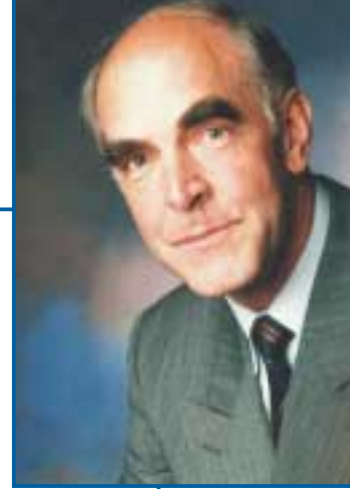


## Grußwort



„Bald ist es soweit! Endlich habe ich mein eigenes Dach über dem Kopf“, „Ich will mein Geld bodenständig anlegen“ oder „Mein Betrieb braucht mehr Platz.“

Der Entschluss zum Bauen ist gefasst und voller Tatendrang schreitet der Bauherr zur Ausführung. Aber da tauchen schon die ersten Fragen oder Zweifel auf: Kann ich meine Vorstellungen so verwirklichen?

Klappt es mit der Finanzierung?

Brauche ich eine Genehmigung und wie läuft so ein Verfahren überhaupt ab?

Wie komme ich am schnellsten zum Ziel?

Diese Broschüre soll Ihnen in möglichst kurzer und verständlicher Form Informationen rund ums Bauen geben.

Im Inhaltsverzeichnis auf Seite 5 können Sie gezielt, die für

Sie wichtigen Themenbereiche auswählen. Und wenn Sie wissen möchten, wer für Ihr Bauverfahren im Landratsamt Aschaffenburg zuständig ist, werfen Sie einen Blick auf Seite 3 dieser Broschüre. Dort steht unser „Mitarbeiterbauhaus“.

Der Gesetzgeber hat durch mehrere Baurechtsänderungen in den letzten Jahren die Verantwortung des Bauherren mit seinem Planer zum Beispiel im Bereich der Einhaltung von Brandschutzvorschriften gestärkt. Auch bedürfen bestimmte Bauvorhaben überhaupt keiner Baugenehmigung mehr (sogenannte „Freisteller“). Näheres erfahren Sie im siebten Kapitel dieser Broschüre.

Ich hoffe sehr, dass die hier genannten Tipps zielgerecht, wirtschaftlich und schnell zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens führen.

Und vielleicht darf ich Ihnen aus eigener Erfahrung noch Folgendes sagen: Eine gute und durchdachte Planung erspart manchen Ärger und manche Verzögerung.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen gutes Gelingen.

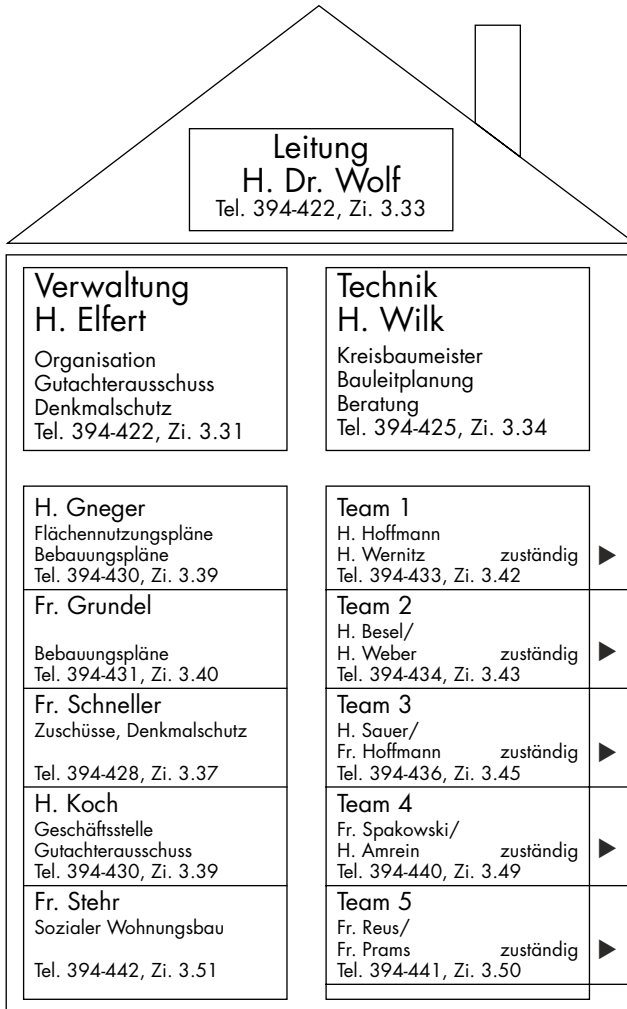
A handwritten signature in black ink that reads "Roland Eller". The signature is fluid and cursive.

Roland Eller  
Landrat



# Mitarbeiterbauhaus

Bauamt: Bayernstr. 18 · 63739 Aschaffenburg  
 Telefon 0 60 21 / 394 0 · Fax 0 60 21 / 394 447



Sprechzeiten:  
 Mo. 8-12 Uhr  
 Do. 8-12 Uhr  
 14-17 Uhr  
 und nach Vereinbarung





# Inhaltsverzeichnis

## **1. Bauen im Landkreis Aschaffenburg**

---

- 1.1 Bebaubarkeit
- 1.2 Bauplanung
- 1.3 Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörde und Genehmigungsverfahren
- 1.4 Baugestaltung

## **2. Finanzierungsplanung**

---

- 2.1 Die Mieten in Vermögen verwandeln
- 2.2 Gesamtkosten des Bauvorhabens
- 2.3 Deckung der Gesamtkosten des Bauvorhabens
- 2.4 Die öffentliche Bauförderung
- 2.5 Finanzierungsmodelle – Die Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung
- 2.6 Beleihungsunterlagen zur Darlehenssicherung und Bewertung
- 2.7 Kostenübersicht des Bauvorhabens

## **3. Das Baugrundstück**

---

- 3.1 Auswahl des Grundstückes – wie man sich bettet –
- 3.2 Der Grundstückserwerb
- 3.3 Grundstückswerte

## **4. Bauplanung und Leistungsvergabe**

---

- 4.1 Mit oder ohne Architektur
- 4.2 Das Planungskonzept – gut geplant ist halb gebaut

## **5. Das Baurecht**

---

- 5.1 Bauplanungsrecht
- 5.2 Flächennutzungsplan
- 5.3 Bebauungsplan
- 5.4 Bauordnungsrecht

## **6. Die Baugenehmigung**

---

- 6.1 Bauvoranfrage – Bausicherheit durch verbindliche Auskunft
- 6.2 Nachbarbeteiligung – besser arrangieren als prozessieren

- 6.3 Bauantrag – wo und wie?
- 6.4. Baugenehmigung – endlich grünes Licht!

## **7. Bauen ohne Baugenehmigung – Genehmigungsfreistellung**

---

## **8. Bauausführung**

---

- 8.1 Bauen nach Plan – ein Rädchen muss ins andere greifen
- 8.2 Mängel – unerfreulich, aber nicht selten
- 8.3 Muster eines Bauzeitplanes

## **9. Denkmalschutz**

---

## **10. Energiesparen mit der Sonne**

---



**BEERDIGUNGsinstitut**  
**LEO KRAUS**  
**FACHGEPRÜFTE BESTATTER**

Aschaffenburg, Tel. (0 60 21) 2 13 66  
Werbachstraße 21, am Freihofsplatz  
Lamprechtstr. 7-9, am Altstadtfriedhof

Tag und Nacht erreichbar.  
Auf Wunsch Hausbesuch – Anruf genügt!

# Branchenverzeichnis

## Liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Hilfe für Ihr Bauvorhaben: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus dem Baugewerbe, Industrie und Handel, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

### **Branche . . . . . Seite**

Abbruch- und Erdarbeiten .	20
Antiquitäten . . . . .	38
Architekten . . . 12, 17, 18, 38, . . . . .	44, 45, 52, 56, 60
Architekturbüro. . . . .	16, 38, 60
Baggerbetrieb. . . . .	14
Balkone . . . . .	54
Bau- und Möbel- schreinerei . . . . .	50, 54
Bauaustrocknung . . . . .	8
Baudekoration . . . . .	52
Baugeschäft . . . . .	50
Baugesellschaft . . . . .	16
Baugruben und Außen- anlagen . . . . .	20
Baumaschinen-Mietpark . .	45
Baumaschinen-Vermietung. .	20
Bauschlosserei . . . . .	18
Baustoffe . . . . .	14, 30
Bautenschutz . . . . .	45
Bautrocknung . . . . .	8
Bauunternehmen. . . 48, 56, 50	
Bedachungen . . . . .	48
Beerdigungsinstitut . . . . .	5
Büro für Bauplanung und Baukonstruktion . . . . .	10
Carports. . . . .	14

### **Branche . . . . . Seite**

Dachdeckerbetrieb . . . . .	
. . . . .	18, 32, 54, 56
Dachstühle . . . . .	14
Erdaushub – Baustoffe. . . . .	10
Erdbau und Hopfpflasterung . .	
. . . . .	14, 20, 60
Erdbau-Aushub-Abbruch. . . . .	
. . . . .	14, 20, 60
Fenster und Türen . . . . .	10, 60
Fenster-Haustüren . . . . .	50
Fliesenfachgeschäft . . . . .	7, 8
Fliesenverlegung . . . . .	46
Forst-Garten-Umwelt . . . . .	46
Freizeit- und Hausmeister- service . . . . .	8
Gartenbedarf . . . . .	50
Gas-Heizung und Spenglerei . . . . .	50
Gasversorgung. . . . .	U2
Gas-Wasser-Heizung . . . . .	59
Gebäude-Service . . . . .	16
Geländerbau . . . . .	7
Geo- und Umwelttechnik . . . . .	8
Gerüstbau . . . . .	20
Glaserei . . . . .	56
Graffiti-entfernung . . . . .	56
Hausbaufirma. . . . .	35

### **Branche . . . . . Seite**

Haustechnik . . . . .	8
Heizung . . . 8, 10, 14, 32, 35, . . . . .	46, 48
Heizungsbau . . . . .	59
Hoch- und Tiefbau . . . . .	44
Holzbau . . . . .	35, 45, 50
Holzhausbau . . . . .	16
Hydraulikreparaturen . . . . .	46
Hydraulikschlauchan- fertigung . . . . .	46
Ingenieur . . . . .	12
Ingenieurbüro . . . . . 8, 12, 20, . . . . .	22, 24, 26, 42, 56
Ingenieurbüro für Bauwesen	8
Ingenieur-Planungsbüro. . . . .	20
Innenausbau. . . . .	24, 48
Installationen . . . . .	59
Kalkwerke . . . . .	35
Küchen + Ideen. . . . .	46
Laden- und Innenausbau . . . . .	18
Landkreis Aschaffenburg . . . . .	12
Landmaschinen . . . . .	54
Lichtgitter-Service . . . . .	48
Lichtstudio . . . . .	U4

**Fortsetzung auf Seite 7**

## Branchenverzeichnis

### Branchenverzeichnis

Branchenverzeichnis	Seite
Maler und Verputzer . . . . .	24
Malerbetrieb . . . . . 8, 12, 14, . . . . . 24, 35, 45, 50	
Maschinen . . . . .	45
Metallbau-Schlosserei . . . . .	38
Mineralbrunnen . . . . .	50
Mobilsägewerk . . . . .	14
Motorsägen . . . . .	54
Naturkost . . . . .	50
Natursteinreinigung . . . . .	56
Natursteinwerk . . . . .	14
Objektschutz . . . . .	16
Ökologische Baustoffe . . . . .	38
Öl- und Gasfeuerung . . . . .	35
Parkett- und Fußboden- design . . . . .	48
Planungs- und Ingenieur- büro . . . . .	12
Planungsbüro für Hochbau . . . . .	18
Planungsbüro . . . . . 7, 44	
Raumausstattung . . . . . 20, 45	
Restaurator . . . . .	12
Rolladensysteme . . . . .	32

### Branchenverzeichnis

Branchenverzeichnis	Seite
Sand- und Kieswerk . . . . .	10
Sanitär . . . . . 8, 10, 14, 32, . . . . . 46, 48, 50	
Sanitär-Installation . . . . .	50
Schlosserei . . . . .	38
Schreinerei . . . . . 12, 20, 48, 56	
Solaranlagen . . . . . 14, 59	
Solartechnik . . . . .	8
Sparkasse . . . . . U3	
Spenglerei . . . . . 32, 59	
Stahlgerüstbau . . . . .	52
Terracotta-Fußböden . . . . .	45
Transportbeton . . . . . 20, 22	

### Branchenverzeichnis

Branchenverzeichnis	Seite
Treppen . . . . .	7
Treppenbau . . . . .	20
Türen und Fenster . . . . .	40
Umzüge . . . . .	32
Versicherungsgesellschaft . . . . .	24
Wärmetechnik . . . . .	59
Wasserbetten . . . . .	U4
Werkzeuge . . . . .	45
Wintergärten . . . . . 40, 50	
Ziegelwerk . . . . .	35
Zimmerei . . . . . 35, 50	

..... U=Umschlagseite



**MATTHIAS ETZEL**  
**Massivholz-Treppen**  
**Drechslerarbeiten**  
**Geländer**  
 63776 Mömbris-Schimborn    Telefon 0 60 29 / 13 38  
 Kahlgrundstraße 9a    Telefax 0 60 29 / 47 85

**FLIESEN-TREFFPUNKT**  
**NAGEL**

- Große Fliesenausstellung
- Zement-Estriche
- Natursteine
- Handel + Verlegung
- Anhydrit-Fließestriche
- Exklusive Badezimmerschränke

**Hans Nagel** · Fliesenlegermeister · Estrichlegermeister  
 Daimlerstraße 4 · 63755 Alzenau  
 Telefon 0 60 23 / 97 03 55 · Telefax 0 60 23 / 97 03 57

**Dieter Krämer** Dipl.-Ing. (FH)  
 Planung von Wohn- und Industrieobjekten  
 Bauleitung · Statische Berechnungen

---

Auenstrasse 7a · 63755 Alzenau  
 Telefon (0 60 23) 62 78 oder 3 22 88 · Telefax (0 60 23) 3 12 03

Wasserschaden



Service

## Bei Wasserschäden den Fachmann holen!

- Trockenlegung von Estrichdämmungen
- Austrocknung von Räumen und Fußböden (Neubautrocknung)
- Verleih von Luftentfeuchtern

### Schrott GMBH

Buchenweg 12 · 63856 Bessenbach · Tel. 0 60 95/99 47 60 · Fax 0 60 95/99 47 61

## SCHMITT

Ingenieurbüro für Bauwesen

- Statische Berechnung
- Wärme- u. Schallschutz
- Bauleitung
- Brandschutz

Dipl.-Ing. (FH) Peter Schmitt  
Baukoordinator für Arbeitssicherheit und  
Gesundheitsschutz nach der BaustellenVO

Goldbacher Straße 65 · 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 0 60 21 / 41 09 90 · Fax: 0 60 21 / 41 09 91

ERKUNDUNG  
BEWERTUNG  
BERATUNG  
UMWELT  
HYDROGEOLOGIE

Fon 0 60 28/9 90 43-0  
Fax 0 60 28/9 90 43-9

GGC.AB@T-ONLINE.DE

Ruchelheimstraße 4  
63743 Aschaffenburg



GESELLSCHAFT  
FÜR GEO- UND  
UMWELTTECHNIK  
CONSULTING MBH

## ENGLERT GTI



- Trocknungsservice
- 24-Std.-Notdienst, auch sonn- u. feiertags
- Wasser- u. Brand-schadenbeseitigung
- Estrich - Dämmschicht - Trocknung
- Raumtrocknung, Geräteverleih
- Erstellen von Messprotokollen
- Service: Haustechnik

63743 Aschaffenburg  
Ortsteil Schweinheim  
Bergstraße 31

Telefon (06021) 9 57 69 od. 9 47 80  
Telefax (06021) 9 50 98  
Mobil (01 71) 7 72 26 78  
www.mon.de/ufr/englert-gti-gmbh

Mo - Do 7.00 - 12.00 Uhr  
u. 13.00 - 16.30 Uhr  
Fr 7.00 - 13.00 Uhr

## Rosenberger

Fliesenfachbetrieb  
Meisterbetrieb

- BERATUNG
- VERKAUF
- VERLEGUNG

von Fliesen aller Art für Neubauten oder Altbautanierungen

Falkenweg 25 · 63768 Hösbach

Telefon: (06021) 55 01 55 oder (01 71) 4 21 76 87  
Telefax: (06021) 55 01 54

## Jörg Cress

Heizung – Sanitär – Solartechnik

Im Gründel 10 a  
63825 Sommerkahl

E-mail: info@cress.de  
Internet: www.cress.de

Tel. 06024-7414  
Fax: 06024-630822



Leander Becker  
Maler- u. Lackierermeister

Wir führen aus:

- sämtl. Verputzarbeiten
- Tapezierarbeiten
- Malerarbeiten
- Vollwärmeschutz
- Rigipsarbeiten

Höhenweg 14  
63743 Aschaffenburg-Gailbach  
Telefon 0 60 21/6 07 19  
0 60 21/6 89 32



## Freizeit- und Hausmeisterservice

Alexander Otto  
Kurmainzer Ring 31 · 63834 Sulzbach

Telefon: 0 60 28/99 44 21 · Telefax 0 60 28/99 44 23





## Bauen im Landkreis Aschaffenburg



### 1.1 Bebaubarkeit

Zunächst ist zu klären, ob das Grundstück überhaupt bebaubar ist. Nicht jedes Grundstück kann als Bauland bezeichnet werden. Um keine unliebsamen Überraschungen oder Enttäuschungen zu erleben, sollte zunächst bei der Baugenehmigungsbehörde – dem Landratsamt – nachgefragt werden.

