

# Bauen im Landkreis

## Ihre Ansprechpartner im Landkreis Mittleres Erzgebirge

Markt 7  
09496 Marienberg

Dezernat IV – Umwelt und Bau

	<b>Telefon-Nr.</b>
Dezernent Herr Kolbe	0 37 35/6 01-1 63
Baurechtsamt	
Amtsleiter Herr Hartenberger	6 01-6 14
SG Bauplanungsrecht	
SGL Herr Lehmann	6 01-6 20
SG Bauordnungsrecht (untere Bauaufsichtsbehörde)	
SGL Herr Voß	6 01-6 17
SG Besondere Bauverwaltung	
– Denkmalschutz	
– Wohnungsbauförderung	
SGL Frau Grämer	6 01-6 28
SG Wasserrecht (untere Wasserbehörde)	
SGL Frau Kegel	6 01-6 39

## Weitere Ansprechpartner betr. Stellungnahmen zum Bauen

Amt für Umwelt- und Naturschutz

	<b>Telefon-Nr.</b>
Amtsleiter Herr Pechfelder	0 37 35/6 01-1 52
SG Immissionsschutz/Abfallrecht	
SGL Frau Zschammer	6 01-1 71
SG Naturschutz	
SGL Herr Stockmann	6 01-1 55
Amt für Raumordnung/Regionalplanung	
SGL Frau Fleischer	6 01-1 72
Ordnungsamt SG Gewerberecht	
SGL Herr Flemming	6 01-6 56
Verkehrsamt SG Straßenverkehrsrecht	
SGL Herr Simon	6 01-5 34
Lebensmittelüberwachung und Veterinäramt	
SGL Herr Dr. Richter	6 63-5 06
Kreisbrandmeister	
Herr Ackermann	6 01-6 73

## Öffnungszeiten

Dienstag	8.00 – 11.30 u. 13.00 – 17.30 Uhr
Donnerstag	8.00 – 11.30 u. 13.00 – 17.30 Uhr

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bauen im Landkreis	
• Ihre Ansprechpartner	1
• Das Baurecht	4
• Denkmalschutz	9
• Wohnungsbauförderung	13
Ihr Baugrundstück	17
Das Bauvorhaben	24
Die Baugenehmigung/Bauanzeige	36
Besonderheiten beim Bauen	40
Abwasserzweckverbände	47
Der Bau ist fertig	49
Begriffe beim Planen und Bauen	50



**ERSCHLIESSUNG-  
SANIERUNG-  
ENTWICKLUNG GMBH**

**Am Gräbel 2  
09405 Zschopau**

**Tel. (03725) 34820  
Fax (03725) 348212**

**Internet: <http://www.zeseg.de>  
Email: [zeseg@mek-online.de](mailto:zeseg@mek-online.de)**



## Unsere Leistungen:

- Tiefbau, Wegebau, Pflasterarbeiten
- Trockenbau, Dämmarbeiten und Einbaumöbel nach Kundenwunsch
- Komplexe Gebäuderekonstruktion, Um- und Ausbauleistungen
- Gebäudeentkernung u. Abbrüche
- Eigenheime mit variabler Gestaltung



**TIEFBAU-CENTER**  
**erfahren**



**zuverlässig**



**vielseitig**



**AUSBAU-CENTER**  
**flexibel**





# LICHT & KRAFT

## Elektroanlagen

Lauterbacher Straße 1 · PF 70 · 09496 Marienberg

Installation  
Lauterbacher Straße 1

- Beratung und Planung
- Elektroinstallation
- Mittelspannungsanlagen bis 20 kV
- Hauskommunikationsanlagen
- Wohnhausinstallation
- Alarmanlagen
- Küchentechnik
- Einbaudecken

Tel.: (0 37 35) 91 21 - 0

Fax: (0 37 35) 91 24 49

e-mail: Licht-Kraft.GmbH@t-online.de

Verkauf  
Markt 4

- elektrische Haushaltsgeräte
- Lampen, Beleuchtungskörper
- Raumheizkörper
- Warmwassergeräte
- Reparatur elektrischer Geräte
- Einbauküchen
- Servicedienst
- Ausleihdienst

Tel.: (0 37 35) 91 21 53

Fax: (0 37 35) 91 21 60



# SWING & CUT

SWING Tiefbau GmbH  
Außenanlagen, Landschaftsbau, Abbruch, Tiefbau



Am Richterweg 10  
09518 Großbrückerswalde

Tel.: (0 37 35) 91 20-0  
Fax: (0 37 35) 9 00 62



# Raiffeisen BHG Waldkirchen



Telefon: 0 37 25/29 01-0

Mit den Märkten in:

<b>Lengefeld</b>	<b>Herold</b>	<b>Scharfenstein</b>
Augustusb. Str. 26	Am Kalkwerk	Im Grund 1
☎ 03 73 67/22 70	☎ 03 72 97/22 27	☎ 0 37 25/7 72 12

Fachmarkt für **B**au, **H**aus und **G**arten



Freiberger Str. 18,  
Lengefeld OT Heinzbank  
09429 Hilmersdorf  
Tel. 037369 / 888 21 u. 22, Fax 888 23

**VOLKER UHLIG**  
UNIVERSALVERTRIEB & TRANSPORT

Logistik  
im Bitumen-,  
Holz- und  
Kühltransport



# Das Baurecht

## Das Baurecht

Die folgenden Erläuterungen sollen Ihnen das Thema näherbringen.

Ein Bauherr, der nicht über Branchenkenntnisse verfügt, sieht sich zunächst mit einer Flut von Bestimmungen konfrontiert, die kaum überschaubar scheinen.

Zu oft werden deshalb Genehmigungen vergessen oder es liegen den Behörden unzureichende Unterlagen vor, was wertvolle Zeit und letztlich Geld kostet.

Das muss nicht sein.

Im Prinzip gilt es, ein paar wichtige Regeln zu befolgen. Dabei will die Broschüre helfen.

Grundsätzlich unterscheidet man beim Baurecht nach

- dem Bauplanungsrecht und
- dem Bauordnungsrecht.

Das Bauplanungsrecht ist im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt; es klärt, was wo gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht hingegen sagt, wann und vor allem wie gebaut werden darf, regelt also die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Dieses Recht finden Interessenten ausführlich in der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).

Damit man also bauen darf, bedarf es der Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht sowie sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die Ihnen hiermit im Überblick vorgestellt werden sollen.

## Das Bauplanungsrecht

Beim Bauplanungsrecht lassen sich zwei Phasen unterscheiden:

- die vorbereitende Bauleitplanung:
  - Flächennutzungsplan
- die verbindliche Bauleitplanung:
  - Bebauungspläne
  - Vorhaben- und Erschließungspläne
  - Satzungen nach Baugesetzbuch

Bauleitplanung ist verfassungsrechtlich begründete Planungshoheit der Gemeinden. Diese sind verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist.

Der Gemeinderat ist also zuständig für die Verabschiedung von Flächennutzungsplan, Satzungen über Bau-, Vorhaben- und Erschließungspläne und weiterer Satzungen im eigenen Wirkungskreis (z. B. Klarstellungs-, Entwicklungs-, Ergänzungs-, Außenbereichs-, Gestaltungssatzungen).

Die Bauleitpläne bedürfen allerdings der Genehmigung der übergeordneten Behörde. Für den Regierungsbezirk Chemnitz im Freistaat Sachsen ist diese das Regierungspräsidium in Chemnitz.

Den Zweck der Bauleitplanung kennzeichnen die Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB.

## Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst in der Regel das gesamte Gemeindegebiet. Er beschränkt sich auf die Grundzüge der Nutzung der Flächen, § 5 (1) Satz 1 BauGB. Für den Flächennutzungsplan ergibt sich kein Rechtsanspruch für den einzelnen. Er dient der Selbstbindung der Gemeinde. Aus dem Flächennutzungsplan wird konkretes Baurecht durch verbindliche Bauleitpläne abgeleitet.

Was das Vorgehen für die Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes anbetrifft, insbesondere die Beteiligung der Bürger und Behörden, so gleicht dies dem im folgenden erläuterten Bebauungsplanverfahren.

## Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist durch die Gemeinde aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und legt die verbindlichen Nutzungsmöglichkeiten für Teilbereiche der Gemeinde fest, zum Beispiel Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung und Gemeindebedarf.

Über die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung können Bedenken, Anregungen und Hinweise in die Planentwürfe eingebracht werden. Nach Prüfung und Abwägung aller fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird der Bebau-

# Das Baurecht

ungsplan vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und dem Regierungspräsidium in Chemnitz zur Genehmigung vorgelegt. Mit Bekanntgabe der Genehmigungserteilung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sind nun verbindlich. Der Bebauungsplan kann jederzeit von den betroffenen Bürgern eingesehen werden.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes kann zur Neuordnung des Grund und Bodens eine Baulandumlegung erforderlich werden. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesen und das restliche Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Oft wird nun bereits mit der Erschließung, das heißt, mit dem Verlegen der Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telefon) und dem Straßenausbau begonnen, damit möglichst rasch die Realisierung der vorgesehenen Planung vollzogen werden kann.

## Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und

Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planung und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) verpflichtet (Durchführungsvertrag). Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten, soweit nicht § 12 BauGB besondere Regelungen trifft, die allgemein für Bebauungspläne geltenden Vorschriften.

## Das Bauordnungsrecht

Die sächsische Bauordnung umfasst das gesamte Bauordnungsrecht und regelt, wie gebaut werden kann. Nach der Sächsischen Bauordnung sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, instand zu setzen und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Sie müssen ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände zu benutzen sein. Die Sächsische Bauordnung sowie dazu erlassene Anordnungen enthalten die gesetzlichen Forderungen, die das Vorgenannte sicherstellen.

Die Sächsische Bauordnung regelt des weiteren das Genehmigungsverfahren sowie Sicherheit und Ordnung des Bauvorgangs.

# Branchenverzeichnis

## Liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

### Branche

Abwasserzweckverband	Seite	38
Agrar- und Baustoff-Service		34
AQUA MARIEN		7
Arbeitsförderung		44
Architekten		20
Architektenbüro		20, 26
Architekturbüro		20, 22, U3, U4
Bau + Garten Fachmarkt		34
Bau- und Möbeltischlerei		42
Bau, Haus und Garten		3
Baubetreuung		26
Baufinanzierung		14, 19
Baugeschäft		26
Bauleitung und Bauüberwachung		12
Bauleitung		26
Baumaschinenvermietung		39

*Leben heißt Bauen  
Bauen heißt „Glück auf“*



**Bauunternehmen GmbH „Glück auf“**

An den Kirchen 7 · 09496 Marienberg OT Lauterbach  
Telefon 0 37 35 / 2 28 74 · Fax: 0 37 35 / 2 28 79

Ihr Partner für:

- Rohbau
- Ausbau
- Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten
- Putzarbeiten
- Estrich, Trockenbau
- Abbrucharbeiten aller Art
- Schlüsselfertigbau für Eigenheime



**TREPPEN  
& GELÄNDER  
AUS HOLZ**

**Tischlerei DKS**

**Drechsler Klemm  
Schmiedel GbR**

Holztreppe · Treppengeländer  
kompletter Innenausbau

Seilergasse 4 · OT Dittersdorf  
09439 Amtsberg

☎/Fax (03 72 09) 44 50



**Bau und Bautischlerei GmbH Weißbach**

- Trockenbau
- alle Holzarbeiten
- Innenausbau
- Verkauf + Montage von Kunststoff- und Holzfenstern
- Schlüsselfertig bauen



- Neubau und Reparaturen jeder Art am Bau
- Bauwerksabdichtung und Sanierung
- Fassadenvollwärmeschutz
- Wintergärten

Zschopauer Straße 10 · 09439 Amtsberg / OT Weißbach  
Telefon 0 37 25 / 2 28 37 · Telefax 0 37 25 / 34 10 69

<http://mon.de/ch/bub-gmbh>

**Schwarzwassertal**  
**Sägewerk & Holzbau GmbH**



Unser Lieferumfang – Leistungsangebot

- Bau- und Konstruktionsholz bis 12 m Länge
- Holz für Innenausbau und Hobelware
- Holz für industrielle Weiterverarbeitung
- Gartenzaun bzw. Zaunmaterial aus gehobelten Latten - auch halbrund - und Riegel in verschiedenen Höhen und Längen

Amtsseite Kniebreche 1 · 09496 Pobershausen  
Telefon (03 73 63) 72 51 und 41 52 · Telefax (03 73 63) 41 51

# Branchenverzeichnis

Branche	Seite	Branche	Seite
Bauplanung und Bauüberwachung für Tief- und Hochbau	23	Edelputz- und Terrazzokörnungen	34
Bauplanung und Wertermittlung	26	Elektrofachhandel	3
Bauplanung	20, 26, U4	Elektroinstallation	3, 38, 39, 44
Bauplanungs- und Statikbüro	22	Fassadenbau	30
Bausparkasse	12	Fenster- und Fassadenbau	39
Baustatik	22	Fenster und Türen	11, 30, 42
Baustoffe	52	Fertighäuser	44
Baustofffachhandel	11	Fußböden	10
Baustoff-Fachhandel	34, 35	Garten- und Landschaftsbau	10, 34
Baustoffhandel	3	Gartengeräte	34
Baustoffrecycling	35	Gärtnerei	35
Bautenschutz	42	Gerüstbau	42
Bautischlerei	6	Grundstücksbewertung	14
Bauträger und Planung	14	Haus- und Grundstücksverwaltungen	14, 15
Bauüberwachung	23	Heizung – Sanitär – Klima	38, 39
Bauunternehmen	2, 6, 14, 31, 39, 42, 46	Heizung und Bäder	10
Bauvermessung	27	Heizung, Sanitär- und Lüftungsbau	10
Beton Fertigteilwerk	48	Hochbau und Städteplanung	20
Büromöbel	11	Holz- und Bautenschutz	39
Dachdecker	42	Holzbearbeitung	6
Dachdeckerei	42	Immobilien und Hausverwaltung	12
Denkmalpflege	22, 31	Immobilien und Verwaltung	15
		Immobilien	2, 14



<http://www.aquamarien.de>

Email: [AQUAMARIEN@t-online.de](mailto:AQUAMARIEN@t-online.de)



Fax: 03735-680837  
Tel.: 03735-68080  
Am Lautengrund 5  
09496 Marienberg

*Kaskade – Warmbecken  
aufregende Wasserrutschen  
gigantische Wellen im Wellenbecken  
Wärmegrotte zum erholsamen  
Inhalieren  
Erlebnisaußenbecken &  
Soleaußenbecken  
großer Saunapark mit  
verschiedenen Saunen  
Gastronomie*



**täglich geöffnet –  
10.00-22.00 Uhr**

# Branchenverzeichnis

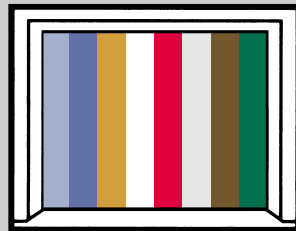
Branche	Seite	Branche	Seite
Immobilienvermittlung	U2	Planungsbüro für Heizung-Klima-Sanitär	23
Ingenieurbüro für Bauplanung	22	Planungsbüro	23, 26, 39
Ingenieurbüro für Bauwesen	23	Rechtsanwälte	18, 19
Ingenieurbüro	20, 22, 23, 26	Recycling	35
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen	22	Renovierung	44
Innenarchitektur	22	Rohrreinigungsdienst	38
Insektenschutz	42	Sachverständige	26
Isolierglas und Glashandel	11	Sachverständigenbüro für Brandschutz	23
Kalkwerke	34	Sägewerk	6
Kommunikations- und Alarmsysteme	39	Sanitär – Heizung – Lüftungstechnik	38
Kommunikations- und Informationstechnik	26	Sanitär- und Heizungstechnik	38, 39
Kompostierung	35	Schädlingsbekämpfung	39
Kreditinstitute	U2	Schlüsselfertiges Bauen	6, 31
Küchen	11	Solo-Motorsäge	34
Kunststoffrecycling	10	Sonderbau – Insektenschutz	42
Landschaftsgestaltung	3, 35	Städtebau	20
Licht – Kraft und Wärme	44	Stadtwerke	7
Metallbau	8, 34	Stahlbau	34
Natursteine	10	Steuerberatung	19
Olbernhauer Glas	11	Straßen- und Tiefbau	31
Parkett	10	Stromversorgung	38
PKW-LKW-Anhänger aller Art	8	Strukturentwicklung	44
Planungsbüro für Bauwesen	23	Tiefbau	3, 39

## Farbige Aussichten für Garagentore!

Normstahl-Garagentore ohne  
Aufpreis in Taubenblau, Stahlblau,  
Ockerbraun, Weiß, Rubinrot,  
Lichtgrau, Braun und Grün



Tore • Türen • Antriebe



### Ihr Tormann – Fuhrmann

Metallbau Fuhrmann

Leubsdorfer Str. 11 · 09579 Borstendorf

☎ 03 72 94/12 72 · Fax 03 72 94/9 69 83

www.ihr-tormann.de · E-Mail: ihr-tormann@t-online.de

*Von der Beratung bis zum eingebauten Tor!*

PKW- & LKW-Anhänger aller Art!

