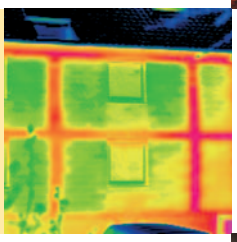
allesdeutschland | Weitere Informationen finden Sie unter: www.alles-deutschland.de

LANDKREIS WEILHEIM SCHONGAU

Ratgeber



- Bauen
- Sanieren
- Modernisieren

im Landkreis
Weilheim-Schongau

mediaprint
WEKA info verlag
alles-deutschland.de
barrierefrei
WEKA INFO

SES 21
creating solar future

Finanzkrisengeschädigt?

Blicken Sie entspannt in eine renditestarke Zukunft mit Solarstromsystemen der SES 21 AG.

Interessiert? Rufen Sie uns an:
0881 90109-100
Wir sind für Sie da.

Wir versprechen Ihnen kein Finanzwunder. Aber langfristige Sicherheit.

Mit einer Photovoltaikanlage ist Ihnen 20 Jahre finanzielle Sicherheit durch das „Erneuerbare Energien Gesetz (EEG)“ staatlich garantiert.

Sie erzielen außerdem eine stabile Rendite.

Ihre Investition ist für Sie immer sichtbar auf Ihrem eigenen Dach. Sie können jederzeit die Stromerträge und damit Ihre Einnahmen überprüfen.

Lange Garantiezeiten renommierter Produzenten auf die Systemkomponenten bieten Ihnen weitere Sicherheit.

Seit 1999 ist die SES 21 erfolgreich mit dem Vertrieb von Solarstromkomponenten und der Planung von Photovoltaikanlagen. Unser Unternehmen zählt zu den führenden deutschen Systemhäusern und Großhändlern auf dem Photovoltaik-Markt.

Die konsequente Verwendung und die optimale Zusammenstellung von qualitativ hochwertigen Komponenten namhafter Hersteller garantieren Ihnen, dass die Investition in Ihre Solaranlage rundum zum dauerhaften Erfolg wird.

Investieren Sie in eine nachhaltige Zukunft. Bei Interesse an einer grundschuldfreien Finanzierung wenden Sie sich an unsere Finanzierungsexperten. Wir beraten Sie gern und nennen Ihnen einen kompetenten Handwerkspartner in Ihrer Nähe.

Als **Handwerkspartner** profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung in der **Beratung** und im **Vertrieb** sowie von unserer eigenen **Planungsabteilung**.

SES 21 AG
Ziegeleiweg 4
82398 Oderding | Germany
Fon 0881 90109-100
Fax 0881 90109-200
www.ses-21.com

1. Grußwort

Verehrte Leserinnen und Leser!
liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger!

Die Entscheidung selbst ein Haus zu bauen oder eigenen Wohnraum zu erwerben ist etwas ganz besonderes. Bedeutet es doch, sich langfristig räumlich und finanziell zu binden. Umso wichtiger ist es, sich sorgfältig auf einen solchen Entschluss und seine Umsetzung vorzubereiten, zumal eine Reihe von Gesetzen und Verordnungen zu beachten sind, bis der erste Spatenstich oder der Einzug gefeiert werden können. Gleiches gilt, wenn es darum geht, ein Gebäude zu sanieren.

Mit der Broschüre „Bauen und Sanieren im Landkreis Weilheim-Schongau“ wollen wir Ihnen Informationen, Anregungen und Ansprechpartner an die Hand geben, die Ihnen auf Ihrem Weg zum Wohneigentum oder bei Ihrem Sanierungsprojekt behilflich sein sollen.

Neben Hinweisen zur Finanzierung und zu Fördermöglichkeiten finden Sie Informationen zur Bebaubarkeit von Grundstücken, über Grundregeln der Planung und Baugestaltung und die im Baurecht geltenden Vorgaben. Sie finden Tipps zu ökologischem und energiesparendem Bauen ebenso wie zur barrierefreien Gestaltung von Gebäuden. Angesichts der mehr als 1.000 Denkmäler in unserem Landkreis ist auch dem Denkmalschutz ein eigenes Kapitel gewidmet. Hinweise zur Gebäude- und Gartengestaltung runden das Themenspektrum ab.

Dabei können die Beiträge in dieser Broschüre natürlich immer nur Denkanstoß sein, nicht aber abschließende Aussagen treffen. Vieles hängt doch, wie die Erfahrung zeigt, vom jeweiligen Einzelfall ab. Für Fragen stehen Ihnen deshalb gerne die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Bauamtes zur Verfügung. Denn das Landratsamt Weilheim-Schongau versteht sich nicht nur als Prüfungs- und Genehmigungsbehörde rund ums Bauen und Sanieren. Vielmehr sind wir auch Partner, der durch Beratung Fragen oder Probleme zu lösen versucht. Bei den strengen gesetzlichen Vorgaben gelingt dies aber nicht immer.

Ihnen, verehrte Leserinnen und Leser, wünsche ich für Ihr Vorhaben gutes Gelingen und Ihnen und Ihrer Familie viel Glück und Freude im neuen Heim. Allen, die die Herausgabe dieser Broschüre möglich gemacht und an deren Erstellung mitgewirkt haben, danke ich sehr herzlich.

Dr. Friedrich Zeller
Landrat

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grußwort	1
Branchenverzeichnis	3
2. Kosten ■ Finanzierung ■ Fördermöglichkeiten	5
3. Grundstück ■ Wahl des Grundstücks, Bebaubarkeit, ■ rechtliche Kriterien: Bebauungsplan, unbeplanter Innenbereich, Außenbereich ■ Veränderungssperre, Baulasten, Baumbestand, Erschließung ■ Grundstücksteilung, Altlasten, Überschwemmungsgefahr	7
4. Planung ■ Planfertiger, Bauvorlageberechtigung (BayBO 2008) ■ Allgemeines zur Planung des Wohngebäudes ■ Wahl von Materialien und Heizung, Einsparungsmöglichkeiten etc.	10
5. Bauantrag (BayBO 2008) ■ Bauvoranfrage, Bauantrag, Bauvorlagen ■ Verfahrensablauf ■ Nachbarbeteiligung, bautechnische Nachweise, Verfahren bei Abweichung, Ausnahme, Befreiung	11
6. Bauausführung (BayBO 2008) ■ Baubeginn, Schnurgerüst, Höhenlage Gebäude, Bezugsfertigkeit, Abnahme ■ Einmessung des Gebäudes nach Fertigstellung ■ Handwerker, Firmen (Auswahl, Tipps zu Verträgen)	14
7. Barrierefreies Bauen ■ Allgemeines zur Beachtung bei der Ausführung und Verweis auf DIN-Normen	16
8. Denkmalschutz ■ Allgemeines zur Beachtung bei der Ausführung, Denkmalliste, Genehmigungspflicht von Vorhaben	17
9. Umweltschutz ■ Ökologisches Bauen (Holzbauweise, Massivbauweise, Dachbegrünung) ■ Passivhaus, Niedrigenergiehaus	18
10. Gestaltung ***Garten*** ■ Freiflächengestaltung, Eingrünungsmaßnahmen: Bepflanzung, Terrassen, Grenzabstände ***Gebäude*** ■ Landkreistypische Gebäudeformen, („dörfliches Wohnen“) Einfügungsgebot (BauGB) ■ Tipps zur Gestaltung ■ Gelungene Beispiele für Neubau und Sanierung (Fotos und Zeichnungen)	21
11. Wohnungseigentum ■ Abgeschlossenheitsbescheinigung (Wohnungseigentum, Gemeinschaftseigentum, Sondernutzungsrecht)	24
12. Gutachterausschuss ■ Wertermittlung von Grundstücken, Gebäuden, Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung	24
Impressum	2

So erreichen Sie das Bauamt im Landratsamt Weilheim-Schongau:

Dienststelle Weilheim
Amtsgebäude I
Pütrichstraße 8
82362 Weilheim i. OB
Tel. 0881 681-1245

Wohnungswesen
Pütrichstraße 10 a
82362 Weilheim i. OB
Tel. 0881 681-1361

Dienststelle Schongau
Amtsgebäude
Münzstraße 33
86956 Schongau
Tel. 08861 211-3330

Weitere Informationen, Ansprechpartner im Bauamt und E-Mail-Adressen finden Sie unter:
www.weilheim-schongau.de

www.alles-deutschland.de

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.

In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:
- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen

mediaprint
WEKA info verlag

Infos auch im Internet:
www.alles-deutschland.de
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

mediaprint WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 82 33 384-0
Fax +49 (0) 82 33 384-103
info@weka-info.de
www.weka-info.de

82362037 / 1. Auflage / 2009

Titelfotos: Brigitte Bardenheuer, Alfons Rohrmoser, **Seite 17, 21:** Brigitte Bardenheuer

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!
Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter **www.alles-deutschland.de**.

Branche	*Seite*
Altbausanierung	8
Bau- und Möbelschreinerei	8
Bauelemente	20
Fenster und Türen	8, 20
Finanzierungen	4, U4
Gerüstbau	8
Heizung	8
Immobilien	4, U4
Kaden Küchen	3
Kaminöfen	8
Kläranlagen	U3
Massivbau	8
Photovoltaik – Großhandel	U2
Photovoltaik – Systemanbieter	U2
Raumstudio Rameil	20
Rechtsanwälte	24
Sanitär	8
Schwimmteiche	U3
Spenglerei	8
Th. Kirchner GmbH & Co. KG	20

U = Umschlagseite

Das Küchenstudio mit Weitblick . . .
. . . auf dem Hohenpeißenberg

KKaden Küchen

Beratung · Planung · Verkauf · Montage

Besuchen Sie „das wohl höchstgelegene Küchenstudio Deutschlands“ und verbinden Sie diesen Ausflug mit einem unvergesslichen Rundblick.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch

Matthäus-Günther-Platz 7 · 82383 Hohenpeißenberg
Tel. 0 88 05 / 9 52 57 · Fax 0 88 05 / 95 55 97 · Mobil 01 76 / 70 00 37 91
Internet: www.kaden-kuechen.de · E-Mail: ak@kaden-kuechen.de

Eigenheim-Renten-Rechner im Internet

So viel bringt Wohn-Riester

LBS-Service: Ersparte Miete und Fördervorteile auf einen Blick

Mit dem neuen Eigenheimrentengesetz werden die eigenen vier Wände als zentraler Baustein für eine sichere Altersvorsorge anerkannt und gefördert. Um die Vorteile griffig auf den Punkt zu bringen, hat die LBS in Zusammenarbeit mit dem Institut für Vorsorge und Finanzplanung in Altenstadt in der Oberpfalz den LBS-Eigenheim-Renten-Rechner entwickelt. Der neue Service steht auf www.eigenheim-renten-rechner.de zur Verfügung.

„Dieses Online-Tool erklärt in wenigen Schritten, wie die ersparte Miete das verfügbare Haushaltseinkommen erhöht – individuell für mehr als 12.000 Standorte in Deutschland", erklärt Dr. Franz Wirnhier, Sprecher der Geschäftsleitung der LBS Bayern. Es beschreibt anhand fundierter Musterrechnungen, wie hoch die Riester-Förderung für unterschiedliche Haushaltstypen ausfallen kann. Zudem vergleicht es die exemplarisch berechnete monatliche Riester-Steuer im Ruhestand mit der individuell ermittelten ersparten Miete, also der eigentlichen Eigenheimrente.
„Anders als bei der Eigenheimzulage lassen sich bei der Eigenheimrente die geldwerten Vorteile nicht pauschal darstellen", betont der LBS-Chef. Sie hängen vom Einzelfall ab, von der Dauer des Spar- und Tilgungsprozesses, von der Verzinsung der Anlage- und Kreditprodukte sowie von der Entwicklung des Einkommens und der persönlichen Steuersätze. Der LBS-Eigenheim-Renten-Rechner zeigt beispielhaft auf, welche Beträge dabei zusammenkommen können. Der Gesamteffekt der Förderung kann mehrere zehntausend Euro ausmachen, weil sie zu mehr Eigenkapital führt und den Kreditbedarf beziehungsweise den Tilgungsaufwand deutlich reduziert.

Aufgestockt wird dieser „Reinerlös" durch das eigentliche Ziel der Altersvorsorge mit den eigenen vier Wänden: die ersparte Miete im Ruhestand. Wirnhier zeigt sich überzeugt, dass der LBS-Eigenheim-Renten-Rechner eventuelle Vorbehalte wegen der nachgelagerten Besteuerung zerstreut: „Der Rechner weist nach: Die Riester-Steuer bezahlt man mit einem Bruchteil der ersparten Miete."

Das neue Internet-Angebot der Landesbausparkassen ist unter www.eigenheim-renten-rechner.de nutzbar, oder direkt über den Mitarbeiter der LBS Schongau, Münzstraße 35, Telefon (0 88 61) 42 31.