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches werden 3 planungsrechtlich zu beurteilende Fälle unterschieden:

1. Das Grundstück liegt in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiet – § 30 BauGB
2. Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles – § 34 BauGB
3. Das Grundstück liegt im Außenbereich – § 35 BauGB

Es lässt sich feststellen, dass im Allgemeinen nur in den ersten

beiden Fällen eine Bebaubarkeit der Grundstücke vorliegt. Eine gesicherte Erschließung wird immer vorausgesetzt, ebenso ein geeigneter Grundstückszuschnitt. Durch eine entsprechende Bauvoranfrage – über die zuständige Gemeinde oder Verwaltungsgemeinschaft an das Landratsamt weitergeleitet – können kritisch planungsrechtliche und baurechtliche Einzelfragen vor (kostenintensiver) Erstellung der endgültigen Baupläne geklärt werden. Dieser Weg wird bei Unklarheiten auf jeden Fall empfohlen, da zu jeder Bauvoranfrage ein rechtsmittelfähiger Bescheid ergeht, der 3 Jahre gültig ist.

Wie gebaut werden kann, entscheidet sich danach, ob sich das Bauvorhaben in die umliegende Bebauung harmonisch einfügt, bzw. ob es den Festsetzungen des Bauleitplanes entspricht. Unsere Gemeinden haben mit rechtskräftigen Flächennutzungs- und Bebauungsplänen Wohn- und Gewerbegebiete ausgewiesen.

### 1.2 Bauplanung

Die äußere Gestaltung eines Hauses ist die Visitenkarte des Bauherrn. Aus diesem Grund ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers für den Grundriss und die Gestaltung sehr entscheidend. Es ist jedoch zunächst zu klären, inwieweit ein Planfertiger auch wirklich Baupläne anfertigen darf. Darüber gibt es genaue Vorschriften nach Art. 68 der Bayer. Bauordnung. Nicht jeder, der zeichnen kann, darf Baupläne anfertigen. Hier gilt, dass planvorlageberechtigt sind:

1. Architekten im Sinne des Bayerischen Architektengesetzes.
2. Ingenieure im Sinne des Bayerischen Ingenieurkammergesetzes Bau.
3. Angehörige der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen einer anerkannten Hoch- und Fachschule.

# Wolfgang Klassen

## Service und Reparaturen

Sanitär



Heizung

Bachtalstraße 12  
63743 Aschaffenburg  
Telefon und Telefax:  
0 60 21 / 9 56 65

## ICH PLANE IHR HAUS VON A bis Z

**Klaus Knehrler**

staatl. gepr. Bautechniker



Auhofstr. 8

63741 Aschaffenburg

Tel. 06021/421081

Fax 06021/421082

Email Klaus.Knehrler@t-online.de

## Planen Sie einen Haus-Neubau?

*Wir sind Ihr Partner für*

*Erdaushub und Baustoffe*

63755 Alzenau-Hörstein  
Telefon (0 60 23) 13 49 Büro  
Telefax (0 60 23) 3 12 32

Telefon (0 61 88) 60 85 Werk

**Volz und  
Herbert**

ERDARBEITEN · FUHRBETRIEB · SAND- UND KIESWERK  
ABBRUCH

Studio geöffnet:  
Montag-Freitag von  
9.00-17.30 Uhr

\*

Samstag von  
9.00-12.30 Uhr

**BACK + SCHMITT**

## Fenster + Türen + Treppen

Rhönstr. 3-5, 63811 Stockstadt, Tel. (0 60 27) 4 21-0 · Fax (0 60 27) 4 21-1 20

Öffnungszeiten: Mo.-Fr. 8.30-12.00 Uhr und 13.00-17.30 Uhr  
Sa.9.00-12.30 Uhr

**weru**

Fenster und Türen fürs Leben



Lieber  
gleich den  
Fachmann  
fragen!

**weru**

Fenster und Türen fürs Leben



Weru-Haus-  
türen und  
Fenster  
aus gutem  
Hause!

4. Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfaches und staatl. geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik.

Der Personenkreis 3. + 4. ist u. a. nur für Wohngebäude bis zu max. 3 Wohnungen planvorlageberechtigt.

Auf jeden Fall sollte Ihr Architekt in Planungen erfahren sein und Ihr Vertrauen haben. Und sparen Sie nicht am falschen Ende. Billiges Architektenhonorar ergibt in den meisten Fällen schlechtere Planungen und höhere Herstellungs- und Unterhaltskosten.

### **1.3 Zuständigkeiten in der Bauaufsichtsbehörde und Genehmigungsverfahren**

Innerhalb des Landratsamtes ist die Bauaufsichtsbehörde für Ihren Bauantrag zuständig, und zwar die Sachbearbeiter, die jeweils für einen Baubezirk tätig sind. Zu welchem Bezirk Ihr Bauort gehört, können Sie

der Aufstellung auf S. 3 entnehmen.

Der Eingang Ihres Bauantrages bei der Bauaufsichtsbehörde wird Ihnen mit der Bauvorhaben-Nummer (BV-Nr.) unter der Ihr Antrag geführt wird, mitgeteilt. Sie ersparen sich und uns viel Zeit, wenn Sie bei allen Anfragen Ihre BV-Nr. angeben. Nur wenn Ihr Baugesuch den bauordnungsrechtlichen und den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und die Unterlagen vollständig sind, können Sie damit rechnen, dass über Ihren Bauantrag unverzüglich entschieden wird. Ansonsten sind erfahrungsgemäß Bearbeitungszeiten erforderlich.

Als Bauherr können Sie deshalb wesentlich zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens beitragen, wenn

- Ihr Baugesuch mit vollständigen Unterlagen in dreifacher Ausfertigung eingereicht wird,
- nach Möglichkeit eine Bauplanung vorgelegt wird, die keine Ausnahme oder Befreiung notwendig macht, und

- die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten sind und damit langfristige Verzögerungen, die eine Änderung mit sich bringen, entfallen.

**Die Einlösung dieser Zusage setzt voraus, dass die Planunterlagen in jeder Beziehung vollständig sind, d. h. der Verordnung über das bauaufsichtliche Verfahren entsprechen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei folgendes:**

1. Der amtlich beglaubigte Lageplan muss das Grundstück und die benachbarten Grundstücke im Umgriff von mindestens 50 m darstellen. Neben der Lage des Vorhabens muss richtig erkannt und bestimmt werden können: die katastermäßige Bezeichnung des Baugrundstücks und der benachbarten Grundstücke mit Angabe der Eigentümer, Straße und Hausnummer,
2. die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit Angabe der Breite, die Straßenklasse und bei hängigem Gelände in aller Regel die Höhenlagen,

PLANUNGS- UND  
INGENIEURBÜRO

**GLÖCKNER GmbH**  
Dipl.-Ing. Architekten BDB VDA ZDI

OBERNBURGER STR. 65  
63811 STOCKSTADT/M.  
TELEFON 0 60 27/41 68-0  
TELEFAX 0 60 27/41 68-30  
EMAIL: Gloeckner.GmbH@t-online.de

PLANUNG  
BAULEITUNG

DIPL.-ING.  
**ROLAND  
STEINL** ARCHITEKT

Deschstraße 11  
63739 Aschaffenburg

Telefon (0 60 21) 2 84 65  
Telefax (0 60 21) 1 57 58

Maler- und Stukkateurmeister · Restaurator

**Martin  
Schreck** GMBH

Maler- und Stukkateurarbeiten, Verputz, Gerüstbau  
63875 Mespelbrunn · Tel. 0 60 92/73 39

**Dieter Klann**

- Bau- und Möbelschreinerei
- Innenausbau • Möbelhandel
- Fenster aus  
Holz, Holz-Alu und Kunststoff



63768 Hösbach – Bahnhof – Hammerbergstr. 25 – Tel./Fax 0 60 21/5 49 73  
Werkstatt Tel. 0 60 20/23 42 – Fax 0 60 20/23 26 u. 0 60 21/5 49 73

# LANDKREIS ASCHAFFENBURG

*Hohe Lebensqualität liegt auch in Ihrer Hand*

Helfen Sie mit durch:

- umweltbewußten Einkauf
- Recycling von wiederverwertbaren Stoffen
- verantwortungsbewußte Entsorgung von Sondermüll
- Nutzung der Biotonne bzw. Eigenkompostierung von Küchen- und Grünabfällen



Wir bieten Ihnen vielfältige Verwertungsmöglichkeiten.  
Konsequent für eine gesunde Umwelt – Ihr Partner:

**Landratsamt Aschaffenburg · Bayernstraße 18 · 63739 Aschaffenburg**

Informationen: Frau Sperber (allgemeine Abfallberatung) · ☎ 0 60 21/3 94-4 07

Herr Fehn (Gewerbeabfallberatung) · ☎ 0 60 21/3 94-3 95

3. die Festsetzungen im Bebauungsplan (Baugrenzen, Dachform, Firstrichtung, Ausnutzungswerte usw. – als Ablichtung aus dem Bebauungsplan),
4. die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und auf den benachbarten Grundstücken mit Angabe ihrer Nutzung, Geschosszahl und Dachform,
5. die geplanten baulichen Anlagen unter Angabe der Außenmaße, der Dachform, der **Höhenlage des Erdgeschossbodens zur Straße und zum Baugrundstück (Geländeschnitt bei Hanglage dringend erforderlich)**, der Abstandsflächen und der Zu- und Abfahrten,
6. die Abstände der geplanten baulichen Anlagen auf dem Grundstück und den Nachbargrundstücken, ggf. zu Wäldern, Wasser-, Grün- und Verkehrsflächen oder zur Landes- bzw. Gemeindegrenze,
7. Schnitte mit dem Anschnitt des vorhandenen und des künftigen Geländes (bei Hanglagen über 10 % sind zwei Schnitte erforderlich),
8. Ansichten der geplanten

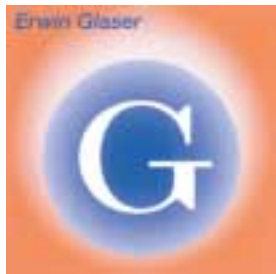
- baulichen Anlage und (zur rascheren Überprüfung der „Einfügung“ in das vorhandene Straßenbild), **die Ansichten der anschließenden Gebäude und**
9. die Grünflächen oder die Flächen, die gärtnerisch angelegt oder mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, die vorhandenen Bäume unter Kennzeichnung der wegen des Bauvorhabens zu beseitigenden Bäume, die Kinderspielplätze, die Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die Plätze für Abfallbehälter, die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr. Bei den Kfz-Stellplätzen ist i.d.R. von 2 Stpl./Wohneinheit auszugehen.

Erforderlich ist darüber hinaus auf Grund der Neuregelung für die Abstandsflächen die Eintragung dieser Abstandsflächen im Lageplan.

Zusätzliche Auskünfte hierzu kann Ihnen Ihr Architekt geben. Es kommt häufig vor, dass sich die Bearbeitung Ihres Antrages durch einzuholende Stellungnahmen etwa von Fachbehörden verzögert,

der eigentliche Baubeginn aber deswegen unbedenklich ist, weil möglicherweise nur noch Randfragen zu klären sind. Hier besteht die Möglichkeit einer Teilbaugenehmigung für bestimmte Bauarbeiten, beispielsweise den Erd-aushub und die Kanalarbeiten. Für die Erteilung der Teilbaugenehmigung werden zusätzliche Gebühren erhoben, deshalb ist es am besten, die Voraussetzung für eine Gesamtbaugenehmigung zu schaffen. **Ohne Baugenehmigung darf nicht mit dem Bau begonnen werden.**

Wenn Sie nicht sicher sind, ob Ihre Bauabsichten nach Ihren Vorstellungen sich verwirklichen lassen, empfiehlt es sich, eine schriftliche Anfrage (Bauvoranfrage) an die Baugenehmigungsbehörde zu stellen. Diese Anfrage ist, wie der Bauantrag in dreifacher Ausfertigung mit den für eine Beurteilung erforderlichen Unterlagen insbesondere auch Nachbarunterschriften, bei der für Ihren Bauort zuständigen Gemeindeverwaltung einzureichen. Hier kann jedoch nicht das gesamte Bauvorhaben an allen erforderlichen Vorschriften gemessen wer-



**HEIZUNG • SANITÄR  
SOLARANLAGEN**

**Erwin Glaser**

Am Eichenberg 12  
63825 Sommerkahl

Telefon (0 60 24) 90 84

Telefax (0 60 24) 63 33 58

email SHK.EGlaser@t-online.de



- DACHSTÜHLE
- CARPORT'S
- PERGOLEN
- DACHFENSTER
- VORDÄCHER u.v.m

Reinhold Krenz · Spessartstr. 25 · 63773 Goldbach · Tel. (0 60 21) 5 58 60  
Büro: Kapellenstr. 17 · 63773 Goldbach · Tel. (0 60 21) 5 63 66 · Fax 5 26 90



**... Ihr zuverlässiger Partner für:**

**Erd-, Abbruch- und Pflaster-Arbeiten,  
Sand-, Kies- und Schotter-Transporte.  
Lieferung, Einbau und Versetzen von Zisternen**

**Eigene mobile Brecheranlage**

- Abbruchunternehmen
- mobile Brecheranlage
- Baggerbetrieb
- Versetzen von Zisternen

**Rufen Sie uns an ☎ (0 60 24) 98 33**

**Am Frohnbügel 3 · 63826 Geiselbach**

**Fax 20 58 · Mobil (0171) 9 90 18 73**

# Andreas Schmidt

staatl. gepr. Forsttechniker und Baumpfleger



- Gartengestaltung
- schwierige Baumfällungen
- Mobilsägewerk

☎ 0 60 21- 6 09 36

## MICHAEL DORN GMBH

### MALERFACHBETRIEB



*gestalten,  
schützen,  
erhalten*

Fassaden- und  
Raumgestaltung  
Verputz · Trockenbau  
Vollwärmeschutz  
Fließestrich

Zur Lauterhecke 3 ■ 63877 Sailauf  
Tel.: 0 60 93/88 66 ■ Fax: 0 60 93/25 31



GRANIT-

Küchenplatten

Natursteinbäder

Natursteinfliesen

Fensterbänke

Treppen

Untere Stockstädter Straße 39-45 · 63762 Großostheim  
Telefon 0 60 26 / 47 11, 0 60 26 / 49 11 · Telefax 0 60 26 / 39 99



## BAUSTOFFE

Alles für Neubau und Renovierung · Baueisen · Baustahlmatten

**Aschaffener Straße 111 – 63773 GOLDBACH – Telefon 0 60 21/5 97 50**



den, dies ist die Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens. Lediglich spezielle Einzelfragen können verbindlich geklärt werden.

Für Fragen die öffentliche Bauförderung betreffen, stehen Ihnen Mitarbeiter des Arbeitsbereiches Wohnungsbauförderung bei der Bauaufsichtsbehörde zur Seite.

Im Interesse einer reibungslosen Abwicklung unserer Arbeit, die Ihnen letztlich zugute kommt, bitten wir Sie, Vorsprachen grundsätzlich nur zu folgenden Zeiten vorzunehmen:

**Montag 8.00-12.00 Uhr**  
**Donnerstag 8.00-12.00 Uhr**  
**und von 14.00-17.00 Uhr**

Selbstverständlich können Sie mit den Mitarbeitern des Bauamtes – auch telefonisch – andere Termine vereinbaren, wenn Sie zu den genannten Zeiten aus beruflichen oder anderen Gründen nicht vorsprechen können.

Das Landratsamt Aschaffenburg ist bemüht, jede Genehmigung so rasch wie möglich zu erteilen. Erfahrungsgemäß

muss festgestellt werden, dass manches Baugesuch unvollständig oder falsch eingereicht wird und zurückgegeben werden muss.

Bei Unklarheiten oder schwierigen Bauaufgaben ist es immer zweckmäßig und kostensparend, zuerst das Landratsamt aufzusuchen, um gemeinsam nach den besten Lösungen zu suchen. „Eine **Bauberatung** kostet nichts, erspart aber oft zeitaufwendige Umplanungen.“

Einige Punkte, die bei der Antragstellung immer wieder fehlen bzw. falsch und unvollständig sind, seien hier angeführt:

1. Unvollständig ausgefüllte Planmappen.
2. Fehlende Unterschriften der Nachbarn (allen Mit-eigentümern müssen Pläne zur Unterschrift vorgelegt werden) und fehlende Flurstücksangaben.
3. Fehlende amtliche Lagepläne M 1:1000 ohne eigene Einzeichnungen.
4. Unbeglaubigter Lageplan M 1:1000 mit Eintragungen, vor allem der Grenzabstände, Abstandsflä-

chen, Ergänzung der vorhandenen Gebäude, die im amtlichen Lageplan noch nicht erfasst sind, Firstrichtungen und Dachneigungen der Nachbargebäude.

