



DINGOLFING-LANDAU

Information für den Bauherrn



Planen und Bauen
im Landkreis Dingolfing-Landau



Sie wollen sich Ihren Wunsch vom Eigenen Heim erfüllen

- Ihr Partner für innovative Planung und Erstellung Ihres Eigenheimes
- Alternative Finanzierungsmodelle werden bedarfsgerecht und individuell für Sie erarbeitet
- Selbstverständlich sind wir auch der leistungsstarke Ansprechpartner für die:

- Sachkundige Beratung bei Kauf und Verkauf
- Marktgerechte Bewertung von Immobilien
- Erstellung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung des notariellen Kaufvertrages

i-Punkt
IMMOBILIEN
Wohnbau & Vermögensplanung

Beratung & Verkauf

Bruckstraße 18
84130 Dingolfing
Telefon 087 31/31 23 25
Telefax 087 31/31 23 26
www.i-Punkt-immobilien.de

ROBERT HASLBECK

Rechtsanwalt



-Vertrauensanwalt

- Privates Baurecht
- Verkehrsunfallrecht
- Mietrecht
- Ehe- und Familienrecht
- Strafrecht

Bruckstraße 25 Telefon 0 87 31/3 25 69-27
84130 Dingolfing Telefax 0 87 31/3 25 69-51
E-Mail: kanzlei-haslbeck@t-online.de

JOMRICH

RECHTSANWÄLTE

Manfred Jomrich

Rechtsanwalt
Fachanwalt f. Arbeitsrecht

- Arbeitsrecht
- Strafverteidigungen
- Mietrecht
- Verkehrsrecht
- Gesellschaftsrecht

Cordula Schima

Rechtsanwältin

- Miet- u. Wohnungseigentumsrecht
- Vertragsrecht
- Versicherungsrecht
- Erbrecht
- Wettbewerbsrecht

Bruckstraße 6-8 · 84130 Dingolfing
Telefon: 0873 | 326330 · Telefax: 0873 | 3263310
Internet: www.jomrich.com · E-Mail: info@jomrich.com



ZIMMEREI



MEISTERBETRIEB THOMAS WEBER BAUELEMENTEVERTRIEB

WINTERGÄRTEN
HAUSTÜREN · FENSTER
BALKONE
ZÄUNE



ALU
IN HOLZ
PVC



IN ALLEN
AUSFÜH-
RUNGEN



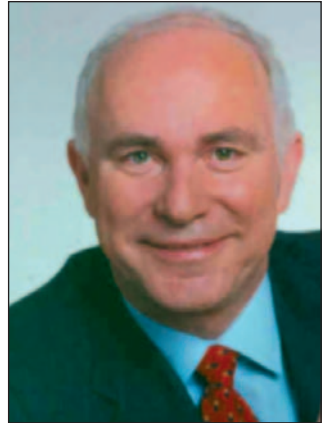
BÖDEN · TREPPEN
GROSS-SCHIRME
ROLLOS · MARKISEN
BESCHATTUNGEN

94436 SIMBACH B. LANDAU · GARTNER 27½
thomas.weber-zimmerei@t-online.de

TEL: 09954/872

I N N E N A U S B A U

Grüßwort 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 Baugeschehens 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 that reads "Heinrich Trapp". The signature is written in a cursive style with a large, sweeping flourish at the end.

Heinrich Trapp
Landrat

Wir beraten Sie gerne

www.sproeba.de



ALUTECHNIK®
SPRÖBA

**Kompetente Beratung,
exakte Planung und
perfekte Ausführung**

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

**SPRÖBA Insektenschutz
und Alutechnik GmbH**

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

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



GARTENGESTALTUNG Martin Kleiner



Wege, Sitzplätze und Terrassen
Trockensteinmauern und Treppen
Teichanlagen und Bachläufe
Schwimmteiche
Bepflanzungen

Bräuäcker 2

94419 Griesbach

Tel.: 0 87 34/933 633

Fax: 0 87 34/933 634

Gehölz- und Heckenschnitt

Baumchirurgie und Baumfällungen

Zaunbau

Dachbegrünungen

Bauunternehmen Wieser

Meisterbetrieb seit 1971

- Schlüsselfertig Bauen
- Bauplanung
- Bauberatung
- Industriebau
- Altbausanierung
- Vollwärmeschutz
- Baumaterialien

Adolf Wieser GmbH

Sonnenweg 11 · 94405 Landau-Fichtheim
Telefon 0 99 51-77 26 · Telefax 0 99 51-72 10
E-Mail: awiesergmbh@t-online.de



**GARANT
MÖBEL®**

Schimpfhauser

Harburger Straße 7-9

94405 Landau a. d. Isar

Telefon (0 99 51) 66 47

Telefax (0 99 51) 5 98 39

SCHRETTENBRUNNER



R Ä U M E M I T M A S S

- Bodenbeläge
- Parkett
- Deko- und Gardinenstoffe
- Sonnenschutz
- Möbelstoffe
- Matratzen

Hochstraße 50
94405 Landau/Isar

Internet: www.raumausstattung-schrettenbrunner.de

Telefon 0 99 51/9 88 00
Telefax 0 99 51/98 80 50



Bauelemente Brendel

94419 Reisbach
Landrat-Hastreiter-Straße 22

Tel./Fax: 08734/938928

Handy: 0171/3120086

E-Mail: BauelementeBrendel@web.de



Wir planen, beraten und montieren für Sie von Fenster, Türen, Zimmertüren, Decken und Böden bis zum exklusiven Wintergarten in Holz – Alu, Aluminium und Kunststoff, sowie Stahldächer und Überdachungen in allen Farben.

