

Tipps — Informationen — Ratschläge für Bauwillige

Bauherrnfibel



Landkreis
Hersfeld — Rotenburg



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
liebe Bauherrinnen, liebe Bauherren,

bereits zum siebten Mal erscheint die Baubroschüre des Landkreises Hersfeld-Rotenburg. Sie soll insbesondere Bürgerinnen und Bürger ansprechen, die den Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses, eine größere Eigenheim-erweiterung oder auch eine Gebäudesanie- rung verwirklichen möchten.

Es ist für die angehende Bauherrschaft oft schwierig, all die Dinge zu überblicken, die bei der Umsetzung eines Vorhabens nützlich sind oder aber auch im Wege stehen. Viele Probleme ergeben sich dabei allein aus unzureichen- der Information.

Die neu aufgelegte Broschüre soll helfen, Informationen zu vermitteln und Kontakte zu finden. Sie enthält praktische, unmittelbar verwertbare Hinweise und Tipps zu Planungs- und Finanzierungsfragen und zum Umgang mit dem Baurecht. Sie finden Ihre Ansprech- partnerinnen und -partner in der Baubehörde und Kontakte zu anderen am Bau Beteiligten.

Wir haben die Informationen der letzten Auf- lage aktualisiert und ergänzt. Selbstverständ- lich haben wir auch die Änderungen, die sich durch die neue Hessische Bauordnung – HBO2002 – und die Energieeinsparverord- nung (EnEV) ergeben haben, berücksichtigt. Themen, wie landschafts- und umweltscho- nende Bauweisen, Niedrigenergiestandard, haben nichts von ihrer Aktualität verloren.

Trotz der Bemühungen gesetzliche Regelun- gen und Standards abzubauen, bleiben immer noch Details und Fragen, die möglichst früh- zeitig zu klären sind.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Kreisbauamtes stehen Ihnen bei weiteren Fragen gerne zur Verfügung. Der Grundsatz, dass die Verwaltung für den Bürger da ist, genießt bei unserer Kreisverwaltung uneinge- schränkt Geltung. Sie sollten also von den gegebenen Beratungsmöglichkeiten Gebrauch machen.

Für ihr Bauvorhaben wünsche ich Ihnen gutes Gelingen und viel Freude an Ihrem künftigen Besitz.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr



Dr. Karl-Ernst Schmidt
Landrat des Landkreises Hersfeld-Rotenburg



Grüßwort

1. Bauen im Landkreis Hersfeld – Rotenburg 4

- Architektinnen/Architekten – Nachweisberechtigte – Sachverständige
Wer ist im Kreisgebiet tätig?
- Katasteramt oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur?
- Zuständigkeiten im Amt für Bau und Umwelt
- Die Baugebiete – Sie haben die Auswahl
- Baugestaltung

2. Finanzierungsplanung 13

- Baukosten sind kalkulierbar – ein Vorwort für Unschlüssige
- Kostenübersicht – detailliert und realistisch?
- Erschließungskosten nicht unterschätzen
- Kostenübersicht des Bauvorhabens
- Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens
- Die öffentliche Bauförderung

3. Das Baugrundstück 19

- Die Grundstückswahl – wie man sich bettet...
- Der Grundstückserwerb

4. Bauplanung 21

- Der Entwurfsverfasser – gesundes Vertrauensverhältnis schaffen

5. Baugenehmigung 25

- Bauvoranfrage – Sicherheit durch verbindlichen Bauvorbescheid
- Baugenehmigungsfrei, Freistellung oder Baugenehmigung?
- Baugenehmigungsfreie Vorhaben
- Freistellungsverfahren
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- „Normales“ Genehmigungsverfahren
- Bauantrag – Zeitgewinn durch vollständige Unterlagen
- Nachbarbeteiligung – besser arrangieren als prozessieren
- Baugenehmigung – endlich grünes Licht
- Baugenehmigungsgebühren – mit welchen Gebühren müssen Sie rechnen

6. Bauausführung 30

- Bauen nach Plan – ein Rädchen muss ins andere greifen
- Auf dem Bau – präsent sein ist alles
- Abnahme – ein entscheidender Zeitpunkt
- Mängel – unerfreulich, aber nicht selten

7. Renovierung, Modernisierung, Sanierung – Denkmalschutz 32

- Bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden
- Denkmalschutz – Große Schätze, kleine Schätze

8. Energiesparend und umweltfreundlich Bauen 35

- Umweltfreundliches Bauen und Wohnen
- Natur- und Landschaft
- Bauweise
- Wohnen
- Saubere Energie aus Solaranlagen
- Solarwärme zur Warmwasserbereitung
- Solarstrahlung zur Stromgewinnung

Inhaltsverzeichnis

Büro für Architektur & Design

Reinhard Schäfer

Dipl. Ing. Architekt & Diplom Designer

Brüder Grimm-Straße 7 · 36266 Heringen · Tel. 06624-919393 · Fax 06624-6539 · E-Mail: reinhard.schaefer@freenet.de



Bauberatung
Bauplanung
Bauleitung
Wärme- und Schallschutz

Städtebau
Dorferneuerung
Produktentwicklung
Industriebau

Liebe Leserinnen, 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	Seite
Abfallentsorgung	16
Altbausanierung + Restaurierung	4
Architekten	15, 22
Architekturbüros	U2, 2, 3, 6, 12, 14, 23
Bäder	6
Bau- und Putzfachgeschäft	6
Bauelemente	33
Bauklempnerei	40, U3
Bauleitung	11, 13
Bauplanung	2
Bauunternehmen	8, 23, U3
Bedachungen	18
Beleuchtung	28
Beratung	11
Beratungs- und Planungsbüro für Umweltschonende Haustechnik	15
Böden	6, 15
Dachdecker	18, 40
Dächer	U3
Das Handwerk	39
Dienstleistungen	18

Branche	Seite	Branche	Seite
Dipl. Architekt	U3	Heizung	28
Elektro	28	Hoch- und Tiefbau	8, 22
Elektroanlagenbau	18	Holz und Möbelmontage	33
Elektrofachhandel	18	Ingenieurbüro	12
Elektrotechnik	15	Ingenieurbüro für Bauwesen	18
Energiemessdienst	15	Küchenplatten	28
Entsorgung	16	Küchenstudio	6
Entwurf	13	Kunststein	8, 28
Farbbeschichtungen	40	Kunststoff-Fenster	18
Fenster	33	Laminat	8
Fenster und Haustüren	24	Lüftung	28
Fenster und Türen	8	Malerbetrieb	28
Fenster und Tortechnik	8	Malerfachbetrieb	18
Fensterbänke	6, 15	Malermeister	6
Fensterbau	18	Marmor	8, 28
Feuerverzinkerei	40	Markisen	8
Gebäudereinigung	18	Maschinen	23
Gebäudetechnische		Neubau	22
Beratung	6	Notar	31
Granit	8	Parkett	8
Grundstücksservice	19	Pflasterarbeiten	22
Haus- und Gebäude-		Planung	11, 13
instandhaltung	16	Planungsbüros	4, 6, 12, 13
Häuser aus Holz	21	Putzarbeiten	18
Häuser aus Stein	21	Rechtsanwalt	31
Haustüren – Tore	8	Reparaturen	U3

Branche	Seite
Rollläden	24
Sägewerk	28
Sanierung	22
Sanitär	28
Schlüsselfertiges Bauen	8
Schornsteinsanierung	23
Schreinerei	33
Schweisstechnik	23
Solartechnik	11
Statik	22
Telekommunikation	11
Telekranverleih	U3
Tragwerksplanung	12
Treppen	15, 28
Treppenanlagen	6
Trockenbau	22
Trockenbau	8
Vermessungsbüro	15
Vollwärmeschutz	28
Vordächer	24
Werkzeuge	23
Wohnbau	U3
Zimmerei	28
Zimmerei und Sägewerk	8

U = Umschlagseite

Branchenverzeichnis



ARCHITEKTURBÜRO DIETZ Architektur + Gutachten

Ob Umbau, Sanierung oder Neubau, zum Wohnen oder für gewerbliche Zwecke, wir haben die Erfahrung und jede Menge Ideen wie aus Luftschlössern zeitgemäße, attraktive Gebäude werden können - zugeschnitten auf die unterschiedlichsten individuellen Bedürfnisse.

Wir freuen uns auf neue Herausforderungen.



Dudenstrasse 5
36251 Bad Hersfeld
Tel.: 06621 / 78 66 3
www.dietz-architektur.de

1. Bauen im Landkreis Hersfeld-Rotenburg

Architektinnen/Architekten – Nachweisberechtigte – Sachverständige Wer ist im Kreisgebiet tätig?

Die Namen der bei der Architektenkammer Hessen (AKH) eingetragenen bauvorlageberechtigten Architektinnen und Architekten und Bauingenieurinnen und Bauingenieure werden in einer Liste geführt. Darin sind auch die kreisansässigen Entwurfsverfassern und Entwurfsverfasser enthalten. Die Anschrift der AKH lautet:

Geschäftsstelle der
Architektenkammer Hessen
Mainzer Straße 10, D-65185 Wiesbaden
Telefon: (06 11) 17 38-0
Telefax: (06 11) 17 38-40
E-Mail: info@akh.de
WWW: <http://www.akh.de>

Nur die in dieser Liste eingetragenen Entwurfsverfasser/innen sind berechtigt, auch Bauvorhaben über 200 m² Wohnfläche (Grundfläche bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauvorhaben, Nutzflächen bei Garagen) bei der Baubehörde einzureichen. Ihr Einfamilienwohnhausneubau wird jedoch in der Regel weniger als 200 m² Wohnfläche besitzen. Aber auch dann muss der Entwurfsverfasser wenigstens die so genannte „kleine“ Bauvorlageberechtigung besitzen. Für die Aufstellung der bautechnischen Nachweise sollten Sie sich

eines versierten Statikers, am besten eines Nachweisberechtigten, bedienen. Die höheren Kosten für einen versierten und erfahrenen Statiker werden im Allgemeinen später leicht durch Materialeinsparungen hereingeholt, die aus genaueren und umfangreicheren statischen Nachweisen resultieren.

Der Nachweisberechtigte übernimmt die Erstellung des Standsicherheits-, des Wärmeschutz- und Schallschutznachweises, er überwacht die Ausführung an der Baustelle und bescheinigt verantwortlich gegenüber der Bauaufsicht die ordnungsgemäße konstruktiv-technische Durchführung Ihres Bauvorhabens. In vielen Fällen erübrigt sich damit die nochmalige Prüfung und Überwachung durch einen Sachverständigen (Prüfingenieur). Entsprechende Listen der Nachweisberechtigten können Sie im Kreisbauamt einsehen. Listen der Nachweisberechtigten finden Sie auch im Internet auf den Seiten der Architektenkammer aber auch der Ingenieurkammer des Landes Hessen (<http://www.ingkh.de>). Bei der Wahl gilt ebenfalls das später für den Entwurfsverfasser und Bauleiter Gesagte: Sparen am falschen Platz verursacht mehrfache Kosten an anderer Stelle.

Als Bauherrschaft eines Wohnhauses werden Sie im allgemeinen nur mit dem Sachverständigen für Energieerzeugungsanlagen



Planungsbüro für
Altbausanierung & Restaurierung
Neubau & Ersatzbebauung

Sie finden unser Büro direkt am Marktplatz
in Rotenburg an der Fulda, Webergasse 1
Tel. 06623/913848, Fax 913849

1. Bauen im Landkreis Hersfeld – Rotenburg

(Bezirksschornsteinfegermeister/innen) zu tun haben.

Ihre/n zuständige/n Bezirksschornsteinfegermeister/in finden Sie unter <http://www.schornsteinfegerinnung-kassel.de>.

Katasteramt oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur?

Für die Erarbeitung Ihres Lageplanes können Sie sich beider Einrichtungen bedienen. Es sind im Kreisgebiet:

1. Katasteramt Hersfeld, Vitalisstraße 17, Bad Hersfeld
2. Katasteramt Außenstelle Rotenburg, Obertor 8, Rotenburg/F.
3. Dipl.-Ing. Horst Crysandt und Dipl.-Ing. Gert Heide, Breitenstraße 37, Bad Hersfeld
4. Dipl.-Ing. Hans-Dirk Janßen, Borngasse 7, Rotenburg a.d. Fulda

Weitere Informationen und Adressen von öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren (ÖVBI) erhalten Sie zum Beispiel auf den Internetseiten des Bundes der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI) unter <http://www.bdvi.de>, Stichwort: Mitglieder.

Aber auch Ihr/e Entwurfsverfasser/in kann den Lageplan erstellen. Dieser muss dann allerdings durch das Katasteramt oder den/die öffentlich bestellte/n Vermessungsingenieur/in beglaubigt werden.

Zuständigkeiten im Amt für Bauordnung

Für die Bauberatung und die Bearbeitung Ihres Bauantrages ist federführend die Untere Bauaufsichtsbehörde innerhalb des Amtes für Bauordnung zuständig. Ausgenommen ist die Stadt Bad Hersfeld, die eine eigene Bauaufsichtsbehörde besitzt.

Die Postanschrift lautet:

Kreisausschuss des Landkreises
Hersfeld-Rotenburg
Friedloser Straße 12
36251 Bad Hersfeld

Untere Bauaufsichtsbehörde

Um die Bautätigkeit gut überschauen zu können, ist das Kreisgebiet in einzelne Bauaufsichtsbezirke unterteilt. Zuständig für die Beratung, die Bearbeitung des Bauantrages sowie die behördliche Überwachung der Ausführung sind folgende Damen und Herren:

Herr Klingenhöfer, Zi.-Nr. 231,
Tel. 0 66 21/87 276

Frau Krause, Zi.-Nr. 236,
Tel. 0 66 21/87 279

Herr Vogel, Zi.-Nr. 236,
Tel. 0 66 21/87 313

Herr Zwiulich, Zi.-Nr. 237,
Tel. 0 66 21/87 280

Zuständig für Baulasteintragungen sind:

Frau Caspar, Zi.-Nr. 212
Tel. 0 66 21/87 216

Frau Honstein, Zi.-Nr. 239
Tel. 0 66 21/87 282

Wer für Ihren Bauort zuständig ist, erfahren Sie bei unserer Geschäftsstelle unter der Telefonnummer 0 66 21/87 337.

Sie finden diese Angaben auch auf den Internetseiten des Landkreises unter: www.hef-rof.de

Geschäftsstellen:

Benötigen Sie Antragsunterlagen oder Formblätter (Bauanträge, Baubeschreibungen usw.) oder möchten Sie Unterlagen abgeben (Bescheinigungen, fehlende Bauvorlagen usw.), wenden Sie sich am besten an unsere Bauverwaltung, Frau Honstein, Herr Schott und Frau Casper.

Wenn Sie sich über E-Mail mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung setzen wollen, können Sie uns unter bauaufsicht@hef-rof.de erreichen.

Für Fragen, welche die öffentliche Bauförderung betreffen, steht Ihnen für die Bereiche **Wohnungsbauförderung, Modernisierung** Herr Schott, Zi.-Nr. 238, Tel. 0 66 21/87 281, E-Mail: wohnungsbaufoerderung@hef-rof.de, mit Rat und Tat zur Seite.

In Fragen der Denkmalpflege berät Sie die **Untere Denkmalschutzbehörde:**
Frau Madus, Zi.-Nr. 235,
Tel. 0 66 21/87 442,
E-Mail: heike.madus@hef-rof.de.

In Naturschutzangelegenheiten ist die **Untere Naturschutzbehörde** Ihre Ansprechpartnerin.