2. Kosten

Finanzierung

Der erste Schritt zu den „eigenen vier Wänden“ wird für Sie sein, sich Klarheit über Ihre Finanzierung zu verschaffen. Der Bau eines Eigenheims bleibt heute zwar für viele nicht mehr ein unerfüllbarer Wunschtraum; gleichwohl stehen beträchtliche Summen und Risiken auf dem Spiel, die es sehr sorgfältig und umsichtig zu kalkulieren gilt.

Eine umsichtige Planung spart Geld

Eine von Beginn an umsichtige Planung ist Voraussetzung für wirtschaftliches und kostengünstiges Bauen. Einige Grundsätze zur Umsetzung Ihres Bau- oder Sanierungsvorhabens:

- Eine kompakte Hausform spart Material und Energie.
- Sparen Sie nicht beim Rohbau. Die Ausgaben für Außenmauern mit optimalem Wärmeschutz und ein gutes Dach rentieren sich.
- Prüfen Sie Sonderangebote von Baumärkten und Baustoffhändlern. Kaufen Sie zum richtigen Zeitpunkt.
- Bringen Sie – nur wenn es auch in der Praxis möglich und machbar ist – Ihre Eigenleistung ein.

Basis für das Gelingen Ihres Bauvorhabens ist eine solide und langfristig gesicherte Finanzierung.

Beratung ist extrem wichtig

Zu sämtlichen Finanzierungsmöglichkeiten sind Banken, Spar- und Bausparkassen der richtige Ansprechpartner.

Realistische Gesamtkosten

Ein Architekt oder ein anderer Baufachmann kann Ihnen bei der Kostenschätzung helfen. Zu diesen Baukosten kommen häufig noch weitere nicht unerhebliche Kosten (Möbel, Gardinen, Umzug etc.). Kalkulieren Sie auch hierfür einen ausreichenden Betrag ein.

Durch einzelne Posten, die nicht zwingend erforderlich sind, oder später nachgeholt werden, können Sie erheblich sparen, z. B. wenn Sie anstatt einer Garage zunächst nur einen Stellplatz vorsehen oder die Einfriedung Ihres Grundstücks vorerst aufschieben. Vor allem empfiehlt es sich, dass Sie sich möglichst frühzeitig bei der Gemeinde über die zu erwartenden Erschließungskosten informieren.

Beim zuständigen Versorgungsunternehmen können Sie außerdem die Höhe der voraussichtlichen Kosten für den Strom, den Gas- und etwa den Fernwärmeanschluss erfahren.

2. Kosten

Finanzierungsplan aufstellen
Nun müssen Sie vor allem folgende Fragen klären:
- Welche Eigenmittel stehen Ihnen zur Verfügung?
- Welche Fremdmittel brauchen Sie noch?
- Welche monatliche Belastung ist für Sie wirtschaftlich noch tragbar und mit welcher konkreten Belastung müssen Sie rechnen?

Bei allen diesen Überlegung sollten Sie vor allem bedenken: Entscheidend ist, dass Sie die zu erwartenden Gesamtkosten durch Eigen- und Fremdmittel bei tragbarer monatlicher Belastung finanzieren können, dass die Rechnung also „unter dem Strich" aufgeht.

Eine der wichtigsten Größen in Ihrem Finanzierungsplan ist Ihre monatlich tragbare Belastung, der Betrag also den Sie jeden Monat für die Finanzierung der Fremdmittel und die Bewirtschaftung Ihres neuen Hauses übrig haben. Sie errechnen den Wert unter Berücksichtigung Ihres monatlichen Einkommens und Ihrer durchschnittlichen monatlichen Ausgaben. Wenn Sie bereits gezielt gespart haben, wird Ihre monatliche Belastung ungefähr der Summe Ihrer bisherigen monatlichen Sparleistungen und der bisher gezahlten Wohnungsmiete entsprechen.

Die monatliche Belastung sollte bei mittlerem Einkommen (bis etwa 2.600,– € netto) etwa 30 Prozent, bei höherem Einkommen (bis etwa 3.500,– € netto) etwa 35 Prozent und bei darüber liegendem Einkommen etwa 40 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens einer Familie nicht übersteigen.

▶ Tipp – Faustregel

Überlegen Sie gut, welche Bauarbeiten Sie tatsächlich selbst ausführen können. Vor allem darf dieser Posten im eigenen Interesse des Bauherrn nicht dazu genutzt werden, bestehende Finanzierungslücken zu verschleiern.

Eine solide Finanzierung erfordert im Regelfall mindestens ein Drittel Eigenmittel. Je mehr Eigenmittel Sie einsetzen können, desto geringer ist Ihre monatliche Belastung und desto sicherer und solider ist Ihre Finanzierung.
Halten Sie die anfallenden Darlehensrückzahlungen in einer realistischen und auch machbaren Größenordnung. Gehen Sie nicht an Ihre persönliche finanzielle Schmerzgrenze, behalten Sie sich finanzielle Reserven vor.

Bausparen: So funktioniert es!
Bausparen ist nach wie vor eine einfache und interessante Art, um zu den eigenen vier Wänden zu kommen. Zuerst wird das Startkapital aufgebaut. Sie sparen über einen definierten Zeitraum monatlich einen festen Betrag an oder Sie zahlen eine größere Summe in einen Bausparvertrag ein. Gleichzeitig sorgen während der Ansparphase attraktive Guthabenzinsen und interessante Prämien vom Staat für eine beachtliche Rendite. Der Bausparvertrag wird zuteilungsreif, wenn Sie mindestens 40 Prozent der Bausparsumme angespart und gleichzeitig eine bestimmte Wartezeit erfüllt haben.

■ Förderung

Staatliche Wohnungsbauförderung
Die Errichtung bzw. der Kauf eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung können durch folgende Darlehen gefördert werden:

Staatliches Wohnungsbaudarlehen
Der Freistaat Bayern gewährt hier ein 15 Jahre lang zinsloses Darlehen mit einer Tilgung von 1 %. Es sind lediglich 0,5 % Verwaltungskosten zu entrichten. Die Darlehenshöhe hängt vom Bauort und von der Personenanzahl des Haushalts ab. Fördervoraussetzungen sind die Einhaltung von Einkommensgrenzen, vorhandenes Mindesteigenkapital und ausreichende dauerhafte Tragbarkeit der Belastung.

Als familienfreundliche Komponente sieht das Programm den Erlass eines Teils der Darlehensschuld bei der Geburt eines Kindes vor. Näheres unter www.wohnen.bayern.de.

Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm
Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt gewährt ein zinsvergünstigtes Baudarlehen in Höhe von 30 Prozent der Gesamtkosten (max. 100.000 €). Die Laufzeit beträgt 10 Jahre, der Zinssatz liegt ca. 1 Prozent unter dem Zinssatz für erstrangige marktübliche Hypothekendarlehen. www.bayernlabo.de

Zuschüsse des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
Der Einsatz erneuerbarer Energien wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mit Zuschüssen gefördert (Solaranlagen, Heizen mit Biomasse). Die Anträge sind direkt beim Bundesamt einzureichen. www.bafa.de

Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen der Kreditbank für Wiederaufbau
Die KfW-Förderbank bietet fünf Darlehensprogramme für Wohnimmobilien:
- Wohneigentumsprogramm
- ökologisches Bauen
- Wohnraummodernisierungsprogramm
- CO_2-Gebäudesanierungsprogramm
- Solarstromerzeugung

Diese Darlehen sind ausschließlich über die Hausbank zu beantragen. Der Zuschuss zum CO_2 -Gebäudesanierungsprogramm ist direkt bei der KfW-Bank zu beantragen. Näheres unter www.kfw.de

3. Grundstück

Bebaubarkeit des Grundstücks

Bevor ein Grundstück bebaut werden kann, ist zu klären, ob es überhaupt bebaubar ist und ob es nach Ihren konkreten Vorstellungen bebaut werden kann.
Für die Beurteilung der Bebaubarkeit eines Grundstücks sind folgende Fälle wesentlich:

- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB).
- Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB).
- Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Um bei der Beurteilung dieser Frage sicher zu gehen und unliebsame Überraschungen zu vermeiden, sollten Sie sich vor dem Kauf des Grundstücks bzw. vor Einreichung des Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde über die grundsätzliche Bebaubarkeit informieren.

Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

Ein Bauvorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Informieren Sie sich rechtzeitig, welche Bauvorschriften für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück gelten. Die Bebauungspläne können bei der Gemeinde eingesehen werden. Die Bebaubarkeit eines Grundstückes kann, auch wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, (zeitlich) ausgeschlossen sein oder einer besonderen Genehmigung bedürfen:

- Veränderungssperre
  Im Rahmen eines Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplanes kann der Gemeinderat zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre beschließen. Dann dürfen Bauten weder errichtet noch abgerissen werden. Nur wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme zugelassen werden.
- Sanierungsgebiete
  Liegt das Grundstück in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet, ist zusätzlich zur Baugenehmigung eine Sanierungsgenehmigung notwendig, um das Bauvorhaben ausführen zu dürfen. Diese Sanierungsgenehmigung kann zusammen mit der Baugenehmigung beantragt werden.
- Baulasten
  Baulasten sind öffentlich-rechtlich gesicherte Pflichten oder Rechte an einem Grundstück, die die Eigentümerinnen und Eigentümer gegenüber der Gemeinde/Stadt eingehen (wie

Wir beraten Sie gerne

Johann Glas

- Spenglerei
- Flachdächer
- Dachsanierungen
- Dachgauben

Meisterbetrieb

Tassiloring 5
82399 Raisting
Tel. 0 88 07 / 13 46
Werkstatt-Tel. 94 77 13
Fax 0 88 07 / 94 09 04
E-Mail: spenglerei-glas@gmx.de

MICHAEL VOGEL
Dipl.-Ing.(FH)
Holzbau - Massivbau - Altbau
Handwerks- und Planungsleistungen
Schlüsselfertig-Bau
Huglfing 08802/464 www.michael-vogel-bau.de

Greithwald Küchenherde
Greithwald Heizungsherde
Greithwald Herde nach Maß
Kaminöfen Pelletöfen
Biersack
www.biersack.info
Seeshaupter Str. 2 • 82377 Penzberg
☎ 08856/2601

Hans Führmann

Bau- und Möbelschreinerei
Fenster und Türen
Innenausbau
Reparaturen

Kremstraße 8, 82396 Pähl
Tel. & Fax 0 88 08 / 2 72
info@schreinerei-fuehrmann.de
www.schreinerei-fuehrmann.de

Hier sind Sie bestens beraten !
Wärme Wittner Wasser
- Heizung
- Sanitär
- Solaranlagen
- Kundendienst
Wärme Wasser Wittner Tel: 08808/484
Tassilostr. 4 Fax: 08808/92 48 83
82396 Pähl waldemar.wittner@t-online.de

WEKA INFO
mediaprint
WEKA info verlag

mediaprint WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2 · 86415 Mering
Tel.: 08233 384-0 · Fax: 08233 384-103
E-Mail: info@weka-info.de
www.mp-infoverlag.de
www.alles-deutschland.de

publikationen
kartografie
internet
werbemittel

3. Grundstück

unter anderem Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte, Sicherung von Stellplätzen, die sich nicht auf dem Grundstück befinden, Übernahme von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken). Sie sind damit nicht identisch mit den privatrechtlichen Grunddienstbarkeiten im Grundbuch. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich deshalb im Baulastenverzeichnis der Gemeinde/Stadt vergewissern, ob Baulasten für das betreffende Grundstück eingetragen sind. Darüber hinaus kann die Bebaubarkeit eines Grundstücks durch Grunddienstbarkeiten eingeschränkt sein.

Grundstücke im unbeplanten Innenbereich

Liegt kein Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan vor, kann ein Grundstück bebaut werden, wenn es innerhalb der bebauten Ortslage liegt und sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Dabei sind für das Einfügen folgende Kriterien maßgeblich:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- die Bauweise
- die zu überbauende Grundstücksfläche

Grundstücke im Außenbereich

Außerhalb der Ortslage („Außenbereich“) ist das Bauen im Regelfall unzulässig – außer für sogenannte „privilegierte“ Vorhaben, wie Landwirtschaft oder unter bestimmten Voraussetzungen auch Anlagen zur Nutzung von Windenergie. Auch solche Bauvorhaben können unzulässig sein, wenn zum Beispiel Belange der Wasserwirtschaft oder des Natur- und Landschaftsschutzes entgegenstehen. Auch für andere Vorhaben gibt es Ausnahmen. Die Erweiterung von Wohnhäusern ist im Außenbereich nur zulässig, wenn der Umfang der Erweiterung „im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist“.