Ihr Fachberater



## Normstahl bringt Farbe an die Garage

Manche Dinge sind auch in Schwarz-Weiß faszinierend, aber stellen Sie sich Ihr Haus einmal in Farbe vor!

Dabei muß nicht einmal immer gleich ganz tief in den Farbtropf gegriffen werden. Häufig reichen auch gezielt eingesetzte Akzente, um ein Haus in ein Heim mit einem eigenständigen Charakter zu verwandeln, das in der Umgebung positiv auffällt und nicht negativ aus der Rolle tanzt.

Schon farbige Fensterrahmen, Eingangstüren und Garagentore wirken Wunder. Allerdings: Garagentore sind *in der Regel nur in Weiß und Braun* zu haben.

Jetzt nicht mehr: Ab 1. Oktober gibt es bei Normstahl nahezu alle Garagentore – unabhängig von Größe und Modell – in 8 Standardfarben (neben weiß und braun auch taubenblau, stahlblau, ockerbraun, lichtgrau, rubinrot und grün) – alle zum jeweils gleichen Preis.

Bewußt hat der Hersteller bei der Auswahl die neuen Farbtrends in der Gebäudegestaltung ebenso aufgegriffen wie die Standardfarben von Fenster- und Türenherstellern.

Ein preisgünstiger Weg für Hausbesitzer, die ihr neues Garagentor auf das Erscheinungsbild ihres Hauses abstimmen möchten. Bei der einbrennlackierten Beschichtung der Stahlblech-Beläge kann auf das ansonsten übliche Nachlackieren verzichtet werden. Pflegeleichte, glatte Oberflächen und auch bei nachhaltigem Witterungseinfluß kein Ablättern des Lackes: Diese Tore sind auch nach Jahren noch ein strahlend schöner Anblick.



# Der Denkmalschutz

## Grundsätze

Das „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen“ vom 3. März 1993 – Sächsisches Denkmalschutzgesetz – regelt den Umgang und die Verfahrensweise mit Kulturdenkmalen.

Ein Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde (im Regelfall die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt):

1. wiederhergestellt oder instandgesetzt werden,
2. in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert oder beeinträchtigt werden,
3. mit An- oder Umbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden,
4. zerstört oder beseitigt werden.

Jegliche Veränderungen an Denkmalobjekten, auch solche, die baurechtlich genehmigungsfrei sind und auch im Umgebungsbereich von Denkmalen, bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und/oder dem Landesamt für Archäologie durch die zuständige Denkmalschutzbehörde erteilt wird.

## Auskünfte

Wer als Eigentümer, Besitzer oder Bauunterhaltspflichtiger eines denkmalgeschützten Objektes eine Auskunft möchte, wende sich bitte an die untere Denkmalschutzbehörde im Dezernat IV (Umwelt und Baurecht) des Landratsamtes Mittlerer Erzgebirgskreis, Tel. 0 37 35/6 01-6 25, -6 26, -6 27, -6 28.

## Beratungen

Wünschen Sie eine Beratung in denkmalpflegerischen Fragen, so können Sie sich stets an die Mitarbeiter der unteren Denkmalschutzbehörde wenden. Da bei allen Maßnahmen aus fachlicher Sicht das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landesamt für Archäologie des Freistaates Sachsen mit einbezogen wird, sollte rechtzeitig vor Planungsbeginn der Kontakt mit der unteren Denkmalschutzbehörde gesucht werden.

Monatlich finden mit den Vertretern der Landesämter Objektbegehungen statt, wo konkret vor Ort gemeinsame Lösungswege gesucht werden, die dann in der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung ihren Niederschlag finden.

## Finanzhilfen

Finanzielle Hilfen kann es für Eigentümer von Kulturdenkmalen in Form von Zuschüssen und Steuervergünstigungen geben.

## Zuschüsse

Der Freistaat Sachsen gewährt auf Antrag, nach Maßgabe seiner Richtlinien und im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel, Zuschüsse für alle Maßnahmen, die der Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmalen dienen. Zuschüsse können auch von den Städten gezahlt werden, die über einen Fonds städtebaulicher Denkmalschutz verfügen. Zuschüsse müssen immer vom Eigentümer oder Bauunterhaltspflichtigen beantragt werden, sie werden nicht automatisch gewährt. Zuschüsse sind nur für den denkmalbedingten Mehraufwand möglich. Die Beantragung für Landesmittel erfolgt immer im laufenden Jahr für das folgende Jahr.

## Steuervergünstigungen

Neben den unterschiedlichsten Arten von Zuschüssen kommen den Eigentümern von Kulturdenkmalen eine Reihe steuerlicher Erleichterungen zugute. Näheres dazu klären Sie bitte mit Ihrem Steuerberater bzw. dem zuständigen Finanzamt.

## Grundsätzlich muss beachtet werden:

Mit allen Bau-, Reparatur-, Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten darf nicht vor der Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung und der Bewilligung eines beantragten Zuschusses begonnen werden. Eine Nachgewährung von Zuschüssen ist nicht möglich.

# Branchenverzeichnis

Branchenverzeichnis	Seite
Tischlerei	6
Transportbeton	52
Transporte	3
Treppenbau	6, 44
Trockenlegung	42
Unternehmensberatung	14
Vermessungsbüro	27
Vermietung von Baumaschinen	39
Versicherungen	12
Wintergärten	11
Wohnungs- und Grundstücksverwaltung	15
Wohnungsbaugenossenschaft	15
Wohnungsbaugesellschaft	15
Wohnungsgenossenschaft	15
Zimmerei	31, 44

U = Umschlagseite

# ...renommierte Firmen



**Reluma**  
Definitive Kunststoffprodukte  
für den Wasser- und Erdbau /  
Garten- und Landschaftsbau

Tel.: +49 (0) 37369 1360  
Fax : +49 (0) 37369 13666  
e-mail: reluma@t-online.de

Unsere Palisaden, Bänke,  
Spundwände, Tische, Poller  
Absperrungen, Stege... sind:

- verrottungsfrei
- wartungsfrei
- hoch belastbar
- form- und farbstabil
- elastisch

**Bahnhofstraße 32a**  
**09518 Streckewalde**



**Natursteinwerke**  
**Zöblitz**  
Aktiengesellschaft

Freiberger Straße 18  
09517 Zöblitz  
Telefon (03 73 63) 73 04  
Telefax (03 73 63) 72 96  
Internet:  
<http://www.serpentin.de>

*Wir fertigen und liefern  
in Marmor und Granit:*

- Fensterbänke
- Bodenplatten
- Treppenstufen
- Verblender
- Geschenkartikel aus  
Zöblitzer Serpentin  
und vieles mehr

*Unsere Ausstellung und  
Verkauf sind geöffnet*  
Mo. bis Fr. von 7 - 18 Uhr

**PARKETT-Service**  
Musterausstellung  
Fachgeschäft

**UWE ARNOLD**  
Meisterbetrieb der Innung



*Parkett  
wird alt  
aber nie  
altmodisch*

**Leistungen unseres  
Handwerksbetriebes:**

- \* Verlegen von Stab/Mosaik/10mm/  
Fertigparkett/Dielung und  
Holzpflaster
- \* Fußbodenaufbauten  
Schüttung/Spanplatte
- \* Verlegen von Kork, PVC, Teppich  
und Laminatböden
- \* Schleifen und Versiegeln
- \* Parkett - Reparaturen - Pflege
- \* Treppenrenovierungen

**Wir freuen uns auf Ihren Besuch und beraten Sie gern**  
Hauptstr. 14a · 09434 Krumhermersdorf · Tel. 0 37 25/8 44 44 · Fax 8 44 40  
e-Mail: [parkett-service@.abo.freiepresse.de](mailto:parkett-service@.abo.freiepresse.de)

Und wieder eine Heizung von :



**TITAN Heizsysteme -  
auch Selbstbausätze**



**TITAN Heizsysteme GmbH**

Oberdorf 38, 09496 Marienberg, Tel./Fax 0 37 35/6 33 07, <http://www.titan-heizsysteme.de>

# stellen sich vor

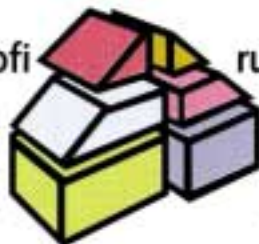
BayWa Baustoffe

Ihr BayWa Baustoff-Profi rund um den Bau.

Rohbau

Tiefbau

Ausbau



Baugeräte-Werkzeuge

Baumusterschau

Dienstleistung

Railfeisen BHG Marienberg eG  
 BayWa BHG Baustoffe  
 Gewerbegebiet „Am Federwerk“  
 Industriestraße 3  
 09496 Marienberg  
 Tel. (0 37 35) 91 00-0  
 Fax (0 37 35) 91 00-24



Ihr Partner vom Fach

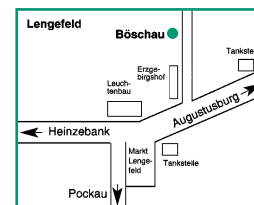
**BÜSCHAU**  
 Objektmöbel GmbH Lengfeld

Neunzehnhainer Weg 1  
 (August-Bebel-Weg)  
 09512 Lengfeld/Erzgebirge  
 Tel.: 03 73 67/27 26, 20 15, 20 16  
 Fax: 03 73 67/22 34



Wir planen und montieren für Sie  
**Küchen ab Werk**

Altmöbel- und  
 Geräteentsorgung



Besuchen Sie auch unsere Büromöbelfertigung



**SCHÖNHERR**  
 INNENAUSBAU  
 seit 1897

*Türen • Fenster • Wintergärten*

Olbernhauer Straße 7      Telefon/Telefax (03 73 67) 95 50  
 09509 Pockau/Erzgeb.      Telefax (03 73 67) 91 56



• Schilder aller Art • Verkehrszeichen •  
 • Siebdruck • Skiservice & Verkauf •

**SCHÖNHERR**  
**WERBUNG**

## Isolierglas aus Olbernhau

Olbernhauer Glas  
 Pech & Kunte GmbH

Dörfelstraße 11 · 09526 OLBERNHAU · Tel. 03 73 60/4 60 · Fax 03 73 60/7 33 87

– Isolierglas – Sicherheitsglas – Flachglashandel

- **Glastischplatten**  
 rechteckig, rund o. oval, in allen Dicken bis 19 mm
- **Spiegel**  
 mit Facette oder auch Lochbohrungen
- **Universal Duschkabinen**  
 aus Sicherheitsglas
- **Ganzglastüren**  
 mit sandgestrahlten Motiven



OLBERNHAUER



PECH&KUNTE GMBH



Verkaufsausstellung mit Schauwerkstatt

# Finanzierungsplanung und Versicherungen

## Festzinsgarantie bis zur letzten Rate - wo gibt's denn so was?

Sie möchten bauen, kaufen oder renovieren und sicher kalkulieren? Dann ist Debeka-Konstant - unser günstiges Darlehen in Verbindung mit einem Bausparvertrag - genau das Richtige.

Wir bieten Ihnen eine Baufinanzierung nach Maß, mit einer Zinsbindung von bis zu 30 Jahren.

Sprechen Sie mit uns.  
Wir informieren Sie gerne.

**Debeka**

Bausparkasse AG  
Ihre Baufinanzierungsbank  
Mit Sicherheit zu Ihrem Vorteil!

Geschäftsstelle Marienberg  
Zschopauer Str. 5 - 09496 Marienberg  
Tel. (0 37 35) 91 01 - 0



Die Debeka-Bausparkasse überzeugende Testergebnisse!

Capital 6/98, 5/98, 12/97	Finanztest 10/97 (Spezial), 9/97
------------------------------	-------------------------------------

**Debeka**  
Versichern • Bausparen

### Servicebüro's:

**Servicebüro Marienberg I**  
Katharinenstr. 5  
09496 Marienberg  
Tel. (0 37 35) 6 31 22

**Servicebüro Marienberg II**  
Alte Marienberger Str. 139  
09518 Großbrückerwalde  
Tel. (0 37 35) 21 94 53

**Servicebüro Olbernhau**  
Freiberger Str. 23  
09526 Olbernhau  
Tel. (03 73 60) 3 57 11

**Servicebüro Pockau**  
Flöhatalstr. 21  
09509 Pockau  
Tel. (03 73 67) 20 22

**Servicebüro Wolkenstein**  
Markt 3  
09429 Wolkenstein  
Tel. (03 73 69) 58 05

**Regionalleitung Zschopau**  
Rudolf-Breitscheid-Str. 29  
09405 Zschopau  
Tel. (0 37 25) 2 22 02

**Servicebüro Gornau**  
August-Bebel-Str. 13  
09405 Gornau  
Tel. (0 37 25) 34 14 38

**Servicebüro Leubsdorf**  
Hauptstr. 47  
09573 Leubsdorf  
Tel. (03 72 91) 6 74 38

## R+V VERSICHERUNG

### Sicherheit für den Bauherren

Mit der

- Bauleistungsversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauherrenunfallversicherung
- Bauhelferunfallversicherung
- Verbundenen  
Wohngebäudeversicherung  
(einschließlich der kostenlosen  
Feuerrohbaudeckung)

knüpft R+V ein Netz  
für Ihre Sicherheit!  
Schäden werden  
damit zwar nicht ver-  
mieden, aber deren  
finanzielle Folgen  
aufgefangen.

Generalagentur

**Elfi Hetze**

Versicherungsfachfrau (BWW)

Unterer Flöhaweg 8  
09526 Olbernhau  
Tel./Fax 03 73 60/7 10 03

E. Dietz  
Maklerdienste  
Bauleitung - Bauüberwachung  
Hausverwaltung

**Egon Dietz**

Steinberg 7  
09405 Gornau

Telefon 0 37 25 - 8 12 59  
Telefax 0 40 - 36 03 04 62 53  
Autotelefon 01 77 - 2 16 24 83

# Die Wohnungsbauförderung – wie hilft der Staat beim Bauen

Der Freistaat Sachsen hat durch umfangreiche Förderprogramme die Möglichkeit geschaffen, dass auch Familien mit einer vergleichsweise geringeren eigenen Ansparleistung in die Lage versetzt werden Wohneigentum zu schaffen.

Großer Wert wird auch auf die Kopplungsmöglichkeiten der Landesprogramme mit den Bundesfinanzhilfen gelegt, die an die Familienverhältnisse angepasste optimale Finanzierungsvarianten ermöglichen.

## Eigentumsprogramm des Freistaates Sachsen

Die Förderung erfolgt in Form eines zinsverbilligten Darlehens für die Laufzeit von 15 Jahren.

1999 wurde die Förderung um die Möglichkeit des Erwerbs einer Wohnung bzw. eines bestehenden Eigenheimes aus dem Bestand erweitert, so dass nunmehr folgende Vorhaben gefördert werden:

- Errichtung eines Eigenheimes
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aus- bzw. Umbau, durch Aufstockung oder Anbau
- Erwerb einer neu-, um- oder ausgebauten Eigentumswohnung oder eines neu-, um- oder ausgebauten Eigenheimes
- Wiedergewinnung eines Eigenheimes oder einer ETW (nicht bewohnbaren Wohnraum wieder zu Wohnzwecken herrichten)
- Erwerb einer dauerhaft bewohnbaren Wohnung oder eines dauerhaft bewohnbaren Eigenheimes aus dem Bestand, wenn mit deren Bau vor dem 3. Oktober 1990 begonnen wurde.

Als Vorgriff auf die nach dem Bau bzw. Erwerb des Wohnobjektes zu erwartende Eigenheimzulage können als interessante Finanzierungsbausteine wahlweise – das Tilgungsdarlehen (T8-Darlehen) oder – das Eigenheimzulagedarlehen (EZ-Darlehen) mit in den Finanzierungsplan einbezogen werden.

## Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Programme)

Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Frankfurt a.M. können für sich allein oder auch in Kopplung mit dem Landesprogramm beantragt werden.

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang vor allem folgende Programme:

- KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm
- KfW-Programm zur Förderung junger Familien
- KfW-Programm zur CO<sub>2</sub>-Minderung

Informationen erteilen dazu auch alle Hausbanken. Dort liegen auch die entsprechenden Antragsformulare bereit.

## Eigenheimzulage

Die Förderung des Baus und Erwerbs von selbstgenutzten Wohneigentum (Eigentumswohnung oder Eigenheim) wird durch das Eigenheimzulagengesetz geregelt (BGBl. Nr. 6 v. 31.01.1996). Der jährliche Förderungsbetrag beträgt für Neubauten 5 % der Herstellungs- oder Anschaffungskosten, höchstens aber 5.000,- DM, für Altbauten 2,5 % der Anschaffungskosten, höchstens aber 2.500,- DM.

Für Ausbauten und Erweiterungen beträgt die jährliche Förderung 2,5 % der hierfür aufgewandten Herstellungskosten, max. jedoch 2.500,- DM.

Die Kinderzulage beträgt jährlich für jedes Kind 1.500,- DM. Für spezielle Einbauten können weitere Zulagen gewährt werden.