Zuständig sind Frau Kammann, Zi.-Nr. 216, Tel. 0 66 21/87 216 (für die Stadt Bebra, Stadt Rotenburg und die Gemeinden Alheim, Cornberg, Hauneck, Ronshausen, Nentershausen)

Team **PLAN UADRAT** GmbH



Günter Landgrebe
Armin Purkl

36179 Bebra · Nürnberger Straße 71
Telefon 06622 / 92090 Fax 919549

Wohnungsbau
Industriebau
Projekte des Gesundheitswesens
Kommunalbauten
Sanierung / Modernisierung / Denkmalpflege

Entwurf Bauleitung
Planung Projektsteuerung
Ausschreibung Si- Ge- Ko- Überwachung



**GEBÄUDE-
TECHNISCHE
BERATUNG**

**Dipl.-Ing.
Achim Gürth**

Ingenieurbüro
für Haustechnik

Bahnhofstraße 45
36199 Rotenburg a.d.Fulda

0 66 23 / 91 52 90

Fax 0 66 23 / 91 52 911

ELEKTRO · HEIZUNG · LÜFTUNG · SANITÄR

Beratung, Planung, Bauleitung
für technische
Gebäudeausrüstung in:

- Wohn- und Pflegeheimen für Senioren und Behinderte
- Wohnanlagen
- medizinische Einrichtungen
- Industriegebäude
- Distributionszentren
- Verbrauchermärkte
- Büro- und Geschäftshäuser
- Hotels
- Kindergärten
- Schulen
- Kommunale Bauten
- Freizeitanlagen

Ihre Partner am Bau

WIR SIND AUFREGEND ANDERS!®

Küchenstudio

Christian Hainer

TELEFON (0 66 27) 84 50 · TELEFAX (0 66 27) 91 92 88
MOBIL (01 77) 55 30 666

LINDENAUER WEG 2a · 36214 WEISSENHASEL

PETER BRILL
Steinmetz- und Bildhauermeister

NATURSTEINBETRIEB

**GRABSTEINE · TREPPENANLAGEN · BÖDEN
FENSTERBÄNKE · BÄDER**

GERHART-HAUPTMANN-STR. 2 · 36199 ROTENBURG a. d. FULDA
Telefon: 0 66 23 / 71 37 · Telefax: 0 66 23 / 4 33 02
eMail: natursteine-brill@web.de

Fa. Andreas Möller

Bau- u. Putzfachgeschäft
Maurer-, Beton-, Estrich-, Fliesen- u. Putzarbeiten

Baumbacher Straße 18 · 36211 Alheim
Telefon: 0 66 23 / 410 190

Paul Sangmeister

**Inh. Michael Bauer
Malermmeister**



Fachwerkrestaurierung u. -sanierung, Mineral- u. Dekorputz
Innen- u. Außenanstrich, Lackierung u. Tapezierung, Gerüstbau

Weingasse 7 · 36199 Rotenburg a. d. Fulda
Tel. 0 66 23 / 22 30 · Fax 0 66 26 / 91 57 99

Frau Ißleib-Ludwig Zi.-Nr. 215,
Tel. 0 66 21/87 217 (Stadt Bad Hersfeld und
Gemeinden Haunetal und Niederaula) und

Herr Manns-Roller, Zi.-Nr. 229,
Tel. 0 66 21/87 277 (Stadt Heringen,
Gemeinden Breitenbach a.H., Friedewald,
Hohenroda, Ludwigsau, Kirchheim, Neuen-
stein, Philippsthal, Schenklengsfeld, Wildeck).

Per E-Mail erreichen Sie die Untere Natur-
schutzbehörde unter: unb@hef-rof.de

Bei besonderen Problemen steht Ihnen gern
auch die **Leitung des Amtes für Bauordnung**
zur Verfügung:

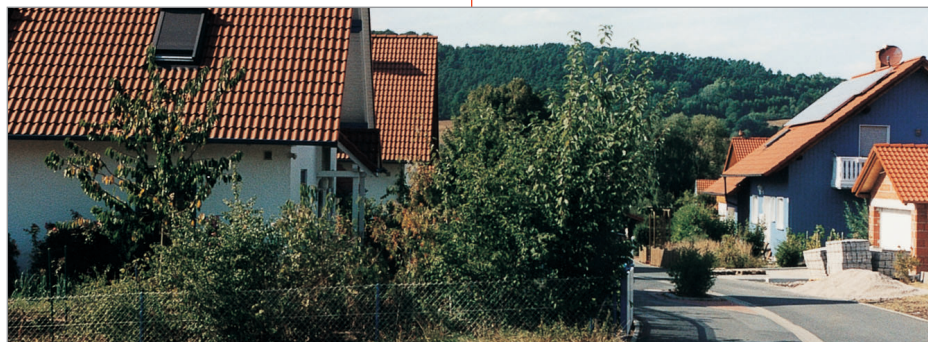
Herr Schaffrath, Zi.-Nr. 240,
Tel. 0 66 21/87 283,
E-Mail: karl-heinz.schaffrath@hef-rof.de.

Allgemeine Geschäftszeiten:

Sie erreichen uns:

Montag – Mittwoch	8.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 – 17.30 Uhr
Freitag	8.00 – 13.00 Uhr

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin.
Wir sind für Sie da!



Wohnhäuser im Neubaugebiet Niederaula Ortsteil Herspensehausen

Die Baugebiete – Sie haben die Auswahl

Sie bauen vermutlich nur einmal im Leben!
Ein guter Grund, gleich den richtigen Standort
für den Neubau auszuwählen. Bevorzugen Sie
ein Wohnen in belebter kleinstädtischer
Atmosphäre, oder suchen Sie ein ruhiges
Fleckchen, umgeben von grünen Wiesen und
Äckern? Unser Kreis bietet Ihnen beides, Sie
können Ihre Bauwünsche sowohl in klein-
städtischem Milieu als auch in ländlicher Idylle
durchführen. Eine Reihe unserer landschaftlich
schön gelegenen Baugebiete befindet sich in
unmittelbarer Nähe des Waldes – teilweise
sogar in staatlich anerkannten Luftkurort-
gebieten –, weitab von der Hektik der
Großstadt.

Der Kreis Hersfeld-Rotenburg mit seinen
20 Städten und Gemeinden verfügt über
mehr als hundert Wohnbaugebiete, in denen
neben Wohngebäuden auch Wochenend-
und Ferienhäuser errichtet werden können.
Hier sind für Bauwillige genügend bebau-
ungsfähige Grundstücke vorhanden.
Was ist nun zu tun, wenn Sie in einer Ihnen
zusagenden Gegend ein Wohn- oder Ferien-
haus errichten und zu diesem Zweck ein
Grundstück erwerben wollen?

Am besten wenden Sie sich zunächst an die
Gemeindeverwaltung, die Ihnen alle

gewünschten Auskünfte zum jeweiligen Bau-
geschehen innerhalb Ihres Gemeindegebietes
erteilen kann. Sie kennt die zum Verkauf
anstehenden Baugrundstücke und ist über
Grundstückspreise und Erschließungsanlagen
– hierunter fallen Trink- und Abwasseran-
schlüsse (Kanalisation), Zuleitung von elektri-
schem Strom, Gas etc., wie auch die Straßen-
bzw. Wegezuführung – am ehesten informiert
(vgl. auch Kap. 3 »Das Baugrundstück«).

Baugestaltung

Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre hat
gezeigt, dass wir insbesondere dem Bauen auf
dem Lande noch mehr Aufmerksamkeit
schenken müssen. Architekten und Planer
sind aufgerufen, sich stärker als bisher den
Fragen der Ortsentwicklung und Baugestal-
tung im ländlichen Raum zu widmen. Gute
Ansätze in der jüngsten Vergangenheit haben
aber schon Zeichen gesetzt.

Die Siedlungsstruktur im Landkreis Hersfeld-
Rotenburg reicht vom Weiler über die ver-
schiedenen Dorftypen bis zu Städten mit zen-
tralörtlicher Bedeutung. Allein wegen dieser
unterschiedlichen Siedlungsformen ist auch
eine differenzierte Baugestaltung erforderlich.
Selbstverständlich spielen hierbei auch Fragen
der Denkmalpflege insbesondere des Ensem-
bleschutzes, eine Rolle. Die nachfolgend
aufgeführten Gestaltungsgrundsätze können
daher nur groben beispielhaften Charakter
haben. Ein guter Architekt wird durchaus
auch andere befriedigende gestalterische
Lösungen finden. Älteren Bauten gemeinsam
sind in der Regel einfache, schlichte, klare
langgestreckte Baukörper, die sich auf wenige
Materialien wie Putz, Holz und Ziegel be-
schränken. Zurückhaltung, sowohl in der
Formensprache als auch in der Materialwahl
sowie Anpassung an die Umgebung – wobei
durchaus eine Weiterentwicklung alter Bau-
stile erfolgen kann – führt in den meisten
Fällen zu einer befriedigenden gestalterischen
Lösung.

Ihr Vorhaben ist unsere Aufgabe

- Fenster
- Markisen
- Rolläden ● Insektenschutz
- Wintergärten ● Haustüren ● Tore

36211 Alheim-Heinebach · Haischwiese 2
Tel. 0 56 64 - 9 49 50 E-Mail: abel-fenster@t-online.de
Fax 0 56 64 - 9 49 555 E-Mail: info@abel-fenster.de
Internet: www.abel-fenster.de



Ralf DIPPEL
Montagebau

Laminat & Fertigparkett
Fenster- & Türelemente · Trockenbau
Dachgeschossausbau

Zur Hexenlinde 17
36199 Rotenburg a. d. Fulda

Telefon (06623) 917379
Telefax (06623) 917378
Mobil (0172) 56627666



Wir zimmern mit Hand und Verstand

Zimmerei und Sägewerk
Restaurator im Zimmerhandwerk und Dachdeckermeister
WILLI SCHADE
Inh.: Helmut Schade

Ausführung sämtlicher Zimmerarbeiten

Friedrich-Ebert-Str. 18 · 36211 Alheim-Sterkelshausen
Telefon 0 66 23 / 77 72 · Telefax 0 66 23 / 77 93
E-Mail: info@zimmerei-schade.de · Web: www.zimmerei-schade.de



Innen- und Außentreppen
Fensterbänke · Marmorbäder
Küchenarbeitsplatten · Fußbodenbeläge



heiwig
marmor granit kunststein

Heiwig Naturstein GmbH
Wolfsgärten 9 · 36211 Alheim-Baumbach
Tel. (0 66 23) 20 78 + 20 79 · Fax (0 66 23) 4 17 19

Salmanis Bau GmbH
Bauunternehmen



- Hoch- und Tiefbau
- Stahlbetonbau
- Beton- und Mauerwerkssanierung
- Beton-Bohr- und Sägearbeiten
- Außenanlagen
- Baugeräteverleih

Wehrdaer Straße 3 · **36272 Niederaula**
Telefon 0 66 25 / 70 94 · Telefax 0 66 25 / 53 31

Über 20 Jahre Erfahrung im schlüsselfertigen Bauen



Wir bauen Ihr Traumhaus nach Ihren Wünschen!

- Individuelle Planung nach Ihren Wünschen
- Preiswert zum garantierten Festpreis
- Massive, konventionelle Qualitätsbauweise
- Eigenleistung jederzeit möglich
- Virtueller Rundgang schon während der Planung



www.stein-wohnhaus.de

Rosental 6 · 36214 Nentershausen · Tel. 06627/9212-0

10 Gestaltungsgrundsätze

+ = gute Lösung - = schlechte Lösung

1. Grundsatz:

ANPASSUNG IN DER FORM AN DIE UMGEBUNG

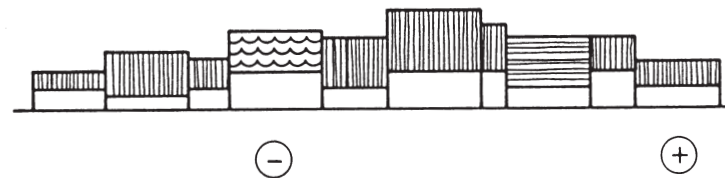
z. B. passt zu Steildächern im allgemeinen kein Flachdach bzw. kein flachgeneigtes Dach.
Bei überwiegenden Satteldächern passt kein Walmdach, insbesondere kein »Walmdachbungalow«.



2. Grundsatz:

ANPASSUNG IM MATERIAL AN DIE UMGEBUNG

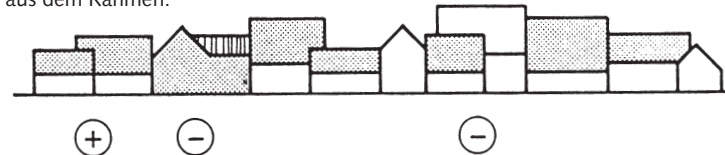
z. B. fügt sich eine gewellte Faserzementdeckung nicht in eine Dachlandschaft mit überwiegender Ziegeleindeckung ein.



3. Grundsatz:

ANPASSUNG DER FARBE AN DIE UMGEBUNG

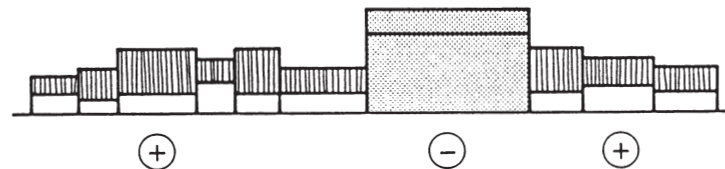
z. B. harmonisiert mit rotem Dachmaterial kein schwarzes Dachmaterial. Oder bei gedeckten Ockerfarben fällt ein weißer Anstrich aus dem Rahmen.



4. Grundsatz:

VERMEIDUNG VON UNMASSTÄBLICHEN BAUMASSEN

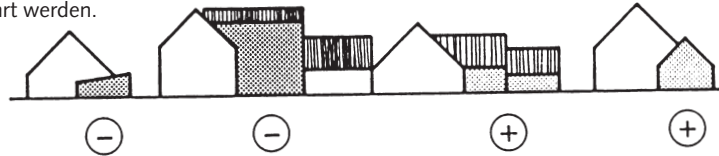
z. B. sprengen große, einförmige, ungegliederte Fassaden in einer Umgebung mit kleinteiligen Fassaden den Maßstab.



5. Grundsatz:

ANPASSUNG DER NEBENGEBÄUDE AN DEN HAUPTBAU

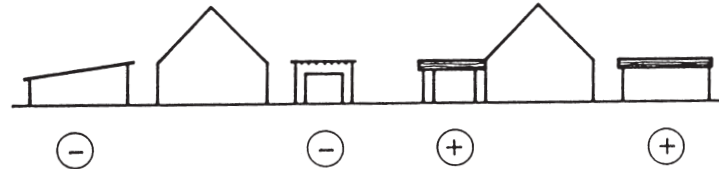
z. B. sollten landwirtschaftliche Anbauten mit einem ähnlichen Dach wie die umliegenden Gebäude versehen oder Garagen mit einem Dach wie beim Hauptbau vorgegeben ausgeführt werden.



6. Grundsatz:

VERMEIDUNG VON LEICHT GENEIGTEN PULTDÄCHERN

z. B. wirken Garagendächer mit ca. 3% Neigung und Faserzementdeckung wie Provisorien. Wenn schon Flachdach, dann mit horizontaler Blende.



7. Grundsatz:

BESCHRÄNKUNG AUF WENIGE MATERIALIEN

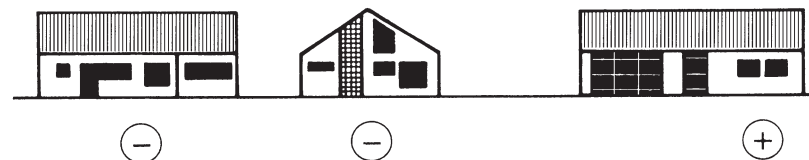
In der Beschränkung liegt auch hier die Qualität. Vergleiche frühere Bauten, die mit durchschnittlich vier Materialien auskamen (Ziegeln, Naturstein, Holz und Kalk).



8. Grundsatz:

BESCHRÄNKUNG AUF WENIGE FORMATE

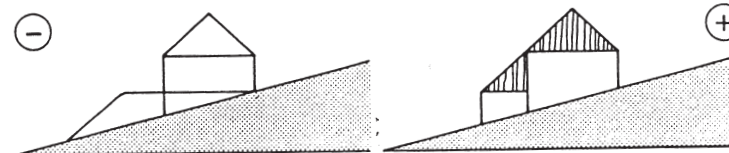
z. B. bringt die mehrfache Verwendung eines Grundformates bei Fenstern eine Ordnung in die Fassade. Sogenannte »Panoramafenster« in einer Mauerfläche wirken meist unproportioniert. Senkrechte Glasbausteinschlitz («Harakirischlitz») passen nicht zum Mauerwerksbau.