Inhaltsübersicht

Vorwort des Landrats	1
1. Landschaftsgebundenes Bauen	8
2. Baugestaltung	10
3. Bebaubarkeit von Grundstücken	14
4. Baugenehmigung und Verfahren	18
5. Zuständigkeiten im Kreisbauamt und bei den Gemeinden	26
6. Soziale Wohnraumförderung	28
7. Denkmalschutz	29
8. Planung, Anlage und Gestaltung des Gartens	32
9. Landkreis Dingolfing-Landau	35

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:

- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen

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

84125062/6. Auflage/2008



WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49(0)8233/384-0
Telefax +49(0)8233/384-103
info@weka-info.de
www.weka-info.de

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet.

Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Abbruch	7	Gerüste	7	Sand/Kies	36
Altbausanierung	2, 7	Hausmeister-Service	5	Sanierungsfachmann	31
Architekturbüro	4	Haustechnik	7	Sanitär	6, 7
Bäder	7	Heizung	6, 7	Solar Energie	5
Banken	U4	Heizungsanlagen – Blitzschutz – Installation	6	Solar und Wärmepumpen	7
Baugeschäft	2	Heizungsbau	6, 7	Solar – Solartechnik	6, 7
Baumschule	5	Holzboden – Holzdecken	36	Spenglerei – Rohrreinigungsdienst	6
Bauunternehmen	7	Holzschindeln	7	Spenglerei	6
Bedachungen	6	Immobilienfinanzierung	U4	Tiefbau	6
Dachdecker	6	Innenputz	7	Transporte – Entsorgung	36
Elektro – Elektroinstallation	7	Insektenschutz – Alutechnik	2	Vermögensplanung	U2
Elektrobetrieb	7	Installations- und Heizungsbau	6	Vollwärmeschutz	7, U3
Energieversorger	5	Kies	7	Wärmedämmverbund-System	U3
Fenster – Türen	2	Leitern	7	Wärmepumpen	7
Finanzierung	36	Maler – Beschriftung	6	Wohnbau	U2
Fliesenleger	31	Möbel	2	Zimmerei – Dachdeckerei – Holzrahmenbau	6
Förderprogramm	36	Natursteine	6	Zimmerei	U2, 6
Garten	5	Photovoltaik	5	Zimmertüren – Wintergärten	2
Gartenbau	5	Planungs- und Ingenieurbüro	4		
Gartengestaltung	2	Raumausstattung	2		
Gebäudereinigung	5	Rechtsanwälte	U2		
Gerüstbau – Vollwärmeschutz	6				

U = Umschlagseite



Planungs- u. Ing.-Büro für Bauwesen

Kleegartenstr. 40, 94405 Landau

Tel. 0 99 51/69 01-0, Fax 0 99 51/69 01-25

e-Mail: info@ib-zapf.de

Architekten und Bauplaner

ARCHITEKTURBÜRO **HORN**
DIPL.-ING. (FH) SIEGFRIED

LEDERERGASSE 29 · 84130 DINGOLFING
TEL. 08731/40587 · FAX 08731/6711



5-Sterne-Wärme von der ESB.

Mit Erdgas in guter Gesellschaft!



Information und Beratung zur Erdgasversorgung:

01801 / 56 57 58

(3,9 Cent/Min. im Festnetz der deutschen Telekom)

oder unter www.esb.de

ESB
Erdgas Südbayern

Spar-Champion Erdgas-Brennwert & Solar Dank Hightech kann die Energie des Wasserdampfes im Abgas für die Heizung genutzt werden.

Bei der Entscheidung, welche Erdgas-Heizung es sein soll, haben Hausbesitzer heute eine große Auswahl. Besonders effizient und damit sparsam sowie umweltschonend ist die Erdgas-Brennwerttechnik.

Die Idee hinter der High-tech-Lösung: Kondensation des im Abgas enthaltenen Wasserdampfes. Dabei wird die so genannte Kondensationswärme frei – und durch Übertragung auf das Heizungswasser für die Erwärmung des Hauses genutzt. Damit erhöht sich der Wirkungsgrad erheblich (siehe Grafik 1).

Erdgas-Brennwerttechnik ist auch der ideale Partner für Solarkollektoren. Durch geringe Leistungsgrößen und modulierenden Einsatz ergänzen Erd-

gasgeräte die Solartechnik perfekt und sparsam.

Hier bietet sich eine kombinierte Lösung an: In den Sommermonaten wird überwiegend die Solaranlage genutzt und in den Übergangszeiten sowie im Winter steuert die Erdgasheizung flexibel die darüber hinaus benötigte Wärme bei. Im Kosten- und Leistungsvergleich hat dieses System die Nase vorn.



Information und Beratung von den Spezialisten

Wir lassen die Sonne für Sie arbeiten!



Dipl.-Ing.

Kerscher Richard

Ihr Spezialist für

Solarstrom – Solarwärme – Sonnenhaus

Buchberg 1, 84164 Moosthenning, Tel. 08731/91415, Fax /397860

E-Mail: richard.kerscher@t-online.de, www.solar-kerscher.de

ALTBAUSOLARISIERUNG

Der richtige Weg: Mit Sonnenenergie und Biomasse unabhängig von Öl und Gas
Die Zeiten des billigen Erdöls sind wohl vorbei. Sehr zum Leidwesen vieler Hausbesitzer.

Dabei gibt es technische Möglichkeiten, den hohen Energiepreisen ein Schnippchen zu schlagen. Der ideale Energiemix besteht aus der Kombination einer Holzfeuerung mit einer Solaranlage zur Heizungsunterstützung. Diese verringert die Abhängigkeit durch steigende Energiepreise und

schont unser Klima. Der Staat belohnt diese Weitsicht mit Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten. Die Voraussetzungen zur Altbausolarisierung sind eine Süddachfläche für Sonnenkollektoren und Platz für einen Pufferspeicher im Keller. Bei zusätzlicher Wärmedämmung des Gebäudes kom-

men auch wohnraumbeheizte Pellet- oder Kaminholzföfen mit Wassereinsatz in Betracht. Der Einsatz von Solartechnik im Altbau muss mit Sachverstand und Erfahrung angegangen werden. Weitere Einzelheiten zum Thema gibt es im Internet unter www.sonnenhausinstitut.de

Reinigung

Wartung

Hausmeister

- Gebäudereinigung
- Treppenreinigung
(auch für Hausverwaltungen)
- Teppichreinigung (Privat & Gewerbe)
- WC- und Steinboden-Grundreinigung
- Taubenabwehr / -vergrämung
Taubenkotentfernung an Gebäuden
- Hausmeister-Komplettservice
- Andere diverse Reinigungsarbeiten

Fa. RWH · Bahnhofstraße 1 · 84177 Gottfrieding
Telefon 08731-31 25 59 · Fax 08731-3979816
E-Mail: bernhard.gansemaier@t-online.de
www.reinigung-wartung-hausmeister.de

BAUMSCHULE/GARTENGESTALTUNG/PFLEGE

IROUSCHEK

Siedlerweg 8 · 84177 Gottfriedingerschwaige
Tel. 0 87 31/37 28 98 · www.iruschek.com

Naturnahe Gärten und Anlagen

Terrassen, Garagenvorplätze, Einfahrten,
Entwässerungen, Zaunanlagen, Rasen und Teiche

Baumschule

Straubinger Str. 52
84130 Dingolfing/
Saltersheim
Tel. 0 87 31/7 53 66



BLACK

Garten- und Landschaftsbau GmbH

Stelzenberg 1 · 84180 Loiching
Tel. 0 87 31/4 04 25 · Fax 20 61
E-Mail: black.galabau@t-online.de



Ihr Partner für



Tel. 08731/3149-0 Bad - Heizung - Umwelttechnik

Dingolfing, Frauenbiburger Str. 36
E-mail: info@heizung-meier.de

Tel: 08731/3149-0 Fax: 3149-50
Internet: www.heizung-meier.de

fh Franz Häring

Heizungsanlagen – Blitzschutz – Installation
Spenglerei – Rohrreinigungsdienst
Solartechnik

Quellenstraße 26 – Wildthurn
94405 Landau a. d. Isar

Telefon 0 99 56 / 6 76
Telefax 0 99 56 / 13 36

RICHARD BRUGGER GMBH

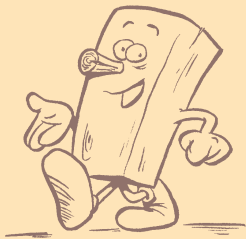


HEIZUNG · LUFTSCHUTZ · KLIMA
LÜFTUNG · SANITÄR
SCHWIMMBÄDER · SOLARANLAGEN
SPENGLEREI

R. Brugger GmbH · Alte Bergstraße 3 · 94436 Simbach b. Landau
Telefon (0 99 54) 93 05-0 · Telefax (0 99 54) 93 05-50
e-mail: info@brugger-haustechnik.de · www.brugger-haustechnik.de

Fachbetriebe im Landkreis

Rinner-Riedinger
Holzbau GmbH



Zimmerei
Holzrahmenbau
Altbausanierung
Dachdeckerei
Spenglerei

Schwanenweg 6 · 94405 Reichersdorf
Telefon (0 99 56) 9 00 30 · Telefax (0 99 56) 9 00 31
e-mail: Rinner-Riedinger@freenet.de
www.Rinner-Riedinger.de

E.u.G. Fleischmann GmbH



Zimmerei- Bedachung-
Innenausbau- Balkone-
Treppenbau

Voglau 1 · 94428 Eichendorf

☎ 0 99 52-16 34 · Fax 0 99 52-25 36

Maler Mühlbauer



Maler – Beschriftung
Gerüstbau – Vollwärmeschutz

Bahnanlage 51
94428 Eichendorf
Tel.: 0 99 52 / 90 53 41

Hauptstraße 22
84177 Gottfriedingerschwaige
Mobil: 01 71 / 34 20 168



Der Fachmann in Sachen Tiefbau

Biersack
WB
Werner Biersack
Mühlhausen
Graf-Arco-Weg 3
84152 Mengkofen
☎ 0 87 74 / 15 51 · Fax 15 81

E-Mail: biersack@vr-web.de · www.wernerbiersack.net
Bagger- Lader- Kiesgrubenbetrieb
Übernahme Erdbewegungen jeder Art, Abbrucharbeiten,
Kanalanschluss, Baugrubenaushub, Minibaggerarbeiten
und -verleih, Rohrleitungsbau, Asphaltbau
Neu: Natursteinwelt

Seit über 70 Jahren für Dach und Fassade!

Gottinger Dächer
GmbH & Co. KG

- Ausführung sämtlicher Bedachungen
- Flachdach-Abdichtung
- Dachbegrünung
- Wandverkleidung



Birnbachstraße 3 · 84160 Frontenhausen
Telefon 0 87 32 / 5 34 · Fax 23 55

ELEKTRO Winzinger

Planung
Beratung
Installation
Elektrogeräte
Reparatur

Tel: 0 87 31/72 07 60
Fax: 0 87 31/72 07 61
Funk: 01 71/7 32 50 86
Hauptstraße 14
84177 Gottfriedingerschwaige

**Die Fachbetriebe
rund um's Bauen
und Renovieren**

Ernst
Leitern · Gerüste

Auch Treppen, Geländer, Balkone usw. fertigen wir individuell für Sie an!

50 JAHRE QUALITÄT
SICHERHEIT
ERFAHRUNG
FLEXIBILITÄT

Ihr Haus bauen wir nicht, aber unsere Leitern und Gerüste helfen Ihnen dabei!

