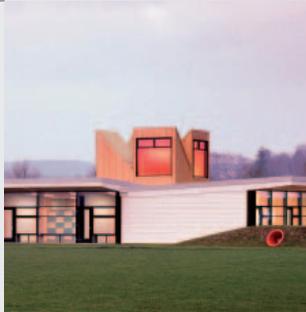
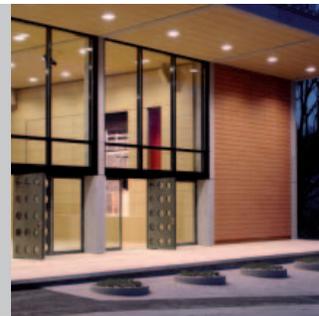


PLANEN UND BAUEN IM NECKAR-ODENWALD KREIS



BAU – INFORMATIONSBROSCHÜRE

Unkompliziert ins Traumhaus. Mit dem VR-FinanzPlan.

“Um meine Immobilie, die Finanzierung und Absicherung hat sich meine Bank gekümmert.”

Alexandra Schmidt, Lehrerin, eines unserer Mitglieder.

Wir machen den Weg frei

VR-ImmoConcept

Durch unsere besondere Beratung mit dem VR-FinanzPlan werden auch Ihre Eigenheimträume wahr.

- Immobilienvermittlung
- Finanzierung und Absicherung
- Unkompliziert und fair

Vereinbaren Sie mit uns ein unverbindliches Beratungsgespräch.

**Raiffeisenbank eG Elztal • Volksbank Franken eG
Volksbank Kirnau eG • Volksbank eG Limbach**



VORWORT DES LANDRATES

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist uns aus allen Zeiten und Gesellschaften wohl bekannt. Nach wie vor ist dieser Wunsch für viele aber auch heute ein bedeutendes Ziel. Mehr denn je spielt das eigene Zuhause inzwischen dabei zugleich eine wichtige Rolle im Hinblick auf eine gesicherte Altersversorgung.

Hier bei uns im schönen Neckar-Odenwald-Kreis wird dank erschwinglicher Grundstückspreise der Traum vom eigenen Heim immer noch von überdurchschnittlich vielen Menschen verwirklicht. Tatsächlich lassen sich in unseren Städten und Gemeinden überall nach wie vor attraktive und finanziell erschwingliche Bauplätze finden.

Wer sich zum Bauen entschlossen hat, muss allerdings jede Menge Behördengänge erledigen und

Entscheidungen treffen. Die Baugenehmigung ist dabei eine Grundvoraussetzung, um später ins eigene Heim einziehen zu können. Dabei geht es zunächst um die Klärung der Frage, ob der konkrete Bauwunsch den Vorgaben des Bebauungsplans und den baupolizeilichen Vorschriften des Bauordnungsrechts entspricht.

Damit diese Prüfung reibungslos erfolgt und alle Bauwilligen möglichst schnell und ohne Frust an ihr Ziel kommen, gilt es, einige Dinge zu beachten. In diesem Sinn will die vorliegende Broschüre für Sie ein kleiner Leitfaden sein und über all das informieren, was für ein Bauvorhaben und die zielführende Zusammenarbeit mit den Baurechtsbehörden wichtig ist. Es liegt jetzt an Ihnen, dieses Angebot im eigenen Interesse auch zu nutzen.

Bei der Verwirklichung Ihres persönlichen Projekts wünsche ich Ihnen schon jetzt viel Erfolg und ein gutes Gelingen.



Dr. Achim Brötzel
Landrat

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite	Inhalt	Seite
Vorwort des Landrats	1	6. Wer macht... und was kostet?	22
Branchenverzeichnis	3	7. Die Bauausführung	24
1. Was ist beim Planen zu beachten	4	8. Der Bau ist fertig	39
2. Das Baurecht	5	9. Besonderheiten beim Bauen	40
3. Das Baugrundstück	8	10. Gewerbliche Bauvorhaben	44
4. Die Baufinanzierung	10	11. Wichtige Adressen	46
5. Das Bauvorhaben	15	Notruftafel	47



Krumbacher Str.9 **74864 Fahrenbach- Robern**
Tel. 06267- 228 www.galm-schreinerei.de

In unserer Möbelwerkstätte fertigen wir mit modernster CNC-Technik **Ihre neue Einrichtung** vom Keller bis unter`s Dach

- **Einbauküchen** in allen Ausführungen
- **Badmöbel** in allen Formen und Dekoren
- **Ankleideschränke** und **Schlafzimmer Garderoben, Ess- und Wohnzimmer**

Einbauschränke und Designmöbel aller Art

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des

Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind –auch auszugsweise– nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

74821062/4. Auflage/2007



WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering

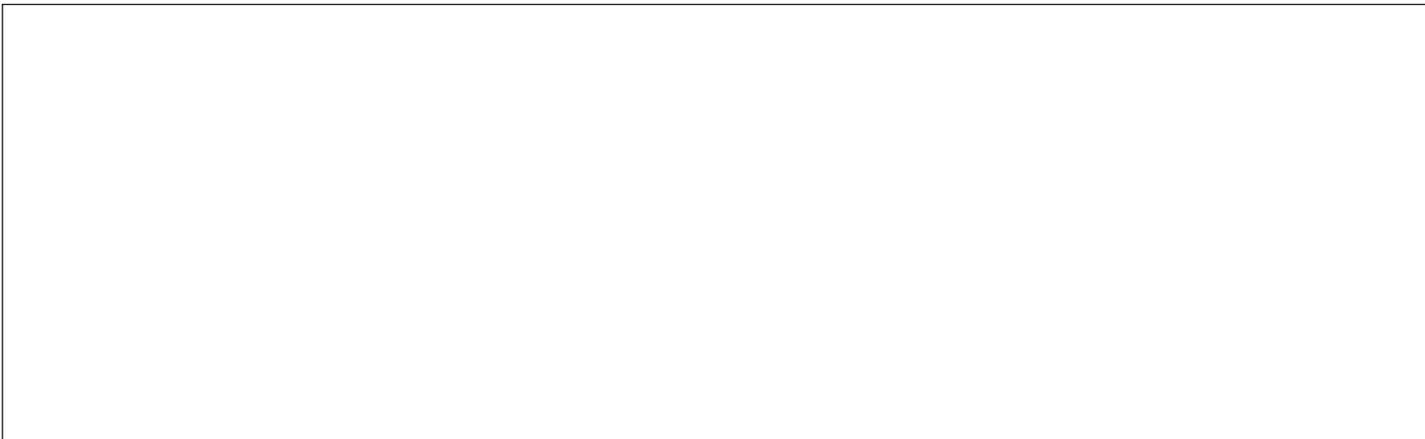
Telefon +49 (0) 82 33 / 3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33 / 3 84-1 03
info@weka-info.de • www.weka-info.de

Branchenverzeichnis

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

Branchenverzeichnis	Seite	Branchenverzeichnis	Seite	Branchenverzeichnis	Seite
Abfallbeseitigung	39	Finanzierungen	U2, 10, 11, 13	Rechtsanwälte	7
Altbausanierung	26	Garagentore	30	Regenerative Energie	24
Architekten	15, 16, 17, U3	Gardinen	33	Sanierungstechnik	41
Architektenkammer	48	Garten- und Landschaftsbau	35	Sanitär-Heizung	28, 29
Badmöbel	2	Gärtnerei	35	Schornsteinfeger	42, 47
Balkone	42	Geländer	31, 42	Schotter	35, 36
Balkonsanierung	41	Gemeinde Aglasterhausen	19	Schwimmteiche	35
Banken und Sparkassen	U2, 11, 13, U4	Gemeinde Hardheim	21	Sektionaltore	30
Baugebiete	21, 45	Gemeinde Limbach	19	Solaranlagen	24, 29, 42
Bauplanung, visuell	32	Gemeinde Seckach	18	Sonnenenergie	28
Bauschutt	36	Gemeinde Waldbrunn	19	Stadt Adelsheim	3
Baustatik	14	Gerüstbau	42	Tankreinigung	25
Baustoffe	40	Handwerkerbedarf	12	Tragwerksplanung	14
Bautrocknung	41, 47	Heizkostenabrechnung	26	Transportbeton	36, 40
Bauunternehmung	16	Heizöl	25	Transporte	35
Beton	36	Heizung - Sanitär - Klima	24, 27, 28, 42	Treppen	31, 32
Bodenbeläge	30	Holzbau	40	Treppenrenovierung	42
Bodenbeschichtung	41	Immobilien	10	Türenrenovierung	42
Containerdienst	39	Ingenieurbüros	14	Umzüge	47
Energieberatung	26, 42, 47	Innenarchitektur	32	Verbandsindustriegerbiet	45
Energiepass	26	Insektenschutz	30	Versicherungen	10
Energieversorgung	U3	Kieshandel	35	Wärmedämmung	42
Entsorgung	37	Kreditinstitute	U4	Wärmepumpenheizungen	47
Erdwärme	24	Küchen	2, 17, 33	Wasserschadenbeseitigung	27, 47
Erdwärmeheizung	47	Kurierdienste	47	Werkzeuge	12
Estrich	30, 42	Neckar-Odenwald-Kreis	3	Wintergärten	31
Exklusiv-Möbel	33	Ortungstechnik	27	Wohn- und Gewerbebau	15
Fenster – Türen	30, 31, 32, 42	Photovoltaik	28	Zimmerei	40

U = Umschlagseite



1. WAS IST BEIM PLANEN ZU BEACHTEN?

1.1 Kauf oder Bau eines Hauses

Auf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt ist und damit billiger oder man lässt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstige Konditionen und bauen damit billiger. Pfliffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung, das ein oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das „Selber bauen“ ebenfalls günstiger werden. Den individuellen Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Aufteilung Ihrer Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist.

Bauen Sie ein Haus und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Das kann dann teurer werden. Die Lage ist oft der Grund für einen Hauskauf. Schöne Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Gebäude. Die Neubaugebiete liegen außerhalb der Ortslagen und haben wenig Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücksbrötchen ist da nicht immer zu Fuß zu bewältigen.

1.2 Altbau oder Neubau?

Checkliste zur Planungsphase

- Kauf oder Bau

- Altbau oder Neubau
 Eigentumswohnung oder Haus

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau am Ortsrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, dass die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Daher können in Sanierungsgebieten, die viele erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Privateigentümern gefördert werden. Das ist möglich, wenn der Eigentümer sie mit Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst finanzieren kann und die Maßnahmen sich aus finanziellen Gründen nicht lohnen.

Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage bei der Gemeinde. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. Kosten für Instandsetzung und Modernisierung können sofort steuerlich abgesetzt werden. Bei Maßnahmen, die zeitnah nach dem Erwerb der Immobilie erfolgen, sollte wegen der Einzelheiten fachkundiger Rat eingeholt werden.

1.3 Eigentumswohnung oder Haus?

Die Entscheidung zwischen Haus und Wohnung ist besonders schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, meint jedoch meist ein Haus. Jede Entscheidung hat Vor- und Nachteile. Die Eigentumswohnung ist von den Kosten her günstiger als ein freistehendes Haus. Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflegen. Im eigenen Haus brau-

chen Sie und Ihre Kinder auf niemanden Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene Freizeitbeschäftigung an der frischen Luft und die eigene Garage bietet Platz für Fahrräder und das Motorrad. Mit einem Haus haben Sie eigenen Grund und Boden. Das ist der Grund für eine bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Die zentralere Lage hat ebenfalls meist die Wohnung. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

1.4 Was kann ich mir leisten?

Einnahmen

- Nettoverdienst Ehemann _____
 Nettoverdienst Ehefrau _____
 Kindergeld _____
 Sonstige Einkünfte _____
Summe der Einkünfte _____

Ausgaben

- Haushaltsmittel inkl. Lebensmittel, Frisör, Kleidung usw. _____
 Autokosten inkl. Benzin, Reifen, Reparaturen _____
 Wohnnebenkosten inkl. Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk- und Fernsehgebühren usw. _____
 Urlaub _____
 Sonstiges _____
 Sicherheitszuschlag (5 - 10 %) _____
Summe der Ausgaben _____

Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen (steht für die Darlehensraten zur Verfügung) _____

2. DAS BAURECHT

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

2.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

- die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und
- die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.

Der Gemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet 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.

Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan muss grundsätzlich der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat. Im Regelfall wird der geplante Bebauungsplan in der Gemeindeverwaltung ausgelegt und den Bürgern erläutert. Anregungen der Bürger werden festgehalten und dem Gemeinderat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „Auslegung“.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird regelmäßig einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird von kreisangehörigen Gemeinden, dem Landratsamt und von kreisfreien Städten oder Großen Kreisstädten dem Regierungspräsidium Karlsruhe angezeigt oder in bestimmten Fällen zur Genehmigung vorgelegt. Mit der öffentlichen Bekanntgabe der Erteilung der Genehmigung



Bürgerzentrum in Fahrenbach (im Bau)

oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, mit dem Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann jederzeit eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Umlegung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumle-

gung erforderlich sein. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses ist in der Gemeindeverwaltung eingerichtet.

2.2 Bauordnungsrecht

Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver und baugestalterischer Art an Bauwerke und Baustoffe sowie Vorschriften über Abstandsflächen. Außerdem regelt es die Grundlage des baurechtlichen Verfahrens.

Verstöße gegen das Baurecht

In der Landesbauordnung werden die Tatbestände aufgezählt, die als Ordnungswidrigkeiten anzusehen sind. So ist beispielsweise eine Ordnungswidrigkeit gegeben, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- EUR geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch eine nachträgliche Genehmigung legalisiert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.



Hallenschwimmbad in Aglasterhausen (modernisiert und erweitert)

HOFMANN + BREUNIG
RECHTSANWÄLTE

Bernd Hofmann
Rechtsanwalt
u. a. Bau- und Architektenrecht

Liane Breunig
Fachanwältin
für Familienrecht

*Marktstraße 24 · 74740 Adelsheim
Telefon 0 62 91 / 10 44 · Telefax 0 62 91 / 15 55
E-Mail: Kanzlei@hofmann-breunig.de
Internet: www.hofmann-breunig.de*

Anwaltskanzlei
ROLF HEPPEL

zugelassen beim Oberlandesgericht Karlsruhe

Kanzlei
Marktplatz 4
74821 Mosbach

Interessenschwerpunkt
BAURECHT

Telefon: (06261) 5067
Telefax: (06261) 12967
www.rechtsanwalt-heppel.de
info@rechtsanwalt-heppel.de

Sprechzeiten 8.00 – 12.30 Uhr
14.00 – 17.30 Uhr

und nach Vereinbarung bis 20.00 Uhr.

Beratung auch beim Mandanten!