9. Grundsatz:

ANPASSUNG AN DAS GELÄNDE

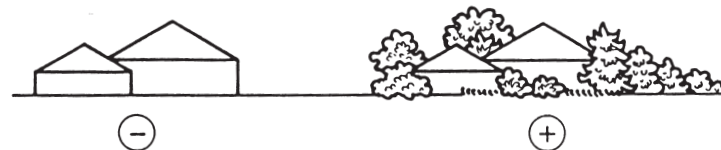
z. B. sollte ein erdgeschossiger Bau max. 2 Eingangsstufen aufweisen. Der Baukörper sollte dem Gelände folgen. Das natürliche Gelände sollte weitgehend unverändert beibehalten werden.



10. Grundsatz:

JEDES BAUWERK EINGRÜNEN

Selbst gut gestaltete Bauwerke wirken ohne Eingrünung »hart«. Vergleiche gut eingegrünte alte Gebäude. Die Eingrünung sollte mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen oder Obstbäumen (Hochstämme) erfolgen.



Ingenieurbüro D * B * H

**Bachmann
GmbH**



**Beratung
Planung
Bauleitung**

- ◆ Sanitärtechnik
 - ◆ Raumlufttechnik
 - ◆ Kältetechnik
 - ◆ Messtechnik

Hersfelder Straße 32b
36251 Bad Hersfeld
info@dbh-bachmann.de

Tel. (0 66 21) 92 50-0
Fax (0 66 21) 92 50-19
www.dbh-bachmann.de



Gerd Gutberlet

Solaranlagen
Telefone
Telefonanlagen
Elektrotechnik
Ernährungsergänzungen
Planung, Montage, Kundendienst

36277 Schenkvensfeld

Heinrich-Heine-Straße 3
Telefon 06629/919910 • Telefax 919911
email: gutberlet@freenet.de



SILKE HOLZHAUER
ARCHITEKTIN, DIPL.-ING. FH

ENTWURF-, GENEHMIGUNGS- UND AUSFÜHRUNGSPLANUNG
STATIK, AUSSCHREIBUNG UND BAULEITUNG
FÜR
NEUBAUTEN
ALTBAUSANIERUNG
UM- UND ANBAUTEN
GEWERBLICHE BAUTEN
WERTGUTACHTEN FÜR GEBÄUDE UND GRUNDSTÜCKE

Görlitzer Str. 12 • 36179 Bebra • Telefon: 0 66 22 / 4 41 08 oder 12 55
Telefax: 0 66 22 / 91 81 57 • e-mail: architekturbuero.holzhaue@t-online.de

BRIGITTE KURCH
DIPL. ING. ARCHITEKTIN AKH



NEUSTADTSTRASSE 24
36199 ROTENBURG/F.
FON 06623/ 4 45 15
FAX 06623/ 91 71 58
EMAIL: brigitte.kurch@web.de

BAUBERATUNG ■ ENTWURF ■ BAUANTRÄGE
WERKPLANUNG ■ AUSSCHREIBUNG ■ BAULEITUNG
NEUBAU ■ ALTBAU ■ UMNUTZUNG
NIEDRIGENERGIEHÄUSER ■ MASSIV- U. HOLZBAU

DIPL.-ING. WINGES u. SCHUSTER – BERATENDE INGENIEURE VBI
INGENIEURBÜRO BÜR BAUWESEN – KONSTRUKTIVER INGENIEURBAU – BAUSTATIK
WÄRMESCHUTZ- u. SCHALLSCHUTZBERECHNUNG
Conrad-Mel-Straße 1 • 36251 Bad Hersfeld
Telefon 0 66 21 / 39 39 • Telefax 0 66 21 / 24 71 • eMail: Winges.Ingenieurbuero@t-online.de
WIRTSCHAFTLICH und SICHER BAUEN durch
INGENIEURBERATUNG seit 1961

THOMAS RABE
– ARCHITEKT –
DIPL.-ING.

BREITENSTRASSE 43
36199 ROTENBURG a. d. Fulda
Telefon: 06623-9214-0
Telefax: 06623-9214-14

• WOHNUNGS- • BÜRO- • GEWERBE- • INDUSTRIEBAU •



• SANIERUNG • ENERGIEBERATUNG • WERTGUTACHTEN •

- BERATUNG
- PLANUNG
- BAULEITUNG
- BETREUUNG

Wie viel Miete zahlen Sie in 25 Jahren?

Baukosten sind kalkulierbar – ein Vorwort für Unschlüssige

Wussten Sie schon, dass in den vergangenen 25 Jahren ein Kaufkraftverlust von rund 50 % zu verzeichnen war? Für die Zukunft wird es nicht anders zu erwarten sein. Das heißt für Baufamilien: Sie zahlen Ihre Schulden mit entwertetem Geld zurück. Sie können gelassen zusehen, wie die Mieten kontinuierlich steigen. Ihre monatlichen Belastungen bleiben während der Zinsfestschreibung gleich.

Mietzahlungen müssen nicht lebenslang sein. Als Mieter erwerben Sie nicht einmal den Teppichboden Ihrer Mietwohnung - von eigenem Grundbesitz ganz zu schweigen. Baufamilien profitieren dagegen noch von den staatlichen Vergünstigungen und den zur Zeit günstigen Zinsen.

Haben Sie schon einmal nachgerechnet, was Sie im Laufe von z. B. 25 Jahren bei einer monatlichen Miete von 450 EUR zahlen? Ganze 135.000 EUR. Hierbei sind Mietsteigerungen und Verzinsungen nicht berücksichtigt und die nächste Mieterhöhung kommt bestimmt.

Kostenübersicht – detailliert und realistisch?

Um auf die Gesamtkosten und damit auf die Finanzierungssumme zu kommen, müssen verschiedene Kostenfaktoren zusammenaddiert werden:

- Grundstückskaufpreis:
Beachten Sie dabei, dass die Ablösung von Lasten und Grundpfandrechten hinzukommen kann.
- Erschließungskosten:
Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Grundstückes ist es noch nicht getan. Klären Sie bitte ab, ob die Erschließungskosten voll bezahlt sind. Sie sind pro m² zu zahlen und können ganz schön ins Geld gehen. Gegen unliebsame Nachzahlungen schützen Sie sich am besten, wenn Sie sich von der jeweiligen Gemeindeverwaltung bestätigen lassen, dass die Erschließungskosten bezahlt sind.

planungsbüro
chr. zschauer
architekt

36199 rotenburg-
lispenshausen
zur wasserburg 6
tel. 0 66 23/91 80 95/96
fax 0 66 23/91 80 97

entwurf

planung

bauleitung

Erschließungskosten nicht unterschätzen, sie können die Hälfte des Grundstückspreises betragen!

- Grundstückserwerbskosten:
Zu den Erwerbskosten zählen die Grunderwerbsteuer und die Notargebühren. Sie richten sich nach der Höhe des Kaufpreises, bei der Eintragung von Grundpfandrechten nach deren Höhe. Etwa in gleicher Höhe fallen Gerichtsgebühren an (Grundbuchamt). Als Faustregel gilt: Ca. 1,5 % des Objektwertes müssen gerechnet werden. Unter Umständen müssen Vermessungsgebühren, Bodenuntersuchungskosten, Katasterpläne und Schätzgutachten zu den Erwerbskosten hinzugerechnet werden.

2. Finanzierungsplanung

2. Finanzierungsplanung

- Reine Baukosten:
Zu den reinen Baukosten zählen die Kosten für die Bauleistung und das Material, evtl. die Einrichtungen (Einbauten).
- Kosten für die Außenanlagen:
Sie können nochmals 10 % der Baukosten betragen (Gerade hier eine Reserve für Preiserhöhungen nicht vergessen!).
- Baunebenkosten:
Das sind Architektenhonorar evtl. mit Entgelt für Bauleitung sowie Honorar für den Statiker (zusammen max. bis zu 15 % der reinen Baukosten), Gebühren für diverse Genehmigungen, Versicherungen, Finanzierungskosten. Verschaffen Sie sich eine Kostenübersicht detailliert und realistisch, d. h. zum einen: Sie können gar nicht genug ins Detail gehen, zum anderen: ermitteln Sie exakte Leistungs- und Materialpreise! Hier macht sich erfahrungsgemäß gewissenhafte Vorarbeit am meisten bezahlt, weil ungenaue Kostenansätze (= zu niedrige Veranschlagung) den Bauherrn letztlich teuer zu stehen kommen. In der Praxis ist dieser Fehler leider die Regel geworden. Oder kennen Sie einen Bauherrn, der zum Schluss nicht bekennen musste: Es ist teurer geworden als ursprünglich geplant.



Vordach Wohnhaus in Bebra Baugebiet am Wasserturm

Kostentafel: Die Tafel auf der Seite 17 gibt Ihnen einen Überblick über die Kostenstellen für einen Kostenvoranschlag des Bauvorhabens .

Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens

Die Aufbringung erforderlicher Geldmittel zur Deckung der Gesamtkosten ist die Aufgabe einer geschlossenen Finanzierung. Der Bedarf an Fremdmitteln, also Darlehen, wird fest-

gestellt, indem Sie das Eigenkapital und Eigenhilfe von den Gesamtkosten abziehen. Zum echten »Eigenkapital« gehören Bargeld, Bank- und Bausparkassenguthaben. Unter »Eigenhilfe« ist die eigene manuelle und geistige Arbeitsleistung zu verstehen. Auch die »Nachbarschaftshilfe« wird als eine manuelle Eigenleistung bzw. Eigenhilfe angesehen. Die Einbringung von Baumaterialien und Grundstücken stellt auch reales Eigenkapital dar. Unter bestimmten Voraussetzungen durch die »Kapitalisierung« einiger Arten von

ARCHITEKTURBÜRO SCHÜLER

Eingetragen in der Architektenliste Hessen Nr. 8982

Zertifiziert nach den Richtlinien des Verbandes freier Bau- und Bodensachverständiger e.V., Mitglieds-Nr. 290

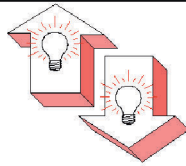
Dipl.-Ing. Architekt
Raimund Schüller

Freier Bau- und
Bodensachverständiger

Homburger Str. 12
36251 Bad Hersfeld

Tel.: 0 66 21 / 91 90 80
Fax: 0 66 21 / 91 90 82

e-Mail:
sus-gmbh@freenet.de



H.ROHDE ELEKTROTECHNIK

Planung, Errichtung und Unterhaltung elektrischer Anlagen

Sterkelhäuserstraße 15 · 36211 Alheim-Baumbach
Telefon: 06623-6726 · Mobil: 0172 562 6726



Ausführung aller Elektroarbeiten von A-Z, ISDN-Anlagen, Netzwerke, Geräte Reparaturen uvm.

Internet-Shop

24 Stunden
für Sie geöffnet

www.rohde-elektro.de



ZENTGRAF & HÖCKER

BERATUNGS- UND PLANUNGSBÜRO FÜR UMWELTSCHONENDE HAUSTECHNIK

Beratung und Planung von: Regenwassernutzung · Solartechnik · Heizung · Lüftung · Klima · Sanitär · Druckluftversorgung

Leinenweberstraße 1 · 36251 Bad Hersfeld · Tel. 0 66 21 / 94 41 45 · Fax 0 66 21 / 94 42 08

e-mail: info@zentgraf-hoecker.de · www.zentgraf-hoecker.de

seit  1948

NATURSTEIN KLÖPFEL

Inh. Martin Sauer
Steinmetz- und Steinbildhauermeister
Jahnstraße 13 · 36275 Kirchheim
Telefon 0 66 25 / 34 39 80
Mobil 01 71 / 7 47 60 41



Planung – Beratung

- Grabmale
- Treppen
- Böden
- Fensterbänke
- Massivarbeiten

emmerich ARCHITEKTURBÜRO

36251 bad hersfeld · am kleussen 7
tel. 06621/92660 · fax 06621/926613
e-mail: w.emmerich_architekt@t-online.de
www.architekturbuero-emmerich.de

- Planung und Bauleitung
- Sanierung
- Denkmalpflege
- Sicherheitskoordinator
- Nachweisberechtigter für verb. Brand- und Wärmeschutz

VJZ

VERMESSUNGSBÜRO

J. Zebrowski

Petersbergerstraße 5 Mobil: (01 72) 5 62 43 54
36251 Bad Hersfeld E-Mail: J.Zebrowski@t-web.de

Präzise erfassen und Abrechnen von Wärme und Wasser

Niederlassung Reinhard Olms
Am Schwingstock 7
36251 Bad Hersfeld
Telefon: 06621/95918-0
www.techem.de



Die regeln das.

2. Finanzierungsplanung

Renten (einmalige Kapitalabfindung statt laufende periodische Zahlungen der Rente) erhält man zusätzliches Eigenkapital zur Finanzierung.

Der Restbedarf an Geldmitteln, der nicht mit Eigenmitteln befriedigt werden kann, muss durch die Aufnahme von Darlehen gedeckt werden. Zunächst sollten Sie daher feststellen, ob zinsgünstiges oder gar zinsloses Darlehen vom Arbeitgeber, der öffentlichen Hand oder von Verwandten erhältlich sind.

Die öffentliche Bauförderung

Im Rahmen der verfügbaren Mittel helfen Bund, Länder und Gemeinden bei der Eigentumsbildung im Wohnungsbau und bei

Modernisierungsmaßnahmen. Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Art und der Umfang der öffentlichen Förderung nach dem sogenannten "Sozialen Wohnungsbau" sind in den verschiedenen Bundesländern recht unterschiedlich. Die verschiedenen Förderungswege für Eigentumsmaßnahmen orientieren sich an der Anzahl der Haushaltsmitglieder und deren Gesamteinkommen, welches eine bestimmte Einkommensobergrenze nicht überschreiten darf. Das zu fördernde Objekt muss den technischen Anforderungen, Vorschriften und Auflagen gerecht werden.

Die Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung bestehen u.a. aus:

- Schaffung von Wohnraum
- generationsverbundenes Wohnen
- Sonderprogramme
- Förderung des Mietwohnungsbaues

Auskünfte über die derzeit gültigen Förderungswege erhalten Sie beim Amt für Bauordnung, – Wohnungsbauförderung –, Herrn Schott, Zimmer 238, Tel. 0 66 21/8 72 81



Neubau in Bebra Baugebiet am Wasserturm



**Abfallwirtschafts-Zweckverband
Landkreis Hersfeld-Rotenburg (AZV)**



Fragen zum Müll?

**Wie kann ich Müll vermeiden?
Was kann ich verwerten?
Wo kann ich entsorgen?**

Ihr Ansprechpartner in allen Abfallfragen

AZV · Badestube 20 · 36251 Bad Hersfeld
Fon 0 66 21/92 37-0 · Fax 92 37-37
www.azv-hef-rof.de · e-mail: azv-hef@gmx.de

BARDSCH

Haus- u. Gebäude-Instandhaltung
Hausmeister-Service
Gerüstverleih
Kleincontainer



Gieseweg 59 · 36199 Rotenburg/F. Lis.