Sebastian Ernst
Leitern · Gerüste GmbH & Co. KG
Auenweg 46, 94437 Mamming-Rosenau

Frägen Sie doch einfach vor Ort!

Tel. 09955 / 9309 - 0
Fax. 09955 / 9309 - 50
Info@leitern-ernst.de

www.ernstmetall-design.de

Richard Ratzenböck

- Energielieferung (Contracting)
- Heizungsbau
- Lüftungsbau
- Sanitäre Installation
- Gasinstallation
- Solaranlagen
- Kundendienst

94428 Kröhstorf 1 · Tel. 0 85 47-2 88 · Fax 0 85 47-79 95

FRISCHMANN
Holzschindelei

Individuelle, ökologische Gestaltung von Dach und Wand.

Bründlweg 1 · 84152 Tunzenberg
Tel.: 0 87 33 / 13 90 · Fax: 86 85 · Mobil: 01 70 / 9 66 31 24
Internet: www.holzschindeln.de/frischmann

MEISTERBETRIEB seit 25 Jahren

INNEN- UND AUSSENPUTZ

- Fliesen und Fliesenverlegung
- Bauherrenberatung von Planung bis Abnahme
- Fließestrich-Arbeiten
- Renovierungsarbeiten im Putz- als auch Pflasterbereich

VOLLWÄRMESCHUTZ

BIRGITTLER MEIER

84183 Niederviehbach · Gummeringer Straße 14
Tel. 0 87 02/9 43 00 · Internet: www.birgitt-erlmeier.de

SIEGFRIED LEHNER BAU GMBH

- Rohbauarbeiten
- Außen- und Innenputz
- Estrich
- Vollwärmeschutz
- Altbausanierung
- Planung

Hagenau 8 · 84152 Mengkofen
Telefon: 0 87 74 / 4 98 · Telefax: 0 87 74 / 14 49
E-Mail: Lehnerbau@t-online.de

Lothar Beer
Haustechnik

Heizung · Sanitär · Badplanung · Regenwasser · Solar · Service

Hailing Str. 25
84152 Puchhausen
www.haustechnik-beer.de

Tel. 0 94 27/ 6 13
Fax 0 94 27/16 79
info@haustechnik-beer.de

Wohlige Wärme schöne Bäder

Helmut Schnitzer

Sanitär – Heizungsbau – Schlosserei
Spenglerei – 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

Elektro Wislperger
Meisterbetrieb

- ◆ Beratung
- ◆ Daten- und Netzwerktechnik
- ◆ SAT – Anlagen
- ◆ Wärmepumpen
- ◆ Reparaturen
- ◆ Planung
- ◆ Elektro – Installation
- ◆ Gebäudesystemtechnik
- ◆ Photovoltaik
- ◆ Verkauf

Pramwinkl 5 - 84152 Mengkofen
Telefon 0 87 74/16 56 - Fax 0 87 74/16 59
www.elektro-wislperger.de - mail: info@elektro-wislperger.de

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
E-mail: haas.kies@t-online.de

Hans Haslbeck
Meisterbetrieb

Heizung & Sanitär Kundendienst
Wärmepumpen · Solaranlagen
Blockheizkraftwerke · Biomassefeuerungsanlagen

Finkenweg 3 · 84152 Mengkofen
Tel. 0 87 33 / 81 85 · Fax 83 45 · Mobil 01 70 / 4 33 18 44
www.hans-haslbeck.de

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 geschmäckerliches, 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 tat-

sächlichen 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

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



Wohnhaus in Haidlfing, Architekturbüro m2 Lösch

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 Zwerchgiebels 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 Knie-

stöcken steht das befensterte Erdgeschoss in einem Missverhältnis zum nichtbefensterten 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 kann 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 Holzlatte- 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 Raumgrenze 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.



Wohnhausgruppe in Mengkofen, diverse Bauherren

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 planungsrechtliche 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.



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 gereihte 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

II. Die Baugenehmigung

1. 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.

a. Genehmigungsfreiheit

In einer ganzen Reihe von Fällen, die einzeln in Art. 63 BayBO aufgezählt sind, verzichtet das Gesetz allerdings auf die 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 genehmigungsfrei ist oder welche Vorschriften selbst bei Genehmigungsfreiheit eingehalten werden müssen, kann er sich – auch telefonisch – bei der Baugenehmigungsbehörde erkundigen, die hier in jedem Fall weiter helfen kann.

b. Genehmigungsfreistellung

Während die oben (a.) aufgeführten Vorhaben schon per Gesetz genehmigungsfrei 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.
- Es muss sich um ein Wohngebäude (bis zur Hochhausgrenze) handeln, das ausschließlich zu Wohnzwecken oder daneben teilweise oder ganz freiberuflich oder vergleichbar gewerblich genutzt wird. Ebenso ist eine Freistellung möglich für kleinere eingeschossige gewerbliche Lagergebäude und in (durch Bebauungsplan festgesetzten) Gewerbe- und Industriegebieten auch für kleinere handwerkliche oder gewerbliche Produktionsgebäude.
- Die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches (z. B. mit Wasser und Straße) muss gesichert sein.

- Die Gemeinde darf nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist von einem Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangen.

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.

c. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Seit 1994 kennt die Bayerische Bauordnung das so genannte vereinfachte Genehmigungsverfahren. Dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterfallen gemäß Art 73 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



Wohnhaus in Dingolfing, Architekt: Vogginger und Ammer



Wohnhaus, Praxis in Pilsting, Techn. Härtl

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.

d. Baugenehmigungsverfahren

Ist ein 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 dreifacher Ausfertigung über die Gemeinde an das Landratsamt zu richten. Dem Antrag (Formulare erhältlich im Buch- und Schreibwarenhandel) 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. 50 m), 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 erforderlichen 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. Nach-

bar 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 Widerspruch einlegt, darf grundsätzlich weiter gebaut werden, da ein Nachbarwiderspruch 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 die Regierung von Niederbayern bzw. 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 Entwicklung in der Gemeinde umfasst, ist deren Mitwirkung in Genehmigungsverfahren zwingend erforderlich.

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 oder ob sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Nach Abschluss der Überprüfung wird über den Bauantrag entschieden.



Wohnhaus Dullinger, Architekt: Salzberger



Wohnhäuser in Oberviehbach, Architekt: Wagner

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.

e. 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 75 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 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.

f. Und 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 25.000 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 er in den Bau 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.



Wohnhaus in Leonsberg



Wohnhaus in Peigen, Architekturbüro Pflieger

Achtung!

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

Vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, müssen die jeweils erforderlichen Nachweise über Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, Schall- wärme- und vorbeugender Brandschutz erstellt sein.

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

An der Baustelle ist 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.

Zur Fertigstellung des Rohbaus und vor Nutzungsaufnahme hat der zuständige Kaminkehrer die Tauglichkeit und Funktionsfähigkeit der Kamine und Lüftungsleitungen zu bescheinigen. 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



Wohnhaus in Hagenau, Architekt: Paul Hoschel



Wohnhaus in Dingolfing, Architekt: Johann Vogginger

Ihre Ansprechpartner beim Landratsamt
Dingolfing-Landau

Bau-Verwaltung

Frau Bergmann
Abteilungsleiterin
Tel. 08731/87-
206

Herr Maier Karl
Sachgebietsleiter
Tel. 08731/87-
215

Bauanträge aus den Gemeinden:
Gottfrieding
Landau
Mamming

Herr Meier Wolfgang
Sachgebietsleiter
Tel. 08731/87-
218

Bauanträge aus den Gemeinden:
Dingolfing
Loiching
Mengkofen
Moosthenning
Niederviehbach

Herr Layh
Gruppenleiter
Tel. 08731/87-
214

Bauanträge aus den Gemeinden:
Eichendorf
Marklkofen
Reisbach
Wallersdorf

Frontenhausen
Pilsting
Simbach

Technik

Herr Manusch
Abteilungsleiter
Tel. 08731/ 87-
211

Herr Hasler
Eichendorf
Tel. 08731/87-
217

Landau
Pilsting
Reisbach
Simbach
Wallersdorf

Herr Brandhuber
Dingolfing
Tel. 08731/87-
207

Frontenhausen
Gottfrieding
Loiching
Mamming
Marklkofen
Mengkofen
Moosthenning
Niederviehbach

Herr Betz
Baukontrolleur
Tel. 08731/87-
212



Fa. BMW, Ausbildungszentrum Dingolfing, A+P Architekten



Fa. Dräxlmeier, Landau, Architekt: Wiesmüller, Josef

Zuständigkeiten im staatlichen Bauamt und bei den Gemeinden

5

Ihre Ansprechpartner bei den Gemeinden

Gemeinde	Ansprechpartner und Telefonnummer
Stadt Dingolfing	Herr Seubert Tel. 08731/50 13 46 Herr Eberl Tel. 08731/50 13 45
Stadt Landau	Herr Hammerstingl Tel. 09951/9 41-1 05 Frau Hammer Tel. 09951/9 41-1 37
Markt Eichendorf	Frau Gärtner Tel. 09952/93 01-24 Herr Flexeder Tel. 09952/93 01-40
Markt Frontenhausen	Herr Niedermeier Tel. 08732/92 01 11
Markt Pilsting	Tel. 09953/93 01-0
Markt Reisbach	Herr Hafeneder Tel. 08734/49 27, Fax: 08734/49 50
Markt Simbach	Herr Fischer Herr Weichbrodt Tel. 09954/93 08 15
Markt Wallersdorf	Herr Greßmann Tel. 09933/95 10 12
Gemeinde Loiching	Frau Zehentmeier Tel. 08731/31 97-16
Gemeinde Marklkofen	Frau Goldbrunner Tel. 08732/91 19 13
Gemeinde Mengkofen	Tel. 08733/6 19 Herr Jobst (technische Fragen) Herr Forster (verwaltungsrechtl. Fragen)
Gemeinde Moosthenning	Herr Kintsch Tel. 08731/39 00 14
Gemeinde Niederviehbach	Herr Segl Tel. 08702/791
Verwaltungsgemeinschaft Mamming/Gottfrieding	Herr Meindl Tel. 09955/93 11 17



Fa. BMW, Ausbildungszentrum Dingolfing,
Architekt: Schobner



Fa. Neoplan, Pilsting, Architekt: Schobner

Wohnraumförderung – Förderung von Eigenwohnungen

Der Freistaat Bayern fördert den Bau und den Erwerb von Wohnraum als Eigenwohnungen (Familienheime, Eigenheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen) im Bayerischen Wohnungsbauprogramm mit staatlichen Baudarlehen.

Was wird gefördert?

- Neubau von Wohnraum
- Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum (Ersterwerb)
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb)
- Gebäudeänderung
- Wohnraumänderung
- Anpassung von Eigenwohnungen an die Belange schwer behinderter oder schwer kranker Menschen.

Wer wird gefördert?

Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, insbesondere Familien und Haushalte mit Kindern sowie behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens die Belastung des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne Wohnraumförderung nicht tragen können.

Einkommensgrenze

Baudarlehen für den Bau oder Erwerb von Eigenwohnungen können Antragsteller erhalten, deren eigenes Jahreseinkommen und das aller zum Haushalt rechnenden Personen (Gesamteinkommen) die Grenze der Einkommensgruppe 3, bevorzugt aber der Einkommensgruppe 1 gem. Anlage 2 zu den Wohnraumförderungsbestimmungen 2003 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.

Wie wird gefördert?

Gefördert wird mit einem staatlichen Baudarlehen. Die Höhe des Darlehens richtet sich nach dem Einkommen des Haushalts, der Größe der Wohnung und dem Bauort. Das vom Landratsamt bewilligte staatliche Baudarlehen, das im Landkreis bis zu 41.700,- Euro betragen kann, ist für die Dauer von 15 Jahren zinsfrei, danach ist es mit bis zu 7 Prozent zu verzinsen. Die Tilgung beträgt 1 Prozent.

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 Prozent 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 kranke Menschen, die durch Art und Grad der Behinderung notwendig werden, können Behinderte ein leistungsfreies Baudarlehen (im Ergebnis ein Zuschuss) bis zu 5.000,- 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. Ihr Ansprechpartner:

Mariluisse Lederhofer
Telefon: 08731/87-1 54, Zi.Nr. 101

Ein Denkmal – was ist das eigentlich?

Nicht jedes Objekt älteren Datums ist ein Denkmal. Es müssen vielmehr ganz bestimmte Kriterien für ein Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes 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. 1000 Baudenkmäler sowie 13 denkmalgeschützte Ensembles (z. B. Altstadt Dingolfing, Marienplatz Landau, Marktplatz Reisbach, etc.) 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 Baudenkmälern 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 Baudenkmälern 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 Baudenkmälern 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

Untere Denkmalschutzbehörde
Obere Stadt 13, 84130 Dingolfing
Telefon: 08731/87-2 37
Telefax: 08731/87-7 24
E-Mail: 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 maximal 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.

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 Baudenkmalern.

Bezirk Niederbayern

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

Landkreis Dingolfing-Landau

Zuschüsse zum denkmalpflegerischen Mehraufwand bei der Sanierung von Ferialkirchen.

Auskünfte zu den verschiedenen Fördermöglichkeiten und die entsprechenden Antragsformulare erhalten Sie beim Landratsamt Dingolfing-Landau, Untere Denkmalschutzbehörde, Obere Stadt 1, 84130 Dingolfing, Tel. 08731/87-2 37. Hier ist auch das Merkblatt „Tipps für Denkmaleigen-

tümer“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erhältlich.

Des Weiteren können im Einzelfall auch Förderungen durch die jeweilige Gemeinde in Frage kommen. Nachfragen 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.

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 (Tel. 089/21 14-2 19). Notwendige Steuerbescheinigungen werden auf Antrag vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 10 02 03, 80076 München, ausgestellt.

vorher



nachher



Bernhard Werkhaupt

Sanierungsfachmann

- Altbausanierung
- Fliesen- und Natursteinverlegung
- Vollwärmeschutz
- Trockenbau
- Fließestrich



84152 Mengkofen

Am Schwebach 42

Telefon: 0 87 33/82 78

Telefax: 0 87 33/9 20 88 56

Mobil: 01 70/4 07 59 40

E-Mail: b.werkhaupt@web.de

www.werkhaupt.de

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. Verantwortungsbeusst 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.



Wohnhaus, Fassadenbegrünung und Garten, Griesbach

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.

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 entfernteren 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.

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 Wurzelstock 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. Frühlingszwiebel-



Pfarrzentrum in Frontenhausen, Architekt: Friedrich Herr

blumen, 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 pflegeleichten Gartengestaltung werden Rasenflächen durch Kleingehölze und Wildstauden ersetzt. Dies bereichert den Garten und ist ökologisch sinnvoll.

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



Wohnhaus, Zufahrt und Garten, Griesbach

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 übertreffen 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.



1. Der Landkreis Dingolfing-Landau

Der Landkreis Dingolfing-Landau existiert seit 1972 als Ergebnis der großen Gebietsreform im Freistaat Bayern unter Innenminister Dr. Bruno Merk. Der Sitz der Kreisverwaltung ist in Dingolfing.

2. Geographie

Am 1. Januar 2002 wies der Landkreis eine Fläche von 878 qkm 1 ha 73 ar 62 m² auf. Er umfasst das obere Aitrachtal, einen wesentlichen Teil des unteren Isartales und den mittleren Teil des Vilstales mit dem dazwischen liegenden Hügelland. Die Landschaft wechselt zwischen den Flusstälern und flachen Hügelketten.

3. Bevölkerung

Niemals lebten im Landkreis Dingolfing-Landau mehr Menschen als heute. Am 31.12.2006 waren 96.644 Mitbürgerinnen und Mitbürger mit Erstwohnsitz gemeldet.

Im Geburtsjahr des Landkreises 1972 waren es 72.236. Während des Krieges und in den Wirren der Nachkriegszeit stieg die Bevölkerungszahl rapide an. Tausende Flüchtlinge (vor allem aus Schlesien) und Heimatvertriebene (aus dem Sudentenland) mussten notenquartiert werden und lebten teilweise in Ställen und Baracken.

4. Wohnungswesen

Den gut 90.000 Einwohnern stehen 33.712 Wohnungen (1999) zur Verfügung. 5.771 davon wurden allein in den vergangenen 10 Jahren gebaut. Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 112,7 m² je Wohnung (bei 5,5 Räumen) hat der Landkreis Dingolfing-Landau die größten Wohnungen in Bayern. Von den 25.494 Wohngebäuden sind 21.002 Einfamilienhäuser, 829 Gebäude beherbergen mehr als zwei Wohnungen.

5. Industrie, Handel, Gewerbe

Das dominierende Unternehmen im Landkreis ist das BMW-Werk in Dingolfing mit über 21.000 Beschäftigten. Die Zahl der sozial-versicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer beträgt mehr als 42.000. Gut 6.500 sind bei den 1.342 Handwerksbetrieben beschäftigt.