Die Eigenheimzulage ist beim zuständigen Finanzamt des Landkreises mit den dort erhältlichen Formularen zu beantragen.

# Wohnungsbauprobleme wir helfen Ihnen!

## Karl - Heinz Steiger *Immobilien*service

Wolkensteiner Straße 11 > Gewerbeimmobilien  
 Postanschrift: Postfach 77 > Baulandbeschaffung  
 09492 Marienberg > Finanzierungsberatung  
 Telefon 0 37 35 / 6 31 13 > Behördengänge  
 Telefax 0 37 35 / 6 31 14 > Verwaltung

## Sachverständiger für Grundstücksbewertung Dipl.-Kfm. J. Lorenz

- Wertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke
- Reparaturrückstauschätzungen
- Unternehmensberatung im Baubetrieb

Deutscheinsiedel Tel./Fax: 03 73 62 / 7 61 09  
 Deutscheudorfer Str. 07 09548 Deutschneudorf



**Kirsch**  
**Immobilien**



Jürgen Kirsch  
 Waldrand 33  
 09526 Olbernhau

Tel.: 037360 / 35608  
 037360 / 72477  
 Fax: 037360 / 72430

Seit 1982

## Servicecenter für Baufinanzierungen Klaus Streu

09496 Marienberg, Scheffelstr. 12, Tel. (0 37 35) 6 27 26, Fax 6 27 93

- *Alle wohnwirtschaftlichen Finanzierungen*
- *Beantragung Fördermittel SAB*
- *Finanzierungen über KfW-Programm*
- *Immobilien*
- *Versicherungen*



Termine nach  
Vereinbarung

**Schwäbisch Hall**

<http://home.t-online.de/home/Klaus.Streu/Streu.htm>

## Überregional und zuverlässig HDM Immobilien-Partner GmbH

### Wolfgang Ducke

Büro Marienberg  
 Zschopauer Straße 5  
 09496 Marienberg  
 Tel.: 0 37 35/6 41 98  
 Fax: 0 37 35/26 66 11

### Ina Uhlig

Büro Flöha  
 Augustusburger Str. 31  
 09557 Flöha  
 Tel./Fax: 0 37 26/71 00 30  
 Autotelefon: 01 71/772 55 34  
 e-mail: WDUcke@t-online.de e-mail: IUhlig@-tonline.de  
 Internet-Zugang: <http://www.twt-baudienst.com>



Immobilien  
 Vermittlung  
 Beratung  
 Vertrieb

# Wir erfüllen Bauherrenwünsche

unkompliziert

schnell

individuell



Verwaltungs GmbH & Co.  
 Bauträger- und Planungs KG

- \* Planungs- und Architektenleistungen für Hoch- und Tiefbau
- \* Ein- und Mehrfamilienhäuser
- \* Eigentumswohnungen

- \* Hoch- und Tiefbau
- \* Putzarbeiten
- \* Sanierungen

Fleischerstr. 1 · 09496 Marienberg

**propec GmbH**

Tel. 0 37 35/21 94 01 · Fax: 0 37 35/21 94 09

Tel. 0 37 35/21 94 10 · Fax: 0 37 35/21 94 09



## Johanna Wagner

Wohnungs- und Grundstücksverwaltung

Betriebskostenabrechnung oder Mieterhöhungsverlangen, sowie allen anderen Schriftverkehr mit Ihren Mietern übernehme ich für Sie, bis zur kompletten Hausverwaltung.

Flöhatalstraße 24  
09509 Pockau

Telefon 03 73 67 / 98 33  
Telefax 03 73 67 / 8 23 18



## Wohnungsbaugenossenschaft

» Glück auf « Olbernhau eG.

- Verwaltung des Genossenschaftsbestandes
- Private Hausverwaltung
- Wohneigentumsverwaltung
- Dienstleistungen im Buchhaltungsbereich für umliegende Genossenschaften

August-Bebel-Straße 10 · 09526 Olbernhau  
Telefon 03 73 60 / 7 24 38 · Telefax 03 73 60 / 3 51 92

## Wohnungsbaugesellschaft mbH

Schöner Wohnen  
im Erzgebirge

## Großrückerswalde

Am Richterberg 6 · 09518 Großrückerswalde  
☎ 03735/64055 · Fax 03735/64054

## Wohngebiet „Alte Straße Großrückerswalde“

- noch freie Grundstücke zum Preis von DM 98/m<sup>2</sup>
- kein Verkehr im Nahbereich
- Blick auf den Erzgebirgskamm
- evang. Mittelschule in unmittelbarer Nähe



## Olbernhauer Gebäude- und Wohnungsgesellschaft mbH

- Vermietung
- Verwaltung
- Projektierung
- Baubetreuung
- Umfassendes Wohnungsangebot

Grünthaler Straße 30 (Rathaus) · 09526 Olbernhau  
Telefon 03 73 60/745-0 · Telefax 03 73 60/745 17  
e-mail: GEBAEUDE-GMBH.OLB@t-online.de

## Wohnungsgenossenschaft „Glück Auf“ eG Marienberg

Lindenstraße 50 – 09496 Marienberg – Telefon (0 37 35) 91 92-0



gut und sicher  
wohnen

### Vermietung von Wohnungen / Gewerberaum und Verkauf von Eigentumswohnungen in Marienberg und Zöblitz

z.B. 3-Zimmerwohnung ab 53 m<sup>2</sup>, ab 390 DM / Monat + NK  
z.B. 4-Zimmerwohnung ab 70 m<sup>2</sup>, ab 495 DM / Monat + NK  
Wohnungen saniert, modernisiert, bezugsfertig renoviert,  
weitere aktuelle Angebote auf Anfrage.

Angebote auch im Internet: <http://home.t-online.de/home.wg-marienberg>

# Die Wohnungsbauförderung – wie hilft der Staat beim Bauen

## Mietwohnungsbauprogramm des Freistaates Sachsen

Die Förderung erfolgt in der Regel in Form von zinsverbilligten Darlehen, die aus Landes- und Bundesmitteln im Zins subventioniert werden.

Das Programm ist gegliedert in die Schwerpunkte:

### – Sanierung von Mietwohnungen

In Abhängigkeit von den Bau- bzw. Sanierungskosten gibt es spezielle Teilprogramme.

Gemeinsam ist allen Teilprogrammen, dass grundsätzlich immer die Verbindung mit den KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm hergestellt werden muss.

### – Wiedergewinnung von Mietwohnungen

Gefördert werden Baumaßnahmen

- zur Wiedergewinnung (unbewohnbaren Wohnraum wieder zu Wohnzwecken herrichten)
- zum Aus- und Umbau (noch nicht zu Wohnzwecken geeigneten Raum zu Wohnzwecken herrichten)
- zur Erweiterung (Aufstockung oder Anbau)

Die Förderung erfolgt in Form eines zinsverbilligten Mietwohnungsbaudarlehens (MB 12), das grundsätzlich bis zu 1.700,- DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt.

Wir empfehlen allen Bauwilligen vor Beantragung der Förderdarlehen die Möglichkeit der Beratung in der Wohnungsbauförderstelle des Landratsamtes in Anspruch zu nehmen, Telefon 0 37 35/6 01-6 22, -6 23 oder -6 24.

### Abgeschlossenheitsbescheinigung

Voraussetzung zur Bildung von Wohneigentum und deren Eintragung in das Grundbuch ist, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ausstellt. Hierzu ist ein Antrag im Baurechtsamt SG Bauordnung erhältlich.

Der Antrag muss neben einem aussagefähigen Lageplan des gesamten Grundstückes sämtliche Grundrisszeichnungen, den dazugehörigen Schnitten und Ansichten aller auf dem Flurstück befindlichen Gebäude, die lückenlose Eintragung der einzelnen Wohnflächen, die Nutzung der Räume, bezogen auf die verschiedenen Wohnungen, sowie die dazugehörigen Sondereigentumsflächen, wie z. B. Keller pro abgeschlossener Wohnung, und die Flächen für den Allgemeinbedarf, wie z. B. Treppenhäuser, enthalten.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist gebührenpflichtig nach der Gebührenverordnung des Freistaates Sachsen.

Seniorenzentrum Olbernhau





# Ihr Baugrundstück

## Wo darf eigentlich gebaut werden?

Viele träumen von den eigenen vier Wänden, doch nur zu oft zerplatzt der Traum vom eigenen Haus. Bauland wird immer knapper und vor allem teurer. Bauland lässt sich eben nicht beliebig vermehren, und es ist auch keine Lösung, jedes grüne Fleckchen zuzubauen. Für den privaten Bauherrn wird die Situation also immer kritischer. Um so wichtiger ist es, bei der Grundstückssuche umsichtig vorzugehen.

Manch Ungeduldiger entschließt sich zum Kauf von „Bauerwartungsland“. So bezeichnet man Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als künftiges Bauland ausgewiesen werden. Von dieser Spekulation ist abzuraten, weil der zeitliche Rahmen schwer eingrenzbar ist und auch offen ist, ob der Flächennutzungsplan im detaillierten Bebauungsplan auch so umgesetzt wird, da es sich nur um einen groben Entwicklungsplan der Gemeinde handelt. Und der Käufer kann keinerlei Rechtsanspruch geltend machen, ob und wann das Grundstück Bauland wird.

Für den Kauf eines Grundstücks ist der Flächennutzungsplan allein unzureichend, er gibt nur die Art der Bodennutzung wieder, aber er gibt kein Baurecht.

Der Bebauungsplan jedoch ist für jedermann rechtsverbindlich. Er legt die Grundstücksnutzung fest und hier werden oft schon auch Einzelheiten geregelt: Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Verkehrsflächen. Ebenfalls weitere Details wie Dachform und -neigung, Dachfirstrichtung und Dachgeschossausbau oder die Art der Grundstückseinfriedung.

Liegt kein Bebauungsplan vor und befindet sich das Grundstück nicht in einem zusammenhängend bebauten Ortsteil, so liegt es im sogenannten „Außenbereich“. Lassen Sie sich von solchen Angeboten nicht locken, denn der Bau von Wohngebäuden ist hier nur in wenigen Ausnahmefällen erlaubt.

## Der Grundstücksmarkt

Normalerweise erfolgt die Beschaffung des Grundstücks auf dem „freien Markt“. Das heißt entweder über

Annoncen oder Immobilienmakler. Aber auch Anfragen bei Gemeinden oder gemeinnützigen Institutionen sind hilfreich.

## Voraussetzungen für eine Bebauung

Nicht jedes Grundstück ist ein Baugrundstück! Zunächst ist die Auskunft für Grundstückseigentümer oder -käufer wichtig, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich auch ein Baugrundstück ist und wie die Art der Bebauung sein kann. Auskunft darüber gibt die zuständige Gemeinde und das Landratsamt Mittlerer Erzgebirgskreis.

Um keine unliebsamen Überraschungen oder Enttäuschungen zu erleben und zur Vermeidung aufwendiger Planungsarbeiten ist es zweckmäßig, einen Bauvorbescheid bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu beantragen (Bauvoranfrage).

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29 bis 35 des BauGB.

Danach sind drei Fälle zu unterscheiden:

### 1. § 30 BauGB

Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das die Gemeinde einen Bebauungsplan aufgestellt hat. Stimmt das von Ihnen geplante Vorhaben mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, so wird es für Ihre Baumaßnahme keinerlei Hindernisse geben. Informieren Sie sich aber vor der Planung bei der zuständigen Gemeinde, in welchem Maß eine Bebauung nach den Festsetzungen des betreffenden Bebauungsplanes zulässig ist.

### 2. § 34 BauGB

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich). Hier ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die vorhandene Umgebung einfügt. Hier wäre es zweckmäßig, vor einer Planung

# Rechtsanwälte und Steuerberater

## ANJA PANKOW

### Rechtsanwältin

Am Markt 15                      Telefon 03 73 60 / 7 55 22  
09526 Olbernhau                Telefax 03 73 60 / 7 53 39

## Rechtsanwälte

Gerd Fritsch                      Torsten Landgraf

### *Tätigkeitsschwerpunkte:*

- Strafrecht
- Miet- und Pachtrecht
- Ehe- und Familienrecht

### *Interessenschwerpunkte:*

- Baurecht
- Erbrecht

### *Tätigkeitsschwerpunkte:*

- Arbeitsrecht
- Verkehrsrecht
- Grundstücks- und Immobilienrecht

### *Interessenschwerpunkte:*

- Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht
- Vertragsrecht

Reitzenhainer Straße 26 · Tel. 03735 / 6 17 67 · Fax 03735 / 6 14 95 · 09496 Marienberg

## Rechtsanwalt Otmar Müller

zugelassen bei: OLG Dresden, LG Chemnitz, AG Marienberg;  
vormals zugelassen bei LG und AG Amberg/Bayern;  
vertretungsberechtigt bei: allen LG, AG der neuen Bundesländer;  
allen AG der alten Länder (außer Familiensachen)

**09405 Zschopau, Rudolf-Breitscheid-Straße 40**  
**Telefon 03725 / 84422 · Telefax 03725 / 84421**

*Ursula Kohlsdorf*

### Rechtsanwältin

zugel. bei allen LG d. neuen BL und OLG Dresden

Schulstraße 4 · 09496 Marienberg  
Telefon 0 37 35/6 51 66 und 6 41 67 · Fax 0 37 35/6 59 38

Bürozeiten: Mo/Mi/Do/Fr 8.30–12.30 Uhr 13.30–16.30 Uhr  
Die 14.00–18.00 Uhr  
Sprechzeiten nach Vereinbarung

## K. MEYER-HÄNSCHEN

### RECHTSANWALT

zugelassen bei dem Oberlandesgericht Dresden

### KANZLEI:

Markt 4  
D-09496 Marienberg

Telefon: 0 37 35/6 14 69  
Telefax: 0 37 35/6 14 90

## Rechtsanwälte

**CHRISTOPH A. BUSSMANN · STEFAN ROGALLA**

### Interessenschwerpunkte:

- Baurecht
- Verkehrsrecht
- Strafverteidigung
- Zivilrecht
- Vertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Familienrecht
- Versicherungsrecht
- Zivilrecht
- Verkehrsrecht
- Arbeitsrecht

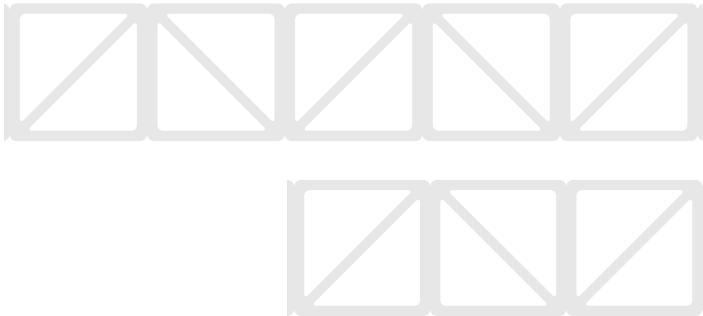
09526 Olbernhau · Grünthaler Straße 4 · Tel. 03 73 60 / 7 50 69

• Fax: 7 50 66

09496 Marienberg · Herzog-Heinrich-Str. 1 · Tel. 0 37 35 / 6 36 83

• Fax: 6 36 58

# Rechtsanwälte und Steuerberater

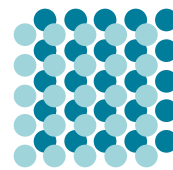
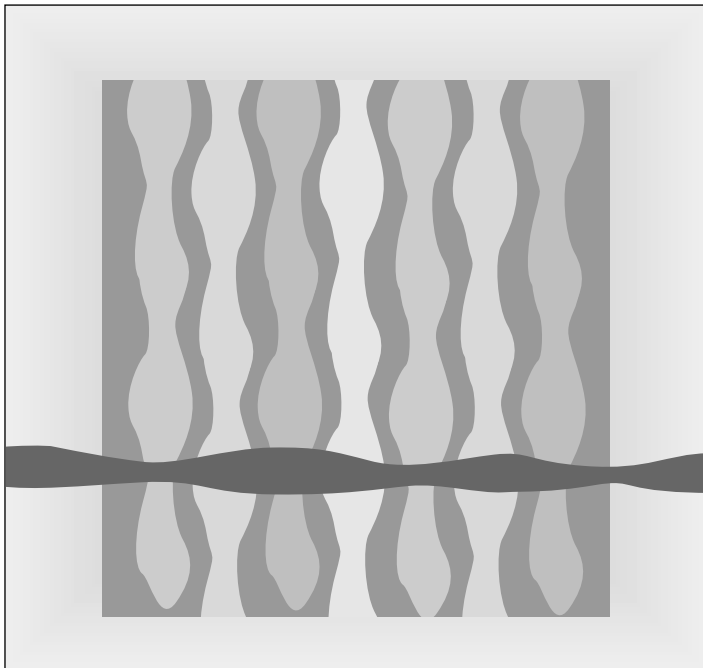


*Jürgen H. Glombik*

Rechtsanwalt

Neumarkt 3 · 09405 Zschopau

☎ / Fax (0 37 25) 2 21 67



STEUERBERATUNG  
WIRTSCHAFTSBERATUNG  
VERTRETUNG VON FG/BFH  
ERBSCHAFTSTEUERBERATUNG  
TESTAMENTSFULLSTRECKUNG

**Reimann • Zimmermann & Partner**  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

09468 Geyer, Alte Hormersdorfer Straße 10  
Telefon 03 73 46/16 07, Fax 03 73 46/16 09

09496 Marienberg, Poststraße 4  
Telefon 0 37 35/6 90 36, Fax 0 37 35/6 90 37

Baufinanzierungsberatung  
(Keine Kreditvermittlung)

Finanz- u. Liquiditätsplanung  
Existenzgründerberatung



# Architekten und Ingenieure

ARCHITEKTURBÜRO HAUGKE



DIPL.-ING./ARCHITEKT GISELA HAUGKE  
DIPL.-ING./ARCHITEKT ULRICH HAUGKE

WALDKIRCHENER STR. 24  
09434 KRUMHERMERSDORF

TELEFON: 03725 – 22696  
TELEFAX: 03725 – 23626



**andrea brauer**  
dipl.-ing. architektin

09405 zschopau  
waldkirchener str. 8  
tel.: 0 37 25-2 80 70  
fax: 0 37 25-2 80 75

## denkmalprojekt

architekturbüro h. oßmann, freier architekt

Poststraße 4  
09496 Marienberg

Tel. (03735) 6 90 90  
Fax (03735) 6 90 91

**ARCHITEKTIN**  
**EVA KLOTZ**

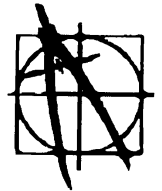
DIPL.-ING.

