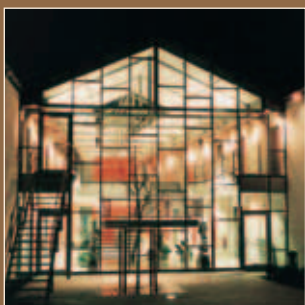




# DINGOLFING-LANDAU

Information für den Bauherrn



Planen, Bauen,  
Modernisieren,  
Sanieren,  
Energie einsparen



# BAUMO

ZENTRUM FÜR  
BAUEN UND MODERNISIEREN

84177 Gottfriedingerschwaige direkt an der B11



## Ein Zentrum rund um's Bauen und Modernisieren:

Direkt an der Bundesstraße 11 in der Gottfriedingerschwaige bietet sich für Bauherren eine zentrale Anlaufstelle rund um das Thema Bauen und Modernisieren.

Auf über 5000 qm Nutzfläche mit 1600 qm Ausstellungsfläche präsentieren leistungsstarke Handwerks- und Handelsbetriebe ihre Produkte und Leistungen. Zehn Firmen decken derzeit folgende Bereiche ab:  
Bäder, Heizungen, Raumheizöfen,

Fliesen, Natursteine, Fußböden, Maler, Raumgestaltung, Innenarchitektur, Trockenbau, Elektrik, Garten- und Pumpentechnik, Bus-Steuertechnik für Gebäude, Photovoltaik, Gartenbau, Steingärten.

Zu diesen Themen sind auch regelmäßige Infoveranstaltungen geplant. Direkt vor dem Gebäude stehen für Besucher über 60 Parkplätze zur Verfügung.

Für Ihr Vorhaben legen wir die Termine zur Beratung auch gerne auf einen Tag im Stück aneinander. Das erleichtert Ihnen die Abwicklung für Ihr Bauvorhaben und schenkt Ihnen wertvolle Zeit. Bauherren können die Leistungen der Firmen separat in Anspruch nehmen. Auf Wunsch werden auch Komplettleistungen angeboten.

Wir freuen uns schon auf Ihren Besuch.

## Ihre kompetenten Firmen im BauMo:



Tel.: 08731 / 323 0270  
[www.ikavau.de](http://www.ikavau.de)



Tel.: 08731 / 395 00 50  
[www.fliesen-studio-a1.de](http://www.fliesen-studio-a1.de)

Garten & Pumpentechnik  
Eduard Winzinger



Hauptstrasse 16  
Tel.: 08731 / 394 656  
[gartentechnik-winzinger@t-online.de](mailto:gartentechnik-winzinger@t-online.de)



Hauptstrasse 14  
Tel.: 08731 / 720 760  
Mob.: 0171 / 73 25 086  
[elektro.winzinger@t-online.de](mailto:elektro.winzinger@t-online.de)



Ammer Gartenbau  
Tel.: 08731 / 325 621  
[www.ammer-bau-stein-garten.de](http://www.ammer-bau-stein-garten.de)



Tel.: 08731 / 397 20  
[www.rtb-net.de](http://www.rtb-net.de)



Tel.: 08731 / 749 73  
[www.grader-ihr-malerbetrieb.de](http://www.grader-ihr-malerbetrieb.de)



Tel.: 08731 / 314 90  
[www.heizung-meier.de](http://www.heizung-meier.de)



Tel.: 08731 / 325 37 55  
[www.laminat-kontor.de](http://www.laminat-kontor.de)



Tel.: 08731 / 325 65 76  
[arch.kaziur@gmx.de](mailto:arch.kaziur@gmx.de)

# Grußwort des Landrats

---



**Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
lieber Bauherr!**

Heute ist es für einen Bauherrn meistens sehr schwierig, sich durch das Dickicht von Gesetzen, Verordnungen und Bestimmungen hindurch zu arbeiten, die bei der Beantragung einer Baugenehmigung, der Gewährung von Fördermitteln oder der Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten sind.

Eine Vielzahl von Fragen ergeben sich oft aus einer unzureichenden Information des Bürgers. Die vorliegende Broschüre des Landkreises Dingolfing-Landau soll diesem Mangel abhelfen. Sie soll praktische, unmittelbar verwertbare Hinweise und Tipps zu baubehördlichen Fragen und zu allgemeinen Problemen des Bausehens geben. Insbesondere wird dadurch ein Beitrag zur Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens geleistet. Die Broschüre stellt somit für den Bauherrn wertvolle Informationen dar und behandelt neben der Finanzierung auch die Möglichkeit, Zuschüsse zu erhalten und die erforderlichen Behördengänge, die zeitaufwendig und oft nicht einfach sind.

Mit dieser Informations-Broschüre will das Landratsamt Dingolfing-Landau einige Empfehlungen geben, die dazu beitragen sollen, die Problematik etwas durchschaubarer zu machen und Ihnen die Grundlagen vermitteln, die zu einem besseren Verständnis der vielfältigen baurechtlichen Gesichtspunkte notwendig sind, und die zu einer schnelleren und wirtschaftlicheren Durchführung Ihrer Bauabsicht verhelfen. Für Ihr Bauvorhaben wünsche ich Ihnen ein gutes Gelingen und eine glückliche Hand.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Heinrich Trapp'. The signature is written in a cursive, slightly stylized script.

Heinrich Trapp  
Landrat

# Branchenverzeichnis

**Baubegleitung und Beratung**  
 Den Bau begleiten lassen  
 siehe Seite 31

**Liebe Leserinnen, liebe Leser!**

Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de).

Branche	Seite
Abbrucharbeiten	3
Alutechnik	44
Architekten	9, 31
Architekturbüros	9
Bäder	36, 42, U2
Balkongeländer Edelstahl	42
Bauleistungen	9
Baumschule	28
Bausachverständige	31
Baustoffhandel	38
Bauunternehmen	3, 9
Betonarbeiten	11
Bodenbeläge	3
Container	41

Branche	Seite
Elektro	32, 33
Elektrohandel	32
Energieberatung	U2, 4, 9, 32, 33, 35
Energiesparen	37
Entsorgung	41
Erdarbeiten	2
Finanzierung	22
Fliesen	U2
Gartengestaltung	28, 29
Gartenpflege	28
Haustechnik	37, 40
Heizung	4, 36, 37
Heizungspumpen	23
Herde	36

**Gute Beratung und professionelle Ausführung**

*Immer für Sie im Einsatz*

**MOSSANDL**

Karl Mossandl GmbH & Co. - Schwaiger Str. 64 - 84130 Dingolfing  
 Tel. 08731 / 709-0 - Fax 709-40 - Email: [info@mossandl.de](mailto:info@mossandl.de)  
[www.mossandl.de](http://www.mossandl.de)

# Branchenverzeichnis

Branche	Seite
Ingenieurbüro	32
Insektenschutz	44
Kaminkehrer	35
Kies	2, 3
Maler	U2, 32
Maurer	3
Metallbau	43
Öfen	36
Pergone	29
Photovoltaik	33, U4
Raumausstattung	3
Rohbau	11
Sanieren – Modernisieren – Renovieren	38
Sanitär	37


Branche	Seite
Schließanlagen	45
Schlosser	43
Sicherheitstechnik	45
Solarmodul	U4
Solartechnik	36
Thermografie	33
Treppenaufbau	41
Treppengeländer Edelstahl	42
Vollwärmeschutz	34
Wärmedämm-Verbundsysteme	34
Winterdienst	28
Wohnraumlüftung	40
Zimmerei	41

U = Umschlagseite

Wichtige Partner von der  
Planung bis zur Fertigstellung

**KARL  
SAGMEISTER**   
**Bauunternehmen GmbH**

**MITTLERE BACHSTRASSE 8  
94522 HAIDLING  
TEL. 0 99 33 / 90 21 20**




## HAAS-KIES

**KIESGRUBE  
LADER- U. FUHRBETRIEB**

- Kieswerk • Fuhrunternehmen
- Bagger- u. Ladebetrieb
- Raupen- u. Abbrucharbeiten
- Bauschutt • Recycling
- Containerdienst

94431 Pilsting  
Deggendorfer Straße 48  
Tel. 0 99 53 / 5 30  
Fax 0 99 53 / 28 50  
Internet: [www.haas-kies.de](http://www.haas-kies.de)  
E-Mail: [haas.kies@t-online.de](mailto:haas.kies@t-online.de)




**SCHRETENBRUNNER**

R Ä U M E M I T M A S S

- Bodenbeläge
- Vorhänge
- Sonnenschutz
- Polsterei
- Matratzen

Hochstr. 50 · 94405 Landau/Isar · Tel. 0 99 51/9 88 00 · Fax 0 99 51/98 80 50  
[www.raumausstattung-schrettenbrunner.de](http://www.raumausstattung-schrettenbrunner.de) · [info@raumausstattung-schrettenbrunner.de](mailto:info@raumausstattung-schrettenbrunner.de)

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Dingolfing-Landau. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt das Landratsamt Dingolfing-Landau entgegen. Titel,

Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Fotos:  
Landkreis Dingolfing-Landau,  
Herr Manusch

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL

  
**mediaprint**  
infoverlag

mediaprint WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2, D-86415 Mering  
Tel. +49 (0) 8233 384-0  
Fax +49 (0) 8233 384-103  
[info@mp-infoverlag.de](mailto:info@mp-infoverlag.de)

[www.mp-infoverlag.de](http://www.mp-infoverlag.de)  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.mediaprint.tv](http://www.mediaprint.tv)

84125062/7. Auflage / 2010

Vorwort des Landrats	1
Branchenverzeichnis	2
Impressum	3
1. Landschaftsgebundenes Bauen	5
2. Baugestaltung	7
3. Bebaubarkeit von Grundstücken	12
4. Baugenehmigung und Verfahren	16
5. Zuständigkeiten im staatlichen Bauamt und bei den Gemeinden	21
6. Wohnraumförderung	22
7. Denkmalschutz	24
8. Planung, Anlage und Gestaltung des Gartens	27
9. Energieberatung	32
10. Die Nutzung erneuerbarer Energien	36
11. Der nächste Winter kommt bestimmt – Wärmedämmung jetzt prüfen	38
12. Raumluftqualität	40
13. Baubiologie	41
14. Wohnraum lebendig gestalten	43
15. Insektenschutz	44
16. Sicherheit im Haus	45

**www.energieZentrum eichendorf.de**

Reichstorf 39 · 94428 Eichendorf · Telefon 099 52-90 12 5  
e-Mail [info@energiezentrum-eichendorf.de](mailto:info@energiezentrum-eichendorf.de) · Inhaberin: Beate Piller

- **Heiztechnik**
- **Ofentechnik**
- **Solartechnik**
- **Energieberatung**

**Holz Dir die Sonne ins Haus**

# Landschaftsgebundenes Bauen

1

Die Sorge für die Zukunft unserer Landschaft, ihrer Häuser und Siedlungen darf nicht länger nur eine Aufgabe für Fachleute und Behörden sein. Anstrengungen, die fortschreitende Zerstörung unserer wertvollen Kulturlandschaft und ihrer Siedlungen aufzuhalten, bleiben wirkungsloses Stückwerk und Einzelaktionen, wenn nicht alle Bürger erkennen, dass es mit der Umweltgestaltung und der Gestaltung ihres Hauses in der Landschaft letztlich um die Grundlage und den räumlichen Rahmen ihres eigenen Lebens geht.

Wenn wir von landschaftsgebundenem Bauen und einem besseren Bauen für den Alltag sprechen, muss jeder offene und interessierte Bürger die Zusammenhänge durchschauen können. Er muss sehen und verstehen lernen, wie die Wohngewohnheiten und die Gestaltung des einzelnen Hauses sowie seine Nutzungsanforderungen die Hausgestalt und die Gestalt der Landschaft sowie unsere Welt beeinflussen; wie sich die Auswahl von Material und der konstruktiven Gestalt auf das Äußere des Hauses und auf die

Landschaft auswirken. Jeder einzelne Bauherr baut die Umwelt seiner Mitmenschen mit! Allein aus dieser Erkenntnis heraus sollte die Planung eines Gebäudes, seine Stellung und sein Verhältnis zum Gartenraum und der Landschaft die Bedeutung dieser Zusammenhänge eindringlich vor Augen führen. Baugestaltung ist keine Geschmacksache und erst recht keine reine Privatsache des einzelnen Bauherrn. Neben den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst ist es nicht nur eine Frage des guten Geschmacks oder des architektonischen Verständnisses, ein Haus zu gestalten, sondern entscheidend davon abhängig, wie man seinen Lebensraum baut und wie dadurch der Lebensraum anderer geprägt wird.

Unter landschaftsgebundenem Bauen versteht man somit Bauformen und Baumaterialien, die mit der jeweiligen Landschaft kommunizieren und die sich harmonisch in unsere Kulturlandschaft einfügen. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten, die traditionellen Voraussetzungen und ihr Verständnis von außerordentlicher Be-



*Neues Rathaus mit Kindergarten, Kirche und Pfarrhaus, Loiching, Architekt: Prof. H. Gebhard, Reichenbach-Klinke*

deutung. Es geht nicht darum, einer vermeintlich besseren Vergangenheit die ungelösten Probleme der Gegenwart gegenüberzustellen, auch nicht darum, eine regionale Tradition als eingefrorene Folklore zu propagieren. Es geht auch nicht darum, für eine bestimmte Region, eine abgrenzbare Hauslandschaft, eine formale Beispielsammlung als Fundgrube für Gestaltungsmotive vorzustellen. Hier würde die Gefahr bestehen, dass Gestaltungsmotive als nachträgliche Dekoration oder als beliebig anwendbare volkstümliche „Tarnung“ jeder beliebigen Baumaßnahme missverstanden würden.

Es geht also nicht um oberflächliches, um modisches und geschmäcklerisches, sondern um einen konstruktiven Beitrag zum Bauen in unserer Heimat. Zeitgemäßes Bauen, moderne Architektur sowie traditionelles und landschaftsgebundenes Bauen schließen einander nicht aus. Entscheidender Gesichtspunkt ist jedoch dabei, dass sich das Gebäude, seine Nebengebäude und der umgebende Raum des Außenbereichs sowie

des Gartens harmonisch in die Umgebung einfügen.

Harmonisch in der Umgebung und das Ortsbild einfügen heißt nicht, dass sie möglichst unauffällig sind oder überhaupt nicht in Erscheinung treten, es bedeutet jedoch, dass sie nicht störend oder gar verunstaltend mit lautem Geschrei in die Öffentlichkeit hinauswirken. Die ortsüblichen Gebäudeproportionen, traditionellen Dachformen, Dachneigungen und Fassadengestaltungen mit ihrer Materialwahl sollten im Grunde aufgenommen werden. Zeitlos und schön sind einfache klare Baukörper mit der Firstrichtung über die Längsseite des Gebäudes und mit passendem Verhältnis von Länge, Breite und Höhe. Ruhige Fassaden mit möglichst wenig verschiedenen Fensterformaten runden die Harmonie eines Gebäudes ab.

Insbesondere modische kurzlebige Details, wie turmartige Erker, überdimensionale Anbauten und Vorsprünge sowie riesige Dachaufbauten und exotische Materialien und Farben sollten einfach weggelassen werden. Man kann durchaus auf diese modischen Details verzichten, ohne die Qualität und den Stil eines Hauses grundsätzlich zu verändern. Im Grunde bereichern diese Einzelteile ein Haus auf Dauer nicht, sondern unterwerfen es dem modischen Wandel. Nach einiger Zeit sind sie dann meist unansehnlich und bedürfen der Überarbeitung. Es geht nicht darum, unseren letzten Urlaubseindruck von einem abgelegenen Ort dieser Welt in unsere Heimat zu verpflanzen, sondern uns zu Hause in unserem Haus und in unserem Dorf zu fühlen. „Schuster bleib bei deinen Leisten“, lautet ein Sprichwort. Sollten wir nicht auch kritisch und selbstbewusst unserer eigenen Vergangenheit aufgeschlossen und modern gegenüberstehen und sie neu interpretieren? In unserer ländlich strukturierten Heimat ist eine gute Eingrünung der Gebäude, der Grundstücke und der Ortsränder ein weiterer wichtiger Punkt.

Auf den nachfolgenden Seiten werden einige Hinweise gegeben, bei deren Beachtung man zu einer vernünftigen und architektonisch sinnvollen Gestaltung des Hauses, des Gartens sowie der Landschaft kommen kann und einen Beitrag zur Verwirklichung einer lebenswerten Welt beitragen kann.



Neues Wohnhaus, ländliche Erschließung, nahe Rimbach, Architekt: Christian Scharf



Die Fenster eines Hauses sind die Augen des Gebäudes und seine Fassade ist das Gesicht. Die äußere Gestaltung eines Bauwerks ist nicht nur die Visitenkarte des Bauherrn, sondern wirkt mit seinem Erscheinungsbild über den privaten Raum in die Öffentlichkeit hinaus. Eine sorgfältige Planung und eine gute Bauausführung führen zu einem guten Haus und können sich als Baukunst äußern. Aus diesem Grund ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers für die Gestaltung und den Grundriss eines Gebäudes entscheidend. Beauftragen Sie einen qualifizierten Architekten Ihres Vertrauens; möglicherweise nicht nur für die Eingabeplanung im Maßstab 1:100, sondern auch für die Werk- und Detailplanung in kleineren Maßstäben sowie für die Bauleitung. Wenn Sie nicht einen vollständigen Auftrag vergeben wollen, achten Sie darauf, dass ein qualifizierter Architekt auf eine sorgfältige Bauausführung achtet. Sparen Sie also nicht auf der falschen Seite und legen Sie Wert auf qualitative Planung wie auf die sorgfältige Ausführung selbst. Schnelle Planung aus der Schublade, günstige Baukosten am Anfang, erhöhen den

tatsächlichen Aufwand für die Erstellung eines Hauses oft beträchtlich im Nachhinein. Oft hört man: „Wenn ich das vorher gewusst hätte, dann hätte ich es anders gemacht!“ Im Sinne der Bayerischen Bauordnung ist vorlageberechtigt, wer die Bedingungen nach Art. 68 BayBo erfüllen kann. Fragen Sie deshalb Ihren Planer rechtzeitig nach seiner Berechtigung und auch nach der Berechtigung der weiteren Bauvorlagen und Nachweise. Sie als Bauherr sind zusammen mit dem Architekten und der Baufirma für die ordnungsgemäße Planung, Ausführung und Abwicklung des Baus verantwortlich.

## Grundregeln der Baugestaltung

### Gebot des Einfügens

Ein neues Haus sowie Umbauten müssen sowohl mit der baulichen Umgebung als auch mit der Landschaft im Einklang stehen. Dabei dürfen die Baumassen und die Bauform das Ortsbild nicht stören. Die Dachform und die Dachneigung bestimmen im wesentlichen das Erscheinungsbild



Wohnhaus Eingang in Loiching, Berghamersiedlung, Architekt: Prof. Reichenbach-Klinke



Wohnhaus in Haidlfing, Architekturbüro m2 Lösch

des Gebäudes. Hierzu kommt das Maßverhältnis von Länge mal Breite und von Wandflächen und Dachflächen sowie der Firstrichtung und der Trauf- und Giebelausbildung, insbesondere im Verhältnis zu den Nachbargebäuden.

### Grundform des Hauses

Die Länge, die Breite und die Höhe eines Gebäudes müssen im richtigen Verhältnis zueinander stehen, um nicht als Fremdkörper zu wirken. Ein Verhältnis von 3 zu 2, Länge zu Breite, gibt einem Gebäude eine harmonische Proportion, wobei die Firstrichtung immer parallel zur Längsrichtung verlaufen muss. Kulissenhäuser, bei denen der First über die kürzere Seite verläuft, sind immer Störfaktoren. Ein klarer Baukörper ohne komplizierte Vor- und Rücksprünge überzeugt durch Vermeidung modischer Zusätze und Aufbauten.

### Das Haus im Gelände und am Hang

Das Haus muss aus der Landschaft herauswachsen; seine Bewegung aufnehmen und seine Gefälle nachvollziehen. Es soll durch seine Formgebung die bewegte Landschaft unterstreichen und nicht im Gegensatz hierzu oder in Konkurrenz dazu treten. Dies tut es besonders, wenn der First zu den Höhenschichtlinien parallel verläuft. Bestandteil der Landschaft wird ein Haus dann,

wenn es sich harmonisch in die Topographie einfügt, sich an den Boden duckt und seine Erscheinungsform mehr lang als hoch ist.

### Was Sie vermeiden sollten!

Grundfehler Nummer 1 ist in einer bewegten Landschaft einen ebenen Bauplatz schaffen zu wollen; somit eine künstliche Plattform um das Haus zu errichten wie auf einem Präsentierteller und dabei die Terrasse aufzuschütten wie einen Feldherrnhügel und die Rückseite abzugraben wie einen Graben. Das zusätzliche Höherlegen des Erdgeschossfußbodens und die Abgrabung zur weiteren Belichtung von Kellerräumen und somit eine künstliche Erhöhung der Nutzfläche sollten ebenfalls vermieden werden.

### Anbauten und Nebenbauten

Anbauten und Nebenbauten können ein wichtiges Gestaltungsmittel für das Haus, den Hof und die Siedlung sein. Sie sollten sich aber dem Haupthaus deutlich unterordnen und seine Gestaltungsmittel aufnehmen bzw. ergänzen. Dies gilt insbesondere für die Dachform und die Wahl der Materialien, die unauffällig und gut proportioniert zu gestalten sind. Dabei muss das Hauptgebäude immer in seiner Richtung durch seine Dachform, Geschossigkeit und Gestaltung klar erkennbar bleiben und nicht etwa die Garage die gleiche Größe annehmen wie das Haupthaus selbst oder durch die gleichen Gestaltungsmittel und Fensteranordnungen zum zweiten Haupthaus werden. Der First läuft klar über der Mitte des Hauptgebäudes, die Anbauten und weit abgeschleppte Dachvorsprünge verwässern eine klare Linie des Daches und des Baukörpers. Die längsrechteckige Grundform eines Hauptgebäudes ist bei einer zu starken Dachgliederung und zu vielen Anbauten nicht mehr erkennbar; die Wirkung eines solchen Gebäudes ist eher schwerfällig und plump.

### 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 Vor- und Rücksprünge

wirken sich auch positiv auf die Fassadengestaltung aus.

## Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

Dachgauben zerstören das ruhige großflächige Dach und gefährden mit ihren Anschlüssen stets die Dichtigkeit der Dachhaut. Sie sind aufwendig und erhöhen die Baukosten. Aus diesem Grund sollten so wenig und so kleine Dachgauben als möglich errichtet werden.

Dacheinschnitte sind grundsätzlich schadenanfällig und benötigen eine sorgfältige Ausführung. Durch die Anhäufung von Dachflächenfenstern unterschiedlicher Formate wird die Dachfläche als fünfte Fassade des Hauses vollständig zerstört. Dachflächenfenster sind deswegen möglichst unauffällig und harmonisch in die Dachfläche zu integrieren. Kleine nebeneinanderliegende Fenster wirken sich günstiger aus als große und ersparen eine aufwendige Sparrenauswechslung. Statt unförmiger, übergroßer Dachgauben mit großen Dachgestaltungsmitteln kann auch ein Zwerchgiebel zusätzlichen Raum unter dem Dach schaffen. Dieser sollte jedoch mittig im Gebäude angeordnet sein, wobei der First des Zwerchgie-

bels deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen muss. Eine Anhäufung ist auf jeden Fall zu vermeiden, da ansonsten das Dachgeschoss zum Vollgeschoss wird und der Zwerchgiebel das Hauptdach erdrückt. Als allgemeine Richtlinie für eine befriedigende Lösung der Gestaltung von Dachgauben können folgende Punkte gelten:

### Rohkonstruktion:

- Holzstärke nicht überdimensionieren,
- keine weiteren Dachüberstände,
- Dachneigung orientiert sich am Hauptdach;

### Verkleidung:

- weniger und deutlich erkennbare Materialauswahl, wie z. B. Holzverkleidung und Holzverschalung mit einem Ziegeldach.

### Kniestock

Der Kniestock bemisst sich vom Rohfußboden der obersten Decke bis zur Unterkante des Sparrens an der Außenwand eines Gebäudes. Bei einer Bauweise von EG + DG sollte der Kniestock max. 1,20 m betragen. Bei höheren Kniestöcken steht das befensterte Erdgeschoss in einem Missverhältnis zum nichtbefensterten



www.schobnerwagner.de

**SCHOBNER + WAGNER**  
ARCHITEKTEN

T 09951 6905 0  
F 09951 6905 25  
INFO@SCHOBNERWAGNER.DE

JANUSSTRASSE 18  
94405 LANDAU/ISAR



- BERATUNG
- PLANUNG
- BAULEITUNG
- SANIERUNG
- ERSTELLUNG VON ENERGIEAUSWEISEN

SCHEURLE WEISSENBEK  
**ARCHITEKTEN**

DIPL.-ING. GEORG SCHEURLE    DIPL.-ING. ULRIKE WEISSENBEK  
KLOSTERHOF 3, 84130 DINGOLFING, TEL: 08731/327550  
FAX: 08731/327559,                      WWW.SW-ARCHITEKTEN.COM




**Wolfgang Maierhofer**  
**Bau GmbH**

Reisbacher Str. 4  
94436 Simbach  
E-Mail: [Wolfgang.Maierhofer@gmx.de](mailto:Wolfgang.Maierhofer@gmx.de)

Tel.: 09954/932040  
Fax: 09954/9320419



Wohnhausgruppe in Mengkofen, diverse Bauherren

Dachgeschoss, was zur Folge hat, dass das Gebäude zu hoch erscheint. Eine Wandhöhe im Ober- bzw. Dachgeschoss von 2,15 m bis Unterkante Pfette hat den Vorteil, dass auch seitlich, nämlich Traufseiten, durch Fenster belichtet werden können und Stellflächen für Schränke an dieser Außenwand vorhanden sind. Durch den Wegfall der Stahlbetondecke über diesem Geschoss können Baukosten eingespart werden. Eine flachere Dachneigung gewährleistet den Lichteinfall und reduziert die Raumhöhe, was sich wiederum positiv auf die Heizkosten auswirkt. Bei einer Bauweise von EG + OG sollte ein Kniestock grundsätzlich vermieden werden, da ansonsten das Gebäude eine turmartige Wirkung erhält. Bei sehr lang gestreckten Baukörpern ist ein Kniestock von 0,40 m und 2 Vollgeschossen noch vertretbar.

### Die Fassadengestaltung

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes. Grundelemente sind sämtliche Öffnungen wie Fenster, Türen oder Tore mit ihrer harmonischen Verteilung, die verbleibenden Wandflächen mit ihren Gestaltungselementen, Vordächer, Kamine und vieles mehr.

Im Folgenden werden nur die wesentlichsten Punkte in Kürze aufgezeigt. Der Charakter des Gebäudes wird weitestgehend von der Fensterform bestimmt. Unterschiedliche Fensterformen können sofort den Gesamtausdruck der Fassade verändern.

Stehende Fensterformate, die beim Massivbau (Mauerwerksbau) die konstruktiv richtige Lösung darstellen, erzielen eine vertikale Wirkung.

Große liegende Fensterformate, die in der Skelettbauweise konstruktiv richtig verwendet wurden, erzielen ein bewusstes Hervortreten der Horizontalen. Sinnvollerweise sind Konstruktionssysteme, Maß und Anzahl der Öffnungen aufeinander abzustimmen. Traditionelle Gebäude können hier als Vorbild gelten.

### Holzverschalung

Bei der Fassadengestaltung ist es besonders wichtig, auf landschaftstypische Besonderheiten zu achten. Die traditionelle Holzverkleidung bietet dabei eines der wichtigsten Elemente. Es ist keine Modeerscheinung, sondern eine bewährte Bauweise, die zudem durch Dämmwirkung Energie einspart.

Das Holz muss aber mindestens 30 mm stark sein, damit es sich nicht verwirft. Zeigen Sie Mut und Geduld und lassen das Holz unbehandelt. Das Holz bildet bereits nach kurzer Zeit eine Patina, die schöner und haltbarer ist als jeder handelsübliche Anstrich.

Bewährte senkrechte, überluchte Schalung, auch „Stülpchalung“ aus Fichtenholz. Ausführung auch mit unterschiedlich breiten Brettern möglich.

„Nut und Feder“ Schalung wirkt dünn und tapeutenhaft.

### Vordächer

Vordächer haben bei der Errichtung von Gebäuden verschiedene Aufgaben. Zum einen bieten sie Schutz vor Witterungseinflüssen, zum

anderen übernehmen sie oft entscheidende Aufgaben im Rahmen der Fassadengestaltung.

So können verschiedene Fassadenteile dadurch betont und hervorgehoben werden. Ein gelungenes Vordach verleiht einem Gebäude eine einladende und erwartungsvolle Wirkung. Es besteht aber auch die Möglichkeit, Fassadenelemente, z. B. einen Kniestock zu verdecken. Vordächer dürfen aber dabei nur untergeordnete Bauteile innerhalb der Gesamtfassade bilden.

Die Gesamtwirkung der Fassade darf dadurch nicht zerstört werden.

### Mode am Bau kann zum Kitsch werden

Das Beispiel enthält ziemlich alle möglichen Sünden am Neubau: schräg verlaufende Traufen und Ortgänge, Schrägfenster, Rundbogenfenster, Siloerker, Südländische Natursteine, Hügelterrasse, Schaufensterformate, überladene Balkone. Auch die Deckung des Daches mit blauen, grünen oder gelben Dachziegeln ist unbedingt zu vermeiden.

### Einfriedungen

Die beste Einfriedung ist diejenige, die man nicht wahrnimmt. Ist ein Zaun überhaupt notwendig, oder genügt eine Trockensteinmauer als mehr symbolische Abgrenzung. Trockenmauern sind

Lebensräume für viele Pflanzen und Tiere, und die nötigen Steine liegen vielleicht sogar im eigenen Grundstück.

Aufdringliche Einfriedungen mit hohen Sockeln, Betonpfosten, Jägerzäunen stören das Straßenbild empfindlich. Richtig ist ein einfacher Holzlatten- oder Staketenzaun, der zudem Arbeit und Geld spart. Ein Zaun soll einwachsen und freundlich wirken. Falsch sind Schnitthecken aus Tujen und Fichten, weil sie die Wirkung einer Straßenschlucht herbeiführen.

### Eingrünung

Einfügen in die Landschaft heißt aber auch Bepflanzen der Ortsränder mit heimischen Gehölzen. Dadurch kann der Eindruck einer „zersiedelten“ Landschaft vermieden werden, der durch kahle Ortsränder und isolierte Einzelhäuser entsteht.

Die Gebäude dürfen nicht ohne Übergang zur offenen Feldflur stehen und müssen durch ihre Stellung eine deutlich abschließende Raumbegrenzung bilden.

Durch vorgelagerte niedrige und eingegrünte Nebengebäude wird der beste Übergang zur offenen Landschaft erzielt.

Der schlechteste Übergang ist ein giebelständiges maßstabsloses Gebäude ohne Bezug zu den bestehenden Gebäuden und ohne Eingrünung.



# HANS HOLZNER

**BAUUNTERNEHMEN 94419 REISBACH**

**NEUBAUTEN UMBAUTEN RENOVIERUNGEN BAUPLÄNE**

**INNEN- UND AUSSENPUTZ VOLLWÄRMESCHUTZ**

**MOBIL: 0175 / 4668759 TEL: 08734 / 939456**

## I. Das Baugrundstück

Der Wunsch nach dem Eigenheim beginnt eigentlich immer mit der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück.

Hier kommt es nun darauf an, ob Sie bereits ein Grundstück besitzen, aber nicht wissen, ob und wie es bebaut werden kann oder ob Sie sich zunächst erst einmal auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück machen müssen.

### 1. Die Suche nach einem geeigneten Grundstück

Hier ist zunächst zu entscheiden, ob Sie in ein Baugebiet, in die Stadt oder in kleinere Ortschaften wollen.

Die Verfügbarkeit von Grundstücken in Baugebieten erfahren Sie bei der Gemeinde, die auch über Grundstückspreise und Möglichkeiten der Bebauung Auskunft geben kann.

Bei sonstigen Grundstücken ist es in jedem Fall ratsam, zunächst die Bebaubarkeit zu klären. Auskunft gibt die Untere Baugenehmigungsbehörde, für den gesamten Landkreis Dingolfing-Landau das Landratsamt. Im Zweifel wird Ihnen vom Landratsamt empfohlen, eine so genannte Bauvoranfrage zu stellen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks rechtlich verbindlich klären kann. Bitte beachten Sie, dass die Gemeinden außerhalb von Baugebieten keine verbindliche Auskunft über die Bebaubarkeit geben können, sie können lediglich eine Grobeinschätzung vornehmen, entscheidungsbefugt ist aber allein das Landratsamt.

Für Käufer eines Grundstücks ist noch wichtig zu wissen, dass eine Bauvoranfrage schon vor dem Erwerb des Grundstücks gestellt werden kann, und bei Zweifeln über die Bebaubarkeit auch unbedingt gestellt werden sollte, um später unliebsame Überraschungen und eine eventuelle Rückabwicklung des Kaufvertrages zu vermeiden.

### 2. Bebaubarkeit des Grundstücks

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird durch die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Baugesetzbuch (BauGB) geklärt. Das BauGB regelt im einzelnen, ob und gegebenenfalls mit welcher Nutzung und in welchem Ausmaß ein Grundstück bebaubar ist.

Baurechtlich ohne Belang ist dabei sowohl die steuerrechtliche Einordnung des Grundstücks als auch in welcher Qualitätsstufe (z. B. Bauland oder Bauerwartungsland) der Verkäufer das Grundstück veräußert.

Ausschlaggebend sind ausschließlich die §§ 29 ff BauGB. Danach ist jede Fläche grundsätzlich einem von drei Bereichen zugeordnet:

1. Dem Planbereich nach § 30 BauGB: das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, besser bekannt unter dem Begriff „Baugebiet“.
2. Dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, dem sogenannten Innenbereich.
3. Dem unbebauten Außenbereich nach § 35 BauGB.

Als Faustregel sei vorweg geschickt, dass – von wenigen „privilegierten Vorhaben“ abgesehen – nur der Planbereich und der Innenbereich bebaut werden können, der Gesetzgeber den Außenbereich dagegen von baulichen Anlagen frei halten wollte, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören.

#### a. Der qualifizierte Bebauungsplan nach § 30 BauGB

Bebauungspläne werden von den Städten und Gemeinden aufgestellt. Ist ein solcher Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden, begründet er ein Recht des Bürgers, ein Grundstück im Planbereich gemäß den Festsetzungen zu bebauen. Festzusetzen sind von den Gemeinden zumindest die Art und das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Allgemeines Wohngebiet mit Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl), die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen innerhalb der auf dem Grundstück ein Gebäude stehen darf) sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Darüber hinaus haben die Städte und Gemeinden die Möglichkeit weitere Festsetzungen zu treffen. Die einzelnen Festsetzungsmöglichkeiten sind in einem umfangreichen Katalog in § 9 BauGB aufgelistet. Zulässig ist ein Bauvorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans dann, wenn es den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht widerspricht. Die meisten Vorhaben sind dann auch genehmigungsfrei.

# Bebaubarkeit von Grundstücken

3



Wohnhaus in Frontenhausen und in Untergünzkofen, Architekt: Johann Vogginger

Unter bestimmten Voraussetzungen ist ein Vorhaben im Bereich eines solchen Bebauungsplans auch schon möglich, wenn der Plan noch nicht rechtsverbindlich geworden ist. Nach § 33 BauGB ist dies dann möglich, wenn die für Bebauungspläne vorgeschriebene Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit positivem Ergebnis durchgeführt worden sind, und das Bauvorhaben den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans entsprechen wird. Ob die Voraussetzungen für § 33 BauGB schon gegeben sind, erfahren Sie bei der Genehmigungsbehörde. Dort muss der Bauherr – bei Erfüllung der Voraussetzungen – die Einhaltung der Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen.

Weiter ist hier zu beachten, dass ein Vorhaben, das auf § 33 BauGB beruht, in jedem Fall genehmigungspflichtig ist, und damit auch Genehmigungsgebühren anfallen.

## b. Der Innenbereich nach § 34 BauGB

Im Innenbereich liegt ein Grundstück, wenn es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet. Ist dies nicht der Fall, und liegt auch kein Bebauungsplan vor, so liegt das Grundstück im Außenbereich.

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist für den Laien nicht einfach nachvollziehbar. Entscheidend ist hierfür, wann noch ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt und wann nicht. Dies hängt von zwei Faktoren ab: Zum einen muss ein Bebauungszusammenhang vorliegen, zum anderen muss dieser Bebauungszusammenhang einem Ortsteil angehören.

Ein Bebauungszusammenhang liegt dann vor, wenn eine tatsächlich aufeinanderfolgende zusammenhängende Bebauung besteht. Abgrenzungsschwierigkeiten treten hier immer dann auf, wenn die Aufeinanderfolge durch Baulücken oder größere freie Flächen unterbrochen wird. In diesen Fällen ist ausschlaggebend, ob die Bebauung insgesamt noch den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Dass dieses Problem nicht durch pauschale Größenangaben gelöst werden kann, zeigt ein einfaches Beispiel: In einem Gebiet, das mit Einfamilienhäusern auf sehr großen Grundstücken bebaut ist, kann eine Baulücke, die in etwa der Größe eines dieser Grundstücke entspricht den Bebauungszusammenhang sicher nicht unterbrechen. Die selbe

Lücke kann aber in einem Gebiet, das durch eng aneinander gereichte Bebauung geprägt ist, durchaus zur Unterbrechung des Zusammenhangs führen. Es kommt hier also entscheidend auf den konkreten Einzelfall an.

Auch hier gilt: bei der Genehmigungsbehörde nachfragen und notfalls die Bebaubarkeit durch eine Bauvoranfrage klären lassen. Wird ein Bebauungszusammenhang angenommen, ist weiter die Frage zu klären, ob dieser einem Ortsteil angehört. Ortsteil wird definiert als „Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.“ Auch hier ist auf den konkreten Einzelfall abzustellen.

In der Praxis sind in diesem Zusammenhang vor allem drei Fallgruppen problematisch:

1. das Grundstück liegt am Ortsrand,
2. das Grundstück befindet sich innerorts in einer großen Freifläche,
3. das Grundstück liegt innerhalb einer kleineren Ansiedlung (z. B. eines Weilers).

Grundsätzlich gilt: bereits die an die letzte Bebauung unmittelbar anschließende Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen, Grenze ist dabei die letzte „Häuserkante“, nicht etwa die Grundstücksgrenze. Gleiches gilt für Flächen zwischen dem Ortsrand und einzelnen dem Ortsrand vorgelagerten bebauten Grundstücken.

Die Stadt oder Gemeinde kann unter bestimmten – aber sehr engen – Voraussetzungen einzelne Flächen am Ortsrand durch das Instrument einer städtebaulichen Satzung in den Innenbereich einbeziehen. Falls eine solche Satzung mit Erfolg erlassen wurde, können die Grundstücke nach § 34 BauGB bebaut werden. Oberstes Gebot ist aber auch hier: unbedingt vor dem Kauf klären, ob das Grundstück bebaubar ist.

Siedlungspunkte, die nur aus wenigen Gebäuden bestehen, gehören dagegen in der Regel zum Außenbereich, so dass dort eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist. Die Voraussetzungen einer städtebaulichen Satzung sind hier noch enger gezogen, so dass hier in jedem Fall Vorsicht geboten ist, bevor man sich zum Kauf entschließt.



Steht letztendlich fest, dass das Grundstück im Innenbereich liegt und damit grundsätzlich auch bebaut werden kann, ist im folgenden zu klären wie bebaut werden kann. Zulässig ist ein Vorhaben hier dann, wenn es sich in die Umgebung einfügt. Dies gilt zunächst für die Art der Nutzung: Sind etwa in der Umgebung ausschließlich Wohngebäude vorhanden, wäre ein Gewerbebetrieb hier sicher nicht zulässig.

Ebenso richtet sich das zulässige Maß der Bebauung nach der Umgebung: sowohl die Höhenentwicklung als auch die Gestaltung des Gebäudes oder etwa die Lage und die Firstrichtung haben sich an der Umgebung zu orientieren.

## c. Der Außenbereich nach § 35 BauGB

Für die Bebaubarkeit des Außenbereichs setzt der Gesetzgeber sehr strenge Maßstäbe. Handelt es sich nicht um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben, ist eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich.

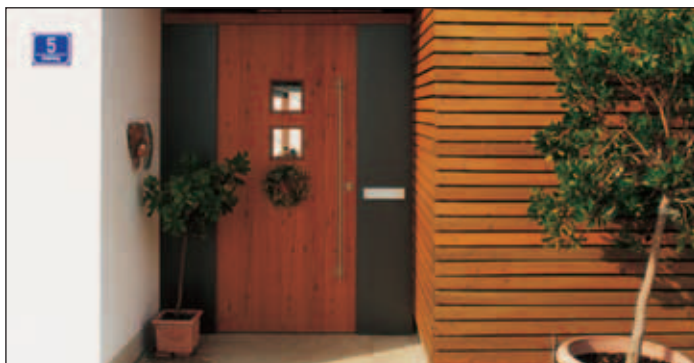
Privilegierte Vorhaben sind solche, die nach der Vorstellung des Gesetzgebers in den Außenbereich gehören und zu ihm passen. Die einzelnen Privilegierungstatbestände sind in § 35 Absatz 1 BauGB abschließend aufgezählt. Dazu gehören etwa Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen oder Vorhaben, die überhaupt nur im Außenbereich möglich sind, wie etwa Kiesabbauvorhaben oder Projekte für Wind- oder Wasserenergie.

Daneben gibt es die so genannten quasi privilegierten Vorhaben, die gegenüber sonstigen – und grundsätzlich unzulässigen – Vorhaben zwar begünstigt sind, aber nur bei Erfüllung von bestimmten Voraussetzungen im Außenbereich zugelassen werden.

Das häufigste Beispiel dafür ist das Ersatzhaus: Besteht im Außenbereich bereits ein Wohnhaus, das zulässigerweise errichtet worden war (z. B. als privilegiertes Wohnhaus für eine zwischenzeitlich aufgegebene Landwirtschaft) und weist dieses Mängel oder Missstände auf, die ein weiteres Bewohnen unzumutbar machen, so kann dieses durch ein neues gleichartiges Wohngebäude ersetzt werden. Wichtigste Voraussetzung dafür ist aber, dass das alte Wohnhaus längere Zeit vom Eigentümer selbst genutzt worden ist, und auch der Neubau vom Eigentümer oder seiner Familie genutzt werden soll.

Größte Vorsicht ist deshalb geboten beim Erwerb von alten Hofstellen oder Wohngebäuden im Außenbereich, die durch einen Neubau ersetzt werden sollen, ohne dass sie vorher vom Käufer bewohnt waren. Für diesen Fall ist nämlich ein Ersatzbau nicht möglich, das Grundstück ist kein Bauland! Hintergrund für diese Regelung ist, dass der Gesetzgeber einerseits diejenigen bevorzugen wollte, die schon längere Zeit im Außenbereich unter zwischenzeitlich nicht mehr tragbaren Bedingungen gelebt hatten, und gleichzeitig sollte damit verhindert werden, dass Außenbereichsgrundstücke „aufgekauft“ werden, um sie dann als Bauland zu vermarkten.

Oberstes Gebot im Außenbereich bleibt deshalb: Erkundigen Sie sich unbedingt vor einem Grundstückserwerb bzw. als Grundstückseigentümer vor der Erstellung teurer Eingabepläne bei der Baugenehmigungsbehörde nach der Bebaubarkeit des Grundstücks bezogen auf Ihren individuellen Fall. Nehmen Sie wiederum im Zweifelsfall die Zeit und den geringen finanziellen Aufwand für einen Vorbescheid in Kauf, bevor Sie viel Geld ausgeben für ein Bauvorhaben, das wegen der planungsrechtlichen Unzulässigkeit im Außenbereich nie verwirklicht werden kann.



Wohnhäuser in Schermau, Eingang und Siedlungsbau, Architekt: Johann Vogginger

## Die Baugenehmigung

Wann brauchen Sie eine Baugenehmigung? In der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat der Bayerische Landesgesetzgeber die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen grundsätzlich einer Genehmigungspflicht unterworfen.

## Verfahrensfreiheit

In einer ganzen Reihe von Fällen, die einzeln in Art. 57 BayBO aufgezählt sind, verzichtet das Gesetz allerdings auf das Genehmigungserfordernis. Dies entbindet aber nicht von der Einhaltung sonstiger gesetzlicher Vorschriften sowohl der Bayerischen Bauordnung als auch anderer Normen, z. B. Brandschutzvorschriften oder der Einhaltung von Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Wenn der Bauherr Zweifel hat, ob sein Vorhaben verfahrensfrei ist, oder welche Vorschriften selbst bei Verfahrensfreiheit eingehalten werden müssen, kann er sich – auch telefonisch – bei der Baugenehmigungsbehörde erkundigen, die hier in jedem Fall weiter helfen kann.

## Genehmigungsfreistellung

Während die unter a. aufgeführten Vorhaben schon per Gesetz verfahrensfrei sind, bedarf es bei der Genehmigungsfreistellung der Erfüllung einiger Voraussetzungen, um zu einem Bau ohne Baugenehmigung zu kommen:

- Das Vorhaben muss im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen und dessen Festsetzungen sowie eventuell vorhandene gemeindliche Bauvorschriften in vollem Umfang einhalten
- Erfasst werden neben Wohngebäuden auch kleinere und mittlere handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben. Das Gebäude darf jedoch kein Sonderbau sein im Sinne von Art 2 Absatz 4 BayBO.
- Die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches (z. B. mit Wasser und Straße) gesichert ist
- Die Gemeinde nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist von einem Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangt.

Der Bauherr muss im Freistellungsverfahren die Bauvorlagen – wie im normalen Genehmigungsverfahren – zunächst der Gemeinde vorlegen. Diese entscheidet dann in der genannten Frist darüber, ob ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn der Fall nach Auffassung der Gemeinde unklar ist, und deshalb von der Baugenehmigungsbehörde überprüft werden soll. Dies gilt etwa, wenn nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Die Notwendigkeit der Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens muss die Gemeinde gegenüber dem Bauherrn innerhalb eines Monats erklären. Tut sie dies nicht, oder teilt sie dem Bauherrn schon vorher mit, dass sie kein Genehmigungsverfahren verlangt, darf der Bauherr mit seinem Vorhaben beginnen.

## Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Seit 1994 kennt die Bayerische Bauordnung das sogenannte vereinfachte Genehmigungsverfahren. Dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterfallen gemäß Art 59 BayBO – mit unterschiedlichem Prüfungsumfang – alle Vorhaben mit Ausnahme der Sonderbauten. Das Besondere an diesem Verfahren ist, dass die Bauaufsichtsbehörde in diesem Verfahren nur noch die Einhaltung bestimmter – aus baurechtlicher Sicht – besonders wichtiger Vorschriften überprüft. Hintergrund dieser Regelung ist vor allem die Verfahrensbeschleunigung. Dies führt auf der anderen Seite dazu, dass die Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren nicht mehr feststellt, ob mit dem geplanten Vorhaben aus öffentlich-rechtlicher Sicht auch tatsächlich alles in Ordnung ist. Vielmehr trägt der Bauherr hier die Verantwortung dafür, dass auch die nicht geprüften Anforderungen eingehalten werden.

Im Ergebnis bedeutet dies: bestimmte Vorschriften werden lediglich vorab nicht mehr von der Baugenehmigungsbehörde überprüft, müssen aber dennoch vollständig eingehalten werden. Von der Baukontrolle kann dies dann auch vollumfänglich nachgeprüft und bei Nichtbeachtung entsprechend bauaufsichtlich in einem Ordnungswidrigkeitsverfahren geahndet werden. Es kann deshalb auch nur davor gewarnt werden, Vorschriften nur deshalb nicht einzuhalten, weil sie vorab nicht geprüft wurden.

## Baugenehmigungsverfahren

Ist eine Baugenehmigungsverfahren erforderlich, darf – unabhängig davon, ob es sich um ein vereinfachtes Vorhaben handelt – mit der Bauausführung einschließlich des Baugrubenaushubs nicht eher begonnen werden, als die Baugenehmigung erteilt und zugestellt worden ist.

## Bauantrag

Grundvoraussetzung für eine zügige Bearbeitung des Bauantrags sind vollständige und fehlerfreie Antragsunterlagen.

Der Bauantrag ist schriftlich in 3-facher Ausfertigung über die Gemeinde an das Landratsamt zu richten. Dem Antrag (Formulare erhältlich im Buch- und Schreibwarenhandel oder im Internet unter [www.innenministerium.bayern.de/service/formulare](http://www.innenministerium.bayern.de/service/formulare)) sind in der Regel folgende Unterlagen beizufügen:

- amtlicher Lageplan im Maßstab 1:1000 mit Angabe der bestehenden und geplanten Gebäude innerhalb eines angemessenen Umgriffs (ca. 50m), ihrer Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu bestehenden Gebäuden auf dem Baugrundstück,
- Baubeschreibung
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 bestehend aus Grundrissen, Schnitten und Ansichten
- Nachweis der erforderliche Stellplätze und Garagen
- Berechnung der Wohnflächen und des umbauten Raumes mit Baukosten
- Angaben für die Baustatistik
- Geländeschnitt bei Hanggrundstücken

Im Einzelfall können weitere Unterlagen erforderlich sein, die bei Fehlen von der Genehmigungsbehörde angefordert werden.

## Nachbarbeteiligung

In jedem Baugenehmigungsverfahren muss der Bauherr den Nachbarn den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorlegen. Nachbar ist jeder (Mit-) Eigentümer oder Inhaber eigentumsähnlicher Rechtspositionen (z. B. Erbbauberechtigter) an einem Nachbargrundstück. Sind bei Ehegatten beide Miteigentümer am Nachbargrundstück, sind auch beide Unterschriften erforderlich.

Keine Nachbarn in diesem Sinne sind dagegen Mieter oder Pächter.

Nachbargrundstück ist jedes Grundstück, das durch das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt werden kann. Der Kreis der Nachbarn kann deshalb unterschiedlich groß zu ziehen sein, je nach Art und Größe des geplanten Vorhabens.

Allerdings hat die fehlende Nachbarunterschrift keinen Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens. Die Genehmigung ist allein von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften abhängig. Das heißt, nach der Zustellung der Baugenehmigung darf mit dem Bau begonnen werden.

Selbst wenn ein Nachbar, der seine Unterschrift verweigert hatte, gegen die Genehmigung Klage erhebt, darf grundsätzlich weiter gebaut werden, da eine Nachbarklage gemäß § 212a BauGB keine sogenannte „aufschiebende Wirkung“ hat, also die Baugenehmigung nicht vorübergehend außer Kraft setzt. Dies wäre nur dann ausnahmsweise der Fall, wenn der Nachbar gleichzeitig einen Antrag auf Anordnung dieser aufschiebenden Wirkung stellen würde.

Für den Normalfall wird dem Bauherrn mitgeteilt, dass die Baugenehmigung angegriffen wurde, er aber – auf eigenes Risiko, denn die Gefahr einer Aufhebung der Baugenehmigung durch das Verwaltungsgericht besteht ja dann – weiter bauen kann.

## Verfahren bei der Gemeinde

Ist – wie im Landkreis Dingolfing-Landau – das Landratsamt Genehmigungsbehörde, muss der Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde bzw. der Stadt eingereicht werden. Diese führt eine Vorprüfung durch und leitet den Bauantrag mit ihrer Stellungnahme (die vom zuständigen Gremium Gemeinde- oder Stadtrat so beschlossen wurde) unverzüglich an das Landratsamt weiter.

In dieser Stellungnahme entscheidet das zuständige Gremium bei allen Bauvorhaben mit Ausnahme der Vorhaben in einem Bebauungsplangebiet über die Erteilung oder Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB. Zweck dieser Vorschrift ist es, die verfassungsrechtlich verbürgte Planungshoheit der Gemeinde für ihr Gebiet zu wahren. Da die Planungshoheit in erster Linie die bauliche Entwick-

lung in der Gemeinde umfasst, ist deren Mitwirkung in Genehmigungsverfahren zwingend erforderlich.



Wohnhaus in Dingolfing, Architekt: Vogginger und Ammer

## Verfahren bei der Genehmigungsbehörde

Nach Eingang des Bauantrags beim Landratsamt wird der Antrag zunächst statistisch erfasst und die Unterlagen auf Vollständigkeit geprüft. Nur vollständige Unterlagen ermöglichen eine zügige und schnelle Bearbeitung des Bauantrags. Achten Sie deshalb in ihrem eigenen Interesse auf die Vollständigkeit der Unterlagen. Ist der Bauantrag vollständig wird er von der zuständigen Bauabteilung sowohl technisch als auch verwaltungsmäßig – rechtlich – darauf hin überprüft, ob er mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt.

Je nach Einzelfall müssen hier zusätzlich andere Fachabteilungen oder Fachbehörden eingeschaltet werden. Die häufigsten seien hier kurz erwähnt:

- technischer Umweltschutz/Immissionsschutz (etwa zu Lärmschutzfragen)
- Naturschutz
- Staatliches Gesundheitsamt
- Straßenbauamt
- Wasserwirtschaftsamt
- Landesamt für Denkmalschutz
- Amt für Landwirtschaft und Ernährung.

Auch kann im Einzelfall eine Ortsbesichtigung notwendig sein, etwa um zu klären, ob das Vorhaben im Innen- oder im Außenbereich liegt,



Wohnhaus Dullinger, Architekt: Salzberger

oder ob sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Nach Abschluss der Überprüfung wird über den Bauantrag entschieden.

Ist der Antrag genehmigungsfähig, wird die Genehmigung erstellt und dem Bauherrn sowie den Nachbarn, die ihre Unterschrift nicht erteilt hatten, zugestellt.

Ist der Antrag nicht genehmigungsfähig, wird dies dem Bauherrn zunächst unter Angabe der Gründe, die zu dieser Entscheidung führten, mitgeteilt. Der Bauherr hat dann nochmals Gelegenheit dazu Stellung zu nehmen und kann – falls keine rechtsmittelfähige Entscheidung gewünscht wird – seinen Antrag auch zurück nehmen. Für diesen Fall wird nur noch ein Bescheid über die Einstellung des Verfahrens gefertigt, der in der Regel wesentlich günstiger für den Bauherrn ist.

Möchte der Bauherr eine förmliche – ablehnende – Entscheidung, ergeht diese in Form eines ablehnenden Bescheids, der mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehen ist, die auf das mögliche Rechtsmittel hinweist. Seit dem 01.07.2007 ist aufgrund der Abschaffung des Widerspruchsverfahrens in Bausachen nur noch Klage vor dem Verwaltungsgericht Regensburg möglich.

## Bauvoranfrage

Bei vielen Bauvorhaben gibt es einzelne Punkte, deren Genehmigungsfähigkeit von vornherein äußerst zweifelhaft ist. Vor allem die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks spielt oft eine entscheidende Rolle. Hier jeweils einen kompletten Bauantrag mit allen erforderlichen Plänen einzureichen wäre zu aufwändig und zeitraubend. Bei negativem Ausgang des Genehmigungsverfahrens wären oft beträchtliche Planungskosten umsonst gewesen. Gleiches gilt beim Erwerb eines Grundstücks: Stellt sich erst beim konkreten Bauantrag heraus, dass das Grundstück unbebaubar ist, so sind wertvolle Zeit und viel Geld (Notar- und Planungskosten) verloren. In solchen Fällen hilft der Vorbescheid. Nach Art 71 BayBO kann der Bauherr, noch bevor er einen Bauantrag einreicht, schriftlich einzelne Fragen des Bauvorhabens vorweg entscheiden lassen. Ist der Vorbescheid negativ, so ist er wie die Versagung der Genehmigung anfechtbar. Ist er positiv, so beinhaltet er für die geprüften Punkte während seiner Geltungsdauer eine verbindliche



Wohnhäuser in Oberviehbach, Architekt: Wagner

Entscheidung, das heißt diese Punkte gelten in der Baugenehmigung als positiv geprüft. Der Vorbescheid gilt im Allgemeinen drei Jahre; seine Geltungsdauer kann auf Antrag wiederholt um zwei Jahre verlängert werden, wenn der Bauherr dies VOR Ablauf der Geltungsdauer schriftlich beantragt. Ist der Vorbescheid einmal abgelaufen, sind die dort früher entschiedenen Fragen neu zu überprüfen, was unter Umständen auch zu einem anderen Ergebnis führen kann, etwa weil sich die tatsächlichen Verhältnisse in der Umgebung geändert haben oder weil es neue rechtliche Vorschriften gibt.

## Nach der Baugenehmigung

Wird eine Baugenehmigung erteilt, so kann diese gegebenenfalls eine Reihe von Auflagen enthalten, die aus fachlicher Sicht notwendig sind, um das Vorhaben zu ermöglichen. Der Bauherr sollte darauf bedacht sein, sich an die genehmigten Bauvorlagen zu halten. Tut er dies nicht, kann bei Abweichung der Bau eingestellt werden.

Will der Bauherr während der Bauphase noch etwas ändern, muss er einen (Tektur-)Antrag bei der Baugenehmigungsbehörde stellen. Auch kann planabweichendes Bauen in anderer Weise teuer werden: Die Bauaufsichtsbehörde darf Geldbußen bis zu 500.000 Euro aussprechen. Wichtig zu wissen ist dabei, dass die Bezahlung des Bußgeldes nicht dazu führt, dass das Unrecht sozusagen gutgemacht wäre; das Bußgeld ist

allein eine Sanktion dafür, dass planabweichend bzw. ohne Plan (d. h. „schwarz“) gebaut wurde. Es kann dann durchaus sein, dass der Bauherr das Errichtete wieder beseitigen muss, weil es in der ausgeführten Art und Weise nicht genehmigungsfähig ist.

Die Baugenehmigung gilt vier Jahre, das heißt, mit dem Bauen muss innerhalb dieser Zeit begonnen werden, sonst erlischt die Baugenehmigung. Der Bauherr kann allerdings auch hier vor Ablauf der Frist eine Verlängerung für jeweils zwei Jahre beantragen.

## Achtung!

Dem Bauherrn ist im Zuge der Bauausführung eine ganze Reihe von Anzeigepflichten und Obliegenheiten auferlegt.

Bautechnische Nachweise sind gemäß Art 62 BayBO zu erstellen.

Der Baubeginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer mehr als 6-monatigen Unterbrechung sind der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen. An der Baustelle ist an gut sichtbarer Stelle eine Bautafel anzubringen, die die Bezeichnung des Vorhabens sowie die Namen und Anschrift des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muss.

Noch vor Baubeginn müssen die Grundflächen der baulichen Anlage und ihre Höhe festgelegt sein. Die Bauaufsichtsbehörde kann dabei einen Nachweis verlangen, ob diese Werte im Hinblick auf die Baugenehmigung eingehalten sind (sogenannte Schnurgerüstabnahme).

Baugenehmigung und Bauvorlagen müssen an der Baustelle vorliegen

Die Fertigstellung des Gebäudes ist spätestens zwei Wochen vor Nutzungsaufnahme der jeweiligen Baugenehmigungsbehörde anzuzeigen.



*Raiffeisenbank in Mamming, Architekt H.P. Weinzierl/Pfarrzentrum Wendelskirchen, Architekten Nadler und Sperk*

# Zuständigkeiten im staatlichen Bauamt und bei den Gemeinden

5

## Ihre Ansprechpartner beim Landratsamt

### Dingolfing-Landau

#### Bau-Verwaltung

Frau Begemann

Abteilungsleiterin Tel. 08731/87-206

Herr Meier Wolfgang Tel. 08731/87-218

Sachgebietsleiter

Bauleitplanung für alle Gemeinden

Herr Layh Tel. 08731/87-214

Gruppenleiter

Bauanträge aus den Gemeinden:

Eichendorf

Landau

Pilsting

Reisbach

Simbach

Wallersdorf

Herr Wimmer Franz Tel. 08731/87-215

Gruppenleiter

Bauanträge aus den Gemeinden:

Dingolfing

Frontenhausen

Gottfrieding

Loiching

Mamming

Marklkofen

Mengkofen

Moosthenning

Niederviehbach

#### Technik

Herr Manusch

Abteilungsleiter Tel. 08731/87-211

Herr Betz

Baukontrolleur Tel. 08731/87-212

Herr Hasler Tel. 08731/87-217

Eichendorf

Landau

Pilsting

Reisbach

Simbach

Wallersdorf

Herr Brandhuber Tel. 08731/87-216

Dingolfing

Frontenhausen

Gottfrieding

Loiching

Mamming

Marklkofen

Mengkofen

Moosthenning

Niederviehbach

## Ihre Ansprechpartner bei den Gemeinden

Gemeinde	Ansprechpartner und Telefonnummer
Stadt Dingolfing	Herr Seubert 08731/501-346 Herr Eberl 08731/501-345
Stadt Landau	Herr Hammerstingl 09951/941-138 Frau Hammer 09951/941-137
Markt Eichendorf	Herr Eckwerth 09952/9301-21 Herr Kantner 09952/9301-18
Markt Frontenhausen	Herr Niedermeier 08732/9201-11
Markt Pilsting	Herr Lichtenschläger 09953/9301-103
Markt Reisbach	Herr Hafeneder Tel. 08734/4927 Fax: 08734/49 50
Markt Simbach	Herr Maier 09954/9308-12 Herr Fischer/ Herr Weichbrodt 09954/9308 15
Markt Wallersdorf	Herr Greßmann 09933/9510-12
Gemeinde Loiching	Frau Zehentmeier 08731/3197-16
Gemeinde Marklkofen	Frau Goldbrunner 08732/9119-13 Herr Seideneder 08732/9119-12
Gemeinde Mengkofen (technische Fragen)	Herr Jobst 08733/9388-140
(verwaltungsrechtliche Fragen)	Herr Max Forster 08733/9388-110
Gemeinde Moosthenning	Herr Kintsch 08731/3900-14
Gemeinde Niederviehbach	Herr Segl 08702/94861-13
Verwaltungsgemeinschaft Mamming /Gottfrieding	Herr Meindl 09955/931-117

## Förderung von Eigenwohnungen

Der Freistaat Bayern fördert den Bau und den Erwerb von Wohnraum als Eigenwohnraum (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen) im Bayer. Wohnungsbauprogramm mit zinsgünstigen Baudarlehen. Haushalte mit Kindern können zusammen mit dem Darlehen einen Zuschuss erhalten.

### Was wird gefördert?

Neubau von Wohnraum, Erwerb von neu geschaffenen Wohnraum (Ersterwerb), Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb), Gebäudeänderung, Gebäudeerweiterung, Anpassung von Eigenwohnungen an die Belange schwer behinderter oder schwer kranker Menschen



**Kinderleicht ins eigene Heim**

Wohnraumförderung im Freistaat Bayern

Weitere Informationen über zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse finden Sie unter [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de) • [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)

Das Förderinstitut der BayernLB  BayernLabo

### Wer wird gefördert?

Ziel der Eigenwohnraumförderung ist die Bildung von Wohneigentum durch Haushalte, die ohne Unterstützung dazu nicht in der Lage sind. Dabei unterstützt die Förderung insbesondere Familien und Menschen mit Behinderung.

### Einkommensgrenze

Baudarlehen für den Bau oder Erwerb von Eigenwohnungen können Antragsteller erhalten, deren eigenes Jahreseinkommen und das aller zum Haushalt rechnenden Personen (Gesamteinkommen) die Einkommensgrenze des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes nicht übersteigt. Bei einer Familie mit drei Personen beträgt die Einkommensgrenze beispielsweise 36.500 Euro, bei einem Vier-Personen-Haushalt 44.000 Euro und bei einem Fünf-Personen-Haushalt 51.500 Euro. Bei der Einkommensberechnung werden bestimmte Beträge vom Einkommen abgezogen; das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen kann daher tatsächlich deutlich über den genannten Grenzen liegen. Das Jahresbruttoeinkommen etwa eines Ehepaares mit zwei Kindern (Alleinverdiener) darf bis zu 63.000 Euro betragen. Bei einigen Personenkreisen (z. B. schwer behinderten Menschen, junge Ehepaare, allein Erziehende) erhöhen sich die Einkommensgrenzen, und es können unter bestimmten Voraussetzungen auch noch Freibeträge vom Einkommen abgezogen werden.

### Wie wird gefördert?

Gefördert wird mit einem staatlichen Baudarlehen. Das Darlehen darf beim Bau und Ersterwerb höchstens 30 % und beim Zweiterwerb höchstens 35 % der förderfähigen Kosten betragen. Das Darlehen ist während der 15-jährigen Belegungsbindung des geförderten Objektes mit jährlich 0,50 % zu verzinsen. Anschließend wird der Zinssatz dem Kapitalmarktzins angepasst, soweit dadurch die Tragbarkeit der Belastung nicht gefährdet wird; ein Zinssatz von 7 % darf nicht überschritten werden. Haushalte mit Kindern erhalten einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1.500 Euro je Kind.

Wichtig ist, dass eine rückwirkende Förderung nicht möglich ist. Zuerst muss das Darlehen vom Landratsamt bewilligt sein, bevor mit dem Bau



begonnen oder der Kaufvertrag abgeschlossen werden kann. In dringenden Ausnahmefällen kann jedoch vom Landratsamt die Erlaubnis zum vorzeitigen Baubeginn bzw. zum vorzeitigen Abschluss des notariellen Kaufvertrages erteilt werden.

## Weitere Hilfen:

### Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm

Haushalte, die Wohneigentum bauen oder kaufen wollen und die genannten Einkommensgrenzen nicht überschreiten, können ein Darlehen mit einem auf die Dauer von zehn Jahren verbilligten Zinssatz erhalten. Das Darlehen beträgt 30 % der Gesamtkosten, höchstens aber 100.000 Euro. Das Darlehen kann allein oder zusammen mit dem staatlichen Baudarlehen beantragt werden.

### Anpassung von Wohnraum für schwer behinderte oder schwer kranke Menschen

Für bauliche Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum für schwer behinderte oder schwer

krank Menschen, die durch Art und Grad der Behinderung notwendig werden, können Behinderte ein leistungsfreies Baudarlehen (im Ergebnis ein Zuschuss) bis zu 10.000.- Euro erhalten.

Dazu zählen z. B. der Einbau behindertengerechter sanitärer und solcher baulicher Anlagen, die die Folgen einer Behinderung oder Erkrankung mildern (z. B. eine Rampe für einen Rollstuhlfahrer).

Nähere Auskünfte über die einschlägigen staatlichen Fördermöglichkeiten erhalten Sie beim Sachgebiet Wohnungswesen im Landratsamt.

## Ihre Ansprechpartnerin

Mariluisse Lederhofer  
Telefon: 08731/87-154  
Zi.Nr. 101

E-Mail:  
[wohnungswesen@landkreis-dingolfing-landau.de](mailto:wohnungswesen@landkreis-dingolfing-landau.de)

Führend in der A-Klasse.  
TÜV-geprüfte Hocheffizienz.  
Bis zu 90 % Einsparung.

Die neue Hocheffizienzpumpe Wilo-Stratos PICO.

\*In puncto Stromverbrauch ist die neue Wilo-Stratos PICO gemäß Standard-Messverfahren des Europumps Commitments effizienter als jede andere A-Klasse Pumpe. Mit bis zu 90 % Stromkosteneinsparung im Vergleich zu alten unregulierten Heizungspumpen ist sie damit eine Klasse für sich! Der TÜV SÜD hat entsprechend dem Standard-Messverfahren den durchschnittlichen Jahresstromverbrauch von nur 46,5 kWh für ein typisches Einfamilienhaus zertifiziert. Zertifikat abrufbar unter [www.wilo.de/rechtliches](http://www.wilo.de/rechtliches).





### Ein Denkmal – was ist das eigentlich?

Nicht jedes Objekt älteren Datums ist ein Baudenkmal. Es müssen vielmehr ganz bestimmte Kriterien für ein Denkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vorliegen. Hiernach sind Denkmäler von Menschen geschaffene Sachen aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Der Landkreis Dingolfing-Landau hat ca. 810 Baudenkmäler sowie 9 denkmalgeschützte Ensembles (z. B. Altstadt Dingolfing, Marktplatz Pilsting, Marktplatz Reisbach etc.) sowie rund 1740 Bodendenkmäler vorzuweisen.

### Die Denkmalliste – Zusammenfassung der bekannten Denkmäler

Die Verzeichnisse, in denen die bisher bekannten Baudenkmäler, Ensembles und Bodendenkmäler nachrichtlich eingetragen sind, heißen „Denkmallisten“. Sie liegen bei jeder Gemeinde, beim Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde sowie beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege

auf. Wer also wissen will, ob sein Gebäude in der Denkmalliste eingetragen ist, sollte sich an eine dieser Stellen wenden.

Die Denkmalliste wird laufend fortgeschrieben. Ob ein Gebäude ein Denkmal ist, wird vom Landesamt für Denkmalpflege auf Antrag geprüft. Baudenkmäler mit ihrer Ausstattung, Ensembles, Gartenanlagen und Bodendenkmäler besitzen allein schon deshalb Denkmaleigenschaft, wenn sie die erwähnten, gesetzlich festgelegten Kriterien erfüllen. Die Eintragung in die Denkmalliste hat nur deklaratorische, also klarstellende, Bedeutung.

### Was ist bei einem Baudenkmal zu beachten?

Für alle Veränderungen an Baudenkmälern gilt die Faustregel:

Alle Maßnahmen an Baudenkmälern, die nach der Bayerischen Bauordnung baugenehmigungspflichtig sind, bedürfen einer Baugenehmigung. Alle Maßnahmen an Denkmälern, die nicht baugenehmigungspflichtig sind, bedürfen einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz. In der Praxis bedeutet dies, dass grundsätzlich jede Veränderung an einem Baudenkmal genehmigungspflichtig bzw. erlaubnispflichtig ist. Ohne

Rücksprache mit den zuständigen Stellen dürfen deshalb keine Veränderungen an Baudenkmalern vorgenommen werden. Beim Landratsamt können Sie erfragen, was im einzelnen baugenehmigungs- bzw. erlaubnispflichtig ist. Eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz ist insbesondere erforderlich bei neuen Anstrichen innen und außen, bei Erneuerung der Installationen in historischen Räumen, bei der Reparatur oder Erneuerung von Mauerwerk, Dach, Türen, Fenstern, Treppen, Fußböden usw. sowie bei der Anbringung von Werbeanlagen an historischen Gebäuden. Erlaubnispflichtig ist in jedem Fall auch der Abbruch von denkmalgeschützten Gebäuden.

In das Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren bringt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege seine denkmalfachliche Beurteilung ein. In der Regel ist die Genehmigung eines Vorhabens mit Auflagen im Sinne der Denkmalpflege verbunden. Solche Auflagen können sich etwa auf die Erhaltung wertvoller Bauteile, auf die Art von Oberflächenbehandlungen, auf die Ausbildung neu hinzugefügter Bauteile in technischer und gestalterischer Hinsicht usw. beziehen.

Aber nicht nur bei Veränderungen an Baudenkmalern sind verschiedene Vorschriften zu beachten, auch die Umgebung eines Baudenkmales wurde vom Gesetzgeber geschützt, zumal jedes Baudenkmal in seine Umgebung hineinwirkt. So sind Bau- und Veränderungsmaßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern oder im Bereich von Ensembles, wie z. B. Stadt- und Marktplätzen, erlaubnispflichtig, sofern sich diese auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Baudenkmales oder Ensembles auswirken können.

Wer ein Baudenkmal instandsetzen will, sollte sich in jedem Fall rechtzeitig vor dem Beginn der Maßnahme mit den Denkmalschutzbehörden in Verbindung setzen. In einem solchen Beratungsgespräch können sowohl der sinnvolle Ablauf einer Instandsetzungsmaßnahme, als auch die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten besprochen werden. Ein solches Gespräch im Vorfeld hilft erfahrungsgemäß Zeit und Geld zu sparen. Sprechtag des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege finden in der Regel einmal im Monat beim Landratsamt – Untere Denkmalschutzbehörde statt. Die jeweiligen Termine werden auf Anfrage gerne mitgeteilt.