0 66 23 / 73 80

Mobil: 01 77 / 6 23 73 80 · Fax 0 66 23 / 4 42 44

Kostenübersicht des Bauvorhabens

1. Kosten des Baugrundstücks:

- a) Wert/Kaufpreis des Baugrundstücks:
 Grundstücksfläche _____ qm x qm-Preis _____ EUR/qm = _____ EUR = _____ EUR
- b) Erwerbskosten (z. B. Vermessungs-, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, Maklergebühren) _____ = _____ EUR = _____ EUR
- c) Erschließungskosten:
 Abfindung und Entschädigungen _____ = _____ EUR
 Freimachung durch Abräumen/Enttrümmern _____ = _____ EUR
 Versorgungsleitungen, Verkehrsflächen
 (Anlieger-Leistung) _____ = _____ EUR
 Sonstiges _____ = _____ EUR = _____ EUR = _____ EUR

2. Baukosten: (Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 ist beizufügen)

- a) Hauptgebäude – bebaute Fläche (Hauskern _____ qm);
 Umbauter Raum _____ (cbm) x cbm-Preis _____ EUR/cbm = _____ EUR
 Nebengebäude
 Umbauter Raum _____ (cbm) x cbm-Preis _____ EUR/cbm = _____ EUR
 Zuschläge für Bauteile, die bei der Berechnung des umbauten Raumes nicht erfasst sind, wie Anbauten, Balkone, Freitreppen und Terrassen, Gründungen außergewöhnlicher Art usw. _____ = _____ EUR
 _____ = _____ EUR = _____ EUR

b) Kosten der Außenanlagen:

- Außenleitungen bzw. Hausanschlüsse _____ = _____ EUR
 Klär- oder Senkgrube _____ = _____ EUR
 Hofbefestigung, Einfriedung, Gartenanlagen _____ = _____ EUR = _____ EUR

c) Baunebenkosten:

- Architektenleistungen _____ = _____ EUR _____
 Behördenleistung _____ = _____ EUR _____
 Beschaffung und Verzinsung der Mittel _____
 (Disagio, Bauzinsen) _____ = _____ EUR _____
 Sonstige Nebenkosten _____ = _____ EUR = _____ EUR

- d) **Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen** _____ = _____ EUR
Gesamtkosten = _____ EUR

KÖHLER
 Malerbetrieb und Fachgeschäft
 Industrieanstrich



- ▲ Verkauf von Farben, Lacken, Tapeten und Fußbodenbelägen
- ▲ Maler- und Tapezierarbeiten
- ▲ PVC- und Teppichbodenverlegung
- ▲ Innen- und Außenputzarbeiten
- ▲ Fassadengestaltung, Vollwärmeschutz
- ▲ Sandstrahlarbeiten, Korrosionsschutz und Gerüstbau

HANS KÖHLER GMBH
 Deichwiese 15 · Fernruf (06624) 919310 · Telefax (06624) 919311
 36266 Heringen-Widdershausen

FRITZ Göbel GmbH
 Dach + Wand




Kranverleih · Bedachungen · Isolierungen
Blitzableiterbau · Wandverkleidungen

36266 Heringen/Werra · Riedweg 8
Telefon (0 66 24) 92 18-0 · Telefax (0 66 24) 92 18-18
E-Mail: info@goebel-dach.de

Eigene Fertigung und Montage

- Kunststoff-Fenster und -Haustüren
- Alu-Haustüren · Wintergärten
- Vordächer · Rollläden
- Zimmertüren · Holzfußböden
- Beschattungsanlagen

OSS GmbH
 Bauelemente aus Kunststoff
Fenster für Menschen

Sachsenweg 9 · 36132 Eiterfeld
 Telefon 0 66 72/919160 · Fax 919162
 E-Mail: oss-bauelemente@gmx.de

QUALITÄT auf ...



... den ersten Blick.

Glas- und Gebäudereinigung BAUMGART

„Wir freuen uns über jeden Dreck“



Landecker Straße 2b
 36251 Bad Hersfeld
 Telefon 0 66 21 / 7 60 03
 Telefax 0 66 21 / 7 60 04
 info@baumgart-gmbh.de
 juergen@baumgart-gmbh.de
 www.baumgart-gmbh.de

- Glasreinigung
- Unterhaltsreinigung
- Baureinigung
- Entsorgung
- Industriereinigung
- Teppichbodenreinigung
- Fassadenreinigung
- Spezielle Leistungen
- Lettershop
- Arbeitsbühnenvermietung



Elektro Emmerich
 Elektro-Fachhandel




- Planung von Licht- und Elektroanlagen
- Elektroheizung
- Telekommunikation
- Schaltanlagenbau
- SPS-Steuerungen
- Netzwerktechnik
- Antennenbau
- Hausgeräteverkauf
- Kundendienst

Tannenweg 8 · 36286 Neuenstein-Raboldshausen
 Telefon: 0 66 77/91 91 30 · Telefax: 0 66 77/91 91 32
 Handy: 01 72/5 67 43 16 · e-mail: Elektro.Emmerich@t-online.de

Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl.-Ing. Christina Gross

Eingetragen in die Liste der Nachweisberechtigten
 für Standsicherheit und Wärmeschutz
 bei der Ingenieurkammer des Landes Hessen

Obere Hausbergstr. 31, 36199 Rotenburg a. d. Fulda
 Fon 0 66 23-4 18 04, Fax 0 66 23-91 33 84
 Mobil 01 70-2 82 13 87, E-mail: Ing1Bau@aol.com

Die Grundstückswahl – wie man sich bettet...

Zum Bauen gehört ein Grundstück, das Sie beschaffen müssen, falls Sie nicht schon glücklicher Besitzer sind. Der Volksmund sagt: Wie man sich bettet, so liegt man. Bevor Sie ein Grundstück erwerben, gibt es einige wichtige Fragen zu bedenken. Damit Sie nichts vergessen, gehen Sie am besten nach folgender Prüfliste vor:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen aufgrund der Grundstückslage und -größe, des Zuschnitts sowie der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück? (Evtl. durch Beratung oder Bauvoranfrage klären)
- Welche Auflagen bestehen bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben von Seiten der Baubehörde? (evtl. durch Beratung oder Bauvoranfrage klären)
- Ist das Vorhaben baugenehmigungsbedürftig oder baugenehmigungsfrei? (Beratung durch Planer/in)
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft ein etwaiger Bebauungsplan?
- Ist das Grundstück erschlossen? (Wasser, Abwasser, Strom usw.) Ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden?

Denken Sie auch an das Müllauto, Ihren Öllieferanten, einen Möbeltransport oder Rettungsfahrzeuge.

- Liegt das Grundstück in einem Waldgebiet, in der Nähe eines Industrie- oder Gewerbebetriebes oder im Bereich eines landwirtschaftlich genutzten Anwesens (Emissionen)?
- Wie sind die Grundwasserhältnisse?
- Beeinträchtigen durchgehende Versorgungsleitungen das Grundstück?
- Wie ist der Baugrund beschaffen? Ist eine Baugrunduntersuchung erforderlich oder eine Gründungsberatung notwendig?

Mit am meisten wird Sie natürlich der Grundstückspreis interessieren:

Tipp: Fragen Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Katasteramt, Tel. 0 66 21/4 02 70) nach den sog.



Vermittlungsdienste · Hausmeisterservice · Montagebau

Handwerker für Elektro · Sanitär · Heizung

Ziegenhainer Straße 40 · 36272 Niederaula
Fon 0 66 25 / 91 90 84 · Fax 0 66 25 / 91 90 85
e-mail: Guenter.Allendorf@t-online.de

Grundstückspreisrichtwerten (Bodenrichtwerten); Sie werden dort anhand einer Kaufpreissammlung ermittelt und geben Ihnen einen Anhaltspunkt darüber, ob der Preis angemessen ist.

Gehen Sie bei der Standortsuche nach der folgenden Liste vor, Sie können dann keinen wesentlichen Punkt übersehen:

- Welche Versorgungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, kirchliche und soziale Einrichtungen sowie Verwaltungseinrichtungen sind vorhanden (Infrastruktur)?
- Wie ist die Verkehrssituation (Bahn, Bus, eigenes Kfz.)?

3. Das Baugrundstück

3. Das Baugrundstück

- Wie ist das Angebot für Familien mit Kindern hinsichtlich Kindergärten, Spielplätzen, Schulen?
- Gibt es Sport- und Erholungsmöglichkeiten?

Wer sich bei der Grundstückswahl eines Maklers bedienen will, achte stets auf drei Punkte:

- Der Makler wird für erfolgreiche Vermittlungstätigkeit auch dann Provision verlangen (üblicherweise 2–5% des Grundstückskaufpreises!), wenn Sie ihn z. B. nur kurz am Telefon nach möglichen Baugrundstücken gefragt haben.
- Schließen Sie einen schriftlichen Maklervertrag. Falls Sie den Formularvertrag des Maklers verwenden, lesen Sie diesen genau durch und bestehen Sie ggf. auf Änderungen.
- Sofern Sie sich von mehreren Maklern Angebote unterbreiten lassen, müssen Sie den jeweiligen Makler sofort darauf hinweisen, wenn Ihnen ein Grundstück angeboten

wird, das Sie von einem anderen Makler bereits kennen. Sonst laufen Sie Gefahr, an mehrere Makler Vermittlungsprovision bezahlen zu müssen.

Der Grundstückserwerb

Der Erwerb eines Grundstücks bedarf der notariellen Beurkundung. Beurkundet werden müssen alle Bestimmungen des Kaufvertrages, insbesondere muss der Preis richtig beurkundet sein. Verstöße gegen die Beurkundungspflicht führen zur Nichtigkeit des Vertrages. Sie sind deshalb in jedem Falle schlecht beraten, wenn Sie den Kaufpreis zu niedrig angeben, um Grunderwerbsteuer und Notariatskosten zu sparen. Abgesehen davon, dass es strafbar ist, wenn schwarzes Geld am Notar vorbei wandert.

Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages (Auflassung) sind Sie aber noch nicht Grundstückseigentümer, sondern haben gegen den Verkäufer zunächst lediglich einen Anspruch

auf Übertragung. Eigentümer sind Sie erst mit Eintragung ins Grundbuch. Was kann zwischenzeitlich passieren? In der Zwischenzeit, die regelmäßig einige Wochen beträgt, kann Ihr Recht evtl. durch ein gemeindliches Vorkaufsrecht beeinträchtigt werden. Ob dies in Ihrem Fall denkbar oder ausgeschlossen ist, erfahren Sie beim Abschluss des Kaufvertrages bei Ihrem Notar; befragen Sie ihn daraufhin ausdrücklich!

Sie sind als Grundstückseigentümer selbst dafür verantwortlich, dass die bauordnungsrechtlichen Anforderungen wie Abstandsflächen, brandschutztechnische Anforderungen, Zufahrt sowie die Auflagen eines Bebauungsplans bei der Grundstücksteilung eingehalten werden. Eine Nichtbeachtung kann dazu führen, dass die Bauaufsichtsbehörde verlangen kann, die Teilung rückgängig zu machen. Die Abwicklung einer Grundstücksteilung (Eintragung im Grundbuch) erfolgt ausschließlich über einen Notar.



Wohnhäuser im ökologischen Baugebiet Rotenburg a.d. Fulda

Der Entwurfsverfasser – gesundes Vertrauensverhältnis schaffen

Im Verhältnis zu Ihrem Architekten kommt es darauf an, dass Sie ein gesundes – und nicht blindes – Vertrauensverhältnis schaffen. Der Entwurfsverfasser ist die zentrale Figur bei jedem Bauvorhaben. Sie können ihn nicht sorgsam genug auswählen.

Tipp: Suchen Sie sich einen Entwurfsverfasser aus, der

- berufliche Erfahrung besitzt (Bauplanung ist Erfahrungssache!)
- üblicherweise Wohnhäuser plant (nur was man immer macht, macht man immer richtig!)
- den Landkreis kennt (nur der kennt wirklich die guten und die schlechten Bauhandwerker und Bauunternehmer)
- bereit ist, Ihnen seine Entwürfe von vergleichbaren Bauprojekten vorzuzeigen (ein guter Planer zeigt sie gerne vor, nur ein schlechter hält sie zurück)

- mit Ihnen auf Grundlage der Honorarordnung abrechnet (billiges Architektenhonorar = Mehrkosten in der Bauausführung)

Weil Sie Ihren Architekten schon mangels Sachkenntnis nicht auf Schritt und Tritt kontrollieren können, ist die Vergabe letztlich Vertrauenssache. Wenn Sie aber ganz sicher gehen wollen, so gehen Sie am besten nach der Devise vor: Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser!

Häuser ...aus Stein.
Häuser ...aus Holz.

wohnbau

alheim
gmbh

Am Berg 12 · 36211 Alheim-Hergershausen
Tel. 0 66 23 / 91 96 65 · Fax 0 66 23 / 91 96 67

Wohnqualität = Lebensqualität

...für Ihr Leben!

4.

Bauplanung

4. Bauplanung

Ihr Architekt ist in der Regel für folgende Leistungen verantwortlich:

- Vorplanung nach dem Raumprogramm des Bauherrn mit Kostenschätzung
- Entwurfsplanung, soweit erforderlich mit Einschaltung von Sonderfachleuten wie Statiker, Projektanten von Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs- und Elektroanlagen sowie Sachverständige für bauphysikalische Probleme (Im Einfamilienhausbau ist i.A. die Einschaltung eines Statikers ausreichend, der vom Bauherrn zusätzlich zum Architekten zu beauftragen und zu bezahlen ist).
- Genehmigungsplanung und Einreichung der Antragsunterlagen beim Bauamt.
- Erstellung der Werkpläne mit Detaillierung des Gesamtvorhabens evtl. unter Hinzuziehung der Sonderfachleute (Heizung, Sanitär, Elektro).

- Festlegung der Massen und Aufstellung von Leistungsverzeichnissen mit genauer Beschreibung der Leistung unter Hinweis auf die zuständigen DIN-Vorschriften; Festlegung der Gewährleistungspflichten und Vertragsbedingungen (VOB, BGB).
- Kostenanschlag, Vorlage eines Preisspiegels und Mitwirkung bei der Auftragsvergabe.
- Klare Bauverträge mit sämtlichen Gewerken einschließlich Terminplan.
- Objektüberwachung und örtliche Bauleitung, um die Ausführung der Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik zu überprüfen und die Übereinstimmung mit den Planunterlagen herzustellen.
- Überprüfung und Erstellung der Aufmaße und Zusammenstellung der gesamten Kosten, getrennt in reine Baukosten, Außenanlagen und Nebenkosten.
- Abnahme der Bauleistungen und Übergabe des Gebäudes an den Bauherrn mit Protokoll; Mitteilung an den Unternehmer mit der Aufforderung, evtl. festgestellte Mängel und Schäden zu beseitigen.

- Auflisten der Gewährleistungsfristen.
- Überwachung einer etwaigen Mängelbeseitigung.

Der Architektenvertrag, der übrigens in allen Fällen schriftlich abzuschließen ist, sollte mindestens die folgenden drei Punkte regeln:

- Leistungsumfang des Architekten
Die Architektenleistungen (sog. Grundleistungen und besondere Leistungen) sind in § 15 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) enthalten. Die vom Architekten zu erbringenden Leistungen sind im Vertrag genau festzulegen, wobei allerdings in der Regel von den Grundleistungen keine wesentlichen Teile weggelassen werden können, soll nicht die Gesamtleistung des Architekten darunter leiden.



einfach anrufen!

Jürgen Janousch
Hoch- und Tiefbau

Neubau – Altbau – Sanierung
Anbau – Umbau – Außenanlagen
Garagen – Pflasterarbeiten – Trockenbau
Abwasser- und Regenwasseranlagen

36199 Rotenburg a. d. Fulda · Borggasse 11
Tel. 0 66 23 / 41 716 · Fax 0 66 23 / 41 717
Mobil 01 72 / 5 63 70 91 · E-mail: J. Janousch@t-online.de

sanierung
neubau
statik



architekturbüro funk

architekt friedhelm funk, dipl.-ing.
altstadtstraße 12 – 36199 rotenburg an der fulda
tel.: 0 66 23 / 80 88 – www.funk-architekten.de

**Außen ein ganz normaler Schließzylinder.
Innen eine ganz normale Revolution.**

Digitaler Schließzylinder

- hohes Maß an Sicherheit und Komfort und passend für jedes DIN-Einsteckzylinderschloß
- statt mit dem Schlüssel wird das Schloß mit einem Transponder drahtlos entriegelt
- der Transponder aktiviert per Knopfdruck Zylinder, Schloß und Steuereinheit – ohne Stromversorgung, sondern mit Batteriebetrieb für bis zu 60.000 Schließungen
- der Schließzylinder kann mit sämtlichen Funktionen eines modernen Zutrittskontrollsystems und Zeitonensteuerung ausgestattet werden



**SAUERWEIN
&
DILCHER**

Wir beraten Sie gern!