5. Fehlender Lageplan M 1:5000 zur Übersicht bei Außenbereichsvorhaben.
6. Fehlende Wohnflächenberechnung auf gesondertem Formblatt.
7. Fehlende Berechnung des umbauten Raumes mit nachprüfbareren Ansätzen.
8. Fehlende und unvollständige Baubeschreibung.
9. Fehlende Angaben über Baukosten.
10. Bei Anbauten fehlende zeichnerische Darstellung im Grundriss und Aufriss der anschließenden Gebäude.
11. Fehlende Erklärung, ob der Schall- und Wärmeschutz bei Ein- und Zweifamilienhäusern geprüft werden soll.
12. Fehlende Entwässerungspläne mit Lageplan und Eintragung der Abwasserleitungen nach DIN 4261 und 1986.
13. Nichtberücksichtigung von Gefälle auf dem Baugrundstück.



- Adam Hörnig Baugesellschaft GmbH & Co.
- Hörnig Wohn- und Industriebaugesellschaft mbH
- Grundbau, Bohrtechnik, Spezialtiefbaugesellschaft mbH

## Die Hörnig Gruppe Fullservice rund um die Immobilie

Bauen heißt Dienstleisten. Ganz gleich, ob Sie als Bauherr, als Kunde individueller Projektentwicklung oder als Mieter unsere Dienste in Anspruch nehmen. Ob Sie nun selbst investieren oder uns investieren lassen - das Prinzip Kundenorientierung ist in allen Facetten die Maxime unseres Handelns. Ganz gleich, ob gewerblich - industrielle Objekte, Büro- oder Handelszentren, ob Kliniken, Flughafenbauten oder multifunktionale Immobilien: Komplexe Bauvorhaben mit unterschiedlichsten Anforderungen realisieren wir maßgeschneidert und schlüsselfertig. Ganz nebenbei ist unser Geschäftsbereich Projektentwicklung der führende Entwickler und Anbieter gewerblicher Immobilien im Raum Aschaffenburg.

### Hauptsitz:

Adam Hörnig Baugesellschaft GmbH & Co. · Postfach 521 · 63705 Aschaffenburg

Geschäftsräume: Magnolienweg 5 · 63741 Aschaffenburg · Fon (0 60 21) 8 44-0 · Fax (0 60 21) 8 44-2 00



BAUPLANUNG  
BAULEITUNG  
WERTGUTACHTEN  
HOLZHAUSBAU



**BÜRGER**  
ARCHITEKTURBÜRO

Bernd Bürger  
Dipl. Ing. Architekt

☎ (0 61 88) 99 00 77

Am Goldberg 1 a · 63796 KAHL

E-mail: Buerger-Kahl@t-online.de · Telefax (0 61 88) 61 61

BLOCKHAUSBAU  
HOLZLEICHTBAU  
BLOCKHAUS-SAUNEN



GABRIELE  
**BÜRGER**  
//HOLZHAUSBAU//

☎ (0 61 88) 20 52 88

- 🏠 Fußboden-Verlegung
- 🏠 Dachfenster-Montage
- 🏠 Flachdachsanieierung
- 🏠 Dach-Reparaturen
- 🏠 Zaunanlagen
- 🏠 Montage von Holz- und Metallzäune
- 🏠 Fug-Arbeiten
- 🏠 Trockenbau
- 🏠 Montage von Kupferrinnen
- 🏠 Betonboden-Sanieierung
- 🏠 Objektschutz



Geschäftsführer

Salvador Camacho  
Gebäude-Service  
Kleebweg 5b  
63755 Alzenau

Telefon: 06023 / 3 08 16  
Telefon: 06023 / 3 24 38  
Telefax: 06023 / 99 99 78  
Mobil: 0172-585 17 03



14. Gebäudeschnitte mit Darstellung der Treppen einschließlich des Steigungsverhältnisse.
15. Grundstücksgrenzen und Grenzbestände im Erdgeschoss-Grundriss  
M 1:100.
16. Fehlen der Zustimmung der Gemeinde.

Bauen ohne die erforderliche Baugenehmigung wird grundsätzlich mit empfindlichen Bußgeldern belegt. Sie sollten sich deshalb vor jedem Baubeginn sorgfältig über die rechtlichen Erfordernisse informieren. Vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt sein und ihre Höhenlage festgelegt sein. Setzen Sie sich immer rechtzeitig vorher mit dem Baukontrolleur in Verbindung.

## 1.4 Baugestaltung

Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass wir vom Bauen auf dem Lande noch mehr Aufmerksamkeit schenken müssen. Architekten und Planer sind aufgerufen, sich stärker als bisher den Fra-

gen der Ortsentwicklung und Baugestaltung im ländlichen Raum zu widmen. Gute Ansätze in der jüngsten Vergangenheit haben hier und da schon Zeichen gesetzt. Auch der Landkreis Aschaffenburg bemüht sich, mit eigenen Beispielen und Beratungen die Planer, Fachverbände, Ortsvereine und die ländliche Bevölkerung über die Besonderheiten des ländlichen Siedlungswesens umfassend zu informieren. Um dieser Aufklärungsarbeit eine breitere Wirkung zu verleihen, wird die Broschüre „Information für Bauwillige – Landkreis Aschaffenburg“ einige grundlegende Fragen ansprechen.

Die Siedlungsstruktur im Landkreis Aschaffenburg reicht vom Weiler, über die verschie-

denen Dorftypen, bis zu Städten mit zentralörtlicher Bedeutung. Allein aus diesen unterschiedlichen Siedlungsformen ist auch eine differenzierte Baugestaltung erforderlich.

### Gemeinsamkeiten an allen älteren Bauten:

Man findet einfache, schlichte, klare langgestreckte Baukörper vor, die sich auf wenige Materialien wie Putz, Holz und Ziegel beschränken. Zurückhaltung, sowohl in der Formensprache, als auch in der Materialwahl, sowie eine Anpassung an die Umgebung, wobei durchaus eine Weiterentwicklung alter Baustile erfolgen kann, führt in den meisten Fällen zu einer befriedigenden gestalterischen Lösung.

Dipl. Ing. Gustav Kern

Architekt

Wohnungsbau  
Sanierung  
Gewerbebau  
Industriebau  
Gutachten  
SI-Ge-Koordination  
(nach Baustellenverordnung)

Richard-Wagner Straße 18  
63796 Kahl am Main  
Telefon: 0 61 88/20 71  
Telefax: 0 61 88/20 73  
Internet: [www.g-kern.de](http://www.g-kern.de)  
e-Mail: [architekt@g-kern.de](mailto:architekt@g-kern.de)



**Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik  
Gerüstbau**

Bernhardstraße 37 · 63755 Alzenau  
Telefon 0 60 23/36 90 · Telefax 0 60 23/3 29 42

**Planungsbüro  
für Hochbau**  
Dipl. Ing. Architekt  
**Klaus Rachor**

Am Feldrain 1  
63741 Aschaffenburg  
Tel. 06021 / 41 12 95  
Fax 06021 / 41 12 03

**Manfred Röder**

Bauschlosserei  
Sulzbacher Str. 8  
63839 Kleinwallstadt

Tel: (0 60 22) 2 38 97  
Fax: (0 60 22) 65 37 29  
Mobil: 0170 - 3121581

**Schreinerei Bergmann**  
Innenausbau nach Maß

Waagstraße 57      Tel. 0 60 24 / 12 07  
63825 Schöllkrippen      Fax 0 60 24 / 8 08 46

<http://home.t-online.de/home/Schreinerei-Bergmann/>

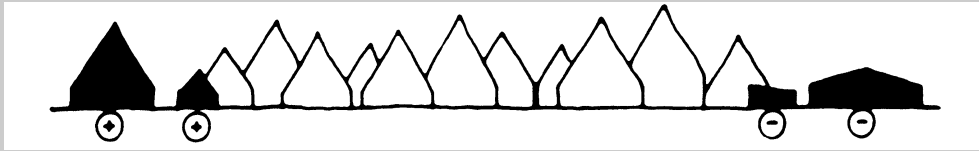
**10 Gestaltungsgrundsätze** sollten generell beachtet und angewandt werden:

+ = gute Lösung

– = schlechte Lösung

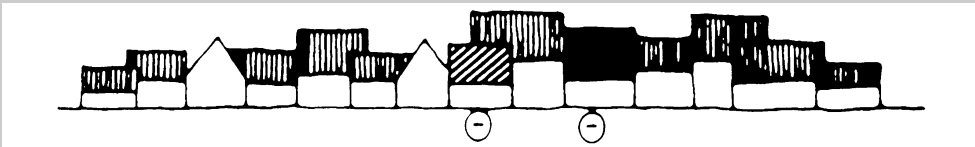
**1. Grundsatz: ANPASSUNG IN DER FORM AN DIE UMGEBUNG**

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



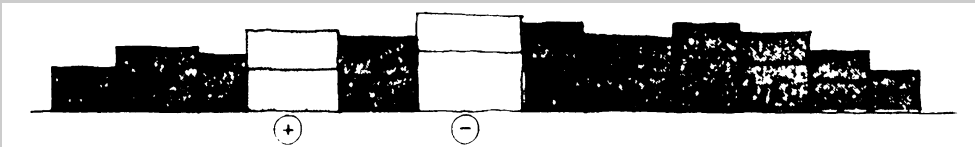
**2. Grundsatz: ANPASSUNG IM MATERIAL AN DIE UMGEBUNG**

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



**3. Grundsatz: ANPASSUNG IN 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.



RAUMAUSSTATTUNG  
**OTTMAR SCHULZE**  
RAUMAUSSTATTER-MEISTER



BERATEN · EINRICHTEN · DEKORIEREN  
POLSTERN · WANDBEKLEIDEN · BODENLEGEN

Schneidmühlweg 42  
63741 Aschaffenburg

Telefon (06021) 421347  
Telefax (06021) 412565

# Planungsbüro Jung

Bauberatung – Planung – Bauüberwachung

Jung Andreas Dipl.-Ing.  
Beratender Ingenieur

Feldkahler Str. 26  
63768 Rottenberg  
Telefon 0 60 24 / 27 99  
Telefax 0 60 24 / 86 62

## ERDBAU STEIGERWALD GMBH



Baugrubenaushub  
Hopfpflasterung  
Hauskanalanschluß  
Gerüstbau

Bergstraße 7a · 63825 Schöllkrippen-Schneppenbach  
Telefon: 0 60 24 / 63 08 93 · Telefax: 0 60 24 / 63 08 95

## Helwin Bauer

Treppenbau aus eigener Fertigung

Hans-Karl-Str. 9

63776 Schimborn

Telefon 0 60 29 / 82 14 · Telefax 0 60 29 / 87 05



## Heinrich Kunkel GmbH & Co

**Straßen und Tiefbau  
Abbruch- und Erdarbeiten  
Baugruben · Außenanlagen**

**ASCHAFFENBURG und KLEINOSTHEIM**  
Telefon 0 60 21 / 9 10 47      Telefon 0 60 27 / 84 35



TRANSPORTMÖRTEL  
TRANSPORTLEICHTMÖRTEL  
BETONPUMPENDIENST  
BETONFÖRDERBAND

63768 HÖSBACH · HAUPTSTRASSE 234  
TEL. (0 60 21) 5 29 27 / 5 67 270 · FAX (0 60 21) 5 16 41



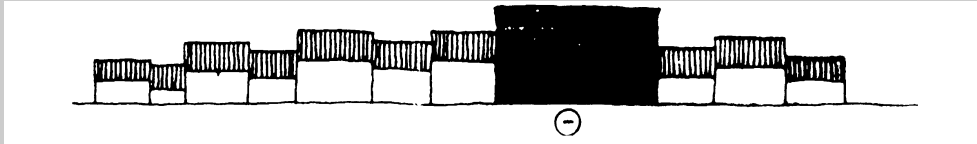
Kompressoren · Druckluftwerkzeuge  
Rüttelplatten · Gartengeräte  
Elektrowerkzeuge · Stromerzeuger  
Minibagger · Kompaktlader



Am Sportplatz 7 · 63867 JOHANNESBERG · Telefon (0 60 21) 42 10 08 · Fax 42 10 10

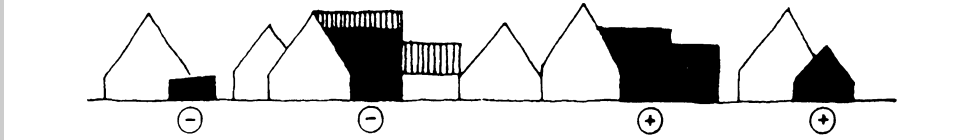
**4. Grundsatz: VERMEIDUNG VON UN-MASS-STÄBLICHEN BAUMASSEN**

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



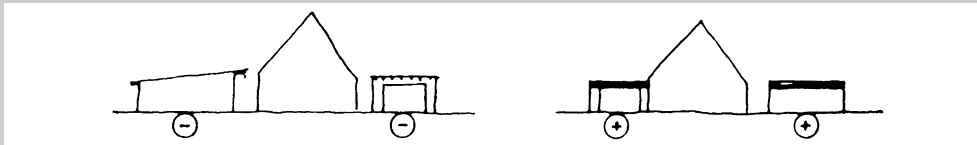
**5. Grundsatz: ANPASSUNG DER NEBENGEBÄUDE AN DEN HAUPTBAU**

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.



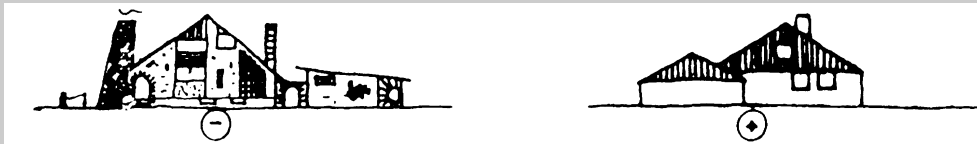
**6. Grundsatz: VERMEIDUNG VON LEICHT GENEIGTEN PULTDÄCHERN**

z. B. wirken Garagendächer mit ca. 3° Neigung und Wellplatteneindeckungen 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, Kalk).



## Dipl.-Ing. Bernhard Loosmann

Beratender Ingenieur im Bauwesen  
Prüfingenieur für Baustatik  
Verantwortlicher Sachverständiger für Standsicherheit  
Schweissfachingenieur  
Ingenieurleistungen an historischen Bauwerken

**Kaiserberg 13, 63773 Goldbach**  
**Telefon 0 60 21/5 38 13, Fax 5 62 82**

## SIE BAUEN –

Wir liefern gütegeschützten Transportbeton



**Werk: Am Floßhafen 79**  
**Telefon: (0 60 21) 2 52 71**  
**Büro: Schweinheimerstr. 96**  
**63743 Aschaffenburg**  
**Telefon: (0 60 21) 9 63 24**  
**Telefax: (0 60 21) 9 32 36**



BERATENDE INGENIEURE

**FERNKORN  
KLUG  
SCHUNK**

Liebigstraße 2  
63743 Aschaffenburg  
Telefon 06021/3181-0  
Telefax 06021/3181-20  
e-mail fks\_ab@fks-bi.de

Dicke Eifen 21  
97980 Bad Mergentheim  
Telefon 07931/9067-0  
Telefax 07931/9067-20  
e-mail fks\_mgh@fks-bi.de

internet [www.fks-bi.de](http://www.fks-bi.de)

Beratung  
Planung  
Bauleitung  
Projektsteuerung  
Sanierungskonzeptionen  
Leitungsdokumentationen  
Bestandserfassung  
Vermessung  
Sicherheits- und Gesundheits-  
schutz-Koordination

Abwasseranlagen  
Wasserversorgung  
Verkehrsanlagen  
Ökologische Erschließungen  
Wasserbau / Renaturierungen  
Informationssysteme  
Kanalkataster  
Industriekataster  
Leitungskataster  
Facility Management

Verantwortlicher Sachverständiger  
für Vermessung im Bauwesen

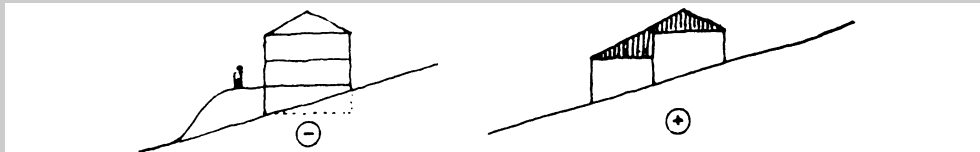
**8. Grundsatz: BESCHRÄNKUNG AUF WENIGE FORMATE**

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: JEDEN 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.



