

Grußwort des Landrates und des Oberbürgermeisters

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

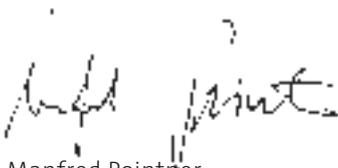
der Traum vom eigenen Haus wird begleitet von einer Vielzahl von Fragen und möglichen Problemen, mit denen sich jeder Bauherr früher oder später konfrontiert sieht. Es ist daher wichtig, sich rechtzeitig und umfassend über alle baulichen Fragestellungen zu informieren, um einen Hausbau zügig und kostensparend umsetzen zu können.

Mit der vorliegenden Baubroschüre des Landkreises und der

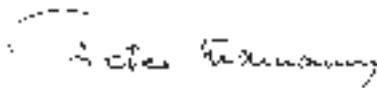
Stadt Freising wollen wir Ihnen wertvolle Tips und Informationen für die Durchführung Ihres geplanten Bauvorhabens geben. Dabei können natürlich nicht alle Detail- und Einzelfragen berücksichtigt werden. Wichtig ist uns vielmehr, Ihnen durch einen ersten Überblick den Einstieg in die Umsetzung Ihres Bauwunsches zu erleichtern und Ihnen für alle Einzelschritte einen begleitenden Ratgeber zur Seite zu stellen. Soweit Sie im Einzelnen Fragen zur Zulässigkeit oder Umsetzung Ihres konkreten Vorhabens haben, die Sie durch diese Broschüre nicht be-

antwortet finden, stehen Ihnen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kreis- bzw. des Stadtbauamtes auf dem schnellsten Weg einer telefonischen Rückfrage oder aber auch für einen Beratungstermin gerne zur Verfügung. Bitte entnehmen Sie den für Ihre Fragestellung jeweils zuständigen Ansprechpartner dem Verzeichnis unter Ziffer 7 dieser Broschüre.

Wir wünschen Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Bauvorhabens viel Glück und Erfolg.



Manfred Pointrner
Landrat



Dieter Thalhammer
Oberbürgermeister



Inhaltsverzeichnis

Wissen,
wo was steht.

1. DAS BAUGRUNDSTÜCK		4. UMWELTGERECHTES BAUEN		7.1.4 Zuständigkeiten für Freiflächengestaltung/ Gartenplanung 39	
1.1	Auswahl d. Grundstücks 4	4.1	Baustoffe 29	7.1.5	Leitung Bauamt 39
1.2	Grundstückserwerb 4	4.2	Der Boden 31	7.2	Ansprechpartner in der Stadt Freising 43
1.3	Bebaubarkeit des Grundstücks 5	4.3	Energieeinsparung 31	7.2.1	Zuständigkeiten für Baugenehmigungen und Denkmalschutz 43
2. DIE BAUGENEHMIGUNG		4.3.1	Entwurf und Konstruktion des Gebäudes 31	7.2.2	Leitung Bauamt 43
2.1	Wann ist eine Baugenehmigung erforderlich 11	4.3.2	Haustechnik 31	8. ANSPRECHPARTNER BEI DEN GEMEINDEN	
2.2	Freistellungsverfahren 11	4.3.3	Energieeinsparung beim elektrischen Strom 32	BRANCHENVERZEICHNIS 40	
2.3	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren 12	4.4	Wassereinsparung 32	 <p>Schilling WOHNBAU GMBH</p> <p><i>Wir planen und bauen Ihr Haus zum Festpreis!</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ handwerkliche Ziegelbauweise ▶ vollunterkellert ▶ individuelle Planung ▶ Eigenleistung möglich ▶ beste Referenzen <p>Bahnstraße 37 85375 Neufahrn / FS Telefon 0 81 65 / 6 10 67 Telefax 0 81 65 / 6 69 15</p> <p><small>Gratis Farbkatalog 60 Seiten</small></p> <p><small>FS-WORK-FREISING</small></p>	
2.4	Baugenehmigungsverfahren 14	4.5	Fördermöglichkeiten 32		
2.4.1	Bauantrag 14	4.6	Freiflächengestaltung/ Gartengestaltung 32		
2.4.2	Nachbarbeteiligung 14	5. DENKMALSCHUTZ			
2.4.3	Verfahren bei der Gemeinde 15	5.1	Baudenkmäler und die Denkmalpflege 33		
2.4.4	Verfahren bei der Genehmigungsbehörde 15	5.2	Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz 33		
2.5	Bauvoranfrage 15	5.3	Denkmalförderung 34		
2.6	Und nach der Baugenehmigung 17	6. ALLGEMEINE FINANZIELLE HILFEN BEIM HAUSBAU			
3. BAUPLANUNG UND BAUGESTALTUNG		7. ANSPRECHPARTNER IN DEN BAUÄMTERN			
3.1	Grundlagen 18	7.1	Ansprechpartner im Landratsamt Freising 38		
3.2	Planung 18	7.1.1	Zuständigkeiten für Baugenehmigungen 38		
3.3	Baukunst 19	7.1.2	Zuständigkeiten f. Wohnungsbauförderung 39		
3.4	Bedarfsgerecht und kostenbewusst planen 19	7.1.3	Zuständigkeit für Denkmalschutz 39		
3.5	Der richtige Wohnstandort 19				
3.6	Anpassungsfähiges Gebäudekonzept 20				

HANS FORSTER

MEISTERBETRIEB FÜR INDIVIDUELLE RAUMAUSSTATTUNG

- Eigene Polsterwerkstätte
- Bodenbeläge aller Art
- Große Gardinenauswahl
- Tapezieren
- Sonnenschutzanlagen

Raumausstatter
Handwerk



Matthias-Mayr-Straße 8 · 85406 Zolling · Telefon (0 81 67) 3 73 · Telefax (0 81 67) 88 29

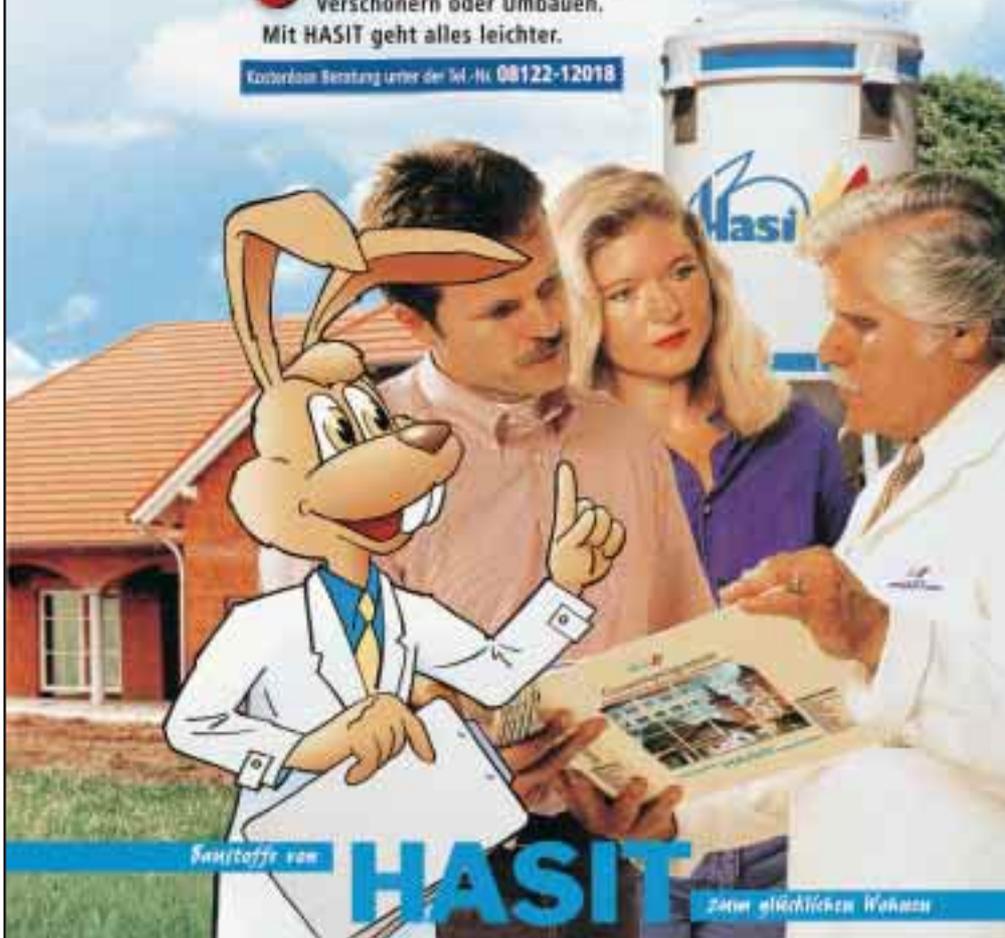


online: www.hasit.de
eMail: Kontakt@hasit.de

Tips und Infos für den Bauherrn.

Ob beim Rohbau, Vergrößern, Verschönern oder Umbauen. Mit HASIT geht alles leichter.

Kostenlos Beratung unter der Tel.-Nr. 08122-12018



Sanstoffe von

HASIT

zum elektrischen Wasser

DAS RICHTIGE LICHT

Beratung · Planung · Montage für Privat und Gewerbe

Großer Ausstellungsraum

Leuchten zur Probe · Parkplätze vor dem Haus

Neue Öffnungszeiten:

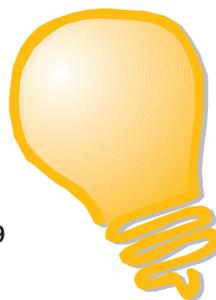
Montag, Dienstag, Mittwoch 9.00 – 18.30 Uhr
Donnerstag und Freitag 9.00 – 19.30 Uhr
Samstag 9.00 – 16.00 Uhr

Telefon:

0 81 65 / 6 10 78 - 79

Telefax:

0 81 65 / 6 10 30



Lichthaus

ELEKTRO K I S T E E c h i n g

Liebigstraße 2 · 85386 Eching
direkt neben IKEA

1. Das Baugrundstück

1.1 AUSWAHL DES GRUNDSTÜCKS

Mit dem Bau eines Eigenheimes ist in der Regel eine längerfristige Bindung an einen Standort beabsichtigt. Sie können deshalb bei der Auswahl des Baugrundstückes nicht sorgfältig genug vorgehen. Die Freude am schönsten Heim kann sehr schnell durch zu spät erkannte Störquellen getrübt werden. Sie sollten das Grundstück vor dem Erwerb möglichst genau kennen lernen. Es empfehlen sich daher Besuche zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten.

AUF DIE FOLGENDEN PUNKTE SOLLTEN SIE ACHTEN

- Welche Einrichtungen bietet der Stadtteil bzw. die Gemeinde, z. B. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Anbindung ans Straßennetz bzw. an öffentliche Verkehrsmittel, Freizeitangebot, kulturelle Einrichtungen, Erholung und Sport?
- Welche Bebauungsmöglichkeiten bietet das Grundstück im Hinblick auf seine spezifischen Eigenschaften (z. B. Zuschnitt des Grundstücks, Größe, Gelände eben / Höhenlage) sowie in Bezug auf bauliche Vorschriften? Besteht ein Bebauungsplan oder gibt es sonstige Bauvorschriften? Es ist zu empfehlen, schon vor dem Grundstückskauf einen fachkundigen Berater (z. B. Architekten) zu Rate zu ziehen. Dieser wird die für das

betreffende Grundstück infrage kommenden Bebauungsmöglichkeiten klären und feststellen, ob die rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten mit Ihren Vorstellungen vereinbar sind.

- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Straßen, Sportstätten, Flugverkehr, Bahnlinien etc. Bestehen Planungen oder sind solche zu erwarten, die zu Belästigungen führen können?
- Wie ist der Verkehrswert des Grundstücks anzusetzen? Erkundigen Sie sich und vergleichen Sie die Preise!
- Wie sieht es mit der Baureife und Erschließung des Grundstücks aus? Anschluss an das Straßennetz, Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser). In welcher Höhe bewegen sich die Kosten, die hierfür zu erwarten sind?
- Was lässt sich in Bezug auf Bodenbeschaffenheit, Tragfähigkeit des Grundes, Gründungsmöglichkeiten, Grundwasser, Überflutungsgefahr usw. feststellen? Diese Fragen sollten Sie soweit wie möglich klären!
- Wie steht es mit im Grundbuch eingetragenen Belastungen des Grundstücks? Z. B. Hypotheken, Nutzungsbeschränkungen durch

Rechte Dritter, Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können.

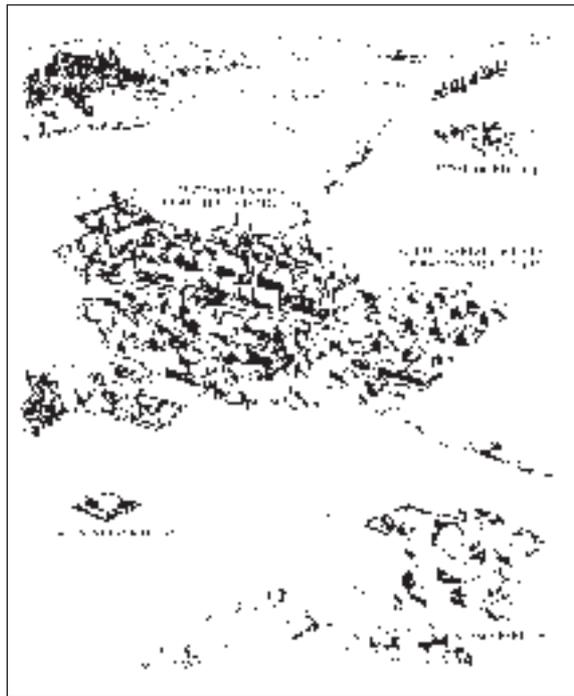
Zu den meisten dieser Fragen erhalten Sie Auskunft bei der Gemeinde oder bei den Baugenehmigungsbehörden (Landratsamt Freising bzw. Stadt).

Wenn Sie Zweifel haben, ob es sich bei dem Grundstück überhaupt um Bauland handelt, oder ob Sie Ihre Vorstellungen mit den bestehenden Bauvorschriften in Einklang bringen können, klären Sie vor dem Grundstückserwerb diese Fragen beim Bauamt. Wünschen Sie für einzelne wichtige Fragen, die das Bauvorhaben betreffen, einen schriftlichen Bescheid, so können Sie einen Antrag auf Bauvorbescheid stellen. In jedem Fall empfiehlt sich der Gang zur Behörde.

1.2 GUNDSTÜCKSERWERB

Der Erwerb eines Grundstücks bedarf der notariellen Beurkundung. Beurkundet werden müssen alle Vereinbarungen des Kaufvertrages, insbesondere muss der richtige Preis genannt sein. Verstöße gegen diese Beurkundungspflicht führen zur Nichtigkeit des Vertrages. Mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages sind Sie aber noch nicht Grundstückseigentümer, sondern haben gegen den Verkäufer lediglich einen Anspruch auf Übereignung. Ei-

gentümer werden Sie erst mit der Eintragung im Grundbuch. Besonderheiten müssen Sie beachten, wenn sie eine noch zu vermessende Teilfläche aus einem größeren Grundstück erwerben wollen. In diesem Fall kann Sie das Grundbuchamt erst nach der Vermessung als Eigentümer eintragen. Ihre Bank zahlt aber ein Hypothekendarlehen erst aus, wenn Sie als Eigentümer eingetragen sind. Es kann also zu einer nicht unerheblichen Verzögerung bei der Auszahlung kommen. Klären Sie diese Fragen rechtzeitig mit Ihrer Bank.



Die obenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen. § 30 BauGB – Bebauungsplan, § 34 BauGB – Innenbereich, § 35 BauGB – Außenbereich

1.3 BEBAUBARKEIT DES GRUNDSTÜCKS

Ob ein Grundstück überhaupt bebaubar ist, ist die entscheidende Frage für jeden Bauherrn. Dies gilt sowohl für denjenigen, der das Glück hat, schon ein Grundstück sein Eigen nennen zu können, aber noch mehr für den, der den Kauf eines Grundstücks beabsichtigt. Schon mancher Bauherr hat eine unliebsame Überraschung erlebt, wenn die Bauaufsichtsbehörde sein Vorhaben ablehnen musste. Daher gilt als oberster Grundsatz: Vor dem Kauf eines Grundstücks sollte dessen grundsätzliche Bebaubarkeit eindeutig geklärt sein. Das gilt besonders bei der

Neubildung von Grundstücken durch Grundstücksteilung. Wenn Unsicherheiten bestehen, lässt sich das am besten über einen Antrag auf Bauvorbescheid bewerkstelligen (vgl. dazu Punkt 2.4.4).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Ob und gegebenenfalls mit welcher Nutzung und in welchem Ausmaß ein Grundstück bebaubar ist, ergibt sich ausschließlich aus den darin enthaltenen Vorschriften. Ohne Belang ist es beispielsweise, wie das Grundstück steuerrechtlich - etwa im Rahmen der

Grundsteuer - eingeordnet ist, wo das Ortsschild steht oder ob der Verkäufer das Grundstück als Bauland veräußert. Die Bauaufsichtsbehörde darf solche Gesichtspunkte in ihrer Entscheidung nicht berücksichtigen. Ausschlaggebend sind vielmehr die §§ 29 ff BauGB. Danach ist jede Fläche prinzipiell einem von drei Bereichen zugeordnet:

- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines sog. **qualifizierten Bebauungsplanes** nach § 30 Abs. 1 BauGB
- Das Grundstück liegt **innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils** nach

Eigentlich ist es heutzutage ganz einfach, umweltfreundlich zu bauen.



Energiebewußt mit massiven Niedrigenergiehäusern aus Kalksandstein.

Massive Niedrigenergiehäuser aus Kalksandstein gehören zu den besten Häusern der Welt, sind staatlich gefördert, wertbeständig und preiswert.



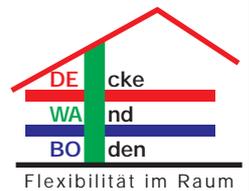
Wir würden gerne mit Ihnen unverbindlich Ihr nächstes Bauvorhaben besprechen. Bitte rufen Sie uns an.

**KALKSANDSTEIN BAUBERATUNG
SÜDBAYERN GmbH**

Maisacher Weg 17
82275 Emmering
www.ks-suedbayern.de

Telefon 0 81 41/5 80 31
Telefax 0 81 41/5 82 31
kalksandstein@ks-suedbayern.de

DE - WA - BO



- Dachgeschoßausbau
- Dachflächenfenster
- Wand-, Decken- und Dachschrägenverkleidungen in Gipskarton, Holz und Metall sowie Reinraum und Strahlenschutzräume
- Brandschutzarbeiten
- Innen-, Außen- und Brandschutztüren
- Altbausanierung
- alternative Dämmstoffe (Flachs, Kork, Wolle)
- kostenlose Planungs- und Ausschreibungsunterstützung
- Schreinerarbeiten
- desweiteren bieten wir Ihnen Ihren kompletten Um- oder Ausbau mit Maler-, Elektro- und Bodenlegerarbeiten inkl. Bauleitung aus einer Hand an
- Instandhaltungsarbeiten im Industrie- und Gewerbebereich

RUHPALZINGER STR. 9 TEL.: 0 81 68/17 14
85395 WOLFERSDORF FAX: 0 81 68/ 2 52
E-MAIL: DE-WA-BO@t-online.de

JOSEF SEEL

**ZIMMEREI
BALKONE**

**HOLZBAU
FASSADENVERKLEIDUNG**



Hauptstraße 27 · 85395 Wolfersdorf · Telefon 0 81 68/5 07 · Telefax 0 81 68/94 40

MIT SICHERHEIT EIN GUTER PARTNER

Generalagentur
Josef Schuhmann
Untere Hauptstraße 10 a

85376 Massenhausen

Tel: 08165 / 98383
Fax: 08165/ 98385



**Aachener und Münchener
Versicherung AG**

Generalagentur
Walter Hartinger
Freisinger Straße 4

85405 Nandlstadt

Tel: 08765/ 1500
Fax: 08765/ 1788

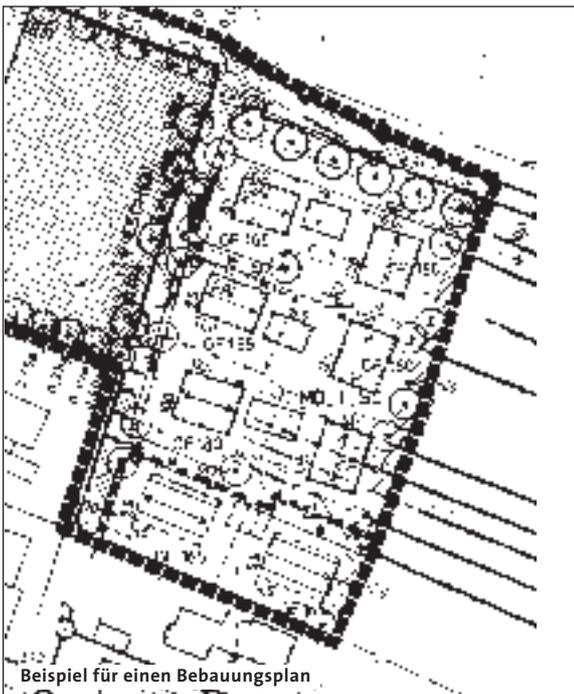
§ 34 BauGB - also im sogenannten Innenbereich

- Das Grundstück liegt im **Außenbereich** im Sinne des § 35 BauGB.