REINHOLD-TIMME-STR. 13  
09405 ZSCHOPAU

TEL. / FAX  
03725 / 68031

**Architekt Dipl. Ing. Edwin Kiefer**  
Schloßplatz 3 – 09429 Wolkenstein

nach 25 Jahren Berufserfahrung  
davon 9 Jahre in Chemnitz  
jetzt in Wolkenstein



Telefon/Fax 037369-88580



**ARCHITEKTEN**  
**FRANK + STIRNWEISS**

BERTHA-V.-SUTTNER-STR. 2 LINDENSTRASSE 50  
9 7 2 1 8 GERBRUNN 09496 MARIENBERG  
TELEFON: 09 31/70 589-0 TELEFON: 0 37 35/9 102-0  
TELEFAX: 09 31/70 589-77 TELEFAX: 0 37 35/9 102-77  
E-MAIL: architekten-fs@t-online.de

# Ihr Baugrundstück

eine Voranfrage an die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu richten.

## 3. § 35 BauGB

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Hier gilt der Grundsatz, dass der Außenbereich – von besonderen Ausnahmen abgesehen – grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten ist, um Zersiedlungstendenzen abzuwenden.

Voraussetzung in allen Fällen ist immer, dass die Erschließung gesichert ist, das heißt, dass das Baugrundstück in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen muss, ein Anschluss an die Wasserversorgung möglich ist und die einwandfreie Beseitigung des Abwassers und des Niederschlagswassers dauernd gesichert ist.

Die entsprechenden Nachweise über eine gesicherte Erschließung zum Nutzungsbeginn müssen dem Baurechtsamt rechtzeitig vorliegen.

## Der Grundstückskauf

Wenn Ihre Recherchen erfolgreich sind, dann ist rasches Handeln geboten. Es wäre dennoch falsch, nun sofort einen Kaufvertrag abzuschließen, denn ohne Bauvoranfrage – aber dafür ist Zeit erforderlich – könnten Sie herausfinden, dass Sie doch nicht oder zumindest nicht wunschgemäß bauen können.

Hier empfiehlt es sich, mit dem Grundstückseigentümer eine Kaufoption abzuschließen. Diese garantiert Ihnen zum einen, dass das Grundstück nicht anderweitig veräußert werden kann, und zum anderen den vereinbarten Kaufpreis. Sie verpflichten sich dagegen zum Kauf, wenn die Bauvoranfrage positiv beantwortet wird. Nähere Auskünfte dazu erteilt Ihnen ein Notar.

Bevor Sie sich für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genau unter die Lupe nehmen: Wie ist der Untergrund beschaffen? Wie steht es mit dem Grundwasserspiegel? Können zusätzlich erforderliche Baumaßnahmen den Baupreis erhöhen? Was ist in den nächsten Jahren in der Gegend geplant (z. B. Einkaufszentren, Umgehungsstraße, Industrieanlagen oder

ähnliches)? Dazu können Ihnen die Gemeinde, aber auch Grundstücksnachbarn oder ortsansässige Bauunternehmer Näheres sagen.

Im Regelfall ist der Kaufpreis eines Grundstücks nach dem Kaufabschluss sofort in voller Höhe fällig. Wenn dazu nicht genug Eigenkapital vorhanden ist, bieten Banken zum Kauf von Grundstücken auch Darlehen an, oder man vereinbart den Kauf auf Rentenbasis, wenn der Eigentümer dazu bereit ist. Dies heißt, keinen festen Betrag, sondern eine lebenslange Rente zu zahlen. Eine Alternative zum Kauf bietet das Erbbaurecht, ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks. Erbbaurechte vergeben meist Einrichtungen öffentlicher Hand (z. B. Gemeinden, Kirchen, Stiftungen). Aber auch Privatpersonen oder Unternehmen wählen diesen Weg immer häufiger.

## Nebenkosten nicht vergessen!

Außer dem Kaufpreis fallen nicht unerhebliche Nebenkosten an: Dies sind die Grunderwerbssteuer mit 2 Prozent vom Kaufpreis, die Notariats- und Grundbuchkosten mit 1 bis 1,5 Prozent vom Kaufpreis, eventuell Vermessungsgebühren mit 0,5 bis 2,5 Prozent vom Kaufpreis und bei Einschaltung eines Maklers dessen Provision mit 3 bis 6 Prozent des Kaufpreises.

## Der Grundstückswert

Als eine Orientierung für den Kaufpreis des Grundstückes können Sie den aktuellen Bodenrichtwert nehmen. Diesen erhalten Sie bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im LRA. Weiterhin können Sie den aktuellen Wert eines Grundstücks, den sogenannten Verkehrswert, durch ein Verkehrswertgutachten eines Grundstückssachverständigen oder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Erfahrung bringen lassen.

Bodenrichtwert und Verkehrswert sind für Sie wichtige Entscheidungs- und Verhandlungshilfen, die aber unverbindlich sind und niemanden verpflichten, zu dem ermittelten Wert zu kaufen oder zu verkaufen.

Markt 13  
09514 Lengefeld / Erzg.  
Tel./Fax 037367 / 24 75



**Erdmute Geißler**

Dipl. Designerin (FH)  
Innenarchitektin BDIA



Architektur- und Ingenieurbüro  
Bertram Krellner  
Freier Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Bauleitplanung; Hoch- und Tiefbauplanung  
Denkmalpflege; Tragwerksplanung

Freiberger Straße 12  
**09514 Lengefeld/Erzg.**  
e-Mail: B.Krellner@abo.freiepresse.de

Tel. (03 73 67) 22 73  
Funk: (0172) 366 1828  
Fax: (03 73 67) 24 37

## IBH Ingenieurbüro Hertwig

Bauüberwachung \* Bauleitung \* Ausschreibung  
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Dipl.-Bauingenieur (TU)

**Klaus Hertwig**

Dörfelstraße 39  
09496 Marienberg  
Tel.: 0 37 35/26 61 66  
Fax: 0 37 35/26 61 76  
E-Mail: [ibh.ingenieurbuero.hertwig@abo.freiepresse.de](mailto:ibh.ingenieurbuero.hertwig@abo.freiepresse.de)

## IBMA MARIENBERG GMBH BAUPLANUNGS- & STATIKBÜRO

Inh. L. u. H. Hübner

Freiberger Straße 12  
09496 Marienberg

Tel.: 0 37 35 / 9 13 10 Fax: 0 37 35 / 91 31 99  
e-mail: [lothar.huebner@iname.com](mailto:lothar.huebner@iname.com)

## IBO

Ingenieurgesellschaft für Bauwesen Olbernbau GmbH  
Planungsbüro für Hoch-, Tief- und Ingenieurbau

Dipl.-Ing. **Ullrich Hofmann**  
Geschäftsführer

Büro:  
Jagdweg 1  
09526 Olbernbau  
Tel. (037360) 7 27 27, Fax (037360) 7 41 68

privat:  
Hauptstraße 20  
09477 Steinbach  
Tel./Fax (037343) 8 83 05

**statik**  
joachim  
baldauf  
**plan**

**BÜRO FÜR BAUSTATIK & KONSTRUKTION**

Dipl.-Ing. Joachim Baldauf VDI, Beratender Ingenieur  
Hauptstr. 19 c · 09496 Marienberg · Tel. 03735/23209 · Fax 63896

## Ingenieurbüro Karl-Heinz Biedermann

Architektur • Tragwerksplanung • Bauleitung

Bauvorlageberechtigung Nr. 50374 der Ingenieurkammer Sachsen

Dipl.-Ing. BDB

**Karl-Heinz Biedermann**

Weg zur frohen Zukunft 14  
09496 Marienberg

Tel. 0 37 35 / 6 54 32  
Fax 0 37 35 / 6 56 18  
Funktel. 0172/9 02 34 92

# Bauplanung und Projektierung

**Planungsbüro**

Heizung – Klima – Sanitär

**HKS**



*Beratung · Planung · Bauüberwachung*

Dipl. Ing. **Matthias Wiltzsch**

Weg zur Feinspinnerei 10  
09423 Gelenau

Telefon 03 72 97 / 42 86  
Telefax 03 72 97 / 4 99 03  
Mobiltel. 01 71 / 2 77 18 34

Ingenieurbüro

**FRANK BELLMANN** Dipl. - Ing. (FH)

Planung für Tief- und Hochbau  
Bauplanung · Bauüberwachung

OT Dittersdorf · Poststraße 30 · 09439 Amtsberg  
Telefon 03 72 09/25 08 · Fax 03 72 09/8 12 52

**INGENIEURBÜRO  
THOMAS CARIUS**



Projektkoordinierung, Planung und Bauüberwachung für Hoch-, Ingenieur-, Straßen- u. Tiefbau

Hainstraße 19 · 09405 Zschopau  
Tel.: (03725) 290610 · Fax: (03725) 290666  
Funktel.: 0171/7219261

**Hans-Artur Schubert**

*INGENIEURBÜRO  
FÜR DAS BAUWESEN*



Frauenbachstraße 4  
09544 Neuhausen / Erzgebirge  
Telefon + Fax 03 73 61 / 4 53 74

**Ingenieurbüro Gerlach**

Beratung  
Planung  
Überwachung

**Gottfried Gerlach**

Dipl.-Bauingenieur

**Planung und Bauleitung für Hoch- und Tiefbau  
Statik und Bauphysikalische Berechnungen**

Hauptstraße 2 · 09430 Drebach / Erzgebirge  
Telefon 03 73 41 / 34 96 · Telefax 03 73 41 / 34 20  
e-Mail: IB.Gerlach@t-online.de

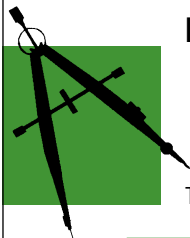
**Planungsbüro Dr. Kretzer & Schülke**

Stadt- und Landschaftsplanung, Erschließungsplanung,  
Baugrundgutachten, Projektsteuerung

Am Steinbruch 14 · 09557 Flöha  
Tel. 0 37 26/5 89 70 · Fax 0 37 26/58 97 17

**INGENIEURBÜRO SCHALLING**

Dipl.-Ing. (FH) Gunter Schalling



- Bauberatung
- Bauplanung
- Bauüberwachung

Talstraße 11, 09419 Venusberg-Spinnerei  
Tel. & Fax 03 72 97 / 56 94

**INGENIEURBÜRO EULITZ**

Sachverständigenbüro für Brandschutz

**Beratung – Planung – Begutachtung  
Brandschutztechnische Gutachten**

Freyst. 5 · 01259 Dresden · v 03 51 / 2 01 88 20 · Fax 2 01 88 21  
e-Mail: Ing.Eulitz@t-online.de

# Das Bauvorhaben

Zum Bauvorhaben selbst:

## Genehmigungspflicht

Generell sind die Errichtung, die Änderung und der Abbruch baulicher Anlagen genehmigungspflichtig (auch die Nutzungsänderung).

Selbst bei kleinen baulichen Maßnahmen empfiehlt es sich, beim SG Bauordnungsrecht Rat einzuholen, ob die geplante Maßnahme einer Genehmigung bedarf oder ob sie genehmigungsfrei ist. Dies gilt vor allem für Objekte, die unter Denkmalschutz stehen. Denn ohne die Genehmigung stellt jede genehmigungspflichtige bauliche Maßnahme eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Dazu riskiert man, dass diese Baumaßnahme wieder rückgängig gemacht werden muss.

Also der erste Schritt ist die Vorprüfung der geplanten Bebauung, einen grundstücksbezogenen Vorbescheid nach § 66 der Sächsischen Bauordnung bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Dieser kann alle eventuellen Zweifel an der Zulässigkeit des Bauvorhabens ausräumen und Sie vor unnötigen Kosten bewahren.

## Der Planentwurf

Die Sächsische Bauordnung legt im § 65 fest, dass zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Entwurfsverfasser in der Regel nur bauvorlageberechtigte Architekten, die aufgrund des Architektengesetzes diese Berufsbezeichnung führen und in die Architektenliste eingetragen sind bzw. Ingenieure, die aufgrund des Ingenieurgesetzes als Angehörige des Hochbau- und Bauingenieurwesens die Bezeichnung Ingenieur führen dürfen, zugelassen sind. Jeder berechtigte Architekt oder Ingenieur wird Ihnen auf Nachfrage seine Planvorlageberechtigung zweifelsfrei nachweisen können. Ausnahmen zur Bauvorlageberechtigung sind im § 65 SächsBO geregelt.

## Der Vorbescheid (Bauvoranfrage)

Wenn Sie zunächst wissen möchten, ob und wie Ihr Grundstück bebaut werden kann, können Sie dies mit einem schriftlichen Antrag auf Vorbescheid zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bei dem zuständigen Baurechtsamt prüfen lassen. Dieser Antrag auf Vorbescheid ist ebenso wie der Bauantrag in dreifacher Ausfertigung mit den für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen (aktueller amtlicher Katasterplan, ein Lageplan im Maßstab 1:500, eine Baubeschreibung und eine Bauentwurfsskizze) bei dem Baurechtsamt einzureichen. Wie schon erwähnt, ist ein Vorbescheid vor allem dann wichtig, wenn vor dem Kauf eines Baugrundstückes geklärt werden soll, ob das Grundstück der Planung entsprechend bebaut werden darf. Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig.

## Der Bauantrag

Auch der Bauantrag ist schriftlich in dreifacher Ausfertigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Für die entsprechenden Anträge auf Baugenehmigung, Abbruchgenehmigung, Vorbescheid, Genehmigung von Werbeanlagen oder Bauanzeigen sind die vom Freistaat Sachsen verbindlich eingeführten Vordrucke zu verwenden. Diese sind u. a. im Schreibwarenhandel oder in den Gemeinde- / Stadtverwaltungen erhältlich.

Dem Bauantrag sind im Regelfall folgende Unterlagen beizufügen:

Flurkarte und Lageplan

Die amtliche Flurkarte als Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist beim Staatlichen Vermessungsamt zu beziehen und soll nicht älter als ein halbes Jahr sein. Ein Lageplan ist auf Grundlage der amtlichen Flurkarte möglichst im Maßstab 1:500 zu erstellen und muss die Angaben (19 Punkte) der „Bauvorl-/BauprüfVO“ bzw. der „Ausführungsverordnung zur SächsBO“ enthalten. Für Neubauten – und besonders bei schwierigen Grundstücks- und Grenzverhältnissen und oft damit verbundenen Ab-



# Das Bauvorhaben

standsflächenproblemen – kann verlangt werden, dass dieser Lageplan von einem Sachverständigen (Vermessungsingenieur) erstellt wird.

## Bauzeichnungen

Die Bauzeichnungen, die im Maßstab nicht kleiner als 1:100 erstellt werden, enthalten alle für eine Beurteilung wichtigen Angaben, insbesondere alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit den entsprechenden Maßen.

## Baubeschreibung

In der Baubeschreibung sind das Vorhaben und seine Nutzung zu erläutern – einschließlich der Erschließung – sowie welche Baustoffe verwendet werden.

Für gewerbliche Anlagen und landwirtschaftliche Betriebe sind noch Zusatzangaben erforderlich.

## Standsicherheits- und andere bautechnische Nachweise

Der Nachweis für Standsicherheit (Statische Berechnung) und bautechnischen Erfordernisse wie die Gewährleistung der gesetzlichen Vorschriften zum Wärme- und Schallschutz sind zu erbringen. Das gleiche gilt für den vorbeugenden baulichen Brandschutz (Brandschutzkonzept).

