# Gebäude Umnutzen und Modernisieren

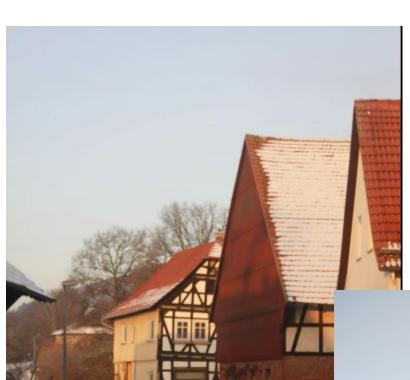
Wie gehe ich als Bauherr konkret vor?



Fachbereich Technische Verwaltung

















#### Baurecht

#### Planungsrecht:

Bundesbaugesetz (BauGB) regelt Planungsverfahren

Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt Zuweisung zu Baugebieten

und den möglichen Nutzungen

Wird von den Gemeinden und den Städten ausgeübt

#### **Bauordnungsrecht:**

Landesbauordnungen, hier: regelt die technische Umsetzung

Hessische Bauordnung (HBO)

Energieeinsparverordnung

Brandschutz

Wird von der Bauaufsicht (in der Regel beim Landkreis) ausgeübt

#### **Denkmalrecht:**

Hessische Denkmalschutzgesetz regelt den Umgang mit Denkmälern

Wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde (in der Regel bei den Bauaufsichten angesiedelt) ausgeübt, nach Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen als beratende Fachbehörde

#### Satzungen:

Gestaltungssatzungen regeln Örtliche Details

Wird von den Gemeinden und den Städten ausgeübt







Aus dem BauGB kommt das Baurecht:

§ 33 BauGB: Baurecht durch einen Bebauungsplan, der die Einzelheiten regelt. Er setzt die Art der Nutzung und die mögliche Ausnutzung fest. Er kann gegebenenfalls gestalterische Punkte festsetzen.

§ 34 BauGB: Bauen und Nutzung wie in der Umgebung. Die vorhandene Bebauung setzt die Norm für die Größe des Vorhabens fest. Trifft oftmals auf alte Dorfkerne zu.

§ 35 BauGB: Bauen im Außenbereich. Ist nur für privilegierte Vorhaben zulässig. Zulässigerweise errichtete Gebäude können Bestandsschutz haben.

Eine Einschätzung ist zumindest über den Flächennutzungsplan der Gemeinde zu erhalten.







Problematik §35: Streuhöfe in der Rhön, Forsthäuser, Mühlen oder Einzelgehöfte



Sichtung und Vervollständigung der Unterlagen

Was habe ich an Plänen, Bildern und Informationen







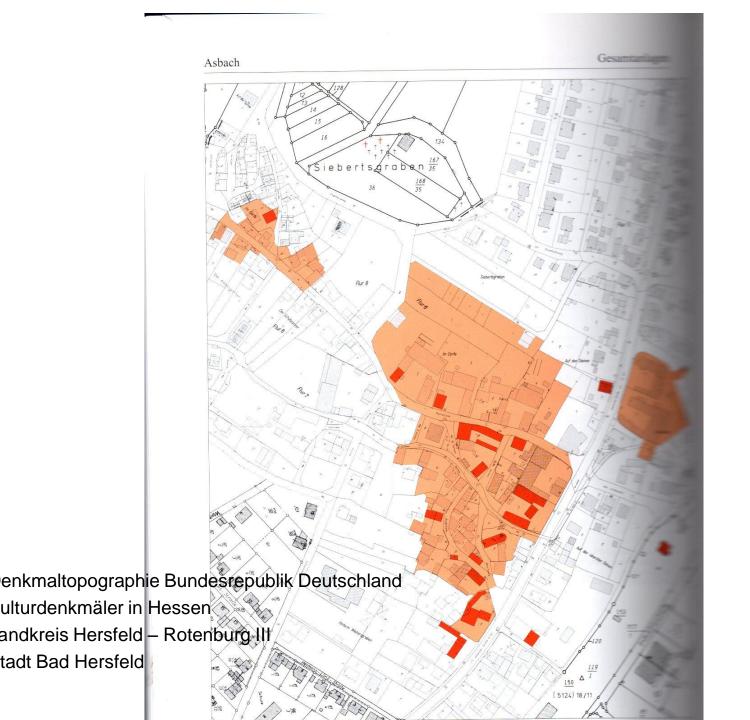
Sichtung und Vervollständigung der Unterlagen