- MASCHINEN
- WERKZEUGE
- SCHWEISSTECHNIK
- KOMPRESSOREN
- BAUBESCHLÄGE
- SICHERHEITSTECHNIK

In den Glesen 7 · Gewerbegebiet Haune II · 36251 Bad Hersfeld
Telefon 0 66 21/92 80-0 · Telefax 0 66 21/92 80 80

Reidelbach u. Spahn

Bauunternehmen

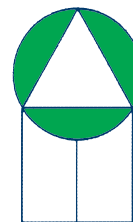
- Wohnhausneubau
- Altbauanierung
- Putz- u. Estricharbeiten
- Pflasterarbeiten
- Beton sägen u. bohren
- Autokranverleih



Schornsteinsanierung

- Kopperneuerung
- Leichtbauschornsteine
- neue Schornsteinanlagen
- Schornstein-Innenverrohrung

36272 Niederaula – Oberweg 6 – Tel. (0 66 25) 4 03 – Fax 54 19
E-Mail: info@reidelbach-spahn.de



**ARCHITEKTURBÜRO
LOCKHART**

Dipl.-Ing. Architekt

Dorfstraße 17 · 36275 Kirchheim-Heddersdorf
Tel.: 0 66 28 - 89 17 u. 91 99 99
Email: lockhart@t-online.de

– Beratung, Planung und Ausführung in allen Baufragen –
– Ökologisch – Baubiologisch – Ganzheitlich –

SIE BAUEN



...Ihr Traum



...für Ihr Leben



...mit FingerHaus

Informieren Sie sich im Finger-
Musterhaus in Kassel
Konrad-Adenauer-Str. 3,
34131 Kassel, Tel. 0561/3165244

**FINGER
HAUS**

... ein Qualitätsbegriff

www.fingerhaus.de · info@fingerhaus.de

4. Bauplanung

- Höhe des Honorars
§ 16 HOAI legt einen Honorarrahmen für die Architektengebühren mit Mindest- und Höchstsätzen fest. Höchstsätze dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden; ein Honorar, das unter den Mindestsätzen liegt, sollten Sie ebenfalls nicht vereinbaren. Berechnet wird das Architektenhonorar aus der Nettosumme der einzelnen Handwerkerleistungen (Herstellungssumme). Zum Architektenhonorar tritt noch die jeweilige gesetzliche Mehrwertsteuer hinzu, derzeit 16 %. Treffen Sie mit dem Architekten keine vertragliche schriftliche Festlegung der Honorarhöhe, gelten die Mindestsätze des Architektenhonorars nach der HOAI als vereinbart. Wenn während der

Ausführung des Bauvorhabens zusätzliche Architektenleistungen notwendig werden, sollten Sie das Honorar für diese zusätzlichen Leistungen vor Ausführung schriftlich festlegen.

- Umfang der Haftung
Weitere Regelungspunkte in Architektenverträgen sind üblicherweise: Planungsänderungen, Unterbrechung und Verlängerung der Bauzeit, Umbauten und Modernisierungen, Instandhaltung und Instandsetzung, Haftpflichtversicherung, Zurückbehaltungsrecht des Bauherrn, Verjährung. Im übrigen werden üblicherweise die sog. Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Einheitsarchitektenvertrag (AVB) zum Vertragsinhalt gemacht. Sie regeln generell insbesondere die Rechte und Pflichten von Architekt und Bauherr.

FENSTER + TÜREN

Schüco Kunststoff-Fenster, 5 Kammerprofil mit 70 mm Bautiefe, graue Dichtungen, Beschläge in Edelstahloptik, Wärmeschutzglas 1.1 K-Wert

Beratung • Planung • Verkauf • Montage



Inh. Manfred Eich

FENSTER
paradies

Seilerweg 2a · 36251 Bad Hersfeld
Tel.: 0 66 21/5 19 91 · Fax: 6 54 42

- Fenster
- Rollläden
- Fensterbänke
- Insektenschutz
- Haustüren
- Vordächer
- Zimmertüren
- Rolltore



Reihenhäuser in Bebra Baugebiet am Wasserturm

Bauvoranfrage – Sicherheit durch verbindlichen Bauvorbescheid

Ob ein Grundstück bebaubar ist oder nicht, ist nicht in allen Fällen sonnenklar. Erst recht entstehen Zweifel, wenn es um die Genehmigungsfähigkeit spezieller Details geht. Billiger als ein erfolgloser Bauantrag und eine kostspielige Fehlplanung ist in diesen Fällen eine sogenannte Bauvoranfrage. Sie kann bereits vor Kauf eines Baugrundstückes gestellt werden, um überhaupt erst die Bebaubarkeit des Grundstückes grundsätzlich zu klären. Die Genehmigungsbehörde entscheidet im Rahmen des gestellten Antrages vorweg verbindlich zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens oder der Gesamtmaßnahme. Der Bauvorbescheid ist drei Jahre gültig.

Baugenehmigungsfrei, Freistellung oder Baugenehmigung?

Baugenehmigungsfreie Vorhaben

Die baugenehmigungsfreien Vorhaben sind jetzt in der Anlage 2 zur Hessischen Bauordnung (HBO) aufgelistet. Neu sind bei einigen

Vorhaben Freistellungsvorbehalte wie die Anzeige bei der Gemeinde, die Beteiligung von Bauvorlageberechtigten, Nachweisberechtigten, Sachverständigen oder Fachfirmen.

Die Gemeinde kann innerhalb von 14 Tagen nach Vorlage der Anzeige auch die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen oder die Untersagung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches beantragen. Für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und die das Einholen weiterer Genehmigungen ist die Bauherrschaft selbst verantwortlich. Im Zweifel sollte ein Entwurfsverfasser hinzugezogen werden.

Freistellungsverfahren:

Die neue Hessische Bauordnung will mit dem Freistellungsverfahren das Bauen im beplanten Bereich beschleunigen und die Kosten senken. Das Freistellungsverfahren gilt für

- Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze,
- sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 (das sind im wesentlichen freistehende landwirtschaftlich genutzte Gebäude und sonstige Gebäude bis 7 m Höhe),

- andere bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind,
- zugehörige Nebengebäude und Nebenanlagen und
- entsprechende Nutzungsänderungen.

Allerdings unterliegen die genannten Vorhaben nur unter folgenden Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung:

- Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 u. 2 oder § 12 BauGB)
- Es sind keine Ausnahmen oder Befreiungen vom Planungsrecht erforderlich
- Die Erschließung ist gesichert
- Es sind keine Abweichungen vom Bauordnungsrecht erforderlich
- Die Gemeinde/Stadt hat innerhalb der ihr zur Verfügung stehenden Frist von ihrer Möglichkeit ein Baugenehmigungsverfahren zu verlangen keinen Gebrauch gemacht und auch keine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB beantragt.

Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft die erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen und zeitgleich eine Zweitausfertigung der Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten.

5. Baugenehmigung

5. Baugenehmigung

Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Auch früher, sofern die Gemeinde vor Ablauf dieser Frist der Bauherrschaft mitteilt, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie keine Untersagung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches beantragt. Andererseits kann die Gemeinde ohne Angabe von Gründen verlangen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Der Baubeginn, die Fertigstellung des Rohbaues und die Fertigstellung des Bauvorhabens sind wie bei den genehmigungsbedürftigen Verfahren schriftlich der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Die jeweils erforderlichen Benennungen und Bescheinigungen sind der Bauaufsichtsbehörde mit den Anzeigen vorzulegen.

Im Freistellungsverfahren ist die Bauherrschaft selbst dafür zuständig, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Bauausführung beachtet werden. Etwaige andere notwendige Genehmigungen hat die Bauherrschaft selbst einzuholen.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren:

Das vereinfachte Verfahren (nach § 57 HBO) ist wesentlich erweitert worden und jetzt Regelfall. Nur größere Vorhaben (Gebäudeklasse 4 und 5 und sogenannte Sonderbauten) die ausdrücklich nicht dem vereinfachten Verfahren unterliegen, werden im „normalen“ Verfahren geprüft.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsicht lediglich die Zulässigkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder aufgrund des Baugesetzbuches, Abweichungen von den Vorschriften der HBO und nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

ten, soweit diese im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Nicht geprüft wird die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Die Bauherrschaft trägt die Verantwortung für die Einhaltung dieser Vorschriften bei der Bauausführung. Etwaige andere erforderliche Genehmigungen hat die Bauherrschaft selbst einzuholen.

„Normales“ Genehmigungsverfahren

Im „normalen“ Genehmigungsverfahren (§ 58 HBO) prüft die Bauaufsichtsbehörde „in vollem Umfang“ also auch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Dieses Genehmigungsverfahren ist nur noch für Sonderbauten im Sinne der HBO (Hochhäuser, Versammlungsstätten, Schulen usw.), für Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 (außer bei Wohngebäuden) und den zugehörigen Nebenanlagen und Nebengebäuden vorgeschrieben. Weitere Informationen erhalten Sie von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Kreisbauamtes.

Tipp: Für eine Übergangsfrist von 3 Jahren haben Sie die Wahl!

Wenn Sie unsicher sind, ob Sie oder Ihr Entwurfsverfasser alle baurechtlichen Vorschriften überblicken, können Sie sich für ein Baugenehmigungsverfahren entscheiden. Das gilt für freigestellte Vorhaben und für Vorhaben die sonst nur im vereinfachten Verfahren geprüft würden. Fragen Sie uns!

Bauantrag – Zeitgewinn durch vollständige Unterlagen

Um eine Baugenehmigung zu erhalten, bedarf es zuvor eines Bauantrages. Ihn zu erstellen – und so zu erstellen, dass er auch genehmigungsfähig ist –, gehört zu den vertraglichen Leistungen Ihres Architekten. Der Bauantrag ist mit sämtlichen erforderlichen Bauunterlagen beim Kreisbauamt einzureichen.

Für einen Ein- oder Zweifamilienwohnhaus-Neubau sind in der Regel folgende Unterlagen erforderlich:

1. Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Baugrundstücks Mst. 1:10.000 – 1:25.000
2. Lageplan zum Bauantrag, eingeschlossen sind Ortsvergleich von dem Baugrundstück und den Nachbargrundstücken sowie Eigentümerverzeichnis und ggf. Höhenangaben (4-fach)
3. Freiflächenplan einschließlich der grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan
4. Bauzeichnungen d.h. Grundrisse, Schnitte, Ansichten einschl. nivellierte Geländeschnitte, mind. mit Eintragung der Höhenknoten der O.-K. Kellergeschoss und Straße, der Geländehöhen an den Nachbargrenzen sowie der Höhenlage der Nachbargebäude (4-fach)
5. Baubeschreibung und Nutzungsbeschreibung bei gewerbl. und landwirtschaftl. Betrieben (4-fach)
6. Entwässerungspläne, Anlagen auf dem Grundstück und im Gebäude (4-fach)
7. Berechnung des umbauten Raumes, der Wohn- und Nutzflächen sowie der Baukosten (2-fach)
8. Statistische Zählkarte (Formblätter) (1-fach)
9. Nachweis der Bauvorlageberechtigung des Entwurfsverfassers (1-fach)
10. Erklärungsblatt zum Bauantrag (1-fach)
11. Abweichungsantrag nach § 63 HBO bzw. Ausnahme oder Befreiungen von planungsrechtlichen Vorschriften (1-fach)
12. Einverständniserklärung der Nachbarschaft (1-fach)
13. Bautechnische Nachweise (bei Sonderbauten) (2-fach)

In Verfahren nach § 57 und 58 HBO ist die Standsicherheit erst vor Baubeginn durch Vorlage der Bescheinigung des Nachweisberechners

tigten oder des Sachverständigen nachzuweisen. Die geprüften Unterlagen sind der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Den Nachweis des Wärme- und Schallschutzes muss ein Nachweisberechtigter erbringen. Ein Nachweis gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ist nur auf Verlangen zu führen.

Im Einzelfall sind weitere Bauvorlagen zur Beurteilung erforderlich und können von der Bauaufsichtsbehörde nachgefordert werden. Dies geschieht in der Regel mit der Eingangsbestätigung. Beachten Sie, dass die Entscheidungsfrist für die Bauaufsichtsbehörde erst nach Vollständigkeit beginnt.

Im Verfahren sind die bauaufsichtlich eingeführten Vordrucke zu verwenden. Sie erhalten diese Vordrucke beim Kreisbauamt und z.T. bei den Gemeinde- und Stadtverwaltungen. Außerdem sind sie über das Internet unter www.hef-rof.de abrufbar. Meistens verfügt Ihr Planverfasser auch über die Vordrucke. Für den Fall, dass Ihr Bauvorhaben vom üblichen Normalfall abweicht, sollen Sie unbedingt von einer Bauberaterung durch unsere Bauaufsichtssachbearbeiter Gebrauch machen, erforderlichenfalls gemeinsam mit Ihrem Entwurfsverfasser. Es werden damit von vornherein Komplikationen und Verzögerungen vermieden.

Tipp:

- Reichen Sie möglichst einen vollständigen und sorgfältig erarbeiteten Bauantrag ein
- Sofern Nachforderungen kommen, überwachen Sie die Erledigung durch Ihren Entwurfsverfasser
- Die Bearbeitungsfristen beginnen erst nach Vollständigkeit des Antrags zu laufen
- Wenn Ihr Planer nicht reagiert wird Ihr Antrag u.U. zurückgewiesen

Nachbarbeteiligung – besser arrangieren als prozessieren

Nach hessischem Baurecht ist es im Regelfall nicht notwendig, die an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn zu hören. Dies ist ausdrücklich nur dann der Fall, wenn von Vorschriften, die dem Schutze des Nachbarn dienen, abgewichen werden soll. Nachbarschützende Vorschriften sind z.B. insbesondere die Bestimmungen über Grenz- und Bauwerksabstände. Soll von diesen Vorschriften abgewichen, also ein geringerer Abstand zugelassen werden als gesetzlich vorgeschrieben, so sind die betroffenen Nachbarn hierzu zu hören. Die Entscheidung über die Befreiung trifft jedoch dann allein die Behörde unter Anwendung von hierzu wiederum zu beachtenden Rechtsgrundsätzen.

Man kann im allgemeinen allerdings davon ausgehen, dass es zu einer positiven Entscheidung im Sinne des Bauherrn nur dann kommen kann, wenn der Nachbar der Abweichung zustimmt.

Solche Abweichungen von Grenzabstandsvorschriften sind mit recht hohen Gebühren verbunden, welche den durch günstigere Grundstücksausnutzung verursachten wirtschaftlichen Vorteil abgelten sollen. Billiger für die Bauherrschaft ist eine sog. Baulasteintragung zu Lasten des Nachbargrundstückes. Mit einer solchen Eintragung, die ähnlich einer Grundbucheintragung wirksam ist, aber durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgt, kann man erreichen, dass die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück freigehalten werden. Auch hierbei muss Ihr Nachbar allerdings bereit sein, eine solche Erklärung zu unterschreiben. Durch Baulasteintragung kann man übrigens auch andere Hindernisse beim Bauen meistern: z. B. durch Schaffung notwendiger Pkw-Einstellplätze auf einem Grundstück in der Umgebung durch Eintragung eines Überfahrt- oder Leitungsrechtes auf der Nachbarparzelle, o. ä. mehr.

Aber auch dann, wenn die gesetzliche Anforderung zur Nachbarnanhörung nicht gegeben ist, sollten Sie unbedingt mit Ihrem Nachbar über Ihr Bauvorhaben sprechen. Ihr Nachbar möchte natürlich wissen, was in seiner unmittelbaren Umgebung gebaut wird, und ehe er von seinem Recht Gebrauch macht, die Bauantragsunterlagen beim Bauamt einzusehen, sollten Sie ihm die Möglichkeit dazu geben. Das stärkt das gutnachbarliche Verhältnis, auf das Sie vielleicht einmal angewiesen sind. Auch gibt es noch andere wesentliche Dinge, welche nach dem Hess. Nachbarrechtsgesetz ohne Mithilfe der Bauaufsichtsbehörde zu regeln sind: Wie soll die gemeinsame Einfriedung aussehen? Ergeben sich durch den geänderten Abfluss des Oberflächenwassers keine Nachteile für den Nachbar? Wie sieht es aus mit Anpflanzungen im Bereich der Grenze usw.? Und bedenken Sie eines: Ihr Nachbar kann die Baugenehmigung anfechten. Zwar sind seine Chancen, in einem solchen Rechtsstreit zu obsiegen, gering, da die Genehmigungsbehörde zunächst immerhin das Bauvorhaben als mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Einklang stehend eingestuft hat; jedoch tritt durch solch eine Nachbarklage mit Sicherheit eine erhebliche Bauverzögerung ein. Solche Verzögerungen können Sie – allein durch Baukostensteigerungen – recht teuer zu stehen kommen. Bei einem Jahr Prozessdauer und einer Baukostensteigerung von nur 3 % ergibt sich für Ihr 250.000 EUR - Vorhaben eine Mehrbelastung von 7.500 EUR.