Als Faustregel gilt, dass ein Grundstück - mit Ausnahme bestimmter sogenannter privilegierter Vorhaben - nur dann bebaut werden kann, wenn es im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder im Innenbereich liegt.

zungen zu bebauen. Festgesetzt sind die Art der baulichen Nutzung (z. B. allgemeines Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, Geschossflächenzahl), die überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen) und die örtlichen Verkehrsflächen. Über die schon genannten Festsetzungen hinaus können im Bebauungsplan auch andere Vorgaben - etwa gestalterischer Natur -

meinde für das ganze Gemeindegebiet aufgestellt und soll die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet darstellen und Grundlage für die Erarbeitung von Bebauungsplänen sein. Der Flächennutzungsplan verleiht kein Baurecht. Liegt ein Grundstück im Außenbereich, bleibt es grundsätzlich unbebaubar, auch wenn der Flächennutzungsplan eine Bebauung vorsieht; erst wenn ein entsprechender Bebauungsplan



Beispiel für einen Bebauungsplan



Der qualifizierte Bebauungsplan

Bebauungspläne werden von den Städten und Gemeinden aufgestellt. Ist ein Bebauungsplan aufgestellt, begründet er ein Recht des Bürgers, ein Grundstück gemäß den Festset-

enthalten sein. Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Vom Bebauungsplan zu unterscheiden ist der Flächennutzungsplan. Er wird von der Ge-

aufgestellt wird, darf gebaut werden.

Als erstes sollte der Bauherr daher prüfen, ob es für sein Grundstück einen qualifizierten Bebauungsplan gibt. Dazu erkundigt er sich am besten bei der je-

weiligen Stadt oder Gemeinde, in der alle Bebauungspläne für jedermann einsehbar sind.

Noch ein Hinweis:

Bereits bevor ein Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, kann unter bestimmten Voraussetzungen auf seiner Grundlage gebaut werden. Das lässt § 33 BauGB dann zu, wenn für diesen Bebauungsplan die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden sind und anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen wird. Der Bauherr muß diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich anerkennen. Eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 64 BayBO ist in diesem Fall allerdings nicht möglich.

Der Innenbereich

Im Innenbereich liegt ein Grundstück, wenn es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet; andernfalls liegt das Grundstück im Außenbereich. Bei dieser Abgrenzung und insbesondere bei der Frage, wann ein Grundstück zum Außenbereich gehört, muss man sich von dem herkömmlichen Begriffsverständnis des Außenbereichs lösen; Außenbereich bedeutet nicht „in der freien Natur“ oder „abseits jeder Bebauung“. Außenbereich ist vielmehr



Der Außenbereich beginnt unmittelbar am Ortsrand.

- das mag banal klingen - alles, was nicht Innenbereich ist, also jede Fläche, die nicht in einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ liegt. Problematisch sind dabei vor allem drei Fallgruppen:

- Das Grundstück liegt am Ortsrand.
- Das Grundstück befindet sich innerorts in einer großen Freifläche.
- Das Grundstück liegt innerhalb einer kleineren Ansiedlung, z. B. einem Weiler.

Der Außenbereich beginnt unmittelbar am Ortsrand.

Grundsätzlich gilt: Bereits die an die letzte Bebauung anschließende Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen. Gleiches gilt für Flächen zwischen dem Ortsrand und einzelnen

dem Ortsrand vorgelagerten bebauten Grundstücken. Mit anderen Worten: Unmittelbar im Anschluss an die vorhandene geschlossene Bebauung beginnt der Außenbereich.

Auch große Flächen innerhalb eines Ortsteils, die bislang noch nicht bebaut sind, können dem Außenbereich zuzuordnen sein. Die Abgrenzung im Einzelfall, ob es sich noch um eine Baulücke oder schon um einen „Außenbereich im Innenbereich“ handelt, ist sehr schwierig. Dazu müssen jeweils die konkreten Umstände einbezogen werden. Eine absolute Größe - etwa quadratmetermäßig bestimmt - kann dabei nicht angegeben werden. Schließlich kann ein Grundstück selbst dann im Außenbereich liegen, wenn es vollständig von bebauten Grundstücken umgeben ist, und zwar dann, wenn die vorhandene Bebauung nicht

das Gewicht eines Ortsteils aufweist. Auch hier ist die Abgrenzung naturgemäß schwierig. Siedlungen, die nur aus einigen wenigen Gebäuden bestehen, wie Weiler oder Streusiedlungen, gehören jedoch regelmäßig zum Außenbereich, so dass dort eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist.

Die Stadt oder die Gemeinde kann unter bestimmten, regelmäßig sehr engen Voraussetzungen einzelne Flächen am Ortsrand durch eine sog. Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbeziehen. Dann sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig. Käufer eines Ortsrandgrundstücks sollten sich daher unbedingt bei der Gemeinde erkundigen, ob eine entsprechende Satzung existiert. Bei bestehenden Unklarheiten über die Bebaubarkeit empfiehlt sich im übrigen ein Antrag auf Bauvorbescheid.

Steht fest, dass das Grundstück im Innenbereich liegt, ist das Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in die Umgebung einfügt. Dies gilt zunächst für die Art der baulichen Nutzung. Sind beispielsweise in der Umgebung nur Wohngebäude vorhanden, wäre ein Gewerbebetrieb sicherlich unzulässig. Auch das zulässige Maß der Bebauung richtet sich nach der Umgebung; so hat sich die Höhenentwicklung eines neuen Vorhabens an den vorhandenen Bestand anzupassen. Auch im übrigen, beispiels-

weise was die Firstrichtung oder die Lage des geplanten Gebäudes betrifft, hat es sich an der näheren Umgebung zu orientieren.

Der Außenbereich

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 Auffassung des Gesetzgebers in den Außenbereich gehören und zu ihm passen. Das sind z. B. landwirtschaftlich genutzte Gebäude oder Vorhaben, die sich nur im Außenbereich verwirklichen lassen, wie etwa Kies- oder Sandabbau.

Auch die häufig anzutreffende Meinung, daß dort, wo bereits Gebäude im Außenbereich vorhanden sind, immer „Ersatzbauten“ möglich sind, trifft nicht zu. Der Gesetzgeber hat hierzu sehr detaillierte Anforderungen festgeschrieben. Ein Ersatzbau für Wohngebäude ist grundsätzlich nur möglich, wenn das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist und Mängel oder Missstände aufweist, die ein weiteres Bewohnen unzumutbar machen. Es muss darüberhinaus vom Eigentümer seit längerer Zeit selbst genutzt sein, und es müssen Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass auch das neu errichtete Gebäude vom Ei-

gentümer bzw. seiner Familie selbst bewohnt werden wird. Beim Erwerb älterer Gebäude im Außenbereich mit der Absicht, einen Neubau zu errichten, ist also größte Vorsicht geboten. Im übrigen bleibt es bei der grundsätzlichen Entscheidung des Gesetzes, daß der Außenbereich von baulichen Anlagen freigehalten werden soll. Baugenehmigungen sind daher nur in besonderen Ausnahmesituationen möglich. Der Käufer eines Außenbereichsgrundstücks sollte sich daher unbedingt vor Abschluss des Kaufvertrages über die Bebaubarkeit seines Grundstücks vergewissern, am besten indem er einen Bauvorbescheid beantragt.

Franz Müller

Sägewerk

Schnittholz + Lohnschnitt

85411 Hohenkammer
Herschenhofen 8
Telefon 0 81 37 / 29 24
Telefax 0 81 37 / 35 96

Die Vorteile liegen auf der Hand!

Das Niedrigenergiehaus in Holzbauweise ist

KOSTENGÜNSTIG

ENERGIESPAREND

UMWELTFREUNDLICH

Jetzt ganz aktuell:

Stocken Sie mit uns Ihr Haus auf –
so gewinnen Sie auf relativ einfache
Weise enorm viel Wohnraum!

85465 Langenpreising

Frauenstraße 20 · Tel. 0 87 62/4 21

Bevor Sie Ihre Entscheidung treffen, sollten Sie sich
bei uns über die Vorteile dieser Bauweise informieren.
Wir fertigen nach Ihren Wünschen in jeder Ausbaustufe.

LEITSCH G M B H

HOLZBAU



OTTO ZECH GMBH

TIEFBAUUNTERNEHMEN

Kanalbau • Aushub • Rohrleitungsbau

Untere Hauptstraße 7 · 85376 Massenhausen
Telefon 0 81 65/82 44 · Telefax 0 81 65/8 02 33

BAUTE C

INGENIEURLEISTUNGEN GmbH

**Technische Gebäudeausrüstung
Umweltschutz**

Obermarchenbach 3
85410 Haag / Amper
Telefon 0 81 67/6 91-0
Telefax 0 81 67/6 91-2 99

e-Mail: M-STEGE@t-online.de

WIR TUN WATT IHR VOLT.



Elektro Wittmann Freising

Telefon 0 81 61/9 14 20 · Fax 5 06 25

Besuchen Sie uns im Internet:
<http://www.elektro-wittmann.de>

Seit 1929 im Dienste des Elektrohandwerks.



25
Jahre

Max Weinmann



Innungs-
Betrieb

■ KÜCHENMONTAGEN
■ UMBAUTEN ■ ERGÄNZUNGEN

85405 Nandlstadt · Hollerstraße 4
Telefon 0 87 56/14 17 · Telefax 0 87 56/15 54

2. Die Baugenehmigung

2.1 WANN IST EINE BAUGENEHMIGUNG ERFORDERLICH

Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) gewährleistet das Privateigentum. Gemäß Art. 14 Abs. 2 GG soll der Gebrauch des Eigentums aber zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Dem Gesetzgeber kommt hierbei die Aufgabe zu, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen und so Privatnützigkeit und Sozialbindung des Eigentums in einen verhältnismäßigen Ausgleich zu bringen.

In Ausübung dieser Ausgestaltungskompetenz hat der Bayerische Landesgesetzgeber die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) grundsätzlich der Genehmigungspflicht unterworfen. In einer ganzen Reihe von Fällen verzichtet das Gesetz allerdings auf das Genehmigungserfordernis, sei es weil die entsprechenden Vorhaben einem besonderen Zweck dienen - wie etwa bei bestimmten landwirtschaftlichen Vorhaben -, sei es weil die Vorhaben aus Sicht des Baurechts nur ein geringes Gewicht aufweisen. Die wichtigsten Ausnahmen von der Baugenehmigungspflicht finden sich in Art. 63 BayBO. Im Rahmen dieser Broschüre kann nur auf einige wichtige Fälle hingewiesen werden.

Baugenehmigungsfrei sind - neben vielen anderen Fällen - zum Beispiel die Errichtung und Änderung von

- Gebäuden ohne Feuerstätten mit einem umbauten Raum von bis zu 75 m³, die nicht im Außenbereich liegen,
 - Garagen und überdachten Stellplätzen nach Art. 7 Abs. 4 BayBO
 - sog. „Grenzgaragen“, die nicht im Außenbereich liegen,
 - Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Nutzfläche bis 100 m², wenn sie den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entsprechen und
 - sonstigen unbedeutenden baulichen Anlagen, wie etwa kleinere Hauseingangsüberdachungen, Terrassen, nicht überdachte Pergolen, Teppichstangen u. ä.
- Hat der Bauherr Zweifel, ob er sein Vorhaben ohne Baugenehmigung ausführen darf, sollte er bei seiner Bauaufsichtsbehörde nachfragen, die ihm mit Rat zur Seite steht.
- Eines ist jedoch wichtig: Baugenehmigungsfreiheit bedeutet keinesfalls, dass die davon erfassten Vorhaben immer zulässig sind. Vielmehr haben auch diese Vorhaben alle einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Das reicht von den Festsetzungen eines Bebauungsplans bis zu den Brandschutzvorschriften. Bei der Baugenehmigungsfreiheit verzichtet die Behörde lediglich darauf, vor Baubeginn zu kontrollieren, ob alles in Ordnung ist.

2.2 FREISTELLUNGSVERFAHREN

Die Bayerische Bauordnung lässt die Errichtung oder Änderung von bestimmten Gebäuden, die grundsätzlich genehmigungspflichtig sind, unter gewissen Voraussetzungen auch ohne Baugenehmigung zu.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- Das Vorhaben muss im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen und dessen Festsetzungen sowie eventuell vorhandene gemeindliche Bauvorschriften - also beispielsweise gestalterische Vorgaben - **in vollem Umfang** einhalten. Ausnahmen und Befreiungen dürfen nicht notwendig sein.
- Es muss sich um Wohngebäude (bis zur Hochhausgrenze, d.h. der Fußboden eines Aufenthaltsraumes darf nicht höher als 22 m über dem Gelände liegen) handeln, die ausschließlich zu Wohnzwecken oder neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder vergleichbar gewerblich genutzt werden. Ebenso ist das Freistellungsverfahren für kleinere eingeschossige gewerbliche Lagergebäude und in (durch Bebauungsplan festgesetzten) Gewerbe- und Industriegebieten auch für kleinere handwerkliche oder gewerbliche Produktionsgebäude möglich.

- Die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Straße muss gesichert sein.
- Und schließlich: Die Gemeinde bzw. die Stadt darf nicht verlangen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Der Bauherr muß im Freistellungsverfahren keine Baugenehmigung beantragen, sondern die Bauvorlagen nur der Gemeinde vorlegen. Die Gemeinde soll dadurch insbesondere die Möglichkeit erhalten, ihre planerischen Vorstellungen einzubringen. Allerdings kann die Gemeinde aus ganz unterschiedlichen Gründen ein Genehmigungsverfahren fordern, etwa weil ihr die Gestaltung des Gebäudes missfällt, oder aus ihrer Sicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten sind. Mit anderen Worten: Die Gemeinde wird ein Genehmigungsverfahren immer dann verlangen, wenn der Fall nach ihrer Auffassung unklar ist und bauaufsichtlich überprüft werden sollte. Damit jedoch kein Missverständnis entsteht: Die Gemeinde ist zu einer Überprüfung der Planvorlagen nicht verpflichtet; wenn die Gemeinde ein Vorhaben in das Genehmigungsverfahren überführt, muss es nicht abgelehnt werden. Es erfolgt lediglich eine Überprüfung des Vorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde. Will die Gemeinde, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie dies

gegenüber dem Bauherrn innerhalb eines Monats, nachdem die erforderlichen Unterlagen vorgelegt worden sind, zu erklären. Tut die Gemeinde dies nicht oder teilt sie dem Bauherrn schon vorher mit, dass sie kein Genehmigungsverfahren verlangt, darf der Bauherr mit seinem Vorhaben beginnen.

2.3 VEREINFACHTES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Bereits die Novelle der Bayerischen Bauordnung von 1994 hat für bestimmte Bauvorhaben eine wichtige Neuerung eingeführt, das sog. vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Mit der Novelle von 1998 wurde der Anwendungsbereich für dieses Verfahren erheblich ausgeweitet. Das Besondere an diesem Verfahren ist, dass die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr überprüft, ob alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, sondern nur noch eine Reihe aus baurechtlicher Sicht besonders wichtige Regelungen. Das spart Arbeit und damit auch Zeit und Geld. Umgekehrt bedeutet es jedoch auch, dass die Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren nicht mehr feststellt, ob aus öffentlich-rechtlicher Sicht alles in Ordnung ist. Vielmehr trägt der Bauherr die Verantwortung dafür, dass die von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr geprüften Anforderungen, die das

Gesetz an sein Bauvorhaben aber nach wie vor stellt, beachtet werden. Das bedeutet einen erheblichen Zuwachs an Verantwortung für den Bauherrn. Dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfallen alle Vorhaben, die nicht schon allgemein oder im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens genehmigungsfrei sind und die darüber hinaus keine Sonderbauten (Hochhäuser, Versammlungsstätten, Schulen, etc.) darstellen.

Welche Vorschriften werden von der Bauaufsichtsbehörde noch geprüft?

- Die Vorschriften des Planungsrechts, also beispielsweise ob die Festsetzungen eines Bebauungsplans eingehalten werden, oder ob sich ein Vorhaben im Innenbereich einfügt sowie andere örtliche (= gemeindliche) Bauvorschriften,
- die Regelungen über die Abstandsflächen (nicht aber die Brandschutzabstände),
- die Baugestaltung,
- die Vorschriften über Stellplätze und Garagen sowie
- solche Vorschriften, bei denen die Baugenehmigung eine anderweitige Gestattung ersetzt, wie z. B. die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

Der Bauherr muss im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ähnlich wie im Freistellungsverfahren bestimmte bautechnische Nachweise besitzen.

INNOVATIV EINFACH EINFACH INNOVATIV WOLF HEIZTECH



Wie lange brauchen Sie, um Ihre Heizung einzustellen?
Die innovative Technik eines **WOLF Öl-Heizkessels** schafft
wohlige Wärme im Handumdrehen. Für mehr Zeit und
mehr Komfort! Informationen unter Tel. (0 18 05) 66 44 22*, per
Fax (0 18 05) 66 44 23* oder www.wolf-heiztechnik.de

170,00 DM/Woche

WOLF
HeizTech für Menschen

Ein Unternehmen
der Pressung



Die Bauaufsichtsbehörde prüft jedoch regelmäßig nicht, ob diese Nachweise vorhanden sind. Auch hier ist in erster Linie der Bauherr verantwortlich.

2.4 BAUGENEHMIGUNGS- VERFAHREN

Ist eine Baugenehmigung erforderlich, darf mit der Bauausführung einschließlich des Baugrubenaushubs nicht eher begonnen werden, als die Baugenehmigung erteilt und zugestellt worden ist. Genehmigungsbehörde für Bauvorhaben im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Freising ist das Stadtbauamt, für alle übrigen Bauvorhaben im Landkreis das Bauamt des Landratsamts.

Da Freising eine Große Kreisstadt ist, erfolgt das gemeindliche Vorprüfverfahren (s. 2.4.3) einschließlich der ggfs. erforderlichen Beschlüsse der zuständigen Gremien und die Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit des Baugesuchs in einer Verfahrensabwicklung.

2.4.1 BAUANTRAG

Ein vollständiger Bauantrag hilft Zeit und Geld sparen. Grundvoraussetzung für eine zügige Bearbeitung des Bauantrages sind vollständige und fehlerfreie Antragsunterlagen.

Bei Bauvorhaben im Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Freising ist der Bauantrag schriftlich in 2-facher Ausfertigung beim

Stadtbauamt, bei Bauvorhaben im übrigen Landkreis in 3-facher Ausfertigung über die Gemeinde an das Landratsamt zu richten. Dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Formulare sind im Buch- und Schreibwarenhandel erhältlich) müssen im Regelfall folgende Unterlagen beigefügt werden:

- amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 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 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.

2.4.2 NACHBARBETEILIGUNG

Im (vereinfachten wie im normalen) Baugenehmigungsverfahren muss der Bauherr den Nachbarn den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorlegen.

Nachbar ist jeder Grundstückseigentümer (Miteigentümer) oder der Inhaber eigentumsähnlicher Rechtspositionen (z. B. Erbbauberechtigter) an einem Nachbargrundstück. Keine Nachbarn in baurechtlichem Sinne sind Mieter und Pächter. Besonders ist auf Ehepaare hinzuweisen, wo häufig beide Ehepartner Miteigentümer am Grundstück sind und daher auch beide Unterschriften erforderlich sind. Nachbargrundstück ist jedes Grundstück, das durch das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt werden kann. Beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern werden regelmäßig nur die unmittelbar angrenzenden sowie solche Grundstücke benachbart sein, die vom Baugrundstück nur durch schmale Grundstückstreifen getrennt sind. Bei größeren Bauvorhaben, insbesondere gewerblicher oder landwirtschaftlicher Art, kann der Nachbarbegriff sehr viel mehr umfassen.

Der Nachbarunterschrift kommt in erster Linie formelle Bedeutung zu. Unterschreibt der Nachbar, so gilt dies als Zustimmung zu dem Bauvorhaben. Spätere Rechtsbehelfe (Widerspruch, Klage) des Nachbarn gegen die Baugenehmigung werden erfolglos sein. Für den Bauherrn bedeutet die Unterschrift also eine gewisse Rechtssicherheit. Zu beachten ist allerdings, dass die Unterschrift vorbehaltlos sein muss. Unterschreibt ein Nachbar nicht, nur unter Vorbe-

halten oder widerruft er seine Zustimmung rechtzeitig, so hat dies regelmäßig keinen Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens. Die Genehmigung wird und muss erteilt werden, wenn das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Das heißt, unabhängig von der Erteilung der Nachbarunterschrift darf ab Zustimmung der Baugenehmigung mit dem Bau begonnen werden. Im Hinblick auf noch mögliche Rechtsbehelfe bzw. Rechtsmittel baut der Bauherr in diesem Falle allerdings auf eigenes Risiko.

2.4.3 VERFAHREN BEI DER GEMEINDE

Ist das Landratsamt Genehmigungsbehörde, muss der Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingereicht werden. Die Gemeinde führt eine Vorprüfung durch und leitet den Bauantrag unverzüglich mit ihrer Stellungnahme an das Landratsamt weiter. Die Gemeinden sind Träger der Planungshoheit in ihrem Gebiet. Die Planungshoheit umfasst in erster Linie die bauliche Entwicklung in der Gemeinde. Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass die Gemeinden in Baugenehmigungsverfahren mitwirken.

2.4.4 VERFAHREN BEI DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

Nach Eingang des Bauantrages bei der Bauaufsichtsbehörde wird zunächst die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft. Vollständige Unterlagen sind eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine zügige und schnelle Bearbeitung des Bauantrages. Deshalb ist es unter dem Aspekt des Zeitgewinns besonders wichtig, dass der Bauantrag mit allen notwendigen Unterlagen eingereicht wird. Ist der Bauantrag vollständig, wird er von der zuständigen Bauabteilung daraufhin überprüft, ob das Vorhaben mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Je nach Einzelfall schaltet die Bauabteilung noch andere Fachabteilungen (z. B. zu Fragen des Lärmschutzes oder Naturschutzes) oder Fachbehörden (z. B. Staatliches Gesundheitsamt, Straßen- und Wasserwirtschaftsamt, Landesamt für Denkmalpflege, Amt für Landwirtschaft und Ernährung) ein. Im Einzelfall kann auch eine Ortseinsicht unumgänglich sein, z. B. wenn es darum geht, ob sich das Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügt. Nach Abschluss der Überprüfung wird über den Bauantrag entschieden.

2.5 BAUVORANFRAGE

Bei vielen Bauvorhaben gibt es einzelne Punkte, deren Geneh-

migungsfähigkeit zweifelhaft ist. Vor allem die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks spielt oft eine entscheidende Rolle. Hier jeweils einen kompletten Bauantrag mit allen erforderlichen Bauplänen einzureichen wäre zu aufwendig 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 Bauvorbescheid negativ, so ist er wie die Versagung der Baugenehmigung anfechtbar. Ist er positiv, so kann während seiner Geltungsdauer ein späterer Bauantrag nicht mehr aus den Gründen abgelehnt werden, die bereits Gegenstand der Prüfung bei der Bauvoranfrage waren.

Der Vorbescheid gilt im Allgemeinen drei Jahre; seine Geltung kann auf Antrag wiederholt um jeweils zwei Jahre verlängert werden, wenn das der Bauherr vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheids schriftlich beantragt.



HALBINGER

Bauunternehmen · Innen- und Außenputz
85368 Schweinersdorf · Telefon 0 87 64/6 44



Rupert Huber

Bauunternehmung
Bauwerkserhaltung
Schlüsselfertiges Bauen

Hirschbachstraße 7
85414 Kirchdorf a. d. Amper
Telefon 0 81 66 / 10 51
Telefax 0 81 66 / 91 18

seit 1948



- Stahltreppen und
Stahlgeländer
- Balkongeländer
- Handläufe
- Sonderanfertigungen
aus Messing
und Edelstahl



Wir beraten Sie gerne

Pfarrweg 2 · 85301 Sünzhausen · Tel. 0 84 44/22 01 gesch. · Tel. 0 84 44/73 26 priv. · Fax 0 84 44/79 89

Voit
GmbH & Co. KG



Möbelschreinerei
Fenster · Türen
Innenausbau

Pfaffenhofer Str. 14 · 84072 Au/Hallertau
Tel. 0 87 52/8 68 80 · Fax 0 87 52/86 88 44
E-Mail: Voit-Innenausbau@-online.de



Wir verwirklichen Ihre individuellen Einrichtungswünsche

2.6 UND NACH DER BAUGENEHMIGUNG

Kommt die Behörde zum Ergebnis, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist, wird eine Baugenehmigung erteilt. Gegebenenfalls sind darin 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 Bauaufsichtsbehörde stellen.

Auch kann planabweichendes Bauen in anderer Weise teurer werden: Die Bauaufsichtsbehörde darf Geldbußen bis zu DM 1.000.000,00 aussprechen. Die Bezahlung des Bußgeldes führt im Übrigen nicht dazu, dass das Unrecht sozusagen gutgemacht wäre; vielmehr kann es sein, dass der Bauherr trotzdem das, was er ohne Erlaubnis gebaut hat, wieder beseitigen muss. Die Baugenehmigung gilt vier Jahre; das heißt, mit dem Bauen muss innerhalb dieser Zeit begonnen werden, sonst erlischt die Baugenehmigung. Der Bauherr kann allerdings vor Ablauf der Frist eine Verlängerung für jeweils zwei Jahre beantragen.

ACHTUNG

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

- Vor Baubeginn spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, müssen die jeweils erforderlichen Nachweise über Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragenden Bauteile, Schall-, Wärme- und vorbeugenden Brandschutz erstellt sein.
 - Der Baubeginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer mehr als 6-monatigen Unterbrechung sind der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen.
 - An der Baustelle ist an gut sichtbarer Stelle eine Bautaafel 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 Anlagen 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.

Die Fassade ist das »Gesicht« eines Hauses, die Grundkarte »Karte« des Bauherrn.

3.3 BAUKUNST

Gelingt es einem Planer, die Bedürfnisse des Bauherrn und der künftigen Gebäudenutzer, die natürlichen Gegebenheiten (wie Klima, Landschaft, Gelände und Untergrund), die technischen Möglichkeiten und Bautraditionen, den wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmen bei seiner Planung angemessen zu berücksichtigen, dann ist ihm sicher ein Kunstwerk gelungen. Das Ergebnis all dieser Einflüsse drückt sich in der Gestalt des Gebäudes aus. Gute Gestalt nimmt Bezug, ist begründbar, leuchtet ein, ist unstrittig. Schlechte Gestalt dagegen ist modisch, unbegründbar, zufällig. Deshalb ist gutes Gestalten nicht in erster Linie Geschmacksfrage, über die man trefflich streiten kann, sondern basiert auf allgemein anerkannten Grundregeln.

3.4 BEDARFSGERECHT UND KOSTENBEWUSST PLANEN

Selbst in Ballungsräumen - der südliche Landkreis Freising, wo mehr als 50 % seiner Gesamtbevölkerung wohnt, gehört dazu - gibt es derzeit beträchtliche Wohnungsleerstände. Sie sind Indiz dafür, dass zum Teil am Bedarf vorbeigeplant oder/und zu teuer gebaut wurde. Obwohl das Familienheim laut Presse und Werbung die erstre-

benswerte Wohnform ist, prägt nicht die sog. 4-Personen-Durchschnittsfamilie den Wohnbedarf. Vielmehr sind über 50 % aller Wohnungsnachfrager - in Großstädten noch wesentlich mehr - sogenannte „Randgruppen“ (Auszubildende, Studenten, Geschiedene, Alleinerziehende, kinderreiche Familien, Behinderte, Pflegepersonen, Ausländer, Arbeitssuchende, Senioren...). Diese Gruppen belegen überwiegend unattraktive, aber zentrale Standorte, flexible Altbauwohnungen mit geringem Ausstattungskomfort, vor allem aber preiswerten Wohnraum. Bei günstiger Mischung, hoher Dichte und bei ideenreicher Selbsthilfe entstehen hier manchmal Wohnquartiere mit hoher, oft aber nur befristeter Qualität.

Die für einzelne Gruppen wie Studenten oder Senioren gebauten Anlagen werden, obwohl nutzergerecht konzipiert und aufwendig ausgestattet, vielfach als Gettos empfunden. Zudem sind Wohnplätze darin auch bei hoher öffentlicher Förderung von vielen kaum mehr bezahlbar. Eigenverantwortung, private Vorsorge oder Selbsthilfe heißen die Schlagworte, die aus der Kostenspirale führen sollen. Der private Eigenheimbau, das Idealbild für Eigenverantwortung und Selbsthilfe stellt sich zwiespältig dar: Bezahlbare Eigenheimgrundstücke auf dem Lande haben oft weite Wege

(zum Arbeitsplatz, zum Kindergarten, zur Schule, zum Einkaufen usw.) und hohe Kosten zur Folge (ca. DM 400,00 pro Monat für den Erstwagen, DM 300,00 oder mehr für den Zweitwagen, pro Jahr also mindestens DM 5.000,00 bis DM 8.000,00). Die notwendigen Fahrten erzeugen Verkehrslawinen in Stoßzeiten. Sterile Eigenheimsiedlungen umwuchern gewachsene Dorfstrukturen und zersiedeln zunehmend die Landschaft.

3.5 DER RICHTIGE WOHNSTANDORT

Ein Mieter passt seinen Wohnstandort in der Regel dem Arbeitsplatz oder seinen Lebensverhältnissen an. Ein Bauherr oder Käufer von Wohneigentum ist an den einmal gewählten Standort weitgehend gebunden. Ein dauerhafter Wohnstandort, speziell der Eigenheimstandort sollte daher

- mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein,
- für wachsende Familien in tragbarer Entfernung von Kindergarten und Schule liegen,
- fußläufig oder per Rad erreichbare Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs haben,
- sinnvolle Kommunikation und Freizeitgestaltung (z. B. eigener Garten, Sport, Vereine) ermöglichen.

3.6 ANPASSUNGSFÄHIGES GEBÄUDEKONZEPT

Das Wohneigentum selbst sollte absehbaren Bedürfnissen, z. B. den Entwicklungsphasen einer Familie angepasst werden können. Für einen 2-Personen-Haushalt reichen Wohnflächen von 70 m² bei üblichen Ansprüchen völlig. Bei zwei Kindern kommen etwa 25 m² hinzu. Die Erweiterung ist, wenn aus Kostengründen nicht sofort realisierbar, planerisch vorzusehen, am besten so, dass die Erweiterung auch separat nutzbar ist, z. B. als Einlieger- oder Altenteilerwohnung.

Ist damit zu rechnen, dass ältere Angehörige einmal ins Haus genommen werden, dass einem erwachsenen Kind während Ausbildung oder Studium eine Übergangswohnung zur Verfügung stehen soll, oder dass die Bauherren selbst einmal zur eigenen Betreuung eine Wohnung „in Reserve“ haben sollten, dann kann ein von Anfang an konzipiertes 2-Wohnungs- oder 2-Familienhaus von großem Vorteil sein.

Damit möglichst viele Menschen in ihrer vertrauten Wohnung alt werden können, sollte grundsätzlich jede Erdgeschosswohnung nach den Grundsätzen der Barrierefreiheit gestaltet sein. DIN 18025 „Barrierefreie Wohnungen, Teil 1 und Teil 2“ enthält die dafür notwendigen Hinweise. Auskünfte und Bera-

tung erteilen auch die Bauaufsichtsbehörden und die Architektenkammer Bayern. Selbst beim einfachen Ein- oder Zweifamilienhaus bedarf es also vorausschauender Bedarfsanalyse und geschickter Planung, damit angemessenes Wohnen in jeder Lebensphase möglich ist.



Erweiterung eines landwirtschaftlichen Wohnhauses in Tünzhausen, Gemeinde Allershausen
Foto: Siegfried Martin, Freising



Erweiterung eines Einfamilienhauses in Wolfersdorf
Foto: Siegfried Martin, Freising

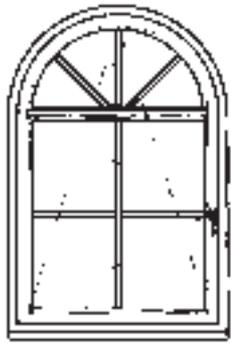
CM

**Bau - Montageschreiner
Christian Maier**

Beratung - Verkauf - Montage

Renovierung; Alt- und Neubau;
Fenster + Türen; Rollo;
Markisen; Beiputzarbeiten;

Fertigparkett & Korkparkett;
Treppen und Wintergärten
in allen Varianten;



Alles aus einer Hand

Gärtnerstraße 30
85368 Moosburg

Tel. 0 87 61 - 21 66
Fax 0 87 61 - 6 34 99
Auto 01 72 - 8 57 69 34

Planung
Innenarchitektur
Innenausbau
Schreinerei

Jürgen Hlady
Planungsbüro, Schreinerei

Enzelhausen 1b
84104 Rudelzhausen
Telefon 08752/1257
Telefax 08752/1492

Landschaftsgestaltung, Gartenpflege,
Pflanz-, Pflaster- und Zaunarbeiten
Minibagger für Spezialarbeiten



Franz Josef Lang

Oberdinger Moos
Ferstlstraße 3
85445 Oberding

Telefon (08 11) 9 52 37
Telefax (08 11) 9 54 77

baumodell
WOHN- UND GEWERBEBAU GMBH

Schlüsselfertiges Bauen
Individuelles Wohnen
Qualitativ und kostengünstig

ANGERWEG 27 · 85417 MARZLING
Tel. 081 61 / 6 13 22 · Fax 081 61 / 6 13 24

RD R. DÖBL
Bauunternehmen

Ausführung sämtlicher
Maurerarbeiten
Innen- und Außenputze

Schlag 6 · 85368 Wang
Telefon: 0 87 64 / 13 78



ROLLADEN-NOWAK GdBR

ROLLADENKÄSTEN · ALUMINIUM-AUSSENROLLADEN · JALOUSSETTEN
MARKISEN · GARAGENTORE · KELLERFENSTER · LICHTSCHÄCHTE

85416 LANGENBACH · Oberbachstraße 3 · Tel. 0 87 61/26 75 · Fax 0 87 61/14 34



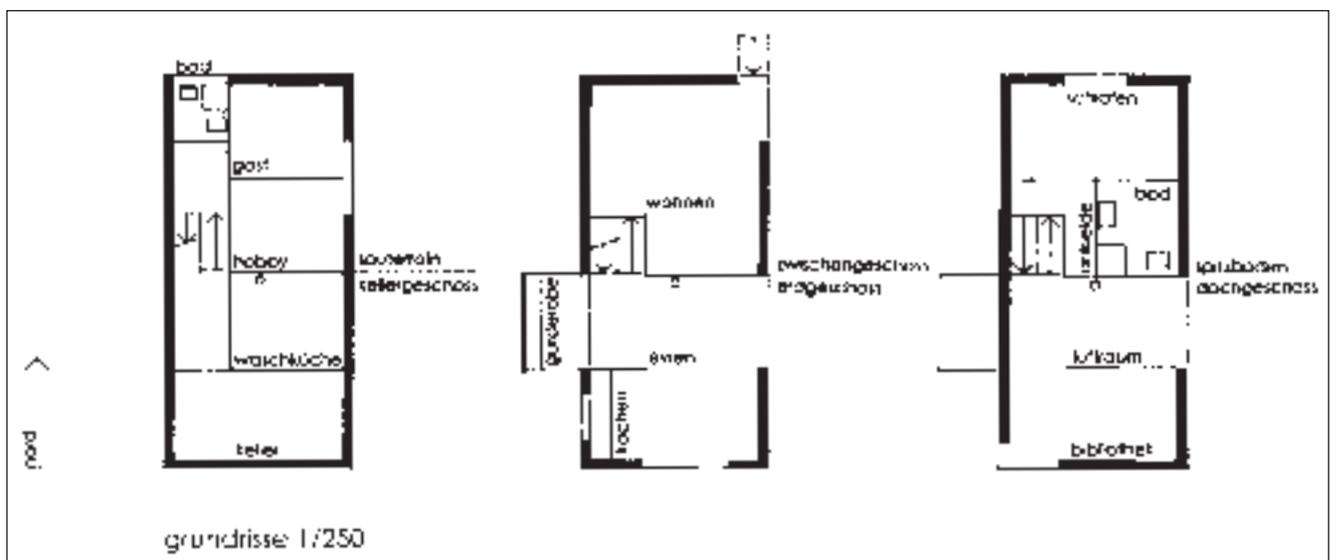
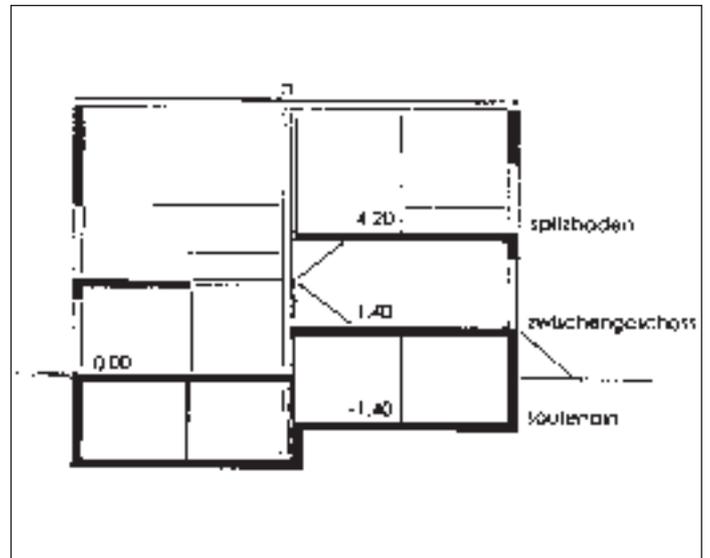
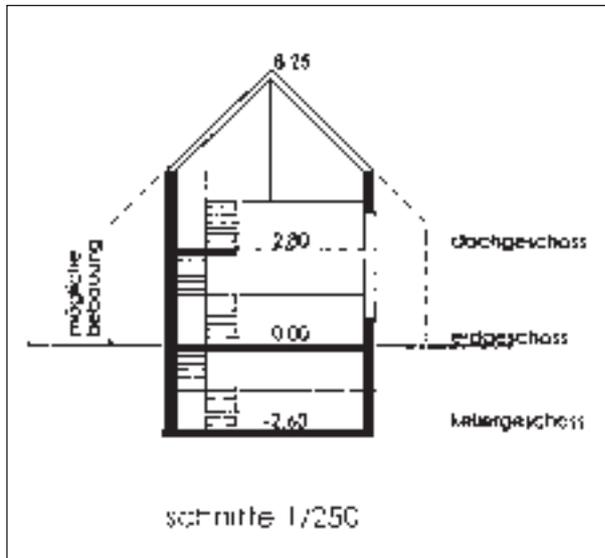
Entwurfsbeispiele

Entwurfsbeispiele

BEISPIEL 1

Einfamilienhaus in Großnöbich,
Gemeinde Fahrzenhausen

Entwurfsverfasser:
Michael Deppisch
Architekturwerkstatt, Freising

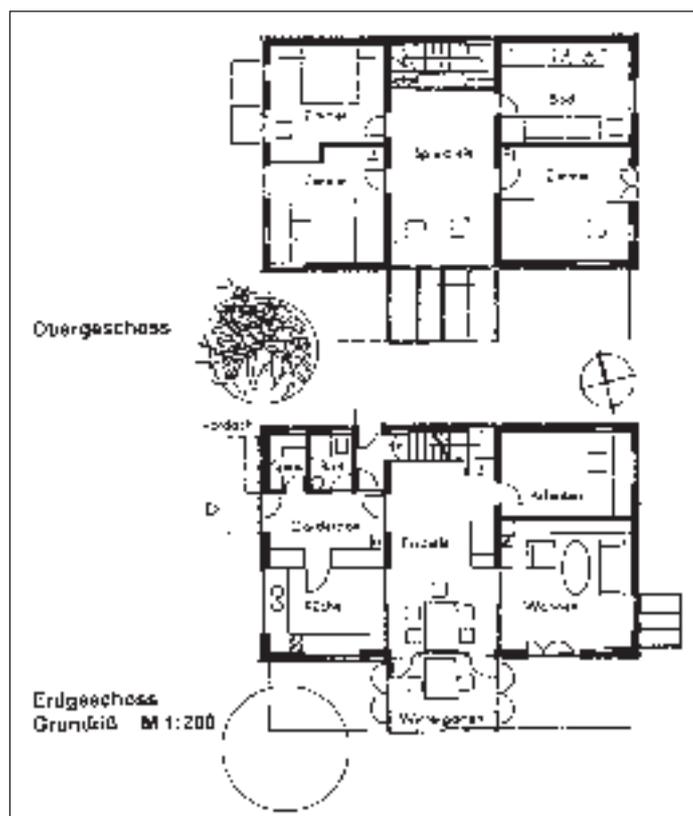
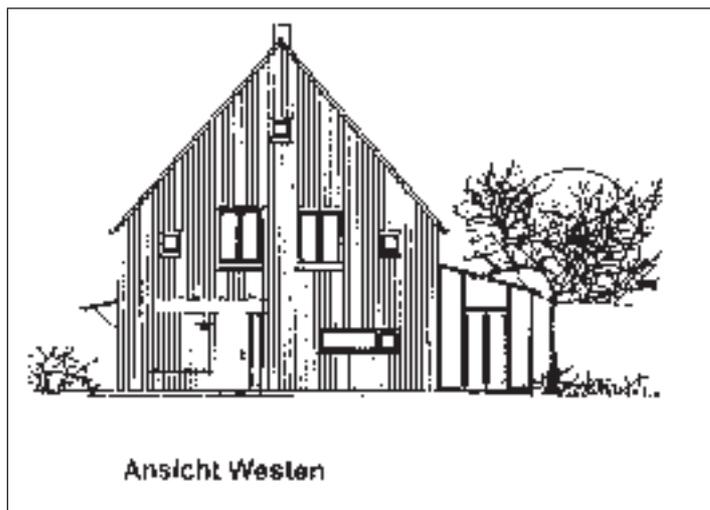


BEISPIEL 2

Einfamilienhaus in Pulling,
Stadt Freising

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro A2
Freising

Foto: Siegfried Martin, Freising



Am Bau beteiligte Firmen

24

SCHREINEREI JOHANN FELSL

Fenster · Türen · Wintergartenbau
Innenausbau · Treppen · Möbel · Küchen

Inzkofener Straße 3
85368 Wang-Sixthaselbach
Telefon 0 87 64/2 80 · Telefax 0 87 64/81 21

 **HOLZBAU**
KÜRZINGER - JUNKMANN GBR

NUSSBAUMWEG 1, ABENS, 84072 AU/HALLERTAU
TEL.: 0 87 52/5 60, FAX: 0 87 52/73 79

 **BAVERISCHES
ZIMMERHANDWERK
LEISTUNGSFÄHIG**  Wir zimmern mit Hand und Verstand

Zimmerei und Holzbau Simon Wegler

- seit 1875 -

Hauptstraße 14
85413 Hörgerthausen/Sielstetten
Tel. 0 87 54/91 04 60 · Fax 0 87 54/91 04 61



Seit



1927

M. Hundseher

Heizung · Sanitär · Spenglerei
Ölfeuerungen · Kundendienst · Solaranlagen

Hauptstraße 14 Tel. 0 81 33/7 21
85777 Fahrenzhausen Fax 0 81 33/26 97

BAUUNTERNEHMUNG ANTON SEIDENBERGER GMBH



HOCHBAU · TIEFBAU · BAUSTOFFHANDEL
UMBAU · BESTANDSANIERUNG

Neufahrner Straße 1 · 85376 Massenhausen
Telefon 0 81 65/82 69 · Telefax 0 81 65/8 01 82



Hans Braun

Holzbau
Zimmerei und Sägewerk

85395 Attenkirchen, Sonnenstraße 6
Telefon 0 81 68-2 73, Telefax 0 81 68-10 02

FISCHER IMPRÄGNIERWERK

KANTHOLZ - PFÄHLE
ZÄUNE - PALISADEN

Tulpenstraße 8
85368 Wang bei Moosburg
Tel./Fax: Fischer (0 87 61) 92 84



Elektroinstallation
Alarm-Sicherheitstechnik
moderne Telekommunikation
Energieoptimierung
SAT-Antennenbau
Datennetzwerke
Elektroheizung
Kundendienst
instabus EIB

**Elektro
Henning
&
Obesser
GmbH**

Tassiloweg 20
85399 Hallbergmoos
Tel.: 08 11/55 31-0
Fax: 08 11/55 31-20

e-mail: elektro-henning@t-online.de
www.bayerisches.elektro-handwerk.de/henning

Am Bau beteiligte Firmen

Wärmetechnik **IRG Ingenieurbüro GmbH**



**Rottenfußer
Haustechnik**

- Heizung
- Sanitär
- planen, ausführen
- Kundendienst

Fasanenweg 5 · 85375 Grüneck
Tel. 0 81 65/29 26 + 67 02 00 · Fax 6 24 38

Elektronik



BETONBEARBEITUNG Staubfrei erschütterungsfrei

Hydr. Abbrüche	Betonbohren
Prüfkern	Betonsägen
Fugenschnitte	Betonfräsen

**FRANZ
SCHÄFFLER**

Werkstattadresse:
Ahornweg 7
84072 Au i. d. Hallertau
Tel. 0 87 52 / 97 55

**HERMANN
SCHÄFFLER**

Büroadresse: Am Kindergarten 17,
85395 Wolfersdorf
Tel. 0 81 68/ 5 45
Fax 0 81 68/ 95 45



Sanitärtechnik · Heizung · Spenglerei · Kundendienst

Sebastianstraße 1 Telefon 0 81 66/ 95 00
85402 Kranzberg Telefax 0 81 66/ 92 12

Schuhmann

Manfred Schuhmann • **Erdbewegungen**
Dorfstr. 23, 85411 Eglhausen • **Baggerbetrieb**
☎ 08166/ 7871 • **Abbruch und**
Fax 08166/9395 • **Aushubarbeiten**



Clemens Unger
Meisterbetrieb

Wasserinstallation	—
Bauspenglerei	—
Badsanierung	—
Gasheizung	—
Solar	—

Telefon 0 87 56 - 4 47 · Fax 0 87 56 - 17 85
85405 Nandlstadt/Baumgarten

METALLBAU



**NEBAUER &
OBERMEIR**

SCHLOSSEREI ·
ZAUNBAU

HAAGERSTRASSE 3
85410 INKOFEN
TELEFON (0 87 61) 51 70
TELEFAX (0 87 61) 54 06

Günter Hafner
Glasermeister



Margarethenried 18
85413 Hörgerthausen
Tel. 0 87 64/3 28 · Fax 83 08

- Bau- und Kunstglaserei
- Reparatur-Schnelldienst
- Bleiverglasungen

Happy Colors®

Malerwerkstätte Erich Bayer
Maler- und Lackierermeister
Staatl. gepr. Farben- und Lacktechniker

84072 Au/Hallertau
Büro:
Obere Hauptstr. 4
Tel.: 0 87 52/81 09 80
Fax: 0 87 52/81 09 83

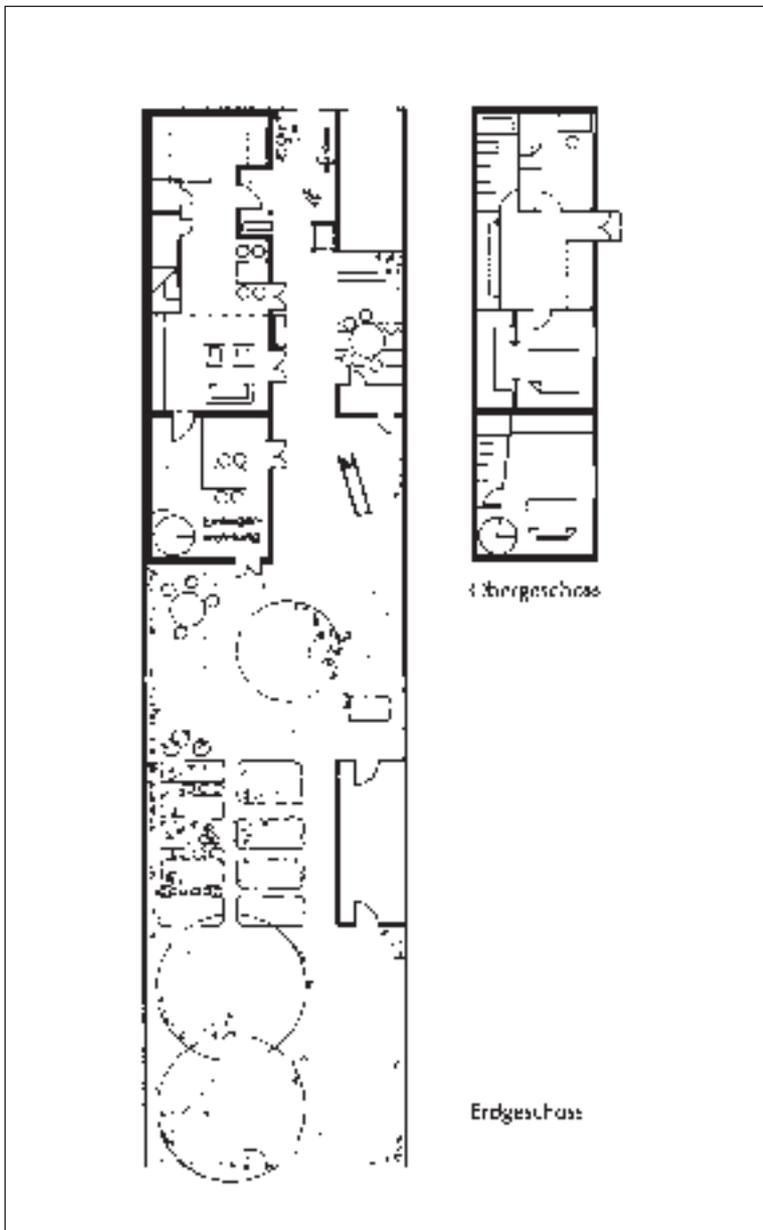
Werkstatt:
Freisinger Str. 6
Tel.: 0 87 52/81 08 80
D1: 01 71/9 01 11 51