Was habe ich an Plänen, Bildern und Informationen

Klärung ob mein Objekt dem Denkmalschutzunterliegt

Denkmaltopographie
Termin mit der Unteren Denkmalschutzbehörde







Sichtung und Vervollständigung der Unterlagen

Was habe ich an Plänen, Bildern und Informationen Besorgung von Auszügen des Flächennutzungsplanes und Gegebenenfalls Bebauungspläne und/oder Satzungen

Klärung ob mein Objekt dem Denkmalschutzunterliegt

Denkmaltopographie
Termin mit der Unteren Denkmalschutzbehörde

Erstellung von Bestandsunterlagen

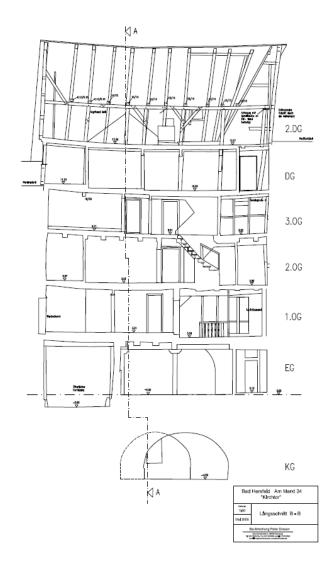
Einfaches Aufmaß
Fotodokumentation
Kontrolle vorhandener Bauzeichnungen
Gegebenenfalls Erstellung eines Bauaufmaßes
Klärung der Baugeschichte



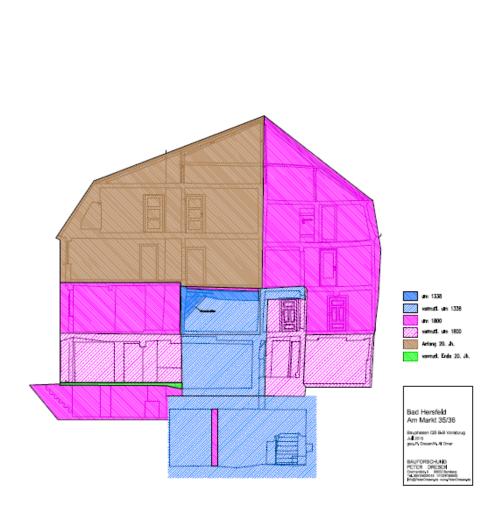














Sichtung und Vervollständigung der Unterlagen

Was habe ich an Plänen, Bildern und Informationen Besorgung von Auszügen des Flächennutzungsplanes und Gegebenfalls Bebauungspläne und Satzungen

Klärung ob mein Objekt dem Denkmalschutzunterliegt

Denkmaltopographie
Termin mit der Unteren Denkmalschutzbehörde

Erstellung von Bestandsunterlagen

Einfaches Aufmaß
Fotodokumentation
Kontrolle vorhandener Bauzeichnungen
Gegebenenfalls Erstellung eines Bauaufmaßes
Klärung der Baugeschichte

Klärung von Artenschutz







## Klärung von Förderung

- Dorferneuerung
- Leaderförderung
- Denkmalschutz
- Steuerabschreibung
- Energetische Sanierung





Erstellung der Planung

Aufstellung einer Kostenschätzung

Nutzung einer Energieberaters

Einholen der erforderlichen Genehmigungen









In der Beratung und Abstimmung liegt die Stärke.

Eine gute Idee entwickeln

Auch mal neue Wege vorschlagen

Dann gelingt Ihr Vorhaben