Grundstücksteilung

Für die Teilung von Grundstücken ist keine Teilungsgenehmigung mehr erforderlich. Die Verantwortung für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften für alle neu entstehenden Grundstücke obliegt allein den Grundstückseigentümern. Zunächst ist bei einer beabsichtigen Grundstücksteilung darauf zu achten, dass alle bauordnungsrechtlichen Vorschriften, z. B. hinsichtlich der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen, der brandschutzrechtlichen Anforderungen, der erforderlichen Anzahl der Stellplätze und der Erschließung eingehalten werden.
Liegt ein Bebauungsplan vor, ist darüber hinaus zu prüfen, ob die geplante Grundstücksteilung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar ist. Ist die abzutrennende Fläche

tatsächlich überbaubar? Führt die abgetrennte Fläche eines Grundstückes eventuell dazu, dass der verbleibende Teil im Verhältnis zur Restgrundstücksgröße zu intensiv verbaut ist? Das städtische Vermessungsamt berät Sie gern in allen Fragen der Grundstückteilung.

Ist die Erschließung gesichert?

Ein Bauvorhaben ist, abgesehen von den bereits genannten Kriterien, nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.

Voraussetzungen hierfür sind:
eine ausreichende verkehrsmäßige Anbindung an eine Straße,

- ein Elektrizitätsanschluss,
- ein Wasseranschluss,
- ein Abwasseranschluss.

Die Erschließungsanlagen müssen spätestens zum Zeitpunkt des Bezugs eines Gebäudes ordnungsgemäß benutzbar sein. Sie sollten sich rechtzeitig über die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen informieren und sich vor allem vergewissern, wann die Erschließungsanlagen hergestellt werden bzw. benutzbar sind.

4. Planung

Neubau, Umbau, Sanierung oder Erweiterung eines Hauses sind in der Regel sehr komplex. Für einen reibungslosen Ablauf sind ein umfassendes Fachwissen und langjährige Erfahrung im Baubereich notwendig um schnell und effektiv zum Ziel zu gelangen. Die Eigenverantwortung des Bauherrn hat durch den Rückzug des Staates aus der hoheitlichen Prüfung zugenommen. Für genehmigungspflichtige Bauvorhaben ist ein bauvorlagenberechtigter Entwurfsverfasser Pflicht. Die Bauvorlagen- und Nachweisberechtigung ist im Artikel 68 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt. Für den Bauherrn ist der Architekt Ideengeber, Planer und kompetenter Berater in einer Person. Im Dialog mit dem Auftraggeber erarbeitet der Architekt individuelle Lösungen für die Bauaufgabe. Er integriert und koordiniert die Leistungen der Fachplaner – beispielsweise Statiker, Elektroplaner und Planer für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen – zu einer Gesamtleistung. So können die Wünsche und Vorstellungen des Bauherrn mit den Erfahrungen des Architekten optimal kombiniert werden und führen zu einer maßgeschneiderten Planung.

Vom Erwerb eines Baugrundstückes an bis zur Baufertigstellung berät er fachkundig. Gerade das Einsparen der Planungskosten ist meist der falsche Weg zum Kostensparen. Kostengünstiges Bauen beginnt mit einer Planung, die Aspekte wie Gestaltung, Funktion, Konstruktion und Wirtschaftlichkeit optimiert und dem Bauherrn auch Alternativen für seine Bauwünsche aufzeigt. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistung entsprechend der Honorarordnung (HOAI) verlangt, können detaillierte Werkplanung, gewerbebezogene Ausschreibung und wettbewerbsmäßige Vergabe der Bauleistungen erheblich helfen Baukosten einzusparen.

Wie findet man den richtigen Architekten?

Für die Auswahl des richtigen Architekten sollte man sich Zeit nehmen. Der Architekt wirbt durch seine Leistung und durch zufriedene Kunden. Hier gilt es also mit dem eigenen Vorhaben vergleichbare gebaute Projekte zu suchen und sich im Bekanntenkreis umzuhören. Hilfestellung geben auch die Architektenlisten der Architektenkammer. Wichtig ist es, einen Architekten auszuwählen, zu dem ein Vertrauensverhältnis aufgebaut werden kann.

Als Berater und Treuhänder des Bauherrn stellt der Architekt diesem sein gesamtes, durch Ausbildung und Erfahrung erworbenes Wissen zur Verfügung. Unabhängig von gewerblichen Interessen handelt der Architekt allein als Sachverwalter der Interessen des Bauherrn und ist damit nicht nur planerischer Ideengeber, sondern auch der ideale Partner für kostengünstiges Bauen. Durch regelmäßige Fortbildungsmaßnahmen sind Architekten stets mit den neuesten Entwicklungen von Baustoffen und Techniken, wie beispielsweise im ökologischen Bauen, vertraut.

Schritte der Zusammenarbeit

Zunächst muss der Architekt erst einmal in einem Gespräch die Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen, den voraussichtlichen Raumbedarf erfragen, zukünftige Entwicklungen sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen erkunden. Andererseits soll der der Bauherr darüber informieren, welche Leistungen der Architekt erbringen kann. Meist ist die Hinzuziehung weiterer Fachleute (Bodengutachter, Statiker, Fachplaner für Installation usw.) zu empfehlen, die der Architekt koordiniert. In der Regel wird mit dem Architekten ein schriftlicher Vertrag geschlossen.

Daraufhin wird der Architekt die notwendigen Grundlagen für das Bauvorhaben ermitteln. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks und die Erkundung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen (Bebauungsplan, Geländeneigung, Baumbestand, eventuelle Schutzbereiche usw.). Im nächsten Schritt wird er die ersten Skizzen für das Bauvorhaben vorlegen. In ihnen werden die geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt, wie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sind dann auch noch die Grundzüge der Konstruktion und der Materialien sowie der Standard der Ausstattung bekannt, wird der Architekt die Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, steigt der Architekt in die Entwurfsplanung im Maßstab 1:100 ein. Aus dieser erstellt er die Genehmigungsplanung mit allen zur Einreichung bei der Genehmigungsbehörde erforderlichen Unterlagen. Nach der Erteilung der Baugenehmigung wird mit der Erarbeitung der Ausführungspläne begonnen. Damit wird Bauausführung und Ausstattung so konkretisiert, dass die ausführenden Firmen nach diesen Planunterlagen arbeiten können. Ebenso ermittelt der Architekt nach diesen Werkplänen die Baumassen und stellt die Leistungsbeschreibungen und Leistungsverzeichnisse für die Bauunternehmer, Handwerker und Fachleute auf. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Möglichkeit vergleichbare Kostenangebote einzelner Firmen einzuholen. Auf dieser Basis berät er den Bauherrn bei der Auftragsvergabe und gewährleistet so optimale Kostenkontrolle. Sobald der Bauantrag genehmigt worden ist, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt koordiniert für den Bauherrn die Bauausführung in Abstimmung mit der Baugenehmigung, den Ausführungsplänen, dem Zeitplan und den Leistungsbeschreibungen. Er überwacht die Ausführung vor Ort, fertigt für Bauabnahmen Protokolle an und stellt eventuell noch vorhandene Mängel fest. Parallel zum Baugeschehen sind Abschlags- und Schlussrechnung zu prüfen. Nach Fertigstellung des Bauwerkes überwacht er die Beseitigung von Mängeln innerhalb der Gewährleistungsfristen und dokumentiert das Gesamtergebnis für spätere Überprüfungen, Umbauten und Reparaturen.

5. Bauantrag (BayBO 2008)

Bayerische Bauordnung (BayBO) – Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) regelt als bayerisches Landesgesetz, was bei der Bauausführung zu beachten ist. Sie regelt auch die Frage, ob ein Vorhaben einer Genehmigung bedarf und welches Verfahren dabei Anwendung findet.

Das Baugesetzbuch (BauGB), ein Bundesgesetz, beinhaltet die wesentlichen Regelungen des Bauplanungsrechts. Von besonderer praktischer Bedeutung sind dabei vor allem die Bestimmungen über die gemeindliche Bauleitplanung, also die Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, in den §§ 1 bis 13 sowie über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§§ 29 bis 38).

Die Baunutzungsverordnung ergänzt das BauGB und bestimmt unter anderem näher, welche Baugebiete in gemeindlichen Bebauungsplänen festgesetzt werden können.

Die neue Bayerische Bauordnung – BayBO 2008

Seit Jahresbeginn 2008 gibt es eine grundlegend novellierte Bayerische Bauordnung. Damit gelten ab sofort neue Verfahren, neue Vorschriften und neue Formulare. Auch bereits 2007 eingereichte, aber noch nicht genehmigte Bauvorhaben müssen die neuen Vorschriften der BayBO beachten. Unvollständige Anträge werden künftig nach Ablauf einer Nachbesserungsfrist kostenpflichtig zurückgegeben.

Das ursprüngliche Konzept, mit der Baugenehmigung verbindlich über die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu entscheiden und damit eine umfassende „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ für Bauherren und Nachbarn zu liefern, wurde schon bei der letzten Novellierung aufgegeben.

Dieser Reformansatz „weniger Staat und mehr Verantwortung der Privaten“ wird in der BayBO 2008 konsequent weitergeführt.

Konzentriertes Baugenehmigungsverfahren

Das Baugenehmigungsverfahren wurde durch weitergehende Beschränkung des Prüfprogramms auf die rein baurechtlichen Anforderungen konzentriert. Im Ergebnis beschränkt sich das Verfahren auf die Prüfung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit.

Überarbeitet wurde auch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, das sich durch die Novelle im Wesentlichen auf die rein bauplanungsrechtliche und die Prüfung des so genannten aufgedrängten sonstigen öffentlichen Rechts reduziert.

Wer ist zuständig für die Erteilung einer Baugenehmigung?

Eingereicht wird der Bauantrag schriftlich bei der Gemeinde, in deren Gebiet sich das betroffene Grundstück befindet. Diese gibt den Antrag mit einer Stellungnahme an die Untere Bauaufsichtsbehörde weiter, die für die Erteilung der Genehmigung zuständig ist. Die Untere Bauaufsichtsbehörde ist in der Regel das Landratsamt als untere staatliche Verwaltungsbehörde, oder – bei kreisfreien Gemeinden, großen Kreisstädten und ausgewählten kreisangehörigen Gemeinden – die Gemeinde selbst. In diesem Fall nehmen die Gemeinden die Aufgabe der Bauaufsicht im übertragenen Wirkungskreis wahr und bearbeiten den eingereichten Antrag selbst.
Die Bauaufsichtsbehörde prüft den Antrag und erteilt schriftlich die Baugenehmigung, wenn sie keiner der zu prüfenden Vorschriften widerspricht. Die Baugenehmigung kann auch unter Auflagen oder Bedingungen erteilt werden. Vor Bekanntgabe der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden! Wenn das Vorhaben den Vorschriften widerspricht, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung versagen.

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Genehmigungspflichtig sind die Errichtung, die Änderung, oder die Nutzungsänderung all der baulichen Anlagen, soweit sie nicht unter genehmigungsfreie Anlagen nach Art. 63 und 64 und 85-87 der Bayerischen Bauordnung fallen.

Genehmigungsfreistellung ausgeweitet

Wenn Sie sich für ein Grundstück entschieden haben, das im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, ist der Bau Ihres Hauses unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei.
Der Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung wird mit der Novelle der BayBO 2008 nun generell bis zur Sonderbautengrenze und damit insbesondere auch grundsätzlich auf gewerbliche Bauvorhaben ausgeweitet.
Damit werden in größerem Umfang als bisher auch kleine und mittlere handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben in die Genehmigungsfeistellung einbezogen. Die Gemeinde kann aber durch örtliche Bauvorschrift, die in den jeweiligen Bebauungsplan aufzunehmen ist, die Anwendung der Genehmigungsfreistellung auf bestimmte (das können auch alle sein) handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausschließen.

Genehmigungsfreie Vorhaben

Keiner Genehmigung bedürfen die Errichtung oder Änderung der Anlagen, die in den Artikeln 63, 64, 85-87 der Bayerischen Bauordnung aufgeführt sind.

5. Bauantrag (BayBO 2008)

Formelle Vorlage

Im Fall der Genehmigungsfreistellung muss der Bauherr keine Baugenehmigung beantragen, sondern lediglich die Gemeinde von seinem Bauvorhaben unterrichten. Der Bauherr spart wertvolle Zeit und die sonst anfallenden Genehmigungsgebühren. Die Unterrichtung der Gemeinde geschieht mit dem normalen Bauantragsformular, bei dem der Bauherr „Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren" ankreuzt und die übrigen Unterlagen beifügt.
Spätestens mit dem Einreichen der Unterlagen bei der Gemeinde sollten Sie auch Ihre Nachbarn benachrichtigen. Wie Sie das tun, bleibt Ihnen überlassen, ob Sie die Eingabepläne kopieren und vorlegen oder ob Sie eine bloße Postkartennachricht schreiben – die Durchführung der Nachbarbeteiligung wird nicht nachgeprüft.