Die statische Berechnung kann im Regelfall nur von einem Fachingenieur erstellt werden, der mit seiner Unterschrift die Haftung für die Sicherheit der berechneten Konstruktion übernimmt.

## Weitere Unterlagen:

- Berechnung der bebauten Fläche und der Geschoß- und Grundflächenzahl sowie des umbauten Raumes
- erforderliche Angaben über die Grundstücksentwässerung und Wasserversorgung
- Nachweis von Stellplätzen
- Rohbau- und Gesamtbaukosten
- Statistischer Erhebungsbogen
- soweit erforderlich  
Nachbarunterschrift bei Beteiligung nach § 69

SächsBO bzw. Erklärung zur Übernahme von Abstandsflächen nach § 7 SächsBO

## Die Erschließung des Grundstücks

Wie schon erwähnt, ist es wichtig, sich schon bei der Grundstückssuche Gedanken über die Erschließung zu machen:

Dabei ist vor allem zu klären:

- die Erreichbarkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrswege oder über Zufahrten, die öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich gesichert, breit und befestigt sind,
- der Anschluss des Grundstückes an das Strom-, Gas- und Telekomnetz bzw. die Entfernung zum Anschlusspunkt dieser Versorgungssysteme,
- der Anschluss an die Abwasserkanalisation bzw. die Tiefenlage der Entwässerungsleitungen und die damit mögliche Anschlusstiefe (Kellerentwässerung).

## Wer muss befragt werden?

Der Anschluss und die dafür notwendigen Erschließungsmaßnahmen müssen mit den Rechtsträgern der Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt und von diesen bestätigt werden. Diese Bestätigung muss schriftlich erfolgen und ist bei Antragstellung der Bauaufsichtsbehörde mit vorzulegen. Sie ist also Bestandteil der Unterlagen, wie die Leitungsbestandpläne die Grundlage der Erschließungsplanung sind.

Einige der wichtigsten Erfordernisse sind:

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen und Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum.

Innerhalb der zur Erschließung der Anliegergrundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bei Bundes-, Staats-, Kreis- und Kommunalstraßen ist die Anlage oder Änderung von Zufahrten und Zugängen grundsätzlich mit der Gemeinde abzustimmen. Für das

## Ingenieurbüro für Bauplanung

Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Glöckner

Freiberger Str. 35 · 09526 Pfaffroda · Tel. 037360-6305



**Leistungsbereich:**  
**Bauplanung**  
**Baukosten**  
**Ausschreibung**  
**Bauüberwachung**  
**Denkmalpflege**

- \* Neubauten – Ihr Traumhaus individuell geplant
- \* An- und Umbauten, Modernisierung, Sanierung von Gebäuden und raumbildenden Ausbauten
- \* Bauten für die Landwirtschaft
- \* Ausschreibungsservice für Baufirmen, Bauherren, Architekten ...

## Büro für Bauplanung und Grundstücks- wertermittlung

Dipl.-Ing. (FH)  
Norbert Drechsel

Freiberger Straße 45 a  
09526 Olbernhau  
Tel./Fax: 03 73 60/7 48 27

## Baugeschäft „Glück auf“ Olbernhau

Preißler & Drechsel GbR

Heidenweg 8 b,  
09526 Olbernhau  
Tel./Fax: 03 73 60/7 21 91

- Hoch- und Tiefbau
- Fassadenerneuerung
- Innenaus- und Trockenbau
- Einbau Fenster und Türen



Dr.-Ing. JÖRG WALTHER Berat. Ing.

Hohe Straße 26 · 09573 Augustusburg

Tel.: 03 72 91/6 97 50 · Fax: 03 72 91/6 97 51

PLANUNGS...BÜRO  
**rösch**



Planungsbüro Geb. Rösch GbR  
Umlandstraße 5  
09130 Chemnitz

Individuelle Planung  
und Baubetreuung  
unter baubiologischen  
Gesichtspunkten für:



- ✓ Neubau und Sanierung von Fachwerkhäusern
- ✓ Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern
- ✓ Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern
- ✓ Sanierung von Mehrfamilienhäusern

Telefon 03 71 : 4 01 10 11 · Telefax 03 71 : 4 02 05 79  
E-Mail: [Gebr. Roesch@t-online.de](mailto:Gebr. Roesch@t-online.de)

## Kommunikations- und Informationstechnik

Dipl.-Ing. Günter Rötzer

Beratung · Planung · Vertrieb  
Inbetriebnahme · Betreuung

Dörfelstraße 7 · 09496 Marienberg  
Telefon (0 37 35) 6 48 22 · Telefax (0 37 35) 26 62 71

# Axel Griehl

Sachverständigenbüro

**Baubetreuung · Grundstücksbewertung**  
**• Entschädigungen**  
**Mieten und Pachten**

Hans-Beimler-Ring 12 · 09496 Marienberg  
Telefon 0 37 35 / 2 25 40 · Telefax 0 37 35 / 2 27 16

# Vermessungsingenieure stellen sich vor

## Internet – WEKA

„Nichts ist besser geeignet die Verschmelzung  
der Elemente zu fördern, als gemeinsame Arbeit  
an gemeinsamen Aufgaben.“  
Otto von Bismarck

# Neue Perspektiven auf der ganzen Linie!

Kennen Sie WEKA? Mit über 3.000 Mitarbeitern und einem Umsatz von mehr als 770 Millionen Mark ist unsere Firmengruppe ein zukunftsorientiertes, beschäftigungssicheres Großunternehmen im Verlagswesen. Und das mit Pole Position im Markt. Unsere erfolgreichen Informationsbroschüren sind seit über 25 Jahren fester Bestandteil der Öffentlichkeitsarbeit vieler Städte und Gemeinden in ganz Deutschland.

Unser neues, umfassendes Informationssystem im Internet - die WEKA CityLine - trägt zusätzlich zur kommunalen Bürgerinformation und zur Wettbewerbsfähigkeit von Dienstleistern und Gewerbetreibenden bei. Viele neue Aufgaben warten hier auf uns.

Falls Sie Ihrem Leben neue Perspektiven verleihen möchten, falls Sie Freude im Umgang mit Menschen haben, falls Sie ein regionales Betätigungsfeld als selbständige/r Vertriebspartner/in suchen, falls Sie an

Werben und Verkaufen Ihren Spaß haben - wir geben auch Ihnen diese Chance, sich neuen Aufgaben in einem expandierenden Markt zuzuwenden! Wir freuen uns auf jede Anfrage.

Und wenn Sie an einer eigenen Internet-Anzeige in der WEKA CityLine interessiert sind - Anruf genügt! Wir beraten Sie gerne über alle Möglichkeiten einer schnellen und unkomplizierten Werbeform, die rund um die Uhr bei Ihrer Zielgruppe präsent ist.



WEKA Informationsschriften- und Werbefachverlage GmbH · Stichwort: Neue Perspektiven  
Postfach 1147 · 86408 Mering bei Augsburg · Telefon (0 82 33) 3 84-129 · Fax (0 82 33) 3 84-226  
eMail info@weka-cityline.de · http://www.weka-cityline.de

Vermessungsbüro  
**Emmerich**  
Marienberg

**Dipl.-Ing. Gerd Emmerich**

Inhaber einer Erlaubnis nach § 25 ÖbVVO

Lauterbacher Straße 1  
09496 Marienberg

Telefon: 0 37 35/6 57 70  
Telefax: 0 37 35/2 30 05

eMail: vb-emmerich@t-online.de

## Vermessungsbüro Michael Friedl

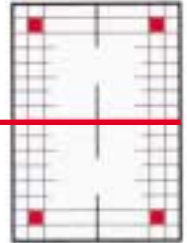
Diplomingenieur (FH)

Lothar-Streit-Straße 37, 08056 Zweickau

Tel. 0375/27407-0 + Fax 0375/27407-13

E-Mail: [vermessung.friedl@t-online.de](mailto:vermessung.friedl@t-online.de)

Internet: [www.grenzstein.de](http://www.grenzstein.de)



Grundstücksvermessung  
Grundstücksbewertung  
Lagepläne z. Bauantrag  
Entwurfsvermessung  
Bebauungspläne  
Bauvermessung  
Absteckungen  
Fotogrammetrie  
Fassadenvermessung  
Erdmassenbestimmung  
Digitale Daten  
Ländliche Neuordnung

Feuerwehrpläne  
Wohnflächen-  
bestimmung  
Baum-, Kanal- und  
Leitungskataster



**LIEGENSCHAFTEN**  
Spezialvermessg.  
– Maschinenbau  
– Talsperren

## Hartmut Müller · Vermessungsbüro

Dipl.-Vermessungsingenieur

**Vermessungen aller Art  
Lagepläne zum Baugesuch  
Beratung**

Johann-Gottlob-Pfaff-Straße 6 · 09405 Zschopau  
Telefon: 0 37 25 / 2 26 59 · Telefax: 0 37 25 / 2 04 59  
eMail: [Vermessung\\_Mueller\\_Zschopau@t-online.de](mailto:Vermessung_Mueller_Zschopau@t-online.de)

# Das Bauvorhaben

Verlegen von Leitungen muss eine Sondernutzungs-genehmigung von der Gemeinde erteilt werden. Dies geschieht mit Zustimmung der zuständigen Straßenbau-behörde. Außerhalb der zur Erschließung der Anlieger-grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt oder anderer Straßen bedürfen diese Baumaßnahmen der Sondernutzungserlaubnis der Gemeinde oder der Straßenbaubehörde. Wird durch Baumaßnahmen der öffentliche Verkehrsraum eingeschränkt, muss beim Ver-kehrsamt des zuständigen Landratsamtes ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung gestellt werden. Da-bei ist die Sondernutzungserlaubnis der Gemeinde oder der Straßenbaubehörde vorzulegen. Die Aufgaben der Straßenbaubehörde werden für Bundes- und Staats-straßen vom Straßenbauamt Chemnitz, für Kreis-straßen vom Verkehrsamt des Landkreises Mittlerer Erz-gebirgskreis innerhalb deren Territorium wahrgenommen.

## Abwasser

Im Landkreis Mittlerer Erzgebirgskreis haben die Ge-meinden den Abwasserzweckverbänden (siehe Anlage) die Aufgabe der Abwasserbeseitigung übertragen. Die-se sind für das Sammeln, Ableiten, Behandeln, Verregnen, Verrieseln oder Versickern von Abwasser sowie für das Entnehmen, Transportieren und Behandeln des anfal-lenden Schlammes aus Kleinkläranlagen zuständig.

Abwasser ist gesammeltes Niederschlagswasser, dass von befestigten und künstlich angelegten Flächen abfließt. Wer neu bauen oder auch modernisieren will, sollte sich deshalb rechtzeitig an den für seine Gemeinde zustän-digen Abwasserzweckverband wenden, um sicherzu-stellen, dass das anfallende Schmutzwasser entweder einer zentralen Kläranlage zugeführt wird oder dafür eine Kleinkläranlage bzw. abflusslose Sickergrube zu errich-ten ist. Auch ist die schadlose Ableitung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswasser zu regeln.

Die Errichtung einer Kleinkläranlage ist gemäß Sächsi-schem Wassergesetz (SächsWG) genehmigungsfrei, wenn sich der Standort nicht in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellengebiet befindet. Die Einleitung von in der

Kleinkläranlage gereinigtem Abwasser in ein Gewässer bzw. die Versickerung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Dazu ist bei der zuständigen Wasserbehörde im Land-ratsamt Mittlerer Erzgebirgskreis ein Antrag zu stellen. Diesem ist die Stellungnahme des zuständigen Abwas-serzweckverbandes beizufügen.

## Weitere Zustimmungen und Genehmigungen

Standortbedingt kann es zur Ausführung der Bauarbei-ten notwendig sein, weitere Genehmigungen oder Er-laubnisse einzuholen, wie z. B. Baumfällgenehmigungen oder wasserrechtliche Entscheidungen (z. B. Heizölan-lagen – siehe Punkt „Besonderheiten beim Bauen“). Dann gibt es noch verschiedentlich die Notwendigkeit zu Stellungnahmen, wie z. B. der Deutschen Bahn AG im 100-m-Bereich zu Bahnanlagen oder des Forstam-tes bei der Anlage, deren Abstand weniger als 30 m von einem Wald beträgt, sowie der Denkmal- oder Na-turschutzbehörde. Bei Rauchabzugsanlagen (Schornsteine u. a.) ist die Zustimmung des zuständigen Bezirks-schornsteinfegermeisters einzuholen.

Weitere Informationen erhalten Sie von der zuständigen Baubehörde.

## Trinkwasser, Löschwasser

Den Gemeinden obliegt es, Grundstücke im Bereich von Bebauungsplänen und innerhalb der im Zusammen-hang bebauten Ortsteile ausreichend mit Trinkwasser und Löschwasser zur Brandbekämpfung zu versorgen. Diese Pflicht wird in der Regel öffentlichen Verbänden übertragen. (Trinkwasserverbände – siehe Anhang).

## Strom, Erdgas, Telekom

Der Anschluss an das Versorgungsnetz bedarf der Ge-nehmigung der örtlichen Versorgungsbetriebe. Meist er-ledigt dies die beauftragte Installationsfirma. Welche Ar-beiten an den Versorgungsanlagen zugelassen sind und

# Das Bauvorhaben

welche Formalitäten und technische Anforderungen bei der Errichtung der Anlagen zu beachten sind, darüber informieren die Kundenberatungsstellen der Versorgungsbetriebe, aber auch die Gemeinden und die zugelassenen Installationsbetriebe. Für die Herstellung der Anschlüsse können zusätzlich zu den Anschlussgebühren anteilige Baukostenzuschüsse für die Errichtung der Versorgungsanlagen erhoben werden. Einzelheiten dazu erfahren Sie bei den Versorgungsunternehmen.

## Planen und Bauen mit dem Architekten bzw. Bauingenieur

Hoher Anteil an Eigenleistung heißt preisgünstig bauen – gilt das auch für die Bauplanung?

Hierbei wird oft völlig übersehen, dass ein Hausbau die Kenntnis einer Menge von Details erfordert, bei den man leicht den Überblick verliert. Und nur allzu schnell kann es zu Situationen kommen, die fundierte Fachkenntnisse verlangen. Falsche Entscheidungen führen zu unnötigen Kosten. Will man seinen Hausbau möglichst schnell und reibungslos „unter Dach und Fach“ bringen, so erfordert dies eben langjährige Erfahrung und die richtige Ausbildung. Deshalb ist der Architekt oder Bauingenieur ein wichtiger Partner für den Bauherrn. So kann dieser bereits beim Kauf des Grundstückes beraten und ihm schon bei der Planung wichtige Tipps geben, die sich später in der Wohnqualität niederschlagen. Das Honorar, das jeder Architekt/Bauingenieur für seine Leistungen gemäß der Honorarordnung (HOAI) erhält, ist meist bestens angelegtes Geld, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen viel einsparen lässt. Außerdem nimmt der Architekt/Bauingenieur dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau ab, was im Hinblick auf die Doppelbelastung durch den eigenen Beruf wohl sehr wesentlich für jeden Bauherrn ist.

Der Architekt/Bauingenieur wird von dem Vertragsabschluss erst einmal die Lebensgewohnheiten, Vorstellung und Wünsche des Bauherrn kennenlernen. Er wird sich über den gegenwärtigen Raumbedarf und die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft – man denke dabei an weiteren Familienzuwachs

– sowie an finanziellen Möglichkeiten informieren. Hat der Architekt/Bauingenieur alle notwendigen Grundlagen ermittelt, ist der erste Schritt getan. Dazu gehören auch eine Begehung des Grundstückes sowie die Erkundigung nach den baurechtlichen Möglichkeiten auf dem Grundstück. Anschließend legt der Architekt/Bauingenieur dem Bauherrn die ersten Skizzen zur Beurteilung vor, die die Wünsche des Bauherrn, die räumlichen Möglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung berücksichtigen. Er berät den Bauherrn über die Konstruktion und die Baumaterialien und spricht den Standard des Innenausbaues ab.

Jetzt kann der Architekt/Bauingenieur eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen und der Vertrag kann schriftlich fixiert werden.

## Planungsablauf

Ist der Bauherr mit den Entwurfskizzen einverstanden, beginnt der Architekt/Bauingenieur mit der Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung. Die Pläne werden nun detailliert im Maßstab mindestens 1:100 gezeichnet. Zusammen mit im Punkt „Bauantrag“ bereits genannten Unterlagen werden die Bauvorlagen zur Genehmigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises eingereicht.

Nach dem Feststehen der Genehmigungsfähigkeit empfiehlt es sich, die weiteren Schritte zur Ausführungsplanung und Vergabe mit dem Planer abzustimmen. Die exakte Leistungsbeschreibung ist die Basis für konkrete, vergleichbare Angebote verschiedener Firmen der einzelnen Gewerke. Danach vergibt der Bauherr in Absprache mit dem Architekten/Bauingenieur die einzelnen Arbeiten an die ausgewählten Firmen. Je nach Beauftragung nach dem Leistungsbild der HOAI überwacht der Architekt/Bauingenieur die Ausführung bis zur Bauabnahme. Werden dabei Mängel festgestellt, so sind diese in einem Mängelprotokoll festzuhalten und Nachbesserungsfristen zu vereinbaren. Er prüft auch die Teil- und Schlussrechnungen der Handwerker, legt entsprechend der Abnahme Gewährleistungsfristen fest und kann Sie als Bauherrn über fällig gewordene Zahlungen informieren.