## Elektro-Schreck GmbH Ingenieurbüro VDI-VDE

Planung und Projektierung  
Blitzschutzanlagen  
Waschmaschinen-Kundendienst  
Ausführung von Stark- und Schwachstromanlagen

Siedlungsstraße II · 63849 Leidersbach OT Ebersbach  
Telefon (0 60 28) 99 66 96 · Telefax (0 60 28) 99 66 98  
Internet <http://mon.de.ufr.Elektro-Schreck.200838>

## Gudrun Klinkenbergh

Agenturleiterin/Versicherungsfachfrau

# WWK

Versicherungen

### Die sichere Baufinanzierung

durch  
Berechnung Ihrer BfA-LVA-Ansprüche und  
Erstellung einer Versorgungs- und Vermögensanalyse

Großwallstädter Straße 23 · 63843 Niedernberg  
Tel. (0 60 28) 36 55 · Fax (0 60 28) 25 72 · e-mail: [WWK-Gigi@t-online.de](mailto:WWK-Gigi@t-online.de)



# HEINZ ENGLERT

## Maler und Verputzer GmbH

Anstrich · Putz · Tapezieren · Wärmedämmung · Gerüstbau · Altbausanierung  
63860 Rothenbuch/Spessart · Dr.-Carl-Brand-Str. 44 · Tel. (0 60 94) 13 43 · Fax 2 04



### Goldbach Innenausbau.

Die intelligente Lösung für zukunftsorientierte Büroraumgestaltung. Schrank- und Trennwandsysteme von Goldbach. Zum Gliedern, Trennen und Verbinden von Arbeitszonen sowie für jede Art von Stauraum.

Besuchen Sie unsere Ausstellung  
in der Bahnhofstraße 56 in Goldbach:  
Montag – Donnerstag von 9 bis 17 Uhr  
Freitag von 9 bis 16 Uhr

Telefon: 0 60 21 / 5 02 - 0  
Telefax: 0 60 21 / 5 02 - 3 05



Goldbach  
Innenausbau GmbH  
Postfach 12 40  
63770 Goldbach



# 2

## Finanzierungsplanung

### 2.1 Die Miete in Vermögen verwandeln!

Neben der Schaffung von persönlicher Freiheit und idealer Vermögensbildung stellt das Eigenheim eine volkswirtschaftliche Notwendigkeit dar. Je höher die Eigentumsquote (z. Zt. 43 %) liegt, umso weniger ist der Staat gefordert, das Wohngeld für den Mietwohnungsbau mit Schulden zu finanzieren. Die Eigentümer schuldenfreier Eigenheime kompensieren die Einkommenseinbußen im Rentenalter dadurch, dass sie dann die steigenden Mieten nicht zu zahlen brauchen.

Wer es sich leisten kann, nimmt Darlehen auf und finanziert sein Eigenheim sofort. Der Vater Staat hilft kräftig mit öffentlicher Förderung für die Eigentumsmaßnahmen. Vor Aufstellung des Finanzierungsplanes sind zuerst folgende Fragen zu klären:

1. Sind alle anfallenden Kosten bei der Ermittlung von Gesamtkosten lückenlos berücksichtigt?
2. Wie hoch ist der Bedarf an

Fremdmitteln nach Abzug von Eigenmitteln, zinslosen Darlehen bzw. von Gesamtkosten?

3. Welche Förderungsmittel der öffentlichen Hand stehen zur Verringerung der Belastung zur Verfügung?
4. Ist die monatliche Belastung tragbar?
5. Überprüfung der Beleihungswürdigkeit des Objekts.

### 2.2 Gesamtkosten des Bauvorhabens (vgl. Tabelle 1)

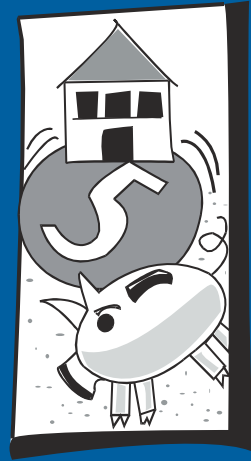
Vom Aushub der Baugrube bis hin zum Hausschlüssel entstehen allerlei Kosten. Ein Darlehensantrag wird erst bearbeitet, nachdem alle Kosten bei der Finanzierungsplanung lückenlos berücksichtigt und anhand einer verlässlichen Aufstellung glaubhaft gemacht werden können.

Mit Hilfe der Tabelle 1 über den „Kostenvoranschlag des Bauvorhabens“ können Sie feststellen, ob sämtliche Kosten berücksichtigt wurden. Unangenehme Überraschungen bei der Kostenschätzung bleiben Ihnen somit erspart.

Den geschätzten Raummeterpreis, d. h. den Preis je Kubikmeter umbauten Raumes, für die vorgesehene Bauweise erfahren Sie vom Architekten. Die Antragsunterlagen für die Baugenehmigung erhalten Sie bei der Sparkasse.

### 2.3 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 festgestellt, indem Sie das Eigenkapital und Eigenhilfe von Gesamtkosten abziehen. Zum echten „Eigenkapital“ gehören Bargeld, Bank- und Bausparkassenguthaben. Unter „Eigenhilfe“ ist die eigene manuelle Eigenleistung bzw. Eigenhilfe angesehen.





## **Planungs- und Ingenieurbüro**

Hochbau – Städtebau  
Tiefbau – Vermessung

### **Dipl.-Ing. Bernward Gruber**

Baumeister Hochbau BDB  
Beratender Ingenieur VBI

63741 Aschaffenburg

Magnolienweg 23

Tel. (0 60 21) 86 92-0

Fax (0 60 21) 86 92 99

[gruber-ingenieurbuero@addcom.de](mailto:gruber-ingenieurbuero@addcom.de)

Die Einbringung von Baumaterialien und Grundstücken stellt auch reales Eigenkapital dar. Unter bestimmten Voraussetzungen durch die „Kapitalisierung“ von 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 ist.

## **2.4 Die öffentliche Bauförderung**

---

Im Rahmen der verfügbaren Mittel helfen Bund, Länder und Gemeinden bei der Eigentumbildung im Wohnungsbau. Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Art und Umfang der öffentlichen Förderung, nach dem sozialen Wohnungsbau, sind in den einzel-

nen Bundesländern recht unterschiedlich. Die verschiedenen Förderungswege für Eigentumsmaßnahmen orientieren sich nach der Anzahl der Zimmer, der Gebietskategorie des Baortes sowie der Angehörigen des Haushalts und deren Gesamteinkommen, das eine vorgeschriebene Einkommensobergrenze nicht überschreiten darf. Kinderreiche Familien, jungverheiratete Ehepaare, Schwerbehinderte und Schwerbeschädigte werden hinsichtlich der Höhe des Förderungssatzes und der förderungsfähigen Wohnflächen besonders berücksichtigt.

Das zu fördernde Objekt muss den technischen Anforderungen, Vorschriften und Auflagen gerecht werden.

Die Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung bestehen u. a. aus:

- dem Einsatz von staatlichen Baudarlehen
- Familienheimdarlehen,
- zinsverbilligten Zusatzdarlehen in Ergänzungsprogrammen und
- sonstigen Wohnungsbauförderungsprogrammen.

Vom Landratsamt erhalten Sie Auskünfte über die derzeit gültigen Förderungswege. Dieses Amt nimmt auch die Anträge auf Förderung entgegen. Die Antragsformulare sind im Landratsamt erhältlich.

**Wenn vor Genehmigung mit dem Bau begonnen bzw. das Objekt gekauft wurde, scheidet eine öffentliche Bauförderung grundsätzlich aus.**

## **2.5 Finanzierungsmodelle**

---

Bevor die Finanzierung des Bauvorhabens durch Eigen- und Fremdmittel abgeschlossen ist, lassen Sie sich vom Landratsamt (Arbeitsbereich Sozialer Wohnungsbau) beraten, ob und in welcher Höhe die Beantragung eines staatl. Baudarlehen für Ihr Bauvorhaben möglich ist und ob im Förderungsfall die monatlichen Belastungen aus Zinsen, Tilgungen (Rückzahlungen des Darlehens in Teilbeträgen) und die Bewirtschaftungskosten des Gebäudes tragbar sind. Die monatliche Belastung ist hauptsächlich von der Höhe der Fremdmittel und der Konditionen des Kapitaldienstes, d. h.

Zins- und Tilgungssätzen, abhängig.

Die Finanzierungsquellen, ob Tilgungshypothek, Versicherungsdarlehen oder Bausparverträge, bestimmen die Wirtschaftlichkeit.

Nachfolgend werden drei klassische Finanzierungsmodelle dargestellt.

- Annuitätsdarlehen
- Hypothekentilgung durch Kapitallebensversicherung
- Sofortdarlehen bzw. Bankvorausdarlehen.

Welches dieser Modelle für Sie am besten geeignet ist, sollten Sie in einem persönlichen Gespräch mit einem „Finanzierungsspezialisten“ Ihrer Bank, Ihrer Bausparkasse bzw. Versicherung besprechen.

### **Die Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung**

Die Wirtschaftlichkeits- und Lastenberechnung ist abhängig von den Objektdaten.

Durch ständig veränderte Konditionen bei der Finanzierung und die unterschiedlichen Voraussetzungen (Grundstückspreise, Baupreise, usw.) ist eine ausführliche Darstellung nicht sinn-

voll. Auch hier sollten Sie eine Vertrauensperson (Bankfachmann, Versicherung oder Architekt) zu Rate ziehen.

## **2.6 Beleihungsdarlehen zur Darlehenssicherung und Bewertung**

---

Die Kreditinstitute und die öffentlichen Wohnungsbaukreditanstalten verlangen eine Vielzahl von Unterlagen zur Bewertung des Bauobjektes und zur Bewilligung des mit Grundpfandrecht abzusichernden, langfristigen Darlehens. Die üblichen „Beleihungsunterlagen“ sind zur allgemeinen Übersicht aufgeführt worden. Die zuständigen Stellen, wo diese Unterlagen angefordert werden können, sind ersichtlich. Die rechtzeitige Beschaffung dieser Unterlagen beschleunigt das Bewilligungsverfahren.

1. Grundstückskaufvertrag sowie Grundbuchauszug, Auflassungsvormerkung  
**Amtsgericht**
2. Amtlicher Lageplan  
**Staatl. Vermessungsamt**
3. Evtl. erforderliche Teilungsgenehmigung  
**Gemeinde**
4. Vorläufiger Grundsteuerbescheid, falls vorhanden  
**Finanzamt**
5. Nachweis der Erwerbskosten (**Makler, Notar, Gericht, Vermessung usw.**)
6. Baubeschreibung des umbauten Raumes nach DIN 277  
**Architekt**
7. Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277  
**Architekt**
8. Wohn- und Nutzflächenberechnung nach II. BV bzw. DIN 276  
**Architekt**
9. Kostenvoranschlag nach DIN 276  
**Architekt oder Bauträger/-betreuer**
10. Lasten- bzw. Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Vordruck  
**Architekt oder Baubetreuer**

11. Zeichnungen im Maßstab  
1:100 mit Grundrissen,  
Schnitten, Ansichten und  
Grünflächen

**Architekt**

12. Anträge auf Förderung  
des Bauvorhabens im Rah-  
men des Sozialen Woh-  
nungsbaues (Vordruck)

**Landratsamt**

13. Bei Eigentumswohnungen  
– Aufteilungsplan, Teil-  
lungserklärung, Abge-  
schlossenheitsbescheini-  
gung

**Landratsamt**

14. Einkommens- bzw. Eigen-  
kapitalnachweis

**Bank bzw. Arbeitsgeber**

15. Fremdmittelzusage

**Bank, Sparkasse,  
Versicherung, bzw.  
Bausparkasse**

16. Lastenzuschüsse

**Gemeinde**

## I M P R E S S U M



**WEKA**  
**INFORMATIONSSCHRIFTEN-**  
**UND WERBEFACHVERLAGE**  
**GMBH**

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

**Lechstraße 2, 86415 Mering,**  
**Postfach 1147, 86408 Mering,**  
**Telefon 082 33/384-0,**  
**Telefax 082 33/384-103**



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

### **IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:**

Broschüren zur Bürgerinformation, Heiraten, Wirt-  
schaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema  
Bauen.

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Bauauf-  
sichtsbehörde beim Landratsamt Aschaffenburg.  
Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen  
für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt der  
Landkreis entgegen. Titel, Umschlaggestaltung

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

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

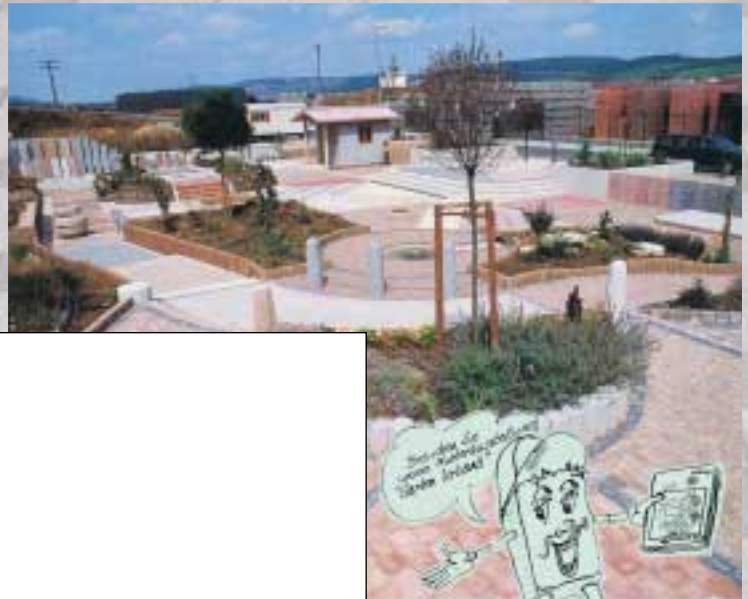
Akquisition: Jörg Zehnpfennig  
Verkauf: Peter Harbig  
Herstellung: Elke Szogs

63739062 / 6. Auflage / Type / Rath  
Printed in Germany 2000

# EINFACH GIGANTISCH

## Ausstellung > Garten Urbana <

- Größte Pflaster- und Bauteile-Ausstellung im Umkreis
- Über 1.000 qm – jederzeit, auch am Wochenende und an Feiertagen frei zugänglich
- Exponate als Ensemble gestaltet, material und landschaftsgerecht eingebaut und begrünt.
- Vor Ort finden Sie den großen Schmitt & Weitz Gesamtkatalog.



*1001 gute Ideen und viele Beispiele in dem 120-Seiten Farbkatalog, einfach in der Ausstellung mitnehmen!*

*Pflaster, Palisaden, Hang- und Böschungsbefestigung und ...  
Sehen Sie selbst!*



## **Schmitt & Weitz**

Baustoffwerke

In der Heubruch 1-3  
63801 Kleinostheim  
Info-Tel. 0 60 27/4 70-2 02  
Telefax 0 60 27/4 70-2 04

Bei uns informieren – Vor Ort  
keine Beratung und Verkauf.