Die 10 größten Industrie- und Handwerksbetriebe (Stand 31.12.2006)

BMW Dingolfing, 21.022; Mann & Hummel Marklkofen, 2.378; Aulwarter GmbH Pilsting, 579; ELDRA GmbH Landau I, 298; ELDRÄ GmbH Landau II, 471, Einhell AG Landau, 245; Develay GmbH Dingolfing, 220; Girnghuber, Dachziegel Marklkofen 277; Egerer Brauerei Großköllnbach, 277; SAR Elektronik Dingolfing, 266. In 55 Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten wurden 2005 an 28.725 Arbeitnehmer 1,15 Milliarden Euro an Löhne und Gehältern ausbezahlt.

6. Landwirtschaft

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe und der dort Beschäftigten hat sich binnen einer Generation mehr als halbiert. Extensivierungsmaßnahmen und Naturschutzprogramme führen zu einer Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche um 10 Prozent.

Die Anbaufläche für Garten- und Handelsgewächse hat sich in den letzten 20 Jahren auf mehr als 4000 ha versechsfacht. Der Landkreis Dingolfing-Landau hat die größte Anbaufläche für Feldgemüse in Deutschland. Wo immer man in Europa in einen Big Mac von McDonalds beißt: Die Gurke kommt aus dem Landkreis Dingolfing-Landau.

7. Tourismus

Mitten im niederbayerischen Hügelland, durchzogen von den Flüssen Isar, Vils und Aiterach findet sich der Landkreis Dingolfing-Landau. Vielfältig und abwechslungsreich zeigt sich die Landschaft in den Flußtälern und quer durchs Hügelland. Den Radler begeistern die familienfreundlichen Radwege entlang der Flüsse und der Bockerlbahnradweg entlang einer ehemaligen Bahntrasse. Die beschilderten Radtouren führen mitten durch Wiesen, Felder und idyllische Auwälder. Kulturelle Highlights wie das Niederbayerische Archäologiemuseum in Landau a. d. Isar sowie die Herzogsburg und das Industriemuseum in Dingolfing sind ebenso Besuchermagneten wie der Bayernpark, ein Freizeitpark für die ganze Familie, in Reisbach. Touristischer Schwerpunkt ist das „Erholungsgebiet Mittleres Vilstal“ um den Vilstalsee, wo auch „Urlaub auf dem Bauernhof“ angeboten wird. Hotels und Gasthöfe bieten insgesamt ca. 1200 Betten an, Privatleute mit Ferienwohnungen und Zimmern vermieten rund 250 weitere Betten.

8. Die Verwaltung des Landkreises

Das Landratsamt ist eine Behörde mit Doppelcharakter:

a) Staatliches Landratsamt:

Als untere staatliche Verwaltungsbehörde nimmt es reine Staatsaufgaben wahr, z. B. Ausländerwesen, Wasserrecht, Kommunalaufsicht, Jagdrecht, Kfz-Zulassung, Baugenehmigung.

Der Landrat als Behördenchef hat dabei dafür zu sorgen, dass Gesetze und Verordnungen des Bundes und Freistaates rechtstreu angewandt werden. Der Kreistag hat hier keine Einflussmöglichkeit.

b) Kommunales Landratsamt:

Als Verwaltungsbehörde des Landkreises Dingolfing-Landau regelt es hier die Aufgaben im eigenen und übertragenen Wirkungsbereich. Dazu gehören u. a. Krankenhäuser, Schulen (nur Volksschulen sind bei den Städten und Gemeinden), Bau und Unterhalt von Kreisstraßen. Der Kreistag setzt hier die politischen Eckpunkte. Der Landrat mit seiner Verwaltung bereitet die Beratungen vor und setzt die Beschlüsse um.

9. Landrat

An der Spitze des Landkreises Dingolfing-Landau steht seit 22.06.1991 Landrat Heinrich Trapp.

Er wurde am 17. Mai 1951 geboren und wohnt in Griesbach (Marktgemeinde Reisbach).

Heinrich Trapp ist verheiratet und Vater einer Tochter und eines Sohnes. Er besuchte die Volksschule in Frauenbiburg und das Gymnasium in Dingolfing. Nach dem Wehrdienst studierte Trapp an der Universität Regensburg und war von 1976 bis 1986 als Lehrer tätig. Von 1986 bis 1991 war er als SPD-Abgeordneter im Bayerischen Landtag.

Stellvertreter des Landrats ist Georg Eberl (CSU), der gleichzeitig Bürgermeister der Gemeinde Mamming ist.

Anneliese Apfelböck (Freie Wähler) aus Landau ist weitere Stellvertreterin des Landrats.

10. Kreistag

Die 60 Mitglieder des Kreistags wurden am 03.03.2002 in freien und geheimen Wahlen in dieses wichtige kommunale Selbstverwaltungsorgan auf sechs Jahre gewählt.

Der Landrat als 61. Mitglied führt den Vorsitz im Kommunalparlament.

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
www.mossandl.de



Der Holzladen

www.holzladen-gentner.de

neu

die professionelle Ausstellung rund um den Ausbau

- 100 Parkettböden
- Massivholzböden
- 50 Laminatböden
- 30 Korkböden
- 25 Linoleumböden
- Türenaussstellung
- Holz- und Paneldecken auf 200 m²
- Terrassenböden
- Zubehör und Pflegemittel

Der Holzladen · Andreas-Glas-Straße 6-8 · 94431 Pilsting · Telefon 0 99 53/9 00 28
 Fax 0 99 53/9 00 29 · E-Mail: holzladen_gentner@web.de

Klaus Wimmer
 Tel: 08733/9226-507
 Energieberater für:
 Kreuzstraße, Kronwieden,
 Mengkofen, Niederviehbach

Medard Kammermeier
 Tel: 08732/91859-575
 Energieberater für:
 Reisbach, Steinberg,
 Griesbach, Marklkofen