Tipp:

- Besprechen Sie Ihre Bauabsichten auch mit Ihrem Nachbarn

Baugenehmigung – endlich grünes Licht

Ein Wort zu Ihrer rechtlichen Stellung als Bauherr: Sie müssen wissen, dass Sie einen

**Heizkomfort
für höchste Ansprüche!**

Beratung und Ausführung von Ihrem Fachmann

ausgereifte Technik über vollautomatische
Holzhackschnitzel- u. Pelletfeuerungsanlagen
**Nutzung von Solar- und
Erdwärme**



Heizung • Lüftung • Klima • Sanitär

Schwimmbadtechnik, Solartechnik, Regenwassernutzungsanlagen

Wildeck • Bad Hersfeld

06626/92030 06621/50370

Elektro Hess ... klicken Sie uns an
www.elektro-hess.de

**KOMPETENZ
QUALITÄT
SICHERHEIT**



Am Weinberg 35
36251 Bad Hersfeld
☎ 0 66 21/92 98 - 0



**H. Völker
Ehrhoff KG**
Steinmetz u. Bildhauermeister

Hintergasse 8
36289 Friedewald
☎ 0 66 74 / 7 15
☎ 0 66 74 / 14 01

Marmor, Granit, Kunststein,
Grabmale, Treppen, Fensterbänke,
Küchenarbeitsplatten

H. Kirschner & Sohn
Sägewerk, Zimmerei, Palettenbau
und Holzhandlung

36269 Philippsthal / Heimboldshausen
Telefon (0 66 20) 91 91 30
Telefax (0 66 20) 91 91 31



**maler
bätza** GmbH

Nachtigallenstr. 11
36251 Bad Hersfeld
Tel.: 0 66 21/22 39

Erhalten Verschönen Instandsetzen

Malerarbeiten - Tapezierarbeiten - Wärmedämmung
Arbeitsbühnenvermietung - Betonsanierung
Gerüstbauarbeiten - Sandstrahl- und Dampfstrahlarbeiten
Innen- und Außenputz - Fußbodenverlegung
Industriebodenbeschichtung

Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung haben, sofern Ihr Bauvorhaben nicht öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Sie sind also nicht Bittsteller vor der Behörde, sondern Sie fordern Ihr gutes Recht. Sie sollen mit dieser Rechtsauskunft in Ihrer Position vor der Behörde bestärkt werden, andererseits sollten Sie deshalb nicht auf jegliche Diplomatie verzichten.

Wenn Ihnen die Baugenehmigung zugestellt worden ist, dürfen Sie mit dem Bau beginnen – nicht vorher! Weichen Sie auch nicht von den genehmigten Bauvorlagen ab, ohne vorher die Bauaufsichtsbehörde einzuschalten. Solche baurechtlichen Verstöße ziehen im allgemeinen ein Bußgeldverfahren, Ärger und Komplikationen nach sich. Bei den Bußgeldern handelt es sich – nach den landeseinheitlich eingeführten Bußgeldrichtlinien – je nach Schwere des Verstoßes oft um ganz erhebliche Geldbeträge. Das Geld sollten Sie auf jeden Fall sparen! Lesen Sie sich die Baugenehmigung genau durch. Auch das Kleingedruckte und vor allen Dingen evtl. zusätzliche Auflagen.

Beachten Sie diese Auflagen. Der Baugenehmigung sind weiterhin Mitteilungsvordrucke beigelegt, die Sie zu den entsprechenden Zeitpunkten an die Baugenehmigungsbehörde zurückgeben müssen: Mitteilung über Baubeginn, Fertigstellung des Rohbaues und abschließende Fertigstellung bzw. Ingebrauchnahme. Vergessen Sie nicht, die dort aufgeführten Unterlagen und Bescheinigungen beizufügen: z.B. die Bescheinigungen des Bezirksschornsteinfegermeisters, Bescheinigungen von Nachweisberechtigten und Sachverständigen usw. Sofern Sie einen guten Architekten und Bauleiter haben, wird er Sie auf diese Dinge aufmerksam machen oder selbst in die Wege leiten, wenn dies Vertragsbestandteil ist.

Tipp:

- Schauen Sie sich Ihre Baugenehmigung genau an!

Spätestens mit dem Beginn der Bauarbeiten müssen Sie, entsprechend den Forderungen der Hess. Bauordnung, einen Bauleiter verpflichten und der Bauaufsichtsbehörde benennen. Die beste Lösung: Ihr Architekt übernimmt auch die Bauleitung! Er kennt Ihren Bau bereits gut und wird am ehesten dafür Sorge tragen können, dass seine konstruktiven und gestalterischen Ideen auch in die Tat umgesetzt werden und dass Planung und Wirklichkeit übereinstimmen. Für den Bauleiter gilt das für den Entwurfsverfasser bereits Gesagte: Hüten Sie sich vor unqualifizierten Leuten, die nicht die notwendige Ausbildung und Erfahrung besitzen, die nicht genügend Sach- und Fachkundige sind. Ein guter Bauleiter kommt Sie immer billiger als die Beseitigung späterer Bauschäden. Der verantwortliche Bauleiter ist übrigens nicht zu verwechseln mit dem Polier oder Bauführer der ausführenden Baufirma. Es handelt sich hier um verschiedene Personen. Letzterer wird vor allen Dingen die Interessen seiner Firma vertreten, nicht Ihre.

Tipp:

- Regeln Sie im Architektenvertrag den Umfang der Architektenleistungen, so dass auch die Bauleitung (Objektüberwachung) enthalten ist!
- Die Baugenehmigung ist drei Jahre lang gültig. In dieser Zeit müssen Sie mit dem Bauvorhaben ernsthaft begonnen haben. Die Frist kann jedoch auf Antrag auch verlängert werden.

Baugenehmigungsgebühren – mit welchen Gebühren müssen Sie rechnen

Wenn Sie Ihr Vorhaben im Freistellungsverfahren durchführen, entstehen keine Genehmigungsgebühren. Beachten Sie aber, dass nachträglich festgestellte Mängel Sie unter Umständen teurer als eine baurechtliche Prüfung zu stehen kommen. Nutzen Sie daher

auch die Möglichkeit der Bauberatung durch die Mitarbeiter/innen der Bauaufsicht.

Bei der Bearbeitung eines Bauantrages im vereinfachten Verfahren für ein Einfamilienwohnhaus mit ca. 800 cbm umbautem Raum (Volumen) entstehen z. Zt. etwa folgende Genehmigungsgebühren nach der geltenden Gebührensatzung:

Grundgebühr	574.- EUR
bare Auslagen:	15.- EUR

Gesamtbetrag	589.- EUR

Mögliche Gebühren für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind hierin nicht enthalten. Zuschläge können sich ergeben, wenn weitere Fachbehörden (Denkmalschutz, Naturschutz usw.) beteiligt werden müssen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aufgeführten Kosten nur als Anhaltswerte für einen angenommenen Regelfall gelten. Sofern Ihr Bauvorhaben öffentlich gefördert ist, wird Ihnen auf Antrag (Vorlage des Bewilligungsbescheides) die Hälfte der Baugenehmigungsgebühren zurückerstattet. Für die Durchführung der Bauüberwachung wird Ihnen die Bauaufsichtsbehörde Kosten in Rechnung stellen die sich nach dem zeitlichen Aufwand bei der Überprüfung richten. An dieser Stelle soll darauf hingewiesen werden, dass in bestimmten Fällen noch eine Ausgleichsabgabe nach dem hessischen Naturschutzgesetz zu entrichten ist.

Sofern die Prüfung des Standsicherheitsnachweises durch einen Sachverständigen (Prüfingenieur/in) erfolgt, müssen Sie einen privatrechtlichen Vertrag mit diesem abschließen. Das Honorar für die Prüfung und die Bauüberwachung ist durch die Bauprüfverordnung geregelt. Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden, lassen Sie sich das entstehende Honorar vorher ermitteln.

Bauen nach Plan – ein Rädchen muss ins andere greifen

Die gesamte Durchführung eines Bauvorhabens ist ein komplexer Vorgang. Dass nach System gebaut wird und die Bauabschnitte planmäßig Schritt für Schritt durchgeführt werden, dafür ist in erster Linie Ihr Architekt verantwortlich. Freilich sind die Termine mit den Kosten eng verbunden – mit Ihren Kosten!

Tipp:

- Lassen Sie sich vom Architekten vor Baubeginn einen Bauzeitenplan erstellen und geben Sie dessen Überwachung nie völlig aus der Hand.

Auf dem Bau – präsent sein ist alles

Bei der gesamten Bauausführung fällt dem Architekten eine Schlüsselrolle zu: Er überwacht die Arbeit der Handwerker in dreifacher Hinsicht:

- Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik
- Ausführung entsprechend den besonderen vertraglichen Vereinbarungen
- Unverzügliche Behebung etwaiger Mängel durch den jeweiligen Verantwortlichen.

Die Überwachung der Handwerker erfordert eine häufige Anwesenheit auf der Baustelle. Manche behaupten sogar, »Ein Architekt ist umso besser, je mehr Baustellenbesuche er macht«. Das ist sicher überspitzt, aber wenn Sie Ihren Architekten kaum jemals »an der



Wohnhäuser in Niederaula

Front« sehen, so können Sie auf den ersten Bauschaden warten.

Zumindest leidet darunter eine weitere wichtige Funktion des Architekten: Die Koordination der Handwerkerleistungen. Wenn der Heizungsmonteur noch auf den Maurer, der Schlosser auf den Heizungsmonteur und der Maler auf den Schlosser warten muss und dadurch Wartezeiten entstehen, dann kostet dies nicht nur Nerven, sondern auch Geld. Wollen Sie einzelne Leistungen selbst oder durch Nachbarschafts- und Verwandtenhilfe erbringen, kommt es darauf an, dass diese Arbeiten genau über den Architekten mit den anderen Bauhandwerkern abgestimmt sind. Derartige Nachbarschafts- und Verwandten-

hilfe ist natürlich zulässig, also insbesondere die gegenseitige Hilfe bei der Erstellung von Einfamilienhäusern. Dringend zu warnen ist jedoch vor Beschäftigung von Schwarzarbeitern. Die Beschäftigung ist verboten und strafbar, für den Bauherrn aber auch deshalb wenig zu empfehlen, da gegen den Schwarzarbeiter bei schlechter Arbeit keine Gewährleistungsansprüche durchgesetzt werden können. Die etwas billigere Arbeit kann den Bauherrn teuer zu stehen kommen.

Darüber hinaus können auf Sie als Bauherr bei Unfällen erhebliche Schadensersatzansprüche zukommen.

Der Umgang mit Bauhandwerkern verlangt Fingerspitzengefühl. Es ist gut, wenn sich der Handwerker kontrolliert weiß, deshalb können Sie sich nicht oft genug – am besten zusammen mit dem Architekten – auf der Baustelle sehen lassen. Präsenz ist hier alles. Andererseits sollten Sie gute Arbeit auch entsprechend honorieren. Denken Sie deshalb an unseren Tipp.

Tipp:

- Der Kasten Bier und die Brotzeit für die Handwerker schlagen im Rahmen der gesamten Baukosten kaum zu Buche. Wenn Sie hierfür von vornherein einige Hundert Euro einplanen, legen Sie letztlich Ihr Geld besser an als auf jeder Bank.

Denken Sie aber auch an sich selbst: Sie müssen eine ganze Menge Dinge im Kopf haben. Der Bauzeitenplan hilft Ihnen, die Übersicht zu bewahren. Hier noch ein weiterer Ratsschlag, damit Sie nichts Wichtiges vergessen.

Tipp:

- Führen Sie während der gesamten Bauzeit einen Notizblock mit sich, in dem Sie Termine, Besprechungen, Ideen, Reklamationen etc. sofort eintragen können. Erledigtes streichen Sie aus, Unerledigtes besprechen Sie mit Ihrem Architekten.

Abnahme – ein entscheidender Zeitpunkt

Die Bauabnahme, d.h. die Begutachtung und Billigung einer Bauhandwerkerleistung ist ein wichtiger Zeitpunkt.

Bis zur Abnahme einer Bauhandwerkerleistung können Sie jederzeit Beseitigung etwaiger Mängel verlangen. Kommt der Handwerker Ihrer Aufforderung nicht nach, können Sie schriftlich eine Nachfrist setzen und dann nach deren Ablauf diesen Vertrag kündigen.



**Wohnhaus im Neubaugebiet
Niederaula Ortsteil Kerspenhausen**

Nach Abnahme haben Sie grundsätzlich einen Anspruch auf Behebung von Mängeln. Jedoch steht diesem Ihrem Recht das Recht des Handwerkers auf Nachbesserung gegenüber. Sie müssen also unter Umständen einem »Pfusch« nochmals eine Chance geben. Nur wenn die Nachbesserung nicht innerhalb einer angemessenen Frist erfolgt, die Sie diesem Handwerker sofort setzen sollten, können Sie sich auf dessen Kosten an die Konkurrenz wenden. Die behördlichen Abnahmen (Rohbauabnahme und Gebrauchsabnahme) auch Bauzustandsbesichtigungen genannt, haben eine ganz andere Funktion als die Abnahme durch den Bauherrn. Hier geht es um die Übereinstimmung Ihres Bauvorhabens mit Ihrer Baugenehmigung und den Bauvorschriften. Sie müssen die Termine für die Fertigstellung von Rohbau und die abschließende Fertigstellung der Baubehörde rechtzeitig melden, um Schwierigkeiten aus dem Wege zu gehen.

Mängel – unerfreulich, aber nicht selten

Zeigt sich am Bau ein Mangel, so bedarf es meist einer genauen Überprüfung um festzustellen, wer dafür verantwortlich ist und gegen wen Sie einen Anspruch haben. Eine solche Prüfung kann nur ein Sachverständiger

**Rechtsanwalt und Notar
Dr.rer.pol.
Hans-Friedrich Freiherr von Dörnberg**



Tätigkeitsschwerpunkte

**Wirtschaftsrecht
Zivilrecht
Erb- und Grundstücksrecht
Baurecht
Kommunales Abgabenrecht**

**Reichsstraße 3 – 36251 Bad Hersfeld
Telefon: (0 66 21) 7 50 66 – Telefax: (0 66 21) 4 12 04**

vornehmen. Sie können diesen generell unter Vertrag nehmen (erinnern Sie sich an unseren Tipp im Kapitel 4?) oder im Einzelfall gegen besondere Vergütung hinzuziehen. Denn der Architekt ist zu dieser Überprüfung zwar fähig und sogar verpflichtet, jedoch fehlt ihm hier naturgemäß die notwendige Neutralität, weil er selbst als Verantwortlicher für den Mangel in Betracht kommt. Die Verantwortung für Baumängel liegt allerdings in der Regel nicht beim Planer, sondern beim Bauunternehmer. Das einschlägige Rechtsgebiet, das sich mit Verjährung, Mängelbeseitigung, Vertragserfüllung, Gewährleistung usw. befasst, ist umfangreich und kompliziert. Es lässt sich nicht umgehen, dass Sie in schwierigen Fällen neben dem Sachverständigen auch einen Rechtsanwalt hinzuziehen.

Bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden

In der letzten Zeit gewinnen Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zunehmend an Bedeutung. Sowohl bei kleinen als auch bei großen Objekten, die oftmals von Bauträgern durchgeführt werden, wird der Altbau wiederentdeckt. Ein sehr großer Teil aller Baumaßnahmen betrifft heute nicht mehr den Neubaubereich, sondern befasst sich mit Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Hierfür gibt es eine Reihe von Gründen, auf die in diesem Zusammenhang nur bedingt eingegangen werden soll. Je nach den Voraussetzungen im Einzelfall (z. B. Art und Zustand des Gebäudes, Wünsche und Bedürfnisse des Bauherrn) wird das Objekt renoviert, modernisiert, umgebaut oder – im Extremfall – von Grund auf saniert.