## KOSTENÜBERSICHT DES BAUVORHABENS

### I. Kosten des Baugrundstücks

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

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

- a) **Hauptgebäude** – bebaute Flächen (Hauskern) \_\_\_\_\_ qm);  
Umbauter Raum \_\_\_\_\_ (cbm) x cbm-Preis \_\_\_\_\_ DM/cbm = \_\_\_\_\_ DM
- Nebengebäude**  
Umbauter Raum \_\_\_\_\_ (cbm) x cbm-Preis \_\_\_\_\_ DM/cbm = \_\_\_\_\_ DM  
Zuschläge für Bauteile, die bei der Berechnung des  
umbauten Raumes nicht erfasst sind, wie Anbauten,  
Balkone, Freitreppen und Terrassen, Gründungen  
außergewöhnlicher Art usw. = \_\_\_\_\_ DM
- b) **Kosten der Außenanlagen**  
Außenleitungen bzw. Hausanschlüsse = \_\_\_\_\_ DM  
Klär- oder Senkgrube = \_\_\_\_\_ DM  
Hofbefestigung, Einfriedung, Gartenanlagen = \_\_\_\_\_ DM
- c) **Baunebenkosten**  
Architekten-, Ingenieurleistungen = \_\_\_\_\_ DM  
Behördengebühren = \_\_\_\_\_ DM  
Beschaffung und Verzinsung der Mittel (Disagio, Bauzinsen) = \_\_\_\_\_ DM  
Sonstige Nebenkosten = \_\_\_\_\_ DM
- d) **Kosten für besondere Einrichtungen:** = \_\_\_\_\_ DM \_\_\_\_\_ DM

**Gesamtkosten:** = \_\_\_\_\_ DM

# Rolläden Rolltore Garagentore



Nur über den Fachhandel beziehbar

Wir nennen Ihnen eine Fachfirma in  
Ihrer Nähe

Veral Rolladensysteme GmbH

Frankenstraße 6 · 63776 Mömbris

Telefon: 0 60 29/97 28-0

Telefax: 0 60 29/54 93

e-mail: [info@veral.de](mailto:info@veral.de) · Internet: <http://www.veral.de>



Jürgen Bauer

Dachdeckermeister  
Spenglermeister  
Energieberater im DDH  
Gerüstbau  
Blitzschutz  
Reparaturschnelldienst

Alter Kirchweg 18 · 63877 Eichenberg  
Telefon 0 60 24/63 29 14 · Telefax 0 60 24/63 29 15  
[JBauer\\_Bedachungen@gmx.de](mailto:JBauer_Bedachungen@gmx.de)



INTERNATIONAL  
MOVE MANAGERS



– Sanitär – Gas – Heizung –  
– Spenglerei – Kundendienst –



## Pasquale Tramaglino

Orffstraße 19 · 63743 Aschaffenburg-Obernau  
Tel. 0 60 28 / 99 21 23 · Fax 0 60 28 / 99 21 24  
Auto-Tel. 0171 / 2 61 07 58

VIKTORIA-SCHÄFER GmbH & Co KG  
63741 ASCHAFFENBURG  
SCHIPPNERSTRASSE 3  
TELEFAX 06021-84 94 44  
e-mail: [moving@viktoria.de](mailto:moving@viktoria.de)  
<http://www.viktoria.de>

Wir freuen uns auf Ihren Anruf:

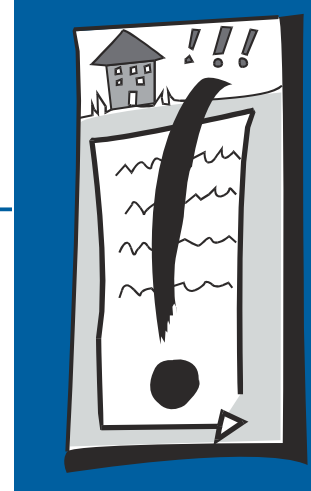
**0 60 21- 84 94 32**

**NAH... FERN... EUROPA... WELTWEIT ...IHRE UMZUG-PROFIS!**



# 3

## Das Baugrundstück



### 3.1 Auswahl eines Grundstücks – wie man sich bettet – ...

Man baut nur einmal im Leben. Das muss heute nicht unbedingt richtig sein. In der Regel ist jedoch mit dem Bau eines Eigenheimes eine längerfristige Bindung an einen Standort beabsichtigt. Sie können deshalb bei der Auswahl des Baugrundstücks nicht sorgfältig genug vorgehen. Die Freude am schönsten Heim kann sehr schnell durch zu spät erkannte Störquellen getrübt werden. Sie sollten das Grundstück vor dem Erwerb möglichst genau kennenlernen. Es empfehlen sich daher Besuche zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten. Auf die Punkte der folgenden Prüfliste sollten Sie besonders achten:

Welche Einrichtungen bietet der Stadtteil bzw. die Gemeinde? Z. B. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung ans Straßennetz bzw. an öffentliche Verkehrsmittel, Freizeitangebot kulturelle Einrichtungen, Erholung und Sport.

Welche Bebauungsmöglichkeiten bietet das Grundstück im Hinblick auf seine spezifischen Eigenschaften (z. B. Zuschnitt des Grundstücks, Größe, Gelände eben – oder Hanglage sowie im Bezug auf bauliche Vorschriften? Besteht ein Bebauungsplan oder gibt es sonstige, z. B. örtliche Bauvorschriften?

Es ist zu empfehlen, schon vor dem Grundstückskauf einen Architekten zu Rate zu ziehen. Dieser wird die für das betreffende Grundstück in Frage kommenden Bebauungsmöglichkeiten klären und feststellen, ob die rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten mit Ihren Vorstellungen vereinbar sind.

Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Straßen, Sportstätten, Flugverkehr, Bahnlinien, klimatisch ungünstige Lage. Bestehen Planungen oder sind solche zu erwarten, die zu Belästigungen führen können.

Wie ist der Verkehrswert des Grundstückes anzusetzen? Erkundigung und Preisvergleich.

Wie sieht es mit der Baureifmachung und Erschließung des Grundstücks aus? Zustand des Grundstücks (gepflegt, verwildert), Anschluss an das Straßennetz, Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser). In welcher Höhe bewegen sich die Kosten die hierbei zu erwarten sind?

Was lässt sich im Bezug auf Bodenbeschaffenheit, Tragfähigkeit des Grundes, Grundstücksmöglichkeiten, Grundwasser, usw. feststellen? Diese Fragen so weit wie möglich klären.

Wie steht es mit im Grundbuch eingetragenen Belastungen des Grundstücks? Z. B. Hypotheken, Nutzungsbeschränkungen durch Rechte Dritter, Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können. Zu den meisten dieser Fragen erhalten Sie Auskunft bei der Gemeinde oder beim Landratsamt.

## Tipp-Nr. 1:

*Wenn Sie Zweifel haben, ob es sich bei dem Grundstück überhaupt um Bauland handelt, oder ob Sie Ihre Vorstellungen mit den bestehenden Bauvorschriften in Einklang bringen können, so klären Sie vor dem Grundstückserwerb diese Fragen beim Bauamt. Wünschen Sie für wichtige, evtl. sogar entscheidende Fragen, die das Bauvorhaben betreffen, einen schriftlichen Bescheid, so können Sie einen Antrag auf Bauvorbescheid stellen. In jedem Fall empfiehlt sich der Gang zur Behörde.*

## 3.2 Der Grundstückserwerb

---

Der Erwerb eines Grundstücks bedarf der notariellen Beurkundung. Beurkundet werden müssen alle Vereinbarungen des Kaufvertrages, insbesondere muss der richtige Preis genannt sein. Verstöße gegen diese Beurkundungspflicht führen zur Nichtigkeit des Vertrages.

Mit dem Abschluss eines nota-

riellen Kaufvertrages sind Sie aber noch nicht Grundstückseigentümer, sondern haben gegen den Verkäufer lediglich einen Anspruch auf Übereignung. Eigentümer werden Sie erst mit der Eintragung im Grundbuch. Besonderheiten müssen Sie erst beachten, wenn Sie eine noch zu vermessende Teilfläche aus einem größeren Grundstück erwerben wollen. In diesem kann Sie das Grundbuchamt erst nach der Vermessung als Eigentümer eintragen. Ihre Bank zahlt aber ein Hypothekendarlehen erst aus, wenn Sie als Eigentümer eingetragen sind. Es kann also zu einer nicht unerheblichen Verzögerung bei der Auszahlung des so dringend benötigten Baugeldes kommen. Klären Sie diese Fragen rechtzeitig mit Ihrer Bank.

## 3.3 Grundstückswerte

---

Informationen über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die bei der Bauaufsichtsbehörde ein-

gerichtet ist. Die dort ermittelten Bodenrichtwerte bieten Ihnen einen guten Anhaltspunkt für Ihre Kaufpreisverhandlungen.

Sie können aber auch den Wert des betreffenden Grundstücks durch ein sog. Verkehrswertgutachten von einem Sachverständigen oder dem Gutachterausschuss ermitteln lassen.

Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Hans Koch, Tel. 39 44 30, Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Regierungsamtsrat Peter Elfert, Tel 39 44 22, Vorsitzender des Gutachterausschusses.

# BACH

Zimmerei · Holzbau · Bedachungen  
Hauptstraße 200 · 63849 Leidersbach  
Telefon 0 60 28/99 66 20 · Fax 99 66 21

... der richtige Partner rund um's Dach

## MICHAEL CHRIST BAU GMBH



- **PASSIVHAUS**
- Ein Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen
- Schlüsselfertig oder als Ausbauhaus
- PassivHaus zum Festpreis
- Staatliche Förderung in Anspruch nehmen
  
- **Kostengünstig, behaglich, umweltfreundlich**
- Energie sparen und Umwelt schonen
- Frische Luft und mollig warm fast ohne Energie
  
- Eigenleistung möglich

Fahrbachweg 29      Tel.: 0 60 21 / 6 86 68  
63741 Aschaffenburg      Fax: 0 60 21 / 6 68 44  
Handy: 01 71 / 811 47 01

## HUFGARD

Putze und Mörtel  
Sanierputze  
Edelputze

64347 Griesheim  
Waldstraße 10  
Tel. 0 61 55 / 70 01 - 0  
Fax 0 61 55 / 70 01 - 70

Wärmedämmverbundsysteme  
Renovationsputze  
Kompetente Fachberatung

63768 Hösbach-Rottenberg  
Antoniusstraße 2 - 4  
Tel. 0 60 24 / 67 39 - 0  
Fax 0 60 24 / 67 39 - 70



**Jürgen Reissing**

Lorenz-Heim-Str. 19  
63773 Goldbach  
Tel. 0 60 21-62 47 90  
Fax: 0 60 21-62 47 91  
e-mail:  
Reissing@t-online.de

wir bringen  
**Farbe**  
ins Leben 

Heizung · Öl- und Gasfeuerung  
Brennwert und Solartechnik  
Sanitärtechnik · Kundendienst

**HORST  
HEINZINGER** 

Birkenhainerstraße 9  
63826 Geiselbach  
Tel.: 0 60 24 / 8 04 29  
Fax: 0 60 24 / 63 26 57  
Handy: 01 71/9 54 41 61

## EISERT KG Ziegelwerk Josefshütte

Schöllkrippener Straße 60  
Telefon 0 60 21 / 54 45 4

63768 HÖSBACH  
Telefax 0 60 21 / 54 04 27





## Bauplanung und Leistungsvergabe

# 4

### 4.1 Mit oder ohne Architekt

Wenn Sie sich für ein Haus aus dem Katalog entscheiden, dann interessiert Sie diese Frage nicht. Fertighäuser und schlüsselfertig hergestellte Massivhäuser gibt es für jeden Geschmack und Geldbeutel. Individuelle Wünsche können dabei oft berücksichtigt werden. Bitte prüfen Sie aber, ob im Hinblick auf Wartezeiten, zusätzliche Bauteile (Keller, Garage, Außenanlagen) aufgrund der Materialien und Ausstattungen das Fertighaus wirklich so viel billiger ist, als das Massivhaus in der herkömmlichen Bauweise. Überzeugen Sie sich auch von der Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Der billigste Anbieter ist nicht immer der günstigste.

Oder lassen Sie Ihr Haus in der herkömmlichen Bauweise erstellen. Keinesfalls sollten Sie bei einem Bauunternehmen

ohne konkreten Auftrag „ein Haus bestellen“. Selbst, wenn Sie sich einen Teil der Arbeiten (etwa im Bereich Planung oder Bauüberwachung) selbst zutrauen, sollten Sie auf den Fachmann bei Planung und Durchführung nicht verzichten, da er die vielschichtigen Probleme, die auftreten können aufgrund seiner Ausbildung und Berufserfahrung besser kennt und einschätzen kann. Bestimmte Aufgaben können Sie gar nicht ohne Baufachmann erledigen: Das Anfertigen der Pläne für die Baugenehmigung (**das Bauamt ist gesetzlich verpflichtet, nur Pläne von bauvorlageberechtigten Personen anzuerkennen**), das Aufstellen von Leistungsverzeichnissen, die Berechnung der Standfestigkeit (Statik), sonstige evtl. notwendige Berechnungen (Schall, Wärme). Auch werden Sie immer wieder einen objektiven Ansprechpartner und Berater für Ihre vielen Fragen brauchen. Es spricht daher vieles dafür, nicht auf einen Architekten zu verzichten. Er wahrt Ihre Interessen gegenüber den Bauhandwerkern. Wenn er gut ist, holt er durch seine Arbeit einen großen Teil seines Honorars bei den Baukosten wieder herein.

### 4.2 Planungskonzept- Gut geplant ist halb gebaut

Informieren Sie sich zuerst bei der Gemeinde oder beim Landratsamt, das für die Baugenehmigung zuständig ist, über die Bauvorschriften, die für Ihr Grundstück bestehen. Beachten Sie, dass für den öffentlichen Wohnungsbau bestimmte Wohnflächengrenzen nicht überschritten werden dürfen. Einzelheiten erfahren Sie beim Bauamt. Auch Ihr Steuerberater kann Ihnen in diesen Frage weiterhelfen. Spätere Umplanungen kosten meist Zeit und Geld. Wenn Sie diese Vorgabe ermittelt haben, müssen sie sich Klarheit über Ihre Vorstellungen verschaffen. Das beginnt mit dem Aufstellen eines Raumprogrammes nach Ihren Bedürfnissen, das als Grundlage für die weitere Planung dienen sollte, die Ihr Architekt in Zusammenarbeit mit Ihnen entwickelt. Er wird dann folgende Aufgaben für Sie erledigen: Vorplanung, Entwurfsplanung, Kostenermittlung, Zusammenstellung der Bauvorlagen, Aufstellung von Leistungsverzeichnissen.

# 5

## Das Baurecht



Das Baurecht differenziert man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischen Bauordnungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, und beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht – in Bayern die Bayerische Bauordnung (BayBO) – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

### 5.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen: die vorbereitende Bauleitungsplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und die verbindliche Bauleitungsplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt. Der Gemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

### 5.2 Flächen-nutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet für jeden Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 5.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan schafft als gemeindliche Satzung konkretes Baurecht für ein bestimmtes Gebiet und regelt Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die örtlichen Verkehrsflächen, die Gestaltung der baulichen Anlagen und vieles mehr.

### 5.4 Bauordnungsrecht

Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt es die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

# Schlosserei **JAKOB**

Inh. K. Papachrissanthou

Alles aus Metall, Messing, Edelstahl und Kupfer  
Metallkonstruktion

Schloßstraße 18 · 63755 Alzenau-Michelbach  
Telefon 06023/993643 · Telefax 06023/993644  
E-Mail: schlosserei.jakob@addcom.de

CHARLOTTE PARNITZKE  
ANTIQUITÄTEN  
SPESSARTSTRASSE 8  
63856 BESSENBACH  
TELEFON 0 60 95/24 38

vormwelderstraße 7  
63825 schöllkrippen  
telefon 0 60 24 · 52 44  
fax 0 60 24 · 63 10 11



# K

architekturbüro

margarete elsässer  
matthias kampfmann

Umweltprodukte



## Reinhold Schultes

- Groß- u. Einzelhandel -

Der Bauservice mit der guten Beratung

- ökologische Dämm- und Baustoffe
- Massivholzmöbel und -türen
- Wandbaustoffe
- Gartenmöbel, Zäune
- LIVOS Pflanzenchemie
- natürliche Bodenbeläge
- Echtholzdecken
- Umweltladen
- Bauberatung

63825 Schöllkrippen Reuschbergstr. 31 Di.-Fr. 14.30-18.30, Sa. 9.30-14.30  
Tel. 0 60 24/74 45 Fax 0 60 24/83 77 <http://mon.de/ufr/Schultes.3 62 9 62>

# HANS JOACHIM GAST

ARCHITEKT, AKH

63571 GELNHAUSEN  
BERLINER STRASSE 9  
TELEFON 06051-888 226, TELEFAX 06051-888 227  
TELEFON 0171 - 64 13 469

## ZANGE & NEES

### METALLBAU/SCHLOSSEREI



Ihr Meisterbetrieb für

Schmiedearbeiten - Kaminabdeckungen  
Fenstergitter, Maschendrahtzäune  
Hoftore und Zaunfelder  
elektrische Garagen- und Drehtorantriebe  
Treppen- und Balkongeländer  
Markisen und Garagentore  
weiteres auf Anfrage

63826 GEISELBACH - Rohrbachstraße 18 - Telefon 0 60 24 / 56 80 - Fax 10 55

# 6

## Baugenehmigung

### 6.1 Bauvoranfrage – Bausicherheit durch verbindliche Auskunft

Ob ein Grundstück bebaubar ist oder nicht, ist nicht in allen Fällen sonnenklar. Eine **Baugenehmigung ist nicht nur bei der Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern**, sondern generell bei der Errichtung, Änderung – auch Nutzungsänderung (!) – und dem Abriss von baulichen Anlagen erforderlich. Bestimmte rechtliche unproblematische Baumaßnahmen geringen Umfangs sind allerdings genehmigungsfrei. Aber auch für diese Vorhaben ist die Beantragung einer evtl. erforderlichen Abweichung bei der Bauaufsichtsbehörde erforderlich. **Es ist deshalb auch vor der Ausführung von genehmigungsfreien Vorhaben immer sinnvoll, dass Sie sich bei der Bauaufsichtsbehörde danach erkundigen, ob dem Vorhaben evtl. andere Vorschriften entgegenstehen.**

Vorsicht: Bauen ohne erforderliche Baugenehmigung kann mit Bußgeld belegt werden.

Außerdem können unangenehme Maßnahmen wie Baueinstellung, Beseitigungsanordnung etc. folgen. Sie sollten sich deshalb vor jedem Baubeginn sorgfältig über die rechtlichen Erfordernisse informieren. **Besondere Anforderungen an Ihr Bauvorhaben – auch bei freigestellten Bauarbeiten – können gestellt werden, wenn Belange des Denkmal-, Natur- oder Landschaftsschutzes dies erforderlich machen. Seit dem 1. Januar 1998 gilt die Bayerische Bauordnung in einer geänderten Form. Das Baugenehmigungsverfahren wird erleichtert, die Erteilung der Baugenehmigung beschleunigt.**

### 6.2 Nachbarbeteiligung – besser arrangieren als prozessieren

Für die Erteilung der Baugenehmigung **müssen** Sie vor Einreichung des Bauantrages den Lageplan und Bauzeichnungen Ihren Nachbarn zur Unterschrift vorlegen. **Die Unterschrift des Nachbarn gilt als Zustimmung.**

Unterschreibt Ihr Nachbar nicht, so hat dies nicht etwa zur Folge, dass Sie Ihren Bauantrag nicht einreichen können oder Ihr Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Ob Ihr Bauvorhaben genehmigungsfähig wird oder nicht, hängt davon ab, ob es objektiv den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht.

Trotzdem sollten sie sich mit Ihren Nachbarn, wenn irgendmöglich arrangieren. Denn wenn dieser nicht unterschreibt, ist dies häufig ein Indiz dafür, dass er Ihr Bauvorhaben in dem Moment anfechtet, in dem ihm als den betroffenen Nachbarn die Baugenehmigung von der Behörde zugestellt wird. Durch eine mögliche Nachbarklage kann eine erhebliche Bauverzögerung eintreten, die Sie – nicht Ihren Nachbarn – recht teuer zu stehen kommen kann. Allein durch Baukostensteigerung



# FS-Bauelemente GmbH



**Wintergärten  
Überdachungen  
Markisen  
Haustüren  
Fenster**



**FS-Bauelemente GmbH**

Aschaffenburg Str. 84 · 63773 Goldbach  
Telefon 0 60 21 / 55 04 38 · Telefax 0 60 21 / 55 04 04



**SCHÜCO CORONA CT 70:  
NATÜRLICHE SCHÖNHEIT  
IST DIE INSPIRATION.**

Wenn Sie die Formen der Natur lieben, dann werden Sie an den neuen Kunststoffelementen CORONA CT 70 Ihre Freude haben. Denn mit ihrer besonderen Konkavform greifen sie die Formenvielfalt der Natur in einzigartiger Weise auf. Mit einem Qualitäts- und Designanspruch, der überzeugt.

Sprechen Sie uns an, und lassen Sie sich von uns über Ihre neue Fenstergestaltung beraten.





ergibt sich beispielsweise bei einem Jahr Prozessdauer und einer Baukostensteigerung von nur 3 % eine Mehrbelastung Ihres DM 300.000,- Vorhabens um DM 9.000,- (!).

## 6.3 Bauantrag wo und wie?

**Der Antrag auf eine Baugenehmigung (Bauantrag) ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen.** Die Gemeinde legt ihn mit Ihrer Stellungnahme unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde vor. Die Gemeinden können die Ergänzung oder Berichtigung unvollständiger Bauanträge verlangen. **Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.**

Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden. In besonderen Fällen kann zur Beurteilung, wie sich die bauliche Anlagen in die Umgebung einfügt, verlangt werden, dass die bauliche Anlage in geeigneter Weise auf dem Grundstück dargestellt wird. Der Bauherr oder ein von ihm bevollmächt-

igter Vertreter und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag und die Bauvorlagen zu unterschreiben. **Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen.** Die Unterschrift gilt als Zustimmung. Ist Eigentümer des Nachbargrundstückes eine Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz, so genügt die Vorlage an den Verwalter; seine Unterschrift gilt jedoch nicht als Zustimmung der einzelnen Wohnungseigentümer. Fehlt die Unterschrift eines Allein- oder auch nur Miteigentümers eines benachbarten Grundstücks, benachrichtigt ihn die Gemeinde von dem Bauantrag und setzt ihm eine Frist für seine Äußerung. Hat er die Unterschrift bereits schriftlich gegenüber der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde verweigert, kann die Benachrichtigung unterbleiben. Ist ein zu benachrichtigender Eigentümer nur unter Schwierigkeiten zu ermitteln oder zu benachrichtigen, so genügt die Benachrichtigung des unmittelbaren Besitzers. Ein Erb-

bauberechtigter tritt an die Stelle des Eigentümers. Hat ein Nachbar nicht zugestimmt oder wird seinen Einwendungen nicht entsprochen, so ist ihm eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen.

**Dem Antrag** auf Erstellung einer Genehmigung zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen **sind die notwendigen Unterlagen** nach der neuen Verordnung über die Bauvorlagen **beizufügen.**

**Der Bauantrag und die Bauvorlagen sind in 3-facher Ausfertigung unter Verwendung des vom Bayer. Staatsministerium des Innern verbindlich eingeführten Bauantragsvordrucke bei der Gemeinde einzureichen.**

## 6.4 Baugenehmigung – endlich grünes Licht!

Wann Sie Ihre Baugenehmigung erhalten, hängt im wesentlichen davon ab, ob die rechtliche und technische Überprüfung Ihres Antrages größere Probleme aufwirft.

Das ist insbesondere der Fall, wenn

- zwingende baurechtliche Vorschriften entgegenstehen. Selbstverständlich ist die Behörde bestrebt, eine Ablehnung zu vermeiden und dem Bauherrn eine Umplanung zu empfehlen;
- eine Abweichung erforderlich ist. Auch die Überprüfung, ob eine nur in seltenen Fällen mögliche Befreiung gewährt werden kann, ist nicht kurzfristig möglich;
- zusätzliche Fachbehörden einzuschalten sind;
- Sie z. B. im Außenbereich bauen wollen.

Abschließend eine Bemerkung zu den Vorhaben im Außenbereich, d. h. außerhalb der bebauten Ortsanlage und außerhalb eines Bebauungsplanes: Hier gilt, dass das Gebäude grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten ist. Nur wenige, besonders im Gesetz bestimmte Bauvorhaben, sind im Einzelfall zulässig. Erkundigen Sie sich – auch bei der Bauaufsichtsbehörde, bevor Sie mit einer Planung im Außenbereich beginnen.

Ingenieurbüro für **Vermessung** - Geodatenservice

Dipl.-Ing. **HORST NEUMANN**

Verantwortlicher **Sachverständiger** für Vermessung

Im Bauwesen, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für ingenieurtechnische Vermessungen, VBI, ABV



**64846 Groß-Zimmern** **63741 Aschaffenburg**

Im Rauhen See 1 Schneidmühlweg 103

Tel.: 0 60 71 / 4 93- 44 Tel.: 0 60 21/ 42 93 2- 0

Fax: 0 60 71 / 4 93- 53 Fax: 0 60 21/42 93 2-11

# 7

## Bauen ohne Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung



Am 01.01.1998 ist die neue Bayerische Bauordnung in Kraft getreten. Sie enthält in der neuen Fassung wesentliche Änderungen im Baurecht. Die wichtigste Änderung für den Bauherrn ist das Freistellungsverfahren. Bei diesem Verfahren entfällt die Baugenehmigung, so dass der Bauherr Zeit und Geld spart (keine Genehmigungsgebühr).

Dafür müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Es muss sich um ein Vorhaben geringer Schwierigkeit (Art 2 Abs 4 BayBo) eingeschossige gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von max. 12 m und Grundflächen von max. 500 qm handeln. Außerdem zählen hierzu auch eingeschossige handwerklich oder gewerblich genutzte Gebäude mit freien Stützweiten von max. 12 m und Grundflächen von max. 500 qm, soweit diese in Gewerbe- oder Industriegebieten errichtet werden sollen. Weiterhin fallen hierunter auch Gebäude mittlerer Höhe (d. h. der Fußboden des obersten Geschosses mit zulässigen Aufenthaltsräumen darf nicht höher als max. 22 m über

der Geländeoberfläche liegen), die ausschließlich zu Wohnzwecken oder neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder in ähnlicher Weise gewerblich genutzt werden. Schließlich sind auch die Nebengebäude und Nebenanlagen der vorstehenden Hauptgebäude von dieser Regelung umfasst.

2. Das Bauvorhaben muss im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen und dessen Festsetzungen voll entsprechen (Einhaltung der Geschossflächenzahl, der Dachform, der Dachneigung, der Baugrenzen usw.)
3. Die Erschließung des Baugrundstücks muss gesichert sein (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Zufahrt).
4. Die Gemeinde darf nicht verlangen, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Liegen diese Voraussetzungen vor, so werden die Bauvorlagen (Antrag auf Genehmigungsfreistellung, Lagepläne, Bauzeichnungen, Baubeschreibung) nur bei der Gemeinde eingereicht. Die Gemeinde teilt dem Bau-

herrn mit, ob ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird oder nicht. Verzichtet die Gemeinde auf das Genehmigungsverfahren, so kann der Bauherr nach Empfang dieser Nachricht mit dem Bauen beginnen. Vorher muss er aber dem Landratsamt die Baubeginnsanzeige zusenden. Eine Schnurgerüstabnahme muss der Bauherr nicht durchführen lassen. Beantragt er sie dennoch (schriftlich), so führt sie das Landratsamt gegen eine Gebühr durch.

Für die ordnungsgemäße Durchführung der Bauarbeiten sind die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser und Unternehmer) verantwortlich.

Hinsichtlich der Nachbarbeteiligung ist zu beachten, dass der Bauherr die Nachbarn über sein Vorhaben informieren muss, und zwar spätestens mit dem Einreichen der Unterlagen bei der Gemeinde. Die Form und den Umfang der Benachrichtigung hat der Gesetzgeber

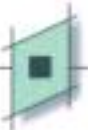
offengelassen. Es empfiehlt sich aber, den Nachbarn die Lagepläne und Bauzeichnungen zur Einsicht vorzulegen und sie auch unterschreiben zu lassen. Damit lassen sich die meisten Schwierigkeiten mit den Nachbarn von vornherein vermeiden. Wenn bei einem genehmigungspflichtigen Vorhaben das Freistellungsverfahren nicht angewendet wird, so gibt die Gemeinde alle Unterlagen an das Landratsamt zur Bearbeitung weiter. Ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig, so

erteilt das Landratsamt die Baugenehmigung entweder im – bisher üblich – Normalverfahren oder – bei bestimmten kleineren Vorhaben – im vereinfachten Verfahren. Letzteres läuft schneller ab und verursacht geringere Genehmigungsgebühren.

In jedem Fall ist das Landratsamt bemüht, die Baugenehmigung so rasch wie möglich zu erteilen, Grundvoraussetzung hierfür ist das Einreichen prüffähiger, also insbesondere vollständiger Bauvorlagen (siehe 1.3).

**ARNE KLEINHENZ**

Architekt Dipl.Ingenieur



- Wohnungsbau - Gewerbebau
- Bauleitung
- Projektmanagement

63755 Alzenau · Sälzerweg 8  
FON (0 60 23) 3 22 26 · FAX 3 22 91



Planungsbüro

**Katja Bieber**

Hoch- und Tiefbautechnikerin

An den Seen 8 · 63773 Goldbach  
Telefon 0 60 21/55 02 61 · Mobil 01 71/8 92 79 83  
Telefax 0 60 21/62 41 95



Inhaber Berthold Fäth

Am Herbigsbach 4 · 63743 Aschaffenburg  
 Telefon 0 60 21 / 9 44 86 · Fax 0 60 21 / 98 00 63

## Bodenbelag der Superklasse

ein bisschen anders als gewöhnlich  
 nur echter **COTTO** aus  
 florentinischem **Terracotta**

**FLORENZ-COTTO=TON**

63867 Johannesburg  
 Tel. 0 60 21/4 73 37

ökologisch  
 wohnklimatisch wertvoll



## Raumausstattung Staab

Meisterbetrieb: Inh. Markus Staab

Wir bringen frischen Glanz in Ihre Wände mit z. B.

- PVC-Böden
- Gardinen
- Parkett
- Polstern
- Fertigparkett
- Sonnenschutzrollos
- Laminat
- Vertikaljalousien
- Linoleum
- Markisen
- Teppiche und Teppichböden

Alle Böden auch zum Selbstverlegen erhältlich  
 Schauen Sie einfach bei uns herein wir beraten Sie gerne!

Schöllkrippen/OT Hofstädten • Spessartstraße 39  
 Telefon 06024/3297 oder 80730 • Fax 06024/5873

Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Hubert

A R C H I T E K T

63808 Haibach  
 Hauptstraße 78  
 Telefon (0 60 21) 61 07 04  
 Telefax (0 60 21) 61 07 05

## Helmut Ruttkowski

Bautenschutz · Maler- und Tünchergeschäft

- Fassaden-Renovierungen
- Vollwärmeschutz-Arbeiten
- Verputz-, Maler- und Tapezierarbeiten

Freundstraße 20  
 63743 Aschaffenburg

Telefon (0 60 21) 5 27 90  
 Telefax (0 60 21) 5 27 90



- Elektrowerkzeuge
- Hochdruckreiniger
- Rüttelplatten
- Schmutzwasserpumpen
- Minibagger

**Verkauf von Leitern und Dachleitern  
 in allen Ausführungen**

**Fath GmbH** · An der Lach 9 · 63741 Aschaffenburg  
 Telefon (0 60 21) 41 43-0 · Telefax (0 60 21) 41 43 45  
 Internet [www.fath-gmbh.de](http://www.fath-gmbh.de)



## NEU! Jetzt auch in Aschaffenburg:

### Baumaschinen und -geräte kostengünstig mieten. Mit dem THEISEN MIETPARK

Der THEISEN MIETPARK bedient sie prompt:

- mit der richtigen Maschine
- zum gewünschten Zeitpunkt
- ohne Investition
- alle Geräte mit Maschinenbruchversicherung
- zu guten, kalkulierbaren und sofort abschreibefähigen Mietpreisen
- mit neuwertigen, ständig überprüften, top-modernen Geräten

Schillerstraße 49  
 63741 Aschaffenburg

Telefon (0 60 21) 42 30 96  
 Telefax (0 60 21) 42 30 98

pressoren, Abbruchhammer, Einsteckwerkzeuge, Transportanhänger, THEISEN-Mobilraum, Bauwagen, Einrichtungen, Teleskopstufen, Arbeitsbühnen, Gartenfräsen, Vertikol, Hochdruckreiniger, Industrie-staubsauger, Erdbohrer, Kompressoren, Gasheizgeräte, Minitractor, Förderer, Gabelstapler, Elektrische Mähmaschinen, Mähmaschinenrüttler, Schmutzwasserpumpen, Bagger, Bauaufzüge, Zementmischer, Rüttelplatten, Walzen, Grabenwalzen, Fugenschneider, Steintrennsägen, Mauer-schlitzfräsen, Steinspalter, Stromerzeuger, Krane, Kran-





# Harald Kunkel

## Fachbetrieb des Fliesengewerbes

Meisterbetrieb  
Verlegung und Verkauf  
von Fliesen und Mosaik

Im Gründchen 12  
63846 Laufach OT Hain  
Tel. u. Fax 0 60 93/86 37

### Technik für Forst - Garten - Umwelt



## Manfred Stenger

Luitpoldstraße 12 · Goldbach

☎ + ☎(0 60 21) 57 09 05

[www.stenger-forst-garten-umwelt.de](http://www.stenger-forst-garten-umwelt.de)

fachkundige Beratung  
Vorführ- u. Leihgeräte  
Abhol- u. Bringdienst  
günstiger u. prompter  
Service  
gutsortiertes Ersatzteillager



Handwerk  
+ Design

# KÜCHEN + IDEEN GMBH

- eigener Gerätekundendienst
- Möbelwerkstätte
- Schreinerei

## Aschaffenburg

Auhofstraße 4 · 0 60 21/4 74 05

Ausgezeichnet von der Zeitschrift „Zuhause Wohnen“  
Die beste Kücheneinrichter Deutschlands

Baden  
wie ein Kaiser  
mitten im Sommer

**SOMMER KAISER** GmbH  
HEIZUNG SANITÄR

63846 Laufach • Tel. 0 60 93/72 80

## Ronald Schadler

Hydraulikreparaturen · Hydraulikschlauchanfertigung



- Einbaufertige Hydraulik-  
Schlauchleitungen  
auch für Hochdruckreiniger
- Hydraulikrohr
- Hydr. Rohrverschraubungen
- Kupplungen und Dichtungen
- Reparatur von  
Hydr.-Zylindern und Ventilen

Industriestraße 1 · 63801 Kleinostheim  
Tel. 0 60 27/9 96 53 · Fax 46 94 30 · Funk 01 71/2 64 49 14

# 8

## Bauausführung



### 8.1 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 der Architekt verantwortlich. Die Termine sind mit den Kosten eng verbunden – mit Ihren Kosten.

### Tipp-Nr. 2:

*Lassen Sie sich von Ihrem Architekten einen Bauzeitplan erstellen und geben Sie dessen Überwachung nie völlig aus der Hand.*

*Man sollte beim Bauzeitplan ein gewisses Sicherheitspolster einbauen, um unvorhersehbare Ereignisse (z. B. Schlechtwetter, Krankheit, Schwierigkeiten bei der Gründung) zu berücksichtigen. Eventuell auch den Umzugstermin nicht zu knapp legen.*

### 8.2 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. In schwierigen Fällen ist die Einschaltung eines Bausachverständigen zu empfehlen. Der Architekt ist zu dieser Überprüfung zwar durchaus fähig, jedoch fehlt ihm die notwendige Neutralität, weil er selbst als Verursacher in Frage kommen kann. Schäden, für die ein Verursacher nicht feststellbar ist, können durch eine Bauwesenversicherung abgedeckt werden.