▶ Tipp

Der Bauherr soll den Eigentümern der benachbarten Grundstücke den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorlegen. Diese Unterschrift gilt als Zustimmung des Nachbarn, der kann später nur sehr eingeschränkt Rechtsbehelfe (z. B. Widerspruch, Klage) einlegen. Der Nachbar ist aber nicht verpflichtet zuzustimmen. Stimmt er nicht zu, so ist ihm eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen, mit der er auch auf mögliche Rechtsbehelfe hingewiesen wird.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren beschränkt die bauaufsichtliche Prüfung auf einen Kernbereich von Vorschriften. Sein Anwendungsbereich ist schon mit der Bauordnungsnovelle 1998 bis zur Sonderbautengrenze erweitert worden und bleibt unverändert.
Nochmals gestrafft wird jedoch das Prüfprogramm. Insbesondere werden im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich keine bauordnungsrechtlichen Anforderungen mehr geprüft, es sei denn, der Bauherr will von bauordnungsrechtlichen Vorschriften abweichen und beantragt die Zulassung einer solchen Abweichung.
Auch entfällt die bisher noch für einige Fälle vorgesehene Prüfung des baulichen Arbeitsschutzes, bei Bauvorhaben, die in dieser Hinsicht Probleme aufwerfen können, muss der Bauherr aber eine zusätzliche Fertigung der Eingabepläne einreichen, die die Untere Bauaufsichtsbehörde an das Gewerbeaufsichtsamt bei der Regierung weitergibt, das erforderlichenfalls den Bauherrn auf Mängel hinweist.
Es bleibt aber bei der Prüfung der grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und bei der Prüfung solcher öffentlich-rechtlicher Anforderungen, für die es an sich ein eigenständiges Genehmigungsverfahren gibt, das aber wegen der Baugenehmigungspflicht entfällt oder in der Baugenehmigung aufgeht („aufgedrängtes" sonstiges öffentliches Recht).

Was ist verfahrensfrei?

Bisher unterschied die Bauordnung zwischen genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Bauvorhaben. Das konnte zu Missverständnissen führen, weil auch Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen, nicht genehmigungspflichtig sind. Deshalb nennt die neue BayBO Bauvorhaben, die weder genehmigungspflichtig noch genehmigungsfrei gestellt sind, verfahrensfei, weil für sie weder ein Genehmigungsverfahren noch eine Genehmigungsfreistellung durchgeführt wird.

Verfahrensfreiheit heißt nicht,
dass man bauen darf wie man will.

Vielmehr müssen sich auch verfahrensfreie Bauvorhaben an die für sie geltenden Rechtsvorschriften halten. Sie dürfen z. B. nicht verunstaltend sein oder gegen einen Bebauungsplan oder gegen eine örtliche Bauvorschrift verstoßen. Soll ein verfahrensfreies Bauvorhaben abweichend von Rechtsvorschriften errichtet werden, braucht der Bauherr dafür eine isolierte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung.

Verfahrensfreie Bauvorhaben

Die nachfolgend aufgezählten Bauvorhaben sind stets ohne weitere Voraussetzungen verfahrensfrei.

Gebäude
- Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m², außer im Außenbereich (neu: auch mit Feuerungsanlagen)
- In den Abstandsflächen zulässige Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer Fläche bis zum 50 m² (neu), außer im Außenbereich
- freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn des § 35 Abs. 1 dienen.

Stichwortverzeichnis, Fachbegriffe

Abstandsflächen
Im Kern und mit seinem Grundsätzen unberührt bleibt das Abstandsflächenrecht, dass die Tiefe der Abstandsfläche sich nach der Wandhöhe richtet und grundsätzlich eine Wandhöhe (1 H) mindestens 3 m beträgt. Die bisher in Art. 7 BayBO enthaltenen Ausnahmevorschriften wurden in die allgemeinen abstandsflächenrechtlichen Bestimmungen aufgenommen oder sind entfallen. Beachtlich sind insbesondere die Änderungen bei Grenzgaragen:

Während bislang Grenzgaragen neben einer maximalen Wandlänge von 8,0 m an der Nachbargrenze und einer mittleren Wandhöhe von 3,0 m nur mit einer maximalen Nutzfläche von 50 m² zulässig waren, richtet sich künftig die Zulässigkeit von Grenzgaragen und sonstigen Grenzgebäuden nur noch nach der Wandhöhe (wie bisher 3,0 m mit Mittel) und der Wandlänge (nunmehr max. 9,0 m). Verfahrensfrei ist die Errichtung von Grenzgaragen allerdings nur mit einer Fläche von bis zu 50 m² (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO).

Altlasten
Altlasten können insbesondere auftreten auf Grundstücken, auf denen Abfälle gelagert oder abgelagert worden sind oder auf Grundstücken, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Ausschlaggebend dabei ist, inwieweit hierdurch schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen worden sind. Da hierdurch nicht unerhebliche Kosten entstehen können, ist es ratsam, sich im Vorfeld bei der Gemeinde zu erkundigen.

Baugenehmigungsunterlagen
Das ausgefüllte Bauantragsformular (auch online unter www.stmi.bayern.de), die Eingabepläne und die Baubeschreibung sind 3-fach über die Gemeinde einzureichen.

Baureifes Land
Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Bautechnische Nachweise
In der Regel sind für Bauvorhaben technische Nachweise für die Standsicherheit samt Nachweis der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, Brandschutz sowie Wärme- und Schallschutz zu erstellen. Bei größeren Objekten muss zudem der Standsicherheitsnachweis (inklusive Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile) geprüft werden.

Bauvoranfrage
Eine Bauvoranfrage ist ein vereinfachtes verwaltungstechnisches Verfahren, mit dem die Bebaubarkeit des Grundstücks erfragt werden kann. Es wird empfohlen, sich damit vor Kauf eines Grundstücks abzusichern, ob und wie jenes bebaut werden kann. Sie hat nicht die Verbindlichkeit einer Baugenehmigung und ersetzt diese auch nicht, der künftige Bauherr kann sich aber sicher sein, dass sein Grundstück bei einem positiven Vorbescheid bebaut werden kann.

Bebauungsplan
Der Bebauungsplan besteht aus einer zeichnerischen Darstellung und einer textlichen Festsetzung. Der Bebauungsplan trifft für Eigentümer und Baubehörden rechtsverbindliche Festsetzungen. Weiterhin können im Bebauungsplan andere kommunale Satzungen zum Tragen kommen wie etwa Freiflächengestaltungssatzung oder Stellplatzsatzungen. Im Bebauungsplan können auch Nutzungen, die nach Art der Nutzung möglich wären, ausgeschlossen werden (z. B. störende Gewerbebetriebe). Auf diese Art und Weise kann ein Bebauungsplan sehr detailliert gestaltet werden.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl ist die Verhältniszahl in Bebauungsplänen, die angibt, wie viel von der Fläche des Baugrundstückes höchstens mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Nutzungsänderung
Die Nutzungsänderung eines Wohnhauses oder einzelner Wohnräume, z. B. zum Büro oder für andere Geschäftszwecke, stellt grundsätzlich eine baugenehmigungspflichtige Maßnahme dar, auch wenn tatsächlich nicht gebaut wird. Gewerbliche Nutzungen können „Unruhe“ in ein Wohngebiet bringen und für die Nachbarschaft unzumutbar sein. Vor Aufnahme einer neuen Nutzung sollten Sie sich daher beraten lassen, ob eine Baugenehmigungspflicht gegeben ist und die geplante Nutzungsänderung baurechtliche Probleme in sich birgt.

6. Bauausführung (BayBO 2008)

Es liegt auf der Hand, dass Sie sich bei der Bauausführung nach den genehmigten bzw. der Gemeinde vorgelegten Bauplänen zu richten haben. Sonst riskieren, Sie, dass Ihr Bau eingestellt wird. Sofern die planabweichende Bauausführung gegen baurechtliche Vorschriften verstößt, müssen Sie damit rechnen, dass Sie diese rückgängig machen müssen und Ihnen eine Geldbuße auferlegt wird.

Die Baueinstellung ist regelmäßig erforderlich, um der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit zu geben, die geänderte Planung zu prüfen. Oft werden auch die Nachbarn erneut zu beteiligen sein. Auch Ihnen wäre es sicher nicht gleichgültig, wenn Ihr Nachbar bei seinem Bauvorhaben von den Bauplänen abweichen würde, die Sie kennen und denen Sie zugestimmt haben.

Wenn Sie von den genehmigten bzw. der Gemeinde vorgelegten Bauplänen abweichen wollen, so sollten Sie zunächst und unverzüglich die Bauaufsichtsbehörde bzw. die Gemeinde unterrichten. Regelmäßig wird dann bei genehmigungspflichtigen Vorhaben eine Nachtrags- (oder sogenannte Tektur-)genehmigung erforderlich sein.

Falls Ihr Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt war und die geänderte Ausführung die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung ebenfalls erfüllt, müssen Sie die geänderten Unterlagen nochmals der Gemeinde vorlegen. Erfüllt die geänderte Planung die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung nicht, müssen Sie einen Bauantrag stellen. Häufig werden Baugenehmigungen unter einer Reihe von Auflagen erteilt. Die Auflage ist eine Nebenbestimmung der Baugenehmigung, die vom Bauherrn ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen verlangt. Eine Baugenehmigung kann z. B. unter der Auflage erteilt werden, dass bei der Bauausführung bestimmte Bäume nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die der Baugenehmigung beigefügten Auflagen zu erfüllen. Kommt er einer Auflage nicht nach, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Erfüllung der Auflage mit Zwangsmitteln, vor allem mit Zwangsmitteln, vor allem mit Zwangsgeldern, durchsetzen. Darüber hinaus kann eine Geldbuße festgesetzt werden.

Bauamt informiert über Nachweise

Bevor mit dem Bau begonnen wird, überprüfen Sie bitte, ob die erforderlichen bautechnischen Nachweise erstellt sind. Welche Nachweise erforderlich sind klären Sie bitte vor Baubeginn mit Ihrem Bauamt ab.

Die Bayerische Bauordnung sieht vor, dass der Bauherr Bescheinungen von verantwortlichen Sachverständigen im Bauwesen erstellen lassen kann. Für bestimmte Fälle – allerdings in der Regel nicht bei Wohngebäuden geringer Höhe – wird dies auch vorgeschrieben.
Die durch diese Bescheinungen abgedeckten bauaufsichtlichen Anforderungen gelten dann als erfüllt. Die Bauaufsichtsbehörde prüft somit diese Anforderungen nicht mehr, sondern lediglich, ob die genannten Sachverständigenbescheinigungen auf der Baustelle vorliegen.
Der Sachverständige wird vom Bauherrn unmittelbar und privatrechtlich beauftragt.

Verantwortliche Sachverständige im Bauwesen gibt es für folgende Fachbereiche:

- Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstanddauer tragender Bauteile,
- vorbeugender Brandschutz, Vermessung im Bauwesen,
- Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen und
- Erd- und Grundbau.

Welche Voraussetzungen diese verantwortlichen Sachverständigen im Einzelnen erfüllen müssen, regelt die Sachverständigenverordnung Bau. Wer zugelassen bzw. eingetragen ist, kann bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau und bei der Bayerischen Architektenkammer, die Listen über die verantwortlichen Sachverständigen führen, abgefragt werden.
Wie bereits vorher beschrieben, ist beim Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses nur in Ausnahmefällen die Bescheinigung eines verantwortlichen Sachverständigen im Bauwesen erforderlich.

Bauherr ist verantwortlich

Von den am Bau beteiligten Personen sind Sie als Bauherr die Wichtigste. Sie entscheiden maßgeblich darüber, wo, wann und was gebaut werden soll. Dem entspricht Ihre Verantwortung für den Bau.
Bauherr im Sinne der baurechtlichen Vorschriften ist, wer auf seine Verantwortung eine bauliche Anlage vorbereitet oder ausführt. Bauherr ist aber auch derjenige, der die Vorbereitung oder Ausführung des Baus einem Dritten, z. B. einem Generalunternehmer, überträgt. Nicht erforderlich ist es, dass der Bauherr auch Eigentümer des Baugrundstücks ist. Die Bayerische Bauordnung hat dem Bauherrn eine Reihe bedeutsamer Aufgaben und Pflichten übertragen. Hier die wichtigsten:

- Der Bauherr muss für die Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines Bauvorhabens, gleichgültig ob es genehmigungspflichtig oder von der Genehmigungspflicht freigestellt ist, einen geeigneten Entwurfsverfasser und geeignete Unternehmer bestellen. Führt der Bauherr selbst oder mit nachbarschaftlicher Hilfe Bauarbeiten (außer Abbrucharbeiten) für den Eigenbedarf aus, braucht er keinen Unternehmer zu bestellen, wenn die Arbeiten mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit vorgenommen werden.