# Häuser müssen gut geschützt sein und trotzdem „atmen“ können.

Jeder Hausbesitzer wünscht sich dauerhaft ein attraktives Haus mit einem geringen Energieverbrauch. Doch: jedes Haus kommt in die Jahre und eines Tages

- ist der Putz schadhhaft und blättert ab
- ist evtl. Feuchtigkeit in das Mauerwerk eingedrungen
- sind die Heizkosten und der Energieverbrauch viel zu hoch.

Bei der nun anstehenden Modernisierung der Fassade sollten vielfältige Forderungen der Bauherren berücksichtigt werden:

- Senkung des Energieverbrauches durch Wärmedämmung
- Schutz der Bausubstanz vor Witterungseinflüssen
- Behebung evtl. Feuchtigkeitsschäden der Außenwände
- Geringer künftiger Instandhaltungsaufwand
- Spielraum für individuelle Fassadengestaltung
- geringe Lärm- und Schmutzentwicklung bei der Modernisierung
- Gewinn eines zusätzlichen Schallschutzes

## **Überzeugendes Funktionsprinzip**

Vorgehängte, hinterlüftete Fassaden verfügen über diese und weitere entscheidende Vorteile: sie können sich unabhängig vom Baukörper bewegen und so Spannungen und Setzbewegungen ohne Risse ausgleichen. Bei dem Anbringen wird vor das Mauerwerk, z.B. die vinyTherm – Vollschutzfassade als Wetterschutz vorgehängt. Durch speziell geformte Abstandsstege der vinyTherm Profile entsteht ein Luftraum zwischen der Dämmschicht und der vorgehängten Fassade.



Die Hinterlüftung gewährleistet die Ableitung von Innenfeuchtigkeit und garantiert so dauerhaft trockene Mauern. Da trockene Mauern einen optimalen Wärmespeicher bilden können, bleibt nicht nur die Wärme im Haus, sondern es entsteht darüber hinaus im Innenraum des Hauses ein als sehr angenehm empfundenes Raumklima.

## **Optimale Energieeinsparung**

Gerade bei der Modernisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern spielt der Gesichtspunkt der Energieeinsparung eine wichtige Rolle. Die vinyTherm Vollschutzfassade eignet sich dafür besonders gut, weil die Dämmstoffdicke je nach den Erfordernissen frei gewählt werden kann. Der mögliche Einsparungseffekt ist erstaunlich: bis 70% weniger Heizenergieverlust durch die Außenwände – im Vergleich zu schlecht oder gar nicht gedämmten Fassaden.

## **Individuelle Gestaltung**

Das äußere Erscheinungsbild der Fassade kann mit vinyTherm individuell gestaltet werden. Vinylit bietet mit ca. 40 Farben das größte Farbprogramm für natursteinbeschichtete Fassaden. In Kombination mit den unterschiedlichen Formaten und Verlegearten können Sie grenzenlos kombinieren und gestalten.

## **Qualität in Material und Verarbeitung**

Material und Produktion unterliegen permanenten internen und externen Qualitätsprüfungen und verfügen über alle notwendigen Prüfzeugnisse. 30 Jahre – Material-Garantie. Ausgewählte, qualifizierte Fassadenbaufirmen wie die Firma: Fassaden GmbH Drechsler verlegen hinterlüftete Fassadensysteme. Bei dem Anbringen einer vinyTherm Vollschutzfassade erübrigt sich eine vorherige aufwendige Sanierung der Außenwand. Vorhandener Putz muß nicht abgeschlagen werden, damit entfällt die Lärm- und Staubbelastigung. Auch eventuelle Bauwerkstoleranzen können mühelos ausgeglichen werden. Umfassende Informationen über die vinyTherm Vollschutzfassade erhalten Sie direkt von der Firma:

## **FASSADEN GmbH Drechsler Hohndorf**



- **Komplett-Fassadenbau**
- **Fenster – Türen – Rolladen**
- **Bauwerkstrockenlegung**

**Neue Hauptstraße 8 · 09434 Hohndorf  
Tel. 0 37 25/2 27 75 · Fax 0 37 25/37 11 10**

## ...renommierte Firmen

**STO** Straßen- und Tiefbau GmbH

Wir führen für Sie aus:

- Rohrverlegearbeiten Abwasser / Drainage
- Kabel- und Rohrleitungsgräben
- Straßen- und Fußwegebau
- Herstellung befestigter Flächen
- Abbrucharbeiten u.a.m.

Zöblitzer Str. 26 · 09526 Olbernhau · Tel. 03 73 60/7 25 80 · Fax 03 73 60/7 42 47

**Müller Bau GbR**  
Allg. Hochbau, Putz, Estrich  
Schlüsselfertiges Bauen

Müller-Bau GbR Pockau  
Schulstraße 31  
09509 Pockau  
Telefon (03 73 67) 8 35 61  
Telefax (03 73 67) 8 35 72



Ihr Partner von Kleinstreparaturen bis zum schlüsselfertigen Bauen.

**Baugeschäft »Bielatal«**  
Jochen Flath GmbH

- Hoch- und Tiefbau
- Denkmalpflege
- Eigenheimbau
- Trockenbau
- Fassadengestaltung
- Zimmerei
- Bauplanung



Freiberger Straße 69 · 09526 Pfaffroda  
Telefon (03 73 60) 63 85 · Telefax (03 73 60) 64 98



**Tiefbau  
Hochbau  
Stahlbetonbau  
Baggerarbeiten  
Trockenbau  
Zimmerei**

**GLÜCK BAU GmbH**  
Neuer Weg 1 · 09437 Börnichen  
Telefon: 03 72 94 / 9 64 55 · Telefax 03 72 94 / 9 64 56



**Oehm**  
Bau-, Grundstücks- und Gebäudeservice

- Bauberatung
- Bauplanung
- Baubetreuung
- Grundstücksvermittlung
- Hochbau
- Komplettbau

**Ihr Partner für  
Wohnungs- und  
Gewerbebau**

Marienberger Straße 22 · 09496 Marienberg OT Nlst.  
Telefon 0 37 35/2 40 87 · Telefax 0 37 35/2 31 22

# Das Bauvorhaben

## Info zu Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Die Planungswünsche des Bauherrn stehen nicht immer im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. In solchen Fällen kann das Bauvorhaben nur genehmigt werden, wenn Ausnahmen und Befreiungen möglich sind. Die Voraussetzungen dafür sind in den Vorschriften geregelt.

Sollte von zwingenden Vorschriften abgewichen werden, ist regelmäßig eine Befreiung erforderlich. Hier sind die Grenzen eng gezogen. Befreiungen sind nämlich nur dann möglich, wenn die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern. Für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich.

Ausnahmen von bauordnungsrechtlichen Regel- oder Sollvorschriften sind möglich, wenn sie mit den öffentlichen

Belangen vereinbar sind und die festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Das Einvernehmen der Gemeinde ist dazu nicht notwendig.

## Verstöße gegen das Baurecht

Tatbestände, die Ordnungswidrigkeiten darstellen, sind im § 81 der Sächsischen Bauordnung aufgezählt. Dazu zählen z. B. die Errichtung, Änderung oder der Abriss einer baulichen Anlage ohne die erforderliche Baugenehmigung oder eine Abweichung vom genehmigten Plan. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden, wobei der Bauherr damit nicht von der Beseitigung oder Änderung des baulichen Vergehens befreit ist. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn eine nachträgliche Genehmigung aus baurechtlichen oder bautechnischen Gründen nicht möglich ist. Dies kann bis zum Abriss oder der Beseitigung der widerrechtlichen baulichen Anlage führen!





## Agrar- und Baustoff-Service GmbH



vormals Agrochemisches Zentrum (ACZ) · Marienberg Wüstenschlette

Äußere Annaberger Straße 12  
09496 Marienberg  
Telefon (0 37 35) 2 25 35  
Telefax (0 37 35) 2 31 72



- \* Landhandel
- \* Baustoffhandel
- \* Garten- und Landschaftsbau
- \* landw. Dienstleistungen

Partner von  **MÜHL**  
Product & Service

*Wir freuen uns auf Ihren Besuch*

## STAHLBAU GmbH



- Stahlhochbau
  - Schweißkonstruktionen
  - Blechbearbeitung
  - CNC-Brennschritte
- An der Gärtnerei 2  
09429 Wolkenstein  
Telefon (03 73 69) 17 11-0  
Fax (03 73 69) 17 11-18  
<http://mon.de/ch/stahlbau>

## Raiffeisen Bezugs- u. Handelsgenossenschaft "Erzgebirge" e.G. (BHG)

**09526 Olbernhau, Freiburger Str. 127**  
**Telefon (037360) 400**



BayWa-BHG Bauzentrum  
Freiburger Straße 127  
09526 Olbernhau  
Telefon (037360) 40-0

BayWa-BHG Baustoff-Fachhandel Freiberg  
Am Turmhofschacht  
09599 Freiberg  
Telefon (03731) 3099-0

BHG Fliesenfachhandel  
Am Grünthaler Bahnhof  
09526 Olbernhau  
Telefon (037360) 1790

BayWa-BHG Baustoffe  
Bahnhofstraße 59d  
09623 Rechenberg-  
Bienenmühle  
Telefon (037327) 1235

**BayWa**

Ihr Partner vom Fach

## Renommierete Firmen stellen sich vor



## GEOMIN

Erzgebirgische Kalkwerke GmbH

09514 LENGEFELD-KALKWERK  
Firmenleitung Lengefeld  
☎ (03 73 67) 60-0 · Fax 22 38, 60 19  
BA Hermsdorf/Erzgebirge  
☎ (03 50 57) 5 67-0 · Fax 5 67 20

Füllstoffe · Weiße Edelputzkörnungen  
Terrazzokörnungen · Düngekalk

## solo<sup>®</sup> - Motorgeräte

- Rasenmäher
- Motorsägen
- Motorsensen
- Sprühgeräte

von Sachsen – in Sachsen –  
für Sachsen

Produktion · Beratung  
Verkauf · Service  
Ausleihdienst

Komplette  
Garantieabwicklung und  
Reparaturdurchführung  
Bundesweit

Deutsche Qualitätsprodukte  
aus dem Erzgebirge

**solo<sup>®</sup>**

Motorgeräte GmbH

09496 Marienberg/  
Reitzenhainer Str. 31 b  
Telefon 0 37 35 / 6 40 06  
Telefax 0 37 35 / 6 40 08  
e-mail: SOLO-Marienberg@t-online.de

# Recycling und Umweltschutz

## KOPOLA-GmbH *Ullmann*

KOMPOSTIERUNG · TRANSPORT · BAUSTOFFRECYCLING

Verkauf von Fertigungskompost, Organischer NPK-Dünger 0,9 – 0,4 – 0,8 Güte gesichert, Rindenmulch, Mutterboden gesiebt und mit organischem Fertigungskompost aufgedüngt, Recyclingmaterial



Saydaer Straße 2 · 09526 Pfaffrode-Schönfeld Tel. 03 73 60/61 06  
auch Sonnabend von 9–12 Uhr geöffnet Fax 03 73 60/7 01 04

## GARTENBAU- UND LANDSCHAFTS- GESTALTUNGS-GmbH WARMBAD



- Pflanzenmarkt
- Landschaftsgestaltung
- Erdbeerplantage

**Ihr Partner für Begrünung,  
Bepflanzung, Pflege und Verkauf**

An der Gärtnerei  
09429 Warmbad

Telefon (03 73 69) 93 44  
Telefax (03 73 69) 93 38

## SWING&CUT SWING Recycling GmbH



### RECYCLING CENTER OLBERNHAU

- > Kompostieren
- > Baustellen-Mischabfall-Sortierung
- > Erdenwerk
- > Baustoffhandel
- > Baustoffrecycling

SWING Recycling GmbH · Wernsdorfer Str. 21 · 09526 Olbernhau  
Telefon (03 73 60) 7 49 52 · Telefax (03 73 60) 7 49 53

## I M P R E S S U M



WEKA  
INFORMATIONSSCHRIFTEN-  
UND WERBEFACHVERLAGE GMBH



AUCH IM INTERNET:  
<http://www.weka-cityline.de>

### IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:

Broschüren zur Bürgerinformation, Heiraten, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema Bauen.

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kommune, Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlagge-

staltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online, nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

09496062 / 1. Auflage / Type / Mund

Gedruckt in den neuen Bundesländern  
bei Druckerei Mundschenk, 06895 Kropstädt

Printed in Germany 1999

INTERNET: <http://www.weka-cityline.de>  
E-MAIL: [info@weka-cityline.de](mailto:info@weka-cityline.de)

Lechstraße 2, 86415 Mering,  
Postfach 1147, 86408 Mering,

Telefon 0 82 33/3 84-0,  
Telefax 0 82 33/3 84-103

# Die Baugenehmigung

## Vorbemerkung

Mit der neuen Sächsischen Bauordnung vom 30.03.1999 werden Bauvorhaben in Sonderbauten wie z. B. Krankenhäuser, Hochhäuser u. a., sonstige genehmigungsbedürftige Vorhaben und nicht genehmigungsbedürftige Bauten unterteilt. Die folgenden Bemerkungen beziehen sich auf die sonstigen genehmigungsbedürftigen Vorhaben.

## So stellt sich der Verfahrensablauf eines Baugesuches im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren dar:

Bei der unteren Bauaufsichtsbehörde wird Ihr Antrag innerhalb von 2 Wochen auf Vollständigkeit geprüft. Dabei entscheidet die Behörde gleichzeitig, welche mitwirkenden und berührten Stellen bzw. Sachverständige von Amts wegen zu beteiligen sind.

Sind die Bauvorlagen unvollständig, wird der Bauherr aufgefordert in einer bestimmten Frist diese Unterlagen nachzureichen. Liegen die Nachforderungen der Bauaufsichtsbehörde vor, wird die Vollständigkeit bestätigt.

Ab diesem Zeitpunkt ist innerhalb von 3 Monaten die Baugenehmigung zu erteilen bzw. die Entscheidung zu treffen. Die für das Bauvorhaben notwendigen bautechnischen Nachweise sind spätestens bei Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Insbesondere bei Gebäuden mittlerer Höhe ist jedoch die Prüfpflicht zu beachten, d. h. die bautechnischen Nachweise müssen von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft worden sein und spätestens eine Woche vor Baubeginn vorliegen. Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann für bestimmte Ausführungsteile wie z. B. Herstellen der Baugrube auf schriftlichen Antrag eine Teilbaugenehmigung erteilt werden.

## Die Gültigkeit der Baugenehmigung

Wird innerhalb von drei Jahren nach Zustellung der Baugenehmigung oder der Teilbaugenehmigung nicht mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen, so erlischt deren Gültigkeit. Dies gilt ebenfalls bei einer Unterbrechung der Arbeiten von einem Jahr und länger. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag hin bis zu zwei Jahre verlängert werden. Ist die Genehmigung aber bereits erloschen, ist die Verlängerung nicht mehr möglich, sondern es muss ein

neuer Bauantrag gestellt werden. Die Verlängerung ist gebührenpflichtig, ein neuer Bauantrag teuer. Achten Sie also stets auf Ihren Zeitplan!

## Die Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen und Abnahmen richten sich nach der Höhe der Rohbausumme und werden nach dem Sächsischen Kostenverzeichnis festgesetzt. Die Rohbausumme wird dafür, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, nach einer Landesverordnung errechnet. In einigen Sonderfällen kann die Errechnung der Gebühren auch nach den Herstellungskosten erfolgen.

Auch die Ablehnung oder die Zurücknahme eines Bauantrages ist gebührenpflichtig.

# Die Bauanzeige

## Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren ist ein vereinfachter Genehmigungsweg, der für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe möglich ist. Dies gilt auch für Doppelhäuser und Hausgruppen einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen. Das Bauvorhaben muss aber innerhalb eines Bebauungsplanes, eines Vorhaben- oder Erschließungsplanes oder auf einem Grundstück mit einem positiven qualifizierten Bauvorbescheid liegen, sowie außerhalb eines festgelegten Sanierungsgebietes. Zudem darf für das Grundstück keine Veränderungssperre vorliegen. Der Bauherr hat vor Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde das beabsichtigte Vorhaben, den Zeitpunkt des Baubeginns und den Namen des Bauleiters mitzuteilen. Folgende Unterlagen müssen außerdem bei der Gemeinde und dem Baurechtsamt im Landratsamt, jeweils einfach, eingereicht werden:

- die Bauanzeige
- die Baubeschreibung
- ein amtlicher Lageplan (Auszug aus dem Liegenschaftskataster)

- ein Lageplan im Maßstab mind. 1:500 auf Grundlage der amtlichen Flurkarte, wie im Baugenehmigungsverfahren unter Punkt „Bauantrag“ beschrieben
- Bauzeichnungen im Maßstab mind. 1:100 entsprechend den Vorgaben der gültigen Bauvorl./BauprÜfVO (Grundrisse, Ansichten, Schnitte mit Angabe der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche)
- bautechnische Nachweise (Standicherheit, Wärmeschutz und vorbeugender baulicher Brandschutz)  
Bei Gebäuden mittlerer Höhe müssen die Nachweise über Standicherheit und Brandschutz von einem staatlich anerkannten Sachverständigen geprüft vorliegen.
- ein Auszug aus dem Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan mit eingetragenem Baugrundstück oder die Kopie des Vorbescheides,
- die Bestätigung der gesicherten Erschließung durch die Gemeinde, eine Erklärung des Bauvorlageberechtigten, dass die Bauvorlagen vollständig sind, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, und Ausnahmen und Befreiung gesondert beantragt werden.