### Tipp-Nr. 3:

*Solange Sie von einem Bauhandwerker nicht einen schriftlichen Hinweis erhalten haben, dass er gegen diese oder jene Planung oder Ausführung fachliche Bedenken erhebt, können Sie zumindest von einer Mitverantwortung des Handwerkers ausgehen. Er ist zur Abgabe einer solchen Erklärung verpflichtet.*

*Innerhalb der Gewährleistungsfrist können Sie jederzeit die Beseitigung der Mängel verlangen. Nach der Abnahme können Sie sich an die Konkurrenz wenden, wenn Ihr Handwerker eine zur Nachbesserung gesetzte Frist verstreichen lässt. Bei den größeren Gewerken empfiehlt es sich, bei Auftragserteilung den Einbehalt einer Sicherheitsleistung (angemessener Geldbetrag – ist in der VOB geregelt) zu vereinbaren, die ersten nach einer festgelegten Frist (spätestens nach Ablauf der Gewährleistung) zurückgezahlt wird.*

*Auch ist es ratsam, den üblicherweise praktizierten Gewährleistungszeitraum von zwei Jahren (nach VOB) auf 5 Jahre auszudehnen (Haftung nach BGB) und entsprechend vertraglich zu vereinbaren.*

*Lässt sich nach Feststellung der Ursache und des Verantwortlichen eine Mängelbeseitigung*

# MICHAEL MERZ

BAUUNTERNEHMUNG

MÜHLSTRASSE 29  
63860 ROTHENBUCH

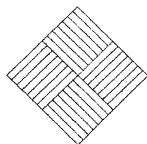
TEL.: (0 60 94) 98 48 00  
FAX: (0 60 94) 98 48 02



# SAUER

Sanitär und Heizung  
Kundendienst · Umwelttechnik

Breitenwiesenstraße 31 · 63768 Hösbach  
Tel.: 0 60 21/5 88 34-40 · Fax: 5 88 34-50

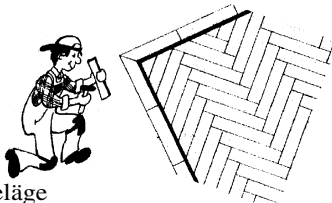


früher Feßenbecker jetzt:  
**Jürgen Hufschmid**

Parkett- und Fussbodendesign  
Parkett - Meisterbetrieb

Wir verlegen für Sie:

- Stabparkett
- Mosaikparkett
- Fertigparkett
- Kork
- Lino
- Laminat
- Textil-Gummi- und PVC-Beläge



Schweinheimer Straße 122 · 63743 Aschaffenburg  
Telefon 06021/23154 · Telefax 06021/624251

# KARL-HEINZ ZIEGER

## Bau GmbH

- Umbauten
- Neubauten
- Aufstockungen



Niederberger Straße 54 · 63762 Großostheim  
Telefon 0 60 26 / 67 80 · Telefax 0 60 26 / 86 06

# lichtgitter

## Service Center GmbH + Co. KG

Trageserweg · 63755 Alzenau-Michelberg

Ihr Partner für den eiligen Gitterrostbedarf  
Gitterroste in SP- und P-Ausführung  
Normstufen und Normroste

Telefon 0 60 23/10 68 · Telefax 3 05 86

# Walter IMHOF

GmbH

## Bedachungen

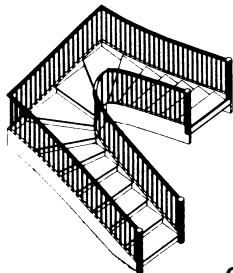
seit  
1909

Inh. Thomas Imhof  
Dachdeckermeister



Michaelastraße 34  
63741 Aschaffenburg

Telefon (0 60 21) 42 19 94  
Telefax (0 60 21) 45 05 95



## Massivholztreppe, Türen, kompletter Ausbau aus einer Hand

# Kirchner

DIE SCHREINER WERKSTÄTTEN

63826 Geiselbach · Birkenhainer Straße 4-8 · Telefon 0 60 24 / 6 75 60 · Telefax 0 60 24 / 6 7 56 24



## Informationen der Kreishandwerkerschaft

*nicht durchsetzen, so sind gerichtliche Maßnahmen unter Einschaltung eines Rechtsanwaltes erforderlich.*

*Gehen Sie vor Ablauf der Gewährleistungsfrist die betreffenden Leistungen zusammen mit Ihrem Architekten genau durch, um eventuelle Schäden festzustellen und rechtzeitig die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.*

### **Tipp-Nr. 4:**

*Die behördlichen Abnahmen dienen lediglich dazu, die Übereinstimmung Ihres Bauwerkes mit der Baugenehmigung und der Bauvorschriften zu prüfen. Mangelhafte Handwerkerleistungen spielen in diesem Zusammenhang keine Rolle.*

### **Hände weg von Schwarzarbeit!**

Auf einen erheblichen Anteil des Brutto-Sozialproduktes wird der Umsatz geschätzt, der Jahr für Jahr sozusagen unter Ausschluss der Öffentlichkeit und zu Lasten der Allgemeinheit gemacht wird. Darunter leidet das Handwerk. Die Handwerksordnung sagt aus, dass der Betrieb eines Handwerkers nur dann erlaubt ist, wenn der betreffende Handwerksmeister auch in die Handwerksrolle eingetragen ist. Mit der Ablegung der Meisterprüfung hat er die entsprechende Qualifikation erworben. Die Riesenbeträge, die dem Staat und den Sozialversicherungsträgern durch Schwarzarbeit an Steuern und Beiträgen verloren gehen, müssen letztlich die ehrlichen Bürger zusätzlich aufbringen, oder das Gemeinwesen muss auf wichtige Ausgaben verzichten. Schwarzarbeiter sind somit nicht nur betrügerisch, sondern auch unsozial. Wahrscheinlich könnte dem Bürger ohne sie manche Steuer- und Beitragsbelastung erspart bleiben. Darum der solidarische Appell: **Hände weg von Schwarzarbeit!**

Einem Auftraggeber für Schwarzarbeit drohen z. B. Geldbußen bis zu DM 50.000,-

Geld- und Freiheitsstrafen wegen Betrugs und Unterschlagung von Abgaben

Bei Arbeitsunfällen evtl. Verurteilung wegen fahrlässiger Körperverletzung/fahrlässiger Tötung

Verlust von Rechtsansprüchen gegenüber dem Schwarzarbeiter, keine Gewährleistung, kein Schadensersatz – auch nicht bei Pfuscharbeit!

Das Risiko, dass Schwarzarbeiter bei ihrer Tätigkeit erlappt werden, hat sich erhöht.

Jeder Auftraggeber sollte sich daher vorher genau vergewissern, mit wem er es zu tun hat, wenn er sich nicht Probleme schaffen und mitschuldig machen will. In Zweifelsfällen sollte man sich die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen.



# Werner Kunkel

Bau- und Möbelschreinerei  
Innenausbau · Möbelhandel

Eichgartenstraße 23 · 63846 Laufach  
Telefon 0 60 93 / 5 14  
Telefax 0 60 93 / 23 02



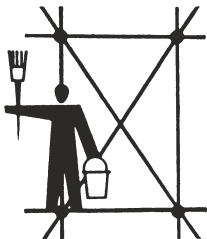
Zimmerei  
Treppenbau  
Ökologischer Holzhausbau

Reinhard Kunkel  
Lohrer Str. 69 · 63857 Waldaschaff  
Tel. (0 60 95) 5 64 · Fax (0 60 95) 15 81



Im Gewerbegebiet 3 - 5 · 63846 Laufach  
Telefon (0 60 93) 80 62 · Telefax (0 60 93) 76 31

- ♦ Raupen- und Baggerbetrieb
- ♦ Maurerarbeiten
- ♦ Beton- und Stahlbetonarbeiten
- ♦ Güterkraftverkehr
- ♦ Tieflader- und Schwertransporte
- ♦ Lieberr-Baustellenkran-Transporte
- ♦ Baustoffhandel
- ♦ Containerdienst
- ♦ Bauschuttrecycling
- ♦ Recyclingbaustoffe
- ♦ Straßenreinigung
- ♦ Mobilkran



## STEIGERWALD

Verputzer · Maler · Gerüstbau GmbH

- *Innen- und Außenputze*
- *Maler- und Lackierarbeiten*

Rosenstraße 2  
63768 Hösbach-Wenighösbach

Telefon 0 60 21 / 5 35 33  
Telefax 0 60 21 / 3 45 92 70

# ZENTGRAF

Bauunternehmung GmbH + Co. KG

Ausführung von Erd-, Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten  
sowie Bausanierung und Baustoffe.



63857 Waldscaff · Am Heerbach 7  
☎ (0 60 95) 5 25 · Fax (0 60 95) 37 34  
Funk (01 71) 8 92 79 52

# SCHÄFER

Fenster · Haustüren · Wintergärten

Fenster Schäfer GmbH  
Österreichischer Straße 6 · 63773 Goldbach  
Telefon 06021/52122 · Telefax 51022



# Sailauer Mineralbrunnen

Natürliches Mineralwasser mit Kohlensäure  
versetzt, enteisent.

Geeignet für natriumarme Ernährung und  
für die Zubereitung von Säuglingsnahrung.

natriumarm

Sailauer Mineralbrunnen · R. Staab · 63877 Sailauf/Spessart · Tel. (0 60 93) 4 83

seit  
1383

# DÖLZER – MÜHLE



*Pflanzenschutzmittel · Gartenbedarf  
Erde · Dünger · Torf  
Naturkost · Tierfutter*

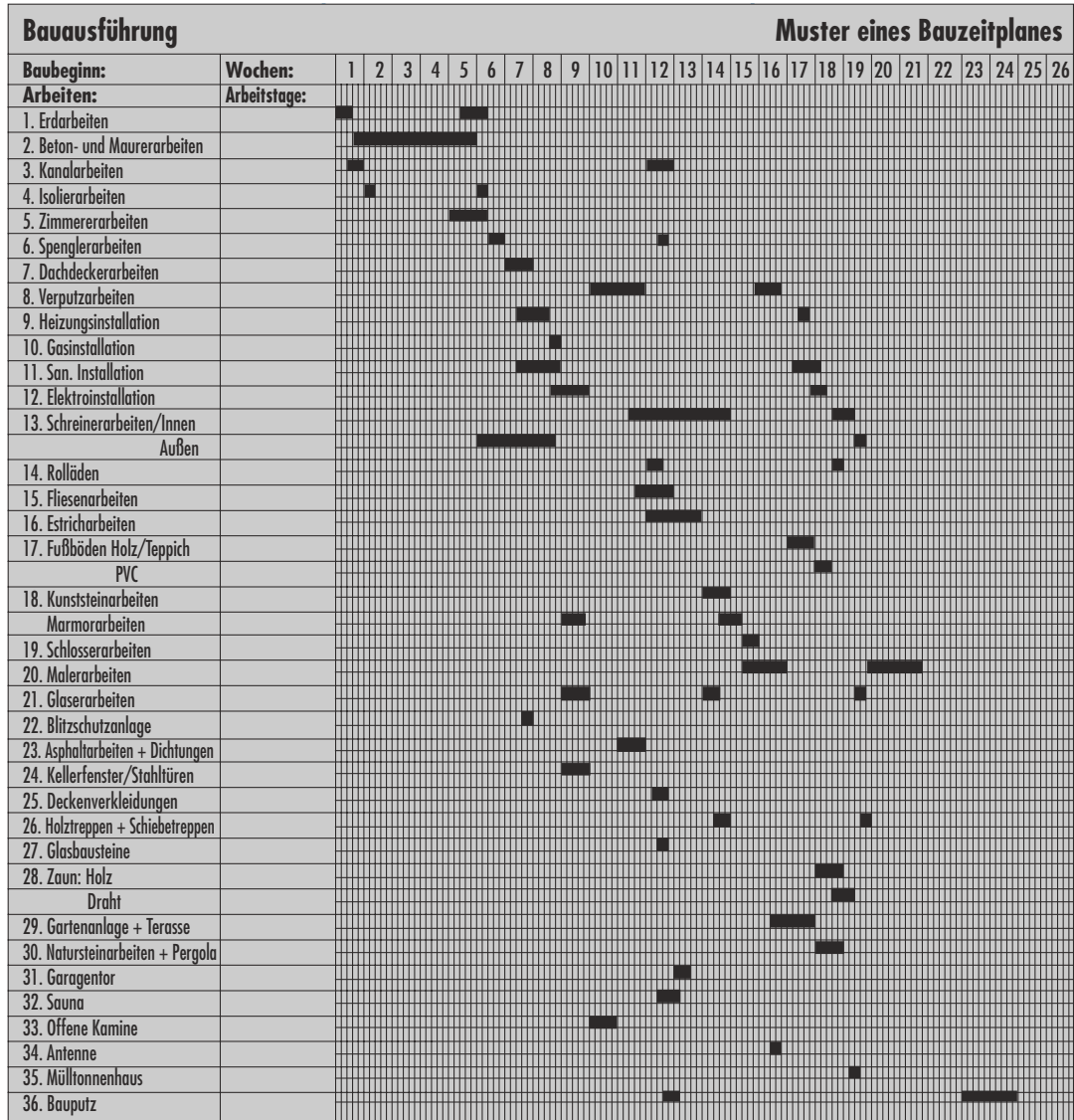
Schulstraße 46 · 63811 Stockstadt · Telefon 0 60 27/13 10

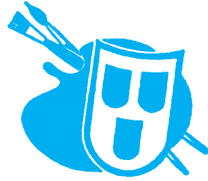
Sanitär-Installation ■ Gas-Heizung ■ Spenglerei  
Beratung ■ Planung ■ Montage ■ Kundendienst

## Winfried Kampfmann

Meisterbetrieb

Sandgraben 7  
63773 Goldbach  
Telefon (0 60 21) 5 55 06  
Telefax (0 60 21) 55 02 75





## **Roland Dorn GmbH**

Baudekoration

63825 Sommerkahl · Am Eichenberg 40

Telefon 0 60 24 / 39 40 + 85 27

Telefax 0 60 24 / 85 74

Auto 01 71 / 3 30 40 72

Ihr Partner für:

Verputz · Anstrich · Wärme- und Kälteschutz · Stahlbau · Fließ-Estrich  
und Hochdruckreinigung · Tapezierarbeiten · Tapeten und Fußböden

*... ich möchte mich auf diesem Wege bei allen  
Unternehmen bedanken, die durch ihre Anzeige  
das Erscheinen dieser Broschüre ermöglicht haben.  
Ihr Weka-Werbeberater  
Peter Harbig*

**DO IT WITH AN ARCHITECT**

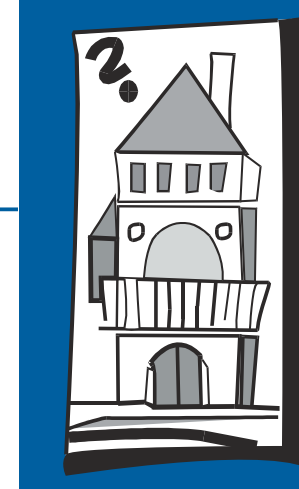
**BEST + RATHGEBER GmbH**

**ASCHAFFENBURG 06021 / 3051-0**

NEUBAU + SANIERUNG ♦ [WWW.BEST-RATHGEBER.DE](http://WWW.BEST-RATHGEBER.DE) ♦ GUTACHTEN + BERATUNG

# 9

## Denkmalschutz



Wer mit wachen Augen durch unseren Landkreis und durch Bayern mit seinen historischen und unverwechselbaren Ortsbildern reist, freundet sich schnell mit dem Gedanken an, dass vieles, was in vergangener Zeit geschaffen wurde, auch heute noch erhaltenswert und als Denkmal zu schützen ist. Die Gesamtheit der Tätigkeiten, die der Bewahrung unseres Denkmälerbestandes dient, wird als „Denkmalschutz und Denkmalpflege“ bezeichnet.

Denkmalschutz und Denkmalpflege sind in Bayern durch das Denkmalschutzgesetz geregelt.

Bereits 1835 legte König Ludwig I. mit der Errichtung einer „Generalinspektion“ den Grundstein für die staatliche Denkmalpflege.

Heute arbeiten Landesamt für Denkmalschutz und Landratsamt Aschaffenburg als Untere Denkmalschutzbehörde bei der Bewahrung des historischen Erbes eng zusammen. Sie werden dabei von engagierten Vereinen, Verbänden und Heimatpflegern unterstützt.

### 9.1 Begriff des Baudenkmales

Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Baudenkmäler können bauliche Anlagen aller Art sein, wie Burgen, Schlösser, Kirchen, Stadtmauern, Bürgerhäuser, Scheunen, sogar Brücken, Industrieanlagen, Flurkreuze, Marterl (Bildstöcke) und Grenzsteine.

Zu den Denkmälern zählen auch Ensembles (eine Gruppe von Gebäuden, die ein historisches Orts-, Platz- oder Straßenbild darstellen) und die Bodendenkmäler aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit sowie historische Gartenanlagen, technische Denkmäler, historische Ausstattungsstücke und bewegliche Denkmäler.