Zunächst eine kurze Erläuterung der Begriffe. Dabei ist jedoch zu bemerken, dass eine völlige Abgrenzung der einzelnen Bezeichnungen nicht möglich ist. Auch sind für die eine oder andere bauliche Maßnahme mehrere Begriffe möglich. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die einfachste, am wenigsten aufwendige Möglichkeit die Reno-

vierung ist. Hierbei werden kaum Änderungen an Bauteilen oder technischen Einrichtungen durchgeführt, anders bei Modernisierungsmaßnahmen. Sie sind meist mit mehr oder weniger umfangreichen Veränderungen einzelner Bauteile (z.B. Fenster, Türen, Dachbereich) oder mit Arbeiten auf dem Gebiet der Installation (Sanitär, Heizung, Elektro) verbunden. Hinzu kommen können Grundrissänderungen, also echte Umbauarbeiten. Bei Maßnahmen, die über einfache Renovierungsarbeiten hinausgehen, empfiehlt es sich, einen Architekten hinzuzuziehen. Ist bei einem, meist entsprechend alten, Gebäude eine Sanierung erforderlich, so weist das Objekt größere Schäden auf. Die bauliche Substanz ist angegriffen, Mauerwerk, Dachkonstruktion, Decken oder sogar Fundamente müssen ganz oder teilweise erneuert werden. Hinzu kommt, dass zeitgemäße haustechnische Anlagen entweder ganz fehlen oder nur unzureichend vorhanden sind. Bei einer Sanierung handelt es sich um einen komplizierten Eingriff in das Gefüge eines bestehenden Gebäudes. Solche Arbeiten sollten nur von einem Fachmann durchgeführt werden, d. h. Planung und Durchführung sollten einem auf

diesem Gebiet erfahrenen Architekten übertragen werden. Dies gilt um so mehr, wenn Belange des Denkmalschutzes eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Tip:

- Sprechen Sie bei Altbaufinanzierungsfragen unbedingt mit unserer Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit unserer Stelle für Wohnungsbauförderung. (Vgl. Kap. 1, Zuständigkeiten beim Kreisbauamt.)

Diese finanziellen Gründe mögen ein Anreiz sein, einen Altbau zu erwerben und herzurichten. Viele schätzen jedoch auch den Reiz und die Atmosphäre eines alten Hauses und die meist damit verbundene Orts- bzw. Stadtlage. Da der innerörtliche Teil dichter bebaut ist, kommt noch der Vorteil des geringen Grundstücksbedarf dazu.

Außerdem kann man sich die bei einem Neubau erforderlichen Erschließungskosten sparen. Die Sanierung eines alten Gebäudes muss bei entsprechend sorgfältiger Planung und Durchführung nicht teurer sein als ein Neu-

7.

Renovierung, Modernisierung, Sanierung – Denkmalschutz

bau. Auch wird es heutzutage immer schwieriger, attraktive Baugrundstücke in guter Lage zu bekommen. Im innerstädtischen Bereich ist dies nahezu unmöglich bzw. unbezahlbar. Entscheiden muss jeder selbst, ob er neu baut, oder sich ein bestehendes Gebäude herrichtet. Jedenfalls stellt der Kauf eines Altbaues, der dann renoviert, modernisiert oder gar saniert wird, eine interessante Alternative zum Neubau dar. Die Zunahme des Interesses an derartigen Objekten zeigt dies deutlich.

Denkmalschutz- Große Schätze, kleine Schätze

Neben Burgen Schlössern und Herrenhäusern sind es die typisch hessischen Fachwerk-Bauernhäuser, die Hofreiten, Backhäuser, Schmieden und historischen Ortskerne und Gesamt-

anlagen die einen reichen Kulturschatz für unseren Landkreis darstellen.

Ob Ihr Gebäude eines von rund 2250 Baudenkmalern im Landkreis ist oder innerhalb einer geschützten Gesamtanlage liegt können Sie in der Denkmaltopographie des Landkreises Hersfeld-Rotenburg nachsehen. Sie erhalten sie im Buchhandel oder beim Amt für Bauordnung. Selbstverständlich können Sie dort auch eine entsprechende Auskunft kostenlos erhalten.

Grundsätzlich sind alle Veränderungen (Renovierungen, Umbauten usw.) an denkmalgeschützten Gebäuden, in deren Umgebung und innerhalb von geschützten Gesamtanlagen genehmigungspflichtig.

Für die Erhaltung, Pflege und Schutz der Denkmäler hat die Untere Denkmalschutzbehörde in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, Sorge zu tragen. Sie entscheidet auch über die denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

Für eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung außerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens (z.B. bei genehmigungsfreien oder freigestellten Vorhaben nach § 56 HBO) sind folgende Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen:

1. Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Baugrundstücks.
2. Auszug aus der Liegenschaftskarte
3. Bestandspläne oder Fotos der bestehenden Gebäude
4. Bauzeichnungen
5. Zeichnerische Detaildarstellung Ausschreibungunterlagen
6. Baubeschreibung



Wir öffnen Wohnräume!

Münkkel

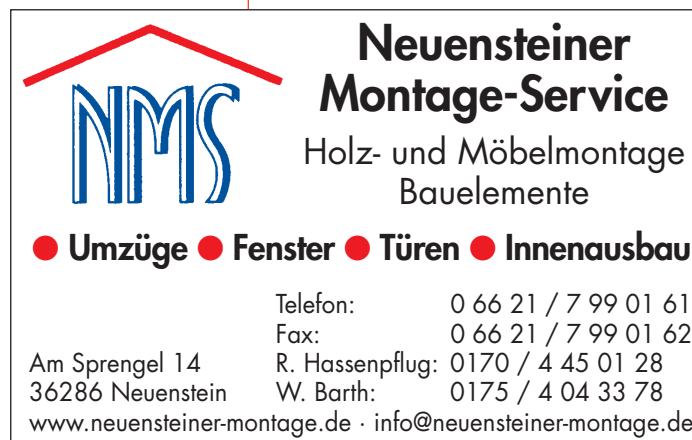
Schreinerei Münkkel GmbH

Im Leibolzgraben 9-11

36132 Eiterfeld

Tel.: 0 66 72/92 05-0

- Fenster
- Haustüren
- Wintergärten



Neuensteiner Montage-Service

Holz- und Möbelmontage
Baulemente

● Umzüge ● Fenster ● Türen ● Innenausbau

Telefon: 0 66 21 / 7 99 01 61
Fax: 0 66 21 / 7 99 01 62
R. Hassenpflug: 0170 / 4 45 01 28
W. Barth: 0175 / 4 04 33 78

Am Sprengel 14
36286 Neuenstein
www.neuensteiner-montage.de · info@neuensteiner-montage.de

7. Renovierung, Modernisierung, Sanierung – Denkmalschutz

Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens können weitere Unterlagen erforderlich sein.

Für das Bauen am Baudenkmal ist immer ein hohes Maß an professioneller Kenntnis erforderlich. Zu Beginn sollte eine qualifizierte Bestandsaufnahme in Verbindung mit einem vernünftigen Planungskonzept und Finanzierungsplan stehen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde steht dem Bauherrn bei der Auswahl geeigneter Handwerker und Planer beratend zur Seite und gibt Auskunft über Zuschussmöglichkeiten und Steuererleichterungen.

Wenn Sie Beratung oder Hilfe bei der Renovierung oder Sanierung Ihres alten Gebäudes benötigen, sollten Sie sich möglichst frühzeitig an die Unteren Denkmalschutzbehörde, Frau Madus, Tel. 0 66 21/87-4 42, E-Mail: www.heike.madus@hef-rof.de, wenden. Infos und Broschüren erhalten Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder im Internet unter: www.denkmalpflege-hessen.de

Tipp:

- Als Eigentümer eines Kulturdenkmals oder eines Gebäudes in einer Gesamtanlage können Sie Steuervergünstigungen für Renovierungs- oder Restaurierungsaufwand erhalten. Hierzu stellt das Landesamt für Denkmalpflege Hessen Bescheinigungen zur Vorlage beim Finanzamt aus. Wichtig ist, dass die Maßnahme zur Erhaltung und Nutzung des Kulturdenkmals, bei Gesamtanlagen zur Erhaltung des schützenswerten Erscheinungsbildes notwendig sein muss und **vor Beginn** mit dem Landesamt abgestimmt wird.



Wohnhaus Kirchheim Ortsteil Reckerode



Wohnhäuser an der Fulda in Rotenburg a.d. Fulda

Umweltfreundliches Bauen und Wohnen

Hinter dem Begriff versteckt sich manches: eine gute Einbindung des Bauwerks in die Landschaft, in die vorhandene örtliche Bebauung, eine ansprechende und landschaftsge-rechte Gestaltung, die Minimierung von Flächenversiegelung, die Anpflanzung heimischer standortgerechter Gehölze, die Wahl gesundheitlich unbedenklicher Baustoffe, eine energiesparende Bauweise und technische Ausrüstung, die Nutzung natürlicher Ressourcen wie z.B. Regenwasser und Solar-energie.

Natur- und Landschaft

Jegliches flächenbeanspruchendes Bauen – auch Ihr Bauvorhaben – ist zunächst ein Eingriff in die natürliche Landschaft, in den Naturhaushalt, in die Umwelt ganz allgemein. Es gilt diesen Eingriff zu minimieren und auszugleichen, das Bauwerk mit seiner Umwelt möglichst schadlos in Einklang zu bringen.

Grundsätzlich soll eine Bebauung innerhalb der Ortslage oder der ausgewiesenen Bebauungsgebiete erfolgen. Hier reicht es in der Regel aus, wenn mit dem Bauantrag ein

Freiflächenplan von Ihrem Entwurfsverfasser erstellt wird, in dem der vorhandene Zustand des Grundstücks mit Aufwuchs sowie die mit der künftigen Umgestaltung geplanten Versiegelungen, Beseitigung von Anpflanzungen und Neuanpflanzungen dargestellt ist. Gebiete außerhalb der Ortslagen und Baugebiete sind von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten. Ausnahmen sind nur unter engen Voraussetzungen im Einzelfall möglich. Um die Einbindung in das Landschaftsbild und den Eingriff und Ausgleich beurteilen zu können wird dann auch ein sogenannter „Eingriffs- und Ausgleichplan“ mit nachprüfbarer Berechnung von Eingriff und Ausgleich (Flächenbilanzierung) erforderlich. Hierbei sollte eine Minimierung des Eingriffes im Vordergrund stehen wie Verzicht auf großflächige Befestigungen und Versiegelung. Unumgängliche Eingriffe sind soweit möglich auszugleichen. Dies kann beispielsweise durch Anpflanzen von standorttypischen heimischen Bäumen und Hecken (keine Ziergehölze), durch Fassaden- und Dachbegrünung, Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück erfolgen. Möglich ist aber auch die Durchführung von Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbe-

hörde. Sollten die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bei einem Bauvorhaben im Außenbereich nicht ausreichen um den Eingriff auszugleichen, so ist eine Ausgleichs-abgabe zu entrichten.

Tipp:

- Wenn Sie Ihr Wohnhaus im Außenbereich errichten müssen, klären Sie vorher die Möglichkeit einer Genehmigung durch eine Voranfrage ab.
- Lassen Sie Ihre Freiflächen/Eingriffs- und Ausgleichsplanung von einem versierten Planer erstellen und fügen Sie die Planung dem Bauantrag bei.
- Sie können zur Kompensation eines Eingriffes in Natur und Landschaft auch eine Ersatzmaßnahme anbieten. Fragen Sie hierzu die Untere Naturschutzbehörde, die Ihnen dann die einzelnen Möglichkeiten erläutern wird.

Bauweise

Bereits bei der Bauplanung werden die Weichen dafür gestellt, in welchem Umfang die spätere Nutzung des Gebäudes die Umwelt belastet. Zielsetzung muß sein, so wenig wie möglich in die natürliche Umgebung einzugreifen, das heißt ein möglichst geringer Flä-



8. Energiesparend und umweltfreundlich Bauen

8. Energiesparend und umweltfreundlich Bauen

chen-, Rohstoff-, Wasser- und Heizenergieverbrauch sowie eine möglichst kleine Umweltbelastung durch Abgase, Abwässer und Abfälle.

- Baustoffe

Ein hoher Energieeinsatz bei der Herstellung eines Baustoffs ist für die Umwelt belastend. Je höher der Energieeinsatz, desto höher sind in der Regel auch die erzeugten Schadstoffe bei der Herstellung. Deshalb sollten vorrangig Baustoffe verwendet werden, die eine günstige Energiebilanz aufweisen, also beispielsweise örtlich erzeugte und wieder verwendbare Baustoffe. Gesundheitliche Aspekte sind für die Beurteilung von Baustoffen ebenfalls zentral.

- Boden

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige zu beschränken, da sie immer die Funktionen des Bodens beeinträchtigen. Vor allem werden das Rückhalte- und Filter-

vermögen von Niederschlagswasser, das Puffervermögen für Schadstoffe sowie die Standorteigenschaften für Pflanzen und der Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere eingeschränkt.

- Energieeinsparung

Beim energiesparenden Bauen soll so wenig wie möglich Primärenergie eingesetzt werden. Jede Erhöhung des Wärmeschutzes (Stichwort: Niedrigenergiehaus) hat später einen geringeren Wärmebedarf zur Folge und ermöglicht auch den Einsatz eines kleineren Wärmeerzeugers. Schon die Lage, Ausrichtung, äußere Hülle und Grundrissanordnung eines Gebäudes beeinflussen seinen Wärmeverlust und Energieverbrauch. Beispielsweise haben Bewohner eines Reihenhauses einen deutlich geringeren Heizenergieverbrauch als die Bewohner eines freistehenden Hauses in gleicher Bauweise.

- Wassereinsparung

Es bieten sich folgende Maßnahmen zur späteren sparsamen Wasserverwendung an: Toilettenspülung mit Dossierfunktion, wassersparende Armaturen und Regenwassernutzung.

Tipp:

- **Vorsicht bei Niedrigenergiehaus-Angeboten!**

Niedrigenergiehäuser (NEH) sind schon seit Jahren Stand der Technik. Sie erfordern keine exotischen Architekturen, basieren auf den üblichen Bautechniken und sind auf den ersten Blick nicht von konventionell gebauten Neubauten zu unterscheiden. Der energiesparende Standard eines NEH trägt wesentlich zum Schutz der Umwelt vor schädlichen Emissionen, aber auch zum Schutz der Bausubstanz, zur Steigerung des Wohnkomforts sowie zur Senkung der jährlichen Energiekosten bei. Seit 1983 sind in Deutschland Tausende von Wohn- und Zweckgebäuden mit NEH-Standard entstanden. Zunächst wurde der Begriff des NEH nur in Fachkreisen des energiesparenden Bauens angewandt. Heute, nachdem sich energiesparendes und ökologisches Bauen immer mehr durchsetzt, wird er von Werbestrategen zunehmend als Verkaufsbezeichnung für ihre Gebäude benutzt. Hier ist Vorsicht geboten, weil der Begriff weder rechtlich geschützt noch durch eine DIN-Norm beschrieben ist und deshalb prinzipiell für jedes Gebäude verwandt werden kann. Angebote, die als Niedrigenergiehäuser angepriesen werden, sollten deshalb immer sehr kritisch geprüft werden. Denn nur die wenigsten als „Niedrigenergiehaus“ angebotenen Häuser weisen tatsächlich den NEH-Standard auf. Immerhin ist sich die Fachwelt einig: Bezogen auf die Nutzenergie (also auf die Wärme, die an die Räume abgegeben wird) weisen NEH einen baulichen Standard auf, mit dem (unter den Klimabedingungen in Deutschland und bei



Wohnhaus mit thermischer Solaranlage (Röhrenkollektoren)

standardisierter Nutzung) ein Energiekennwert bzw. spezifischer Jahres-Heizwärmebedarf von 30 bis 70 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche erreicht wird. Bei Mehrfamilienhäuser sollte immer ein Wert unter 55 kWh/(m²a) angestrebt werden.

Quelle: HessenEnergie (1998): Dem Mißbrauch auf der Spur. Nicht jedes Niedrigenergiehaus ist tatsächlich eines. Wiesbaden: Eigen.

- **Wohnumfeld**
Das Begrünen von Fassaden und Dächern hat wieder an Bedeutung gewonnen. Dadurch wird neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen und ein Stück Natur in heute oft dicht bebaute Bereiche zurückgebracht. Fassadengrün trägt zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Bei einer Verwendung geeigneter Pflanzen sind Bauschäden ausgeschlossen. Begrünte Dächer, richtig geplant und fachgerecht gebaut, gleichen Gebäudetemperaturen aus und bringen ökologische Vorteile. Die Gestaltung der Freiflächen eines Grundstücks soll sich weitgehend an natürlichen Ökosystemen orientieren und gleichzeitig das Naturverständnis der Bewohner und Nachbarn fördern. Folgende Maßnahmen bieten sich an:
 - Erhaltung der Standortverhältnisse und des Bestandes an Bäumen und Sträuchern,
 - Verwendung standortgerechter und heimischer Pflanzen,
 - Verzicht auf giftige Pflanzen im Spielbereich von Kindern,
 - Minimierung der befestigten Bodenflächen und Verwendung von durchlässigen Belägen,
 - Begrünung der Freisitze und der PKW-Stellplätze,
 - weitgehender Verzicht auf Dünger und Chemikalien,
 - Blumenwiesen statt Vielschnittrasen in weniger begangenen Bereichen,

- Auswahl pflegeleichter standortgerechter Pflanzen,
- Grünverbindungen zu den Lebensräumen von Tieren und Pflanzen in der Nachbarschaft und im Außenbereich.