- Wichtig: Der Bauherr darf nur geeignete Personen heranziehen. Die erforderliche Eignung fehlt z. B., wenn der Betreffende bereits mehrfach gegen Bauvorschriften verstoßen hat oder ihm die Gewerbeausübung wirksam untersagt worden ist. Unabhängig davon sollten Sie aber als sorgfältig kalkulierender Bauherr bei diese Auswahl vor allem immer daran denken:

  Eine sorgfältige Auswahl der wichtigsten Auftragnehmer zahlt sich letztlich immer aus, auch wenn Sie hier vielleicht ein wenig „zulegen“ müssen.

Nachlässigkeiten werden teuer

Denken Sie daran, dass Ihr Haus Jahrzehnte halten soll und dass Fehler und Nachlässigkeiten bei Planung und Bauausführung Sie – ganz abgesehen von dem Nerven- und Zeitaufwand – teuer zu stehen kommen können.

- Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die in der Bayerischen Bauordnung vorgesehenen Anträge (z. B. Bauantrag) und Anzeige (z. B. Baubeginnsanzeige) rechtzeitig und vollständig abgegeben werden. Zu seiner Entlastung kann der Bauherr allerdings diese Verpflichtungen auf den Entwurfsverfasser übertragen, oder er kann beliebige Dritte bevollmächtigen, die Anträge und Anzeigen in seinem Namen einzureichen.
- Der Bauherr trägt die Verantwortung dafür, dass die erforderlichen Nachweise für Standsicherheit, Schall-, Wärme- und baulichen Brandschutz rechtzeitig, d. h. vor Baubeginn, spätestens aber vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, vorliegen.

Wenn Sie die Baugenehmigung in Händen haben oder – bei Freistellung von der Genehmigungspflicht – die Gemeinde kein Genehmigungsverfahren verlangt hat, sind Ihre Pflichten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde noch nicht beendet. Die Bauaufsichtsbehörde ist berechtigt, die Bauausführung zu überprüfen. Dies gilt auch dann, wenn Ihr Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt ist. Von ihrer Überwachungsbefugnis wird die Bauaufsichtsbehörde nach ihrem Ermessen stichprobenartig soweit in konkreten Verdachtsfällen Gebrauch machen.

Mit der Bauüberwachung soll in erster Linie sichergestellt werden, dass die baurechtlichen Bestimmungen und die Baupläne eingehalten werden. Hierzu haben die Bauaufsichtsbehörde und ihre Beauftragten das Recht, jederzeit die Baustelle zu betreten und in die für die Bauausführung wesentlichen Unterlagen Einsicht zu nehmen.

Zur Erleichterung und Vereinfachung der Bauüberwachung werden dem Bauherren einige Anzeigepflichten und andere Obliegenheiten auferlegt:

Der Baubeginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer mehr als sechsmonatigen Unterbrechung sind der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen.

An der Baustelle ist bei genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreigestellten Vorhaben an gut sichtbarer Stelle eine Bautafel anzubringen, die die Bezeichnung des Vorhabens sowie die Namen und Anschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muss.

Noch vor Baubeginn müssen der Standort der baulichen Anlage und ihre Höhenlage festgelegt sein. Dazu gehört auch, dass die Grenzen des Baugrundstücks jederzeit klar ersichtlich sind. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, das staatliche Vermessungsamt hinzuzuziehen.

Die verantwortlichen Sachverständigen für Vermessung im Bauwesen sind für diese Aufgabe besonders qualifiziert.

Im Unterschied zur standardmäßigen Schnurgerüstabnahme wird vom verantwortlichen Sachverständigen das Schnurgerüst auf der Basis der genehmigten Bauvorlage selbst eingemessen und diese Absteckung in Form einer Sachverständigenbescheinigung (Einmessbescheinigung) dokumentiert.

Lage und Höhe sind besonders wichtig

Beugen Sie Ärger vor: Die genaue Festlegung von Lage und Höhe des Bauvorhabens ist wegen der Einhaltung der Abstandsflächen auch und gerade im Verhältnis zum Nachbarn bei der Bauausführung besonders wichtig.

Deshalb liegt diese Maßnahme nicht nur in Ihrem eigenen Interesse.

- Von Baubeginn an müssen Baugenehmigung (soweit erforderlich), Bauvorlagen und etwa erforderliche Sachverständigenbescheinigungen nach der Bayerischen Bauordnung an der Baustelle vorliegen.
- Die endgültige Fertigstellung muss zwei Wochen vorher schriftlich der Baufsichtsbehörde angezeigt werden.

Die Anzeigen sollen der Bauaufsichtsbehörde ermöglichen, neben den Kontrollen im Rahmen der allgemeinen Bauüberwachung den Bau zu besichtigen, wenn sie das nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen für notwendig hält.

Keine Zeit, um lange zu suchen?
www.alles-deutschland.de

7. Barrierefreies Bauen

Das vertraute Umfeld kann für jeden schnell zu einer Umgebung voller Hindernisse werden. Verletzungen, ein Unfall, Krankheit oder der nicht aufzuhaltende Alterungsprozess führen dazu, dass „Normales“ schnell zu einer unüberwindbaren Hürde wird. Das Leben in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus wird damit oft zu einer Qual, denn die unmittelbare Umgebung ist fast nie baulich und einrichtungsgemäß darauf vorbereitet.

Eine Anpassung der Wohnung an sich verändernde Bedürfnisse im Alter oder bei Behinderungen ist ein wichtiger Beitrag zum selbstständigen, selbstbestimmten Wohnen und zum Erhalt von Lebensqualität. Umbaumaßnahmen oder der Einsatz von Hilfsmitteln sollen der persönlichen Situation entsprechen. Anhand von praktischen und erprobten Beispielen können individuelle Lösungen gefunden werden.

Aber schon beim Neubau können mit Beachtung der folgenden Punkte weitgehend barrierefreie Wohnungen geschaffen werden, die natürlich auch für alle Menschen ohne Behinderung geeignet und z. B. auch für Eltern mit Kindern von Vorteil sind. Solche Wohnungen können später ohne erheblichen Aufwand in vollständig barrierefreie Wohnungen umgewandelt werden, so dass Betroffenen ein Umzug und ein Verlust des gewohnten Lebensumfeldes erspart bleibt.

Allgemein
- erforderliche Bewegungsfläche für Menschen mit Rollstuhl berücksichtigen (150 cm x 150 cm)
- Flur innerhalb von Wohnungen mind. 120 cm breit,
- Abstellraum im gleichen Geschoss
- Keller, sonstige Gemeinschaftsräume und Müllbehälter sollten selbstständig erreichbar sein
- Aufstellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung

Zugang/Eingangsbereich
- Bei Erdgeschosswohnungen auf ebenerdigen Zugang achten
- bei allen Türen lichte Breite von 90 cm
- Zugang zum Freisitz, Balkon ohne Schwelle erreichbar

Küche/Bad
- alle Bedienungselemente in 82 cm - 85 cm Höhe
- Küche und Bad möglichst quadratisch
- Duschen ebenerdig
- in Bädern ausreichende Tragfähigkeit der Wände und Zimmerdecken, damit später eventuell Halt- und Stützvorrichtungen angebracht werden können
- Waschbecken/Arbeitsplatte mit Beinfreiheit oder sogar unterfahrbar
- Steckdosen in 105 cm Höhe vorsehen, damit beschwerliches Bücken vermieden wird.

Unter www.byak.de/barrierefrei/ kann die Broschüre „Barrierefreies Wohnen“, der Leitfaden zur DIN 18025, mit vielen Tipps und Beispielen heruntergeladen werden.

Weitreichende Beratung bietet die Bayerische Architektenkammer mit ihren Informationsstellen **„Barrierefreies Bauen“** in München, Telefon: 089 13988031 oder in Nürnberg, Telefon: 0911 314996 an.

Weitere Linktipps:
Unter www.barrierefrei-bauen.de finden Sie u.a. Planungsempfehlungen und Checklisten zur Überprüfung Ihrer Wohnraumausstattung.

www.nullbarriere.de bietet Informationen zu den einschlägigen DIN-Normen mit Planungshilfen, Checklisten und Anbieter- und Produktpräsentationen.

8. Denkmalschutz

Neben den ortsbildprägenden Gebäuden wie Kirchen und Rathäuser sind auch kleinere Gebäude wie Bürger- und Bauernhäuser als Baudenkmäler von besonderer Bedeutung. Ein Baudenkmal umfasst ein ganzes Gebäude, Teile von diesem oder die Art und Weise der Ausstattung. Alle diese historischen Kulturgüter stellen aussagekräftige Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung dar, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Hausbesitzer sind trotz dieser Bedeutung oft nicht sonderlich begeistert, wenn sie erfahren, dass ihr Anwesen unter Denkmalschutz gestellt wurde. Verständlicherweise denken sie zuerst an die Auflagen und Einschränkungen, die ihnen bei baulichen Veränderungen im Weg stehen könnten. Diese greifen fast unwillkürlich in die Substanz der Denkmäler ein, vor allem, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet und umgenutzt werden soll. Diese Umbaumaßnahmen erfordern Fingerspitzengefühl und Erfahrung im Umgang mit historischer Bausubstanz. Bereits im Planungsstadium sollten daher erfahrene Architekten und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden. Grundsätzlich ist jede Veränderung an einem Gebäude innerhalb eines Ensembles oder in und an einem Baudenkmal genehmigungspflichtig oder erlaubnispflichtig.

Ohne Rücksprache bei den zuständigen Stellen dürfen deshalb niemals verändernde Maßnahmen an Baudenkmälern vorgenommen werden.

Bei der Baugenehmigungsbehörde können Sie erfragen, was im Einzelnen baugenehmigungs- oder erlaubnispflichtig ist. In das Baugenehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren bringt das Landesamt für Denkmalpflege seine denkmalfachliche Beurteilung ein. In der Regel ist die Genehmigung eines Vorhabens mit Auflagen im Sinne der Denkmalpflege verbunden. Solche Auflagen können sich etwa auf die Erhaltung wertvoller Bauteile, auf die Art von Oberflächenbehandlungen, auf die Ausbildung neu hinzugefügter Bauteile usw. beziehen.

Die Denkmalliste

Die Denkmalliste ist ein nachrichtliches Verzeichnis aller bekannten Bau- und Kunstdenkmäler, Bodendenkmäler und beweglichen Denkmäler. Die Denkmalliste wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege von Amtswegen geführt und fortgeschrieben.

Die Denkmalliste ist zugleich Grundlage für die Publikationsreihe „Denkmäler in Bayern“, die als Teil des Projektes „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland“ durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erarbeitet wird. In den Topographie-Bänden wird der Denkmalbestand einer Stadt oder eines Landkreises in einer historisch-topographischen Beschreibung, ergänzt durch Fotos und Karten, vorgestellt.

Förderung von denkmalpflegerischen Maßnahmen

Wichtig ist, dass Finanzierungshilfen nur gewährt werden, wenn die Maßnahme vor ihrer Durchführung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt ist.

Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern, die sich nicht im Eigentum des Staates befinden, können Zuschüsse des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gewährt werden. Diese kommen Privatpersonen, aber auch kommunalen Gebietskörperschaften oder Kirchen zugute. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht allerdings nicht, die Entscheidung erfolgt vielmehr nach pflichtgemäßem Ermessen. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich vor allem nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Einzelfalls, der Finanzkraft des Eigentümers, nach der Zahl der vorliegenden Anträge und nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln. Wichtig in diesem Zusammenhang ist: Es werden nur die Kosten bezuschusst, die bedingt durch denkmalpflegerische Auflagen den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigen. Die Maßnahmen sind nach Weisung und unter Beratung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen.

Wenn Sie eine Maßnahme an einem Baudenkmal planen, sollten Sie sich auf jeden Fall von der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt beraten lassen. Dort können sowohl der sinnvolle Ablauf einer Instandsetzungsmaßnahme als auch die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten besprochen werden.

▶ Tipp

Baudenkmäler stoßen bei Immobilienkäufern insbesondere unter steuerlichen Gesichtspunkten auf Interesse. Die Gebäudeherstellungskosten für Baudenkmäler können über einen Zeitraum von zehn Jahren mit jährlich bis zu 10 Prozent abgesetzt werden. Voraussetzung ist, dass die Denkmaleigenschaft bereits vor Aufnahme der Bauarbeiten anerkannt ist.