Kaiser • Kappes u. Kollegen  **RECHTSANWÄLTE**

Ulrich Kaiser
Mag. rer. publ.
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
(Zulassung beantragt)

Dirk Kappes
Mag. rer. publ.
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Grazyna Finiewicz

Jürgen Friedrich

Büro Limbach
Ringstraße 6
74838 Limbach
Tel.: 0 62 87 / 92 90 66
Fax: 0 62 87 / 92 90 68
E-Mail: info@ra-kaiser-kappes.de

Büro Eberbach
Bahnhofstraße 26
69412 Eberbach
Tel.: 0 62 71 / 92 50 00
Fax: 0 62 71 / 92 50 20
E-Mail: info.eberbach@ra-kaiser-kappes.de

Unser Spezialist für öffentliches und privates Baurecht, Herr Rechtsanwalt Kaiser verfügt als ehemaliger Bauamtsleiter und Regierungsoberamtsrat a. D. auch über langjährige Kenntnisse im Baubereich der öffentlichen Verwaltung.

www.ra-kaiser-kappes.de



RECHTSANWÄLTE
KOEPKE & KOLL.

RECHTSANWALT
ARD KOEPKE

Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht

Hauptstr. 120 · 74821 Mosbach
Tel.: 0 62 61 / 37758
Fax: 0 62 61 / 38283
www.koekoll.de

Rechtsanwälte FRANK & GÖRLITZ

Seit über 75 Jahren herrscht in unserer Kanzlei ein Motto vor:
Advokat – guter Rat!

Internet: www.ra-frank-goerlitz.de

Tätigkeits- und Interessenschwerpunkte u. a.:

Privates und öffentliches Baurecht
(einschließlich Architektenrecht)

Collekturgasse 20, 74821 Mosbach
Telefon: 0 62 61 / 30 55, Telefax: 0 62 61 / 1 76 11
E-Mail: Klaus-Frank@t-online.de

3. DAS BAUGRUNDSTÜCK

3.1 Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem „freien“ Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Gemeinden und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der Gemeindeverwaltung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Prüfliste für den Grundstückskauf

- Flächennutzungsplan einsehen
- Bebaubarkeit prüfen (Bebauungsplan einsehen; schriftliche und zeichnerische Festsetzungen prüfen)
- Wegerechte prüfen
- Sonstige Nutzungsrechte Fremder prüfen
- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen erfragen

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde (Gemeinde und Landratsamt) erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist.

oder:

es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist

oder:

es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der Blick in das Liegenschaftskataster beim Fachdienst Vermessung

Unverzichtbare Informationen über ein Grundstück enthält das amtliche Liegenschaftskataster des Fachdienstes Vermessung beim Landratsamt. Hier können Eigentümer und Kaufinteressenten kostenlos Einsicht nehmen und erfahren die wesentlichsten tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks. Dazu gehören z. B. die Größe (die sich u. U. von der Größe im Grundbuch unterscheidet → dann auf jeden Fall beim Fachdienst Vermessung nachfragen), die Lage der Grenzpunkte und der Grenzverlauf sowie die für das Liegenschaftskataster bereits eingemessenen Gebäude. Steht auf einem Grundstück ein Gebäude das noch nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen wird, empfehlen wir dringend nachzufragen.

Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an eine öffentliche Straße anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Das Bauamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) - aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z. B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein, oder der Denkmalschutz erhebt Einwände, oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt...

3.2 Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennen lernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es

aber auch noch andere „Kaufformen“ z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks. Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsrechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der zuständigen Gemeinde- oder Stadtverwaltung. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten so genannte Baulücken erheblich mehr.

3.3 Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten dazu: Grunderwerbsteuer und Notariats- sowie Grundbuchkosten.

3.3.1 Kanal, Wasser, Straßengebühr

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten

in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Das Bauamt der zuständigen Stadt- oder Gemeindeverwaltung informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen.

Die Straßengebühr richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Wobei die Gemeinde bzw. Stadt einen Teil der Kosten übernimmt. Den größten Anteil an den Straßenkosten übernehmen die Grundstückseigentümer. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw. mit eingeplant, so verteuern diese die Straßenkosten.

Die Kanal- und Wassergebühren richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeinde- oder Stadtverwaltung.

3.3.2 Notarkosten

Die aktuell gültigen Notariats- und Grundbuchkosten können beim zuständigen Notariat bzw. Grundbuchamt bei der jeweiligen Gemeinde erfragt werden.

3.3.3 Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird (ebenfalls) vom Kaufpreis berechnet. Informationen zur Höhe der Grunderwerbsteuer erhalten Sie bei den Finanzämtern.

3.3.4 Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten wie z. B. Vermessungsgebühren und Maklerprovision. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen ebenfalls Gebühren bei der Behörde an. Erfragen Sie diese bei der zuständigen Baurechtsbehörde.

Checkliste Grundstücks-/Hauskauf	Wichtig	Vorhanden	Nicht wichtig
Geschäfte			
Bushaltestelle			
Ärzte			
Öffentliche Verkehrsmittel			
Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz			
Garten			
Grundstücksgröße			
Zentrale Lage			
Freizeitangebote			



Neuer Zwischenbau am Rathaus in Seckach

4. DIE BAUFINANZIERUNG

4.1 Förderungen des Staates

Staatliche Wohnungsbauförderung

Der Bund und die Länder fördern den Neubau und Ersterwerb von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen sowie die Modernisierung und den Erwerb bestehenden Wohnraums im Rahmen von verschiedenen Förderungsprogrammen, durch öffentliche Baudarlehen und nicht öffentliche Baudarlehen.

Welchen dieser Förderungswege der Bauherr in Anspruch nehmen kann, richtet sich vor allem nach der Höhe des erzielten steuerpflichtigen Familieneinkommens und den persönlichen Verhältnissen, sowie der Wohnfläche des zu fördernden Objekts.

Zu Detailfragen gibt das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Bereich Bauen und Umwelt, Tel. 06261/84-1733, gerne weitere Auskunft.

IMMOBILIEN Partner der
Friedericke Fertig 

Obere Vorstadtstraße 8
74731 Walldürn
Tel 06282/6535
Mobil 0175/5996535
www.Fertig-Immobilien.de
✉ Info@Fertig-Immobilien.de



Wir beraten Sie gern,
nicht nur zum Thema
Baufinanzierung!

LVM-Immobilienfinanzierung

LVM-Servicebüro
Silvia Gärtner
Kellereistraße 19
74722 Buchen (Odenwald)
Tel. (06281) 560672
info@gaertner.lvm.de



Finanzielle Förderungsmöglichkeiten bei der Renovierung/Sanierung

Förderungsfähig sind regelmäßig umfangreiche Modernisierungen, die zur Beseitigung von Mängeln am statischen Gefüge des Hauses, der Haustechnik, dem Feuchtigkeits-, Wärme-, Brand- und Schallschutz oder der Grundrissgestaltung beitragen.

Der Grundstückseigentümer, der eine Modernisierung seines Gebäudes erwägt, sollte zunächst Kontakt zur Sanierungsstelle bei der Stadt-, bzw. Gemeindeverwaltung aufnehmen. Dort kann er klären, unter welchen Voraussetzungen Förde-

Ihr
Partner
für
Finanzen



Schlossgartenhalle in Seckach-Großeicholzheim



Baufinanzierung

Unsere Beratung ist TÜV-zertifiziert!

Machen Sie keine Kompromisse bei der Konzeption Ihrer Baufinanzierung. Mit unserer TÜV geprüften Baufinanzierung erhalten Sie bei uns optimale Beratung, faire und attraktive Konditionen.

Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

(0 62 61) 80 40
www.vb-mosbach.de

Volksbank eG
Mosbach 

rungsmittel für die von ihm beabsichtigten Bauarbeiten zur Verfügung gestellt werden können.

Dorferneuerungsprogramme

Das Entwicklungsprogramm ländlicher Raum hat zum Ziel, die Eigenart und den Eigenwert der Dör-

fer zu stärken und ihre harmonische Entwicklung zu fördern. Die Dorferneuerung dient als Mittler zwischen Tradition und Fortschritt.

Erklärtes Ziel ist es, den Landwirten und allen Bürgern im Dorf das Leben, Wohnen und Arbeiten zu erleichtern und ihre Heimat unter Wahrung der

in Jahrhunderten entstandenen Wesensmerkmale lebens- und liebenswert zu gestalten.

In der Dorferneuerung werden Maßnahmen im gemeinschaftlichen, öffentlichen und privaten Bereich gefördert. Empfänger der Zuschüsse sind vor allem die Teilnehmergeinschaften der Flur-

- Fensterbeschläge
- Türbeschläge
- Möbelbeschläge
- Sicherheitsbeschläge
- Schließanlagen
- Nanotechnologie gegen Schimmelpilze
- Schlüsseldienst
- Fensterbänke
- Holzlacke und Leime
- Schrauben und Dübel
- Elektromaschinen und Werkzeuge



Schlachthofstraße 8, 74821 Mosbach (Gewerbegebiet an der Elz)

Telefon 0 62 61 / 92 70-0, Telefax 0 62 61 / 92 70-50

E-Mail: info@riedt-gmbh.de, Internet: www.riedt-gmbh.de

Neues aus der Nanotechnologie: Zwergenaufstand gegen Schimmelpilz, Algen und Krankenhauskeime

Ein neuer Anstrich beseitigt durch den Einsatz von Nanotechnologie dauerhaft und gesundheitsschonend Mikroorganismen und löst dadurch Schimmelpilz- und Hygieneprobleme

Forschern des Fraunhofer-Instituts für Chemische Technologie in Pfinztal bei Karlsruhe ist es in einem Forschungsprojekt mit dem Oberhausener Farbenhersteller Bioni CS GmbH gelungen, auf Grundlage von Nanotechnologie einen nicht-toxischen Anstrich zu entwickeln, der den Schimmelpilz- und Algenbefall auf Wand- und Fassadenflächen nachhaltig verhindert und herkömmliche Antibiotikaresistente Krankenhauskeime wirksam reduziert.

Durch den Einsatz der neu entwickelten Nano-Wirkstoffkombination mit Partikeln, die eintausendmal kleiner sind als die meisten Pilzsporen und Bakterien, kann auf den

Zusatz herkömmlicher Bio- und Fungizide verzichtet werden, so dass von den Beschichtungen keine Raumluft- und Umweltbelastung ausgeht.

Die Anstrich-Innovation im Detail:

Ärgerlich und gefährlich: Schimmelpilz in der Wohnung. Mikroorganismen wie Pilze, Bakterien und Algen sind allgegenwärtig und ein wichtiger und natürlicher Teil unserer Umwelt. Treten sie jedoch in Form von Schimmelpilz- oder Algenbefall auf Wand- und Fassadenflächen in Erscheinung, werden sie schnell zum Ärgernis und Problem. Insbesondere die Problematik von Schimmelpilzen in Innenräumen hat

in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Dies hat verschiedene Gründe. Einerseits ist infolge moderner Bautechnik eine Zunahme der Schadenshäufigkeit durch Schimmelpilze in Gebäuden zu verzeichnen. Andererseits beobachten Mediziner und Ärzte eine steigende Zahl von Atemwegsbeschwerden sowie allergischer Erkrankungen infolge von Schimmelpilzbelastung.

Hotels oder Schwimmbäder, Bioni Fassaden- und Dachbeschichtungen können dagegen im Außenbereich von Gebäuden für einen dauerhaften und umweltschonenden Schutz vor Algen- und Moosbefall eingesetzt werden.

Da die in den Bioni Beschichtungen verwendete Nano-Wirkstoffkombination nicht nur den Wand- und Fassadenfarben von Bioni eine antimikrobielle Oberfläche verleiht, plant nun das Fraunhofer ICT, die Technologie auch in anderen Industriezweigen einzusetzen. Anfragen aus aller Welt liegen bereits vor. Die Beschichtung von Zahnimplantaten, synthetischen Knochen, Kathetern, Herzklappen, Lebensmittelverpackungen oder Spielzeug sind nur einige der in Zukunft möglichen Anwendungsbereiche.

Kontakt: Rieth GmbH, Schlachthofstr. 8, 74821 Mosbach
Telefon 0 62 61 / 92 70-0

bereinigung (das ist der Zusammenschluss der Grundeigentümer im Verfahrensgebiet) sowie Gemeinden und Bürger. Auskünfte hierüber geben die Stadt- und Gemeindeverwaltungen.

4.2 Bausparförderung

Eine sichere Finanzierung beginnt mit dem Vorsparen. Regelmäßig auf ein Bausparkonto eingezahlte Sparbeiträge sorgen für das nötige Eigenkapital – zusammen mit dem garantierten Anspruch auf das zinssichere und zinsgünstige Bauspardarlehen

- eine solide Basis für den Weg in die eigenen vier Wände. Dazu kommen folgende staatlichen Prämien und Zulagen:

- **Die Wohnungsbauprämie.**

Die staatliche Wohnungsbauprämie in Höhe von 8,8 % erhalten Alleinstehende aus maximal 512 EUR und Verheiratete aus maximal 1.024 EUR pro Jahr. Als Bausparer haben Sie Anspruch auf die staatliche Wohnungsbauprämie, wenn Ihr zu versteuerndes Einkommen 25.600 EUR bei Alleinstehenden und 51.200 EUR bei Verheirateten im Sparjahr nicht übersteigt. Ihr Bruttoeinkommen kann dabei weitaus höher

liegen. Auch eigene Kinder erhöhen diese Einkommensgrenzen.

- **Die Arbeitnehmer-Sparzulage**

Auf 470 EUR, die Sie auf einem Bausparvertrag vermögenswirksam anlegen, erhalten Sie 9 % staatliche Sparzulage. Oft wird dieser Betrag vom Arbeitgeber ganz oder teilweise zum Lohn oder Gehalt gezahlt. Damit Sie die staatliche Arbeitnehmer-Sparzulage erhalten, darf Ihr zu versteuerndes Einkommen 17.900 EUR bei Alleinstehenden bzw. 35.800 EUR bei Verheirateten im Sparjahr nicht übersteigen.

Bei uns bekommen Sie eine persönliche Baufinanzberatung ...



Baufinanzierung:

- Top-Konditionen
- Schnelle Finanzierungszusage
- Individuelle, maßgeschneiderte Finanzierung

BBBank-Filiale Mosbach
Hauptstraße 84 · 74821 Mosbach
Telefon (0 62 61) 92 73-0

... und ein kostenloses Girokonto obendrauf!



Kostenfreies Girokonto:

- Kostenlose Kontoführung
- Alle Buchungen frei
- Internet- und TelefonBanking plus Top-Service

Alles mit einer Bank. 

