), **Service-Center Westerwald, Auf der Heide 2, 56 244 Hahn am See** Störungs-Rufnummer: 0 18 0 / 111 40 05

	0 26 66 / 9 11 –0,	Fax: 0 26 66 / 9 11 –22 00,	sc-ww@kevag.de
- Herr Dietmar Sturm	0 26 66 / 9 11 –21 32,		
- Herr Arnold Diel	0 26 66 / 9 11 –21 31,		
- Herr Jürgen Zagrodnik	0 26 66 / 9 11 –21 33		

Gasversorgung:
Rheingas GmbH, Marco Heinz
Karl-Sassmannweg 21, 57076 Siegen
Tel.: 0 271 /4852938, Fax: 0 271 / 4852953, heinz.rheingas@t-online.de

Telefon - Neuanschlüsse:

Deutsche Telekom	Bauherrenbüro Gießen
Tel. 0 800 330 1000	Tel. 0 64 1 / 963 70 77

Adressen / Ansprechpartner

Ortsgemeinde Mähren		**Brückenstrasse 5** **56459 Mähren**
Ortsbürgermeister	Volker Solbach	0 64 35 / 2382

Verbandsgemeindeverwaltung Wallmerod	0 64 35 / 508 -0	**Gerichtsstraße 1** **56414 Wallmerod**
Bauabteilung:		
- Abteilungsleiter	(Herr Mario Steudter)	0 64 35 / 5 08 - 30
- Bauanträge	(Herr Manfred Hehl)	0 64 35 / 5 08 - 37
- Bauleitplanung	(Herr Stephan Müller)	0 64 35 / 5 08 - 31
- Erschließungsbeiträge	(Herr Mario Steudter)	0 64 35 / 5 08 - 30
- Fax	0 64 35 / 5 08 - 76	
- E-Mail	**poststelle@wallmerod.de**	

Verbandsgemeindewerke Wallmerod		**Gerichtsstraße 1** **56414 Wallmerod**
- Werkleiter	(Herr Heinz Becker)	0 64 35 / 5 08 51
- Wasseranschlüsse	(Herr Jürgen Quirmbach)	0 64 35 / 5 08 50
- Kanalanschlüsse	(Herr Jürgen Noll)	0 64 35 / 5 08 54
- einmalige Beiträge	(Herr Heinz Becker)	0 64 35 / 5 08 51
- Anschlußkosten	(Herr Heinz Becker)	0 64 35 / 5 08 51
- Fax	0 64 35 / 5 08 76	
- E-Mail	**poststelle@wallmerod.de**	
- Internet:		

Kreisverwaltung des Westerwaldkreises		**Peter-Altmeier-Platz 1** **56410 Montabaur**
- Private Bauvorhaben	(Herr Andreas Blitzko)	0 26 02 / 1 24 - 3 68
- Gewerbliche Bauvorhaben	(Herr Jürgen Haas)	0 26 02 / 1 24 - 3 63
- Fax	0 26 26 / 1 24 – 5 10	
- E-Mail	**kreisverwaltung@westerwaldkreis.de**	
- Internet:	**http://www.westerwaldkreis.de**	

Bezirksschornsteinfegermeister		**Christof Kegler** **Am Haseberg 17**
- Telefon	0 64 35 / 28 15	**56 414 Herschbach**
Bau – Berufsgenossenschaft		**Postfach 60 01 12**
- Telefon	0 69 / 47 05 – 0	**60 331 Frankfurt**
- Fax	0 69 / 47 05 – 5 55	
Katasteramt Westerburg (Lagepläne, Auskünfte aus dem Liegenschaftsbuch, etc.) (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)		**Bahnhofstraße 33** **56 457 Westerburg**
- Telefon	0 26 63 / 9 81 – 0	
- Fax	0 26 63 / 9 81 – 1 50	

Eigene Notizen:

Eigene Notizen:

Eigene Notizen:

Eigene Notizen: