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

Landkreis
Traunstein

DER WEG ZUM EIGENEN HAUS

Die Baufibel des Landkreises Traunstein

Ratschläge, Tipps und Informationen
rund ums Bauen und Sanieren

Sparkassen-Finanzgruppe

Mehr Spielraum mit der Sparkassen-Baufinanzierung.

Bauen. Modernisieren. Renovieren.

Kreissparkasse
Traunstein-Trostberg

Von Ausbauen über Energiesparen bis hin zu Wohn-Riester: Egal was Sie beschäftigt – zusammen mit unserem Partner LBS stehen wir Ihnen in allen Fragen kompetent zur Seite und sorgen für genügend Spielraum bei der Erfüllung Ihrer Wohnwünsche. Mehr Infos in Ihrer Geschäftsstelle oder unter www.spk-ts.de. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort von Landrat Herman Steinmaßl 2
Der Traum vom eigenen Haus 3
Baugrundstück 5
Bauplanung 7
Baugestaltung 9
Bauen und Umwelt 15
Energieeinsparungsverordnung und Energiebedarfsausweis 19
Vorbildliches Beispiel zur energetischen Gebäudesanierung 23
Altbausanierung 24
Denkmalschutz 28
Gartengestaltung 31
Finanzierung und Förderung 37
Baurecht 42
Notizen U3

U = Umschlagseite

IMPRESSUM:

Herausgegeben vom Landkreis Traunstein, Kreisbauamt

in Zusammenarbeit mit dem mediaprint WEKA info verlag gmbh, Mering

Fotos: Landratsamt Traunstein (Kreisbauamt)

VORWORT DES LANDRATS

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

der Hausbau ist eine der wichtigsten großen Entscheidungen im Leben. Wer vor diesem großen Schritt steht, hat viel zu bedenken. Es sollen möglichst alle Wünsche und Ansprüche an die eigenen vier Wände realisiert werden.

Diese sollen zudem im Einklang mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten und dem rechtlich Machbaren, also den Baugesetzen, stehen.

Das Landratsamt Traunstein als Genehmigungsbehörde will Sie optimal beraten und insbesondere im persönlichen Gespräch mit Ihnen nach geeigneten Lösungen suchen.

Eine frühzeitige Information darüber, welche Schritte zu beachten sind, wer Ihnen als Ansprechpartner und Anlaufstelle zur Seite steht, hilft bereits bei den Planungen, Zeit, Ärger und Kosten zu sparen.

Das Landratsamt Traunstein gibt Ihnen mit der vorliegenden Baubroschüre einen ausführlichen Wegweiser an die Hand. Er richtet sich an alle, die sich über das Bauen, das dazu nötige Genehmigungsverfahren und über Wissenswertes aus dem Baurecht informieren möchten. Die Baubroschüre enthält auch nützliche Informationen zu den Themen Sanieren, Umwelt und Energie.

Die Baubroschüre führt Sie durch den Fachbegriffs- und Paragraphendschungel, um Verständnisprobleme aus dem Weg zu räumen.

Zudem soll sich jeder Bürger seiner Verantwortung bewusst werden, das Vorhaben im Einklang mit der Umwelt sowie dem Orts- und Landschaftsbild zu planen und zu verwirklichen. Wir begrüßen ein energie- und ressourcensparendes Bauen.

Ich wünsche Ihnen nun viel Freude beim Lesen und dass sich viele offene Fragen schon im Vorfeld beantworten lassen.

Ihr

Hermann Steinmaßl, Landrat

DER TRAUM VOM EIGENEN HAUS

„Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei.“

Diesen Worten des deutschen Dichters Johann Wolfgang von Goethe möchte man eigentlich nur eins hinzufügen: Wenn das alles so einfach wäre! Unsere Broschüre „Der Weg zum eigenen Heim“ versucht, eine grundsätzliche Einführung in die Welt des Bauens und praktikable Entscheidungsgrundlagen zu vermitteln.

Finanzierung, Baugrundstück, Planung, Bauausführung, Altbausanierung, Nutzung erneuerbarer Energien sind nur einige der Schlagworte, die immer dann auftauchen, wenn es darum geht, Wohneigentum zu schaffen. Deshalb muss jeder zukünftige Hausbesitzer, unabhängig davon, ob er sich zum Neubau oder zum Kauf entscheidet, vorab genau klären, was er am Ende haben will und wie er zu diesem Ziel gelangt. Damit stellt sich schon die erste Gewissensfrage:

Altbausanierung oder Neubau?

Für beide Entscheidungen gibt es gute Argumente. Beim Kauf eines älteren Hauses profitiert der Neubesitzer vor allem von bestehenden Strukturen. Im gesamten Umfeld sind die Bauarbeiten abgeschlossen, die Gärten sind gut bewachsen, die vor Jahren gepflanzten Bäume haben eine ordentliche Größe erreicht. Das Leben in der Nachbarschaft hat sich eingespielt, es ist Ruhe eingekehrt im Viertel, das 20 Jahre davor vielleicht noch eine einzige große Baustelle war. Der Nachteil: Es gibt auf dem Grundstück und vor allem im Haus selber weniger Gestaltungsraum als bei einem Neubau.

Hier ist der Bauherr nicht festgelegt und kann sich sein Lebensumfeld so schaffen, wie er sich das vorstellt. Grenzen setzen nur der Bebauungsplan und der eigene Geldbeutel. Allerdings: Rund um das eigene Haus wird in einem typischen Neubaugebiet ebenfalls gebaut. Es gibt Lärm, und bis aus den Lehmhaufen um die Häuser ansehnliche grüne Gärten werden, wird noch einige Zeit vergehen.

Die Baubiologie nimmt inzwischen im modernen Wohnbau eine zentrale Stellung ein. Der Zusammenhang zwischen unserer Wohnumwelt und unserer Gesundheit ist unbestritten. Gesundheitliche Risiken lassen sich beim Hausbau weitgehend vermeiden

- durch sorgfältige Auswahl eines Bauplatzes ohne Industrie- und Verkehrsbelastungen,
- durch Verwendung von baubiologisch günstigen Baustoffen,
- durch Verwendung von schadstofffreien Materialien beim Innenausbau.

Wohnqualität ist Lebensqualität

Auch die Form des Hauses trägt entscheidend zum Wohlbefinden der Bewohner bei. Es lohnt sich, zusammen mit Ihrem Planer ein maßgeschneidertes eigenständiges Konzept zu erarbeiten. Ebenso wichtig ist es, sich intensiv mit der Raumplanung zu befassen. Schließlich gehört der Bau eines Hauses meist zu den einmaligen Dingen des Lebens. Eine zu geringe Anzahl an Zimmern oder eine zu geringe Raumgröße kann schnell die Wohnqualität mindern. So kann ein zunächst sehr großzügig geplantes Haus bei Familienzuwachs schnell zu klein werden. Aber auch eine zu großzügige Planung sollte vermieden werden. Denn jeder Quadratmeter mehr kostet Sie sowohl in der Bauphase als auch nach dem Einzug durch steigende Heizkosten zusätzliches Geld.

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. Als Faustregel gilt, dass zumindest ein Drittel der Kaufsumme beziehungsweise der Gesamtbaukosten durch Eigenkapital abgedeckt sein sollte. Auch Wohnbauförderungen sollten unbedingt einbezogen werden. Nutzen Sie diese öffentlichen Förderungen! Welche Förderungsmöglichkeiten und Steuervorteile Sie im einzelnen beanspruchen können, haben wir für Sie in kompakter Form im Kapitel „Baufinanzierung“ zusammengefasst. Auch hier gilt wie in allen anderen Bauphasen auch: Holen Sie den Rat eines Fachmannes ein. Die Ersparnis durch eine professionelle Beratung und Ausführung ist in aller Regel immer höher als die damit verbundenen zusätzlichen Kosten.

Ein Tipp, um vor Überraschungen sicher zu sein: 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! Dann kann bei Ihren Hausbauplänen nichts schief gehen.

BAUGRUNDSTÜCK

Das richtige Grundstück

„Baugrund, 800 Quadratmeter, sonnige Lage“ – die Anzeige im Immobilienteil der Tageszeitung klingt verlockend. Grundstückssuche und -kauf sind neben der soliden Finanzierung die ersten großen Schritte zum eigenen Haus. Und eine Entscheidung von besonderer Reichweite. Schließlich legen Sie damit den Mittelpunkt ihres zukünftigen Lebens fest.

Bei der Suche nach einem Baugrundstück gibt es zwei entscheidende Richtpunkte:

- Preisvorstellungen und Preislimit ergeben sich aus Ihrem Finanzierungsrahmen.
- Das Grundstück muss bebaubar und für Ihre konkreten Bauabsichten geeignet sein.

Standortfrage ist entscheidend

Kaum weniger bedeutsam ist die Standortfrage. Bitte bedenken Sie, dass die Entscheidung für einen bestimmten Standort nicht korrigierbar ist. Hier sollte man bei der Kalkulation der einzelnen Posten besonders flexibel sein.

Entscheiden Sie sich eher für einen günstigeren, aber etwas teureren Standort, und machen Sie dafür lieber entsprechende Abstriche bei der Bauausführung. Der Hobbyraum lässt sich immer noch ausbauen, das Bad großzügig einrichten, wenn sich die Kassenlage später bessert.

Was bei der Standortsuche vor allem zu beachten ist:

- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (erspart manchen Zweitwagen).
- Gute Infrastruktur; insbesondere sollten ärztliche Versorgung, kirchliche und soziale Einrichtungen, Geschäfte, Banken und öffentliche Verwaltungsgebäude in angemessener Entfernung erreichbar sein. Für Familien mit Kindern sollten Kindergärten, Kinderspielplätze und Schulen in der Nähe sein.
- Freizeit- und Sportmöglichkeiten können die Wohnqualität wesentlich erhöhen. Entsprechendes gilt, wenn Naherholungsgebiete gut erreichbar sind.
- Äußere Gestaltung und Gesamtcharakter des Wohngebiets sind von Bedeutung.
- Nicht zuletzt sollten Sie wissen, ob in der Nähe Immissionen verursachende Einrichtungen (Gewerbebetriebe, überregionale Straßen) vorhanden oder geplant sind. Bedenken Sie, dass in einem Dorfgebiet landwirtschaftliche Betriebe ansässig und auch künftig zulässig sind.

Es empfiehlt sich immer Einblick in den Flächennutzungsplan der Gemeinde zu nehmen und sich bei der Gemeinde nach den Möglichkeiten einer Bebau-

ung zu erkundigen. Gibt es z. B. einen Bebauungsplan, so sind dessen Festsetzungen zu beachten.

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte künftige Entwicklung der Gemeinde dar, gibt vor allem Aufschluss über die wichtigsten Planungen. Der Flächennutzungsplan kann jederzeit bei der Gemeinde eingesehen werden. In Bebauungsplänen und Satzungen können z. B. Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der Bebauung getroffen sein. Hier wird Ihnen die Gemeinde wie auch das Landratsamt, soweit möglich, Auskunft erteilen.

Die Lage beeinflusst die Kosten

Die Lage des Grundstückes ist von ganz entscheidender Bedeutung. Am Hang oder in der Ebene? Am Waldrand oder in der Nähe einer Staats- oder Bundesstraße? Als Einzelhaus, in einer Siedlung oder möglichst nahe dem Ortszentrum? Ein ganz typisches Beispiel ist ein Grundstück in Hanglage. Das kann toll sein, wenn die Aussicht passt, das kann aber teuer und mühsam sein, wenn Hangneigung und Bodenverhältnisse die Bauarbeiten erschweren. Aus klimatischen Gründen empfehlen sich Grundstücke in Südlage oder in Südhanglage. Optimal sind windgeschützte Bauplätze, auf denen das Haus nach der Sonne orientiert werden kann. Denn die klimatische Lage des Grundstückes hat entscheidenden Einfluss auf den späteren Energieverbrauch.

Nordlage erhöht Energiekosten

Wer ein Grundstück in Nordlage ins Auge fasst, dem sollte klar sein, dass er mit weniger Sonne und mehr Wind zu rechnen hat – und damit auch mit deutlich höheren Energiekosten. Bei der Auswahl des Grundstückes sollte bedacht werden, dass auch gute Bauplätze ihre Schattenseiten haben. Wer im Sommer ein Grundstück aussucht, sollte die Besonnung auch im Frühjahr, Herbst und Winter prüfen. Bedingt durch den jahreszeitlich unterschiedlichen Sonneneinfallswinkel kann ein im Sommer sonniges Grundstück zu anderen Jahreszeiten im Schatten liegen. Schlecht tragfähiger Boden oder Felsboden, hoher Grundwasserspiegel und Quellen können für unangenehme Überraschungen und stark erhöhte Kosten für Fundierungsarbeiten sorgen.

Und noch etwas ist wichtig, ehe Sie sich entscheiden: Besichtigen Sie das Grundstück öfter. Schauen Sie sich alles in Ruhe an. So können Sie feststellen, ob Lärm- oder Geruchsbelästigungen auftreten oder andere Besonderheiten auffallen.

Kosten des Grunderwerbs

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch weitere Kosten hinzu, die man bei der Finanzplanung nicht vernachlässigen sollte und die beim Thema Baufinanzierung noch ausführlich erläutert werden.

BAUPLANUNG

Vom Vorentwurf zum Bauplan

Wenn die Finanzierung steht und ein Baugrundstück gefunden ist, beginnt ein weiterer Schritt auf Ihrem Weg zum neuen Haus: die Bauplanung. Jedes Gebäude, jedes Haus ist eine Einzelanfertigung. Im Gegensatz zur Serienproduktion, zum Beispiel von Autos, steht jedes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück, in seiner eigenen Umgebung. Jeder Bauherr hat zudem eigene Vorstellungen von Größe, äußerer Gestaltung und Raumverteilung.

Kein Haus gleicht dem anderen

So gleicht fast kein Haus dem anderen. Selbst die meisten Hersteller von Fertighäusern bieten Änderungsmöglichkeiten an. Damit so ein Haus nach den Wünschen des Bauherrn geplant werden kann, muss vorher – wie für alle anderen Produkte auch – ein gehöriges Maß an Entwicklungsarbeit geleistet werden.

Ergebnis dieser Arbeit sind die Baupläne. Diese dienen dazu, das fertige Gebäude vorwegzunehmen und Außenstehenden zu zeigen, wie es aussehen soll. Dies gilt auch für die Mitarbeiter der Gemeinde.

Erst mit Hilfe übersichtlich dargestellter und genauer Baupläne kann die Gemeinde schnell und sicher erkennen, ob für das Bauvorhaben die Freistellung vom Genehmigungsverfahren oder das (vereinfachte) Baugenehmigungsverfahren in Frage kommt. Das heißt vor allem, dass die genauen Abstände und Maße, auch in Bezug auf die Geländeoberfläche, eingetragen sein müssen.

Baupläne sind Arbeitsanweisungen

Die Baupläne dienen den ausführenden Baufirmen und Handwerkern als gezeichnete Handlungsanweisung. Wichtig ist: Die Bauplanung muss im Wesentlichen vor Baubeginn abgeschlossen sein, damit Sie bei späteren Änderungen keine unliebsamen Überraschungen erleben.

Grundsätzlich gilt auch: Je besser die Qualität der Planung, umso weniger Probleme und Rückfragen sind bei der Ausführung zu erwarten. Dies wirkt sich günstig auf die Baukosten aus und kann unter Umständen höhere Planungskosten leicht ausgleichen.

Selbstverständlich werden Sie für die Fertigung der Baupläne einen Fachmann zu beauftragen. Sie müssen das sogar, da die Bayerische Bauordnung – nicht zuletzt im Interesse des Bauherrn – besondere Anforderungen stellt.

Durch den Rückzug des Staates aus der hoheitlichen Prüfung benötigt der Bauherr je nach Schwierigkeit des Bauvorhabens einzelne Nachweise, zumindest zur Standsicherheit und Feuerwider-

standsdauer tragender Bauteile. Fragen Sie deshalb vorher Ihren Planer nach der Berechtigung.

Architekten sind Fachleute

Die Fachleute für den Entwurf von Gebäuden aller Art sind Architekten und bauvorlageberechtigte Bauingenieure (Mitglieder der Bayerischen Ingenieurekammer Bau).

Für kleine Wohngebäude bis zu zwei Wohnungen und maximal einer zusätzlichen Wohnung in der ersten Ebene des Dachgeschosses sowie für kleine eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude bis zu 250 Quadratmeter und einer Spannweite bis zu zwölf Meter, Garagen bis 100 Quadratmeter Nutzfläche und einige weitere kleinere Bauvorhaben können auch andere Entwurfsverfasser (z. B. Bautechniker, Maurermeister, Zimmermeister) beauftragt werden.

Gebäudeorientierung und Grundrissform

Eine gute Zuordnung zusammengehöriger Räume und die richtige Orientierung der Raumanordnung an den Himmelsrichtungen erhöhen den Nutzwert des Gebäudes. Eine vernünftige Größe und ein guter Zuschnitt der Räume ohne überflüssige Ecken sowie Rück- und Vorsprünge wirken sich positiv auf die Fassadengestaltung und den Heizenergiebedarf aus.

Passive Sonnenergienutzung

Die Sonne scheint für uns alle. Sie ist eine kostenlose Energiequelle, die einen Schönheitsfehler hat – je nach Tageszeit, Jahreszeit, Witterung, Lage des Grundstücks und Ausrichtung des Gebäudes nach den Himmelsrichtungen bekommt man nicht gleichmäßig viel Energie von der Sonne.

Passive Sonnenenergienutzung bedeutet den Einsatz baulicher Maßnahmen zur Nutzbarmachung auf das Gebäude eingestrahlter Sonnenenergie für die Raumtemperierung unter weitgehendem Verzicht auf technische Einrichtungen.

Das Gebäude selbst bzw. Teile des Gebäudes dienen dem Sammeln, Verteilen und Speichern von Sonnenenergie.

Die wichtigste Maßnahme zur passiven Sonnenenergienutzung 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.

Die Lage eines Hauses wird durch die Richtung der Straße, vom „Sicheinfügen“ in die vorhandene Bebauung oder durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes bestimmt.

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

Flexible Grundrisse

Bei der Grundrissplanung ist es wichtig, die sich im Laufe der Jahre verändernden Nutzungsanforderungen zu berücksichtigen. Für eine junge Familie mit Kindern sind z. B. eine große Wohnküche, großzügige Kinderzimmer und Spielflächen wichtig. Sind die Kinder größer, sollte vielleicht mit einem einfachen Umbau die Schaffung einer separaten Wohneinheit möglich sein.

Für eine junge Familie mit engem Finanzrahmen mag es sinnvoll sein, zuerst ein kleineres Gebäude zu errichten, jedoch bereits bei der Planung Erweiterungsmöglichkeiten einzubeziehen.

Ebenso sollte frühzeitig an die Anforderungen einer seniorengerechten Nutzung gedacht werden, schließlich möchten Sie Ihr Wohnhaus sicher auch noch in hohem Alter nutzen können. Kann z. B. einfach eine barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss eingerichtet werden? Sind die Treppen breit genug für die vielleicht später erforderliche Installation eines Treppenliftes? Auch die Türen z. B. von Bädern und Toiletten sollten immer breit genug für eine mögliche Rollstuhlnutzung sein.

BAUGESTALTUNG

Gestaltung ist die Visitenkarte

Das äußere Erscheinungsbild eines Hauses ist die Visitenkarte seines Bauherrn. Es versteht sich dabei von selbst, dass jeder Bauherr ein Interesse daran hat, sein Haus ansprechend zu gestalten und gut in die Landschaft einzufügen. Dass dies aber nicht ganz einfach ist, zeigen leider nicht wenige Beispiele in Stadt und Land. Früher wurde die äußere Form eines Hauses maßgeblich durch landschaftliche und klimatische Gegebenheiten, durch örtlich verfügbare Baustoffe, durch das Geschick und die handwerklichen Fähigkeiten einheimischer, traditionsbewusster Handwerker und Baumeister bestimmt. Das Ergebnis waren meist harmonisch in die vorhandene Bebauung eingefügte Neubauten, die wesentlich zur Entstehung der heute so hoch geschätzten geschlosse-

nen Ortsbilder in unseren alten Städten und Dörfern beitrugen. Als Oberbayern sind wir stolz auf unsere Heimat und unsere Kultur. Auf unsere historischen Dörfer und ländliche Siedlungen, die – eingebunden in ihre Umgebung – seit Jahrhunderten unsere Landschaft geprägt und unverwechselbar gemacht haben. Es liegt in der Verantwortung aller Bürger, diese hohe Qualität zu erhalten und weiterentwickeln, damit auch die nachfolgenden Generationen sich in dieser Kulturlandschaft heimisch fühlen und den ländlichen Raum mit Leben erfüllen können.

Zehn Wesensmerkmale der oberbayerischen Bauweise

1. Einfirsthöfe und -anlagen: rechteckige, langgestreckte Baukörper, die alle Funktionen unter einem Dach, also Wohnen und Wirtschaften, vereinen. Mittelflurhäuser mit Hauseingang in der Mitte der Giebelseite. Giebelfassade mit strenger Symmetrie.
2. Flachsatteldächer als Pfettendächer mit einem First ausgebildet.
3. Große Dachüberstände an den beiden Giebeln sowie an den Traufen. Dabei kaum Dachüberstände unter einem Meter, eher darüber.
4. Dachdeckung mit roten oder rotbraunen Farben, früher aus Holzschindeln.
5. Ortgangverkleidung aus Holz, die sogenannten Windläden.
6. Sichtbare Sparren im Vordachbereich.
7. Bretter- bzw. Balusterbalkone, sogenannte Lauben, die entweder an ein oder zwei Wänden angebracht sind oder gar um drei Hausseiten laufen.
8. Sprossenfenster und Fensterläden aus Holz.
9. Weiße Kalkputzflächen, Putzbänderungen, aufgemalte Haussprüche.
10. Holzblockbauweise: Blockwerkobergeschoss auf gemauertem Erdgeschoss, im Wohnteil als Blockwerk-Konstruktion, über dem Stall die Tennenwände mit senkrechter, überlukter Bretterschalung.

Typische Bauformen werden selten

Die Abkehr von ortsüblichen Baustoffen und nicht zuletzt tiefgreifende Veränderungen in den handwerklichen Berufen haben teilweise zu einer völligen Aufgabe der überkommenen, für unsere Landschaft typischen Bauformen geführt. Nicht mehr der Baumeister, sondern das Material bestimmt vielfach die Planung. Das Ergebnis ist dann ein Haus, das ohne Rücksicht auf Landschaft und Umgebung nur nach Zweckmäßigkeitserwägungen und nach den Vorgaben der Baustoffindustrie gebaut wird, oder – fast noch schlimmer – kurzlebige Ideen oder Gestaltungselemente aus aller Herren Länder übernimmt.

Durch die stürmische Entwicklung der Bautechnik steht eine Fülle neuer, nicht mehr standortgebunde-

ner Baustoffe zur Verfügung. Für das Erscheinungsbild eines Hauses wesentliche Einzelteile – wie Türen, Fenster, Zäune – werden fabrikmäßig vorgefertigt.

Was ist zu tun, damit Sie eine ansprechende Gestaltung Ihres Hauses erreichen? Die Lösung ist einfach und doch sehr kompliziert: Entscheidend für eine angemessene Gestaltung ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers, der nach Ausbildung und praktischer Erfahrung in derart schwer zu beurteilenden Gestaltungsfragen das richtige Gespür hat. Bereiten Sie diese Entscheidung mit großer Sorgfalt vor. Sehen Sie sich im Landkreis Traunstein nach besonders gut gestalteten Wohnhäusern um und erkundigen Sie sich danach, wer das Haus entworfen hat. Wenn Sie sich für einen Entwurfsverfasser entschieden haben, so verlangen Sie von ihm Baupläne für ein Haus, in dem Sie sich auch viele Jahre und Jahrzehnte wohl fühlen können.

Fehler sind schwer korrigierbar

Bedenken Sie, dass sich einmal begangene Fehler bei der Gestaltung später kaum mehr oder nur unter großem finanziellen Aufwand beheben lassen. Eine ansprechende Gestaltung muss nicht zwangsläufig mehr Geld kosten. So wirken zum Beispiel einfache, zurückhaltend gestaltete Häuser häufig viel vornehmer, überzeugender und zeitloser als überladene oder einer gerade aktuellen Moderichtung folgende Bauten.

Einige praktische Hinweise, die Sie bei der Gestaltung beachten sollten:
Bei älteren Häusern fällt auf, wie sorgfältig diese meist in das vorgegebene, natürliche Gelände eingebunden sind. Da alle Erdbewegungen von Hand ausgeführt werden mussten, wurden Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche so weit wie möglich vermieden. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern wurden nur ausgeführt, wenn dies unbedingt erforderlich war.

Grundstücke zu oft umgeformt

Heute hingegen kann man mit Hilfe moderner Maschinen die Oberfläche eines Grundstücks praktisch vollständig verändern. Die Folge ist, dass häufig Hanggrundstücke gewaltsam zu ebenen Grundstücken umgeformt werden. Die Nachteile: Für den Bauherrn verteuern umfangreiche Erdbewegungen und aufwändige Stützmauern nicht selten das Bauvorhaben. Das Grundstück wie die umliegende Landschaft werden durch die künstlichen Erdbewegungen und mächtigen Stützmauern entstellt und entwertet. Der gestaltungsbewusste Bauherr kann solche Nachteile vermeiden, indem er von seinem Planer eine sorgfältige, auf die jeweiligen Geländeverhältnisse abgestimmte Planung verlangt.

Weit verbreitet ist auch die Mode, das Kellergeschoss möglichst weit aus dem Erdreich herausra-

gen zu lassen. Der vermeintliche Vorteil, durch eine geringere Tiefe der Baugrube Kosten zu sparen und auf Lichtschächte vor den Kellerfenstern verzichten zu können, wird durch schwer wiegende Nachteile erkauft. So müssen vor den Wohnräumen Terrassen aufgeschüttet werden. Ein ungestörtes Wohnen ist auf solchen Terrassenhügeln aber kaum möglich, da Sie wie auf einem Präsentierteller den Blicken von Passanten und Nachbarn ausgesetzt sind.

Die umliegende Bebauung berücksichtigen

Ein Gebäude kann nicht isoliert von seinem Standort und seiner umliegenden Bebauung geplant werden. Andernfalls läuft es Gefahr, ein Fremdkörper in seinem Gebiet zu werden und damit auch den Bauherrn zu isolieren. Verlangt wird aber nicht eine sklavische Angleichung an die Umgebung, sondern ein gewisses Mindestmaß an Rücksichtnahme und gestalterischer Harmonie. Das bedeutet zum Beispiel, dass Hausformen, die in den Einfamilienhausgebieten städtischer Vororte bevorzugt werden, nicht in Dörfer mit ländlichem Charakter passen.

Baukörper

Zum Wesentlichen im bodenständigen Bauen gehören vor allem Ruhe und Klarheit des Baukörpers. Die Relation von Länge, Breite und Höhe eines Gebäudes soll zu guten Proportionen führen. Die Längenausdehnung parallel zum Dachfirst sollte deshalb stets merklich größer sein als die Hausbreite. Auch verschachtelte und ausgeschnittene Bauformen mit allen möglichen Vor- und Rücksprüngen sollten, nicht zuletzt auch wegen der energetischen Nachteile, vermieden werden. Sofern Anbauten und sonstige Hausergänzungen trotzdem notwendig werden, sollten sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

Übrigens:
Bitte lassen Sie das Toskanahaus in der Toskana. Niemand käme auf die Idee, in der Toskana ein oberbayerisches Bauernhaus zu errichten. Warum also umgekehrt?

Das Dach: die Krone des Hauses

Das Dach als „fünfte Fassade“ des Hauses ist mit das prägendste Element eines Baukörpers. Die Vielzahl im Grundsatz ähnlich gestalteter Dächer bildet die typischen ortsbildprägenden Dachlandschaften. Die vorherrschende Dachform im Landkreis Traunstein ist das symmetrische längsgerichtete Satteldach. Die Neigung der Dächer ist auf die Umgebungsbebauung abzustimmen; in der traditionellen Bauweise sind Dachneigungen zwischen 18 und 24 Grad üblich. Als Dacheindeckungsmaterial

sollte im Regelfall der naturrote Tonziegel Verwendung finden. Je nach Gebäudestandort und Dachneigung werden aber auch materialfarbene Blecheindeckungen zugelassen. Dachaufbauten sollten bei dieser flachen Neigung vermieden werden. Gauben setzen in der Regel eine Mindestdachneigung von 30 Grad voraus, Quergiebel sollten aus der Traufe entwickelt sein und deutlich unter dem First ansetzen. Die Breite des Quergiebels sollte maximal ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen sollten deutlich unterhalb des Firstes und nur parallel zum First angeordnet sein. Gestalterisch verträglicher sind jedoch immer in der Dachneigung angebrachte Anlagen.

Fassadengestaltung

Jedes alte Bauernhaus hat ein Gesicht, eine Hauptfront, die Fassade. Meist ist es die Giebelseite. Sie lebt vom Rhythmus, von der Zahl und von der Proportion der Fenster.

Fenster und Türen

Um ein harmonisches Bild der Fassade zu erhalten, sollten Tür- und Fensteröffnungen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, wobei die Wandfläche deutlich überwiegen sollte; danach richtet sich auch die Größe und Anordnung der Wandöffnungen.

Licht einlassen, Kälte, Feuchtigkeit und Lärm abhalten – das sind die Grundfunktionen eines Fensters. Fenster waren früher einfachste Holzrahmen mit Einfachglas, die ihre Funktionen mehr schlecht als recht erfüllten. Moderne Fenster sind aufwändig konstruiert, sehr gut gedämmt und bieten zudem noch Sicherheit und Komfort. Zudem: Fenster sind markante Blickfänge, die das Erscheinungsbild eines Hauses entscheidend beeinflussen.

Die Augen des Hauses

Vor allem stehende rechteckige Fensterformate, in einem ausgewogenen Verhältnis zur geschlossenen Wandfläche gesetzt, eignen sich gut, um der Fassade ein harmonisches Aussehen zu geben. Mehrteilige Fenster sind einflügeligen Fenstern vorzuziehen; große Fensterflügel ragen weit in den Raum und belasten die Beschläge stark. Sofern Fensterläden – nach Möglichkeit aus glatten verleimten Brettern – Verwendung finden, sollten diese auch funktionstüchtig sein.

Einzelne Fenstergewände, die aus Naturstein steinmetzmäßig bearbeitet und in Ausnahmefällen auch künstlerisch gestaltet sind, insbesondere auch umlaufende in der Struktur abgesetzte Einfassungen, so genannte Putzfaschen (12 bis 16 cm breit), sind im Landkreisgebiet bei Mauerwerksbauten seit je-

her ein charakteristisches Gestaltungselement. Farbig abgesetzt, auf Wand und Fenster abgestimmt, geben sie dem Fenster erst den richtigen Rahmen. Dies gilt sinngemäß natürlich auch für Türen; jedoch sollten diese Einfassungen gegenüber den Fenstern etwas breiter angesetzt werden. Haustüren sind die Visitenkarten der Häuser. Ihnen kommt bei der Gestaltung eine besondere Bedeutung zu. Durch die Haustür betritt und verlässt man ein Gebäude. Hauseingänge riegeln ab, sollten aber gleichzeitig einladend auf Gäste und Freunde wirken. Mit der Eingangstür präsentiert der Bewohner sein Haus, sie stellt eine Willkommensgeste dar und sollte mit Sorgfalt ausgesucht werden. Früher wurden häufig Inschriften, Jahreszahlen, aber auch die Namen oder Initialen der Erbauer über der Haustür angebracht. Damit wurde eine gut gestaltete Haustür auch zur persönlichen Mitteilung an ihre Umwelt. Achten Sie deshalb bei der Haustür auf eine klare und einfache Formensprache.

Die Wandgestaltung

Gute wertbeständige Gestaltung ist durch die Verwendung möglichst weniger Materialien zu erreichen. Qualitätsvolles Bauen heißt handwerkliches Bauen. In früheren Zeiten wurden überwiegend Holz in Blockbauweise mit kleinen Öffnungen, dann zunehmend verputzte Steinwände verwendet. Heute ist überwiegend Mauerwerk üblich, das durch Mehrlagenputz geschützt wird und harmonische, in regelmäßigen Abständen und übereinander in Achsen angeordnete Fensteröffnungen aufweist. Gebietstypisch ist eine glatte Putzoberfläche. Wahlweise schützt ein senkrechter Brettermantel vor Verwitterung, Kniestockbereiche sind an der Verschalung zu erkennen. In den letzten Jahren hat sich auch die Holzständerbauweise etabliert.

Die Farbe der Fassade ist Bestandteil der Oberfläche. Sie wirkt entweder als Eigenfarbe des Materials oder als Ergebnis einer Oberflächenbehandlung. Bei Farbanstrichen sollten Sie im Regelfall weiße oder pastellfarbige Farbtöne für Putzflächen verwenden. Holzbauteile sollten naturbelassen oder lasiert werden, damit die natürliche Maserung erhalten bleibt. Wichtig ist, dass die Farben aller Bauteile in sich abgestimmt sind. Nur so ergibt sich ein ausgewogenes Gesamtbild Ihres Hauses. Das Gebäude soll sich aber auch farblich harmonisch in seine Umgebung einpassen. Vergessen Sie deshalb nicht den Bezug Ihres Hauses zur Umgebungsbebauung und zum Ortsbild.

Ein Haus steht nicht für sich allein

Erst Nebenanlagen wie Garage, Terrasse oder Wintergarten komplettieren das Ensemble. Neben-

gebäude und Garagen sollten das Hauptgebäude lediglich harmonisch ergänzen, Flickwerk zerstört leicht das Erscheinungsbild eines Anwesens.

Garage: Mehr als ein Autoabstellplatz

Meist ist die Garage auch Unterstellplatz für Fahrräder, Gartengeräte und vieles mehr. Die Garage ist in enger Verbindung mit der Architektur und den Proportionen des Wohnhauses zu sehen und sollte sich deutlich unterordnen. Schließlich soll nicht der Eindruck einer „Garage mit Haus“ entstehen.

Wintergärten: Glashäuser zum Wohnen

Wintergärten erfreuen sich großer Beliebtheit. Sie sind zum einen eine gute Möglichkeit, den Wohnraum zu vergrößern, zum anderen tragen sie wesentlich zur Erhöhung der Wohnqualität bei. Dabei sollte eine erdgeschossige Bauweise in Holz vorgezogen werden, damit der Wintergarten sich an die Materialien und die Proportionen des Hauptgebäudes anpasst.

Balkon: Ein Platz für die Seele

Balkone sollten sich harmonisch in ein Gebäude einfügen. Ein Hauptgesichtspunkt ist die Gestaltung der Balkonbrüstung. Einfache, schlichte und senkrecht gestaltete Holzgeländer wirken zurückhaltend und filigran.

Terrasse: Das Sommer-Sonnen-Wohnzimmer

Eine großzügige Terrasse spielt beim vielzitierten Traum vom eigenen Haus oft eine zentrale Rolle. Auf der Terrasse zu frühstücken, im Liegestuhl dahinzudösen und an lauen Sommerabenden gemeinsam mit Freunden draußen zu sitzen gilt als Inbegriff der Lebensqualität, die viele Menschen mit einem eigenen Haus verbinden. Entscheidend ist die Lage: Die Wege zwischen Wohnbereich, Küche und Terrasse sollten möglichst kurz sein, auf Sonne und Wind ist besonders zu achten. Bei einer Südterrasse muss für gute und ausreichende Beschattung gesorgt werden.

BAUEN UND UMWELT

Jedes Bauen belastet, verändert und verbraucht ein Stück Natur. Ökologisches Bauen heißt deshalb, das Gleichgewicht ökologischer Kreisläufe so zu beachten, dass die Belastungsgrenzen der Natur nicht überschritten werden. Gebäude und Siedlungen sollen möglichst schonend, die gegebenen natürlichen Verhältnisse nutzend, in die Landschaft oder die vorhandene Bebauung eingefügt werden. Dabei müssen wir sparsam mit dem vorhandenen Grund und Boden und den natürlichen Mineralien umgehen. Bauabfälle sind sachgemäß zu entsorgen. Das Gebäude sollte Luft, Wasser und Boden nicht belasten und möglichst wenig Energie verbrauchen. Es sollte schon zur gesundheitlichen Vorsorge der Bewohner aus möglichst natürlichen Materialien gebaut werden, die auch bei Renovierungen, Austausch und Abriss nicht zu Abfallproblemen führen.

Biologisch Bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch bestimmte Baumaterialien und Bauweisen ist in den vergangenen Jahren stark diskutiert worden. Es konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigt

haben oder gar gesundheitsschädlich waren. Ihre Aufmerksamkeit sollten Sie deshalb hauptsächlich auf folgende Baustoffgruppen richten:

- Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
- Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten, PCB und Lindan in Holzschutzmitteln, Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern, usw.)
- Strahlenexposition aus Baustoffen, z.B. durch Radon und Radonzerfallsprodukte. Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren. Zum anderen deshalb, weil gerade im Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem Bauprofi vertraut sind. Beim biologischen Bauen wendet man sich deshalb wieder verstärkt den altbewährten Materialien wie z. B. Ziegel, Holz, Kalk, Gips, Wolle und Kork zu. Das gilt sowohl für den Rohbau als auch für den Innenausbau. Ob Baustoffe umweltverträglich sind, hängt von verschiedenen Aspekten ab. Zu berücksichtigen sind insbesondere ihr Primärenergiegehalt, der Ressourcenverbrauch (endliche Vorräte oder nachwachsende Rohstoffe), Schadstoffemissionen bei der Herstellung, Benutzung und Beseitigung und die Recyclingfähigkeit.

Denken Sie daran:

Ein Mitteleuropäer verbringt im Durchschnitt rund 90 Prozent eines Tages in Gebäuden. Das sollte für Sie Grund genug sein, dafür zu sorgen, dass zumindest in ihrem Haus ein gesundes Wohnklima herrscht.

Energiesparendes Bauen

Der Stand der Technik erlaubt es heute, Wohngebäude zu bauen, die bis zu 70 Prozent weniger Energie verbrauchen als der Gebäudebestand. Das ist ein gewaltiges Einsparungspotential. Dennoch setzen sich energieeffiziente Techniken im Wohnungsbau nur sehr langsam durch.

Die Gründe dafür sind vielfältig:

- Fehlendes Problembewusstsein
- Unkenntnis und teilweise unzureichende Ausbildung bei Planern und Handwerkern
- Investitionen als einzige und alleinige Entscheidungsgrundlage für Bauprojekte, fehlende Einbeziehung von Betriebskosten, fehlende Vollkostenrechnung
- Nutzer-Investor-Problematik bei Mietobjekten

- Mangelnde Transparenz über Förderprogramme und immer noch unzureichender finanzieller Anreiz für Bauherren und Hausbesitzer

Deshalb verbrauchen die Gebäude im Bestand durchschnittlich 200 bis 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) Heizenergie für die Raumwärme. Das entspricht 20 bis 30 Litern Öl. Ab den achtziger Jahren wurden zehn- bis 15-Liter-Häuser gebaut. Die bis vor kurzem noch geförderten Niedrigenergiehäuser verbrauchen vier bis sieben Liter pro Quadratmeter und Jahr. 1991 wurden bereits die ersten Passiv- oder 1,5 Liter-Häuser realisiert. Eine weitere Steigerung sind das in den 90er Jahren realisierte „Null-Energie-Haus“ oder das „Energieautarke Solarhaus“ in Freiburg.

Parameter für Energieverbrauch

Dieser geschichtliche Rückblick vergegenwärtigt die zeitliche Entwicklung des energiesparenden Bauens und verdeutlicht, dass der Gebäudebestand bis in die achtziger Jahre hinein aus energetischer Sicht als Altbau bezeichnet werden kann. Prinzipiell wird der Energieverbrauch eines Gebäudes durch drei Parameter bestimmt: die baulichen Voraussetzungen, die Anlagentechnik und das Nutzerverhalten. Um möglichst gute Verbrauchswerte zu erzielen, müssen die verschiedenen Einflussfaktoren einander ergänzen und nicht durch fehlende Koordinierung einander entgegenwirken.

Parameter aufeinander abstimmen

Um den optimalen Effekt zu erreichen, sollten alle beschriebenen Parameter aufeinander abgestimmt werden. Mit dieser Betrachtungsweise wird deutlich, dass eine gute Planung eine wichtige Voraussetzung für das definierte Ziel darstellt.

Moderne Heiztechnik

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne einige Nummern zu groß gewählt. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?“ ist für einen guten Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung. Fachleute fordern von modernen Heizungen die problemlose Eignung für Niedertemperaturbetrieb. Im Sommer sollten Sie die Warmwasserbereitung von der Heizung trennen. Die Auswahl des optimalen Heizsystems wird von einer ganzen Reihe von Kriterien beeinflusst:

- Dimensionierung der Heizung: Sie richtet sich nach dem Wärmebedarf des Gebäudes.
- Kamin: Energieträger, Heizkessel und Kamin müssen aufeinander abgestimmt sein. Das gilt vor allem im Hinblick auf Kaminquerschnitt und Kaminhöhe.

- Heizungsregelung: Die Regelung der Heizung sollte möglichst einfach und automatisch erfolgen. Der Heizkessel ist das Herz des Systems. Spezialkessel für den jeweiligen Brennstoff gewährleisten eine schadstoffarme Verbrennung mit hohem Wirkungsgrad. Grundsätzlich gilt: Moderne Technologie bedeutet geringe Emissionen und hohen Nutzungsgrad. Nach Ansicht des Verbraucherzentralen-Bundesverbandes (VZBV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeerzeugung“. Entscheidend für den Wirkungsgrad und die saubere Verbrennung sind jedoch nicht zuletzt die optimale Einstellung und eine regelmäßige Wartung der Geräte.

Holz und Biomasse

Die Verbrennung von Stückholz oder Hackgut liegt heute im Trend. Moderne Spezialkessel mit Gebläseunterstützung sorgen für eine schadstoffarme Holzverbrennung bei hohen Temperaturen. Voraussetzung für eine schadstoffarme Verbrennung ist jedoch trockenes Holz. Neben Stückholz und Hackschnitzeln sind Holzbriketts und Pellets ideale Brennstoffe. Insgesamt stellt die Biomasse-Heizung auch eine vernünftige Alternative für den Klimaschutz dar: Beim Verbrennen von Holz entsteht nämlich nur genau so viel Kohlendioxid (CO_2), wie der Baum während seiner Wachstumsphase der Luft entnommen hat. Die CO_2-Bilanz ist also neutral. Zusätzlich bleibt bei dieser Energieform die Wertschöpfung in der Region, die Transportkosten sind gering, und die Restasche ist als Naturdünger verwertbar. Gleichzeitig ist die Biomasse ein heimischer Energieträger, der nachhaltig produziert wird und nicht importiert werden muss.

Solarenergie

Verbrennungsprozesse sind für den CO_2-Anstieg in der Atmosphäre und den Treibhauseffekt verantwortlich. Die verstärkte Nutzung der Sonnenenergie ist ein Weg, die Umweltbelastungen im privaten Bereich zu reduzieren. Die Sonnenenergie wird in den meisten Fällen zur Warmwasseraufbereitung oder zur Beheizung genutzt. Oder sie wird passiv geerntet, indem zur Südseite große Fensterflächen mit Wärmeschutzverglasung eingeplant werden. Die Wärmegewinnung durch die Sonnenenergie ist dabei deutlich größer als der Wärmeverlust über die Fensterflächen. Zur direkten Nutzung der Sonneneinstrahlung erfreuen sich auch Glasvorbauten und Wintergärten zunehmender Beliebtheit. Selbstverständlich dürfte sein, dass beheizte Wintergärten nicht zum Energiesparen beitragen.

Erdwärme

Erdwärmenutzungen sind gestattungs- bzw. anzeigepflichtig. Für die Gestattungspflicht ist zu unterscheiden zwischen oberflächennahen Anlagen und solchen in größeren Tiefen, mit und ohne Nutzung des Grundwassers.

ENERGIEEINSPARUNGSVERORDNUNG UND ENERGIEBEDARFSAUSWEIS

Energiebedarfsausweis ist Pflicht

Am 1. Februar 2002 trat die erste Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft. Erstmalig wurden darin Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Der Endenergiebedarf beschreibt den tatsächlichen Energieverbrauch einer Immobilie in kWh/m²a. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Verluste, die bei einem bestimmten Energieträger durch Transport, Gewinnung und Umwandlung entstehen.
Je nach verwendetem Energieträger fallen diese Werte unterschiedlich aus. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung sind für den Bauherrn grundsätzlich zwingend; der Bauherr ist allerdings frei in der Wahl der hierfür zu verwendenden Baustoffe und Bauteile. Einen Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen, den Energiebedarfsausweis, hat der Bauherr vor Baubeginn erstellen zu lassen.

Für den Neubau ist der Energiebedarfsausweis zwingend vorgeschrieben. Die Grenzwerte für den Primärenergiebedarf liegen bei der zentralen Warmwasserbereitung für Reihenhäuser bei 100 bis 120 kWh/m²a, für freistehende Einfamilienhäuser bei 140 kWh/m²a und bei Mehrfamilienhäusern bei 70 bis 90 kWh/m²a. Diese Mindestanforderungen nach der EnEV entsprechen der heutigen Baupraxis. Zu empfehlen ist im Hinblick auf Wertsicherung, Wohnkomfort und die Senkung laufender Betriebskosten eine optimale Abstimmung des Gesamtsystems und dabei die Verwendung effizienter Bauteile und Komponenten gemäß den heutigen technischen Möglichkeiten.

Große Chance für Einfamilienhaus

Die technische Entwicklung ist beim Bau von Einfamilienhäusern am weitesten fortgeschritten. Der klassische Niedrig-Energiehausstandard hat sich vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern vielfach bewährt und ist eine Mindestempfehlung für die bauliche Ausführung. 2004 und 2007 wurde die Energieeinsparverordnung novelliert. Die nächste Novelle ist bereits von der Bundesregierung beschlossen und tritt am 1. Oktober 2009 in Kraft.

Energieausweis für den Baubestand

Die Einführung von Energieausweisen für den Gebäudebestand ist durch die am 1. Oktober 2007 in Kraft getretene novellierte EnEV 2007 geregelt. Gerade bestehende Gebäude bieten das größte Einsparpotential. Jeder einzelne kann seinen persönlichen Beitrag dazu leisten. Allein Heizung und Warmwasserbereitung haben einen Anteil von rund 40 Prozent am gesamten Energieverbrauch in Bayern.

Am 1. Juli 2008 wurde der Energieausweis für eine Vielzahl von bestehenden Gebäuden eingeführt. Seit 1. Januar 2009 muss nahezu für jedes Wohngebäude bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung ein Energieausweis erstellt werden. Die Energieausweise für bestehende Gebäude werden zusätzlich ein neues Bewusstsein für den Energieverbrauch schaffen. Für Eigentümer, Käufer, Vermieter und Mieter von Immobilien entsteht dadurch ein Mehr an Transparenz. Somit stellen die Energieausweise eine große Chance dar, Energieeinsparpotentiale von Gebäuden zu erkennen und zu nutzen sowie maßgeblich zum Klimaschutz beizutragen.

Je nach Gebäudetyp sind dabei unterschiedliche Fristen zu beachten:

- Für Wohngebäude mit Baufertigstellung bis Ende 1965 ab dem 1. Juli 2008
- Für später errichtete Wohngebäude ab dem 1. Januar 2009
- Für Nichtwohnbebäude ab dem 1. Juli 2009

Energieausweise sind zehn Jahre lang gültig, danach müssen sie neu ausgestellt werden.

Welcher Ausweis für welches Gebäude?

In Abhängigkeit von Größe, Nutzung, Alter und energetischer Qualität des Gebäudes ist bei Verkauf, Neuvermietung oder Neuverpachtung die Vorlage ein Energieausweis erforderlich. Der Energieausweis ist in der Regel für das gesamte Gebäude, nicht jedoch für einzelne Wohn- oder Nutzungseinheiten auszustellen.

Dabei sind folgende Unterschiede zu beachten:

Bei größeren Gebäuden ab fünf Wohneinheiten sowie für Nichtwohngebäude besteht die Wahlmöglichkeit zwischen dem Energiebedarfsausweis, der den unter normierten Bedingungen errechneten theoretischen Energiebedarf eines Gebäudes zugrunde legt, und dem Energieverbrauchsausweis, basierend auf dem tatsächlich gemessenen, allerdings nutzerabhängigen Energieverbrauch eines Gebäudes.

Bei kleineren älteren Gebäuden mit weniger als fünf Wohneinheiten, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 eingereicht wurde (Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung), bestand diese Wahlfreiheit nur noch bis zum 30. September 2008. Seit dem 1. Oktober 2008 darf für diese Gebäude nur noch ein Energiebedarfsausweis ausgestellt werden. Wahlfreiheit besteht nur dann weiterhin, wenn diese Gebäude bereits seit der Baufertigstellung oder seit einer späteren Sanierung den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977 entsprechen.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 25.04.2017 (1)

Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Fachhochschule
Adresse	Musterstraße 99, 12345 Musterstadt
Gebäudeteil	Hauptgebäude
Baujahr Gebäude	1965
Baujahr Wärmeerzeuger	1996/97
Baujahr Klimaanlage	1996
Nettogrundfläche	11.940 m²
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Aushang bei öffentl. Gebäuden ☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.**

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises **(Erläuterungen – siehe Seite 4).**

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Paul Mustermann
Ingenieurbüro Mustermann
Musterstraße 123
12345 Musterstadt

Datum | Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 25.04.2017 (1)

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Musterstr. 123, 12345 Musterstadt
Gebäudeteil	Vorderhaus
Baujahr Gebäude	1928
Baujahr Anlagentechnik	1982
Anzahl Wohnungen	9
Gebäudenutzfläche (A_N)	575 m²
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen **(Erläuterungen – siehe Seite 4).**

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Paul Mustermann
Ingenieurbüro Mustermann
Musterstraße 45
12345 Musterstadt

26.04.2007
Datum | Unterschrift des Ausstellers

Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Ausweispflicht bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung ausgenommen.

Wer stellt Energieausweise aus?

Wenn es sich um einen Energieausweis für einen Bestandsbau handelt, der verkauft oder neu vermietet wird, regelt die EnEV selbst, wer ausstellungsberechtigt ist. Dabei unterscheidet die EnEV wiederum, wer für den Wohn- und auch für den Nichtwohnbestand ausstellungsberechtigt ist. Im Übrigen berechtigt die Bayerische Bauordnung mit der Bauvorlage- u. Nachweisberechtigung auch zur Ausstellung der Energieausweise.

Die energetischen Anforderungen an Neubauten sollen um durchschnittlich 30 Prozent steigen. Gleiches gilt für wesentliche Änderungen an Häusern und Wohnungen im Gebäudebestand. Hinzu kommen verschiedene Nachrüstpflichten für Anlagen und Gebäude, unabhängig von Umbauten.

Langfristig und stufenweise sollen die verbrauchintensiven Nachtstromspeicherheizungen außer Betrieb genommen werden, abhängig von der Größe des Gebäudes, seiner Dämmqualität und der Zahl der Wohneinheiten.

Den Vollzug sollen die Nachweispflichten, Kontrollen durch die Bezirkskaminkehrermeister sowie Bußgeldvorschriften bei erheblichen Verstößen sichern. Die Bundesregierung hat die Novelle zur Energieeinsparverordnung bereits beschlossen. Die neue ENEV tritt zum 1. Oktober 2009 in Kraft.

Mit der Sonne Geld verdienen

mit Ihrem Photovoltaik-Finanzierer Nr. 1 in der Region

- Umweltschutz, Zukunftsinvestition und Geld verdienen
- Unverbindliche Investitionsberechnung und individuelle Finanzierungsangebote unter Einbeziehung der öffentl. Förderprogramme
- Rundum-Sorglos-Versicherungspaket zum Werterhalt Ihrer Anlage

Wir beantworten Ihre Fragen:

Südlicher Landkreis, Traunstein und Chieming:
Nicole Jurkovits
Ludwig-Thoma-Str. 4, 83278 Traunstein
Tel. 0861/66-950, Fax: 0861/66-560
E-Mail: nicole.jurkovits@spk-ts.de

Nördlicher Landkreis
(Trostberg, Traunreut, Waging, Tittmoning)
Sebastian Meyer
Kantstraße 18, 83301 Traunreut
Tel. 08669/849-131, Fax: 08669/849-120
E-Mail: sebastian.meyer@spk-ts.de

Ihre Energie-Sparkasse vor Ort
www.spk-ts.de/energiesparkasse

Kreissparkasse Traunstein-Trostberg

Ich/Wir bitte/n um unverbindliche Kontaktaufnahme/Beratung hinsichtlich der Finanzierung einer Photovoltaikanlage:

Name:_____ Telefon: _____

Anschrift:_____

Größe der geplanten Anlage: _____

Bitte geben Sie diesen Abschnitt ihrem Anlagenbauer mit. Abgabe auch in einer Sparkassen-Geschäftsstelle der Kreissparkasse Traunstein-Trostberg möglich.

VORBILDLICHES BEISPIEL ZUR ENERGETISCHEN GEBÄUDESANIERUNG

Nicht nur mit der landkreisweiten Vortragsreihe zum Thema Energiesparen hat die Kreissparkasse Traunstein-Trostberg gezeigt, dass ihr der Klimaschutz vor Ort am Herzen liegt. Seit dem Umbau präsentiert sich auch die Hauptgeschäftsstelle an der Rosenheimer Straße von der Energieeffizienz her auf dem neuesten Stand. Im sechsstelligen Bereich investierte die Kreissparkasse Traunstein-Trostberg im Rahmen der energetischen Gebäudesanierung am Gebäude an der Rosenheimer Straße 1. Dazu Vorstandsvorsitzender Werner Linhardt: „Unseren Kunden raten wir ebenfalls, alte Gebäude energetisch zu sanieren. Dabei spart man auf Dauer bares Geld, schont die natürlichen Ressourcen und unsere Umwelt. Zudem profitiert die heimische Wirtschaft, an die sämtliche Aufträge vergeben wurden. An dieser Stelle ein Dankeschön an die beteiligten Firmen für die reibungslose Abwicklung.“ Durch die neue Fassadendämmung samt der Erneuerung von Fenster und Türen erhofft man sich 14 Tonnen CO_2-Einsparung pro Jahr. Dazu kommt noch die Einsparung über die neu installierte Photovoltaikanlage, die mit ca. 3,5 Tonnen CO_2 zu Buche schlägt.

1965 wurde das altehrwürdige Gebäude errichtet. In den ersten Jahren waren hier die Verwaltung und der Kundenbereich untergebracht. Die sprunghafte Geschäftsausweitung sorgte dafür, dass die Räumlichkeiten im Laufe der Jahre aus allen Nähten platzten. So entschloss sich die Sparkasse im Jahr 1987, schräg gegenüber in der St. Oswald-Straße ein neues Verwaltungsgebäude zu errichten. Als auch hier die Platzverhältnisse beengt waren, wurde 1996 noch ein fünftes Stockwerk auf das Gebäude in der Rosenheimer Straße aufgesetzt. Im Jahr 2000 entstand schließlich das neue Hauptstellengebäude gegenüber in der Ludwig-Thoma-Straße. Nach der Innenmodernisierung der Beratungs- und Servicebereiche sowie der Kasse im Erdgeschoß im Jahr 1998 erstrahlt auch die Außenfront im neuen Glanz. In den Obergeschossen wurde ein Wärmeverbundsystem aufgebracht.

Im Erdgeschoß wurden die bereits teilweise kaputte und undichte Natursteinfassade abgebaut und eine zusätzliche Wärmedämmung mit Mineralwolle sowie einer Sockeldämmung aufgebracht. Auch die neuen Kastenfenster mit innen liegendem Sonnenschutz tragen deutlich zur Energieeinsparung und zum Schallschutz bei. Die gesamte Außenfront erhielt eine Pfosten-Riegel-Fassade mit blau schimmerndem emaillierten Glas im unteren Bereich. An der Fassadensüdseite wurde eine große Photovoltaikanlage installiert sowie ein feststehender Sonnenschutz über der Schaufensterfront. Damit auch auswärtige Kunden ihre Sparkasse finden, wurde die alte Leuchtschrift über dem Eingang durch eine neue ersetzt. Dank moderner LED-Technik verbraucht diese Anlage nur 1/20 (64Wh) im Vergleich zu der alten Version.

ALTBAUSANIERUNG

Altbauten statt Neubau

Beim Kauf eines älteren Hauses profitiert der Neubesitzer vor allem von bestehenden Strukturen. Der Nachteil: Es gibt auf dem Grundstück und vor allem im Haus selber weniger Gestaltungsraum als bei einem Neubau.

Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute dennoch den Altbaubereich. Immer mehr Architekten, Handwerker und Baustoffhändler stellen sich auf diesen Trend ein. In besonderer Weise nehmen sich immer mehr Heimwerker der Altbauten an. Wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft schon mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Sehr oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Bodenbelägen. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit deutlich größer. Dann gilt es bauliche Mängel und Schäden zu beseitigen, die durch Alterungs- und Witterungseinflüsse oder andere Einwirkungen entstanden sind.

Die Instandsetzung ist meist gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizungsinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes. Besonderes Kennzeichen der Modernisierung ist, dass der Gebrauchswert einer Immobilie nachhaltig erhöht wird.

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie ist dann erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden aufweist. Feuchte oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, unzureichende Fundamentierung oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern.

Neben den ausführenden Fachfirmen müssen Sie dann in aller Regel auch Sachverständige, z.B. einen Architekten, hinzuziehen. Dies gilt umso mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann müssen Sie die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchführen. Denkmalgeschützte Gebäude sind in der Denkmaltopograhie für den Landkreis Traunstein eingetragen. Nähere Informationen dazu erhalten Sie bei der Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Traunstein.

Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind oftmals genehmigungspflichtig. Bitte informieren Sie sich rechtzeitig bei der Baugenehmigungsbehörde im Landratsamt Traunstein.

Erfolgreich sanieren

Im Altbau ist es ungleich anspruchsvoller als im Neubau, den Heizwärmebedarf zu minimieren, da traditionelle Gebäude nicht auf Energieeinsparung ausgelegt sind. Ein großer Erfolg sind Drei- oder Vier-Liter-Häuser nach der Sanierung. Um dieses Ziel zu erreichen, werden die im Neubau erprobten Passivhauskomponenten eingesetzt. Dach, Fassade und Fenster sind meist die ersten Ansatzpunkte, wenn es um die energetische Sanierung geht.

Dabei gibt es je nach Baujahr einer Immobilie typische Schwachpunkte, die erhebliche Auswirkungen auf den Energieverbrauch und das Raumklima haben:

- Gründerzeit (1890–1930): An Fenstern und Balkonen rostender Stahl (nicht immer sichtbar); Schallschutz und Wärmedämmung mangelhaft; Schimmelpilz oder Schädlingsbefall (Holzbock, Mauerschwamm); Hohlstellen unter dem Putz (Fassade und innen).
- 50er-Jahre: Baumaterialien manchmal minderwertig; Wärme- und Schallschutz schlecht; Schäden an Fassade und Dach.
- 60er-Jahre: Wärmeschutz unzureichend und viele Wärmebrücken; Schäden an Balkonen und vorgehängten Fassaden.
- 70er-Jahre: Wärmedämmputzfassaden von schlechter Qualität; elastische Fugen sind inzwischen spröde.
- 80/90er-Jahre: Haus bei Dachausbauten undicht; Unterspannbahnen nicht UV-beständig (Folie zerstört, Feuchtigkeit bildet sich in Dämmwolle), Blasenbildung und Ablösung von Anstrichen.

Der Schlüssel zum Erfolg

Eine gute Wärmedämmung sorgt in erster Linie für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, indem im Winter die Kälte draußen bleibt und im Sommer möglichst wenig Hitze durch Dach oder Wand dringt. Nebenbei bewahrt sie auch die Baukonstruktion vor extremen Temperaturschwankungen und Feuchteeinwirkungen mit den damit verbundenen Folgeschäden.

Dabei funktionieren die heute marktüblichen Dämmungen nach dem Prinzip einer in hohem Maße wärmedämmenden Struktur, die Platz lässt für Luft oder Gaseinschlüsse.

Gebäude als Ganzes betrachten

Bei allen bauphysikalischen Details darf das Gebäude als Ganzes nicht aus den Augen verloren werden. Neben den tragenden Wänden und dem Dach treten noch weitere Bauteile in Kontakt mit der Außenluft: die erdberührten Bauteile, die Geschossdecken im Bereich von Auflagern und Einschnitten wie zum Beispiel bei einer Loggia. Und natürlich Fenster, Rollladenkästen oder Türen.

Der beste Wärmeschutz ist dabei eine konstruktive thermische Trennung, sprich: Durchbrüche durch die Wand sollten vermieden werden. Was bei einem vorgehängten Balkon oder beim außen angebrachten Rollladenkasten kein Problem ist, lässt sich bei anderen Bauteilen gar nicht oder nur mit großem Aufwand und höchster handwerklicher Sorgfalt erreichen. Selbst Innenbauteile benötigen eine Dämmung, nämlich dann, wenn sie an Räume angrenzen, zu denen ein starkes Temperaturgefälle besteht. Neben Energieverlusten drohen bei der Auskühlung von Bauteilen die gefürchteten Wärmebrücken und in deren Folge Feuchtigkeitsbildung, Stockflecken und Schimmelbefall.

Außenhülle vor Wetter schützen

Die Außenhülle des Hauses ist dem Wetter gnadenlos ausgesetzt. Das führt dazu, dass im Lauf der Zeit die Farben verblassen und der Putz spröde und schmutzig wird. Lediglich ein neuer Anstrich und eine Ausbesserung des schadhaften Putzes sind aus energietechnischer Sicht viel zu wenig. Sanieren Sie gleich richtig – und versehen Sie Ihre alten Fassade mit einer Wärmedämmung. Denn allein das kann Ihre jährlichen Heizkosten deutlich senken.

Einzige Chance: Innendämmung

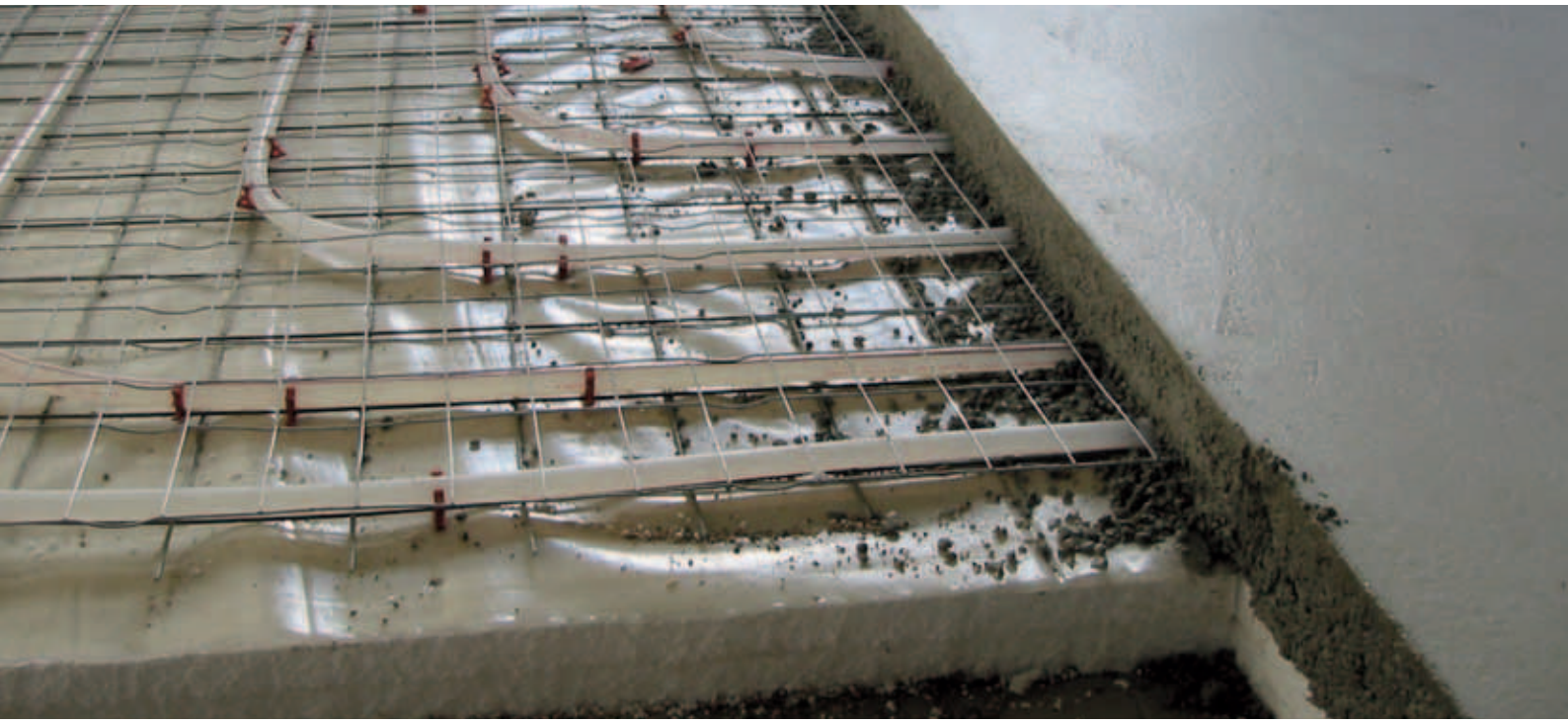
Bei denkmalgeschützten Fassaden darf häufig keine Dämmung von außen aufgebracht werden. Als einzige Möglichkeit bleibt damit nur die Dämmung von innen, sofern diese Maßnahme denkmalverträglich ist. Wichtig ist hier das sorgfältige Anbringen eine Dampfsperre, um Feuchteschäden zu vermeiden. Aus diesem Grund sollte die Innendämmung nur von Fachleuten ausgeführt werden.

Dächer von außen dämmen

Neben der Außenwand bietet auch die nachträgliche Dachdämmung erhebliches Energieeinsparpotenzial. Am besten wird die Dämmschicht wie bei der Fassade als Außenhaut angebracht. Hier bildet die Dämmschicht eine durchgehende Ebene direkt unter der Dacheindeckung. Wenn ohnehin eine neue Dacheindeckung ansteht, ist die Aufsparrendämmung die beste Lösung.

Dach-Dämmung von innen

Die Innendämmung ist vor allem zur Komplettierung des Wärmeschutzes beim Dachausbau sinnvoll. Am häufigsten wird dabei die Dämmung zwischen den Sparren angewendet. Da hier die Dämmstoffstärke oft durch die Sparrentiefe begrenzt wird, sollte eine Zwischensparrendämmung mit einer Dämmung unter den Sparren kombiniert werden. Die Sparren bilden sonst Wärmebrücken, die den Wärmeschutz deutlich verschlechtern. Diese Verpflichtung besteht nicht bei Häusern mit bis zu zwei Wohnungen, sofern eine der Wohnungen vom Eigentümer selbst



bewohnt wird. In diesem Fall muss nur bei einem Eigentümerwechsels nachträglich gedämmt werden.

Kellerdecken richtig isolieren

Spätestens beim Spielen mit dem Nachwuchs auf dem Wohnzimmerfußboden fällt in schlecht gedämmten Gebäuden die Fußkälte auf. Weil die Kellerdecke häufig gar nicht oder nur gering gedämmt ist, entstehen relativ niedrige Temperaturen an der Fußbodenoberfläche.

Die einfachste Art der nachträglichen Wärmedämmung von ebenen Massivdecken ist das Ankleben oder Andübeln von Styroporplatten an der Deckenunterseite. Die Dämmstoffdicke richtet sich häufig nach der vorhandenen Raumhöhe im Keller und der verbleibenden Höhe von Fenster- und Türstützen.

Fenster, Rollläden, Haustechnik

Besonders hohe Wärmeverluste treten an den Fenstern auf. So strömt beispielsweise durch einfach verglaste Fenster nahezu doppelt so viel Wärme nach außen wie durch zweifach verglaste Fenster. Daher sind gute Fenster die effizienteste Methode, Energie zu sparen.

Eine weitere Schwachstelle in der Außenwand stellen die Rollladenkästen dar. Hier können durch den nachträglichen Einbau von Dämmstoffen Energieverluste reduziert und Zugluft ins Rauminnere vermieden werden.

Neben der Sanierung der Gebäudehülle können auch durch die Modernisierung der Haustechnik erhebliche Einspareffekte erzielt werden (siehe Kapitel Bauen und Umwelt).

DENKMALSCHUTZ

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Oft wird der Begriff Denkmalschutz nur mit strengen Auflagen, hohen Zusatzkosten und Einschränkungen der persönlichen Freizügigkeit in Verbindung gebracht. Die positiven Aspekte wie etwa kostenlose Beratung vor Ort und finanzielle Unterstützung von Seiten des Staates und der Kommunen werden dabei übersehen.

Das Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Traunstein ist immer bemüht, gemeinsam mit dem Denkmaleigentümer und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sinnvolle und denkmalgerechte Konzepte zu entwickeln und die darauf basierende Umsetzung der Maßnahmen zu begleiten.

Was ist ein Denkmal?

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz definiert Denkmäler als „von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt“ (Art.1Abs.1DSchG). Oft erschließt sich die Bedeutung eines Denkmals nicht auf den ersten Blick, da bei der Beurteilung der Denkmaleigenschaft die Größe oder der Wert des Objekts keine entscheidenden Rollen spielen. Der Begriff Denkmal umfasst verschiedene Denkmalgruppen wie etwa die Baudenkmäler mit den historischen Ausstattungsstücken, Ensembles, technische Baudenkmäler, historische Gartenanlagen, bewegliche Denkmäler und Bodendenkmäler. Baudenkmäler sind bauliche Anlagen (oder Teile davon) einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungsstücke wie etwa Türen, Fenster, Böden und Decken. Auch bewegliche Objekte wie beispielsweise Möbel oder Teppiche können historische Ausstattungsstücke sein, wenn sie mit dem Raum eine Einheit von Denkmalwert bilden. Zu den Baudenkmälern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen gehören, und zwar selbst dann, wenn nicht jedes Einzelgebäude schützenswert, aber das Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltenswürdig ist. Diese Form des Denkmals wird als Ensemble bezeichnet.

Technische Baudenkmäler können u.a. Verkehrsanlagen, Fabrikationsstätten sowie Maschinen und Gerätschaften sein. Auch historische Park- oder Gartenanlagen als eigenständiges Werk der Gartenbaukunst oder als Bestandteil eines Einzeldenkmals sind Denkmäler. Bewegliche Denkmäler sind zum Beispiel Gemälde, Skulpturen, Möbel usw., sofern sie keine historischen Ausstattungsstücke sind. Bodendenkmäler sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden. Allein im Landkreis Traunstein befinden sich rund 2500 Baudenkmäler, und jedes für sich, vom Bildstock bis zur Klosteranlage, ist ein Zeugnis unserer Kultur und Tradition. Dieses nachhaltige Erbe wird in der 2007 erschienen Denkmaltopographie (Denkmäler in Bayern: Landkreis Traunstein Band 1 und 2) ausführlich in Wort und Bild dokumentiert und vorgestellt.

Die Denkmalliste

Die bekannten Bau- und Kunstdenkmäler, Bodendenkmäler und beweglichen Denkmäler sind in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet. Sie kann im Landratsamt oder bei den Gemeinden eingesehen werden. Unabhängig davon kann es sein, dass ein Gebäude Denkmaleigenschaft besitzt, obwohl es (noch) nicht in der Liste eingetragen ist.

Die endgültige Beurteilung, ob es sich bei einem Gegenstand oder einer baulichen Anlage um ein Denkmal handelt, obliegt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, das die Denkmalliste von Amts wegen führt und fortschreibt. Seit kurzem ist es auch im Internet mit dem BayernViewer-Denkmal (http://www.blfd.bayern.de) möglich, die kartografische Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler des Landkreises samt Listentext und Bildmaterial einzusehen.

Der richtige Weg zum denkmalpflegerischen Bescheid

Wer an einem Denkmal Instandsetzungs- oder Änderungsmaßnahmen vornehmen will, braucht eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis und/oder eine Baugenehmigung. Dies gilt sowohl für das Äußere wie auch im Inneren. Auch Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmälern oder im Ensemble bedürfen einer Erlaubnis, wenn sich diese auf den Bestand oder das Erscheinungsbild auswirken.

Bitte wenden Sie sich zur Abklärung deshalb rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an uns. Beschreiben Sie Ihr Vorhaben und fragen Sie nach, ob dafür eine Baugenehmigung oder eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Das Landratsamt stellt im Regelfall den Kontakt zum Landesamt für Denkmalpflege her. Die Beratung und Betreuung von Denkmaleigentümern und Behörden erfolgt im Rahmen regelmäßig stattfindender Sprechtage zwischen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Landratsamt Traunstein. Den zuständigen Referenten der Praktischen Bau- und Kunstdenkmalpflege werden die aktuellen Bauanträge bzw. Erlaubnisanträge zur fachlichen Beurteilung vorgelegt, die denkmalpflegerische Stellungnahme fließt dann in die Entscheidung der Unteren Denkmalschutzbehörde ein. Gegebenenfalls werden bei Veränderungs- oder Restaurierungsmaßnahmen Ortsbesichtigungen durchgeführt, in denen auch persönliche Beratungen von Bauherrn und Architekten stattfinden.

Als Leitfaden kann Ihnen folgende Vorgehensweise dienen:

1. Definieren Sie für sich Ihre Ziele oder Planung.
2. Informieren Sie das Landratsamt Traunstein von Ihren Absichten.
3. Es folgt ein Beratungsgespräch vor Ort mit dem zuständigen Gebietsreferenten des Landesamts für Denkmalpflege und des Landratsamts Traunstein.
4. Lassen Sie darauf basierend ein Planungskonzept bzw. eine Kostenermittlung durch ein Architekturbüro oder einen Handwerksbetrieb erstellen.

5. Es folgt gegebenenfalls eine Abstimmung des endgültigen Konzepts mit dem Landratsamt Traunstein und dem Gebietsreferenten des Landesamts für Denkmalpflege.
6. Reichen Sie den Bau- oder Erlaubnisantrag über die Gemeinde ein.
7. Darauf folgt der Genehmigungs- oder Erlaubnisbescheid durch das Landratsamt.
8. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt gegebenenfalls mit einer Betreuung durch den zuständigen Gebietsreferenten vom Landesamt.

Förderung denkmalpflegerischer Maßnahmen

Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern, die sich nicht im Eigentum des Staates befinden, können direkte Zuschüsse über das Landratsamt vom Staat beantragt werden. Auch die Gemeinden, der Landkreis Traunstein und der Bezirk Oberbayern beteiligen sich im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten. Die Zuschüsse 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 natürlich auch nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln.

Außerdem werden Maßnahmen an Denkmälern durch Steuererleichterungen in Form von Abschreibungsmöglichkeiten gefördert. Die Abschreibungsmöglichkeiten richten sich nach den Nutzungsverhältnissen. Auskünfte darüber können das zuständige Finanzamt und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erteilen. Wenn ausnahmsweise die Grenze der Zumutbarkeit für die Erhaltung eines besonders bedeutenden Denkmals überschritten wird, kann das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst aus dem so genannten Entschädigungsfonds eine finanzielle Beteiligung in Betracht ziehen.

Wichtig im Zusammenhang mit Förderungen ist: Es werden nur die Kosten bezuschusst, die bedingt durch denkmalpflegerische Auflagen den üblichen Erhaltungsaufwand übersteigen. Außerdem können Finanzierungshilfen nur gewährt werden, wenn die Maßnahmen vor ihrer Durchführung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und die Anträge für Zuschüsse vor Beginn der Maßnahmen bewilligt sind bzw. die Freigabe des vorzeitigen Baubeginns schriftlich vorliegt.

Ihre Ansprechpartner im Landratsamt Traunstein sind:
Herr Seeholzer (Bautechnik), Tel.: 0861/58-262
rupert.seeholzer@lra-ts.bayern.de

Herr Disterer (Verwaltung), Tel.: 0861/58-420
robert.disterer@lra-ts.bayern.de

Frau Nitsch (Zuschusswesen), Tel.: 0861/58-226
yvonne.nitsch@lra-ts.bayern.de

GARTENGESTALTUNG

Allgemein

Wesentlich an einem gelungenen Garten ist ein von Pflanzen gebildeter Raum. Nur in einem solchen Außenbereich fühlen wir uns geborgen und der Natur nahe. So verschieden auch die Gestaltungsauffassungen sein mögen, der Weg dahin ist nur selten ohne vorherige Planung zu erreichen.

Welche Grundgedanken bei Gartenplanungen wichtig sind, auf was es im wesentlichen dabei ankommt, das sollen Ihnen die folgenden Informationen nahe bringen.

Wünsche

Sehr wichtig ist, dass Sie sich vor der Planung darüber im Klaren sind, welchen Funktionen der Garten dienen soll:
Wohn- und Ziergarten? – Kindgerecht? – Wasser im Garten? – Obst? – Gemüse? – Terrasse? – Sichtschutz? – Formale Vorstellungen? – Abgrenzungen? – Zeitaufwand für Pflege? usw.

Umsetzung im Plan

Sinnvoll ist es, wenn Sie sich eine maßstabsgerechte Skizze des Grundstücks mind. im Maßstab 1:200 mit dem vorhandenen Bestand anfertigen. Damit können Sie dann verschiedene Möglichkeiten in Bezug auf Geländeeinteilung, Wegeführung, Bepflanzung und sonstige Garteneinrichtungen ausprobieren.

Bodenmodellierung

Ein ebenes Grundstück ist am leichtesten zu gestalten, wirkt aber dadurch auch schnell langweilig. Durch eine leichte Modellierung kann es interessanter und abwechslungsreicher gestaltet werden.

Ein Gartenraum wirkt wesentlich größer, wenn er leicht ausgemuldet ist. Mit einem sanft geformten Erdwall schaffen Sie räumliche Geborgenheit, und größere Gärten können Sie mit kleinen Anhöhen geschickt gliedern.

Allerdings müssen Sie die natürlichen Geländegegebenheiten berücksichtigen und die Dimensionen wahren. Zu hohe und steile Aufschüttungen wirken meist unharmonisch.

Die Grundstücksgestaltung bei Hanglangen ist dagegen oft problematischer. Auf alle Fälle sollten Sie hohe und steile Böschungen oder Stützmauern möglichst vermeiden. Besser ist es, ebene Flächen nur so groß wie nötig anzulegen (z.B. Terrasse) und die Höhenunterschiede durch leicht fallendes Gelände und Terrassierungen auszugleichen. Trockenmauern, mit blühenden Posterstauden bepflanzt, sind für diese Zwecke hervorragend geeignet und bieten zusätzlichen Lebensraum für Eidechsen und zahlreiche Insektenarten.

Bodenbehandlung

Der Mutterboden ist kostbar und muss sorgfältig abgetragen und in Mieten von nicht mehr als drei Meter Breite und 1,5 Meter Höhe gelagert werden. Zum Schutz vor Sonne und Erosion empfiehlt es sich, die Erdmiete mit Gründüngungspflanzen (z.B. Senf, Ölrettich und Phazelia) einzusäen.

Die häufigsten Pflanzenschäden entstehen durch verdichtete, staunasse Böden. Deshalb ist es sehr wichtig, von Baumaschinen verdichtete Böden vor Aufbringen der Humusschicht tiefgründig zu lockern. Es genügt, den Oberboden (Humus) in einer Schichtdicke von 10–15 Zentimeter bei Rasen und 25–50 Zentimeter bei sonstigen Pflanzflächen aufzubringen.

Zu schwere Böden können mit Sand durchlässiger und zu leichte oder humusarme Böden mit Grüngutkompost (20–30 l/qm) verbessert werden.

Grundsätzlich ist es ratsam, den Nährstoffgehalt des Bodens, vor der Anlage des Gartens durch eine Bodenuntersuchung bestimmen zu lassen.

Raumbildende Elemente

Die ein Haus umgebenden Freiflächen sind anfangs im Regelfall von allen Seiten einsehbar. Man fühlt sich wie auf dem Präsentierteller. Um dem entgegenzuwirken, müssen Sie Räume schaffen, die dort, wo sie es wünschen, Geborgenheit, Privatsphäre und eine gewisse Abgrenzung schaffen.

Gartenräume können Sie durch Bäume, Sträucher und Hecken bilden, allerdings brauchen diese eine gewisse Zeit, bis die erwünschte Raumwirkung erreicht wird.

Zusätzlich können Sie bei größeren Grundstücken Erdwälle, Hügel oder Mulden zur Gliederung verwenden.

Bei beengten Situationen können Sie auch freistehende Trennwände mauern oder aus Holz sowie Rankgitter und Pergolen gute Elemente zur Raumbildung einsetzen.

Der Vorgarten

Vorgärten fallen, besonders in Siedlungen, oft sehr schmal aus. Doch sie sind Teil des Straßenraums und deshalb für das Ortsbild sehr wichtig. Wenn der Verkehr dies zulässt, sollten Sie Vorgärten möglichst nicht einzäunen. Dadurch können diese wie ein Teil der öffentlichen Grünflächen wirken. Besonders der Eingangsbereich eignet sich gut für die Bepflanzung mit Blütenstauden. Sowohl für schattige als auch für sonnige Bereiche gibt es geeignete Stauden, die über das ganze Jahr immer wieder neue Blühaspekte bieten.

Meist reicht der Platz auch noch für einen kleinkronigen Baum, der den Vorgarten beschirmt. Dafür eigenen sich z.B. halbstämmige Obstbäume, Rotdorn, Eberesche oder Zieräpfel.

Sitzplätze

Den Hauptsitzplatz sollten Sie direkt am Haus, möglichst geschützt in einem Gebäudewinkel, anlegen. Größer als drei mal vier Meter muss die befestigte Fläche in der Regel nicht sein. Zu große Flächen wirken monoton und sollten durch Kübelpflanzen aufgelockert werden.

Um sich vor zu starker Besonnung zu schützen, bietet es sich an, einen geeigneten Baum zu pflanzen oder eine berankte Pergola zu integrieren.

Sehr schön ist es, noch weitere kleinere Sitzmöglichkeiten im Garten anzulegen – z.B. ein Frühstücksplatz, eine Feierabendbank oder einen schattigen Kaffeetisch unterm Apfelbaum.

Wege

Wege im Garten sind notwendig, sollten aber so unauffällig wie möglich integriert sein. Sie dürfen einen Gartenraum nicht zerteilen, sondern sollen ihn einfassen. Hauptwege sollten ca. 1,2 Meter und Nebenwege max. 80 Zentimeter breit sein.

Die Befestigung können Sie je nach Nutzungsintensität wählen: Rasenwege, Trittplatten, Schotter, Rinde, Pflaster- oder Plattenbeläge. Nach Möglichkeit sollten Sie hier in der Region vorkommende Materialien verwenden. Eher fremd wirken rote und sehr helle Belagoberflächen. Geschwungene Wege wirken immer gefälliger als geradlinige.

Wasseranlage

Wasser ist nicht nur für das Wachstum der Pflanzen wichtig, sondern auch als belebendes Gartenelement. Ob Brunnen sprudeln oder Libellen über einem Gartenteich schwirren sollen, hängt ganz von Ihren persönlichen Wünschen ab. Trinkwasser wird in Zukunft ein immer kostbareres Gut, deshalb lohnt es sich für Sie auf alle Fälle, eine Regenwassersammelanlage einzuplanen.

Einfriedungen

Zäune sollten Sie nur dann aufstellen, wenn sie wirklich notwendig sind.

Als Material kommt im ländlichen Raum nur Holz in Betracht, sei es in Form von Latten, Halbrundhölzern oder Hanicheln. Eine chemische Imprägnierung oder ein Anstrich ist aus Gründen des Holzschutzes nicht erforderlich, weil dadurch die Lebensdauer nur unwesentlich verlängert werden

kann. Viel wirksamer ist die Beachtung des konstruktiven Holzschutzes, z.B. abgeschrägte Kanten oder Pfostenschuhe. In geschlossenen Baugebieten ist die Zaunverwendung in der Regel im Bebauungsplan festgelegt.

Kompostplatz

Der Kompostplatz sollte nicht zu klein und leicht beschattet sein sowie in der Nähe des Küchengartens liegen. Notwendig ist ein Sammelbehälter aus Holzlatten, Drahtgitter oder Recyclingkunststoff und daneben genügend Platz, um das gesammelte Material zu Mieten auf- und umsetzen zu können. Nehmen Sie bei der Aufstellung der Kompostbehälter auch Rücksicht auf den Nachbarn.

Kinder im Garten

Je nach Alter sollten Sie Sandkasten, Schaukel, Spielhaus, Feuerstelle oder Kinderbeet mit einplanen. Für das Herumtoben muss jedoch noch genügend Freiraum bleiben, denn in erster Linie brauchen Kinder Plätze zum Spielen und keine vorgefertigten Spielplätze.

Nisthilfen, Steinhaufen, flache Wassertümpel, Blütenstauden und Wildfruchtgehölze bieten reichlich Gelegenheit zum Experimentieren und um Natur zu erleben.

Nutzgarten

Gemüse- und Kräuterbeete brauchen viel Licht. Sie sollten sie deshalb auf der Südseite des Grundstücks, nicht zu weit vom Haus entfernt, anlegen.

Zur Bodenvorbereitung empfiehlt es sich, im ersten Jahr tiefwurzelnde Gründüngungspflanzen anzubauen (z.B. Landsberger Gemenge). Sehr wichtig ist es, besonders im Nutzgarten, vor der Pflanzung eine Bodenuntersuchung durchführen zu lassen.

Bepflanzung

Je nach Grundstücksgröße ist Platz für freiwachsende Hecken und bestimmt auch für einen markanten Hausbaum.

Zuerst legen Sie die Standorte der Bäume und Großsträucher fest. Dabei ist wichtig, dass Sie die erreichbare Endgröße eines Gehölzes beachten. Die wachsenden Gehölze verändern auch die Lichtverhältnisse im Garten oder Haus. All dies sollten Sie vor der Festlegung des Pflanzortes berücksichtigen. So kann z.B. ein Ahorn im Alter einen Kronendurchmesser von mehr als zehn Meter und eine Höhe von 20 Meter erreichen.

Für kleinere Gärten eigenen sich eher Arten wie die Eberesche, Hainbuche, Rotdorn, Feldahorn und vor allem Obstgehölze.

Apfel-, Pflaumen- und Birnenhoch- oder -halbstämme benötigen ca. sechs bis acht Meter Standraum. Süßkirschen werden etwas größer und wachsen sehr schnell, dies gilt es bei der Standortwahl zu berücksichtigen. Wer wenig Platz hat und trotzdem auf Obst nicht verzichten will, kann schwachwachsende Buschbäume und Spaliere verwenden.

Hecken, die das Grundstück einrahmen, bieten Sicht- und Windschutz und schmücken den Garten über das Jahr mit Blüten, Früchten und farbigem Herbstlaub. Bei richtiger Artenwahl bieten sie auch Vögel und Insekten reichlich Nahrung und Nistraum.

Für die heimische Tierwelt am wertvollsten sowie an Boden und Klima am besten angepasst sind Wildgehölze. Liguster, Heckenkirsche, Alpenjohannisbeere und Schlehe eigenen sich z.B. als Füllsträucher, die von Flieder, Kornelkirsche, Bluthartriegel, Holunder, Schneeball, Wildrose und Haselnuss überragt werden.

Am schönsten sind freiwachsende Hecken mit Buchten und Vorsprüngen an den Rändern. Solche Hecken benötigen allerdings eine Breite von mindestens drei Meter. Oft lassen aber die Platzverhältnisse nur eine einreihige, maximal zwei Meter hohe Hecke zu. Da es nur wenige heimische Arten gibt, die auf Dauer unter diesem Maß bleiben, können Sie auch Zierquitte, Forsythie, Kolkwitzie, Spierstraucharten, Zierjohannisbeere oder Strauchrosen verwenden. Nadelgehölze wirken düster und langweilig, da sie im Laufe des Jahres immer den gleichen Anblick bieten.

Zweifarbige und buntlaubige Gehölze sollten Sie, wenn überhaupt, nur sehr sparsam pflanzen. Das gleiche gilt auch für Trauer-, Korkenzieher- und Säulenformen, die in einem Hausgarten meist zu dominant und im ländlichen Siedlungsbereich fremdartig wirken.

Geschnittene Hecken stören vor allem in Ortsrandlage das Landschaftsbild erheblich. Besonders Thujenhecken wirken kalt und eintönig und sind nebenbei auch stark giftig. Aus Platzgründen kann es allerdings erforderlich sein, eine Schnitthecke zu pflanzen. Empfehlenswerte Pflanzen dafür sind Kornelkirsche, Liguster, Hain- und Rotbuche oder Feldahorn.

Rasen und Wiese

Auf dem Rasen spielt sich ein Großteil des Gartenlebens ab, und der optische Eindruck einer grünen Fläche vermittelt die notwendige Ruhe. Um vielfältige Nutzungen zu ermöglichen, sollte er allerdings

auch belastbar sein. Makelloser Zierrasen erfordert sehr viel Pflege und damit auch Zeit- und Kostenaufwand.

Die Alternative „Blumenwiese“ ist im Garten nicht so einfach zu verwirklichen, da der Boden meist zu nährstoffreich ist und so eine Fläche nicht zu oft betreten werden sollte. Besser ist im Normalfall eine Rasenwiese aus strapazierfähigem Gebrauchsrasen mit Kräutern wie Klee, Ehrenpreis oder Braunelle, die nur bei Bedarf gemäht wird und auch eine sommerliche Trockenperiode verkraftet. Die spätere Pflege der Rasenfläche erleichtern Sie ungemein, wenn Sie als Mähkante Pflastersteine, Bruchsteine oder Klinker entlang von Wegen und Stauden oder Gemüsebeeten ebenerdig verlegen.

Stauden im Garten

Stauden sind ausdauernde Blütenpflanzen, deren oberirdische Teile nach der Vegetationszeit meist völlig absterben, während die unterirdischen den Winter überdauern und im nächsten Frühjahr neu austreiben. Die besonders üppigen und farbenprächtigen unter ihnen sind die Beet- oder Prachtstauden, wie z.B. Pfingstrosen, Rittersporn, Phlox, Sonnenbraut, Taglilien, Astern und Gräser. Für sie sucht man einen sonnigen Platz aus und sorgt für tiefgründigen, humosen Boden. Ist der Standort schattig bis halbschattig, dann eignen sich Frauenmantel, Astilben, Storchschnabel, Funkien und Herbstanemonen. Bei der Auswahl der Arten und Sorten sollten Sie darauf achten, dass zu jeder Jahreszeit etwas blüht.

Rosen

Seit der Antike gilt die Rose als Königin der Blumen. Bei der naturnahen Gestaltung eines Gartens sollten Sie Rosen verwenden, die eine wohlgefällige Farbenzusammenstellung ermöglichen, wüchsig, reichblühend und robust sind.

Für gutes Gedeihen brauchen Rosen unbedingt einen sonnigen und luftigen Standort. Der Boden muss tiefgründig sein, d.h. mindestens 50 Zentimeter Gartenerde sind notwendig. Weiter spielt die geeignete Sortenwahl eine entscheidende Rolle. Verwenden Sie Rosen mit dem Prädikat „ADR-Rose“ (Allgemeine Deutsche Rosenneuheitenprüfung). Diese sind robust und kaum anfällig gegen Pilzkrankheiten. Neben der klassischen Verwendung von Rosen als Beet- oder Flächenrosen hat sich auch die Verwendung der neueren Kleinstrauch- oder Bodendecker-rosen bewährt. Für Sichtschutzpflanzungen können öfterblühende Strauchrosen und einmalblühende Wildrosen verwendet werden. Die Bepflanzung von Eingängen, Torbögen oder Rankgerüsten ist mit öfterblühenden Kletterrosen gut möglich. Extrem heiße Südwände sollten aber wegen Befall durch Schädlinge möglichst gemieden werden. Als weitere Möglichkeit, Rosen im Garten einzusetzen, bietet sich eine frei wachsende Hecke aus unterschiedlichen Strauchrosen und stark wüchsigen Beetrosen an. Hier kann durch gezielte Arten- und Sortenwahl ein Blütenflor von Ende Mai bis Anfang/Mitte Oktober erzielt werden. Auch die Hagebutte, die es in vielen Formen und Farben gibt und die bis spät in den Winter hängen bleiben, verleiht einer Rosenhecke einen hohen Zierwert.