Tragwerksplanung

Für fachübergreifende Vorschläge zur Kosteneinsparung von Bauobjekten steht Ihnen unser Team zur Verfügung

74076 Heilbronn

Kreuzenstraße 98

Telefon 0 71 31/5 89 95-0

Telefax 0 71 31/5 89 95-99

74821 Mosbach/Baden

Alte Bergsteige 3 (Villa Hübner)

Telefon 0 62 61/9 25 00

Telefax 0 62 61/92 50 99

74219 Möckmühl

Ruchsener Straße 12

Telefon 0 62 98/12 05

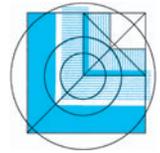
Telefax 0 62 98/55 53

E-Mail Info@Lichti-Laig.de

www.Lichti-Laig.de



Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. Lichti Dipl.-Ing. Laig GmbH



INGENIEURBÜRO FÄRBER & HOLLERBACH GmbH

Bauingenieurwesen für Hoch- und Tiefbau

74731 Walldürn

Keimstraße 19

Tel: 06282/92 10-0

Fax: 06281/92 10-20

E-Mail: info@ifh-gmbh.de

INTERNET: www.ifh-gmbh.de

STATIK

TIEFBAUPLANUNG

TRAGWERKSPLANUNG



Kist Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. Waldemar Kist

STATIK – TRAGWERKSPLANUNG – PRÜFSTATIK

• Beratender Ingenieur

BADGASSE 10, 74821 MOSBACH

• Prüf-Ingenieur für Baustatik

TEL. 06261/9369-12, FAX 9369-39

5. DAS BAUVORHABEN

5.1 Voraussetzungen und Pflichten

Genehmigungspflicht/ Kenntnisgabeverfahren

Grundsätzlich unterliegt die Errichtung (gleichbedeutend das Erstellen, Aufstellen, Anbringen, Einbauen, Einrichten, Instandhalten, Ändern, Nutzungsänderung) und der Abbruch (Beseitigen) baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen den baurechtlichen Vorschriften. Bevor man eine Baumaßnahme in Angriff nehmen möchte, sollte man bei der Baurechtsbehörde rückfragen, ob eine Genehmigungspflicht besteht, die Maßnahme nach dem Kenntnisgabeverfahren durchgeführt oder gar verfahrensfrei realisiert werden kann.

Bauvoranfrage

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die

zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Frage des Bauvorhabens erforderlich sind. In der Regel wird ein Lageplan im Maßstab 1:500, eine Baubeschreibung und eine Bauentwurfsskizze ausreichen. Diese Unterlagen müssen 3-fach beim Bürgermeisteramt eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstückes geklärt werden soll, ob das Baugrundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf. Der Bauvorbescheid gilt 3 Jahre. Für die Erteilung des Vorbescheides sind Verwaltungsgebühren zu entrichten.

Planverfasser

Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Planverfasser müssen, von wenigen Ausnahmen abgesehen, Architekten und Ingenieure herangezogen werden, die aufgrund des Architektengesetzes bzw. des Ingenieurgesetzes dazu berechtigt sind. Es empfiehlt sich für die Bauherren dringend, sich die Planvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen zu lassen.

Grundlage für jeden Vorentwurf und jeden Bauplan ...

.... ist der Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte für die Anfertigung eines Lageplans. Entweder können Sie oder Ihr Architekt diesen Auszug beim Fachdienst Vermessung des Landratsamtes formlos, aber schriftlich anfordern. Der Kartenauszug kann als Papiauszug oder in digitaler Form erstellt werden. Im DIN A4 Format kostet ein Auszug 30.- € (Stand Juli 2007). Die Bearbeitung erfolgt meist noch am Eingangstag.

5.2 Bauvorhaben nach Kenntnisgabeverfahren / Genehmigungsverfahren

Alle für die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnisgabeverfahrens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) und Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind bei der Gemeinde einzureichen. Sehr wichtig für eine zügige Bearbeitung im Kenntnisgabe- und Baugenehmigungsverfahren ist die Vollständigkeit der Unterlagen. Müssen erst einzelne Angaben und Pläne nachgefordert

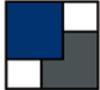
Ihre Partner in der Planung

Roman Seehrich
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Am Hohen Baum 25 Fon 06263 4299982
74862 Binau Fax 06263 4299983

info@home-21.de

www.home-21.de

	Dipl.- Ing. (FH) Jürgen Ebert
	EBERT Architekten
Finanzierung Planung Bauleitung SIGE Brandschutzpläne CAD- Animation Energieberatung	74821 Mosbach- Lohrbach Mühle 5 Fon: 06261-16911 Fax: 06261-18851 e-mail: Ebert.Architekten@t-online.de

werden, so kommt es leicht zu einer Verzögerung von mehreren Wochen.

Kenntnisgabeverfahren

Im Kenntnisgabeverfahren hat der Bauherr als Bauvorlagen in mindestens zweifacher Ausfertigung einzureichen:

1. den von einem Sachverständigen erstellen Lageplan (schriftlicher und zeichnerischer Teil) im Maßstab 1:500
2. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100
3. die Darstellungen der Grundstücksentwässerung
4. die Erklärung zum Standsicherheitsnachweis

5. die Bestätigung des Planverfassers und des Lageplanfertigers
6. die Bestätigung des Bauherren, dass er die Bauherrschaft für das Vorhaben übernommen und einen geeigneten Bauleiter bestellt hat.

Die Bauvorlagen sind vom Planverfasser zu unterschreiben. Innerhalb von fünf Arbeitstagen hat die Gemeinde dem Bauherrn den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen schriftlich zu bestätigen, es sei denn, es wird festgestellt, dass

- die Bauvorlagen unvollständig sind,
- die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist,

- eine hindernde Baulast besteht oder
- das Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 Baugesetzbuch, in einem förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich im Sinne des § 165 Baugesetzbuch oder in einem förmlich festgelegten Gebiet nach § 172 Baugesetzbuch liegt und die hierfür erforderlichen Genehmigungen nicht beantragt worden sind.

Innerhalb der fünf Arbeitstagefrist sind die Angrenzer über das Bauvorhaben zu unterrichten. Bedenken können innerhalb von zwei Wochen vorgebracht werden. Die Angrenzer werden über das Ergebnis der Prüfung ihrer Bedenken unterrichtet.

ENTWURF	PLANUNG	BAULEITUNG
<p>ARCHITEKTENBÜRO</p> <h1>H A B E R K O R N</h1> <p>DIPL.-ING. (FH) AM STEIGENECK 1 FON 06261 62913</p> <p>FREIER ARCHITEKT VDA 74847 OBRIGHEIM FAX 06261 64235</p>		



Ihr kompetenter Partner in allen Bauangelegenheiten

www.atm-mueller.de

Energiesparendes und ökologisches Bauen + Renovieren
Energieberatung - Energiepass

andrea + thomas müller
freie architekten – dipl.-ing.

tel. 0 62 62 / 38 31 – fax 38 83
hauptstr. 68 – 74858 aglasterhausen

PLANUNGSBÜRO BOSAN GmbH

Dörresbrunnen 20, 74731 Waldürn
Tel.: 0 62 82 / 92 49-0
Fax: 0 62 82 / 92 49 50
E-Mail: bernd-bosan@t-online.de
www.bernd-bosan.de

• **Planung** • **Bauleitung** • **Gutachten**
• **Ausführung** • **Sanierungen**

wolfram

architekten

Am Großen Roth 4
74722 Buchen

Telefon: 06281.3755
Telefax: 06281.3757

www.wolfram-architekten.de
info@wolfram-architekten.de

Mit der Ausführung des Vorhabens darf begonnen werden,

- wenn die Angrenzer schriftlich zugestimmt haben, zwei Wochen
- bei sonstigen Vorhaben einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen.

Dies gilt nicht, wenn der Baubeginn untersagt wurde, oder Maßnahmen vorgesehen sind, die Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen erforderlich machen. Mit diesen Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Antrag genehmigt wurde.

Genehmigungsverfahren

Im Genehmigungsverfahren ist mit den Bauvorlagen der schriftliche Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag) einzureichen.

Als Bauvorlagen sind mindestens in dreifacher Ausfertigung einzureichen:

1. Lageplan (schriftlicher und zeichnerischer Teil) im Maßstab 1:500
2. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100
3. Baubeschreibung,
4. Darstellung der Grundstücksentwässerung,
5. bautechnische Nachweise oder die Erklärung zum Standsicherheitsnachweis,

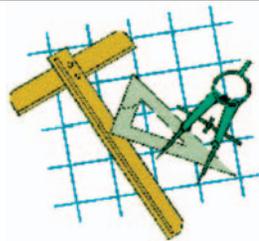
6. nach Maßgabe des § 42 Landesbauordnung die Benennung eines Bauleiters mit dessen Name, Anschrift und Unterschrift.

Die Bauunterlagen Ziffer 4-6 mit Ausnahme der Erklärung zum Standsicherheitsnachweis können nachgereicht werden, müssen der Baurechtsbehörde jedoch vor Baubeginn vorliegen. Ziffer 4 und 5 sind so rechtzeitig vorzulegen, dass sie noch vor Baubeginn geprüft werden können. Einzelheiten über Inhalte der Bauvorlagen enthält die Verfahrensordnung zur Landesbauordnung; die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baurechtsbehörde geben Ihnen gerne detaillierte Auskunft. Die Baurechtsbehörde hat die eingereichten Un-

Gustav und Ulrich Rumstadt Dipl.-Ing. Freie Architekten

Neckarhölde 20 · 69412 Eberbach
Tel.: 0 62 71 / 35 75

**Neubau • Umbau • Sanierung • Denkmalschutz
Innenraumgestaltung • Entwurf • Planung
Bauleitung • SiGeKo**



Architekturbüro

Gertraude Ringwald-Lieber
Dipl.-Ing. Freie Architektin

- Wohnhäuser
- Industriebau
- Innenausbau

Dölchenstraße 17, 74855 Haßmersheim
Telefon: 0 62 66 / 4 84, Telefax: 0 62 66 / 4 48

Am liebsten das Beste.

SieMatic

Thomas Küchen Faszination durch Gestaltung

Steige 7
Mosbach Diedesheim
Tel.: 0 62 61 - 670 445

DAS KÜCHENATELIER

PERFEKTION IN KONZEPTION UND REALISATION



www.thomaskuechen.de

Link Architekten

74731 Walldürn · Ringstr. 7
Telefon 0 62 82 . 92 22- 0
Telefax 0 62 82 . 92 22-50

Planung & Bauleitung

info@link-architekten.de
www.link-architekten.de

terlagen innerhalb von zehn Arbeitstagen auf Vollständigkeit zu prüfen. Sobald die Unterlagen vollständig sind, hat die Baurechtsbehörde den Eingang zu bestätigen und den voraussichtlichen Entscheidungszeitpunkt mitzuteilen.

Der Beginn der Fristen hängt maßgebend davon ab, wie viele Behörden zum Bauvorhaben gehört werden müssen und in wie vielfacher Ausferti-

gung die Bauvorlagen eingereicht wurden. Je mehr Unterlagen vorliegen, desto mehr Stellen können gleichzeitig angehört werden. Dadurch verringert sich die Anhörungsfrist und zugleich das Entscheidungsverfahren.

Die Baurechtsbehörde hat über den Bauantrag zu entscheiden

– bei Wohngebäuden, zugehörigen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der Bau-

nutzungsverordnung innerhalb eines Monats, – bei sonstigen Vorhaben innerhalb von zwei Monaten.

Diese Frist beginnt, sobald die vollständigen Bauvorlagen und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen. Im Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob Ihr Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen (nicht den privatrechtlichen) Vorschriften entspricht. Ist dies der Fall, so besteht ein Rechtsanspruch auf die Baugenehmigung. Die Bearbeitungsdauer des Bauantrages ist meist unterschiedlich. Sie hängt wesentlich davon ab, ob die rechtliche und technische Überprüfung größere Probleme aufwirft. Das kann insbesondere der Fall sein, wenn z. B.:

- zwingende baurechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Behörde ist meist bestrebt, eine Ablehnung zu vermeiden und wird dem Bauherrn eine Umplanung empfehlen,
- eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist,
- zusätzliche Fachbehörden einzuschalten sind,
- sich Schwierigkeiten mit dem Grenzverlauf ergeben,
- denkmalschützerische Belange zu berücksichtigen sind.



Anbau Burghardt-Gymnasium in Buchen

Bauen Sie in Seckach



Die Gemeinde Seckach (rd. 4.400 Einwohner) liegt mit ihren drei Ortsteilen verkehrsgünstig an der S-Bahn Rhein-Neckar. Sie können mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus allen drei Ortsteilen sämtliche größere Städte der näheren und weiteren Umgebung sowie alle weiterführenden Schulstandorte

im Landkreis erreichen. Es gibt jede Menge Freizeitmöglichkeiten, die Sie in Vereinen erleben können, wie Fußball, Tennis, Volleyball, Kegeln, Schießen, Angeln, Radfahren und vieles mehr. Daneben besitzt Seckach noch ein Hallenbad mit Sauna, Dampfbad und Solarium.

Die Gemeinde Seckach kann in allen Ortsteilen Baugebiete zum Verkauf anbieten. Die Bauplätze haben eine Größe zwischen ca. 500 m² und ca. 800 m² und kosten je nach Baugebiet zwischen 60,00 €/m² und 70,00 €/m². Daneben besteht auch die Möglichkeit, innerörtliche Baulücken zu schließen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann kontaktieren Sie uns bitte unter folgender Adresse: Bürgermeisteramt Seckach, Bahnhofstraße 30, 74743 Seckach, Tel.: 06292/9201-0, Fax: 9201-22 oder unter www.Seckach.de





Staatlich anerkannter Luftkurort (5.000 EW) inmitten des Naturparks Neckartal-Odenwald. Mitglied im UNESCO-GEOPARK
Hervorragende Infrastruktur – Reges Vereinsleben – Gepflegte Gastronomie - Hoher Erholungs- und Freizeitwert

Familienfreundlich – Naturnah – Liebenswert

Attraktive Bauplätze zu verkaufen !!!

Gemeinde Waldbrunn
Alte Marktstraße 4
69429 Waldbrunn

Tel. 06274 / 9300 Fax 930230
rathaus@waldbrunn-odenwald.de
www.waldbrunn-odenwald.de

Suchen Sie einen Bauplatz in einer zentral gelegenen Gemeinde mit einer hervorragenden Infrastruktur, sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und einem hohen Freizeit- und Erholungswert?

In der kinder- und familienfreundlichen Mittelpunktsgemeinde Aglasterhausen können Sie sich diesen Wunsch erfüllen. Das Neubaugebiet "Schneidersberg II" liegt in landschaftlich herrlicher südorientierter Lage. Die beiden Kindergärten im Ort, die Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule und das Familien- und Freizeitbad sind über kurze Wege zu erreichen. In unserem kommunalen Kindergarten verfügen wir über zusätzliche Betreuungsangebote für Kinder unter drei Jahren. Einen besonderen Stellenwert hat die Bahnstrecke in Aglasterhausen, die elektrifiziert und für den Betrieb der S-Bahn ausgebaut wird.

Nähere Informationen erhalten Sie unter **06262 / 9200-14** bei der Gemeinde Aglasterhausen.



AGLASTERHAUSEN



Gemeinde Limbach

Bauplätze in Limbach sind

- voll erschlossen
- waldnah
- liegen in einem anerkannten Erholungsort und
- sind bei einem Preis von **55,--€/m²** unschlagbar günstig

Weitere günstige Bauplätze (zwischen 45,-- und 50,-- € je m²) finden Sie in allen Ortsteilen der Gemeinde Limbach

Profitieren Sie auch von unserer Kinder-Ermäßigung!

Nähere Informationen erhalten Sie im Bürgermeisteramt Limbach
Muckentaler Straße 9 · 74838 Limbach
Internet: www.limbach.de

Ansprechpartnerin: Birgit Guckenhan
Tel.: 06287/9200-14 · Fax: 06287/9200-28
Mail: birgit.guckenhan@Limbach.de

Beginnen Sie aber keinesfalls mit dem Bau vor Erhalt der Baugenehmigung. Ein solcher Verstoß zieht viel Ärger und ein Bußgeld nach sich.

In dringenden Fällen kann eine Teilbaugenehmigung beantragt werden, etwa für vorzeitigen Beginn mit den Erdarbeiten oder sogar fürs Kellergeschoss. Auch sollten Sie später nicht von den genehmigten Plänen abweichen. Hier wäre die kostenpflichtige Baueinstellung und ebenfalls ein Bußgeldverfahren die Folge.

Sollte sich während des Baus die Notwendigkeit einer Änderung ergeben, so wenden Sie sich an die Baurechtsbehörde. Dort wird man Ihnen mitteilen, ob die Änderung genehmigungspflichtig ist und somit evtl. ein Tekturplan (zusätzlicher Antrag mit Planausschnitt für den von der Änderung betroffenen Bereich) notwendig ist.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde oder wenn sie drei Jahre unterbrochen worden ist. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu drei Jahren verlängert werden. Die Verlängerung einer einmal erloschenen Baugenehmigung ist nicht möglich. In diesem Fall muss ein neuer Bauantrag gestellt werden.

Die Verlängerung einer Baugenehmigung ist ebenfalls gebührenpflichtig.

Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung werden nach der Gebührenverordnung des Landkreises festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Bausumme, die ggf. unabhängig von den Anga-

ben des Bauherrn errechnet wird (gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung eines Bauantrages).

Die Gebühr beträgt im Regelfall 5 Promille der Baukosten (Stand 2007). Im Kenntnissgabeverfahren fallen Gebühren an für die Beratungsgespräche, die Sie evtl. zusammen mit Ihrem Planverfasser bei der Baurechtsbehörde führen und bei der Gemeinde zahlen Sie für die Bestätigung der Vollständigkeit der Bauunterlagen.

Vordrucke

Auf der Homepage des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg finden Sie unter www.wm.baden-wuerttemberg.de die jeweiligen Vordrucke (Kenntnissgabe- oder Baugenehmigungsverfahren). Geben Sie einfach in der dortigen Suchmaske den Begriff „Vordrucke“ ein und klicken Sie dann auf „Baugenehmigungsverfahren“. In dem grauen Kasten auf der rechten Seite finden Sie dann Verweise zu den speziellen Vordrucken (hier auch zum Kenntnissgabeverfahren).



Erweiterung des Kreisaltersheimes in Hüffenhardt



Baugebiet „Leimengrube“ in Waldbrunn-Waldkatzenbach



Gemeinde Hardheim



Bezahlbare Bauflächen für Wohnen

Am nördlichen Ortsrand von Hardheim stehen im **Neubaugebiet** „**Trieb/Hostienäcker**“ Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung zur Verfügung. Die sonnige Lage garantiert eine hohe Wohnqualität. Auch in den Ortsteilen Bretzingen, Erfeld und Schweinberg können Bauplätze angeboten werden.

Die Infrastruktur in Hardheim ist mit dem Krankenhaus, Grund- und Hauptschule, Realschule, Kindergärten, Hort, Sportanlagen und Sporthalle, Musikschule, Museum, den zahlreichen Freizeiteinrichtungen, dem aktiven Vereinsleben und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.



... und Gewerbe



Hardheim ist Mitglied im

- ✓ Naturpark Neckartal-Odenwald
- ✓ UNESCO-Geopark

Gewerbegebiet Tieferweg/Theobaldsgraben

- ✓ direkt an der B 27
- ✓ verschiedene Grundstücksgrößen
- ✓ günstiges Bauland
- ✓ sofort verfügbar

Der richtige Standort für Ihre Ansiedlung!

Die Preise im Einzelnen

Wohnbauflächen, voll erschlossen, gibt es zum Quadratmeterpreis von 40,- bis 60,- €.

Voll erschlossene Gewerbegrundstücke können zu einem Preis von 18,- € pro Quadratmeter erworben werden.

Informationen:

Gemeinde Hardheim
Schlossplatz 6, 74736 Hardheim
E-Mail: rathaus@hardheim.de
Internet: www.hardheim.de
Telefon: 0 62 83 / 58-0



6. WER MACHT ... UND WAS KOSTET?

6.1 Der Immobilienmakler

Der Immobilienmakler vermittelt Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gebäude zwischen Käufern und Verkäufern. Er bietet Immobilien an, die zum Verkauf stehen und sucht für Interessenten geeignete Objekte. Eine Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zustande kommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler.

6.2 Der Planverfasser

Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Planverfasser. Er kann den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf beraten und ihn von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung fachkundig begleiten.

Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Planverfasser dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen. Er bedient sich erforderlichenfalls auch der Mithilfe beratender Ingenieure. Diese sind in der Regel als sogenannte Sachverständige im Bereich der Baufachplanung tätig und übernehmen die Verantwortung für die von ihnen erstellten Fachplanungen. Als Beispiele solcher Fachplanungen sollen genannt sein: der Lageplan, die Tragwerks-

planung, die Prüfung der bautechnischen Nachweise, der Brandschutz, der Immissionsschutz.

Für die Errichtung von Gebäuden, die der Baugenehmigung, oder der Kenntnisausgabe bedürfen, darf als Planverfasser für die Bauvorlagen nur bestellt werden, wer

- die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,
- in die von der Ingenieurkammer Baden-Württemberg geführte Liste der Planverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen ist.

Die Namen der bei der Architektenkammer Baden-Württemberg eingetragenen Architekten sind in einer Liste geführt. Darin sind auch die im Neckar-Odenwald-Kreis ansässigen Planverfasser enthalten. Die Anschrift der Architektenkammer lautet:

Architektenkammer
Baden-Württemberg
Danneckerstraße 54
70182 Stuttgart

und der

Kammergruppe Neckar-Odenwald-Kreis
Kammergruppenvorsitzender
Horst Keller Dipl.-Ing. (FH)
Alte Bergsteige 17
74821 Mosbach
Tel.: 0 62 61/9315-0

Die Liste der Planverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen, in der auch die Namen der im Neckar-Odenwald-Kreis ansässigen Bauvorlageberechtigten enthalten sind, führt die Ingenieurkammer Baden-Württemberg.

Die Anschrift der Ingenieurkammer lautet:

Ingenieurkammer
Baden-Württemberg
Zellerstraße 26
70180 Stuttgart (Süd)
Tel.: 07 11/6 49 71-0

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Planverfasser erst einmal die Vorstellungen und Wünsche des Bauherrn erfahren, sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen kennen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Planverfasser erbringen kann. Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist dann getan, wenn der Planverfasser alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Entsorgungsmöglichkeiten, Denkmalschutz usw.) anschließt.

In der nächsten Phase fertigt der Planverfasser die ersten Skizzen an. In ihnen werden die geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung dargestellt. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenbaus gemacht haben, kann der Planverfasser eine Kostenschätzung erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Vertrages gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Planverfasser in die Entwicklungsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne werden im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden dann zusammen mit dem Bauantrag und den sonstigen Unterlagen über das Bürgermeisteramt der Baurechtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt bzw. im Rahmen des Kenntnisaufgabeverfahrens zur Prüfung der Vollständigkeit eingereicht. Sobald der Bauantrag genehmigt und die Baufrei-gabe erteilt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden (siehe hierzu auch Kapitel 5).

6.3 Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsreife Bausparverträge in entsprechender Höhe oder Sie nehmen einen Kredit bei einer Bank auf.



Bild: LUKOS-Luftbildservice

Luftbild des Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes „RIO“ in Osterburken

Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation einen Hypothekenkredit ersten Ranges. Das bedeutet, dass dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muss.

Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietung des Objekts gewährt werden. Am sichersten ist die Finanzierung, wenn Sie genügend Eigenkapital besitzen.

6.4 Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 311 b Abs. 1 S. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag erworben werden.

Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muss den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig.

Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherungstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

6.5 Der Handwerker (Was ist VOB?)

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu.

Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z. B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen.

Schwarzarbeit

Wenn Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen.

Schließlich droht ihm noch eine hohe Geldbuße wenn nachgewiesen werden kann, dass er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft hat.

Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.



Bebauungsplangebiet „Sigmundgut“ in Waldbrunn-Oberdielbach

7. DIE BAUAUSFÜHRUNG

7.1 Rechte und Pflichten des Bauherrn

Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen.

Mit der Ausführung genehmigungspflichtiger Vorhaben darf erst begonnen werden, wenn der Baufreigabebeschein („Roter Punkt“) erteilt ist.

Dieser ist zu erteilen, wenn die in der Baugenehmigung für den Baubeginn enthaltenen Auflagen und Bedingungen (als Nebenbestimmungen und

 **KIRCHGESSNER** GmbH & Co. KG
Haus- Wärmetechnik

Innovative Heiztechnik

M O S B A C H
0 62 61 /9 24 30

kirchgessner@t-online.de



**HL ENERGIE**
GMBH & Co. KG

**ENERGIE
DURCH
ERDWÄRME**

HL Energie GmbH & Co. KG
Hauptstraße 45 - 74867 Neunkirchen
Tel. 0 62 62/92 57 23 - Fax 92 57 26
www.HLEnergie.com

Hinweise bezeichnet) erfüllt sind. Wird eine Baugenehmigung ohne Auflagen und Bedingungen erteilt, wird gleichzeitig auch der Baufreigabeschein ausgestellt.

Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muss hierfür eine Sondererlaubnis beim Bauamt der Stadt oder der Gemeinde eingeholt werden.

7.2 Energiesparende Baumaßnahmen – Wärmeschutz und Energieausweis für Gebäude

Wärmeschutz

Maßnahmen für den Wärmeschutz dienen einmal dazu, für Menschen, die sich in Gebäuden aufhal-

ten, ein behagliches Klima zu schaffen und sie vor Gesundheitsschäden zu bewahren. Zum anderen haben sie aber auch die Aufgabe, die Bauteile vor klimabedingten Feuchteschäden (z.B. Frostschäden, Schimmelbildung) zu schützen.

Ausreichender Wärmeschutz war bei den früher üblichen Bauarten in aller Regel durch die Dicke der Bauteile gewährleistet und deshalb in den älteren baurechtlichen Regelungen nicht besonders erwähnt. Er hat erheblich an Bedeutung gewonnen, seit sich Wanddicken usw. nach Möglichkeit auf das statisch erforderliche Maß beschränken und seit große Fensterflächen an die Stelle von besser wärmedämmenden Wänden treten. Die entsprechenden Anforderungen an den Wärmeschutz werden in § 14 Abs. 2 Landesbauordnung nur in allgemein gehaltener Form gestellt. Konkret festgelegt sind sie in der Norm DIN 4108 – Wärmeschutz im Hochbau. Danach umfasst der Wärmeschutz alle Maßnahmen zur Verringerung der Wärmeübertragung durch die Umfassungsflä-

chen eines Gebäudes und durch die Trennflächen von Räumen unterschiedlicher Temperaturen. Die durch die Norm DIN 4108 konkretisierten Anforderungen des § 14 Abs. 2 Landesbauordnung sind lediglich Mindestanforderungen für den Wärmeschutz, wie dies generell bei bauordnungsrechtlichen Anforderungen der Fall ist.

Über diese Gewährleistung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen hinaus erfüllt der Wärmeschutz eine weitere wichtige Aufgabe, nämlich die der Energieeinsparung. Rechtsgrundlage dafür ist das Energieeinsparungsgesetz. Ziel des Gesetzes ist es, durch eine verbesserte Wärmedämmung grundsätzlich in Neubauten und durch Modernisierung und sachgerechte Wartung Heizungs- und Lüftungstechnischer Anlagen den Verbrauch von Heizenergie zu reduzieren.

Für zu errichtende Gebäude mit normalen Innentemperaturen (Gebäude, die nach ihrem Verwendungszweck auf eine Innentemperatur von 19 °C

Zahnradnik



BP Schmierstoff-Partner

Heizöle · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Tankreinigung

☎ 0 62 61 · **40 04**
Mosbach

www.zahnradnik.com

☎ 0 60 68 · **13 10**
Beerfelden

und mehr und jährlich mehr als vier Monate beheizt werden) oder für Gebäude mit niedrigen Innentemperaturen (Gebäude, die nach ihrem Verwendungszweck auf eine Innentemperatur von mehr als 12 ° C und weniger als 19 ° C und jährlich mehr als vier Monate beheizt werden) sind die wesentlichen Ergebnisse der rechnerischen Nachweise in einem Energiebedarfsausweis zusammenzustellen, der als Wärmeschutznachweis gilt.

Neuerungen in der Energieeinsparverordnung

Die Bundesregierung hat am 27. Juni 2007 die neue Energieeinsparverordnung verabschiedet und dabei den vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen zur Novelle der Energieeinsparverordnung zugestimmt. Für das Inkrafttreten bedarf es noch der Verkündung im Bundesgesetzblatt. Die Verordnung tritt am ersten Tag des dritten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft (vgl. im Herbst 2007).

Mit dieser Novelle der Energieeinsparverordnung wird die europäische Gebäude-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt. Wesentliches Element ist

die Einführung des Energieausweises auch für den Gebäudebestand.

Kauf- und Mietinteressenten müssen zukünftig über die energetische Qualität des Gebäudes vom Eigentümer oder Vermieter anhand des Energieausweises und der ihn begleitenden Modernisierungsempfehlungen informiert werden. Die Modernisierungsempfehlungen enthalten konkrete Hinweise zur kostengünstigen Verbesserung der energetischen Qualität des Gebäudes. Damit wird der Energieausweis zu einem Marktinstrument.