## Kontaktadressen:

Kreisarchäologie Dingolfing-Landau  
 Telefon: 08731/39 38 55  
 Telefax: 08731/39 38 59  
 E-Mail: [archaeologiedgf@t-online.de](mailto:archaeologiedgf@t-online.de)

Untere Denkmalschutzbehörde  
 Obere Stadt 13, 84130 Dingolfing  
 Telefon: 08731/87-2 37  
 Telefax: 08731/87-7 24  
 E-Mail: [poststelle@landkreis-dingolfing-landau.de](mailto:poststelle@landkreis-dingolfing-landau.de)

## Was ist bei einem Bodendenkmal zu beachten?

Nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz sind Bodendenkmäler die Hinterlassenschaften unserer Vorfahren, in Form von Bauten und Fundstücken. Sie haben sich im Boden erhalten, in wenigen Fällen sind sie auch noch über der Erde als Grabhügel, Erdwälle und Gräben zu sehen. In der Regel stammen sie aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit. Sie sind die einzigen Quellen – „ungeschriebene Urkunden“ – für den längsten Abschnitt der Menschheitsgeschichte. Bodendenkmäler stehen daher unter dem Schutz des Gesetzes. So ist ihre Zerstörung und Beseitigung verboten.

In Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist der Umgang mit Bodendenkmälern bei Bauarbeiten festgelegt. Danach braucht eine Erlaubnis, wer Erdarbeiten aller Art auf einem Grundstück vornehmen will, von dem man weiß oder annehmen muss, dass dort archäologische Objekte im Boden vorhanden sind. Dieses Wissen über Bodendenkmäler wird in der Regel durch eine Auflage im Baugenehmigungsbescheid mitgeteilt. In diesem Fall ist eine Überwachung des Humusabtrags durch Fachpersonal vor dem Aushub der Baugrube oder ähnlichen Arbeiten notwendig.

Sollten dabei archäologische Funde endgültig festgestellt werden, wird eine Ausgrabung notwendig, die natürlich etwas Zeit kostet. In jedem Fall ist der möglichst frühzeitige Kontakt mit der Archäologie von Vorteil. Werden bei Bauarbeiten überraschend Bodendenkmäler gefunden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt, der Landkreis-Archäologie oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind maxi-

mal bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu belassen. Maßnahmen zur sachgerechten Bergung (Freilegung, Ausgrabung) sind zu dulden.

Um die Anwendung der Bestimmungen in der Praxis fachgerecht und zügig abwickeln zu können, verfügt der Landkreis Dingolfing-Landau über einen eigenen Archäologen mit einer kleinen Grabungsmannschaft. Verzögerungen und Belastungen werden dadurch so gering wie möglich gehalten. Von großem Vorteil ist dabei immer eine frühzeitige Information über den tatsächlich geplanten Baubeginn.

Für Fundgegenstände besteht Meldepflicht, aber keine Pflicht zur dauerhaften Ablieferung. Sie müssen lediglich zur Registrierung und wissenschaftlichen Bearbeitung befristet der Landkreis-Archäologie oder dem Landesamt für Denkmalpflege vorgelegt werden. Die Eigentumsverhältnisse an Fundstücken sind nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch klar geregelt: 50 Prozent stehen dem Grundstücksbesitzer zu, auf dessen Grund der Fund entdeckt wurde, 50 Prozent dem Finder.

#### **Ansprechpartner:**

Helmut Höbler, Untere Denkmalschutzbehörde  
 Telefon: 08731/87-237, Telefax: 08731/87-724,  
 E-Mail: [helmut.hoebler@landkreis-dingolfing-landau.de](mailto:helmut.hoebler@landkreis-dingolfing-landau.de)  
 Dr. Ludwig Kreiner,  
 Kreisarchäologie Dingolfing-Landau  
 Telefon: 08731/393855, Telefax: 08731/393859  
 E-Mail: [archaeologiedgf@t-online.de](mailto:archaeologiedgf@t-online.de)

#### **Zuschüsse und steuerliche Vorteile**

Da die Pflege der Denkmäler im öffentlichen Interesse liegt, fördert der Staat die Projekte mit einer breiten Palette an Hilfen. Die Höhe der Zuwendungen richtet sich dabei nach dem denkmalpflegerischen Mehraufwand, nach der Bedeutung des Denkmals, nach dem Grad seiner Gefährdung, nach der Finanzkraft des Eigentümers und nicht zuletzt nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln der Zuwendungsgeber. Von Seiten der öffentlichen Hand werden u.a. folgende Finanzierungshilfen angeboten:

#### **Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst**

Zuschüsse und Darlehen aus dem Entschädigungsfonds für die Instandsetzung besonders bedeutender Baudenkmäler mit für den Eigentümer unzumutbar hohen Aufwendungen.

#### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Zuschüsse zum denkmalpflegerischen Mehraufwand im Zusammenhang mit der Erhaltung und Sicherung von Baudenkmälern.

#### **Bezirk Niederbayern**

Zuschüsse zum denkmalpflegerischen Mehraufwand für die Restaurierung und Erhaltung von Baudenkmälern (mit Ausnahme von Pfarrkirchen).

#### **Landkreis Dingolfing-Landau**

Zuschüsse zum denkmalpflegerischen Mehraufwand bei der Sanierung von Filialkirchen. Im Einzelfall kann auch eine Förderung durch die jeweilige **Gemeinde** in Frage kommen. Anfragen sind unmittelbar dorthin zu richten.

#### **Bitte beachten Sie!**

Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung. Für Maßnahmen, die bereits vor Antragstellung begonnen wurden, scheidet eine Förderung aus haushaltsrechtlichen Gründen grundsätzlich aus.

Neben den finanziellen Förderungen gibt es zur Instandsetzung denkmalgeschützter Gebäude eine Reihe von Steuervergünstigungen, insbesondere im Bereich der Einkommensteuer.

Nähere Auskünfte hierüber erteilt das

**Bayer. Landesamt für Denkmalpflege,**  
 Postfach 10 02 03,  
 80076 München  
 (Tel. 089/2114-0),

das auf Antrag auch die entsprechenden Steuerbescheinigungen ausstellt.

## Vorüberlegungen und Planung

Jeder Garten will mit Überlegung geplant und angelegt sein. Garten bedeutet Erholung, Freude an der Natur, bunte Blumen, Obst tragende Bäume und Sträucher, sicheren Spielplatz für Kinder, Lebensraum für Ruhe und Geselligkeit! Der Garten ist ein Stück Natur, das Sie zu Ihrem Nutzen und Ihrer Freude gestalten können. Je naturnaher Sie Ihren Garten anlegen, um so zahlreicheren Pflanzen und Tieren bietet er Lebensraum – und um so leichter ist er zu pflegen!

Es lohnt sich, bereits bei der Planung eines Wohnhausneubaues seine Ansprüche an die künftige Nutzung des Freiraumes um das Haus genau zu überdenken.

Das verfügbare Grundstück bestimmt den Garten durch seine Größe, Hangneigung, Besonnung, den natürlichen Bewuchs und den vorhandenen Boden. Großzügige, ländliche Hausgärten bieten andere Voraussetzungen für die Gartengestaltung als Siedlungsgärten, wo mit dem Platz sparsam umgegangen werden muss. Verantwortungsbewusst angelegte Gärten erfüllen viele Wünsche ihrer Besitzer und darüber hinaus verbessern sie den Naturhaushalt im Ortsbereich.

Die Gliederung des Gartens beginnt schon beim Bauplan für das Wohnhaus. Die Lage des Hauses und der Nebengebäude ist dabei wesentlich. Dies ist oft durch die Baulinie festgelegt. Vorteilhaft ist es, wenn Sie Ihr Haus nach Süden ausrichten können. So bietet sich im Süden viel Freiraum für einen sonnendurchfluteten Wohngarten. Gartengestaltung und vor allem die Geländeausformung ist in Hanglagen problematisch und teuer. Ein ebenes Grundstück ist übersichtlich und gut zu bearbeiten. Durch sanfte Hügel oder Sitzmulden kann man hier neue interessante Bereiche schaffen.

## Gesetzliche Vorschriften

Im Bebauungs- oder Grünordnungsplan sind häufig grünordnerische Festsetzungen zu finden. Diese bilden einen verbindlichen Rahmen, um unerwünschten negativen Gestaltungstendenzen wie einer übermäßigen Verwendung von Nadelgehölzen oder fremdländisch wirkenden Pflanzen entgegenzuwirken.

Abstandsvorschriften gibt es nur für Bäume, Sträucher und Hecken, nicht für einjährige Pflanzen. Das Nachbarrecht ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und im Bayerischen Ausführungsgesetz zu beachten. Der erforderliche Grenzabstand richtet sich nach der Höhe des Gewächses. Gehölze sowie Schnitthecken dürfen bei einem vorgeschriebenen Mindestabstand von 50 cm zur Grenze eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Wird die Pflanzung höher als 2 m, muss ein Grenzabstand von mindestens 2 m eingehalten werden.

## Elemente des Gartens

### Wege und Zufahrten

Grundsätzlich gilt: „Nur soviel Fläche wie unbedingt nötig befestigen, so wenig wie möglich ganz versiegeln“. Keinesfalls sollte der Platz vor dem Haus und die Einfahrt zur Garage zu einer sterilen, versiegelten Fläche werden. Im Bebauungsplan kann die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen vorgeschrieben sein. Dies ist ökologisch sinnvoll und spart Kosten bei der Kanalisation.

### Sitzplatz

Der Hauptsitzplatz liegt meist direkt am Gebäude. Geschützt vor Wind, Lärm und unerwünschtem Einblick hält man sich gerne dort auf. Ein gutes Maß für die benutzbare Fläche sind 3 m x 4 m. Eine Überdachung ermöglicht uns den Aufenthalt im Freien auch noch während eines Regenschauers. Eine Pergola bietet Platz zur Berankung von blühenden Kletterpflanzen. Diese spenden an heißen Sommertagen ebenso Schatten wie ein gepflanzter Baum.



Wohnhaus, Fassadenbegrünung und Garten, Griesbach



Pfarrzentrum in Frontenhausen, Architekt: Friedrich Herr

## Wasseranlagen

Wasser belebt und zwar in jeder Hinsicht. Ob wir nun einen sprudelnden Brunnen, eine Vogeltränke an der Terrasse oder einen Gartenteich anlegen, das richtet sich ganz nach den persönlichen Wünschen. Selbstverständlich verwenden wir das kostenlose Regenwasser. In einer Zisterne oder in einem Becken gespeichert, dient es der Gartenbewässerung. Auch der Gartenteich kann vom Dachwasser gespeist werden. Wo immer Beete zu gießen sind, darf ein Wasserbecken nicht weit entfernt sein.

## Kinder im Garten

Kleine Kinder brauchen Platz und Möglichkeiten zum Spielen. Neben einer Rasenfläche, einer Schaukel und einem Sandkasten sollten auch versteckte Ecken zu ungestörtem Spiel einladen. Ein abwechslungsreich gestalteter und durch

Bäume und Sträucher aufgegliederter, naturnaher Garten bietet dazu die besten Möglichkeiten. Schön ist es, wenn Kinder ein eigenes Gartenbeet pflegen und stolz die eigenen Erdbeeren und Radieschen ernten können.

## Gartenausstattung

Wer mit Holz heizt, benötigt einen Lagerplatz für Brennholz. Überdacht muss er sein, denn das Holz soll trocken bleiben.

Vielen bereitet die Frage nach der Unterbringung der Abfalltonnen Kopfzerbrechen. Gut erreichbar sollen sie sein, aber am besten nicht sichtbar. Die verschiedenen Behälter sind wohl am besten in einer Garage oder einem Nebengebäude unterzubringen.

Der Kompostplatz liegt meist in einer entfernten Gartenecke. Wenn möglich, ist er dem Küchengarten zugeordnet. Selbst zu kompostieren ist ökologisch sinnvoll, Kompost ist wertvoller Dünger und ein unentbehrliches Bodenverbesserungsmittel.

## Bepflanzung

Die Pflanze ist das wichtigste Gestaltungsmittel im Garten. Ihre Auswahl ist gründlich zu planen. Gehölze schaffen im Garten Geborgenheit. Hecken rahmen den Garten ein und bilden seine Wände. Bäume sind als schattenspendendes Dach und zur Raumbildung unentbehrlich.

## Hausbaum

An markanter Stelle, dort wo er sich ausbreiten darf, ist der Platz für den Hausbaum. Ein Laubbaum muss es sein, der uns die Jahreszeiten deutlich macht. Je nach Standort und Umgebung eignen sich heimische Laubbäume, wie Winterlinde, Spitz- und Bergahorn, Esche, Eiche, Eberesche und hochstämmige Obstgehölze.

BAUMSCHULE/GARTENGESTALTUNG/PFLEGE

# IROUSCHKE

Siedlerweg 8 · 84177 Gottfriedingerschwaige  
Tel. 0 87 31/37 28 98 · [www.iruschke.com](http://www.iruschke.com)



Gartengestaltung  
**Ingo Sauer**  
Garten- und Landschaftsbau

Tundinger Str. 11 · 84152 Mengkofen  
Tel. 0 87 33 / 84 40 · Fax 0 87 33 / 93 01 21

# Planung, Anlage und Gestaltung des Gartens

8

## Sträucher

Sträucher gliedern den Garten und schaffen Räume. Durch Blüte, Frucht und Herbstfärbung bringen sie Farbe und Abwechslung in den Garten. Damit sie sich aber frei entfalten können, ist ein angemessener Pflanzabstand wichtig. Je nach Wüchsigkeit der Pflanze, sollte man mindestens 1,5 m Abstand belassen. Als freiwachsende Blütensträucher sind zu empfehlen: Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, Wild- und Strauchrosen, Salweide und Schneeball.

Wo der Platz für eine freiwachsende Hecke nicht ausreicht, eine dichte Umgrenzung aber erwünscht ist, stellt eine geschnittene Hecke eine gute Lösung dar. Zu empfehlen sind hier: Hainbuche, Liguster, Kornelkirsche und Alpenjohannisbeere.

## Beet- und Wildstauden

Stauden sind ausdauernde Blütenpflanzen, die sich jährlich aus dem überwinterten Wurzel-

stock regenerieren. Sie sind eine besondere Zierde des Gartens. Beetstauden und Sommerblumen bedürfen zwar intensiver Pflege, vermitteln aber durch ihre Blütenpracht und ihren Farbenreichtum einen freundlichen und einladenden Eindruck. Unverzichtbar sind z. B. Frühlingszwiebelblumen, Margerite, Pfingstrose, Phlox und Herbstastern.

Werden Wildstauden richtig gepflanzt, so können Flächen unter Bäumen und Sträuchern mit relativ wenig Pflegeaufwand gestaltet werden.

## Rasen-/Blumenwiese

Die Größe der Rasenfläche und die Pflege richtet sich weitgehend nach den Bedürfnissen der Bewohner. Für die Kinder sollte zumindest ein Teil der Rasenfläche regelmäßig gemäht werden. Wird eine artenreiche Blumenwiese gewünscht, darf nicht gedüngt werden. In einer pflegeleichteren Gartengestaltung werden Rasenflächen durch Kleingehölze und Wildstauden ersetzt. Dies bereichert den Garten und ist ökologisch sinnvoll.

# arcadia

Die Welt der filigranen Begrünungssysteme



*arcadia*®-Produkte aus feuerverzinktem Stahl für die filigrane, dauerhafte und optisch ansprechende Gestaltung Ihres Gartens.

<p><b>PERGONE®</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 23 cm breit</li> <li>• Höhen von 60 cm – 240 cm</li> <li>• Maschenweite 5 / 20 cm</li> <li>• feuerverzinkt</li> <li>• statisch geprüft</li> </ul>	<p><b>Pergonenzaun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 13 cm schmal</li> <li>• Höhen von 60 cm – 120 cm</li> <li>• Maschenweite 2.5 / 20 cm</li> <li>• feuerverzinkt</li> <li>• statisch geprüft</li> </ul>
---	--

Durch das montagefreundliche Baukastensystem mit sechs Kombinationsmöglichkeiten (beispielsweise mit Holz), bis zu vier Befestigungsmöglichkeiten, zentimetergenauer Anpassbarkeit und vielen Befüllungsmaterialien sind Ihrer Kreativität und auch späteren Wünschen keine Grenzen gesetzt. Hochbeete, Obelisken, Sichtschutz, Rosenbögen, Pergonen-Wandverkleidungen, Wandbegrünungselemente, Terrassenüberdachungen, Lauben oder Laubgänge runden unser Angebot ab.

<p><b>Showroom</b></p> <p>MO - DO 08<sup>00</sup> Uhr - 12<sup>00</sup> Uhr und FR 08<sup>00</sup> Uhr - 12<sup>00</sup> Uhr und</p>	<p>Friedhofstrasse 3, 94436 Simbach</p> <p>13<sup>00</sup> Uhr – 17<sup>00</sup> Uhr 13<sup>00</sup> Uhr – 14<sup>00</sup> Uhr</p>
--	--

*Hinweis: Die Bilder und Grafiken dienen lediglich als Beispiele. Bepflanzungen, Hölzelemente, Befüllungen, Terrassenbespannungen etc. sind nicht im Lieferumfang enthalten. Unsere Montageanleitungen sind zu beachten.*



**3ks**  
profile gmbh



**arcadia**®

Asangstraße 16  
D-94436 Simbach

Telefon +49 9954 70017-70  
Telefax +49 9954 70017-88

eMail info@3ks-arcadia.de  
Internet www.3ks-arcadia.de



*Wohnhaus, Zufahrt und Garten, Griesbach*

## Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen beleben Häuser, sie umschlingen Pergolen, Zäune und Sichtschutzwände. Durch Kletterpflanzen können gestalterische Mängel verdeckt und ein Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes geleistet werden. Die Hauswand wird durch das Blätterdach vor Schlagregen und Temperaturschwankungen geschützt. Ein geschlossener, immergrüner Bewuchs wirkt wärmedämmend durch ein isolierendes Luftpolster, das sich zwischen Blättern und Wand ausbildet. Außerdem wird auskühlender Wind gebremst. Dies alles hilft Heizungsenergie einzusparen.

Kletterhilfen sollten solide sein und wenig Pflegeaufwand erfordern. Efeu, Kletterhortensie und Wilder Wein haben Haftorgane, mit deren Hilfe sie sich festhalten. Blauregen, Weinreben, Kletterrosen und nicht zuletzt Spalierobst verleihen Gebäuden eine besondere Note.

## Obst und Gemüse

Gemüse, Obstbäume und Beerensträucher gedeihen am Besten in voller Sonne und beanspruchen deshalb die sonnigsten Plätze im Garten. Blühende und fruchtende Obstgehölze übertref-

fen mit ihrem Schmuckwert manches Ziergehölz und bieten darüber hinaus noch eine gesunde Ernte. Beerensträucher sind leicht zu pflegen, bieten Abwechslung und Gaumenfreude und dürfen deshalb in keinem Garten fehlen.

## Umweltbewusste Pflege

Erfolgreich gärtnern kann man nur, wenn im Einklang mit der Natur und nicht gegen sie gewirtschaftet wird. Es gilt Gesetzmäßigkeiten der Natur zu erkennen, sie einzuhalten, und in einer ganzheitlichen Betrachtungsweise die Zusammenhänge in der Natur zu verstehen. Umweltbewusstes Gärtnern ist darauf ausgerichtet, Boden, Wasser und Natur zu schützen sowie die Fruchtbarkeit des Bodens zu erhalten oder zu verbessern.

Darüber hinaus gilt es, die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensgemeinschaften zu fördern.

Den Garten als Lebensraum zu gestalten, ist weniger eine Frage des Geldes, dafür um so mehr eine der Phantasie. Ein Garten wächst langsam und ist oft erst nach Jahren das, was er werden soll – ein Stück selbstgestaltetes Paradies.

Gärten verändern sich, die schützende, pflegende Hand des Gartenbesitzers ist zur richtigen Zeit immer wieder gefragt. Ohne viel Chemie und Technik fördern sie eine „nachhaltige Entwicklung“ auf Ihrem Grundstück. Dies heißt nichts anderes als mit Herz und Verstand zu gärtnern.

Sollten Sie weitere Fragen haben, oder Informationsmaterial für den Bereich Garten wünschen, wenden Sie sich bitte an die Vereine für Gartenbau und Landespflege oder an die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landschaftspflege am Landratsamt Dingolfing-Landau, Herrn Michael Weidner, Zimmer 310, Tel. 08731/8 73 10.



# Den Bau begleiten lassen

## Baubegleitende Qualitätskontrolle

**Ein schiefer Boden, Türen die nicht aufgehen, Putz, der von der Decke fällt und Schimmel: Die Vielfalt moderner Bautechniken und Baustoffe, Zeit- und Kostendruck erfordern bei der Planung und Ausführung eine immer intensivere Konzentration auf Mängelwahrscheinlichkeiten.**

Das Baugeschehen hat sich in den letzten 20 Jahren nachhaltig verändert. Die klassische Abwicklung von Bauvorhaben durch Ingenieure, Architekten und Sonderfachleute ist in der breiten Form nicht mehr gegeben.

Fertighäuser, Schlüsselfertiges Bauen, Bauen auf Vorrat sind heute Gang und Gebe. Das Baugeschehen liegt heute immer mehr in den Händen von Großunternehmen, Bauträger- und Immobiliengesellschaften, Fertighauslieferanten – der Baumarkt befindet sich zunehmend in den Händen von Kaufleuten und Juristen.

SACHVERSTÄNDIGE des Sachgebiets Schäden an Gebäuden im LVS Bayern Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER reagieren auf diese neue Situation und bieten einen Service an, genannt **Baubegleitende Qualitätskontrolle**.

Durch die Baukontrolle und gezielte Konfliktlösung bei strittigen Bauleistungen können Mängelbeseitigungskosten und Kosten für langwährende Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.

Die häufigsten Schäden beim Bauen, die erhebliche Folgekosten verursachen, treten auf im Bereich der Planung (ca. 30 %), Bauausführung (ca. 25 %), Voruntersuchung (ca. 15 %) und Kommu-

nikation (kein technischer „Mittler“: 10 %). Bei Industriebetrieben ist eine Reklamationsrate von 1 % Anlass für Sofortmaßnahmen. Wir haben es bei der Bauproduktion in Deutschland mit einer Schadensrate von rund 15 % zu tun.

Öffentlich bestellte und vereidigte SACHVERSTÄNDIGE sind durch ihre alltägliche Arbeit als Gerichtsgutachter besonders geeignet für die Baukontrolle und zur Schlichtung (z. B. Schiedsgutachten) in technisch verursachten Streitfällen.

Die **Baubegleitende Qualitätskontrolle** richtet sich an alle möglichen Bauherren: Private Bauherren, Banken, Versicherungen, Bausparkassen, Städte, Gemeinden, Behörden, Handel, Industrie, Bauträger, Investoren und Baugesellschaften.

Die **Baubegleitende Qualitätskontrolle** steht beratend bei der Planung zur Seite und überwacht, individuell bezogen auf das jeweilige Objekt, die Ausführung.

Es kommt allerdings darauf an, sie rechtzeitig mit einzubeziehen, denn nach dem Zeitpunkt der Bauabnahme kehrt sich die Beweislast um.

Das bedeutet, dass nach der Bauabnahme der Bauherr die Mängel durch den Ausführenden erst beweisen muss.

Erreicht werden soll Nachhaltigkeit beim Neubau, beim Umbau und der Sanierung von Gebäuden. Dadurch gewährleistet die Baukontrolle eine Erhaltung des Wertes.

LVS Bayern  
Vorstand



**Hans R. Czapka**  
Architekt Dipl.-Ing. (FH)

Von der IHK für Niederbayern öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Am Anger 42 | 84130 Dingolfing  
T: 08731 / 37 22 30 | F: 08731 / 37 22 31  
Mail: [info@czapka.de](mailto:info@czapka.de) | Home: [www.czapka.de](http://www.czapka.de)

**BAUKONTROLLE | ABNAHME | SCHADENSGUTACHTEN**





### Energiesparen und Geldbeutel schonen – der Energieberater weiß wie

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten, ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständnis, dass ein umweltbewusstes Verhalten in punkto Heizen und Stromverbrauch notwendig ist, hat in unserer Gesellschaft einen festen Platz eingenommen. Nur die Umsetzung liegt noch in den Anfängen – obwohl gerade jetzt ausreichend technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen: effiziente Fenster, hochwärmedämmende Außenbauteile sowie modernisierte Abluftanlagen sind nur eine kleine Auswahl der bestehenden Angebote. Je mehr Energie Sie durch solche Maßnahmen einsparen, um so mehr schonen Sie die Umwelt – und das zahlt sich aus: Die Investition in energieeffiziente Bauteile lohnt sich. Denn Ihre Betriebskosten werden sich beachtlich verringern und die Anschaffungskosten sind schnell ausgeglichen. Planen Sie die-

ses bauliche Vorhaben gewissenhaft und vorausschauend, denn nur durch die richtige Kombination verschiedener Faktoren ergibt sich der gewünschte Effekt.

### Die Energieeinsparverordnung

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2002 und 2007 wurden erstmals Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in Kilowatt pro Quadratmeter und Jahr, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird. Diese Größe stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes inklusive Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen.

Nachdem mit der EnEV 2007 im Wesentlichen Regelungen für Energieausweise für Bestandsgebäude eingeführt worden sind, wird nun mit der EnEV 2009 das Anforderungsniveau an Neubau und Bestände in einem ersten Schritt verschärft. Das Ziel ist es, den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um

**A. WESSELATH**  
ENERGIEBERATER (HWK)  
Gebäudeenergieberater im Malerhandwerk  
Meister im Maler- und Lackierere Handwerk

Adolf Wesselath  
Haarstr. 76  
84152 Mengkofen  
wesselath@t-online.de  
Fax: 08733/930184  
Tel.: 08733/93337

Vor-Ort-Beratung  
Förderberatung (KfW)  
Energieausweise nach EnEV  
Modernisierungsvorschläge

Eingetragen bei der dena (Deutsche Energie-Agentur)

**Seppi's**  
Elektrohandel

Josef Hertreiter jun.  
Elektroservice  
Franz-Ehrenthaler-Str. 2  
84160 Frontenhausen

Beratung  
Service + Verkauf  
Tel. 08732 / 22 97  
Mobil 0160 / 44 12 440

INGENIEURBÜRO FÜR HAUSTECHNIK

**BERNHARD MURR**  
DIPLOMINGENIEUR (FH), VDI, BYIK BAU  
RAT+ PLAN – HLS  
ENERGIEBERATUNG

Radlkofener Str. 6, Hüttenkofen, 84152 Mengkofen  
Fon: 0 94 27 / 90 22 -22, Fax: -33, bernhard.murr@t-online.de

ENERGIEAUSWEISE – KfW-PROGRAMME

rund 30 Prozent zu senken. Damit soll die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland einhergehen.

## Energiebedarfsausweis ist Pflicht

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Die Energiepass-Pflicht regelt, dass bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Zertifikat über den Energiebedarf vorgelegt werden muss. So sollen Verbraucher objektiv informiert werden. Außerdem ermöglicht der Energiepass den Vergleich des Energiebedarfs verschiedener Objekte und wird so zum maßgeblichen Entscheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl. Der Energiepass gilt für das gesamte Gebäude und ist für zehn Jahre gültig. Kernstück des Energiepasses ist der Energiekennwert, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird. Nach ihm werden die Gebäude eingeordnet.

## „Energiesparberatung vor Ort“

Das Programm „Energiesparberatung vor Ort“ wurde vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie gestartet, um so die wirksame Sanierung von Wohnbauwerken zu fördern. Der Energieberater beginnt mit einer Bestandsaufnahme. Schriftlich fasst er hier die Resultate zusammen und gibt dabei Empfehlungen für

potenzielle Energiesparmaßnahmen. Gleichzeitig analysiert er den Einsatz von erneuerbaren Energien. Diese Informationen dienen der optimalen Berechnung der energieeffizienten Richtlinien. Die jeweiligen Maßnahmen werden im Bericht des Energieberaters erläutert. Dieser ist für eine qualitativ hohe und zielorientierte Entscheidung der Modernisierung hilfreich. Und worauf konzentriert sich ein Energieberater genau? Er analysiert die Anlagentechnik, wie Heizung oder Lüftung, und erstellt unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit einen individuellen Energieplan. Damit gibt er Auskunft über den derzeitigen Energieverbrauch im Haushalt und über mögliche Einsparpotentiale.

Die Kosten für eine Energieberatung sind von der Beratungstiefe und dem Umfang abhängig. Geeignete Energieberater finden Sie bei der Deutschen Energieagentur. Aber auch unabhängige Ansprechpartner im jeweiligen Landkreis können bei der Suche nach einem fähigen Berater helfen.



**Elektro Schneider**

- Elektroinstallationen
- Photovoltaik
- Haushaltsgeräte
- Elektroheizungen
- Zentralstaubsauger

Landau · Tel. 0 99 51/60 24 34 · [www.haustechnik-schneider.com](http://www.haustechnik-schneider.com)

## Elektro Wislperger

Meisterbetrieb im Elektrohandwerk

- Installationen
- Reparaturen
- Photovoltaikanlagen
- Netzwerkinstallationen
- EIB-Technik

Pramwinkl 5  
84152 Mengkofen  
Tel. 08774/1656  
Fax 08774/1659  
Mobil: 0171/7775780  
[info@elektro-wislperger.de](mailto:info@elektro-wislperger.de)



Und wie stehts um Ihr Zuhause?

umweltmanagement **FITZ**  
Energie und Umweltberatung

auch geförderte Energieeffizienzberatung für Unternehmen!

**NUTZEN SIE DIE VORTEILE**  
einer geförderten Vor-Ort-Energieberatung **bis zu 50% FÖRDERUNG!**

- » Energiebericht über Ihr Haus
- » Vorschlag von Modernisierungsmöglichkeiten
- » Schwachstellenermittlung
- » Amortisationsrechnung
- » Nennung der optimalen Fördermaßnahmen
- » Antragstellung für Fördermittel
- » Erstellung des Energieausweises nach EnEV 2009
- » Thermografieaufnahmen
- » Passivhausberechnung nach PHPP

Investieren Sie gezielt in moderne Heizungstechnik und/oder Dämmmaßnahmen zur effektiven Energieeinsparung!

**Umweltmanagement FITZ – Energie und Umweltberatung**  
Dipl. Ing. (FH) Norbert Fitz

Energieberater (IHK, BAFA) für Wohn- und Nichtwohngebäude, Neubau und Sanierung BAFA-Beraternummer: 148053	Isarmoosweg 49, 84130 Dingolfing Tel.: 08731/32 54 87 - 2 <a href="mailto:info@umweltmanagement-fitz.de">info@umweltmanagement-fitz.de</a> <a href="http://www.umweltmanagement-fitz.de">www.umweltmanagement-fitz.de</a>
---	--



Das **WDVS** von quick-mix macht jede Fassade zum Gewinn!



**quick-mix** 

[www.lobatherm.de](http://www.lobatherm.de)

quick-mix Manching/Ingolstadt  
GmbH & Co. KG · Werk Rosenau  
Werkstr. 9 · 94437 Mamming

Kundenservice:  
Tel.: 0 96 46/801-22 · Fax 08 00/8 88 11 10  
Außendienstberatung: Tel. 01 71/2 21 64 94

## Kreative Fassadengestaltung mit LOBATHERM Wärmedämm-Verbundsystemen von quick-mix – Die effiziente Visitenkarte des Hauses

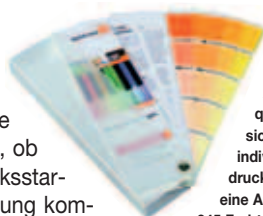
Als Visitenkarte des Hauses wird das Gesicht des Gebäudes wesentlich durch die Gestaltung der Fassade geprägt. Hier spiegelt sich eindrucksvoll der persönliche Stil des Bewohners wider. Außerdem lassen sich mit den seit Jahrzehnten bewährten LOBATHERM Wärmedämm-Verbundsystemen von quick-mix hohe Heizkosteneinsparungen realisieren und das Gebäude vor äußeren Einflüssen, z.B. der Witterung, schützen. Eine Investition die sich in jedem Fall auszahlt!



Mineralische sowie pastöse Putze und Farben von quick-mix ermöglichen eine kreative Fassadengestaltung von LOBATHERM WDV-Systemen.

Je nach Körnung oder Verarbeitungsweise des Oberputzes besteht die Möglichkeit, besondere Akzente zu setzen. Ob rustikal, mediterran oder zeitlos modern. Der persönliche Geschmack entscheidet. Ehemals eintönige Wandflächen können so individuell nach den persönlichen Vorstellungen gestaltet werden.

Mit insgesamt 345 trendstarken Farbtönen aus der neuen Farb-Kollektion „Musik für die Augen“ lässt die breite Farbpalette keine Wünsche offen. Ganz gleich, ob dezente Pastelltöne oder ausdrucksstarke, kräftige Farbtöne zur Umsetzung kommen: Die LOBATHERM Wärmedämm-Verbundsystem bieten in Verbindung mit den quick-mix Farb- und Oberputzsystemen vielfältige Kombinations- und Gestaltungsmöglichkeiten.



Mit der Farb-Kollektion „Musik für die Augen“ von quick-mix lassen sich Fassaden individuell und ausdrucksstark durch eine Auswahl von 345 Farbtönen gestalten.

Durch Farbberatung und Farbdesign kann der Bauherr vor Ausführung der Arbeiten einen Eindruck vom zukünftigen Erscheinungsbild des neu gestalteten Gebäudes erhalten. Anhand der Berechnung der Heizkostensparnis durch das Anbringen eines WDVS erfährt der Bauherr zudem, wann sich die Investitionskosten der Modernisierungsmaßnahme amortisieren.



WDVS-Referenz



Neben weiß und dezenten Pastelltönen kommen auch kräftige Farbtöne bei der Fassadengestaltung zum Einsatz.

Letztlich wird mit jedem nicht verbrauchtem Kubikmeter Erdgas oder Liter Heizöl das Treibhausgas CO<sub>2</sub> eingespart und so durch die Verhinderung des Treibhauseffekts die Umwelt geschont. Bei einem Einsparpotential von bis zu 70 % der Heizkosten eines Gebäudes mit WDVS gegenüber eines Gebäudes ohne WDVS wird nicht nur massiv der Geldbeutel geschont, sondern auch die Umwelt.

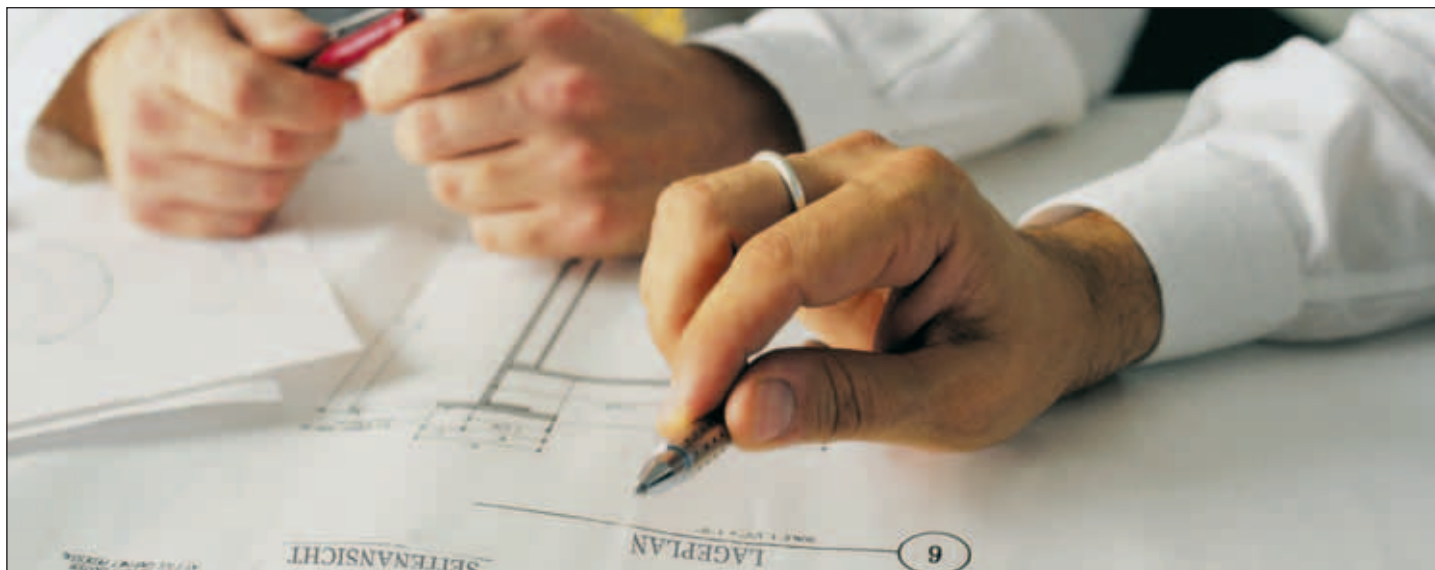
### Weitere Informationen:

quick-mix Gruppe GmbH & Co. KG  
Mühlenschweg 6, 49090 Osnabrück  
Tel.: 0541/ 601-01, Fax: 0541/ 601-851  
[www.quick-mix.de](http://www.quick-mix.de), E-Mail: [info@quick-mix.de](mailto:info@quick-mix.de)



Die umfangreiche LOBATHERM Systembrochure gibt einen informativen Überblick über die zahlreichen Möglichkeiten zur effizienten Fassadengestaltung.