Sollten Sie noch weitere Fragen rund um das Thema Garten haben, können Sie sich an Herrn Georg Unterhauser, Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege, Tel. 0861-58 385, wenden.

FINANZIERUNG UND FÖRDERUNG

Die Baufinanzierung

Wohnen in den eigenen vier Wänden? Der Wunsch danach ist heute größer denn je. An erster Stelle steht das Einfamilienhaus. Es verkörpert Freiheit, Sicherheit, Unabhängigkeit, entspanntes Wohnen und ist eine solide Vermögensanlage. Für junge Familien bedeutet das Eigenheim in erster Linie Raum für den Nachwuchs.

Ein wesentlicher Schritt zum Eigenheim ist die Finanzierung. Die Anschaffung der Wohnimmobilie ist in der Regel die größte Investition eines Privathaushalts. Wer sich zu diesem Schritt entschließt, sollte sich daher über die finanziellen Folgen genau im Klaren sein.

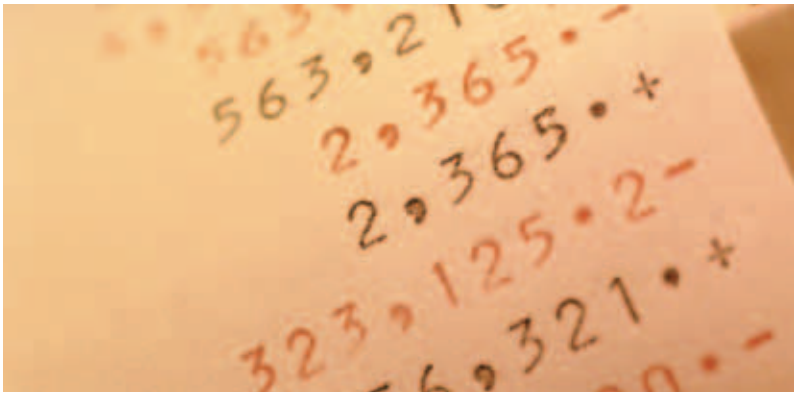
Die Finanzierung der Immobilie ist eine langfristige Angelegenheit. Sie muss daher auf Ihre Ansprüche und Möglichkeiten zugeschnitten sein. Im Wesentlichen stellen sich für Sie zwei konkrete Fragen: „Welche Gesamtkosten fallen für die Investition an?“ und „Welche finanzielle Belastung kann ich tragen?“

Gesamtkosten

Ausgangspunkt jeder Finanzierungsplanung ist die Ermittlung der Gesamtkosten. Nicht selten werden bei der Planung einzelne Kosten übersehen oder zu gering eingeschätzt. Denken Sie nur an die Vielzahl an Entscheidungen, die während der Bauphase zu treffen sind und die meist mit der teureren Variante abschließen.

Um ein Höchstmaß an Kostensicherheit zu erlangen, bietet es sich an, einen Generalunternehmer mit der Erstellung des Eigenheimes zu beauftragen oder sich sehr detailliert die Kostenangebote der Unternehmer vorlegen und von einem Architekten prüfen zu lassen. Eine sorgsame Überprüfung der Unterlagen schützt Sie vor unliebsamen Überraschungen.

Die nachfolgende Aufstellung möglicher Kostenpunkte bei der Errichtung eines Wohnhauses soll Ihnen als Anhaltspunkt bei der Fixierung der Gesamtkosten dienen:



Kosten des Grundstücks
Wert des Grundstücks (Kaufpreis)
Grundstücksfläche _____ m² je _____ Euro
Erwerbskosten (z.B. Grunderwerbssteuer, Maklercourtage)
Erschließungskosten
Herrichten des Bauplatzes
Öffentliche Entwässerungs- und Versorgungsleitungen sowie Straßen
Nichtöffentliche Entwässerungs- und Versorgungsleitungen und Straßen
Baukosten
Reine Baukosten
_____ m³ X _____ Euro
Garagen _____ Stück X _____ Euro
Kosten der Außenanlagen
Entwässerungs- und Versorgungsanlagen ab Hausanschluss
Hofbefestigungen, Einfriedungen
Gartenanlagen
Sonstige Außenanlagen
Baunebenkosten
Architekten- und Ingenieurleistungen
Verwaltungsleistungen
Behördenleistungen
Beschaffung der Finanzierungsmittel
Sonstige Nebenkosten
Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen

= **Gesamtkosten**

Finanzierungsplan / Kapitaldienstfähigkeit

Nachdem Sie sich einen Überblick über die Gesamtkosten Ihres Investitionsvorhabens verschafft haben, müssen Sie sich auch Gedanken über die benötigten Finanzierungsmitteln machen. Dafür müssen Sie sich vor allem folgende Fragen stellen und beantworten:

„Welche Eigenmittel stehen mir in welcher Höhe zur Verfügung?“ und „In welcher Höhe brauche ich dann noch Fremdmittel?“

Die Eigenmittel können aus bereits angesparten Guthaben oder aus Schenkungen von Eltern oder Großeltern herrühren. Sie sind in Ihrem Vorhaben eine verlässliche und damit gut kalkulierbare Größe. Neben den tatsächlichen Eigenmitteln besteht auch die Möglichkeit, Eigenleistungen zur Verwirklichung des Eigenheimtraums einzubringen. Entscheidend ist, diese Form der Eigenmittel auch realistisch zu bewerten. Überlegen Sie also gut, welche Bauarbeiten Sie tatsächlich selbst in zeitlicher wie auch fachlicher Hinsicht ausführen können. Vor allem darf dieser Posten im ureigensten Interesse nicht dazu verwandt werden, bestehende Finanzierungslücken zu verschleiern.

Ist die Höhe der Eigenmittel aus tatsächlichen Barmitteln und realistischen Eigenleistungen fixiert,

kann zur Bestimmung der benötigten Fremdmittel übergegangen werden.

Finanzierungsbausteine können sein: Bankdarlehen in verschiedenen Varianten, Bausparvor- und zwischenfinanzierungen, Bauspardarlehen, Arbeitgeberdarlehen oder Verwandtendarlehen. Die Art und Form der auf Ihre individuellen Wünsche und Bedürfnisse zugeschnittenen Fremdmittel wird Ihnen der Finanzierungsberater Ihres Vertrauens vorstellen und erklären. Neben dem Finanzierungsaufbau gilt es jedoch auch die finanzielle Situation genau zu beleuchten und heraus zu finden, welche monatliche Belastung (Kapitaldienstfähigkeit) derzeit für den Bauherrn wirtschaftlich noch konkret tragbar ist. Hierzu kann Ihnen die folgende Einnahmen- und Ausgabenrechnung nützliche Dienste leisten:

Monatliche Einnahmen
Lohn/Gehalt, Rente, Kindergeld, Mieteinnahmen, BAföG/Wohngeld/Grundsicherungsleistungen, Nebentätigkeit, Unterhalt, Sonstige Einnahmen (Unterstützung durch Familie, Zinseinnahmen)

= Gesamteinnahmen

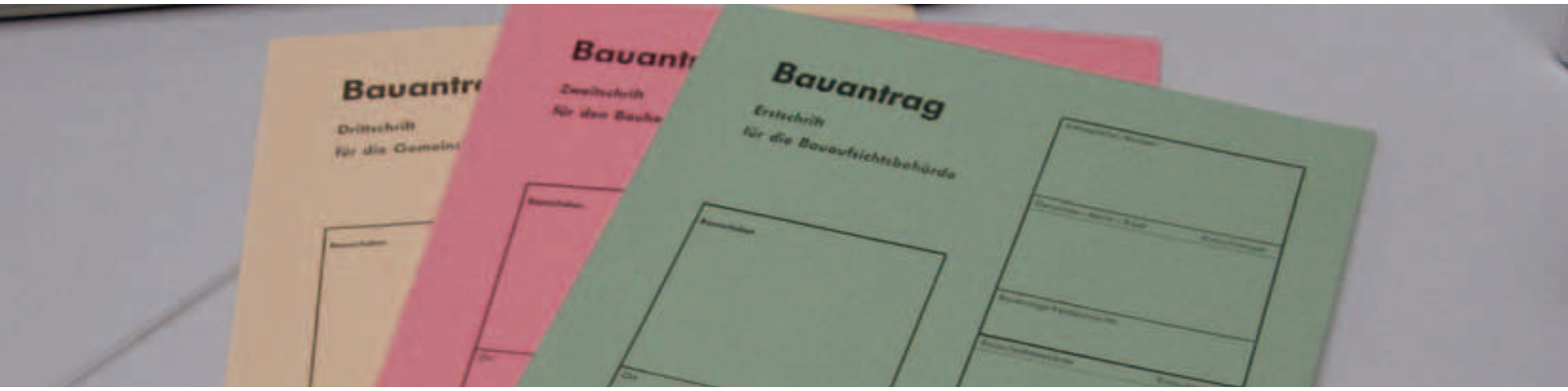
Monatliche Ausgaben
Miete, Nebenkosten, Gas/Heizöl/andere Energieträger, Wasser, Strom, Müllabfuhr, Kaminkehrer, KfZ-Kosten, KfZ-Steuer und Versicherung, Rundfunk/Fernsehen/Pay-TV, Telefon/Handy, Zeitschriften/Tageszeitungen, Versicherungen, Sparraten, Bestehende Darlehensverpflichtungen/Leasing, Unterhaltsleistungen, Sonstige Lebenshaltungskosten (Kindergarten, Kleidung etc.)

= Gesamtausgaben

Berechnung der Kapitaldienstfähigkeit (zur Begleichung der Fremdfinanzierungskosten):
Gesamteinnahmen
+ eingesparte Miete
– Gesamtausgaben

= Kapitaldienstfähigkeit

Die Kapitaldienstfähigkeit, also Ihre monatliche tragbare Belastung, ist eine der wichtigsten Größen in Ihrer Finanzierungsplanung. Das Kunststück besteht nun darin, die tatsächlich entstehenden monatlichen Kosten aus Ihrem individuellen Finanzierungsaufbau für Zins und Tilgung einschließlich der Bewirtschaftungskosten für das neue Haus so abzustimmen, dass sie Ihre Kapitaldienstfähigkeit nicht übersteigen. Der Kapitaldienst ist im Regelfall nachhaltig über viele Jahre zu erbringen und bedarf daher eines ausgewogenen Verhältnisses zum monatlich zur Verfügung stehenden Betrag. Um auf der sicheren Seite zu sein, sollten kleine Puffer für auftretende Eventualitäten geschaffen werden.



Der Bund und der Freistaat Bayern fördern mit verschiedenen Programmen und Zuschüssen den privaten Wohnungsbau.

KfW Förderbank

Die Beantragung der Förderkredite des Bundes bei der KfW Förderbank erfolgt über die jeweilige Hausbank.

Eine direkte Beantragung bei der KfW ist nicht möglich. Derzeit stehen folgende Förderprogramme zur Verfügung:

Wohnhausneubau:

- KfW-Wohneigentumsprogramm
  und
- Ökologisches Bauen
  (im Zuge der Errichtung von KfW-Energiesparhäusern und Passivhäusern oder bei Einbau von Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien)

Renovieren, Energie

- Wohnraum-Modernisierung
- CO_2-Gebäudesanierungsprogramm
- Solarstrom-Erzeugung

Weitere Informationen hierzu unter www.kfw.de.

Wohnungsbauförderung durch den Freistaat Bayern

Wenn Sie ein Einfamilienhaus bauen oder erwerben wollen oder eine Eigentumswohnung kaufen möchten, sollten Sie sich auf alle Fälle über die Fördermöglichkeiten des Freistaates Bayern im Rahmen der Wohnungsbauförderung informieren. Gefördert wird die Wohneigentumsbildung im Sozialen Wohnungsbau mit zinslosen Darlehen, deren Tilgung in den ersten drei Jahren ausgesetzt wird. Die Darlehenshöhe ist nach Regionen und Wohnungsgrößen gestaffelt.

Als familienfreundliche Komponente sieht das Programm den Erlass einer Darlehensschuld bei der Geburt eines jeden Kindes nach der Darlehensgewährung vor. Zusätzlich zur Eigentumsförderung des Sozialen Wohnungsbaues können Bauherrn auch ein zinsverbilligtes Darlehen aus dem Ergänzungsprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erhalten.

Ansprechpartner ist das Landratsamt Traunstein, Frau Schuhbeck (Telefon 0861/58-241) oder Frau Parzinger (Telefon 0861/58-237).

Unsere Mitarbeiterinnen geben Ihnen gerne in allen Fragen rund um die Wohnungsbauförderung Auskunft.

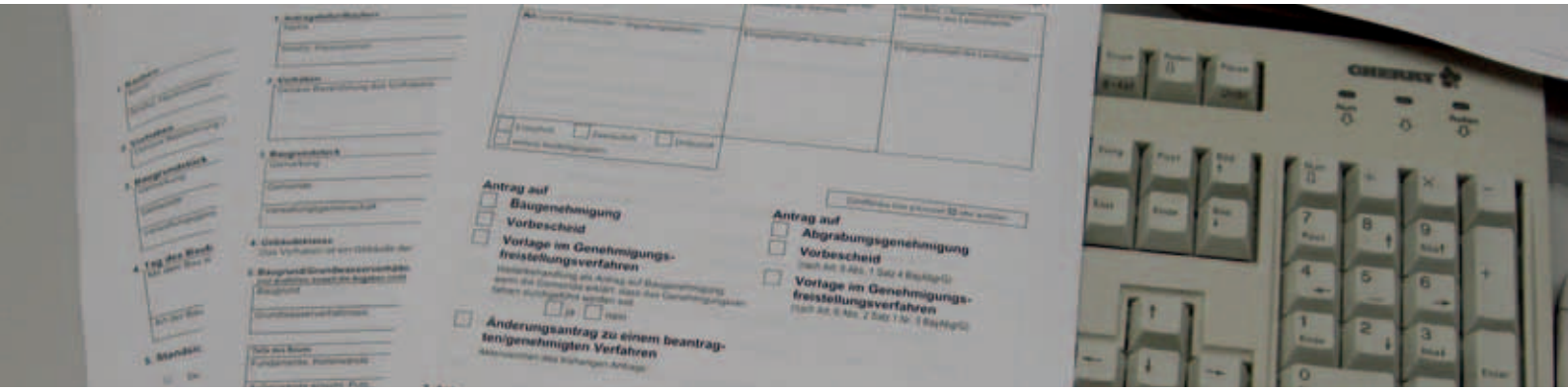
Sofern Sie weitere Informationen nachlesen möchten, können Sie auch folgende Adressen im Internet besuchen:

- www.wohnen.bayern.de
- www.innenministerium.bayern.de/bauen/wohnungswesen
- www.labo-bayern.de

Entscheidend für den gesicherten Erfolg Ihres Finanzierungsvorhabens ist eine sorgsame, durchdachte und vorsichtige Planung im Vorfeld, verbunden mit einer individuell auf Ihre Wünsche und Möglichkeiten zugeschnittenen Finanzierungsberatung.