Darüber hinaus werden zukünftig auch Anforderungen an die Beleuchtung, Lüftung und Kühlung von Nichtwohngebäuden gestellt. Für Heizungs- und Klimaanlageanlagen sind regelmäßige Inspektionen vorgesehen.

7.3 Preiswert bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirkli-

chen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen.

Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten.

Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherren ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

- 1.) So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft



Senken Sie Ihren Energieverbrauch!

Energieberatung
IR-Thermografie
Blower-Door
Leckageortung
Bau-Controlling

GEMO
Gebäude- und Energieberatung
Neckar-Odenwald GmbH

Alte Bergsteige 4
74821 Mosbach
www.gemo-mosbach.de

Tel.: 0 62 61 / 91 63 -92
Fax: 0 62 61 / 91 63 -96



MESS-WÄRME-ODENWALD
Heizkostenabrechnung von
Wärme-Wasser-Hausnebenkosten

Inh.: Doris Becker, 74838 Limbach, Höhenweg 24
Tel.: 0 62 87/14 14, Fax: 0 62 87/46 24
E-Mail: info@messwaermedenwald.de, www.heizkostenabrechnung-becker.de

■ Informieren kostet nichts! ■

nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltskosten zu sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung lässt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.

- 2.) Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.
- 3.) Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.

- 4.) Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.
- 5.) Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.
- 6.) Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu aller erst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden - zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein

Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, dass Sie im nachhinein keine Keller mehr bauen können.

- 7.) Baustoffe „horten“. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte z. B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.
- 8.) Eigenleistungen einbringen. Die gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden sind.

7.4 Wie sichere ich mein Eigenheim?

Wer viel Zeit und Geld investiert hat, um sein Eigenheim zu verwirklichen, möchte nicht dass dieses zerstört wird. Schon mit wenig Aufwand


Geiger

Ortungstechnik

74706 Osterburken, Waldstraße 15
Tel. 0 62 95/9 51 10, Fax 0 62 95/9 51 20

- Feuchtigkeitsmessung
- Infrarot-Thermografie
- Kanalinspektion DN40 - DN250
- Lecksuche
- Leitungssuche
- Wasserschaden-Service

Johmann

HEIZUNG
SANITÄR

74838 Limbach
Friedhofweg 11
Tel.: 06287/200
Fax: 06287/677
info@johmanngmbh.de

lässt sich das Haus oder die Wohnung vor unliebsamen Überraschungen schützen. Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Immobilie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

Licht am und im Haus

Bewegungsmelder erhellen Ihr Haus. Außenbeleuchtungen lassen sich preisgünstig installieren und sparen Strom, da sie nur bei Notwendigkeit Licht spenden. Es sollten allerdings Halogenstrahler mit mindestens 500 Watt Lichtleistung außer-

halb des Handbereichs (mind. 3 Meter Höhe) angebracht werden. Allerdings lösen auch Haustiere oder sich bewegende Äste die Beleuchtung aus. Zeitschaltuhren steuern Lampen im Haus während Ihrer Abwesenheit. Vor Licht scheut der eine oder andere Einbrecher bereits zurück.



Dienstleistungszentrum in Schwarzach

Wir informieren Sie!

Ökologisches Heizen und Solartechnik

Wasser · Heizung · Solar

**W. ZEMKE
HAUSTECHNIK**



LIMESSTRASSE 34 · 74706 OSTERBURKEN

TEL. 06291-64030 · FAX: 06291-640333

Internet: www.zemke-haustechnik.de · e-mail: zemke.haustechnik@t-online.de

S. E. H.

Sonnenenergie Elektroservice Handel

Hartmut Braun

Am Henschelberg 5a
74858 Aglasterhausen

Fon: 0 62 62 / 91 55 71

Fax: 0 62 62 / 91 55 72

mobil: 0177 / 554 62 91

E-Mail: [sonnenenergie-s.e.h.](mailto:sonnenenergie-s.e.h.t-online.de)

t-online.de

Fenster/ Lichtschächte

Einbruchhemmende Fenster erschweren es dem Einbrecher ins Haus einzudringen. Deshalb sollten im Erdgeschoss Fenster und Terrassentüren der Widerstandsklasse 2 gem. DIN ENV 1627-1630 eingebaut werden. Fenster der Widerstandsklasse 1 sind in der Regel für die Obergeschosse ausreichend. Nach DIN 18106 geprüfte und einbruchhemmende Lichtschachtroste der Widerstandsklasse 2 oder 3 bieten einen Schutz vor einem unerwünschten Besuch. Die Roste sollten auf jeden Fall mit 2 Absicherungen versehen sein. Bei Kunststofflichtschächten ist zur Absicherung eine Sicherungskette zu verwenden.

Rollläden und Fenster

Bauen Sie nur geprüfte einbruchhemmende Rollläden nach DIN ENV 1627 Widerstandsklasse 2 oder 3 mit Prüfzeugnis und Montageprotokoll in den unteren Geschossen ein.

Ausreichenden Widerstand bieten nur Rollläden aus Stahl, Aluminium oder Holz. Sie sind gegen das Hochschieben zu sichern und bieten in fest verankerten Führungsschienen aus stabilem Material und einer Tiefe von mindestens 30 mm eine hohe Sicherheit. Klappläden können über Stangen- oder Schubriegel gegen das Aushebeln gesichert werden.

Türen

Beim Einbau der Haus- und Nebentüren sollte drauf geachtet werden, dass ein einbruchhemmendes Türelement geprüft nach DIN ENV 1627 mind. der Widerstandsklasse 2 eingebaut wird.

Gitter

Mindestens 18 mm Durchmesser müssen die Gitterstäbe haben, sollen sie gegen mögliche Einbrecher Schutz bieten. So lassen sich beispielsweise Gästetoiletten, bei denen ein Fenster gekippt sein soll, wirksam schützen. Eingemauerte Gitter bieten die gewünschte Sicherheit. Bei nachträglich



Luftbild des Baugebietes „Mittel“ in Mosbach



- Sanitär
- Heizung
- Bad/Wellness
- Blechnerei
- Kundendienst
- Solaranlagen
- Pelletsanlagen
- Scheitholzessel
- Wärmepumpen

Neue Straße 21, 69427 Mudau-Schloßau

Telefon: 0 62 84 / 3 50

E-Mail: Haustechnik@Piksa-GmbH.de

Internet: www.Piksa-GmbH.de

angeschraubten Gittern müssen die Schrauben gegen das Lösen gesichert werden.

Schlösser

DIN-geprüfte abschließbare Fenstergriffe im ganzen Haus und Kippsicherungen erlauben es Fenster nachts geöffnet zu lassen. Die Eingangstür und Nebentüren müssen nach DIN 18251 geprüfte Einsteckschlösser mit einem nach DIN 18252 geprüften Profilzylinder mit Bohr- und Ziehschutz der Klassen 21BZ, 31BZ, 42 BZ, 71BZ 82 BZ besitzen.

Alarmanlagen

Sie sind der teuerste Schutz vor Einbrechern. Wirksame Anlagen kosten mehrere tausend Euro und sind meist so sensibel, dass es hin und wieder zu Fehlalarmen kommt. Billige Lösungen sind für Einbrecher kein Hindernis.

Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses

Nur wenn alle Schwachstellen ausgemerzt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied. Für weitere Informationen oder eine kostenlose si-

cherungstechnische Beratung vor Ort, auch schon vor Baubeginn, steht Ihnen Rüdiger Bäuerlein von der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Mosbach, Tel. 06261/809-107, zur Verfügung.

Brandschutz (Rauchmelder)

Rauchmelder sind batteriebetriebene Geräte, die unabhängig von der zentralen Stromversorgung funktionieren und auch bei einem Kurzschluss funktionsfähig sind. Sie erkennen die Rauchpartikel und warnen durch einen schrillen Signalton. Rauchmelder sollten entweder zentral in jedem Raum und im Flur oder am Treppenaufgang in-

FÜRST GMBH **Parkett**
Bodenbeläge
Adalbert-Stifter-Weg 10
74821 Mosbach
Tel. 0 62 61 / 93 40 0
Fax 0 62 61 / 93 40 50 **Estriche**

 **ODENWALD-BAUELEMENTE**
Christoph Neumann
Dipl.-Ing. für Holztechnik (BA)
Im Österling 27 · 74862 Binau (Mosbach)
Telefon/Fax 0 62 63/91 78 · Mobil 01 71/3 50 85 96
■ Kiptore, Flügeltore ■ Sektionaltore in Holz, Alu, Stahl
■ Rolltore, Deckenlauftore ■ Hoftore
■ Rundlauftore in Alu, Holz, Stahl ■ Bauelemente

Suchen Sie sich Ihre Mitbewohner selbst aus!

 **Volker Hotel**

Fenster • Verglasungen • Haustüren • Insektenschutzgitter • Wintergärten

Buchweg 7 • 74864 Fahrenbach-Robern • Fon: 0 62 67 - 92 90 33 • Fax: 0 62 67 - 92 90 34

stalliert werden, da hier mehrere Räume zusammenlaufen. Beim Kauf eines Rauchmelders ist darauf zu achten, dass die Geräte nicht nur das GS-Zeichen, sondern auch das VdS-Prüfsiegel tragen. Diese Zeichen bürgen für Qualität und somit für Sicherheit.

7.5 Wohnraum lebendig gestalten

Die Inneneinrichtung ist so etwas wie Ihre ganz persönliche Visitenkarte. Sie zeigen damit Ihre Individualität, bekennen Farbe – bewusst oder unbewusst. Die Räume eines Hauses sollten

so gestaltet werden, dass sie Gesundheit, Leistungsfähigkeit und Wohlbefinden fördern. Für die Inneneinrichtung sollten Sie sich Zeit nehmen und schon früh mit der Planung beginnen. Der Entwurfplan ist eine gute Basis, um einen Einrichtungsplan zu erstellen. Für die Erstellung eines Einrichtungsplanes ist ein Maßstab von 1:20 oder 1:25 am günstigsten – hier können die Details anschaulich dargestellt und beurteilt werden.

Essplatz und Esszimmer

Im Esszimmer trifft sich die ganze Familie. Dort findet ein wichtiger Teil der Kommunikation statt.

Darum sollten Lage und Ausstattung passen. Der Essplatz sollte unmittelbar von der Küche aus erreichbar sein.

Küche: Der Bauch des Hauses

Für die Küchenplanung ist eine genaue Detailplanung mit Geräteausstattung notwendig. Schließlich werden in dieser Phase bereits Wasser- und Abwasserführung und die Stromversorgung festgelegt. Bei der Küchenplanung geht es vor allem um Themen wie die zweckmäßige Größe und Form der Küche, die Elektro- und Wasserinstallationen und die technische Ausstattung. Grundsätzlich

1a Fenster - Türen - Wintergärten

Fenster-Innovation



TOP-WING

- > **geniale Technik**
- > **tolles Design**
- > **preisgünstig**

Sicher ist Sicher

Da haben Einbrecher keine Chance



Haustüren

Qualität aus Meisterhand
Eigene Herstellung



Wintergärten
ab Werk

Kneippstraße 5a
69429 Waldbrunn-Schollbrunn
Telefon: 0 62 74 / 92 08 0
Telefax: 0 62 74 / 92 08 30
www.fenestra-fenster.de



SCHÖNES AUS METALL

PETER VOGEL

**STAHLBAU
METALLBAU
SCHLOSSEREI**

VORDÄCHER

**TREPPEN/
GELÄNDER**

TORE•TÜREN

**EINBRUCH-
SICHERUNGEN**



EDELSTAHL-BALKONGELÄNDER
PFLEGELEICHT•WERTBESTÄNDIG•SCHÖN
VERSCHÖNT UND MODERNISIERT IHR HEIM

Alte Neckarelzer Straße 3/3
74821 Mosbach
Tel.: 06261/2219
Fax: 06261/14684



Planungsbüro Buchen
Innenraumgestaltung, Visualisierungen



Zum kleinen Roth 13, 74722 Buchen
Tel: 06281/55 61 61, Fax: 06281/55 61 62

E-Mail: planungsbuero_buchen@web.de

gilt: Die Küche sollte an der Ost- oder Westseite eines Hauses platziert werden. Bei Familien mit Kindern wäre Blickkontakt in den Garten ideal. Es gilt: Ein kompetentes Küchenstudio plant Ihnen eine ergonomische Kucheneinrichtung, die sich langfristig bezahlt macht. Gleichzeitig erhalten Sie dort einen Installationsplan, in dem Zuflüsse, Abflüsse und Anschlüsse sowie Steckdosen eingezeichnet werden. Auch über die passende Beleuchtung wird bei der Küchenplanung gesprochen. Herd mit Dunstabzug, Backrohr, Geschirrspüler, Mikrowelle und Kühlschrank gehören zur Standardausstattung.

Der kostbarste Raum des Hauses

In der Regel wird das Wohnzimmer als Zentrum des Hauses an der Südseite mit Verbindung zu Garten und Terrasse platziert. Wie kein anderer Raum ist das Wohnzimmer Ausdruck Ihres Geschmacks und Ihrer Persönlichkeit.

Dazu einige grundsätzliche Gestaltungstipps:

- Möbel müssen nicht immer an der Wand aufgefädelt werden. Raumteiler können gelungene Gliederungen bringen.

- Ein im Wohnzimmer platzierter Essplatz sollte entsprechend Raum erhalten.
- Ganz entscheidenden Einfluss auf den Charakter eines Raumes haben die verwendeten Materialien und Farben. Weiche Bodenbeläge steigern die Behaglichkeit und wirken schalldämpfend. Holzböden stehen wieder hoch im Kurs.

Schlafräume sind Traumfabriken

Schutz vor Lärm, gute Luft und entspanntes Ausruhen: Die Schlafräume für Eltern, Kinder oder Gäste sollen daher im Haus einen eigenen, möglichst abgeschlossenen Bereich bilden. Bad und Toilette sind so einzuplanen, dass sie vom Schlaftrakt aus leicht benutzt werden können.

Badezimmer: Ein Gesundbrunnen

Bei der Gestaltung des Bades wird vieles geboten: von der einfachen Reinigungszelle über das klassische Badezimmer bis zum Wohnbad. Wie groß das Badezimmer sein soll, hängt von Ihren persönlichen Ansprüchen und der Zahl der Benutzer ab. Klar ist auch, dass es möglichst in Schlafräume Nähe liegen sollte.