# Energieberatung



## Energieberatung vor der Gebäudesanierung – eine gewinnbringende Investition!

Bevor ein Gebäude energetisch saniert wird, sollte eine Energieberatung durchgeführt werden. Jedes Gebäude hat seine Eigenarten und auch das Nutzerverhalten hat entscheidenden Einfluss auf den Energieverbrauch. Vergleiche mit ähnlichen Gebäuden sind deshalb meistens unbrauchbar.

Folgende Punkte werden bei der Energieberatung abgearbeitet:

- Erfassung und Bewertung des energetischen Zustands der Gebäudesubstanz und Bewertung des technischen Standards der Heizungsanlage
- Erstellung ggf. mehrerer Sanierungsmöglichkeiten
- Darlegung und Erläuterung der Sanierungsmöglichkeiten

- Einsatz regenerativer Energien (Solarthermie und Bioenergie)
- Einhaltung der Rechtsverpflichtungen (EnEV und EEWärmeG)
- Hinweise über Direktförderungen und zinsgünstige Darlehen
- Erstellen des notwendigen Energieausweises nach EnEV und für Förderprogramme
- Hilfe bei der Angebotsauswahl (optional)
- Baubegleitung und Bauüberwachung (optional)

Der Energieberater hilft Ihnen bei der Planung und Durchführung der Maßnahme und kann Ihnen auch aufzeigen, wie die effektivsten Sanierungsmaßnahmen angegangen werden sollen. Mit seiner Unterstützung können auch Baufehler vermieden werden, wie z. B. das Auftreten von Schimmelpilzen. Sprechen Sie deshalb vor der Sanierung mit einem Energieberater.

H. Wazula

## Der Kaminkehrer

Ihr kompetenter Service-Partner in Sachen Feuerungsanlage, Energieberatung, Energieausweise und Umweltschutz im Gebäude.

**Herbert Wazula**  
Eisvogelweg 8  
84130 Dingolfing  
Telefon: 08731 2291  
Fax: 08731 2292  
E-Mail: [wazula@t-online.de](mailto:wazula@t-online.de)

**Markus Muckenschnabl**  
Johannesweg 11  
94315 Straubing  
Telefon: 09421 787666  
Fax: 09421 7449733  
E-Mail: [markus.muck@web.de](mailto:markus.muck@web.de)

**Josef Asbeck**  
Nachtigallstraße 17  
84130 Dingolfing  
Telefon: 08731 60324  
Fax: 08731 60325  
E-Mail: [jasbeck@t-online.de](mailto:jasbeck@t-online.de)

**Jürgen Piller**  
Reichstorf 39  
94428 Eichendorf  
Telefon: 09952 90123  
Fax: 09952 90124  
E-Mail: [jpiller@t-online.de](mailto:jpiller@t-online.de)

**Bruno Karrer**  
Zell, St.-Ulrich-Straße 14  
84326 Falkenberg  
Telefon: 08727 941086  
Fax: 08727 910100  
E-Mail: [bruno.karrer@bkkamin.de](mailto:bruno.karrer@bkkamin.de)

**Stephan Tafelmaier**  
Pischelsdorf-Schloßstraße 22  
94436 Simbach  
Telefon: 09954 700763  
Fax: 09954 700847  
E-Mail: [stephan.tafelmaier@online.de](mailto:stephan.tafelmaier@online.de)



# 10

## Die Nutzung erneuerbarer Energien

### Erdgas

Eine Möglichkeit bietet zum Beispiel eine Erdgasheizung, die – kombiniert mit einem Brennkessel – ausgezeichnete Energiegewinne liefert. Mit Hilfe einer intelligenten Regelungstechnik wird die Wärmeerzeugung gesteuert, so dass diese Heizanlage sehr effizient und energieschonend betrieben werden kann. Erdgas als Heizmittel einzusetzen erweist sich als eine sehr umweltfreundliche Methode, da es nahezu keine Abgas- und Feinstaubemissionen verursacht. In Zukunft wird sicher auch Biogas eine bedeutende Rolle spielen, das aus heimischen Nutzpflanzen in Biogasanlagen produziert wird.

### Geothermie

Eine weitere Alternative ist die Technik, die sich die Geothermie zu Nutzen macht. Hier wird mit Hilfe von Wärmepumpen die natürliche Erdwärme, die sich unter der Erdoberfläche befindet, nach oben befördert. Die Pumpe entzieht ihrer

Umgebung die Wärme und erhöht die Luft auf eine Temperatur, mit der sie zum Heizen oder der Warmwasserbereitung genutzt werden kann. Ein Vorteil: Das System unterstützt nicht nur die Beheizung, sondern sorgt im Sommer auch für angenehm kühle Temperaturen.

### Heizen mit Holz

Auch das Heizen mit Biomasse erfreut sich wachsender Beliebtheit. Besonders Heizungen, die mit Scheitholz, Pellets sowie Hackschnitzeln betrieben werden, sind groß im Kommen. In Verbindung mit diesen Anlagen wird ein Pufferspeicher für das Warmwasser installiert, der die Schwankungen von Heizleistung und Wärmeabnahme ausgleicht. Der geringe Ausstoß von CO<sub>2</sub> macht diese Anlagen besonders umweltfreundlich.

### Mini-Blockheizkraftwerk (BHKW)

Diese Art der Energiegewinnung wird heutzutage nicht mehr nur im großen, industriellen Bereich

**AIGNER - *Starke Leistung!***

- Heizungsanlagen
- Brennwerttechnik
- Wohlfühlbäder & Installation
- Wohnraumlüftungen
- Regenwassernutzung
- Holz-Pellets-Kesselanlagen
- Komplettbad-Sanierungen
- Klimaanlage
- Holzfeuerung
- Öl-Gasbrennwert
- Sanitärinstallation
- Solaranlagen

**HOTLINE**  
08734/9219-0

**AIGNER**  
HAUSTECHNIK

94419 Reisbach-Failnbach 30  
Tel (08734) 92 19-0 · Fax 9219-24  
info@aigner-haustechnik.de

MITGLIED DER ARBEITSGEMEINSCHAFT „HAND-IN-HANDWERKER“

wohlig Wärme schöne Bäder

## Helmut Schnitzer



**Sanitär  
Spenglerei**

**Heizungsbau  
Solartechnik**

Hüttenkofen · Straubinger Str. 17 · 84152 Mengkofen  
Telefon: 0 94 27 / 3 38 · Telefax: 0 94 27 / 7 99  
E-Mail: [helmut.schnitzer@t-online.de](mailto:helmut.schnitzer@t-online.de)



**TYROLA**



**Vorteile:**  
Kurze Anheizphase  
Über 50% weniger Holzverbrauch  
Keine Rußbildung  
Es fällt fast keine Asche an  
Gleichmäßige Wärmeabgabe

Küchenherde  
Kaminöfen  
Pelletöfen  
Hausrat  
Eisenwaren  
Werkzeuge  
Dachrinnen  
Sanitär  
Elektro-  
Installationsmaterial

**A. Mumhofer**  
Inh. Joh. Niederer  
Marktplatz 15  
**94436 Simbach**  
Tel.: 09954/252  
Fax: 09954/7286  
[www.niederer-simbach.de](http://www.niederer-simbach.de)

genutzt, sondern kann inzwischen in Ein- beziehungsweise Mehrfamilienhäusern genutzt werden. Primär produziert ein BHKW Strom, der entweder im Haushalt genutzt werden oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden kann. Daneben entsteht auch eine Menge Wärme, die für die Beheizung sowie die Warmwassergewinnung im Haus verwendet werden kann. Als Energielieferanten können neben Öl auch regenerative Quellen wie Erdgas, Biogas, Holz und ähnliches eingesetzt werden.

## Solaranlagen – Wärmegewinnung mit Hilfe der Sonne

Der Einsatz von Solarkollektoren ist eine sehr effektive und inzwischen weitverbreitete Methode, um Wärme zu erzeugen. Hier wird durch die Sonneneinstrahlung Wasser erwärmt, das für den Warmwasserbedarf im Haushalt genutzt wird oder auch die Heizung im Gebäude unterstützen kann. Der Einsatz zusammen mit einer Heizanlage, die ebenso mit erneuerbaren Energien betrieben wird – wie zum Beispiel eine Scheitholzanlage oder eine Erdgasbrennwertheizung –, ist besonders attraktiv, da vom Staat ein Bonus abgerufen werden kann.

## Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen

Eine weitere Möglichkeit, die Sonne als Energielieferant zu nutzen, ist die Erzeugung von Strom



mit Hilfe von Photovoltaikanlagen. Obwohl sich diese visuell kaum von Solarkollektoren unterscheiden lassen, folgen sie physikalisch einem völlig anderen Konzept. Bei diesem Prinzip wird innerhalb der Solarzelle die Strahlungsenergie der Sonne in elektrische Energie umgewandelt.

Der Besitzer speist den hier produzierten Strom in das öffentliche Stromnetz ein und wird dafür vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen bezahlt. Natürlich ist der Ertrag einer Photovoltaikanlage – gleich wie bei den Solarkollektoren – abhängig von der Ausrichtung, der Dachneigung und der Einstrahlungsintensität.

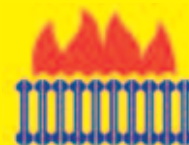
Professionelle Fachfirmen  
aus der Region

**BRAUN** GmbH  
**HAUSTECHNIK**

Ottendinger Str. 16 – Mühlhausen – 84152 Mengkofen  
Tel. 0 87 74 / 7 01 – Fax 0 87 74 / 6 87  
[www.a-braun-gmbh.de](http://www.a-braun-gmbh.de)

**Ratzenböck** GmbH

- Heizungsbau
- Lüftungsbau
- Photovoltaik
- Holzheizanlagen
- Wärmepumpen
- Sanitäre Installation
- Gasinstallation
- Solaranlagen
- Kundendienst



94428 Eichendorf  
Kröhstorf 1

Tel. 0 85 47 / 2 88  
Fax 0 85 47 / 79 95

## Wärmedämmung jetzt prüfen

Energiesparen wird immer wichtiger, nicht nur der Umwelt sondern auch dem Geldbeutel zuliebe. Hauseigentümer sollten prüfen, ob die Wärmedämmung ihrer Immobilie ausreichend ist. Gerade bei Altbauten kann über Außenwände und Dach bis zu viermal mehr Heizenergie verloren gehen als bei Neubauten.

Eine nachträgliche Wärmedämmung ist besonders sinnvoll bei Häusern, die bis Anfang der 80er-Jahre errichtet wurden.

Erhält ein älteres Wohngebäude nachträglich eine gute Außenwanddämmung, erwärmen sich die bisher kalten Außenwände auf der Rauminnenseite um fünf bis zehn Grad. Dadurch verstärkt sich die Wohnbehaglichkeit deutlich. Die Dachdämmung hängt davon ab, ob der Dachboden als Wohnraum ausgebaut wurde. Wenn dies der Fall ist, empfiehlt sich eine Zwischensparren-

dämmung oder die effizientere Unter- oder Aufsparrendämmung. Bei nicht ausgebauten Dachböden genügt es, die Bodenfläche zu dämmen. Investitionen in die Wärmedämmung werden mit gemüthlicher Wärme im Winter, aber auch mit angenehmer Kühle in heißen Sommermonaten belohnt.

Eine nachträgliche Wärmedämmung kann finanziell äußerst rentabel sein. Für die Modernisierungsmaßnahmen gewährt die KfW-Bank einen zinsgünstigen Kredit und bietet zusätzlich einen Zuschuss von 5 bis 15 Prozent an. Wird kein Kredit in Anspruch genommen, so kann ein reiner Zuschuss in Höhe von 5 bis 20 Prozent beantragt werden. Darüber hinaus lassen sich die Heizkosten erheblich senken. Bei einer Altbauwand mit 30 Zentimeter Ziegel- oder Hohlblocksteinen spart eine 12 Zentimeter dicke Wärmedämmung etwa sechs bis acht Liter Heizöl pro Quadratmeter gedämmter Fläche und pro Jahr ein. Das entspricht sechs bis acht Kubikmetern

# Ist Ihr Haus noch ganz dicht?



**Wir sind Ihr Ansprechpartner rund um die Themen**

- Energie sparen
- Renovieren
- Sanieren
- Bauelemente mit Ein- und Ausbau sowie Entsorgung
- Vollwärmeschutz
- Baustoffe aller Art

**Bauzentrum**  
Schwarz & Sohn

<b>84048 Mainburg</b> Ladehofstr. 1-3 ☎ 08751/705-0	<b>85368 Moosburg</b> Neue Industriestr. 8 ☎ 08761/686-0	<b>84130 Dingolfing</b> Mengkofener Str. 15 ☎ 08731/7598-0
---	--	--

E-Mail: [info@bauzentrum-schwarz.de](mailto:info@bauzentrum-schwarz.de) • [www.bauzentrum-schwarz.de](http://www.bauzentrum-schwarz.de)



# Der nächste Winter kommt bestimmt

11

Erdgas beziehungsweise 60-80 Kilowattstunden Fernwärme. Bei den heutigen Energiekosten bedeutet dies zum Beispiel für ein Einfamilienhaus mit 150 Quadratmetern Wandfläche eine Heizkosteneinsparung von etwa 500 Euro im Jahr. Bei einer zu erwartenden Verdopplung der Energiepreise müssen hier somit jährlich 1.000 Euro weniger fürs Heizen ausgegeben werden.

## Persönliche Beratung in Dingolfing

Wer mehr wissen will über Wärmedämmung, deren Fördermöglichkeiten oder weitere Energiesparthemen, kann sich an die Energieberatung der Verbraucherzentrale Bayern in Dingolfing wenden.

Energieexperte Siegfried Kirner berät jeden ersten Freitag im Monat zwischen 8.30 Uhr und 12.00 Uhr im Landratsamt, Obere Stadt 1. Dort informiert er im persönlichen Gespräch über richtiges Heizen und Lüften sowie weitere

Möglichkeiten zum Energiesparen bei jedem Gebäudetyp.

Die Beratung kostet fünf Euro.

Eine Terminvereinbarung ist erforderlich unter Tel. 08732/87-4 98.

## Ratgeber zum Thema

„Wärmedämmung – Vom Keller bis zum Dach“ lautet der Titel eines Ratgebers der Verbraucherzentrale Bayern. Er informiert unter anderem über alle mineralischen, pflanzlichen und synthetische Dämmstoffe.

Außerdem wird darin übersichtlich dargelegt, für welche Teile des Hauses sie geeignet sind und was sie kosten. Der Ratgeber ist zum Preis von 9,90 Euro in allen Beratungsstellen der Verbraucherzentrale Bayern erhältlich. Zu bestellen ist er zuzüglich 2,50 Euro für Porto und Versand unter Tel. 0211/3809 555 oder im Internet unter [www.vz-ratgeber.de](http://www.vz-ratgeber.de).



Fa. BMW, Ausbildungszentrum Dingolfing, Architekt: Schobner



Fassadendämmung und vorbereitete Lüftungsanlage an einem Neubau

Noch vor einigen Jahren brauchte man sich um eine ausreichende Lüftung in unseren Häusern keine Gedanken machen. Die Fensterfugen, das Mauerwerk oder auch das Dach ließen unfreiwilliger Weise eher zu viel Frischluft in die Räume als zu wenig. Seitdem hat sich energetisch viel verändert. Gerade neue oder modernisierte, gut isolierte Gebäude und Dächer zeichnen sich unter anderem dadurch aus, dass bei geschlossenen Fenstern kein Luftzug mehr durch undichte Fugen oder Ritzen dringt. Das ergibt jedoch ein neues Problem: dicke Luft. Kochen, Waschen, Duschen, Atmen – täglich produziert jeder Mensch bis zu vier Liter Wasser, die an die Luft abgegeben werden.

Wird diese Feuchtigkeit nicht aus der Wohnung transportiert, schlägt sie sich an kalten Stellen wie etwa Außenwänden nieder. Ein regelmäßiger Austausch der verbrauchten Raumluft gegen frische Außenluft verhindert, dass sich Schimmel bildet. Experten empfehlen alle zwei bis drei Stunden für fünf Minuten zu lüften und im Optimalfall für Durchzug zu sorgen. Einfacher geht es mit steuerbaren Fenstern. So können Mieter und Eigentümer mit der Fernbedienung individuelle Abläufe festlegen, die den Expertenrat berücksichtigen. Die Fenster öffnen und schließen sich, auch wenn die Bewohner nicht zu Hause sind oder das Lüften vergessen. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung sorgt für nie da gewesene Luftqualität in unseren Wohnräumen. Außerdem können Hausstauballergiker genauso frei durchatmen wie Pollenallergiker.

Ein positiver Nebeneffekt: Der kurze Zeitraum beim automatischen Lüften sorgt für einen geringen Energieverlust. Es genügt, den Ablauf einmal einzugeben, um jeden Tag für ausreichend Luftaustausch zu sorgen.