9. Umweltschutz, Ökologisches Bauen

Grundrissgestaltung und Ökologie

Auf dem Weg zur Gesamt-Energieeffizienz im Gebäude
Die Energieeinsparverordnung und die Gebäuderichtlinie der Europäischen Union setzen neue Maßstäbe. In Deutschland fallen jährlich über 800 Milliarden Kilowatt für Raumwärme an, das entspricht in etwa 33 Prozent des gesamten Jahres-Endenergieverbrauchs. So ist es nicht verwunderlich, dass die Verbesserung des Wärmeschutzes in unseren Breiten eine lange Tradition hat. Schon Anfang der 50er Jahre wurden mit der DIN 4108 Richtwerte für einen Mindest-Wärmeschutz festgelegt. Seit der Einführung der Wärmeschutzverordnung WSVO im Jahre 1978 und deren Fortschreibung in den Jahren 1984 und 1995 konnte der Heizwärmebedarf von über 200 Kilowatt pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr um mehr als 50 Prozent gesenkt werden (siehe Abbildung).

Weitere Energieeinsparungen sind jedoch zwingend erforderlich, will man die ehrgeizigen Klimaschutzziele des Kyoto-Protokolls erreichen. So sollen die Treibhausgase europaweit, bezogen auf das Basisjahr 1990, bis zum Jahr 2012 um acht Prozent, in Deutschland gar um 21 Prozent gesenkt werden.

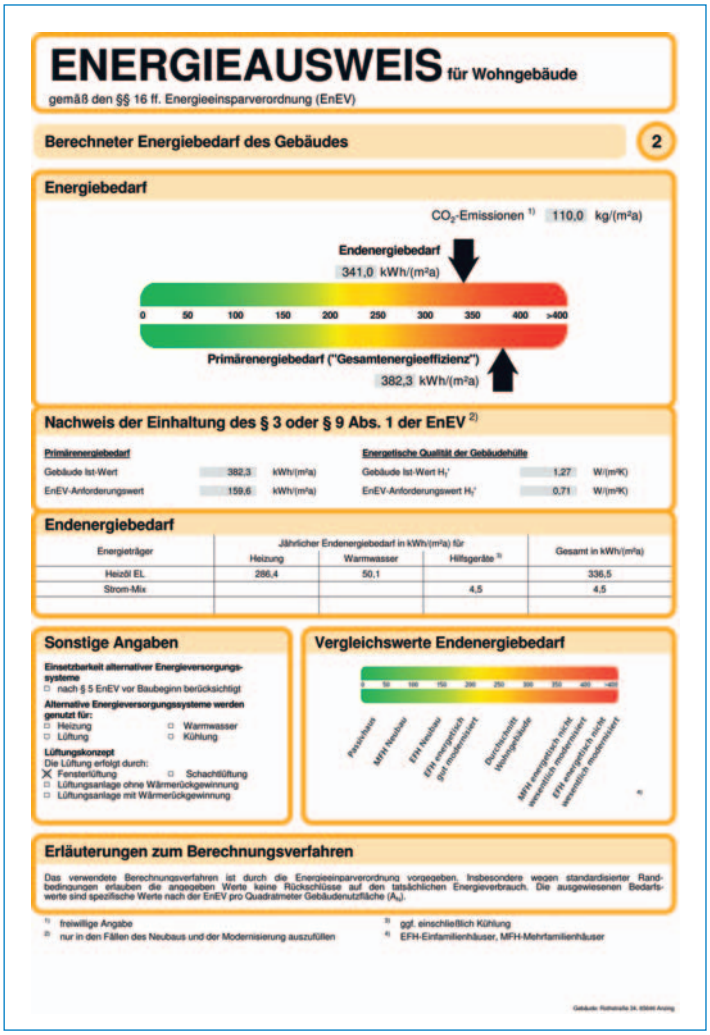
Mit der Einführung der **Energieeinsparverordnung** im Februar 2002 hat man in Deutschland einen ersten Schritt zu weiteren Einsparungen und zur Erzielung einer Gesamt-Energieeffizienz bei Gebäuden getan. Erstmals wurden Kriterien zur gesamtheitlichen Beurteilung des Primär-Energiebedarfs von Wohngebäuden festgelegt. So muss neben dem erhöhten Wärmeschutz auch die Anlagentechnik für Raumheizung, Warmwasserbereitung und Belüftung einbezogen werden. Hinzu kommt eine primärenergetische Bewertung des Energiebedarfs in Abhängigkeit vom eingesetzten Energieträger, um Aussagen über die Umweltauswirkungen des Gesamtsystems „Gebäude“ machen zu können.

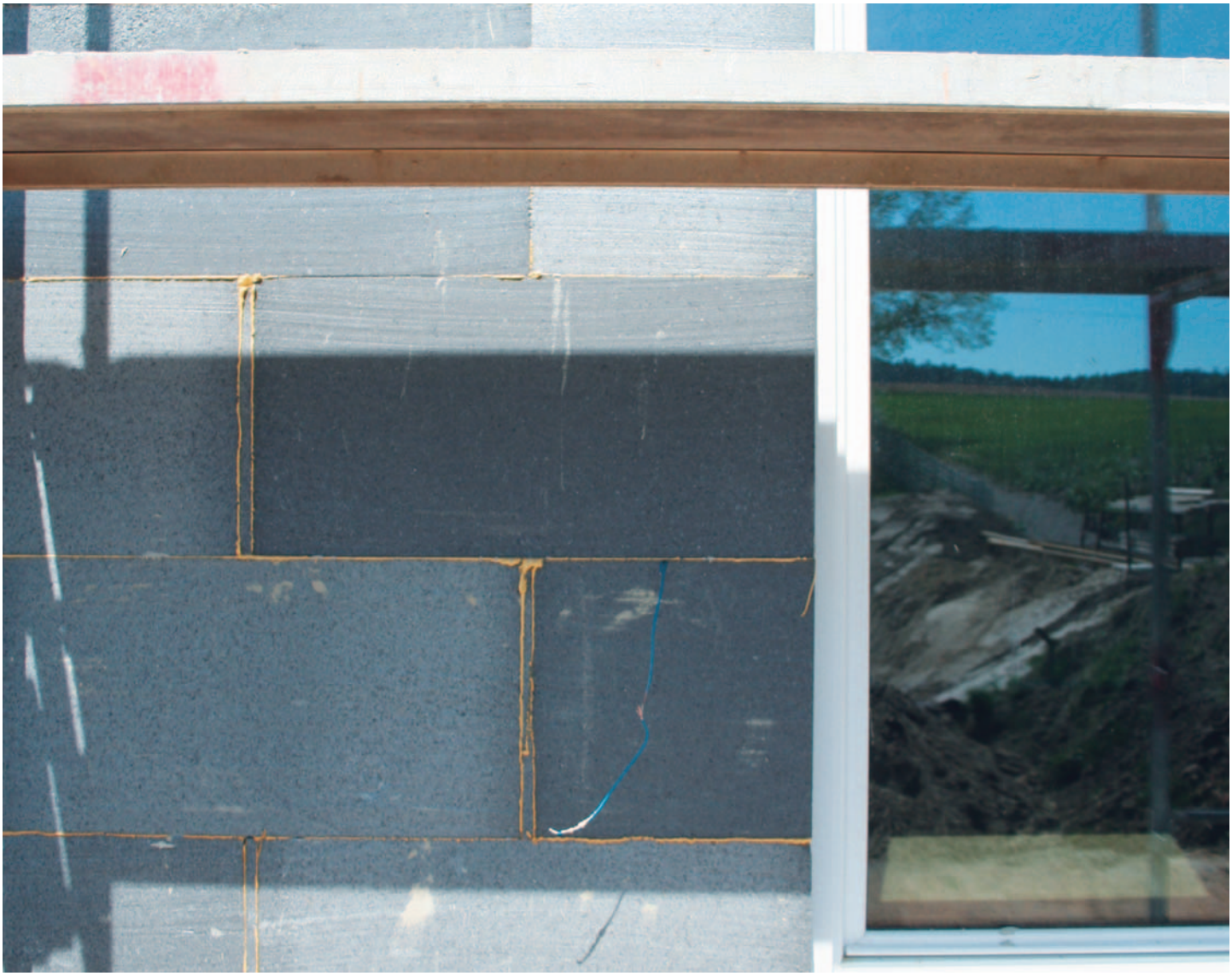
Durch die **EU-Gebäuderichtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“** vom 4. Januar 2003 werden in Zukunft weitere erhöhte Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfs und zur Erhöhung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden festgelegt. Mit Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung soll die EU-Richtlinie in deutsches Recht umgesetzt werden. Die wesentlichen Neuerungen im Einzelnen:

- **Methodischer Ansatz bei der energetischen Bewertung**
  Anders als bei der aktuellen Energieeinsparverordnung 2002 werden in Zukunft bei der Beurteilung der Energieeffizienz von Gebäuden auch die Klimatisierung, Lüftung und Beleuchtung in die Gesamt-Energiebilanz einbezogen. Damit wird erstmals auch für Nicht-Wohngebäude eine hinreichende Bilanzierung möglich sein. Mit der DIN V 18599 wurde hierfür ein integrales Planungs- und Bewertungswerkzeug für die Fachleute der Architektur und des Ingenieurwesens geschaffen.

- **Maßnahmen im Gebäudebestand**
  Die Richtlinie sieht bei größeren Renovierungen bestehender Gebäude (analog zur gültigen Energieeinsparverordnung) bedingte Anforderungen hinsichtlich der energetischen Qualität der verwendeten Bauteile vor. Diese Anforderungen werden mit der Energieeinsparverordnung in Deutschland bereits größtenteils erfüllt. Darüber hinaus fordert die Energieeinsparverordnung unter bestimmten Voraussetzungen den Austausch alter Heizungsanlagen, die Dämmung von zugänglichen Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie die Dämmung oberster Geschossdecken innerhalb bestimmter Fristen.

- **Energieausweise**
  Mit Einführung der Richtlinie und Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung ist für alle Gebäude bei Bau, Verkauf oder Vermietung ein Energieausweis zu erstellen. Das heißt, zieht zum Beispiel jemand aus einem Mehrfamilienhaus aus, muss dem/der potenziellen Nachmieter/in ein Energieausweis ausgestellt werden. Dasselbe gilt beim





Verkauf einer Wohnung oder eines Gebäudes. Bei öffentlichen Gebäuden mit mehr als 1.000 Quadratmeter Gesamtnutzfläche soll der Energieausweis an gut sichtbarer Stelle ausgehängt werden. Der Energieausweis soll Aufschluss geben über die energetische Qualität des Gebäudes und enthält Angaben über den Wärmedämmstandard und die Effizienz der Anlagentechnik im Gebäude. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises darf zehn Jahre nicht überschreiten. Für die Erstellung der Energieausweise sind entsprechend qualifizierte und geschulte Fachleute aus den Bereichen Energieberatung, Architektur und dem Ingenieurwesen erforderlich.

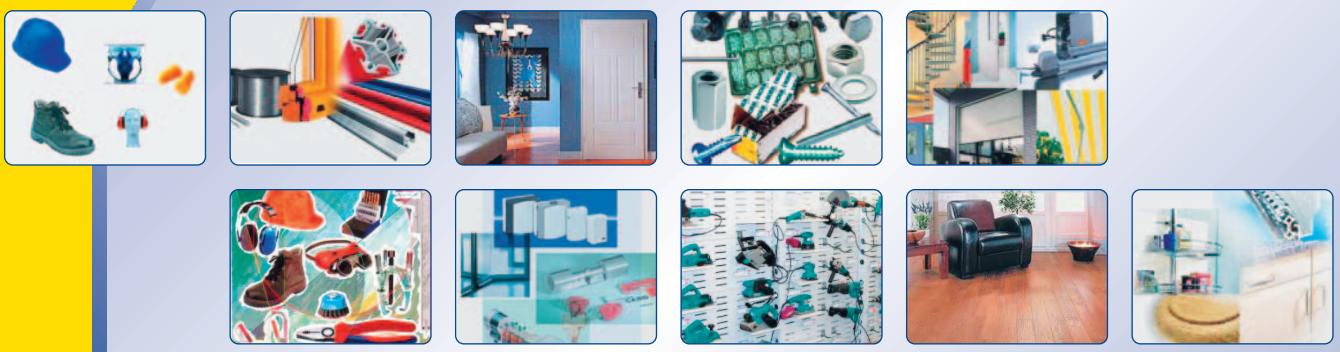
- **Anlagenkontrollen**
  Die neue Richtlinie fordert unter anderem regelmäßige Inspektionen und Effizienzkontrollen bei Heizkesseln und Klimaanlagen ab einer bestimmten Leistung. Dabei sollen vor allem die Wirkungsgrade und die Dimensionierung der Anlagen im Verhältnis zum Heiz- beziehungsweise Kühlbedarf geprüft werden.