Hanak

Treppenbau

Neubau • Renovierung
Objektplanung • Baubetreuung

Türen
Design & Stil
in Vollholz,
Furnier und Laminat

Treppen
Vollholz, Naturstein,
Metall, Glas & Laminat
in vielen Ausführungsvarianten

Bodenbeläge
Natursteinfliesen und -bahnen,
Parkett & Laminat

Grünkernstr. 3
74731 Altheim
Tel. (0 62 85) 2 27
www.hanak-treppenbau.de

Unsere Gestaltungstipps für ein ungetrübtes Baudeerlebnis:

- Sparsamer Umgang mit Wasser: Allein Einhebelmischer verringern den Wasserverbrauch um bis zu 20 Prozent. Für Duschen gibt es Sparbrauseköpfe und für WC-Spülungen Spartasten. Schutz vor Verbrühungen bieten selbstregelnde Thermostat-Armaturen.
- Bei der Verwendung von Holz in Nassräumen muss auf Hinterlüftung und Holzart Rücksicht genommen werden.
- Beleuchtungskörper und elektrische Anschlüsse müssen im Bad und im WC den Bestimmungen des Nassraumes entsprechen.

7.6 Außenanlagen/Gartengestaltung

Mit der Gestaltung des Gartens Geschmack beweisen

Ein sattgrüner Rasen, Blumenbeete, blühende Sträucher, die vor allzu neugierigen Blicken schüt-

Hier werden Sie gut beraten

zen, ein paar Bäume und ein ruhiger Platz zum Träumen.

Das Grün rund ums Haus tut nicht nur dem Auge gut. Auch das Klima rund um das Haus wird durch entsprechende Bepflanzung beeinflusst. So schützen beispielsweise hohe, möglichst immergrüne Bäume im Norden und Westen eines Hauses vor kalten Winden. Hohe Laubbäume im Süden des Grundstückes lernen Sie im Sommer als Schattenspendler schätzen. Und wenn Sie Bäume und Sträucher entsprechend platzieren, können Sie

damit sogar den Energiehaushalt Ihres Hauses beeinflussen: Der Schatten von Laubgehölzen kann im Sommer einen wertvollen Beitrag gegen eine Überhitzung der Räume bringen, im Winter, wenn die Blätter abgefallen sind, kann die Sonne trotzdem ungehindert die Mauern erwärmen.

Welcher Garten ist gewünscht?

Voran steht die Entscheidung über die Funktion des Gartens: Soll er ausschließlich der Erholung dienen? Ist auch ein Gemüsegarten gewünscht?



Gardinen Depot Obrigheim
Früher Werksverkauf Gardinenfabrik Obrigheim

gdo
Gardinen Depot Obrigheim

Outletpreise für:

- Gardinen
- Dekostoffe
- Stangen und Schienen
- Zubehör
- Preiswerter Nähservice

Hochhäuser Str. 41
74847 Obrigheim
Tel. 06261-674610
www.gardinendepot.com

Mo-Fr 9.30-18.00
Sa 9.30-13.30



Ihr Einrichtungshaus mit dem einzigartigen Volservice

Alles aus einer Hand!

- Küchenstudio
- Einbauschränke
- hauseigener Kundendienst
- eigene Schreinerei
- Wohnmöbel
- Bodenbeläge
- Gardinen

schäfer
WOHNEN
+ KÜCHEN
litz

Schäfer+Fitz GmbH, Landstraße 58, 74746 **Waldstetten**/bei **Waldürn**

Tel.: (0 62 83) 22 41-0

info@schaefer-fitz.de

www.schaefer-fitz.de

Garant für gutes Wohnen



Wollen Sie Schlupfwinkel schaffen? Oder legen Sie Wert darauf, möglichst mit der Natur zu leben?

Entscheidend für die Gestaltung ist, was Sie im Garten alles unterbringen möchten:

Spielplatz, Sandkiste, Grillplatz, Sitzecke, Schwimmbad oder -teich, Gemüsegarten und vieles, vieles andere mehr. Bereits bei der Planung zu berücksichtigen: Niveauunterschiede im Gelände, die Anlage von Gartenwegen, die Art der Grundstücksbegrenzung.

„Grüner Daumen“ gefragt

Damit der Garten auch wirklich allen Vorstellungen und Wünschen entspricht, ist eine gründliche Planung erforderlich. Hilfreich sind Gartenzeitschriften oder Gartenbücher, noch besser ein Fachmann.

Klima und Bodenbeschaffenheit spielen eine wichtige Rolle. Und natürlich das Wissen um den Umgang mit Pflanzen, der „grüne Daumen“, wie es so schön heißt.

Wenn der Garten selbst gestaltet wird, sollten Sie Schritt für Schritt vorgehen:

- Zeichnen Sie auf einem karierten Papier Haus samt Nebengebäuden sowie die Grundstücksgrenzen maßstabgetreu ein.
- Versuchen Sie Bäume, Sträucher und Beete zu gruppieren. Beachten Sie die Besonnung, Licht- und Schattenbereiche, Hauptwindrichtung, Geländeneigung und den tatsächlichen Platzbedarf der Pflanzen und Bäume. Unbedingt berücksichtigen: die Größe des ausgewachsenen Baumes oder Strauches.

Legen Sie fest, welche Wege gepflastert werden sollen. Berücksichtigen Sie bei der Materialauswahl für die Wege die Gestaltung der Terrasse und verlieren Sie nie die harmonische Einbindung in das Gesamtobjekt aus den Augen.

Der Vorgarten: Blickfang mit Ansprüchen

Der Vorgarten ist Blickfang. Oft ist eine Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern oder mit Rosen und Sommerblumen durchaus sinnvoll. Der Effekt: Blüten vom Frühjahr bis zum Herbst.

Ruhiger und großzügiger wirkt die Vorgartenbepflanzung mit Koniferen-Gruppen in Kombination mit Stauden oder Sommerblumen und einer größeren Rasenfläche.

Staudenbeete und Blumenrabatte

Ergänzend zur Rasenfläche beleben Gruppierungen von blühenden Pflanzen oder Stauden Ihren Garten. Die Kombination der verschiedenen Formen und Farben, die Abstimmung der Blütezeit ergeben ein reiches Betätigungsfeld für den Hobbygärtner. Für die Arbeit und Mühe wird er mit einem persönlichen Gartenparadies belohnt.

Hecken und Zäune:

Wie Sie Ihr Haus blickdicht machen

Zur Begrenzung des Grundstückes werden üblicherweise Hecken gepflanzt oder Zäune aufgestellt. Für ungeschnittene Hecken eignen sich vor allem Blütensträucher. Pro Laufmeter werden zwei bis drei Pflanzen gesetzt. Diese Heckenart benötigt in der Breite viel Platz. Ungeschnittene Hecken müssen von Fall zu Fall ausgelichtet werden: Sommer- und Herbstblüher im Frühjahr, Frühjahrsblüher nach der Blüte. Das alte Holz wird unmittelbar am Boden abgeschnitten.

Hainbuche, Liguster, Wacholder, Heckenfichte, Thuje sind die Gehölze, die sich als geschnittene Hecken besonders eignen.

Hecken werden üblicherweise im Spätherbst oder im zeitigen Frühjahr gesetzt. Nicht vergessen:

Bei Pflanzen ohne Ballen sind die Wurzeln zu beschneiden. Sind die Pflanzen in der gewünschten Anordnung gesetzt, werden sie auf gleiche Höhe – Pflanzen ohne Ballen kräftig, Ballenpflanzen wenig – zurückgeschnitten.

Geschnittene Hecken werden zweckmäßigerweise im Juni und Ende August zurückgestutzt, Nadelholzhecken in der zweiten Julihälfte. Wichtig ist es, die Hecke so zu formieren, dass sie nach oben konisch schmaler wird. Nur so bleibt die lückenlose Belaubung bzw. Benadelung bis unten erhalten.

Der Gemüsegarten: Fleiß und Wissen gefragt

Der Gemüsegarten soll an einem möglichst windgeschützten und sehr sonnigen Platz im Garten angelegt werden. Die dafür vorgesehene Fläche wird in Beete unterteilt, zwischen je zwei Beeten ein breiter Weg ausgetreten. Gemüse aus dem eigenen Garten ist der Traum vieler, bedenken sollten Sie aber: Ein Gemüsegarten erfordert nicht nur viel Arbeit und Pflege, sondern auch einiges an Fachwissen im Hinblick auf Fruchtwechsel, Pflanzenschutz und Düngung.

Kompostieren: Der Umwelt zuliebe

Bei der Planung des Gartens ist der Kompostplatz zu berücksichtigen. Der beste Standort dafür ist ein Platz am Rande des Grundstückes im Schatten oder Halbschatten auf gewachsenem Boden mit gutem Zugang und Platz zum Umsetzen des Kompostes. Grasschnitt, Laub, Häckselgut, organische Küchenabfälle sind zum Kompostieren bestens geeignet. Nicht auf den Komposthaufen gehören Fleischreste und Knochen.

Achten Sie sehr darauf, den Komposthaufen nicht in die Nähe einer Nachbarterrasse zu setzen. Solche Geruchsbelästigungen würden eine gute Nachbarschaft sicher nicht fördern.

Kletterpflanzen: Grüne Fassaden

Selbst wenn im Garten kaum Platz ist für Pflanzen, an der Fassade bietet sich dazu immer Gelegenheit.

Der Bewuchs mit Kletterpflanzen ist Wetterschutz und Klimaanlage zugleich. Das dichte Blattwerk bremsst den Wind von außen und schützt die Wand vor Regendurchnässung, das Luftpolster zwischen Laub und Wand wirkt als Wärmedämmung. Ein ganzjährig geschlossener Bewuchs empfiehlt sich vor allem an Nord-, Nordost- oder Nordwestfassaden. Immergrüner Efeu eignet sich dafür sehr gut. Für Südseiten eignen sich dagegen Kletterpflan-

zen, die im Herbst ihr Laub abwerfen. Während der kalten Jahreszeit kann die Sonne die freie Wand erwärmen, bei heißen Sommertemperaturen bildet das Blätterkleid einen kühlenden Sonnenschirm.

Viele Fassadenpflanzen bilden ein flächendeckendes Blätterkleid. Vertreter „echter Kletterer“ wie Wilder Wein oder Efeu können mit Hilfe ihrer Haftorgane relativ große Höhen erreichen.



Eberbacher Kieshandels- und Umschlags-GmbH
 Tel.: 0 62 71 / 7 11 47
 Fax: 0 62 71 / 74 24
 E-Mail: EKH@Kies-Krieger.de

- Sand
- Splitt
- Entsorgung von Bauschutt
- Schotter
- Transport
- Kies
- Erdaushub
- Baggerarbeiten

Partner in speziellen Fragen

Garten- und Landschaftsbau
Falkenstein



Dirk Falkenstein

Essigklinge 2
 74740 Adelsheim
 Telefon (0 62 91) 14 15
 Telefax (0 62 91) 79 65
 Mobil (01 71) 8 37 29 93

Gartenbau Henn

.....zuständig für Grün!!

Thomas Henn

Gärtnermeister

Miltenberger Straße 21
 74736 Hardheim

Tel.: 0 62 83 / 3 61
 Mobil: 01 71 / 5 11 74 89

thomas@gartenbau-henn.de
www.gartenbau-henn.de



NATURgarten&BadeTEICH

www.thoele-naturgarten.de

Robert Thöle Tel.: 0 62 68/92 78 91

Lindenstr.14a 74928 Hüffenhardt



7.7 Erdaushub und Bauschutt

Bodenaushub – wohin damit?

Vor Ort für Außenanlagen einsetzen

Bereits beim Planen von Bauvorhaben sollten Planverfasser und Bauherr darauf achten, dass so wenig Aushubmaterial wie möglich anfällt. Verbleibendes Aushubmaterial, soweit das Material keine Schadstoffe enthält und geeignet ist, sollte bevorzugt an Ort und Stelle, z. B. bei der Gestaltung der Außenanlagen eingesetzt werden, soweit Regelungen des Bebauungsplans und des Baurechts nicht entgegenstehen. Aufschüttungen bzw. Ablagerungen sind im Vorfeld der Baumaßnahme unbedingt mit dem Bauamt der jeweiligen Gemeinde abzuklären.

Anlieferung an den Bodenaushubdeponien und zur Verfüllung und Rekultivierung von Rohstoffabbaustätten (Steinbrüche, Tongruben etc.)

Reiner, unbelasteter Bodenaushub kann auf Bodenaushubdeponien angeliefert oder zur Verfüllung und Rekultivierung von Steinbrüchen und Tongruben verwendet werden.

Auskünfte über die nächste Entsorgungsmöglichkeit erhalten Sie beim Kundenservice der Abfallwirtschaftsgesellschaft des Neckar-Odenwald-Kreises mbH (AWN). Tel. Nr. 06281/906-13.

Bodenverwertung im Außenbereich und auf landwirtschaftlichen Flächen

Geeigneter, unbelasteter, weitgehend steinfreier Boden kann unter bestimmten Voraussetzungen zur Bodenverbesserung, z. B. auf Ackerflächen, verwertet werden (gilt für Mutterboden und Unterboden). Ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen sollte nur bei trockenerer Witterung und abgetrocknetem Boden erfolgen. Um Bodenverdichtungen zu vermeiden sollte die Anlieferung nur über Baustraßen und die Verteilung mittels Planierraupe erfolgen. Bodenverwertungsmaß-

nahmen im Außenbereich und auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Vorfeld unbedingt mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis abzuklären, da in der Regel eine Genehmigungspflicht besteht.

Bei Fragen zur Bodenverwertung und Genehmigung steht Ihnen das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, Bereich Bauen und Umwelt, jederzeit gerne zur Verfügung Tel. 06261/84-1779 und 06261/84-1781.

Verunreinigtes Aushubmaterial – wohin damit?

Auf keinen Fall auf die Bodenaushubdeponien! Je nach Verunreinigungsgrad gibt es unterschiedliche Entsorgungswege, wie Bodenreinigungsanlage, Sonderabfalldeponie oder Entsorgungszentrum Sansenhecken in Buchen. Auskünfte erteilt Ihnen gerne der Kundenservice der AWN unter: 0 62 81/9 06-13.

TBG NECKAR-ODENWALD



TBG Transportbeton
Neckar-Odenwald GmbH & Co. KG
74821 Mosbach-Neckarelz
Neckarhafen
Telefon: (0 62 61) 91 85-11
Telefax: (0 62 61) 91 85-22
E-Mail: bernd.mueller@betonwelt.de

SCHOTTERWERKE
HOHENLOHE-BAULAND

SHB

Der zuverlässige Partner

Verwaltung & Vertrieb:

SHB GmbH & Co. KG · Industriepark 1371 · 74706 Osterburken
Tel.: 0 62 91 / 64 14-0 · Fax: 0 62 91 / 64 14 50

Lieferwerke:

Berlichingen • Eberstadt • Götzingen • Schweinberg

Lieferung von:

Wasserbausteinen • Mauerblöcken • Pflastersplitle • Schotter
Korgemischen • Recyclingprodukten

Vermischter Bauschutt - wohin damit?