Wohnen

Bauherren und Architekten treffen bei der Planung und Ausführung der Gebäude Entscheidungen, die sich nachhaltig auf das Leben und Wohlbefinden der Menschen in den Häusern auswirken. In der Nutzungsphase eines Gebäudes können die Bewohner nun ihr Wohnverhalten, ihre Lebensgewohnheiten und die Gestaltung ihres Wohnumfeldes aktiv an umwelt- und gesundheitlichen Kriterien ausrichten. Der sparsame Umgang mit den natürlichen Ressourcen wie Energie und Wasser steht hierbei genauso im Vordergrund wie der richtige Umgang mit Abfall oder die Sorge um ein gesundes Raumklima.

- **Lüftung und Raumklima**
Wir erzeugen ständig Wasserdampf und Kohlendioxid, die Verbrennungsprodukte des Stoffwechsels. So kann ein Vier-Personen-Haushalt pro Tag rund 13 kg Feuchtigkeit produzieren. Eine dauerhaft hohe Luftfeuchtigkeit (über 65 %) führt durch Kondenswasserbildung an kalten Oberflächen (z. B. Kältebrücken) zu feuchten Stellen und zur Ansiedlung von Schimmelpilzen. Durch regelmäßiges Lüften von bewohnten Räumen werden Kohlendioxid und Wasserdampf entfernt. Das vom Menschen ausgeatmete Kohlendioxid verursacht bei zu hohen Konzentrationen in Wohnräumen Ermüdungserscheinungen und Konzentrationsschwierigkeiten. Wo kein System zur kontrollierten Lüftung eingebaut ist, muss der notwendige Luftaustausch durch regelmäßige und sachgerechte Fensterlüftung garantiert werden. Die wachsende Zahl von Feuchteschäden und die sich häufenden Klagen über ein unbehagliches Raumklima zeigen, dass viele Bewohner mit dem „richtigen“ Lüften noch ihre Probleme haben.



Photovoltaikanlage auf dem Wohnhausdach

8. Energiesparend und umweltfreundlich Bauen

Tipp:

So lüftet man richtig:

- Für den Luftaustausch genügt ein Stoßlüften von jeweils etwa zehn Minuten.
- Je kälter es draußen ist, desto besser funktioniert das Entfeuchten der Raumluft, da kalte Luft trockener ist und deshalb bei der Erwärmung viel Feuchtigkeit aufnehmen kann.
- Das Dauerlüften mit gekippten Fenstern ist nicht sinnvoll, da die Wandoberflächen abkühlen und es dann bei erhöhter Luftfeuchte zu Kondenswasser- und Schimmelbildung kommen kann.
- Wo viel Feuchtigkeit entsteht, wie in Küche und Bad, sollte diese schon während der Entstehung abgeführt werden (Spaltlüftung). Besonders schimmelfähig sind Badezimmer, in denen nach Benutzung die Heizung gedrosselt und nicht genügend gelüftet wird.
- Überheizte Räume (empfohlene Temperatur im Wohnzimmer 20° C bis 21° C) sind zu vermeiden. Bei zu hohen Temperaturen steigt die Staub- und Schadstoffkonzentration in der Luft und die Schleimhäute der oberen Luftwege trocknen aus.
- Kellerfenster sollten im Sommer nur nachts geöffnet werden.
- Wäsche sollte nicht in der Wohnung getrocknet werden.
- Umgang mit Wasser
Über 60 % des Wasserverbrauchs in Haushalten entfallen auf die Verwendungen „Toilettenspülung“ und „Baden/Duschen“. Hier liegen also die großen Einsparpotentiale. Moderne Waschmaschinen und Geschirrspüler kommen heute mit nur noch der Hälfte des Wasserbedarfs älterer Geräte aus. Beim Kauf neuer Geräte sollten umweltrelevante Daten wie Wasser-, Energie- und Chemikalienverbrauch der verschiedenen Modelle verglichen werden. Testberichte geben hier ständig aktuelle Hinweise.



Anbringung der Photovoltaikanlage auf dem Nebengebäude

Eine aktuelle Liste besonders sparsamer Haushaltsgeräte gibt es im Internet vom Niedrig-Energie-Institut GbR unter der Adresse: www.sparger-aete.de.

Tipp:

Hinweise zum gesunden Wohnen!

- Die Luft in Innenräumen ist häufig stärker belastet als die Außenluft. Bedeutende - Schadstoffquellen in der Wohnung sind Zigarettenrauch und offene Kamine, aber auch Baustoffe, Farben, Lacke und Einrichtungsgegenstände.
- Die häufigsten Schadstoffe in der Raumluft sind Formaldehyd, organische Lösemittel und Weichmacher. Sie können Kopfschmerzen, Übelkeit, Schleimhautreizungen und andere Befindlichkeitsstörungen auslösen. Teilweise können sie auch bei geringer Konzentration allergische Reaktionen bewirken (z. B. Terpene).

- Emissionsarme Produkte mit dem Umweltzeichen sorgen für gesunde Raumluft. Das Umweltzeichen des Umweltbundesamtes macht umwelt- und gesundheitsverträgliche Produkte kenntlich, zum Beispiel emissionsarme Holzbauplatten und Bodenbeläge aus Holz und Holzwerkstoffen, schadstoffarme Möbel, Farben, Lacke oder Raufaser-Tapeten aus Altpapier.

- Umgang mit Energie
Rationelle Energieverwendung bedeutet nicht die Einschränkung des Lebensstandards oder Komfortverzicht. Vielmehr geht es darum, unnötigen Energieverbrauch zu vermeiden und vermeidbare Verluste sowohl bei der Energieerzeugung als auch beim Verbrauch nach und nach abzubauen.

Tipp:

In Wohngebäuden gibt es folgende Einsparmöglichkeiten:

- Die Heizung verbraucht mit Abstand die meiste Energie. Schon durch eine bessere

Temperaturregelung, das Senken der Raumtemperaturen und ein überlegtes Lüften der Räume lässt sich viel Heizenergie einsparen.

- Zweitgrößter Energieverbraucher im Haushaltsbereich ist die Warmwasserbereitung. Ein sparsamer Umgang mit Warmwasser mindert spürbar den Energiebedarf. Auf energiesparende Wasch- und Spülmaschinen ist zu achten.
- Energiesparlampen helfen beim Stromsparen. Ihr Verbrauch liegt um bis zu 80 % unter dem von üblichen Glühlampen.
- Mindestens 11 % des Stroms in deutschen Haushalten und Büros werden durch zeitweise unbenutzte im Leerlauf betriebene Geräte verbraucht. Den größten Teil daran haben Fernsehgeräte, Receiver, Videogeräte und Stereoanlagen, deren Empfangsteil für die Fernbedienung aktiv bleibt. Zur Stromersparung sollten Geräte vollständig ausgeschaltet werden, wenn sie längere Zeit nicht benutzt werden.

Saubere Energie aus Solaranlagen

Das Potenzial für Sonnenenergie ist unerschöpflich und eine sehr große Anzahl von Dach- und Gebäudeflächen sind noch ungenutzt. Immer mehr Menschen entscheiden sich aus dieser Energiequelle zu schöpfen und Energie, unabhängig von steigenden Energiepreisen und ohne schädliche Emissionen,

zu nutzen. Die beliebtesten Systeme für Eigenheime sind hierbei thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zur Netzeinspeisung.

Solarwärme zur Warmwasserbereitung

Im Kreis Hersfeld-Rotenburg werden thermische Solaranlagen üblicherweise ergänzend zur konventionellen Heizungsanlage eingesetzt. Mit der Solaranlage können rund 60 % des jährlichen Warmwasserbedarfs eines durchschnittlichen Einfamilienhauses oder kleinen Mehrfamilienhauses gedeckt werden. Eine thermische Solaranlage besteht aus den Komponenten Solarkollektoren, Wärmespeicher, Rohrleitungen mit Wärmeträgerflüssigkeit, Solarkreisumwälzpumpe sowie Regels- und Sicherheitseinrichtungen. Das Herzstück der Solaranlage ist der Solarkollektor. Hier trifft die Sonnenstrahlung auf den Absorber, der sich aufgrund seiner dunklen Farbe sehr schnell aufheizt. Die Wärme wird an die ihn durchströmende Wärmeträgerflüssigkeit abgegeben. Ein Fühler erfasst die Temperatur der Trägerflüssigkeit und vergleicht sie mit der Wassertemperatur im Wärmespeicher, die durch einen zweiten Fühler erfasst wird. Wird eine bestimmte Temperaturdifferenz überschritten, schaltet sich die Umwälzpumpe ein. Sie pumpt die erwärmte Trägerflüssigkeit

vom Absorber zum Wärmespeicher und führt dabei gleichzeitig abgekühlte Trägerflüssigkeit zum Absorber zurück. So entsteht ein Kreislauf. Vor allem in den Übergangszeiten (Frühjahr und Herbst) kann die Solaranlage auch zur Unterstützung der Heizungsanlage für die Raumbeheizung eingesetzt werden. Allerdings ist hierfür ihre optimale Einbindung in das Heizungssystem notwendig.

Solarstrahlung zur Stromgewinnung

Sonnenstrahlung kann nicht nur zur Wassererwärmung, sondern ebenso zur Erzeugung von elektrischem Strom genutzt werden. Dabei wird das Sonnenlicht, ob direkt oder diffus, aber auch künstliches Licht mit Hilfe von Solarzellen in elektrischen Strom umgewandelt. Der Umwandlungsvorgang beruht auf dem von Alexander Bequerel bereits 1839 entdeckten Photoeffekt, also der Freisetzung von positiven und negativen Ladungsträgern in einem Festkörper durch Lichteinstrahlung. Um für die unterschiedlichen Anwendungsgebiete geeignete Spannungen bzw. Leistungen bereitstellen zu können, werden einzelne Solarzellen zu größeren Einheiten (Module) miteinander verschaltet. Eine Serienschaltung der Zellen hat eine höhere Spannung zur Folge, eine Parallelschaltung einen höheren Strom. Eine Photovoltaikanlage besteht nun im Wesentlichen aus den Solarmodulen, die



*Ausführliche Beratung über alle Fragen der Solartechnik erhalten Sie durch die Fachbetriebe der Initiative **Waldhessen – Solar** über die*

Innung der Elektro-, Sanitär- und Heizungstechnik

z.Hd. Frau Alexandra Nieding

Fuldastraße 16, 36251 Bad Hersfeld

Tel.: 06621 / 92 89-0, E-Mail: Kreishandwerkerschaft@KH-hef-rof.de

8. Energiesparend und umweltfreundlich Bauen

bei Sonneneinstrahlung Gleichstrom liefern und einem Wechselrichter, der den Gleichstrom in Wechselstrom umwandelt. Dieser wird ins Stromnetz eingespeist. Photovoltaik ist heute eine ausgereifte Technik, die es jedem erlaubt, auf dem Dach des eigenen Hauses Strom zu produzieren. Der Ertrag einer Solarstromanlage hängt davon

ab, wie die Solarmodule zur Sonne ausgerichtet sind. Übers Jahr ist der Stromertrag am höchsten, wenn sie nach Süden, orientiert in einem Winkel von etwa 30° zur Horizontalen, aufgestellt werden. Doch auch bei einer Abweichung von der optimalen Ausrichtung vermindert sich die Stromausbeute nur geringfügig. Ist das Dach nach Süd-West oder

Süd-Ost orientiert, reduziert sich der Ertrag nur um etwa 12 %. Das gleiche gilt auch für den Neigungswinkel. Bei Dachneigungen von 45° bis 60° liegt der Minderertrag zwischen 5 und 11 %. Sogar im ungünstigsten Fall, der senkrechten Aufstellung in der Fassade, werden immer noch über 50 % des optimalen Ertrags erreicht.


**OBERFLÄCHENTECHNIK
CALBE**
EIN UNTERNEHMEN DER KOPF GRUPPE
Werk Heinebach

- Feuerverzinken
- Spritzverzinken
- Farbbeschichten
- ZINCOLOR®



QS 205 HH

Im Gehege 3 · 36211 Alheim
Telefon (0 56 64) 94 78-0
Telefax (0 56 64) 94 78-18
otc.heinebach@zinkpower.com
www.zinkpower.com


*Ob steil, ob flach –
Wir sind vom Fach!*
BERATUNG · PLANUNG · REALISIERUNG

- Ziegelarbeiten
- Sanierung von Kaminen
- Fassadenarbeiten mit Wärmedämmung
- Flachdächer
- Balkonsanierung
- Bauklempnerei

36251 Bad Hersfeld
Goethestraße 18 a


Telefon 0 66 21/1 42 78
Telefax 0 66 21/6 19 84

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung 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.
36251062 / 7. Auflage / 2004

INFOS AUCH IM INTERNET:
www.alles-deutschland.de
www.sen-info.de
www.zukunftschancen.de

www.alles-austria.at
www.klinikinfo.de


*Kompetenz aus
einer Hand*

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Fax +49 (0) 82 33/3 84-1 03
info@weka-info.de
www.weka-info.de



ROLF UWE SCHÖNEWOLF

ARCHITEKT AKH, DIPL. ING.

BURGGASSE 22
36251 BAD HERSFELD
E-MAIL: ROLF.SCHOENEWOLF@T-ONLINE.DE

TEL.: 06621 / 913643
FAX: 06621 / 913644
FUNK: 0173 / 2995636



PLANUNG - BERATUNG - PROJEKTMANAGEMENT
GEBÄUDE- UND GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG, SIGE-KOORDINATION



Otto-Hahn-Straße 7 – 9 · 36179 Bebra
Telefon: (0 66 22) 80 28 · Telefax: (0 66 22) 59 39
www.HerwigBau.de

- **Neubau** ● **Anbau** ● **Ausbau**
- **Umbau** ● **Sanierungen**
- **Reparaturarbeiten**
- **Pflasterarbeiten**

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie



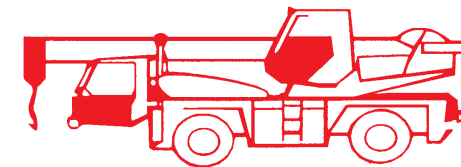
Dachdeckermeisterbetrieb

Industriestr. 1 · 36199 ROTENBURG

Telefon 06623/7135

e-mail: Heupel-GmbH@t-online.de

Ihr Meister für's Dach!



Auto - Telekranverleih

- **Steildach** ● **Bauklempnerei**
- **Flachdach** ● **Gerüstbau & Verleih**
- **Blitzschutz** ● **Fassadenverkleidung**

**Die neuen „Allgemeinen
Geschäftszeiten“ von
Landratsamt und Kreisverwaltung
Hersfeld-Rotenburg**

Montag bis Mittwoch	8.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 – 17.30 Uhr
Freitag	8.00 – 13.00 Uhr

Gültig ab Januar 2004 für

Landratsamt Bad Hersfeld

Friedloser Straße 12
36251 Bad Hersfeld
Tel. 0 66 21/87-0

und alle Außenstellen wie

Kfz-Zulassungsstelle

Hünfelder Straße 79
36251 Bad Hersfeld
Tel. 0 66 21/87-11 0

„Alte Schmiede“

Am Neumarkt 34
36251 Bad Hersfeld
Tel. 0 66 21/64 01 51

Bitte beachten Sie:

Vereinbaren Sie bitte zunächst telefonisch
Ihren Termin im Hause. Dann ist Ihre
Ansprechpartnerin oder der von Ihnen
gewünschte Mitarbeiter auch da – und Ihr
Termin ist sicher.



ARCHITEKTURBÜRO
DORBRITZ
DIPLOMINGENIEURE · ARCHITEKTEN

36251 BAD HERSFELD, ESCHENWEG 4, TEL.: 06621/9297-0
99817 EISENACH, ALEXANDERSTR. 10a, TEL.: 03691/2922-0
E-Mail: Architekt.Dorbritz@t-online.de, Homepage: www.dorbritz.de