Innerhalb von fünf Werktagen bestätigt das Baurechtsamt den Eingang der Unterlagen und deren Vollständigkeit. Mit der Ausführung des Vorhabens darf drei Wochen nach dem von der Bauaufsichtsbehörde bestätigten Eingangsdatum begonnen werden, es sei denn, die Bauaufsichtsbehörde untersagt den Baubeginn.

### Die Ausführung des genehmigten Vorhabens

Bei der Ausführung des Bauvorhabens verpflichtet sich der Bauherr zur Einhaltung von Auflagen, Vorbehalten oder Hinweisen, die dem Baugenehmigungsbescheid beigelegt sind:

- Der Beginn des Bauvorhabens ist dem Baurechtsamt mindestens eine Woche zuvor schriftlich mitzuteilen. Dies gilt auch bei einer Unterbrechung der Bauarbeiten von drei Monaten oder länger.

- Vor Beginn hat der Bauherr dem Baurechtsamt den verantwortlichen Bauleiter, den Fachbauleiter oder die ausführende Firma des Rohbaus zu nennen. Ein Wechsel des Bauleiters oder des Fachbauleiters während der Bauzeit muss dem Baurechtsamt schriftlich mitgeteilt werden.
- Der Bauherr hat gemäß § 70 Abs. 7 Landesbauordnung vor Baubeginn die genaue Höhenlage und Stellung der Bauwerke auf dem Grundstück einmessen zu lassen.
- Die Fertigstellung des Rohbaues und die gesamte Fertigstellung sind jeweils zwei Wochen zuvor dem Baurechtsamt mitzuteilen, damit eine Besichtigung des Bauzustandes erfolgen kann. Der Baugenehmigung sind schon entsprechend vorbereitete Formulare beigelegt. Der Fertigstellungsanzeige ist die Bescheinigung zur Rohbau- und Schlussabnahme des Bezirksschornsteinfegers beigelegt.
- Die genehmigten vollständigen Bauvorlagen müssen bei Beginn der Arbeit auf der Baustelle vorhanden sein. Auf dem Baugrundstück ist eine von der Straße gut sichtbare, vom Baurechtsamt ausgehängte Kennzeichnung (Bauschild) anzubringen, die die Bezeichnung des Bauvorhabens, Namen und Anschrift des Entwurfsverfassers, des Bauleiters, der ausführenden Firma und des Bauherrn enthält.
- Muss für die Durchführung der Baumaßnahme eine öffentliche Straßenfläche in Anspruch genommen werden (häufig bei Lückenbebauung), oder ist eine kurz- oder langfristige Absperrung erforderlich, muss dafür eine Sondererlaubnis bei der Gemeinde in Verbindung mit dem Straßenbaulastträger eingeholt werden.

Stadtwerke  
Olbernhau GmbH

Abwasserzweckverband  
Olbernhau

**SWO** WIR SIND HIER! **AZV**

Grünthaler Strasse 30, 09526 Olbernhau

Tel.: 037360/15 200 (in Notfällen 24 Stunden am Tag erreichbar)

Fax: 037360/15 209

E-Mail: SWOAZV@t-online.de

Geschäftszeiten: Dienstag und Donnerstag 9 – 18 Uhr  
Mittwoch 9 – 12 Uhr

Kostenfreie Energieberatung: jeden 1. Donnerstag im Montag 13 – 18 Uhr

## KSH Klempner-, Sanitär- und Heizungstechnik Olbernhau GmbH

Postfach 72 · Blumenauer Straße 38

09526 Olbernhau

Telefon (03 73 60) 7 24 61

Telefax (03 73 60) 7 24 62

### Ihr Meisterbetrieb für:

Öl-Gas-Flüssiggasheizungsanlagen – Wir bringen Ihre Heizung auf Schwung, modern u. sparsam / Sanitärinstallationen Bad, Küche / Lufttechnische Anlagen / Dach-Bauklempnerarbeiten in Zink, Alu und Kupfer / Gasgerätegroßhandel, Campinggeräte / Erdgas-Flüssiggas, Service-Vertriebsstelle / Modernisierung von Wohnungen

**Elektro-**  
**Schubert**  
**Klaus Schubert**



Fachbetrieb der Elektroinnung

seit 1967

- Elektroanlagen
- Speicherheizungen
- Fachgeschäft
- SAT-Anlagen
- Deckensysteme
- Einbauküchen
- Staubschutzfilter

Rathausstraße 1 · 09437 BÖRNICHEN/Erzgeb.  
Tel.: 03 72 94/15 22 · Fax: 9 63 23 · Funktel.: 01 71/5 42 60 06

**Vaillant**



Sanitär, Heizung, Klempnerei  
**Hartmut Froese**

OT Schlößchen Thumer Str. 13

**09439 Amtsberg**

☎ 03725/37 13 05

Fax: 03725/37 13 07



AM-Flüssiggas-Vertrieb

- Heizung
- Brennwert
- Solar
- Wärmepumpen
- Lüftung
- Schornstein-querschnittanpassung
- Sanitär
- Wasseraufbereitung
- Propangasanlagen
- Bauklempnerei
- Kundendienst
- Havariendienst

**Rohr verstopft?** ☎ **03725/7 71 05**

Rohrreinigungsdienst 09430 Venusberg, Griebbacher Str. 4  
Steffen Küchler Fax: 0 37 25/78 06 05

– Tag und Nacht-Service –

- Kanalreinigung und Hochdruckspülung sämtlicher Haus- und Grundleitungen, Regenabläufe und Dränagen
- Rohrreinigung mit elektromechanischem Spezialgerät; sogar ein Dutzend enger Rohrbögen wird schonend durchfahren und gereinigt.
- Wurzelschneiden und Fräsarbeiten mit Kameraüberwachung
- Dichtheitsprüfung nach DIN 4033/EN 1610
- Orten des Rohrverlaufs und Schadensfeststellung



# ALPHA GMBH & CO. KG

## BAUMASCHINENVERMIETUNG

### IM OSTEN DIE NR. 1 FÜR BAUMASCHINEN

DÖRFELSTRASSE 28 · 09496 MARIENBERG  
TEL./FAX: 0 37 35 / 6 50 36



## UHLMANN & SCHMIEDEL GbR

Fachbetrieb der Elektroinnung

Augustusburger Straße 1, 09437 Waldkirchen  
Telefon: 037294-13 22, Fax: 037294-13 45, Funktelefon 0172/3 50 90 66

- Sicherheitssysteme
- Kommunikationssysteme
- Alarmsystem
- Elektroinstallation
- Satellitentechnik



## MEISTERFACHBETRIEB



### HELMAR BAUER

Schädlingsbekämpfermeister und Fachmann für Holz- und Bautenschutz  
Karl-Stülpner-Weg 7 b · 09435 Scharfenstein

Wir beraten Sie gern!

Auf Anforderung erhalten Sie ein ausführliches Leistungsangebot.  
Anruf genügt. Tel. 0 37 25/7 71 54 u. 7 08 10, Fax 0 37 25/70 81 26 u. 78 04 98

## HEIZUNG - SANITÄR

# Werner Börner



FACHBETRIEB DER  
**innung**  
**Buderus**  
HEIZTECHNIK



Marienberger Straße 11 · 09509 Pockau  
Telefon 03 73 67 / 95 04 · Telefax 03 73 67 / 8 37 94

## Erdbau und Transport

# Bilz - Hunger

Scheibe 48  
09429 Wolkenstein OT Schönbrunn  
Telefon/Telefax 03 73 69/92 00

BAUUNTERNEHMEN

# ZÄHLER

Ingenieur-Büro für Bauentwurf  
und Schadensanalyse

- Bauplanung/Statik
- Hochbau
- Schlüsselfertigbau
- Altbausanierung
- Trockenbau

**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Zähler**

Öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger

An der Linde 1 · 09405 Gornau · Telefon (0 37 25) 51 68 · Telefax (0 37 25) 54 11

## HOCHBAU OLBERNHAU



Reg. Nr. 100904  
zertifiziertes Qualitätsmanagement  
DIN EN ISO 9001

**Bauleistungen aller Art**  
einschließlich  
Planungsleistungen

**Zimmerei**  
Moderne Holzkonstruktionen  
Abbund  
Nagelplattenkonstruktionen

**Transportbeton-Werk**  
Herstellung und Lieferung  
von Frischbeton  
Schüttguthandel

**Fenster- und Fassadenbau**  
Kunststoff- und Alufenster  
sowie Türanlagen  
Herstellung und Montage

**Wenn's um's Bauen geht, sind Sie hier bei den richtigen Partnern!**



Blumenauer Straße 23, 09526 Olbernhau, Telefon 03 73 60/4 70, Fax BraWei 03 73 60/4 72 02, Fax Hochbau 03 73 60/4 71 09  
Internet: <http://mon.de/ch/hochbau-olbernhau> <http://mon.de/ch/brawei>

# Besonderheiten beim Bauen

## Der Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen. Der Staat lockt mit Zuschüssen und steuerlichen Erleichterungen. Gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern die Entscheidung für den Dachausbau. Bezüglich Brandschutz in Gebäuden geringer Höhe (unter 7,0 m Fußbodenhöhe über Gelände) müssen Wände, Decken und Dachschrägen feuerhemmend sein. Bei Gebäude mittlerer Höhe müssen diese feuerbeständig sein. Dies gilt ebenso beim Ausbau des Spitzbodens zutreffen.

Jedes ausgebaute Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen: Einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleitbares Fenster (lichte Größe 90/120 cm). Für

Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen. Bei nachträglichem Ausbau muss die Raumhöhe mindestens 2,30 m betragen, bei Neubauten mindestens 2,40 m. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.

Bauanträge für den Ausbau des Daches zu einer kompletten Wohnung scheitern nicht selten am Fehlen eines Pkw-Stellplatzes, der zusätzlich eingerichtet werden muss. Genehmigungsfrei ist die Errichtung und Veränderung von Dachflächenfenstern und der Einbau von Sonnenkollektoren außer in Satzungsgebieten und im Denkmalbereich. Dagegen muss für die Errichtung von Dachgauben ein Bauantrag gestellt werden.

Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt der Gang zu den Behörden, um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen. Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten auf Grund des Vetos der Baubehörde wieder rückgängig gemacht werden müssten oder schlimmer noch, wenn schon abgeschlossene Maßnahmen mangels Genehmigung wieder in den Urzustand zurückgeführt werden müssten.

Gymnasium Zschopau



## Heizölanlage

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z. B. Heizöl) besteht gemäß § 53 Abs. 1 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) und § 8 der Sächsischen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (SächsVAwS) grundsätzlich Anzeigepflicht. Ausgenommen davon sind nur oberirdische Heizölanlagen ohne unterirdische Anlagenteile bis 1.000 Liter außerhalb von Schutzgebieten.

Diese Anzeige hat mit einem Formular zu erfolgen, welches beim Landratsamt Mittlerer Erzgebirgskreis, untere Wasserbehörde erhältlich ist. Nach dem Ausfüllen ist dieses Formular mindestens einen Monat vor Baubeginn mit einer Flurkarte wieder bei der Wasserbehörde einzureichen.

Oberirdische Heizölanlagen (Lagervolumen größer als 1.000 Liter) und unterirdische Hei-



# Besonderheiten beim Bauen

zölanlagen sind vor Inbetriebnahme durch einen Sachverständigen überprüfen zu lassen (§ 23 SächsVwAwS).

Eventuell bei der Prüfung festgestellte Mängel sind zu beseitigen. Die Mängelbeseitigung ist der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Mittlerer Erzgebirgskreis schriftlich mitzuteilen.

Wer seiner Anzeigepflicht bzw. der Pflicht zur Sachverständigenprüfung nicht nachkommt, handelt ordnungswidrig gemäß § 27 SächsVwAwS.

## Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen

bestehende Gebäude an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

## Renovierung

Offt bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher.



Gymnasium Olbernhau

## Michael Schreiter Dachdeckermeister



- Dächer
- Fassaden
- Abdichtungen
- Gerüstbau
- Finanzierung

– Meisterbetrieb seit 1941 –  
Hauptstraße 50  
09432 Großolbersdorf  
Telefon (03 73 69) 95 17  
Telefax (03 73 69) 95 03  
Funktelefon (01 72) 3 73 74 33

## Bau- und Möbeltischlerei Achim Görner



Meisterbetrieb der Tischlerinnung

09509 Pockau · Mühlenweg 4 · Tel./Fax 03 73 67 / 93 30



- Kunststoff-Fensterbau
  - Fenster aus Holz und Alu
- Das neue Fensterprofil mit dem hochwertigen Vierkammersystem Mit Stöckel immer der Zeit voraus

- Innenausbau
- Möbel-Einzelanfertigungen
- Parkettfußboden
- Bleiglasarbeiten
- Haustüren
- Rolläden

**Stöckel**  
Fenster · Türen · Bausysteme

**FISCHER**  
Stefan  
BAUUNTERNEHMEN

## Komplette Rekonstruktion und Modernisierung von Gebäuden

Hauptstraße 30 c  
09437 Waldkirchen  
Tel./Fax: 03 72 94/13 92  
Funk 0172 961 96 80

Der Tradition verpflichtet



## Dachdeckerhandwerk Flöhatal GmbH

Mitglied der Dachdeckerinnung Erzgebirge

**Ihr Partner für Dach und Fassade**

Fischereiweg 42 · 09509 Pockau · Tel. (03 73 67) 3 38 - 0 · Fax 3 38 19

## Erhalten und Erneuern

### Nasses Haus?

- ◇ Mauerwerkstrockenlegung
- ◇ Abdichtung
- ◇ Schimmelpilze
- ◇ Kondenswasser

Bitte wenden Sie sich an

### Fa. Gerd Richter

Chemnitzer Straße 6  
09439 Weißbach  
09439 Amtsberg  
OT Weißbach  
Tel. 03725/23319  
Fax 03725/371220

- ◇ **Beratung und Schadensanalyse ist selbstverständlich.**

Qualitätssicherung durch TÜV und Mitglied im Deutschen Holz- und Bautenschutzverband e. V.



Wir produzieren



## Insektenschutz für Fenster und Türen nach Maß

ISO-BAU ZIMMERMANN  
Hauptstr. 12 c · 09429 Gehringwalde  
Tel.+Fax (03 73 69) 92 22

# Besonderheiten beim Bauen

## Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes.

## Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude

bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt um so mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei den zuständigen Behörden einzusehen.

Saniertes Haus am Markt, Marienberg

Sanierung Hotel „Buntes Haus“ in Seiffen



# Handwerk und Dienstleistungen

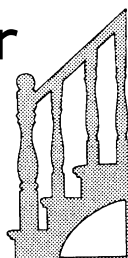
## Treppen – Geländer



Qualitätsprodukt

**Bodo Beer** · 09526 Olbernhau · Saydaer Straße 4  
Tel./Fax 03 73 60/3 58 48 · Funktelefon 0172/3 76 48 40

- Neubau
- Renovierung
- Balkongeländer



## Erzgebirgischer Holzgroßhandel

Fertighäuser aus dem Erzgebirge

Baukoordinierung Börner

Ullrich Börner  
Inhaber

Fabrikstraße 1  
09579 Borstendorf

Telefon 03 72 94/13 51  
Telefax 03 72 94/9 60 00  
Mobil 01 70/5 22 61 13



## ABS „Erzgebirge“

Gesellschaft für  
Arbeitsförderung, Beschäftigung  
und Strukturentwicklung mbH

August-Bebel-Straße 25 B · 09435 Scharfenstein  
Telefon (03725) 7079-0 · Telefax (03725) 77193

### Unser Leistungsangebot:

- Konzeptionelle Vorbereitung, Antragstellung und Durchführung von geförderten Maßnahmen nach SGB III im kommunalen Bereich, im Forst, in tourismusrelevanten Bereichen, für Vereine u.a.