Seriöse und gute Beratungen bei Ansprechpartnern Ihres Vertrauens enthalten ergänzend das Angebot der Förderprogramme der KfW Förderbank und verweisen zudem an die Beratungsstelle im Landratsamt Traunstein hinsichtlich der Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung im Freistaat Bayern.

BAURECHT



Das Bauverfahren

Wenn Sie an dieser Stelle unserer Baubroschüre angelangt sind, haben Sie sich bereits intensiv über Ihr beabsichtigtes Bauvorhaben Gedanken gemacht. Was jetzt noch fehlt, ist die Baugenehmigung, aber keine Angst, auch diese Hürde kann gemeistert werden, zumal der Gesetzgeber in den letzten Jahren das Bauverfahrensrecht stark vereinfacht und gestrafft hat.

Wir wollen Ihnen den Weg bis zum konkreten Baubeginn dabei so einfach wie möglich machen. Gleichwohl müssen die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die im nachfolgenden Überblick dargestellt sind, beachtet werden.

Baurecht

Beim Baurecht unterscheidet man nach dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt ist, entscheidet über die Frage, ob überhaupt 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, und bestimmt über das jeweils zu beachtende Bauverfahren. Dieses Recht ist in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt.

Grundsätzliche Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht.

Als Teil des Bauplanungsrechts kennt die Bauleitplanung zwei Stufen, und zwar die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird, und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Der Gemeinderat ist also zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

Bebaubarkeit des Grundstücks

Bevor ein Grundstück bebaut werden soll, gilt es vom Bauherrn zu klären, ob das Grundstück überhaupt bebaubar ist. Nicht jedes Grundstück kann als Bauland bezeichnet werden. Im Baugesetzbuch werden drei planungsrechtliche Bereiche unterschieden:

1. Das Grundstück liegt in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiet (§ 30 BauGB).

2. Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dem sogenannten

Innenbereich, für den kein Bebauungsplan existiert (§ 34 BauGB).

3. Das Grundstück liegt im Außenbereich, also weder im Bereich eines Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 35 BauGB).

Es lässt sich generell feststellen, dass in den ersten beiden Fällen grundsätzlich eine Bebaubarkeit der Grundstücke vorliegt, während im dritten Fall – bis auf wenige Ausnahmen für sogenannte privilegierte Vorhaben – die Grundstücke als nicht bebaubar anzusehen sind.

Wie gebaut werden kann, richtet sich im ersten Fall nach den Festsetzungen des Bebauungsplans oder im zweiten Fall nach der Umgebungsbebauung. Nachdem die planungsrechtliche Einordnung nicht immer leicht ist, sollte in Zweifelsfällen möglichst frühzeitig im Bauamt der zuständigen Gemeinde oder bei der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Traunstein nachgefragt werden.

In rechtlich schwierigen Fällen können Sie auch über einen sogenannten Vorbescheid (Art. 71 BayBO) eine verbindliche Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit Ihres Vorhabens beantragen.

Genehmigungsfreistellung

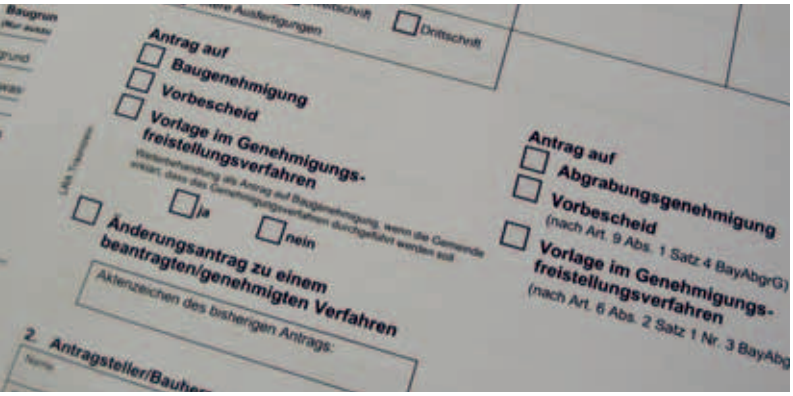
Wenn Sie sich für ein Grundstück entschieden haben, das im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt, ist der Bau Ihres Hauses unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei, d.h. Sie brauchen überhaupt keine Baugenehmigung.

Der Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung wurde mit der Änderung der BayBO zum 1. Januar 2008 bis zur Sonderbaugrenze und damit insbesondere auch grundsätzlich auf gewerbliche Bauvorhaben ausgeweitet.

Im Regelfall stellt das übliche Ein- bzw. Zweifamilienhaus keinen Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO dar und kann damit von der Genehmigung freigestellt werden.

Im Fall der Genehmigungsfreistellung müssen Sie keine Baugenehmigung beantragen, sondern lediglich die Gemeinde vom Bauvorhaben informieren. Eine Baugenehmigungsgebühr fällt deshalb hier nicht an.

Stattdessen kann die Gemeinde für die Sachbehandlung (geringe) Kosten erheben. Die Unterrichtung der Gemeinde geschieht mit dem normalen



Bauantragsformular, auf dem „ Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren“ angekreuzt und die erforderlichen Unterlagen beigefügt werden (siehe Abschnitt „Die richtigen Unterlagen“ – S. 38). Spätestens mit dem Einreichen der Unterlagen bei der Gemeinde müssen Sie auch Ihre Nachbarn benachrichtigen. Der Gesetzgeber schreibt hier keine bestimmte Form vor. Es empfiehlt sich allerdings, den Eigentümern der benachbarten Grundstücke den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen. Damit schaffen Sie nicht nur die Grundlagen für ein zukünftiges gedeihliches Nachbarschaftsverhältnis, sondern Sie können auch Rechtsstreitigkeiten oft vermeiden; denn die Unterschrift des Nachbarn gilt als Zustimmung mit der Folge, dass er später nur sehr eingeschränkt Rechtsmittel einlegen kann.

Voraussetzungen für das Freistellungsverfahren

- Das Grundstück muss sich innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 BauGB befinden.
- Das Bauvorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen eventuell vorhandener örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO – z.B. einer gemeindlichen Gestaltungssatzung – nicht widersprechen.
- Die Erschließung muss gesichert sein, also eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie eine straßenmäßige Anbindung müssen vorhanden sein.
- Die Gemeinde hat nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der erforderlichen Unterlagen verlangt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Sie kann aber die Freistellung an Auflagen und Bedingungen knüpfen.

Liegen diese Voraussetzungen vor, so dürfen Sie einen Monat nach Vorlage der vollständigen Unterlagen mit dem Bau beginnen. Den Beginn bzw. den Ablauf der Monatsfrist klären Sie am besten mit der Gemeinde. Teilt die Gemeinde schon vorher mit, dass sie mit Ihrem Bauvorhaben einverstanden ist, können Sie sofort anfangen. Bitte beachten Sie: Die Genehmigungsfreistellung führt nur dazu, dass kein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist. Die für Ihr Bauvorhaben einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung sowie der übrigen rechtlichen Vorschriften gelten selbstverständlich weiterhin. Für deren Einhaltung sind Sie als Bauherrin oder als Bauherr zusammen mit Ihrem Planer aber selbst verantwortlich.

Der Wegfall der behördlichen Prüfung wird dadurch ausgeglichen, dass bestimmte bautechnische Nachweise – nämlich über Standsicherheit,

Schall-, Wärme- und baulichen Brandschutz – von einer dafür geeigneten Person erstellt werden müssen. Sie müssen diese Nachweise weder der Gemeinde noch dem Landratsamt Traunstein vorlegen, sie müssen diese aber spätestens bei Baubeginn auf der Baustelle vorliegen haben.

Ebenso müssen Sie sich vom Bezirkskaminkehrermeister die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit Ihrer Abgasanlagen bescheinigen lassen, bevor Sie Ihre Feuerstätten in Betrieb setzen. Dem Landratsamt Traunstein ist lediglich der Baubeginn und die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung anzuzeigen. Allerdings kann vor Ort die Rechtmäßigkeit des Vorhabens bei entsprechendem Anlass kontrolliert werden. Spätestens mit der Baubeginnsanzeige ist auch eine Erklärung des jeweiligen bautechnischen Nachweiserstellers vorzulegen.

Vereinfachte Genehmigungsverfahren

Wenn Ihr Grundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegt oder das Vorhaben sich nicht im vollen Umfang an dessen Festsetzungen hält, müssen Sie eine Baugenehmigung beantragen.

Da Ein- und Zweifamilienhäuser im Regelfall keine Sonderbauten im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO darstellen, ist die Baugenehmigung für derartige Vorhaben im „vereinfachten Baugenehmigungsverfahren“ nach Art. 59 BayBO zu erteilen. Dieses Verfahren läuft wie ein normales Baugenehmigungsverfahren ab, jedoch ist der Prüfungsumfang, also das, was vom Landratsamt Traunstein als zuständiger Baugenehmigungsbehörde geprüft wird, auf einen Kernbereich von Vorschriften eingeschränkt. Geprüft werden nur noch folgende Punkte:

- die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften des Bauplanungsrechts und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften wie z.B. einer Gestaltungssatzung,
- beantragte Abweichungen von Vorschriften der Bayerischen Bauordnung,
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, wenn die Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ersetzt oder diese wegen der Baugenehmigung entfällt (z.B. im Denkmalschutzrecht).

Das gesamte Bauordnungsrecht ist also nicht mehr Gegenstand der behördlichen Prüfung, Das bedeutet aber keinesfalls, dass diese Vorschriften nun nicht mehr gelten würden!

Selbstverständlich müssen Sie diese rechtlichen Vorgaben weiter beachten und zum Beispiel die vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten. Ver-

antwortlich dafür sind aber Sie selbst zusammen mit den am Bau Beteiligten (Entwurfsverfasser und Bauunternehmer), nicht mehr das Landratsamt Traunstein.

Wie im Freistellungsverfahren bereits dargestellt, wird der eingeschränkte Prüfungsumfang dadurch ausgeglichen, dass bestimmte bautechnische Nachweise – Standsicherheit, Schall-, Wärme- und baulicher Brandschutz – von einer dafür geeigneten Person erstellt werden und diese spätestens bei Baubeginn auf der Baustelle vorliegen müssen. Ebenso müssen Sie sich die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit Ihrer Abgasanlagen durch den Bezirkskaminkehrermeister bescheinigen lassen, bevor Sie Ihre Feuerstätten in Betrieb nehmen. Dem Landratsamt Traunstein ist lediglich der Baubeginn und die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung anzuzeigen sowie spätestens mit der Baubeginnsanzeige die Erklärung des bautechnischen Nachweiserstellers.

Die Baugenehmigungsgebühr im vereinfachten Verfahren beträgt im allgemeinen zwei Promille der Baukosten, bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ein Promille, wobei Eigenleistungen bei der Festlegung der Baukosten nach den Vorgaben des Bayerischen Kostengesetzes nicht berücksichtigt werden dürfen. Dazu kommen noch Auslagen der Behörde wie etwa die Kosten für die Zustellung.

Die notwendigen Unterlagen

Ein vollständiger Bauantrag hilft Zeit und Geld sparen und ist die Grundvoraussetzung für eine zügige Bearbeitung.

In der sogenannten Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) hat der Gesetzgeber genau geregelt, welche Unterlagen für die Bearbeitung eines Baugesuchs vorgelegt werden müssen. Dabei werden die verschiedenen Verfahren vom Grundsatz her gleich behandelt, d.h. die Bauvorlagen sind sowohl im Genehmigungsfreistellungs- als auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Einzureichen sind die erforderlichen Unterlagen grundsätzlich bei der Gemeinde, in deren Gebiet das Baugrundstück liegt. Die Gemeinde führt eine Vorprüfung durch und entscheidet, sofern erforderlich, über die Erteilung des sogenannten gemeindlichen Einvernehmens im Sinne des § 36 BauGB. Sofern keine Genehmigungsfreistellung möglich ist, wird Ihr Antrag unverzüglich mit der gemeindlichen Stellungnahme an das Landratsamt Traunstein als zuständige Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet.

Welche Unterlagen?

Für den Bau oder Umbau eines Wohnhauses sind nach der Bau-Vorlagenverordnung folgende Unterlagen grundsätzlich in dreifacher Ausfertigung vorzulegen:

1. Antragsformular (erhältlich im Buch- und Schreibwarenhandel, im Internetangebot des Landkreises Traunstein unter www. traunstein. com, im Internetangebot des Bayerischen Staatsministerium des Innern unter www.stmi. bayern.de/service/formulare/ oder bei den Bauplanern.

2. Auszug aus dem Katasterwerk (Ausschnitt aus der Flurkarte) – wird nur einmal benötigt –, nicht älter als ein halbes Jahr, Maßstab 1:1000 (erhältlich beim Vermessungsamt oder bei der Gemeinde, sofern diese am automatisierten Abrufverfahren nach dem Vermessungs- und Katastergesetz teilnimmt).

3. Lageplan im Maßstab 1:1000 mit Angabe der bestehenden und geplanten Gebäude, ihrer Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu bestehenden Gebäuden auf dem Baugrundstück (wird vom Bauplaner auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte erstellt).

4. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 bestehend aus Grundrissen mit Angabe der Nutzung, Schnitte und Ansichten (werden vom Bauplaner erstellt).

5. Baubeschreibung (Anlage zum Antragsformular).

6. Berechnung der Wohnflächen und des umbauten Raums mit Baukosten (wird vom Bauplaner erstellt).

7. Berechnung des zulässigen, des vorhandenen und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung, wenn das Bauvorhaben im Bereich eines Bebauungsplans liegt, der darüber Festsetzungen enthält.

8. Sofern die für Ihr Bauvorhaben notwendigen Abstandsflächen auf das Grundstück des Nachbarn reichen und dieser bereit ist, diese Abstandsflächen zu akzeptieren, ist eine Abstandsflächen-Übernahmeerklärung nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO erforderlich (wird vom Bauplaner erstellt).

9. Angaben für die Baustatistik (Anlage zum Antragsformular).

Im Einzellfall können weitere Unterlagen zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sein, so z.B.

der Nachweis einer gesicherten Abwasserentsorgung bei fehlendem Kanalanschluss. Bitte beachten Sie zum Schluss, dass die Bauvorlagen grundsätzlich von einem Bauvorlageberechtigten erstellt und unterschrieben sein müssen. Bauvorlageberechtigt sind z.B. Architekten und Bauingenieure, aber auch – für kleinere Vorhaben wie etwa Wohngebäude mit bis zu je drei Wohnungen – Bautechniker oder Handwerksmeister des Bau- und Zimmereifaches. Wenn Sie selbst über diese Qualifikation nicht verfügen, müssen Sie zur Erstellung der Bauvorlagen einen Bauvorlageberechtigten beauftragen.

NOTIZEN

Sparkassen-Finanzgruppe

Jetzt modernisieren.
Sie und das Handwerk vor Ort profitieren davon!

Kreissparkasse
Traunstein-Trostberg

Allein schon aus finanziellen Gründen lohnt es sich, Ihr Modernisierungsvorhaben jetzt zu realisieren. Unser Förderprogramm und Ihre Modernisierungsmaßnahme sorgen für doppelte Vorteile: Sie profitieren von den einmalig günstigen Sonderkonditionen – die Handwerksbetriebe in unserer Region verbessern ihre Auftragslage und sichern damit Arbeitsplätze. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**