Alle bisher bekannten Baudenkmäler sind in Verzeichnis eingetragen. Da diese

Denkmalliste, die bei Gemeinden und Landratsämtern eingesehen werden können, nur nachrichtliche und keinen abschließenden Charakter haben, können auch noch nicht eingetragene Objekte Denkmaleigenschaft erfüllen.

Zur Zeit sind in der Bayerischen Denkmalliste ca. 100.000 Baudenkmäler und ca. 900 Ensembles eingetragen.

### 9.2 Erlaubnisverfahren

Eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz ist immer dann erforderlich, wenn Veränderungen an Einzeldenkmälern oder Veränderungen an Gebäuden in der Nähe von Einzeldenkmälern oder wesentliche Änderungen innerhalb eines Ensembles vorgenommen werden (z. B. Änderung

Tel.: 0 60 24/2166 · Fax: 0 60 24/57 59

**Leeb**  
BALKONE



Ihr  
persönlicher  
Platz  
ab der  
Sonne.

Eduard Nagler · Spessartstraße 1 · 63826 Geiselbach

**Bau- u. Möbelschreinerei  
seit 1881**

**Körner**

Türen  
Fenster  
Innenausbau  
Notdienst für  
Türöffnung u. Glasdienst

Verkauf  
von  
Holzartikeln

63846 Laufach · Spessartstraße 28  
Tel. (0 60 93) 97 14-0 · Fax 97 14-33



**FELIX FUCHS**

*Schlepper  
Landmaschinen  
Gartengeräte  
Verkauf - Service*

63826 Geiselbach · Ziegelbergstraße 6  
Tel. (0 60 24) 16 51 · Fax (0 60 24) 81 37



Ausführung sämtlicher



● **Dachdeckerarbeiten** ● **Flachdachisolierungen** ● **Wandverkleidungen**

Obernburger Straße 50  
63811 Stockstadt/Main

Fernruf (0 60 27) 16 56  
Telefax (0 60 27) 22 55

der Außenwandfarbe, der Fensterkonstruktion, der Dachumdeckung usw.).

### **9.3 Die Erlaubnis ist kostenfrei**

---

Antragsvordrucke erhalten sie im Landratsamt; sie werden auf Wunsch zugesandt.

Wenn Sie bauliche Maßnahmen beabsichtigen, sollten Sie rechtzeitig vorher unbedingt die fachliche Beratung durch das Landesamt für Denkmalpflege sowie des Landratsamtes in Anspruch nehmen. Hierzu finden monatlich Sprechtage im Landratsamt einschließlich Ortsbesichtigungen statt.

### **9.4 Zuschüsse**

---

Sobald die Erlaubnis erteilt ist, darf zwar mit der jeweiligen Maßnahme begonnen werden; beachten Sie jedoch bitte Folgendes:

Wenn Zuschüsse beantragt wurden, darf erst nach Eingang des Bewilligungsbescheides begonnen werden, da



Diplom-Ingenieure

**SCHOEMIG**  
HÖFLING  
Ingenieurbüro

**Beratende Ingenieure für Bauwesen**  
Mitglieder Bayerische Ingenieurekammer-Bau

**Tragwerksplanung für Stahlbau**  
Stahlbetonbau und Holzbau

Schurzstraße 19  
D-63743 Aschaffenburg

info@schoemig-hoefling.de  
Telefon (0 60 21) 31 62-0  
Telefax (0 60 21) 9 69 77

☎ 0 60 21 / 57 00 57 · Fax 57 00 58

**IKS GmbH**

63768 Wenighösbach · Am Hirtenberg 6

- Graffiti-entfernung · Natursteinreinigung
- Farbentfernung und Reinigung feinsten Ornamente und Skulpturen
- Entfernung aller Verschmutzungen auf Naturstein, Holz und Metall

**jos-Mobil**  
Rot. Niederdruck-  
Rotationswirbel-  
Verfahren

(ohne Chemie)  
substanzschonend

**NATURSTEIN  
REINIGUNG  
KONSERVIERUNG  
SYSTEMTECHNIK**

## BAUATELIER SCHÄFFNER

DIPL.-ING. WOLFGANG SCHÄFFNER, ARCHITEKT  
U. DIPL.-ING. MARTIN SCHÄFFNER, ARCHITEKT

Hochbau · Städtebau · Freianlagen

63741 ASCHAFFENBURG TEL. (0 60 21) 42 41 01  
WILHELMSTRASSE 59 FAX (0 60 21) 45 03 23

## Ingenieurbüro Dipl.-Ing. F. Ebert

Orffstraße 52 · 63743 Aschaffenburg-Obernau  
www.ingbuero-ebert.de  
Telefon 0 60 28/26 21 · Telefax 0 60 28/36 60

**BRUNNENBAU · KLEINKLÄRANLAGEN**  
**HOCHBAU · TIEFBAU · VERMESSUNG**

## Heribert Amrhein SCHREINEREI

Qualität ist unsere Tradition

Möbel aller Art

Küchen ändern u. neu

Innenausbau

Treppenbau

Fußbodenbau

Fenster und

Türen



63879 Weibersbrunn · Hauptstraße 100  
Telefon (0 60 94) 3 04 · Telefax (0 60 94) 81 78

## SCHUHMACHER GmbH

Transportbeton  
Hoch-Tiefbau · Krandienst



63828 Kleinkahl



Tel. 0 60 24/16 26 · Fax 0 60 24/52 05



## Glaserei Schurk

Inh. Streun & Stenger

- BLEIVERGLASUNGEN
- Glas Reparatur-Service
- Ornament-Sandstrahltechnik

Lamprechtstraße 45 · 63739 Aschaffenburg · Telefon 0 60 21/2 50 61

## GERHARD HAIN Dachdeckermeister

Aschaffener Straße 25  
63877 Sailauf  
Telefon und Fax (0 60 93) 15 36

Der Fachbetrieb für:  
Bedachungen aller Art  
Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik  
Gerüstbau  
Ausführung von Spenglerarbeiten



sonst der Zuschussanspruch verfällt!

Sollten Sie vorher beginnen wollen, können Sie über uns den vorzeitigen Baubeginn beantragen.

Es entstehen Zuschussmöglichkeiten bei folgenden Stellen:

- a) Gemeinde
- b) Landkreis
- c) Bezirk
- d) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

(Formblätter erhalten Sie bei uns)

In bestimmten Fällen werden auch Zuschüsse im Rahmen der Dorferneuerung (von der Direktion für ländliche Entwicklung) oder durch die Gemeinden im Rahmen der Städtebauförderung gewährt. Diese Aufzählung ist jedoch nicht abschließend.

Da es sich immer nur um freiwillige Zuschüsse – je nach Haushaltslage – handelt, sollten zusätzlich die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden.

Die hierfür erforderliche



**Kath. Pfarrkirche  
St. Peter und Paul  
in Grossostheim**

Bescheinigung für das Finanzamt erteilt das Landesamt für Denkmalpflege auf Antrag.

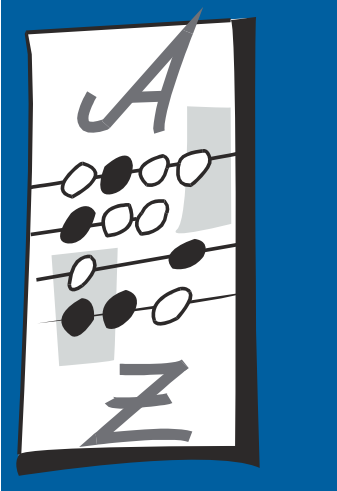
Wichtig ist, dass die Bescheinigung nur ausgestellt wird, wenn die vorher erwähnte Erlaubnis rechtzeitig eingeholt wurde!

Das Landratsamt ist bemüht, die denkmalpflegerischen Anforderungen möglichst bürgernah zu gestalten und Ihnen

vor allem den Erlaubnisweg zu erleichtern.

Nehmen Sie daher möglichst frühzeitig die angebotene Beratung in Anspruch.

Ansprechpartner:  
Kreisheimatpfleger Sauer,  
Telefon 394436.  
Kreisheimatpfleger Herrmann,  
Telefon 394202.  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Peter Elfert, Telefon 394422.



## Energiesparen mit der Sonne

# 10

Wissenswertes über thermische Solaranlagen

### Der Kollektor – eine „Falle“ für Sonnenstrahlen

Wichtigste Komponente einer Solaranlage ist der Kollektor. Er besitzt die Aufgabe, das Sonnenlicht einzufangen und die gewonnene Energie in nutzbarer Form abzugeben. Der Kollektor besteht im wesentlichen aus dem Absorber und dem Gehäuse, das diesen umschließt.

Der Kollektor wirkt wie eine „Falle“ für das auftreffende Sonnenlicht. Er ist auf der Oberseite mit einer lichtdurchlässigen Abdeckung (z. B. einer Glasscheibe) versehen. Die hindurchtretenden Sonnenstrahlen fallen auf den Absorber, von dem sie fast vollständig „geschluckt“ (absorbiert) werden. Die Sonnenenergie wird dabei in Wärme umgewandelt.

Da der Absorber vollständig

vom wärmeisolierten Gehäuse umschlossen ist, kann nur noch wenig Wärme entweichen. Somit steigt die Temperatur des Absorbers bei Sonneneinstrahlung an.

Die absorbierte Wärme wird ihm durch eine Flüssigkeit, das Wärmeträgermedium, entzogen. Der Absorber wird zu diesem Zweck vom Wärmeträgermedium – je dichter desto besser – durchströmt.

Es existieren sehr unterschiedliche Bauarten von Kollektoren. Die Bauarten unterscheiden sich vor allem durch die jeweils eingesetzten Techniken zur Begrenzung der Wärmeverluste.

Äußerlich drückt sich dies in verschiedenartigen Gehäuseformen aus.

### Die Solaranlagen – mehr als ein Kollektor

Ebenso wichtig wie ein wirkungsvoller Kollektor sind die anderen Komponenten der Solaranlage.

Der schwächste Anlagenteil begrenzt die Effizienz des Gesamtsystems. Daher ist eine sorgfältige Auswahl aller Komponenten und ihre Abstimmung aufeinander erforderlich. Für die solare Warmwas-

serbereitung kommt am häufigsten ein geschlossenes System mit Druckspeicher zum Einsatz. Diese Anlage enthält die folgenden Komponenten: Die Solaranlage besteht aus:

- **Kollektorfeld;**
- **Solarkreislauf** mit Pumpe, Ausdehnungsgefäß und Sicherheitseinrichtung;
- **Solar-Regler;**
- **Speicher** mit Wärmetauscher, Kaltwasserzulauf und Warmwasserzulauf
- **Nachheizung** mit zugehöriger Regelung.

**Aufstellung und Montage**  
Das Kollektorfeld besteht aus einem oder mehreren Kollektoren. Der ideale Aufstellungsort ist eine nach Süden ausgerichtete, geneigte Dachfläche.

Möglich sind Orientierungen:

- Neigung zwischen 30° und 60°

- Himmelsrichtung zwischen Südost und Südwest

Kollektoren können entweder in die Dachhaut integriert (Flachkollektoren) oder darüber aufgeständert (Flach- und Vakuumröhrenkollektoren) werden. Bei der Dachintegration ist der Kollektor meist sogar leichter als die entfernten Dachziegel.

**Welchen Beitrag können Solaranlagen zur Energieeinsparung leisten?**

Der Warmwasserbedarf eines Haushalts ist unterschiedlich. Als Durchschnittswert können 35 Liter pro Person und Tag angesetzt werden. Bei einer Brauchwassertemperatur von 60 °C entsteht also ein Nutzenergiebedarf pro Person von 1,9 kWh am Tag bzw. 700

kWh im Jahr, was etwa 70 Liter Heizöl entspricht.

Durch marktgängige thermische Solaranlagen können bis zu 65 % des jährlichen Energiebedarfs für Brauchwasser eingespart werden. Damit verringert sich beim Durchschnittshaushalt der gesamte Endenergiebedarf je nach Gesamteffizienz der Anlage wesentlich.

**Zuschuss winkt!**

In fast allen Bundesländern wird der Einsatz von Solar-technik durch Land und Bund gefördert. Diese Mittel sollen eine intensive Verbreitung dieser umweltfreundlichen Technik unterstützen. Es gibt zur Zeit folgende Förderungen:

- Investitionshilfen
- steuerliche Vergünstigungen



**Sonne + Regen  
= Energie + Wasser**

Spenglerei  
Solaranlagen  
Gas- u. Wasserinstallation  
Badplanung u. Bäder komplett  
CO<sub>2</sub> neutrale solargekoppelte  
Heizungs- u. Lüftungssysteme

*Wir kommen gerne  
für ein Vorgespräch  
und stellen Ihnen  
unser Konzept vor.*

*Bitte in/vor  
der Planung!!!*

Wärmebedarf-Kostenermittlung  
Beratung und Planung  
für Bau, Umbau und  
Renovierung

*Thomas Reinhart Dipl.Ing.(FH)  
Tel.: 06028/9922-12 Fax.: -13*

**Solartechnik**

**Stefan Ott**

Aschaffener Str. 65  
63743 Aschaffenburg  
Tel. 0 60 21/63 26 06  
Fax 0 60 21/63 26 07  
Mobil 01 71/2 07 94 52



**Gas-Wasserinstallation  
Bauspenglerei  
Regenwassernutzung  
Heizung  
Kundendienst  
siehe auch Gelbe Seiten**



**Heizung, Bäder, Lüftung**

...umweltfreundliche Energie  
aus **Solaranlagen,  
Blockheizkraftwerken,  
Wärmepumpen...**

Die Nutzung lohnt sich -  
und wird vom Staat gefördert!  
Wir informieren Sie gerne!

Ewald Büttner GmbH · Im Hahlenfeld 2  
63856 Bessenbach  
Telefon (0 60 95) 9 73 00  
Telefax (0 60 93) 9 73 05



## ARCHITEKTURBÜRO VOLKER LANG

DIPL. ING. (FH) VOLKER LANG

SCHULSTRASSE 18 · 63791 KARLSTEIN  
TELEFON 0 61 88/99 18 22 · TELEFAX 0 61 88/99 18 21  
MOBILTELEFON 01 71/4 84 06 56

# debus

GmbH



**Erdbau • Abbruch • Aushub  
Güterkraftverkehr  
Bauschuttrecycling**

Ostring 24  
63762 Großostheim  
Telefon: 0 60 26/97 49-0  
Telefax: 0 60 26/97 49-50  
Autotel.: 01 72/6 28 40 55

## **Fenster- und Rolladenbau**



- ◆ Fenster
- ◆ Haustüren
- ◆ Rolläden
- ◆ Garagentore
- ◆ Markisen
- ◆ Kundendienst

**Eichgartenstraße 4  
63846 Laufach  
Tel. 0 60 93 / 4 38**

Architekt

Kai Kuhlmann

Dipl.-Ing. (TU)



Glattbacher Überfahrt 13  
63741 Aschaffenburg

Tel. 0 60 21 / 45 05 81  
Fax 0 60 21 / 41 11 72

**erdgas**

*Sie möchten Energie sparen  
und damit die Umwelt schonen.*

*Wir sagen Ihnen wie.*

**main  
spessartgas**

**Gasversorgung  
Main-Spessart GmbH  
Luitpoldstr. 10  
63739 Aschaffenburg  
Telefon (0 60 21) 2 15 88**



 direkt 06021/397 333  
[www.spk-aschaffenburg.de](http://www.spk-aschaffenburg.de)

**WIR HELFEN BEI DEN EIGENEN VIER WÄNDEN.**



**AUCH WENN ES MEHR WERDEN.**



**Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau**

Mit der Sparkassen-Baufinanzierung muss ein Haus kein Traum bleiben. Mehr dazu und zur „Start in die Zukunft-Initiative“ erfahren Sie auf der EXPO 2000 oder bei uns. Fragen Sie uns. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse** 

# 7. HIMMEL WASSERBETTEN

- gegen Rückenleiden
- gegen Rheuma / Arthritis
- gegen Schlaflosigkeit
- hygienisch auch noch nach vielen Jahren
- geringe Druckauflage
- angenehme Kühle im Sommer
- wohlige Wärme im Winter
- angenehmes Liegen in der Matratze (nicht auf der Matratze)
- Rückgabegarantie innerhalb 3 Monaten

#### Öffnungszeiten:

Mo.-Fr. von 11 bis 19 Uhr

Sa. von 10 bis 15 Uhr

Mittwoch geschlossen

Jeden 1. So. im Monat 13 bis 16 Uhr

## **ROLAND ALLIG**

Bessenbachstraße 64 · 63856 Bessenbach

Telefon 0 60 95/38 04 · Mobil: 01 72/6 67 66 40

An der Bundesstraße 8 · 5 Min. von der Autobahn

*Bis auf wenige Ausnahmen ist es möglich, alle Bett-  
rahmen (auch den eigenen) zum Wasserbett umzubauen!!!*

Beratung ■ Planung ■ Ausführung



### **Exklusive Leuchten und Lichtsysteme**

Maybachstraße 3, 63741 Aschaffenburg  
Tel.: 0 60 21 / 4 79 77, Fax: 0 60 21 / 4 75 73  
Gewerbegebiet Strietwald  
E-Mail: Lichtstudio-Foertsch@t-online.de