Vermischter Bauschutt kann nicht verwertet werden. Wenn sortenreiner Bauschutt an der Baustelle mit anderem Bauschutt vermischt worden ist, kann er ausschließlich über das Entsorgungszentrum Sansenhecken in Buchen entsorgt werden. Dies gilt auch für Bauschutt mit Fremdstoffen, wie Verpackungen, gipshaltigen Stoffe o. ä. Die Annahmepreise erhalten Sie direkt über den Kundenservice der AWN unter 06281/906-13.

AWN GmbH Buchen,

Entsorgungszentrum Sansenhecken 1,
Telefon: 0 62 81/9 06-13

Angenommen wird: Vermischter Bauschutt

Beispiele: Backsteine, Betonbruch, Betonteile, Fliesen, Kacheln, Kies, Baustoffe aus Keramik, Klinker, Marmor, Mauerwerk, Mörtelreste, Natursteine, Porzellan, mineralischer Putz, Sand, Sandsteine, mineralischer Straßenaufbruch, Baustoffe aus Ton, Ziegel, ausgehärtete Zementbrocken.

Welche Firmen nehmen sortenreinen Bauschutt zur Verwertung an?

Schotterwerke Hohenlohe Bauland

Buchen-Eberstadt
Steinbruch, Nähe Tropfsteinhöhle
Telefon: 0 62 92/3 47

Angenommen wird:

gefräster Asphalt, Asphalttschollen, Beton, mineral. Straßenaufbruch

Schotterwerke Hohenlohe Bauland

Buchen-Hettingen
Im Hollerstock
Telefon: 0 62 81/9 72 12

Angenommen wird: Mauerwerk, Ziegel, Betonfertigteile > 800 mm

bws -

Baden-Württemberg. Steinbruchbetriebe

Elztal-Dallau
Steinbruch, Richtung Katzental

Telefon: 0 62 61/42 29

Angenommen wird: Sortenreiner Bauschutt

Dieter Vogel

Waldbr.-Waldkatzenbach
Frh.-von-Drais-Str. 51
Telefon: 0 62 74/15 94

Angenommen wird: Sortenreiner Bauschutt

Asbesthaltige Abfälle – wohin damit?

Asbesthaltige Stoffe, wie z. B. „Eternit“-Platten werden dienstags oder nach Vereinbarung am Entsorgungszentrum Sansenhecken in Buchen angenommen und dort fachgerecht entsorgt.

Ein anderer Entsorgungsweg ist nicht zulässig. Beim Abbruch und bei der Anlieferung sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

Bitte informieren Sie sich vor dem Abbruch und der Anlieferung beim Kundenservice der AWN.



Der regionale Entsorgungspartner.

Abfallwirtschaftsgesellschaft des Neckar-Odenwald-Kreises mbH (AWN)
Sansenhecken 1 · 74722 Buchen

Tel.: 06281 906-13 · Fax: 06281 906-14

E-Mail: kundenservice@awn-online.de · Internet: www.awn-online.de



Der regionale Logistikpartner.

AWN Service GmbH · Zum Mühlrain 34 · 74722 Buchen-Bödighheim

Tel.: 06292 92804-0 · Fax: 06292 92804-11

E-Mail: info@awn-service.de · Internet: www.awn-service.de



Bauabbruch von Gebäuden – wohin damit?

Planen Sie den Abbruch eines Gebäudes? Dann stellen Sie zuerst fest, mit welchen Stoffen und welcher Menge beim Abbruch zu rechnen ist. Im Allgemeinen können die Stoffe in drei Gruppen eingeteilt werden: Wertstoffe, Abfälle und Sonderabfälle.

Ein Gebäude sollte also nicht mit der Abrissbirne oder einem Bagger zu einem Haufen zusammengeschlagen bzw. abgerissen werden. Eine Vorplanung macht sich bezahlt. Fällt dennoch vermischter Bauschutt aus einem Bauabbruch an, so kann dieser über die AWN entsorgt werden.

Welche Stoffe können anfallen?

- vermischter Bauschutt wird über das Entsorgungszentrum Sansenhecken entsorgt. Preis auf Anfrage.
- Abbruchholz aus dem Innenbereich, z. B. Balken oder Fußbodendielen, gehört als Wertstoff in die Altholzverwertung. Annahme beim Entsorgungszentrum in Buchen möglich. Preis auf Anfrage.
- Schrott (z. B. leere Heizkörper, leere Öfen, Metallrohre, Stahlträger, Metallbadewannen) gehört in die Schrottverwertung. Annahme beim Entsorgungszentrum in Buchen möglich.

Folgende Abfälle sind getrennt an das Entsorgungszentrum Sansenhecken in Buchen anzuliefern:

- Dämm- und Isoliermaterial, wie Glas- und Mineralfaserwolle oder verschmutztes Styropor. Dämmstoffe sind, wegen möglicher Staubentwicklung, in reißfesten Säcken verpackt anzuliefern.

- Altholz aus dem Außenbereich ist gefährlicher Abfall, wie z. B. Holzfenster und Türen. Annahme beim Entsorgungszentrum Sansenhecken in Buchen. Preis auf Anfrage.
- Sonderabfälle, wie z. B. altes Öl, Lacke, Farben oder Kleber/Dichtungsmassen, sind unbedingt auszusortieren und getrennt zu entsorgen. Bitte mischen Sie die einzelnen Stoffe auf keinen Fall untereinander oder mit anderen Stoffen! Die Öffnungszeiten der Schadstoffannahmestelle in Buchen erhalten Sie direkt bei der AWN.
- Asbesthaltige Stoffe, wie z. B. „Eternit“-Platten. Beim Abbruch und bei der Anlieferung sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zu beachten. Bitte informieren Sie sich vor dem Abbruch und der Anlieferung beim Kundenservice der AWN.
- Baustellenabfälle, wie Reste von Teppich- oder Kunststoffböden; Kehricht; Tapetenreste; angefaultes oder verschimmeltes Holz; Holz aus dem Innenbereich mit Anhaftungen wie z. B. Glaswolle oder Teppichböden; Dachpappe; Ausfachung von Fachwerkhäusern (Lehm/Stroh-Gemisch); verschmutzte Verpackungen usw.

Welche Stoffe können Sie häufig noch beim Abbruch antreffen?

- Altes Stroh oder Heu aus Scheunen kann je nach Zustand noch landwirtschaftlich genutzt werden.
- Nachtspeicheröfen enthalten oft asbesthaltige Bestandteile und schwermetallhaltige Speichersteine. Sie sind über die Firma: **GEDEMO** · Steigerstr. 7
73312 Geislingen / Steige
Tel.: 0 73 31/98 89-0
Fax: 0 73 31/98 89-25
www.gedemo.de zu entsorgen.
- Elektronikschrott, wie z.B. Kühlschränke,

Waschmaschinen, Staubsauger, Fernseher oder sonstige elektrische Geräte gehören in die Verwertung. Weitere Informationen sind beim Kundenservice der AWN erhältlich.

- Nur gereinigte und leere Öltanks aus Metall können als Metallschrott verwertet werden. Falls Sie Öltanks mit Restinhalt ausbauen, wenden Sie sich bitte an Fachfirmen, die sowohl die Tankreinigung als auch die Entsorgung durchführen. Firmenadressen und Telefonnummern sind beim Kundenservice der AWN erhältlich.

Was müssen Betriebe bei der Anlieferung an das Entsorgungszentrum Sansenhecken in Buchen beachten?

Gewerbebetriebe benötigen zur Anlieferung an das Entsorgungszentrum einen gültigen Auftrag. Bitte setzen Sie sich hierfür mit dem Kundenservice der AWN unter der Telefonnummer: 0 62 81/9 06-13 in Verbindung.

Noch Fragen?

Der Kundenservice der Abfallwirtschaftsgesellschaft des Neckar-Odenwald-Kreises mbH (AWN) hilft Ihnen gerne weiter unter Telefonnummer: 0 62 81/9 06-13 oder Fax 9 06-14. Gerne können auch Beratungstermine vor Ort vereinbart werden.

AWN Abfallwirtschaftsgesellschaft des Neckar-Odenwald-Kreises mbH

Sansenhecken 1
74722 Buchen
Telefon 0 62 81/9 06-13
Fax 0 62 81/9 06-14
E-mail: kundenservice@awn-online.de

8. DER BAU IST FERTIG

8.1 Abnahme des Baus

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

Nach der Abnahme gelten die Fristen für Mängelbeseitigung –Mängelansprüche- bei VOB-Verträgen für Bauwerke 4 Jahre, für Arbeiten an Grundstücken und Feuerungsanlagen 2 Jahre, bei BGB-Verträgen 5 Jahre.

8.2 Mängel am Bau - Was tun?

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

Jeder Bauherr sollte selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muss er den Handwerker schriftlich auffordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Vorgehensweise des Bauherrn

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

Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig. Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird

der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

8.3 Gebäudeeinmessung für das Liegenschaftskataster

Sobald das Gebäude bezugsfertig ist muss es vom Fachdienst Vermessung beim Landratsamt oder einem beauftragten „Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur“ eingemessen werden. Dabei wird der tatsächliche Zustand erfasst, der sich von der Planung durchaus unterscheiden kann.

Die Einmessung wird in das Liegenschaftskataster übernommen und dort nachgewiesen. Die gesetzliche Verpflichtung zur gebührenpflichtigen Gebäudeeinmessung ergibt sich aus dem Vermessungsgesetz von Baden-Württemberg. Bei einem Gebäudewert zwischen 100 000.- € bis 400 000.- € betragen die Gesamtkosten 447.- € einschl. MwSt. (Stand Juli 2007).

INAST

Im Dienst der Umwelt

 **Mosbach: 06261 / 9244-0**

 **Eberbach: 06271 / 71425**

Ihr kompetenter Entsorgungspartner

www.inast.de - info@inast.de

9. BESONDERHEITEN BEIM BAUEN

9.1 Der Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und bequeme Art und Weise lindern lassen. Falls eine Baugenehmigung notwendig ist, erleichtert der zügige Ablauf des Genehmigungsverfahrens die Entscheidung für den Dachausbau. Bestehen Fragen bezüglich Brandschutzanforderungen, ist die Baurechtsbehörde der richtige Ansprechpartner.

Jedes ausgebaute Dachgeschoss muss über zwei Rettungswege verfügen: Einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleiterbares Fenster (lichte Größe mind. 90/90 cm). Bei nachträglichem Ausbau muss die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wo-



Ansicht vor dem Umbau der früheren Postfiliale in Hardheim

bei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.

Bauanträge für den Ausbau des Daches zu einer kompletten Wohnung scheitern nicht selten an Fehlen eines Pkw-Stellplatzes, der zusätzlich eingerichtet werden muss. Genehmigungsfrei sind die Errichtung und Veränderung von Dach-

flächenfenstern und der Einbau von Anlagen der photovoltaischen und thermischen Solarnutzung. Dagegen muss für die Errichtung von Dachgauben ein Bauantrag gestellt werden.

Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt der Gang zu den Behörden, um zu klären welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen.



Ihr Partner vom Fach:

- Zimmerei
- Dacheindeckungen
- Altbaurenovierung
- Asbestentsorgung TRGS 519
- Wellplatten

**Birkenweg 4
74743 Seckach
Tel. (06292) 95030
Fax (06292) 95031**



- Transportbeton
- Betonpumpen
- Sand und Kies

Josef Majer GmbH · Baustoffwerke · Gundelsheim-Böttingen

Büro	Werk	Werk
Gundelsheim-Böttingen	Gundelsheim	Mosbach-Diedesheim
Telefon 0 62 69/3 10	Telefon	Telefon
Telefax 0 62 69/83 50	0 62 69/2 71	0 62 61/71 54

9.2 Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich.

Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Renovierung

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



Ansicht nach dem Umbau der früheren Postfiliale in Hardheim

Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden.

Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes.

RAITZIG GmbH

Sanierungstechnik

Am Eisweiher 12a · 74821 Mosbach
Tel.: 06261-35170 · Fax: 06261-35121

- Schimmelpilzsanierung
- Asbestsanierung
- Holzschwamm / Hausschwamm
- Gebäudeschadstoffe

Wir lösen Ihre Probleme auf **Balkon und Terrasse** durch Abdichtung und sanieren durch **Neubeschichtung** (ohne Fugen).

Ferner empfehlen wir unsere Kunstharz-Bodenbeschichtungen für Garagen, Keller, Wohnräume, **Industrieböden** u. v. m.

Kostenlose Beratung und Musterbesichtigungen.

Kunstharz-Bautechnik
Karl-Heinz Hamann

Seckacher Straße 35
74706 Osterburken-Schl.
Telefon 0 62 92 / 2 02



Bleichstraße 10
74821 Mosbach
Tel.: 06261 / 12008
Fax: 06261 / 18536

- **Gipser**
- **Maler**
- **Gerüstbau**

www.schnabel-gmbh-co.de

ACTIVE Estrich GmbH
Fußbodentechnik

Mobil: 0172 / 9 96 92 23 · 0174 / 9 82 02 81

Herrenwiesenstr. 19-1 Tel.: 06261/899852
74821 Mosbach Fax: 06261/899853

Ihre Partner am Bau



Heizung · Sanitär · Klima
Bgm.-Schüssler-Straße 8
74722 Buchen Hainstadt
Telefon 0 62 81 / 15 71
Telefax 0 62 81 / 15 41
Mobil 01 73 / 9 31 55 58

- Planung – Ausführung
- eigener Kundendienst
- Öl- und Gasfeuerung
- Holz- und Pelletanlagen
- Solaranlagen
- Heizungsmodernisierung
- 3-D-Badplanung
- Regenwassernutzung
- Wohnraumlüftung

JÜRGEN GÄRTNER

Ihr Spezialist für

- ◆ **Türen und Treppenrenovierung**
- ◆ **Montagedienste**

Alte Türen und Treppen wie neu!

Doggenbrunnen 14
74736 Hardheim
Tel. 0 62 83 / 22 62 38
Fax 0 62 83 / 22 62 49
Handy 01 71 / 8 92 70 59
JuergenGaertner@gmx.net

**Dauerhaftes-
maßgeschneidert!**

**Metallbau
Schlosserei
Richard
Carannante**



An der Mauer 9 · 74743 Großbeicholzheim
Tel: 06293/79139 · Handy 0174/6377699



ULRICH SCHMITZ
Bezirksschornsteinfegermeister
– Ihr neutraler Energieberater seit 1998 –
dena-gelistet · Mitglied im GIH
Ihr Fachunternehmen rund um den Schornstein

Ulrich Schmitz · Mühlbacher Pfad 6 · 74842 Billigheim-Sulzbach
Tel.: 0 62 65 / 92 95 44 · www.schmitz.schornsteinfeger.de



Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern.

Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzugezogen werden. Dies gilt um so mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei den zuständigen Behörden einzusehen.

9.3 Der Denkmalschutz

Die Erhaltung von Denkmälern ist in unserer Zeit zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Dabei geht es heute nicht mehr nur um einige historische Prunkstücke, wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche, um ganze Ensembles (Wohnquartiere, Straßenzüge, Plätze, Grünanlagen) und Dörfer, aber auch um Einzelbauten, wie alte Bauernhäuser oder Fabrikanlagen aus frühindustriellen Epochen. Auch Kleinigkeiten, wie ein Innungsschild, eine alte Türe oder auch nur ein Türbeschlag, können erhaltenswert sein - allein als Erinnerung an die handwerklichen Leistungen unserer Vorfahren.

Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen ihren Charakter, tragen zur Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfen. Sie wecken bei den Bürgern Erinnerungen und Vertrautheit – abgesehen davon, dass sie dem Eigentümer die Chance eröffnen, ein ungewöhnliches Zuhause zu schaffen.

Trotzdem sind Hausbesitzer oft nicht sonderlich begeistert, wenn sie erfahren, dass ihr Anwesen unter Denkmalschutz steht. Verständlicherweise denken sie zunächst an Auflagen und Einschränkungen, die ihnen bei baulichen Veränderungen im Wege stehen könnten.

Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden. Sind Bauteile, wie z. B.

Fenster, auszuwechseln, müssen sie auf Erhaltungswürdigkeit geprüft oder nach den Erkenntnissen eines speziellen Befundes ersetzt werden. Die Denkmalschutzbehörden geben auch Tipps für Pflegemaßnahmen, Reinigungs- und Anstricharbeiten. Aus Gründen des Denkmalschutzes gibt es bei Bauwerken sowohl die Möglichkeit der Befreiung von baurechtlichen Bestimmungen wie auch die Möglichkeit von weitergehenden Anforderungen. Auskunft erteilt auch hier die zuständige Baurechtsbehörde.

Für manchen Denkmaleigentümer stellt sich auch die Frage, wie er die Mittel für die Sanierung seines Objektes aufbringen soll. Doch es gibt auch hier Fördermittel des Landes Baden-Württemberg. Die Einzelinformationen, wie Sie eine Förderung erhalten können, gibt Ihnen das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat „Denkmalpflege“, Telefon 0721/926-4801.

Außerdem sind unter Umständen steuerliche Erleichterungen möglich. Hierzu empfiehlt sich eine entsprechende Anfrage beim Finanzamt.



Erweiterung des Schulzentrums in Buchen

10. GEWERBLICHE BAUVORHABEN

10.1 Zinsverbilligte Darlehen und öffentliche Zuschüsse für Bau- vorhaben des Gewerbes

Der Neckar-Odenwald-Kreis ist Fördergebiet des Landes Baden-Württemberg und der Europäischen Gemeinschaft. Finanzierungen von Neu- und Erweiterungsbauten des Gewerbes können unter bestimmten Voraussetzungen mit einem Zuschuss oder einem Darlehen zu verbilligten Zinsen unterstützt werden.

Allgemeine Auskünfte zu öffentlichen Programmen, aber auch Finanzierungsvorschläge für das

geplante Vorhaben können bei der „WiNO – Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH des Neckar-Odenwald-Kreises“, Telefon: 0 62 61/84-1370 angefordert werden.

10.2 „48-Stunden-Service“

Ein besonderes Angebot der WiNO stellt der 48-Stunden-Service dar:

Die Ausgangssituation:

Ein Unternehmen plant eine Neuansiedlung, Modernisierung und/oder Erweiterung.

Das Angebot der WiNO:

Ein Beratungsangebot für Neuansiedlungen, Modernisierungen und Erweiterungen von Gewerbe- und Industrievorhaben, auch für umweltschutzrechtliche Genehmigungsverfahren. Ein verwaltungsinterner Verfahrensbeauftragter nimmt binnen 48 Stunden Kontakt auf und bietet eine erste Vorortberatung an. Der Antragsteller wird entlastet und das Genehmigungsverfahren beschleunigt.

Der Vorteil für den Unternehmer:

Er erhält bei der WiNO eine beschleunigte Erteilung von gewerblichen Bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen!

Weitere Informationen erhalten Sie bei der
WiNO - Wirtschaftsförderungsgesellschaft
des Neckar-Odenwald-Kreises mbH

Scheffelstraße 1

74821 Mosbach

Tel. 0 62 61 / 84-13 70

Fax 0 62 61 / 84-47 55

E-mail: info@wirtschaft-nok.de

www.wirtschaft-nok.de



Innenansicht der zentralen Patientenaufnahme des Kreiskrankenhauses in Mosbach



Stadt Walldürn



Baugebiet „Lindig“ ■ Natur pur ■ familienfreundlich ■ preisgünstig ■ flexibel

Im Nordwesten von Walldürn entsteht das Neubaugebiet „Lindig“ mit über 70 Bauplätzen für eine Einzelhausbebauung und einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan sieht ein hohes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten vor, sodass die privaten Bauwünsche problemlos verwirklicht werden können. Der angrenzende Naherholungswald und die sonnige Lage garantieren eine hohe Wohnqualität sowie ein „Wohlfühlklima“ zu jeder Jahreszeit. Die Infrastruktur in Walldürn ist vorhanden und lässt für seine Einwohner, Bürger und Gewerbetreibenden keine Wünsche offen.

Grundstücke für Einzelhäuser:

Größe: ca. 600 m² - 1.000 m²
Kaufpreis: 80,00 – 89,00 € / m²

Gewerbegrundstücke:

Größe: flexibel
Kaufpreis: 52,00 € / m²

Informationen:

Stadt Walldürn, Burgstraße 3, 74731 Walldürn
Mail: Georg.Feit@wallduern.de
Internet: www.wallduern.de
Telefon: 06282/67127



11. WICHTIGE ADRESSEN

11.1 Zuständigkeiten der Baurechtsbehörden im Neckar-Odenwald-Kreis

Innerhalb des Neckar-Odenwald-Kreises gibt es drei Baurechtsbehörden:

 **Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis**
Bauen und Umwelt
Verwaltungsgebäude II
Renzstraße 7
74821 Mosbach
Telefon: 0 62 61/84-1722 oder
84-0 (Vermittlung)
Telefax: 0 62 61/84-4722
E-mail:
Baubezirk-Mosbach@neckar-odenwald-kreis.de

Sowie

 **- Außenstelle Buchen -**
Verwaltungsgebäude B2
Präs.-Wittemannstraße 9
74722 Buchen
Telefon: 0 62 81/52 12-17 09 oder
52 12-0 (Vermittlung)
Telefax: 0 62 81/52 12-47 23
E-mail:
Baubezirk-Buchen@neckar-odenwald-kreis.de

Sprechtage:

Mo.: 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr

Do.: 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 17.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung

 **Große Kreisstadt Mosbach**
Technisches Rathaus
- Bauordnungsamt -
Unterm Haubenstein 2
74821 Mosbach
Telefon: 0 62 61/82-0 (Vermittlung)
Telefax: 0 62 61/82-4 57
E-mail: info@mosbach.de

Sprechtage:

Montag - Freitag 8.30 - 12.30 Uhr

Montag 14.00 - 16.00 Uhr

Donnerstag 14.00 - 18.30 Uhr

 **Gemeindeverwaltungsverband**
Hardheim Walldürn
- Bauordnungsamt -
Friedrich-Ebert-Straße 11
74731 Walldürn
Telefon: 0 62 82/67-0 (Vermittlung)
Telefax: 0 62 82/73 93
E-mail: gvv@wallduern.de

Sprechtage:

Montag - Freitag 8.30 - 12.00 Uhr

Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr

*Übersichtskarte der Zuständigkeiten der
Baurechtsbehörden im Neckar-Odenwald-Kreis*

NOTRUFTAFEL

Notruf	1 10
Feuerwehr	1 12
Unfallrettungsdienst - DRK Mosbach	1 92 22
Unfallrettungsdienst - DRK Buchen	1 92 22
Krankentransporte - DRK Mosbach	1 92 22
Krankentransporte - DRK Buchen	1 92 22

... auch wenn alles schwimmt, *wir* kommen bestimmt.

Karlheinz Klingele

Wir führen durch:

Trocknungsarbeiten nach Wasser-, Hochwasser- und Löschwasser-Schäden, Geruchsneutralisation, Schimmelsanierung, Thermografie, Leckortung, Gerätevermietung

Am Koppenbach 23 Tel. 0 62 63/18 11 E-Mail: khtrocknung@aol.com
69439 Zwingenberg Fax 0 62 63/83 73 www.khk-trocknung.de

Stefanienstraße 1 Tel. 0 72 43/7 26 82 91 Mobil 01 72/6 09 34 91
76337 Waldbronn Fax 0 72 43/7 26 82 93

TROCKNUNGSDIENST





wärmepumpenheizungen
erdwärmehheizungen
klimaanlagen

Wir holen die Sonne aus der Erde...

74858 aglasterhausen im oberen tal 13 mobil 0171-276 56 68

 **0 62 62 - 953 14**



Odenwald Express

Gerhard E.A. Grab

Wiesenstr. 6 · 74821 Mosbach-Neckarelz

SCHNELL • ZUVERLÄSSIG • GÜNSTIG

- Kurierdienste
- Eilzustellung
- Terminfracht
- **UMZÜGE**

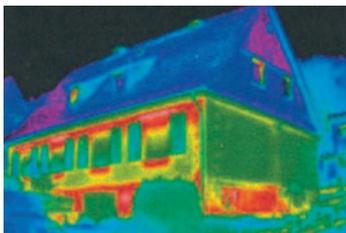
Tel.: 0 62 61 / 6 35 34

Fax: 0 62 61 / 63 97 33

service@odenwald-express.de

www.odewald-express.de

Bezirksschornsteinfegermeister + Gebäudeenergieberater



Arnold Fischer

Am Steinig 9
74736 Hardheim-Gerichtstetten
Tel.: 0 62 96 / 92 91 65
Fax: 0 62 96 / 92 91 76

Harald Kausch

Grünkernstraße 9
74731 Walldürn-Altheim
Tel.: 0 62 85 / 3 55
Fax: 0 62 85 / 6 48

Bernd Schweer

Elzbergstraße 25
74834 Elztal-Dallau
Tel.: 0 62 61 / 93 69 66
Fax: 0 62 61 / 93 69 67



■ **Kamerainspektion von Schornstein und Abgasanlagen**

■ **Dichtheitsprüfung von Abgasleitungen** ■ **Fördermittelberatung**

Der Bauherr:

"Man baut fürs Leben.
Was genau heißt das für mich?"

02

wissen, was möglich ist.
die Architekten.

Fürs Leben bauen heißt zunächst: qualitativ und werthaltig bauen.
Aber auch: Seiner ganz persönlichen Lebensweise den entsprechenden,
individuellen Raum geben. Sei es bei Neubau, Umbau, Aus- oder Anbau.
Die Architekten beraten Sie schon vor der klassischen Planungsphase
und entwickeln alternative Lösungen. Architekten in Ihrer Nähe finden
Sie unter: www.architektenprofile.de

www.architektenprofile.de

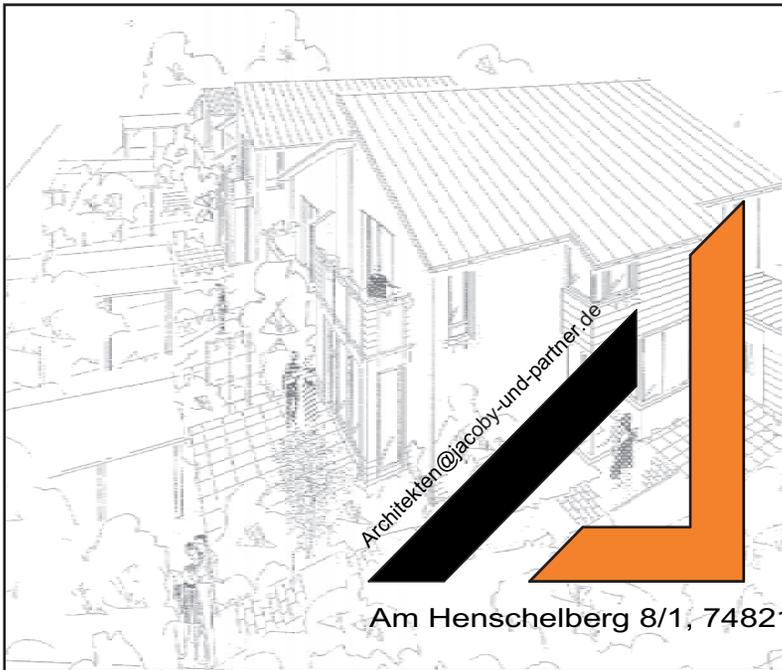
03

Die Broschüre

„Zu einem guten Ende gehört der richtige Anfang“ schicken wir Ihnen gerne kostenlos zu.



Architektenkammer Baden-Württemberg
Danneckerstraße 54 70182 Stuttgart www.akbw.de
Telefon 0711/2196-0 Telefax 0711/2196-103



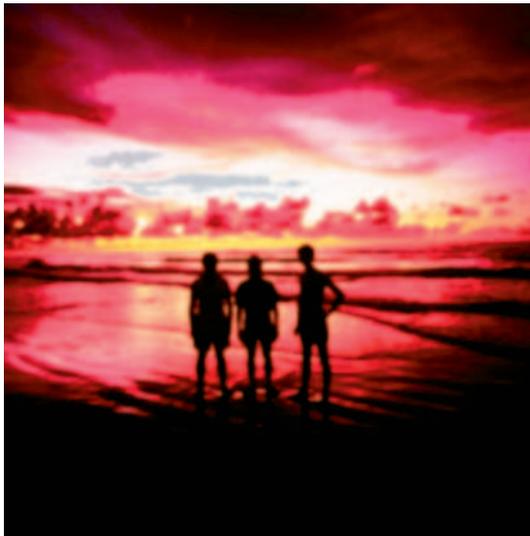
Architekten@jacoby-und-partner.de

ARCHITEKTEN VFA JACOBY + PARTNER

ENTWURF + PLANUNG
ARCHITEKTUR, INNENARCHITEKTUR
NEUBAU, ALTBAUSANIERUNG
ENERGIEBERATUNG, ENERGIEPÄSSE
BAULEITUNG, SICHERHEITSKOORDINATION

Am Henschelberg 8/1, 74821 Mosbach, Tel. 06261-92870, Fax 18367

Stadtwerke: Energie mit Garantie !



Wir liefern Strom

- Zuverlässig
- Bequem
- Preiswert

GARANT *vario*

Eine Strommarke der **stadtwerke mosbach gmbh**

www.swm-online.de