- Kleintransporte
- Vermietungen
- Baumfällungen
- Projektbegleitungen
- Lohn- und Gehaltsrechnung

### Service-Gesellschaft Scharfenstein mbH

August-Bebel-Str. 24 I · 09435 Scharfenstein  
Telefon und Telefax (0 37 25) 78 09 40

## Elektro-Thomsen

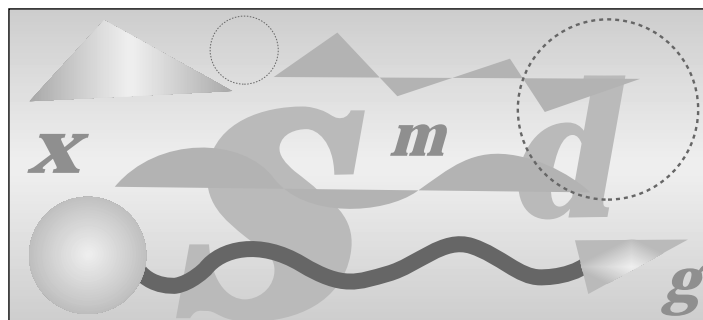
Installation · Instandhaltung  
Reparatur von Elektroanlagen

Licht  
Kraft  
Wärme



Elektromeister Gert Thomsen

Frauengasse 138  
09517 Zöblitz  
Telefon 03 73 63 / 73 32  
Telefax 03 73 63/75 02





# Bauinnung Mittlerer Erzgebirgskreis

## Bauinnung

### Mittlerer Erzgebirgskreis

Herzog-Heinrich-Straße 2

09496 Marienberg

Die Bauinnung Mittlerer Erzgebirgskreis wurde am 09.03.1995 gegründet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehören ihr 18 Betriebe an. Der Vorstand besteht aus dem Obermeister und aus 4 weiteren Mitgliedern. Der Obermeister ist der Vorsitzende des Vorstandes und in der Regel der gesetzliche Vertreter der Innung. Struktur und Aufgaben der Innung sind durch das Gesetz zur Ordnung des Handwerks (Handwerksordnung) geregelt. Die Innung ist die fachliche Organisationsform des Handwerks auf der örtlichen Stufe. In der Innung haben sich selbstständige Handwerker des gleichen Handwerks oder solcher Handwerke, die sich fachlich oder wirtschaftlich nahestehen, zur Förderung ihrer gemeinsamen gewerblichen Interessen innerhalb eines be-

stimmten Bezirks zusammengeschlossen. Der Zusammenschluss ist in das freie Belieben der selbstständigen Handwerker gestellt, die Mitgliedschaft ist daher freiwillig. Die Handwerksinnung ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Sie steht unter der Rechtsaufsicht der Handwerkskammer.

Aufgabe der Handwerksinnung ist, die gemeinsamen gewerblichen Interessen ihrer Mitglieder zu fördern. Insbesondere hat sie den Gemeingeist und die Berufsehre zu pflegen, ein gutes Verhältnis zwischen Meistern, Gesellen und Lehrlingen anzustreben, die Lehrlingsausbildung zu überwachen, Gesellenprüfungen abzunehmen, sofern sie von der Handwerkskammer dazu ermächtigt ist, das handwerkliche Können der Meister und Gesellen zu fördern und über Angelegenheiten der in ihr vertretenen Handwerke, Gutachten und Auskünfte zu erstatten.

Drechsel  
Innungsobmeister  
Bauinnung MEK



Drechsel-Bau · Bauunternehmen

Bertram Drechsel · Innungsobmeister der Bauinnung

Hauptstraße 88 · 09526 Blumenau

Telefon 03 73 60 / 7 52 33 · Telefax 03 73 60 / 7 09 51

- Mauerwerksbau
- Um- und Ausbau
- Wärmedämmung
- Fachwerksanierung
- Trockenbau
- Verputze innen und außen

Meisterbetrieb der Bauinnung MEK



# Abwasserzweckverbände

## **AZV Pockautal**

Sitz: Stadtverwaltung Marienberg

09496 Marienberg

Tel: 0 37 35/60 20

38 Herr Schreiter

42 Herr Hunger

Fax: 0 37 35/2 23 07

Betreiber:

Stadtwerke Marienberg

Tel: 68 08 32

Fax: 68 08 37

## **zugehörige Gemeinden**

Ansprung, Hirtstein mit den Ortsteilen Reitzenhain, Kühnhaide, Rübenau, Satzung; Marienberg mit OT Marienberg, Lauterbach, Lauta, Niederlauterstein; Pobershau mit Rittersberg; Zöblitz

## **AZV Talsperre Saidenbach**

Sitz: Eppendorfer Straße 12

09514 Reifland

Tel: 03 73 67/27 81

Fax: 03 73 67/8 79 98

## **zugehörige Gemeinden**

Pfaffroda mit OT Dörnthal, Haselbach; Pockau mit OT Forchheim, Wernsdorf; Lengefeld mit OT Lengefeld, Reifland, Wünschendorf, Lippersdorf

## **ZWA Hainichen (ehem. Rund um Zschopau)**

Mittleres Erzgebirgsvorland

Käthe-Kollwitz-Straße 6

09661 Hainichen

Tel: 03 72 07/6 40

6 41 25 Herr Berndt (Abwasser)

Fax: 03 72 07/5 11 13

Außenstelle Drebach

Tel: 03 73 41/25 25 (Herrn Horn)

Fax: 03 73 41/71 40

## **zugehörige Gemeinden**

Amtsberg, Börnichen, Grünhainichen; Waldkirchen, Borstendorf, Drebach, Scharfenstein, Witzschdorf, Großbolbersdorf, Gornau OT Dittmannsdorf, Venusberg OT Griebbach, Zschopau OT Krumhermersdorf

## **AZV Wolkenstein/Warmbad**

Sitz: Am Richterweg 6

09518 Großbrückerswalde

Tel/Fax: 0 37 35/26 64 80

## **zugehörige Gemeinden**

Wolkenstein mit allen OT, Großbrückerswalde mit den OT Großbrückerswalde, Streckewalde

## **AZV Zschopau/Gornau**

Sitz: Am Gräbel 1

09405 Zschopau

Tel: 0 37 25/8 49 63

Fax: 0 37 25/8 49 77

## **zugehörige Gemeinden**

Zschopau, Gornau

## **AZV Olbernhau**

Sitz: Stadtwerke Olbernhau

Grünthaler Straße 28

09526 Olbernhau

Tel: 03 73 60/1 52 00

1 52 04 Herr Franz

1 51 60 Herr Dobrzynski

Fax: 03 73 60/1 52 09

## **zugehörige Gemeinden**

Deutschneudorf mit den OT Deutschneudorf und Deutscheinsiedel, Pfaffroda mit OT Pfaffroda, Hallbach, Dittmannsdorf; Seiffen; Olbernhau; Heidersdorf

## **AZV Wilischthal (Venusberg)**

Sitz: Werner-Seelenbinder-Weg 12

09423 Gelenau

Tel: 03 72 97/8 98 88 Herr Schubert

Fax: 03 72 97/8 98 14

## **zugehörige Gemeinden**

Venusberg mit OT Spinnerei und Venusberg

# Betonfertigteile aus Amtsberg – OT Dittersdorf

Unser Unternehmen wurde mit Wirkung vom 28.06.1994 als Tochtergesellschaft von Züblin Sachsen GmbH herausgelöst und fungiert seitdem als eigenständige GmbH mit konstant ca. 25 engagierten, hoch motivierten und gut ausgebildeten Fachkräften.

Die Produktpalette umfaßt sämtliche konstruktive Fertigteile bis ca. 18 t bzw. ca. 18 m Länge; dazu gehören u.a. Kellerwandplatten, Elemente für den Lärmschutz, Deckenplatten, Stützen, Riegel, Stützwandelemente, Sandwich-elemente und LIAPOR-Wandplatten.

Farb- und Strukturbeton und andere Oberflächengestaltungen nach Kundenwunsch sind ebenso möglich, wie Unikate jeglicher Art mit außergewöhnlichem Formenbauaufwand.

1997 ging eine neue Mischanlage mit einer Gesamtinvestsumme von ca. 1,4 Mio. DM in Betrieb, die zu den modernsten Anlagen im Großraum Chemnitz zählt.

Unser GmbH-Team ist stolz, u.a. an so bedeutsamen Bauvorhaben wie Fraunhofer Institut Chemnitz, Telekom-Neubau Gera, Raumgitterwall F 174 Gornau-Zschopau, Molkerei Freiburg, ALDI- und Stinnes-Märkte in

Hoyerswerda/Meitzendorf/Kaiserslautern/Leipzig, Knappschaftskurklinik



Warmbad, Max-Planck-Institut Dresden, Kreuzkirche Dresden, Kom-Sa Hartmannsdorf, diverse Fertigteile für

Goldbeck Bau GmbH im gesamten Bundesgebiet und an Lärmschutzmaßnahmen in Hamburg, Minden, Nürtingen, Zwickau, Hainichen, Kuppenheim, Erfurt, Dresden, Kassel, Bad Aiblingen etc. mitgewirkt zu haben.

Weitere Referenzobjekte für uns sind u.a. Rabenstein-Center Chemnitz, Röhrsdorf-Center, Parkeisenbahn Chemnitz, Parkhaus Bremen und Fundamentvorfertigungen für diverse Umspannwerke im Auftrag der EV Südsachsen AG.

Eine Vielzahl von FT-Balkonen in Chemnitz, Leipzig, Dresden, Olbernhau, Schlettau, Niederau, Glauchau, Zwickau tragen die Handschrift unseres Unternehmens.



**Ihr Partner für  
Betonfertigteile  
für den Industrie-, Wohn-  
und Gesellschaftsbau**

**Bahnhofstr. 1 · 09439 Amtsberg · Tel. 03 72 09/22 13 + 8 00 76, 8 00 77 · Fax 03 72 09/24 07**



# Der Bau ist fertig

## Abnahme des Baus

Mit der Zahlung der letzten Schlusszahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, dass es sich um die Abschlusszahlung handelt, so hat der nach VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen.

Nach der Abnahme gilt die Garantie bei VOB -Verträgen 2 Jahre, nach BGB-Verträgen 5 Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

## Mängel am Bau? – Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen.

Sobald ein Schaden festgestellt wird, muss er den Handwerker schriftlich auffordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

## Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.

Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig.

Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Seiten angenommen, ist er rechtsverbindlich.

# Begriffe beim Planen und Bauen von A bis Z

## **Abschreibung**

Für die Abnutzung Ihrer vermieteten Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für Abnutzung = AfA).

Die Abschreibung wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt. Dies sind zwischen 1,25 % und 5 % der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bei vermieteten Objekten.

## **Auflassungsvormerkung**

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchsicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen. In der Regel dauert diese Eintragung zwischen 6 und 8 Wochen.

## **Baudarlehen**

Das Baudarlehen von einer Bank oder Bausparkasse wird über eine Hypothek abgesichert. Für ein Baudarlehen werden günstigere Zinssätze geboten als beispielsweise für einen Privat- oder Dispokredit.

## **Beleihungsgrenze**

Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser Wert bei maximal 80 % des Kaufpreises.

## **Bereitstellungszinsen**

Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch genommen, so berechnet die Bank Bereitstellungszinsen für die zur Verfügung gehaltene Kreditsumme.

## **Disagio**

Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag.

Normalerweise kann diese Differenz zwischen 3 % und 10 % der Kreditsumme liegen. Das Disagio kann pauschal mit

3.500 DM im ersten Jahr bei der Einkommensteuer berücksichtigt werden.

## **Effektivzins**

Der Zinssatz für einen Kredit inklusive Gebühren, Disagio und sonstigen Kosten der Bank.

## **Festzins**

Vertragliche Vereinbarung zwischen Kreditnehmer und Bank über einen festen Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum.

## **Freistellungserklärung**

Erklärung im Kaufvertrag, dass die Immobilie frei von etwaigen Lasten ist. Sie ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und muss vor der Kaufpreiszahlung dem Käufer ausgestellt werden.

## **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl bestimmt, wieviel Geschossfläche auf einem Grundstück gebaut werden dürfen. GFZ 0,4 heißt zum Beispiel, dass auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern bis zu 400 Quadratmeter Geschossfläche gebaut werden dürfen. Dies gilt auch für mehrstöckige Gebäude.

## **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Zahl gibt an, wieviel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden dürfen. Eine GRZ 0,4 zeigt an, dass auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern höchstens 400 Quadratmeter überbaut werden dürfen.

## **Grundbuch**

Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Amtsgericht geführt (Grundbuchamt). Rechte, Lasten, Pflichten, Quadratmeter des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchauszug enthält.

# Begriffe beim Planen und Bauen von A bis Z

## **Grundschild**

Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschild wird nicht automatisch nach Tilgung der Schuld, sondern erst auf Antrag wieder aus dem Grundbuch gelöscht.

## **HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure**

Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonon, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV und macht sieben bis zehn Prozent der reinen Baukosten aus.

## **Hypothekendarlehen**

Ein Kredit, welcher von Hypothekenbanken für Immobiliendarlehen gegeben wird. Ein Hypothekendarlehen wird über eine Grundschild abgesichert. Das bedeutet, dass bei Zahlungsunfähigkeit die Immobilie als Sicherheit dient.

## **Nebenkosten**

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen 3,5 % und 10 % der Gesamtkosten.

## **Nominalzins**

Der Zinssatz, der abzüglich Disagiozinsverrechnung, Kosten und Gebühren der Bank jährlich vom Kreditnehmer bezogen auf die gesamte Kreditsumme bezahlt wird.

## **Verkehrswert**

Der Verkaufspreis, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.

## **Zwischenfinanzierung**

Kurzfristiger Kredit bis zur Auszahlung von Fremdmitteln mit günstigen Konditionen und längerer Laufzeit. Meist werden Zwischenfinanzierungen benötigt, um die Zeit bis zur Auszahlung von Bauspardarlehen zu überbrücken.

# Für Ihre Notizen:

**TBG Marienberg**

TBG Transportbeton Marienberg GmbH & Co. KG



Carlstraße 35 b  
09496 Marienberg  
Tel. (0 37 35) 6 90 20  
Fax (0 37 35) 9 01 73

Werk Tel. 9 01 71

● **Transportbeton**  
● **Estrich**



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Meinen Dank all denen, die mich bei der Herausgabe der Publikation Landkreis Marienberg unterstützt haben.

I hnen allen viel Erfolg.

I hr WEKA-Werbefachberater Wolfgang Kasper



## ES GIBT VIELE GRÜNDE ZU BAUEN. ABER KEINEN SCHÖNEREN.

Wer ein Haus baut, muß sich über vieles Gedanken machen. Aber keine Sorgen. Wir unterstützen Sie bei der Suche nach der passenden Immobilie, planen Ihre Baufinanzierung aus Darlehen, Bausparverträgen der LBS und ggf. öffentlichen Fördermitteln bis hin zu Versicherungen und und und. Fragen Sie uns einfach – wir beraten Sie gern.



GYMNASIUM MARIENBERG



KINDERGARTEN GEBIRGE



HAUS DES GASTES POBERSHAU



TURNHALLE ZÖBLITZ



SPORT- UND GESUNDHEITSCENTER  
MARIENBERG



HAUS DES GASTES POBERSHAU



HOTEL SCHWARZBEER SCHÄNKE  
POBERSHAU

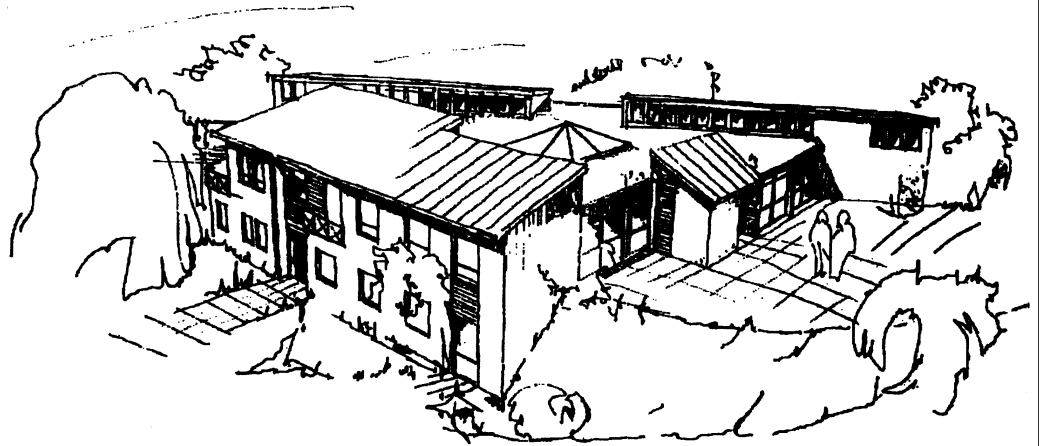


WOHNHAUS MEINHARD

# *liebscher*

## BAUPLANUNGS- UND BAUBETREUUNGS- GMBH

AMTSTRASSE 13 · 09496 MARIENBERG · TELEFON 0 37 35 / 2 23 31 + 9 08 02 · TELEFAX 2 23 31



## PROJEKTIERUNG – BAULEITUNG – GUTACHTEN

### INNENAUSBAU + HOCHBAU

ARCHITEKTURBÜRO LIEBSCHER · AMTSTRASSE 13 · 09496 MARIENBERG  
Telefon und Telefax 0 37 35 / 2 23 31