**inVENTer®**  
einfach genial lüften

**Fensterlüftung war gestern ...  
Sparen Sie Energie beim Lüften**

- keine Pollen und kein Staub ✓
- weniger Lärm von draußen ✓
- bis 91% Wärmerückgewinnung ✓
- geringer Stromverbrauch ✓
- einfache Montage / Wartung ✓
- DIBt zugelassen / TÜV geprüft ✓

mit dem inVENTer® - Lüftungssystem  
**Schimmel vermeiden + Energie einsparen**

Ihre inVENTer Werksvertretungen:  
PLZ 84000 - 84999: Klaus Bachhuber • Tel.: 08543 / 1059 • [ukbachhuber@t-online.de](mailto:ukbachhuber@t-online.de)  
PLZ 90000 - 94999: Günther Götzler • Tel.: 09436 / 8428 • [planungsbuero\\_goetzer@t-online.de](mailto:planungsbuero_goetzer@t-online.de)  
[www.inventer.de](http://www.inventer.de)

#### Tipp:

Bevor Sie sich für eine Lüftungsanlage entscheiden, sollten Sie sich vorab die Anlage möglichst in einem Gebäude vorführen lassen, damit Sie eine sichere Entscheidung treffen können. Der Komfortgewinn ist nur schwer in Worte zu fassen, die Energieeinsparung ist deutlich spürbar.

## Baubiologie – Was ist das?

Der Trend zum ökologischen Bauen wird in unserer Gesellschaft immer deutlicher erkennbar. Das Bestreben, Gebäude zu errichten, die auf menschliche Bedürfnisse angepasst sind und ein angenehmes Wohnklima bieten, ist zum Anliegen der meisten Bauherren geworden. Doch was versteht man unter Baubiologie?

Es handelt sich hier um die Bemühungen, ganzheitliche Verhältnisse zwischen den geplanten Bauwerken und ihren Bewohnern zu schaffen. Das heißt, die Gebäude sollen unter umweltfreundlichen Aspekten und schadstofffreien Bedingungen errichtet werden und dadurch für ein gesundes Klima sorgen, das den Nutzern zugute kommt. Um dies zu erreichen, wurden verschiedene Techniken und Baustoffe entwickelt. Ökologische Materialien bestehen ausschließlich aus natürlichen Rohstoffen – Kalksandstein beispielsweise wird ohne chemische Zusätze nur aus den Bestandteilen Kalk, Sand und Wasser hergestellt. Der Vorteil ist, dass sie kaum Belastungen für die Umwelt mit sich bringen: Herstellung sowie Entsorgung verlaufen auf umweltfreundliche Weise und das Material gibt keinerlei Schadstoffe an die Luft, das Grundwasser und das Erdreich ab.

## Verbessertes Wohnklima durch ökologische Baustoffe

In den meisten Gebäuden – besonders in älteren Bauten – herrscht bedauerlicher Weise noch kein

optimales Wohnklima. Der durchschnittliche Frischluftbedarf eines Menschen liegt zwischen 30 und 60 Kubikmetern in der Stunde, was in den wenigsten geschlossenen Räumen gewährleistet ist. Die Luftfeuchtigkeit liegt in den meisten Fällen bei circa 30 Prozent, obwohl der Richtwert 50 bis 60 Prozent vorgibt. Auch die elektromagnetische Belastung ist in den meisten Wohn- und Arbeitsbereichen nicht vertretbar. Deshalb ist es zu empfehlen unter baubiologisch sinnvollen Aspekten zu bauen oder zu sanieren. Dafür steht Ihnen eine Vielfalt an Baustoffen zur Verfügung, die sowohl wirtschaftlich als auch bauphysikalisch vorteilhaft sind. Sie erhalten mit diesen Materialien einen angemessenen Schallschutz sowie Brandschutz und auch eine solide, tragfähige Konstruktion. Die Wandstoffe sollten gute Dämmeigenschaften besitzen, die im Winter die Wärme speichern und im Sommer Hitze abhalten. Zur Wärmespeicherung trägt zum Teil schon der Einbau von Fenstern in sonniger Lage bei, die viel Licht sowie Wärme ins Hausinnere lassen und dort speichern. Einen großen Beitrag zu einem angenehmen Raumklima leistet auch eine hohe Luftqualität: Möglichst naturgetreue Luftverhältnisse erreichen Sie durch regelmäßiges Lüften. Dazu sollten Sie noch für die optimale Luftfeuchtigkeit sorgen, damit sich weder Staub noch Keime bilden können und die Schleimhäute vor Reizung und Austrocknung geschützt werden.

Noch mehr Wohlfühl-Klima schafft die richtige, ausreichend hohe Temperatur im Wohnraum. Zudem verhindert sie die Bildung von Tau- und Kondenswasser.

Wir sind gerne  
für Sie da



**HAAS**  
Container-Dienst

Inh. Gerhard Haas  
Pfungstbuckel 27  
94431 Pilsting  
Tel.: 0 99 53 / 98 07 72  
Fax: 0 99 53 / 28 50  
[haas.kies@t-online.de](mailto:haas.kies@t-online.de)

[www.haas-kies.de](http://www.haas-kies.de)



**Zimmerei  
Fleischmann e.K.**

**Zimmerei- Bedachung-  
Innenausbau- Balkone-  
Treppenbau**

Voglau 1 · 94428 Eichendorf  
☎ 0 99 52-16 34 · Fax 0 99 52-25 36

[www.bauinfo24.de/dgflfleischmann-zimmerei/](http://www.bauinfo24.de/dgflfleischmann-zimmerei/)



**Wir fertigen auch nach Ihren Wünschen und Vorstellungen.**

# SCHÖFER

## SCHLOSSEREI GMBH

INDUSTRIEGEBIET  
ROBERT-BOSCH-STR. 4  
94522 WALLERSDORF

TEL.: 0 99 33 / 3 56, FAX: 0 99 33 / 86 22

E-Mail: [info@schlosserei-schoefer.de](mailto:info@schlosserei-schoefer.de)

Homepage: [www.schlosserei-schoefer.de](http://www.schlosserei-schoefer.de)

- Treppen- u. Balkongeländer
- Freitragende Treppen
- Spindel- u. Wendeltreppen
- Vordächer mit Verglasung
- Terrassenüberdachungen
- Gartenzäune u. -tore
- Carports u. Müllhäuser
- Garagentore u. -türen
- Feuerschutztüren u. -tore
- Sonnenschutzmarkisen
- Rosenbögen u. Obelisken



**Einfach schön.  
Schön einfach.**

**REIF MyStyle**  
WÄRDIG

Elegant und immer stilischer:  
Entdecken Sie »MyStyle« –  
das moderne Badkonzept  
für höchsten Komfort und  
vollendetes Design.

Mehr Infos unter:  
[www.mystyle.richter-frenzel.de](http://www.mystyle.richter-frenzel.de)

Über 100 mal in Deutschland  
und auch in Ihrer Nähe!

Richter+Frenzel GmbH + Co. KG

Bad-Center Landshut  
Industriestraße 18a  
84030 Landshut-Ergolding  
Tel. (0871) 758-0

Bad-Center Eggenfelden  
Schellenbruckstraße 17  
84307 Eggenfelden  
Tel. (08721) 12688-0

**RICHTER + FRENZEL**

## Der Bodenbelag

Zunächst müssen in den Räumen Böden verlegt werden. Aus den verschiedenen Materialien sollten Sie sich das geeignetste für den jeweiligen Raum auswählen. Die Bedürfnisse unterscheiden sich von Wohnraum zu Wohnraum – im Schlafzimmer werden andere Bodenbeläge benötigt als im Badezimmer.

## Farbe bekennen

Bei der Innenraumgestaltung spielt auch das Aussehen der Wände eine bedeutende Rolle. Dabei können Sie ruhig einmal in den Farbtöpfen fassen, denn bunte Akzente lockern die Wohnatmosphäre auf, können beruhigend oder auch anregend wirken. Eine Möglichkeit ist das Tapezieren der Zimmer, wobei Ihnen verschiedene Sorten wie die Rauhfaser-, Muster- oder Schilftapete zur Verfügung stehen. Viele Hersteller bieten auch Tapeten mit Motiven oder Mustern an, die sich zum Beispiel gut für ein Kinderzimmer eignen. Die andere Möglichkeit ist das Streichen der Räume und auch hier gibt es eine Fülle an verschiedenen Techniken: die Wisch-, Wickel-, Spachtel-, Tupf-, Lasur- oder Schabloniertechnik.

## Die Küche – wohnlich und zweckmäßig

Da dieser Raum sehr häufig genutzt wird, sollte er auf der einen Seite ansprechend gestaltet, gleichzeitig aber auch praktisch eingerichtet sein. Heutzutage lässt sich dies sehr gut vereinbaren, dennoch bedarf es einer genauen Planung im Vorlauf. Sie sollten sich Gedanken darüber machen, welche Wünsche und Ansprüche Sie an Ihre Küche stellen. Lassen Sie sich am besten eine Küche vom Fachmann planen, damit Sie möglichst zweckmäßig realisiert wird – das spart Zeit und Arbeit. Der Experte liefert meist auch einen Installationsplan mit, damit Sie genau wissen, wo welche Anschlüsse benötigt werden.

## Erholung und Hygiene – das Badezimmer

Im Badezimmer steht Ihnen wieder eine Vielzahl von Möglichkeiten offen. Neben der Grundausstattung – Badewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette – können Sie das Inventar, soweit es Ihr Geldbeutel erlaubt, beliebig erweitern. Ein wichtiges Anliegen sollte hier sein, möglichst wassersparende Geräte einzubauen: Die Technik hat beispielsweise Sparduschköpfe, Spartasten für das WC oder sparsame Armaturen entwickelt, die den Verbrauch um bis zu 70 Prozent senken können.

Zu beachten sind auch die Vorschriften zur Installation von Elektrogeräten in Nassräumen.

## Eine Spielwiese unterm Dach

Um sich bestmöglich entwickeln zu können, brauchen Kinder vor allem in den ersten Lebensjahren viel Platz, um zu spielen, zu toben oder krabbelnd die Welt zu entdecken. Doch gerade das Kinderzimmer ist in vielen Haushalten das kleinste Zimmer. Eine Spielwiese direkt unter dem Dach kann hier Abhilfe schaffen. Und sie bietet nebenbei auch optimale Bedingungen für die Entwicklung Ihres Kindes. Viel Platz und Licht sind in einem ausgebauten Dachgeschoss optimal vereint. Natürlich muss dabei ganz besonders auf die Sicherheit geachtet werden: Dachfenster mit Kindersicherung sind Pflicht und werden mittlerweile von vielen Herstellern angeboten. Auch wenn die lieben Kleinen älter werden bietet ein Zimmer im Dachgeschoss noch viele Vorteile. Ein Dachzimmer, das sich etwas von den übrigen Zimmern abgrenzt, bietet eine ideale Rückzugsmöglichkeit für Jugendliche.

Bei der Innenraumausstattung können Sie sich vollkommen ausleben, Ihren persönlichen Stil zeigen und Kreativität beweisen. Denn im Inneren Ihres Hauses sollen in erster Linie Sie und Ihre Familie sich wohlfühlen. Jedoch muss auch darauf geachtet werden, dass neben der Optik auch die Funktionalität der Einrichtung nicht hinten anstehen darf. Die Ausstattung des Hauses sollte sich ganz nach dem Bedarf seiner Bewohner richten, damit sie sich dort gerne aufhalten und sich mit ihrem Zuhause identifizieren können.

Seit 1990

**PLANKL**  
**METALLBAU**

Ihr Partner in Sachen Metallbau

Schweißprüfungsnachweis Klasse B nach DIN 18800-7

94405 Landau/Thanhöcking

Telefon 0 99 51 / 98 60-0 · Telefax 0 99 51 / 98 60-50

E-Mail: [Plankl.Metallbau@t-online.de](mailto:Plankl.Metallbau@t-online.de)

[www.metallbau-plankl.de](http://www.metallbau-plankl.de)

**Sagen Sie lästigen Mücken und anderen Insekten ade!**

Jedes Jahr aufs Neue wird die sonnige und warme Jahreszeit nach einem kalten, nassen Winter sehnsüchtig erwartet. Doch diese Zeit hat nicht nur Vorzüge. Mit den ersten Sonnenstrahlen kommen auch die ersten Insekten wieder ans Tageslicht. Tausende Hausmittelchen versprechen Hilfe: Von Zitronen mit Nelken gespickt bis hin zu Knoblauchgeruch und Insektenschutzmittel zum Aufsprühen auf die Haut – meist jedoch ohne großen Erfolg.

Doch wie wäre es, wenn Sie sich in Ihrem Wohnzimmer an lauen Sommerabenden bei geöffnetem Fenster einfach mal wieder entspannen könnten. Kein beißender Zitronengeruch, kein ständiges Besprühen mit Mittelchen und kein stinkender Knoblauch – einfach nur ein Insektenschutzgitter. Und schon können Sie die Abende ohne Mückenstiche wieder richtig genießen.

Insektenschutzgitter zum Einbau gibt es in den verschiedensten Farben, Formen und Systemen. Für Fenster besteht die Möglichkeit eines Spannrähmens mit Insektengitter oder auch einer Befestigung direkt am Fensterrahmen. Auch für Ihre Dachfenster gibt es die richtige Lösung: ob Rollos für innen oder außen, es gibt die verschiedensten Variationen. Sogar Abdeckungen mit Insektengitter für Ihre Lichtschächte sind im Handel erhältlich.

Wichtig ist natürlich auch das richtige System für Ihre Balkon- oder Terrassentüre. Wenn Sie genügend Platz haben, könnte man eine zweite Türe aus Insektengitter einbauen. So können Sie getrost bei geöffneter Türe ohne lästige Mücken oder Nachtfalter fernsehen. Aber auch platzsparende Systeme gibt es auf dem Markt. So wird beispielsweise durch spezielle Faltechniken für eine äußerst platzsparende Türöffnung gesorgt. Also worauf warten Sie noch?

Genießen Sie endlich ein insektenfreies Zuhause und lassen Sie sich beim Fachmann beraten.

**ALUTECHNIK®**  
**SPRÖBA**

*Kompetente Beratung,  
exakte Planung und  
perfekte Ausführung*

- Insektenschutzgitter
- Kellerschachtabdeckung
- Multiraum-Schiebeverglasung
- Terrassendächer
- Tore und Zäune

**SPRÖBA Insektenschutz  
und Alutechnik GmbH**

94081 Fürstzell · Jägerwirth 215  
84032 Altdorf (LA) · Sonnenring 1

**0800/20 36 630** (kostenfrei  
aus dem dt. und österr. Festnetz)

[www.sproeba.de](http://www.sproeba.de)



## Mit moderner Technik immer im Bilde – Kommunikationssysteme machen Ihr Leben leichter und sicherer

Je mehr Möglichkeiten sich durch neue Techniken eröffnen, umso effektiver und umfassender werden auch die Wege, die Vorgänge innerhalb des Hauses oder an der Haustür zu verfolgen.

Kommunikationssysteme im Haus beschränken sich heute bei weitem nicht mehr nur auf Türklingeln oder Gegensprechanlagen, sondern werden ergänzt durch Videoaufnahmegeräte oder den Zugriff über das Internet. Vor allem im Urlaub, können Ihnen solche technischen Systeme lästige Sorgen abnehmen.

## Gegensprechanlagen gehören in Mehrfamilienhäusern zum Standardkommunikationsmittel – Zwischen Besuchern vor der Haustür und den Bewohnern der einzelnen Wohnungen

Wenn Sie auch in Einfamilienhäusern gerne schon vor dem Öffnen erfahren, wer vor Ihrer Tür steht, empfiehlt sich die Installation eines solchen Geräts. Hier kann eine Sprechanlage nicht nur an der Haustür und einer beliebigen Stelle des Hauses installiert werden, sondern zusätzlich zu einem Maschennetz ausgebaut werden. Somit können Sie nicht nur von den verschiedenen Sprechanlagen aus mit etwaigen Besuchern vor der Tür kommunizieren, sondern auch mit Ihren Mitbewohnern innerhalb der eigenen vier

Wände. Vor allem in größeren Einfamilienhäusern spart diese Einrichtung viel Zeit, da lange Wege über die Treppe entfallen.

Die weiterentwickelte Form dieser Sprechanlagen ist eine Kombination aus Hören und Sehen: Die Videoanlage. Die sprachliche Verbindung wird dabei unterstützt durch eine Kamera, die in der Türsprechanlage eingebaut ist. Die hausinternen Kommunikationsstellen sind simultan mit kleinen Monitoren ausgestattet. Auch bereits eingebaute Sprechanlagen lassen sich leicht mit Videoanlagen nachrüsten.

Selbstverständlich sind auch Einbruch- und Gefahrenmeldeanlagen, die den Hausbewohnern Personen melden, die sich unerlaubt auf dem Grundstück befinden, Teil der Hauskommunikation. Das Spektrum verfügbarer Sicherheitssysteme ist hier groß: Es reicht von Glasbruchmelder und Überfall-Druckknopfmeldern bis hin zu Infrarotbewegungsmeldern und Alarmhörnern an der Außenwand des Hauses.

Alarmanlagen sollten jedoch nicht „aus dem Bauch heraus“ installiert werden, sondern das Ergebnis sorgfältiger Planung unter Einbeziehung eines Fachmanns sein. Dadurch wird garantiert, dass die angebrachte Anlage perfekt auf das jeweils zu schützende Haus zugeschnitten ist.

Vor allem das Internet hat dieses Gebiet der Hauskommunikation in vielen Bereichen in den letzten Jahren revolutioniert und erlaubt nun zum Beispiel auch den einfachen Zugriff auf Alarmsysteme aus dem Urlaubsdomizil.



**EISEN  FALK**

**TÜRBSCHLÄGE & BRIEFKÄSTEN  
SCHLISSANLAGEN & SCHLÖSSER**

- Profilzylinder
- Sperrschließungen
- Zentralschlossanlagen
- Hauptschlüsselanlagen
- Generalhauptschlüsselanlagen



- KOSTENLOSE BERATUNG
- PLANUNG
- AUSFÜHRUNG
- MONTAGE

**Marienplatz 18      Tel. 08732 / 1259    Fax 08732 / 879**  
**84160 Frontenhausen    [www.eisenfalk.de](http://www.eisenfalk.de)    [info@eisenfalk.de](mailto:info@eisenfalk.de)**



Thank You Dad

Der Klimawandel stellt eine ernsthafte Bedrohung für unseren Planeten Erde dar. REC ist sehr stolz auf die Zusammenarbeit mit engagierten Partnern und Endkunden, in der wir schon heute gemeinschaftlich umweltfreundliche Solarenergie erzeugen, um den Planeten der Zukunft zu erhalten.

Erfahren Sie mehr über unseren Beitrag durch SMART ENERGY FOR A CLEANER FUTURE unter [recgroup.com](http://recgroup.com)