- **Erneuerbare Energien**
  Die Richtlinie fordert, dass bei neuen Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1.000 Quadratmetern die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit alternativer Energiesysteme, wie dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von erneuerbaren Energien, Kraft-, Wärme-, Kopplungsanlagen oder Wärmepumpen zu überprüfen ist.

- **Fazit**
  Die Einführung der EU-Gebäuderichtlinie und Fortschreibung der Energieeinsparverordnung bietet die Möglichkeit, weitere Energieeinsparungen und Umweltentlastungen im Baubereich herbeizuführen.

KIRCHER

Arbeitsschutz · Baubeschläge · Türenplaner
Befestigungstechnik · Bauelemente



Industriebedarf · Sicherheitstechnik · Werkzeuge
Fußbodenbeläge · Möbelbeschläge

Trifthofstraße 61
82362 Weilheim

Telefon (08 81) 9 93-0
Telefax (08 81) 6 24 05

E-Mail info@kircher.de
Internet www.kircher.de

Raumstudio Rameil

– *Polsterei*
– *Bodenbeläge*
– *Sonnenschutz*
– *Vorhangdeko*
– *Nähatelier*

Pöltnerstr. 25, 82362 Weilheim
Tel. +49 (0) 88 1 - 92 78 69 6
Fax +49 (0) 88 1 - 92 79 95 5
Mobil +49 (0) 17 3 - 61 52 55 4
www.raumstudio-rameil.de

10. Gestaltung

Gartengestaltung

Anlage eines Gartens
Die Anlage eines Gartens ist immer etwas sehr Individuelles und sollte auf die jeweiligen Bedürfnisse zugeschnitten sein. Gärten haben viele Gesichter. Das reicht vom Naturgarten über den bäuerlichen Nutzgarten bis zum akkurat gepflegten Designergarten.
Bei der Planung eines Gartens empfiehlt es sich, einen Plan von Haus und Grundstück im Maßstab 1:100 anzufertigen. Hier entspricht jeder Meter in der Wirklichkeit 1 cm auf dem Plan. eingetragen werden sollten Grundstücksgrenze, Gebäude, vorzuhaltende Pflanzabstände, geplante Bäume und Strauchpflanzungen, zukünftige Wege, Stauden und Gemüsebeete. Wenn die Planung steht, kann dann mit der Ausführung der einzelnen Bereiche begonnen werden. Bäume und Sträucher bilden das Grundgerüst jeder Gartengestaltung und teilen die Räume im Garten auf. Zudem bieten Hecken Sichtschutz. Wichtig ist dabei, sich über die spätere Größe der ausgewählten Pflanzen Gedanken zu machen, da diese später oft mehr Platz beanspruchen als ursprünglich geplant. Kostenlose Fachblätter über Grundlagen der Gartengestaltung erhalten Sie beim Landratsamt.

Rund um die Gartengrenze
Die Abstände von Pflanzungen zur Grenze des Nachbargrundstückes regelt das Bayer. Nachbarrecht. Diese richten sich nach der Höhe der Pflanzen. Werden diese maximal 2 m hoch, beträgt der Mindestabstand zur Grenze 0,5 m, bei Gehölzen mit einer Höhe über 2 m ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Der Abstand ist jeweils von der Mitte des Stammes zu messen, bei Sträuchern ab dem grenznächsten Trieb. Bei gutem Einvernehmen und in Absprache mit den Nachbarn kann jedoch eine gemeinsam gepflanzte Hecke auf der Grundstücksgrenze angelegt werden. Ein Merkheft vom Bayer. Staatsministerium der Justiz erhalten Sie kostenlos.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
Bäume und Sträucher sind prägende Gestaltungselemente im Garten. Sie gliedern den Garten, bieten Sicht- und Windschutz und spenden Schatten. Bevorzugt werden heimische Laubbäume und Sträucher. Sie wirken lebendiger und sorgen im Jahresverlauf für Abwechslung.

Zudem besitzen Bäume eine hohe gesundheitliche und ökologische Funktion. So filtert ein großkroniger Laubbaum stündlich 4.000 m^3 Luft und reinigt jährlich die Luft von mehr als 100

10. Gestaltung

kg Staub. Er verbessert das Klima durch Verdunstung und gibt Schatten an heißen Tagen. Bei der Auswahl ist vom Platzbedarf her eine Vorauswahl zu treffen. Für großkronige Baumarten wie Eiche, Ahorn oder Linde wird vielfach der Platz fehlen. Es stehen aber genügend mittelwüchsige Baumarten wie Weiden, Hainbuche, Feldahorn, Traubenkirsche und natürlich alle Obstgehölze zur Verfügung, um nur einige zu erwähnen. Hecken sind in Höhe und Form variabel und bringen im Gegensatz zu Mauern und Wänden ein Stück Natur in den Garten. Besonders schön sind frei wachsende Hecken mit stufigem Aufbau. Zu berücksichtigen ist jedoch hier der Platzbedarf von 2-3 m zwischen den Pflanzen. Aus einer Vielzahl heimischer Straucharten kann gewählt werden wie Heckenkirsche, Schneeball, Hasel, Liguster und Wildrosen, um nur einige zu nennen. Außerdem gibt es eine Vielzahl von Ziergehölzen wie z. B. Weigelien, Deutzien, Kolkwitzien, Zierjohannisbeeren, Pfeifenstrauch.

Fassadenbegrünung
Kletterpflanzen sind vielseitig am Haus, an Nebengebäuden und an sonstigen baulichen Elementen im Garten einsetzbar. Ihr wesentlicher Vorteil liegt darin, wenig Fläche zu beanspruchen und somit selbst auf kleinstem Standraum ein Höchstmaß an Grünfläche und Blütenschmuck zu bringen.
Kletterpflanzen haben wichtige gestalterische Funktionen, sie tragen zu einer Erhöhung der Formen- und Farbenvielfalt bei und schaffen zusätzliche Naturerlebnisse im Wandel der Jahreszeiten. Daneben besitzen sie auch einen herausragenden teilökologischen Nutzen. Zu den Bekanntesten gehören der wilde Wein für sonnige und halbschattige Lagen, die Waldrebe, die Kletterhortensie und der Efeu für Halbschatten und Schatten. Unterschieden werden die Kletterpflanzen in verschiedene Wuchstypen unterteilt wie Selbstkletterer und Pflanzen, die eine Rank- und Kletterhilfe benötigen (z. B. Draht oder Spalier). Kletterpflanzen können zur Verringerung der physikalischen und chemischen Beanspruchung der Bausubstanz durch Ausgleich von Temperaturschwankungen beitragen sowie vor UV-Strahlen und Immissionen schützen, was zur Steigerung der Dauer intakter Wände beiträgt.

Rasen oder Blumenwiese
Viele Gartenbesitzer verzichten mittlerweile auf pflegeintensive Rasenflächen und legen stattdessen eine Blumenwiese an, die im Vergleich zum Rasen ökologisch wertvoller ist und weniger Pflegeaufwand bedarf. Der Vorteil des Rasens ist seine hohe Trittfestigkeit und Belastbarkeit. Nur er hält häufigem Spielen und sportlichen Aktivitäten stand. Rasenflächen benötigen jedoch intensive Pflege in Form von regelmäßiger Mahd sowie gelegentlicher Wässerung und Düngung. Eine Blumenwiese ist dagegen trittempfindlich und nur für kurze Zeit im Jahr begehbar. Sie zählt jedoch zu den artenreichsten Lebensräumen. Eine Blumenwiese ist eine Zusammensetzung aus heimischen Wiesengräsern, Kräutern und Wiesenleguminosen. Die beteiligten Arten sind entweder ausdauernd oder erhalten sich durch Selbstaussaat. Je nach Standort ergeben sich unterschiedliche Pflanzengesellschaften. Die artenreichsten Zusammensetzungen finden wir auf mageren sonnigen Standorten.

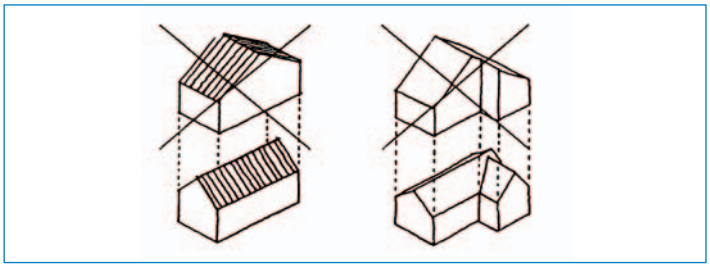
Kompostierung
Die Kompostierung im Garten leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verwertung pflanzlicher Abfälle, da Garten- und Küchenabfälle ca. 40 % des Hausmülls ausmachen. Die Kompostierung ist die einfachste und billigste Methode, um Stoffe wieder in den natürlichen Kreislauf zurückzuführen. Bei der Ausbringung der Komposterde wird der Boden mit Humus und Nährstoffen versorgt sowie die Bodenfruchtbarkeit gefördert. Obwohl ein einzelner Garten meist relativ klein ist, beträgt die Gesamtfläche aller Gärten in Bayern ca. 130.000 ha. Hier leistet eine fachgerechte Kompostierung im Garten einen wertvollen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz. Bei der Auswahl der zu kompostierenden Stoffe ist aber sicher zu stellen, dass sich hygienisch unbedenkliche und schadstoffarme Komposte erzielen lassen. Ferner muss der Kompost in sinnvollen Mengen auf die Gartenfläche verteilt werden, um Nährstoffanreicherungen zu vermeiden.

Gebäudegestaltung

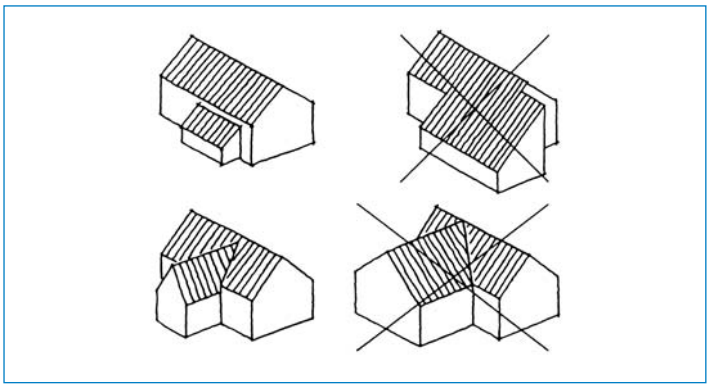
Grundregeln der Baugestaltung

Einfügungsgebot
Das Bauvorhaben muss mit der baulichen Umgebung und der Landschaft in Einklang stehen. Baumasse und Bauform dürfen das Ortsbild nicht stören.
Auf eine geschlossene Dachlandschaft ist zu achten.
Die Wandhöhen, die Dachform und die Dachneigung bestimmen im Wesentlichen das Erscheinungsbild des Gebäudes. Entscheidend ist das Maßverhältnis von Länge zu Breite, von Wand- zu Dachfläche und von Firstrichtung und Traufausbildung in Bezug auf die Baumasse und die Umgebungsbebauung.

Grundform des Hauses
Keine zerklüfteten Gebäudeformen! Ein klarer Baukörper ohne komplizierte Vor- und Rücksprünge überzeugt. Das Maßverhältnis von Länge zu Breite, von Wandfläche zu Dachfläche bestimmt über die Harmonie. Die Firstrichtung muss immer parallel zur Längsrichtung verlaufen. Ein deutliches Rechteck, lang gestreckt, ist die optimale Grundform der Baukörper.



Anbauten
Anbauten müssen sich unterordnen.
Sie sind in Dachform und Wahl der Materialien unauffällig zu gestalten. Das Hauptgebäude muss in seiner Richtung und seiner Dachform klar erkennbar bleiben.



Das Haus im Gelände
Das natürliche Gelände ist möglichst unverändert beizubehalten. Das Haus muss aus der Bewegung der Landschaft wachsen. Die Geschossebenen sollten dam Geländeverlauf zugeordnet werden (evtl. durch Halbgeschossversatz (Split-Level)).
Aufschüttungen und Abgrabungen stören das natürliche Bild. Auch am Hang sollte die Topographie respektiert werden ohne künstliche Veränderungen am Gelände. In der Regel wird eine harmonische Anpassung an das Gelände durch Anordnung des Firstes parallel zum Hang einfacher erreicht als durch eine senkrechte Anordnung.