Karl Wolf
 Tel: 08731/502-133
 Energieberater für:
 GHS Dingolfing,
 Teisbach, Marnming

Lothar Bernehrer
 Tel: 09951/699-465
 Energieberater für:
 GHS Landau, Eichendorf

Michael Detterbeck
 Tel: 09933/89301-930
 Energieberater für:
 Straubinger Str., Pilsting,
 Großköllnbach, Haidlfing,
 Wallersdorf

**Energiemaßnahmen:
 Clever finanziert! Mit Ihrer Energie-Sparkasse!**

 Sparkasse
 Niederbayern-Mitte

Die Preise für Energie sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Unsere Spezialisten wissen: Je höher die Preise steigen, desto mehr lohnt sich eine energiesparende Sanierung. Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrem Sparkassenberater und sichern Sie sich bis zu 8.750 € Investitionszuschüsse! Wenn's um Geld geht - Sparkasse.

Ihr Wärmedämm-
Verbundsystem!

STOPPT
die Heizkosten!

www.lobatherm.de



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



quick-mix 

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

Auflendienstberatung: Tel. 01 71/2 21 64 94

Schmuckstück dank Wärmedämmung Wärmedämmverbundsysteme variabel wie die Gartengestaltung

Schnelles Handeln spart Geld / Energieeinsparpotential nutzen / Umwelt schonen, angenehm wohnen / Wertsteigernd verschönern / Beratung nutzen.

Wärmeverluste durch fehlende oder unzureichende Dämmung an Gebäuden reißen immer noch das größte Loch in den Heizkostenetat. Dabei könnte Ihr gut gedämmtes Haus so schön aussehen (siehe Foto oben) und eine enorme Wertsteigerung erfahren.

Clevere Bauherren/Investoren handeln jetzt. Teure Energiekosten auf der einen Seite und zinsgünstige Kredite sowie staatliche Zuschüsse auf der anderen Seite, erleichtern Ihnen die Entscheidung bestimmt. Ausführende Bauunternehmen, Stuckateure und Malerbetriebe unterbreiten Ihnen jetzt günstige Angebote und stimmen einen baldigen Durchführungstermin mit Ihnen ab. Wer abwartet, verliert mehrfach Geld. Durch die sofort im Anschluss an die Dämmmaßnahmen schon einzusparenden Energiekosten einschließlich zu erwartender weiterer Kostensteigerungen bei späterer Ausführung der Maßnahme und für Heizenergie, um nur die wichtigsten Positionen zu nennen.

Individuelle Lösungen schlägt Ihnen der Energieberater vor. Er errechnet die benötigte Dicke der Dämmplatten nach den Mindestbestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV). Dabei können Sie ruhig über die Forderungen hinaus etwas mehr tun. Sicher ist, dass Sie mit einem warm eingepackten Haus langfristig sehr günstig sparen. Erneuerung der Heizungsanlage alleine ist nur die „halbe Miete“. Energie wird knapper und entsprechend von Heizperiode zu Heizperiode teurer.

Zusätzlich zur CO₂ Verminderung verschönern Sie ganz nebenbei Ihr Gebäude wertsteigernd. Sie wohnen behaglicher, weil durch Wärmedämmung die Schwankungen der Raumtemperatur und der Luftfeuchtigkeit minimiert werden. Im Sommer bleibt's kühler, im Winter wärmer.

Dabei sind die Wärmedämm-Verbundsysteme nach den Anforderungen des zu renovierenden Objekts, nach Ihren Wünschen und Geschmack variierbar. In der Regel werden die Dämmstoffe in der benötigten Dicke direkt auf das Mauerwerk, den alten festsitzenden Putz o.ä. aufgeklebt. Ist der Untergrund / die Flucht sehr uneben, hilft ein Schienensystem. Zusätzliches Dübeln hängt von der Gebäudehöhe und/oder der Untergrundfestigkeit ab. In den Spachtel- und Klebmörtel „bettet“ man ein Gittergewebe ein. Wenn Sie sich für ein Lobatherm Wärmedämm-Verbundsystem von quick-mix entschieden haben, können Sie jetzt wählen, ob Sie einen pastösen Oberputz bevorzugen oder einen mineralischen Edelputz. Beide Sorten gibt es in mehr als 200 Farben, in vielen Körnungen mit unendlich vielen Strukturen. Stilgerecht sind nachempfundene oder echte Stuckprofile für die wärmegeprägten Fassaden produzierbar. So wird nicht nur Ihr Zuhause schön warm „eingepackt“, sondern auch einfach schön! Und, mittelfristig verfügen Sie über mehr Geld, weil Sie's nicht mehr unnötig verheizen!

Werden Sie jetzt aktiv. Ihr örtlicher Fachhandel berät Sie, hilft Ihnen gerne mit Adressen zu weiteren Informationen, möglichen Zuschüssen und von ausführenden Verarbeitern.

Weitere Informationen:

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

Ihr HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialist:

HypoVereinsbank
in Dingolfing
Bruckstraße 9
Telefon 0 87 31 / 31 58-12

HypoVereinsbank
in Landau an der Isar
Oberer Stadtplatz 4
Telefon 0 99 51 / 69 01-71

94 % unserer Kunden würden auch ihre nächste Immobilie mit uns finanzieren. Gibt es ein besseres Argument für Sie, es zum ersten Mal zu tun?

Damit sind unsere Kunden besonders zufrieden:

- Beratungsqualität
- Preis-Leistungs-Verhältnis
- persönliche Betreuung
- reibungslose, schnelle Abwicklung

Ergebnis einer repräsentativen Befragung der Immobilienfinanzierungskunden 11/2005 im Auftrag der HypoVereinsbank.

HypoVereinsbank

Member of
 UniCredit Group