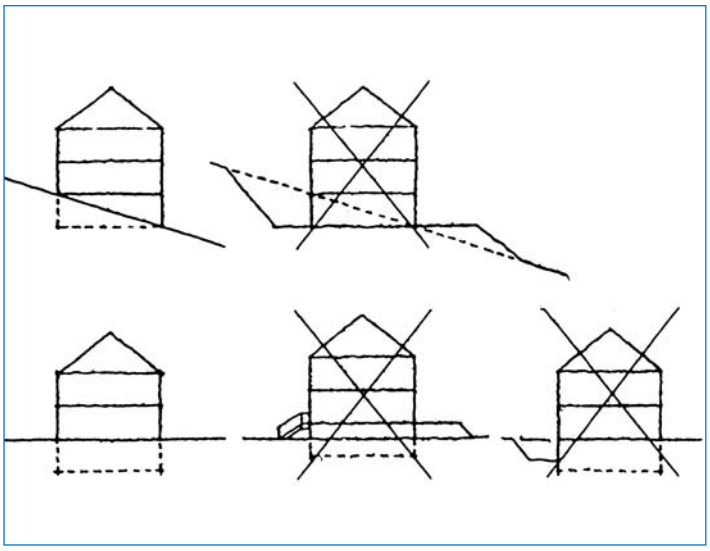
Zu vermeiden ist auf jeden Fall:
- in einer bewegten Landschaft eine Ebene schaffen
- eine künstliche Plattform um das Haus zu errichten (Präsentierteller)
- Anschüttungen einer Terrasse
- Höherlegen des Erdgeschossfußbodens um mehr als 1 Stufe
- Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen

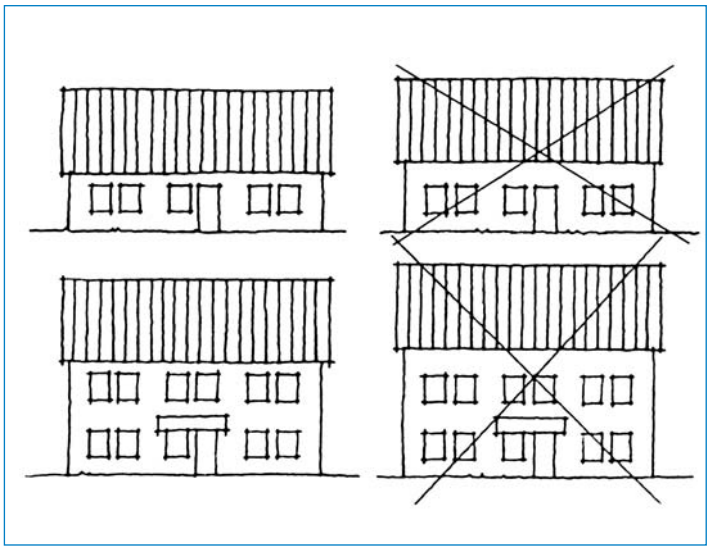
Gebäudeorientierung und Grundrissform
Eine gute Zuordnung zusammengehörender Räume und die richtige Orientierung an den Himmelsrichtungen erhöhen den Nutzwert des Gebäudes. Eine vernünftige Größe und ein guter Zuschnitt der Räume ohne überflüssige Ecken sowie Vor- und Rücksprünge wirken sich positiv auf die Fassadengestaltung und den Heizenergiebedarf aus.

Passive Sonnenenergienutzung
Die Sonne scheint für uns alle. Sie ist eine kostenlose Energiequelle. Das Gebäude selbst bzw. Teile des Gebäudes dienen zum Sammeln, Verteilen und Speichern von Sonnenenergie. Die wichtigste Maßnahme zur passiven Sonnenergienutzung sind zur Sonne hin orientierte Fenster. Auch im „sonnenarmen“ Mitteleuropa trägt die direkte und diffuse Sonneneinstrahlung in Gebäuden dazu bei, den Heizenergieverbrauch beträchtlich zu reduzieren.

Ein Haus erfährt die längste Besonnungsdauer durch die Ausrichtung des Gebäudes in Ost-West-Lage. Das Sonnenlicht erreicht fast ganzjährig die Wohnräume, die im Süden des Hauses liegen.

Kniestock
Der besseren Nutzung des Dachgeschosses dient der so genannte Kniestock, der das seitliche Auflager des Daches bildet. Ein Gebäude verliert aber leicht seine Ausgewogenheit, wenn der Kniestock zu hoch ausgeführt wird.





11. Wohnungseigentum

Sie wollen innerhalb Ihres Gebäudes Wohnungseigentum schaffen

Ihr Gebäude soll in Eigentumswohnungen beziehungsweise in gewerbliches Sondereigentum aufgeteilt werden? Dazu müssen Sie eine so genannte Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen. Dem Antrag sind Pläne des genehmigten Gebäudes hinzuzufügen (Lageplan, Grundrisse, Schnitte und alle vier Ansichten). In diesen Plänen ist jeweils ein Sondereigentum mit einer eigenen Farbe zu umranden und jeder Raum inklusive Abstellräumen mit der speziellen Ziffer des Sondereigentums zu kenneichnen. Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird dem Grundbuchamt bestätigt, dass die Wohnung in sich abgeschlossen ist.

Diese Anforderung gilt in der Regel als erfüllt, wenn Pläne und Ausführung dem bauaufsichtlich genehmigten Zustand entsprechen.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die beurkundeten Pläne werden dann von Ihnen dem Notar oder Grundbuchamt vorgelegt, damit dort die entsprechenden Grundbücher angelegt werden können.

Wissen Sie nicht, welcher der zuletzt genehmigte Zustand ist, weil Ihnen die Baugenehmigung nicht zur Verfügung steht, dann kann Ihnen das Technische Bürgeramt helfen. Als Grundstückseigentümer/in oder mit dessen/deren Vollmacht erhalten Sie Einsicht in die genehmigten Planunterlagen.

Rechtsanwälte

Manfred Wölke
Fachanwalt für Familienrecht

Winfried Folda
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Florian Enzensberger
Fachanwalt für Erbrecht

Pascal de Coulon
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Patrik Beausencourt
Familienrecht,
Recht der neuen Medien & Sportrecht

HAUPTSITZ
Bahnhofstraße 9
82362 Weilheim
Tel. 08 81 / 92 49 00
Fax 08 81 / 92 49 010

ZWEIGSTELLEN
Blumenstraße 11
86956 Schongau
Tel. 0 88 61 / 90 07 84
Fax 0 88 61 / 90 07 83

Ludwigstraße 81
82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel. 0 88 21 / 966 93 85
Fax 0 88 21 / 966 93 86

info@woelke-partner.de · www.woelke-partner.de

12. Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte und erstellt gegen Gebühr Verkehrswertgutachten.

Bodenrichtwerte

Aufgrund der Kaufpreissammlung (Verzeichnis sämtlicher Kaufurkunden) werden vom Gutachterausschuss des Landkreises Weilheim-Schongau für jede Gemeinde des Landkreises alle zwei Jahre Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Auskünfte aus der Bodenrichtwertliste erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Gegen Gebühr erhalten Sie hier auch die gesamte Liste der Bodenrichtwerte.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist erreichbar im

Landratsamt Weilheim-Schongau
Pütrichstraße 10 a
82362 Weilheim i. OB
Tel. 0881 681-1350

Weitere Informationen, Ansprechpartner und E-Mail-Adressen finden Sie unter: **www.weilheim-schongau.de**

Oberland Kommunaldienste AG

Eine "uralte" Firma ist sie wahrlich nicht, die Oberland Kommunaldienste AG mit Sitz in Peiting, aber mit ihren nun doch bereits 10 Jahren seit der Gründung als GmbH im Jahre 1995, hat sie sich einen respektablen Ruf als modernes Dienstleistungsunternehmen erarbeitet.

Innovation ist sicherlich eine Stärke des mittelständischen Betriebes. Ursprünglich aus einer landwirtschaftlichen Selbsthilfeorganisation geboren, verfügt sie nunmehr über ein schlagkräftiges Team mit über 50 Mitarbeitern in Peiting und der Zweigstelle in Gersthofen bei Augsburg.
Von ehemals kleineren Baumfällarbeiten und Grünpflegeaufträgen motiviert, expandierte die Firma stetig. Sie überzeugt heute auf allen Gebieten "im grünen Bereich" mit hoher fachlicher Kompetenz. Garten- und Landschaftsbau, mit der dazugehörigen Pflege, wird großgeschrieben und viele zufriedene Kunden können dies bestätigen.

Ortsdurchfahrt in Farchant

Natürlich gehören die ursprünglichen Aufgaben, wie Risikobaumfällungen mit umfangreichem Versicherungsschutz, Rasenansaaten und Pflege von Grünflächen in Parks, Sportplätzen und Privatgärten nach wie vor zur großen Angebotspalette der Firma, aber in den letzten Jahren kamen viele neue Aufgabengebiete dazu:

- Übernahme eines Kompostplatzes und Herstellung von Erden und Substraten
- Betreuung eines Recyclinghofes des Landkreises Weilheim-Schongau

Neuapostolische Kirche in Peiting

Pflanzenkläranlage für 4 Einwohnerwerte

- Pflege einer 65 Hektar großen Liegenschaft in der Landeshauptstadt München
- Winterdienste mit über 250 Fahrzeugen
- Belieferung von Hackschnitzel-Heizanlagen
- Hausmeisterdienste und Objektpflege
- uvm.

Schwimmteich

Sonnenwasser

Seit nunmehr 5 Jahren beschäftigt sich die Firma Oberland Kommunaldienste AG schwerpunktmäßig auch mit Wasser- und Abwasserproblematik im ländlichen Raum.
Mit der "Sonnenwasser" Markenserie konnte sie sich in Bayern ganz vorne positionieren:

- Über 500 **"Sonnenwasser"-Pflanzenkläranlagen** sind sicherlich ein Beweis für solide planerische und handwerkliche Ausführung und Zufriedenheit der Kunden
- **"Sonnenwasser"- SBR-Anlagen** sind eine Abwasser-Alternative bei Platzmangel im Garten
- **"Sonnenwasser"- Schwimmteiche** eine großartige Aufwertung von Gärten und Anlagen
- **"Sonnenwasser"- Filtration** die optimale Alternative bei verunreinigtem Trinkwasser

Bei Anliegen jeder Art sind Sie bei der Firma Oberland Kommunaldienste AG in besten Händen. Unverbindlich und fachlich versiert, werden Sie in Peiting bestens bedient.

Oberland
Kommunaldienste AG

Oberland Kommunaldienste AG
Hauptplatz 12
86989 Peiting
Telefon 08861/68222
Telefax 08861/68142

info@oberland-kommunaldienste.de
www.oberland-kommunaldienste.de

UMWELTPAKT BAYERN

LBS
Bausparkasse der Sparkassen

Als Immobilien- und Finanzierungsexperten bieten wir Ihnen kompetente Beratung und Service rund um die Themen

- **Immobilien**
- **Finanzierung**
- **Staatliche Förderungen**
- **Absicherung**
- **Umschuldung**

Beratung und Kompetenz: Ihr Vorteil

Immobilien

- Wir begleiten Sie gerne zur Besichtigung Ihrer Wunschimmobilie und prüfen das Immobilienangebot.
- Wir führen für Ihre Immobilie aktuelle Marktwertermittlungen durch, wenn Sie diese evtl. verkaufen möchten.
- Wir begleiten Sie zum Notartermin, wenn Sie Ihre Immobilie über uns kaufen oder verkaufen.

Finanzierung

- Aus einer Vielzahl von Möglichkeiten erhalten Sie ein auf Sie zugeschnittenes, individuelles Finanzierungsangebot. Damit Sie – sofort oder später – Ihre Wohnwünsche verwirklichen können.
- Wir begleiten Sie hier vor Ort nicht nur bei der Finanzierungsabwicklung sondern auch während der gesamten Laufzeit Ihrer Finanzierung.
- Wir informieren Sie über die aktuellen staatlichen Finanzierungshilfen und helfen Ihnen bei der Beantragung.

Staatliche Förderungen

- Wir prüfen für Sie, welche staatlichen Förderungen Sie bei der Sparförderung bzw. beim Immobilienkauf nutzen können.

Absicherung

- Wir beraten Sie bei der Frage „Welche Versicherungen sind für mich und meine Immobilie wichtig?“.

Umschuldung

- Wir zeigen Ihnen, wie Sie sich jetzt günstige Zinsen sichern können, um künftig wertvolles Geld zu sparen.

Wir sind gerne für Sie da! Sprechen Sie uns einfach an.

Peter Fietz

Helga Streitwieser

Sie erreichen uns in
86956 Schongau, Münzstraße 35

Besuchen Sie uns auch im Internet:
www.lbs-oberland.de

Ihre LBS-Profipartner

Telefon (0 88 61) 42 31
E-Mail: gst.schongau@lbs-oberland.de

Mit starken Partnern der Sparkassen-Finanzgruppe:

Sparkassen Immobilien Vermittlungs GmbH

VERSICHERUNGSKAMMER BAYERN