Fassaden- und Innengestaltung
Dekorative Maltechniken
Gerüstbau

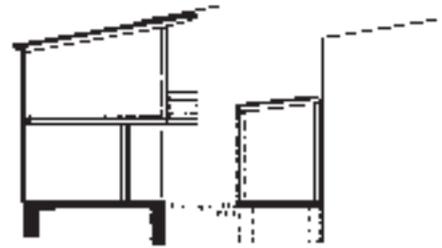
BEISPIEL 3

Familienhaus mit Einliegerwohnung

Entwurfsverfasser:
Ursula Stiglbrunner, München
L7 Planer + Architekten,
München



M. 1:200

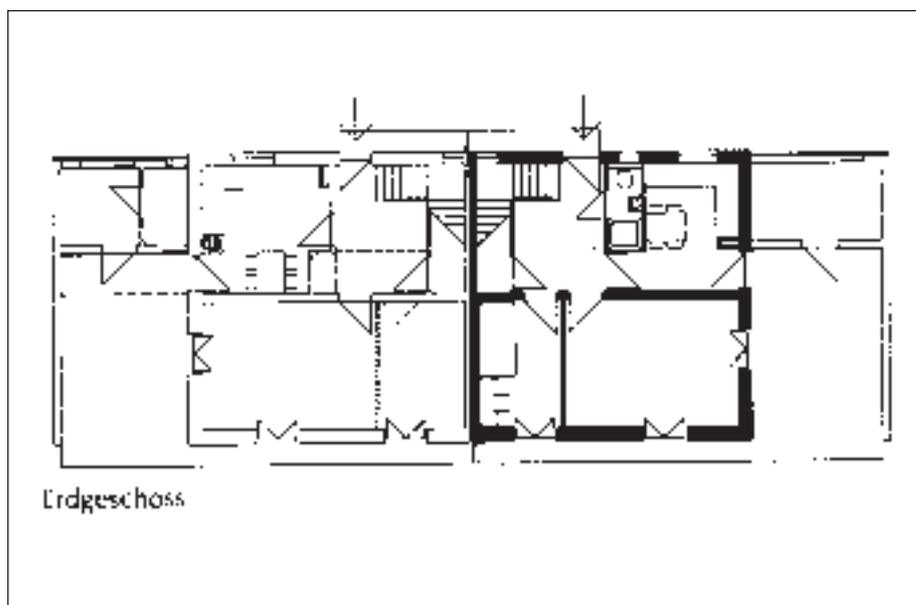
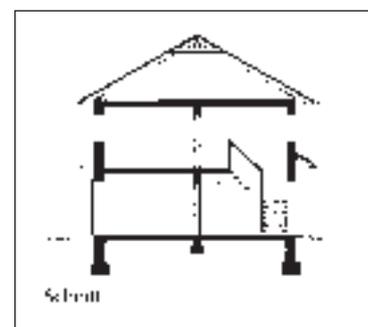
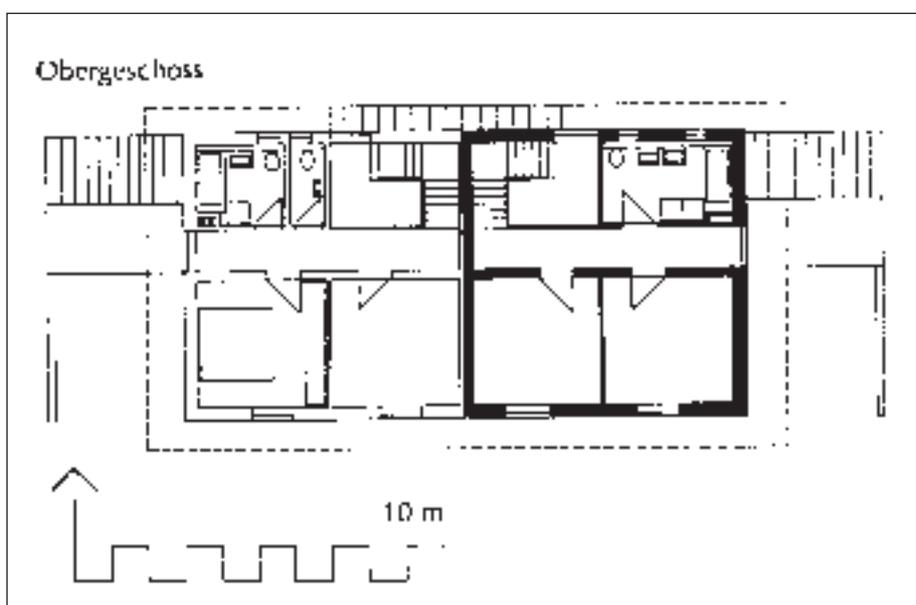


Schn tt

BEISPIEL 4

Doppelhaus

Entwurfsverfasser:
Ludwig Röttgermann
München



Zeit für den neuen Heizkessel

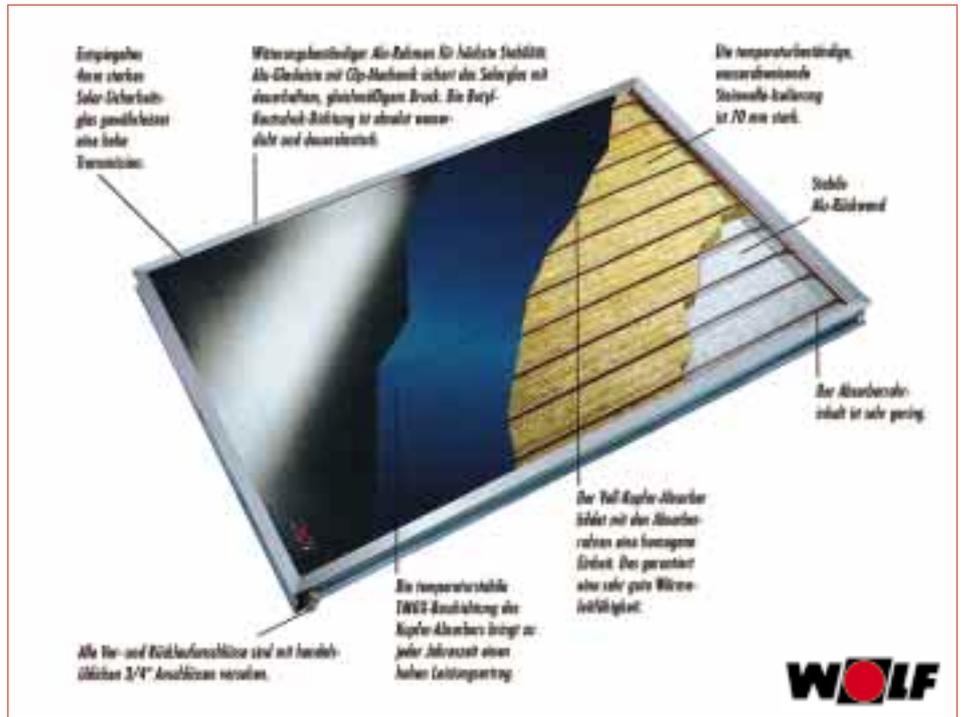
Der Ausstoß von Kohlendioxid soll bis zum Jahr 2000 um 25 Prozent gesenkt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen auch alte Heizkessel ersetzt werden. Viele alte Heizungsanlagen in Deutschland verursachen noch unnötig hohe Schadstoffemissionen. Mit energiesparenden und schadstoffreduzierten Heizkesseln könnten in Deutschland erhebliche Mengen des Brennstoffverbrauchs eingespart werden, so eine Studie des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft (IW).

28



Wolf - Gußheizkessel HU-5B mit Testnote „gut“
Der Wolf-Heizkessel HU-5B für Niedertemperaturbetrieb. *Stiftung Warentest* hat diesem Heizkessel die Testnote „gut“ gegeben (Heft 7/98, getestet wurde die Baugröße HU-5B-22/155). Der Öl-Heizkessel bietet mit dem neuen Blaubrenner „Premio“ vollständige und somit absolut rußfreie Verbrennung. Als Unit (Kessel und Brenner) mit dem Speicher liefert Wolf sorgfältig aufeinander abgestimmte Komponenten ab Werk. Die Units werden mit warm eingestellten Brennern geliefert. Der HU-5B ist für den Leistungsbereich 15 bis 59 kW.

Dem Bauherrn bringt eine neue und umweltschonende Heizanlage bis zu 30 Prozent weniger Heizkosten. Ausgaben für die Anschaffung und Installation können sich so in kurzer Zeit bezahlt machen. Dabei erwarten Hausbesitzer von einer neuen Anlage hohe Qualität und Zuverlässigkeit. Das bieten die technisch ausgereiften Niedertemperatur-Heizkessel aus Stahl, wie auch Gußheizkessel mit Gebläsebrenner



Solarkollektor „Wolf TopSonTX“
Der neue Flachkollektor „Topson TX“ von Wolf erzielt mit seiner TINOX-Beschichtung einen hohen Langzeitertrag. Er liefert bis zu zwei Drittel der Energie für die Erwärmung von Brauchwasser. Mit Montagesets läßt er sich auch nachträglich harmonisch in jedes Dach einfügen.

oder die atmosphärischen Gasspezialheizkessel. Alle werden mit verminderter Sockeltemperatur betrieben und schalten ganz ab, wenn kein Wärmebedarf mehr besteht. Als „Unit“ sind Heizkessel und Brenner aufeinander abgestimmt und gewährleisten optimale Verbrennung. Einer der führenden Hersteller, Wolf GmbH in Mainburg, stellt bei jeder Unit die Brenner schon im Werk ein und liefert so eine Heizanlage mit genau aufeinander abgestimmten Komponenten. Das spart nicht nur Zeit beim Einbau, sondern gewährt auch energiesparenden und umweltschonenden Betrieb. Diese Ölheizkessel sind mit dem modernen Blaubrenner Premio ausgestattet, die für rußfreie Verbrennung und hohe Wirkungsgrade sorgen. In Kombination mit Hochleistungs-Solarkollektoren für die Warmwasserversorgung bietet das Mainburger Unternehmen eine umweltschonende und sparsame Heizanlage. Gasheizkessel, Ölheizkessel und Gasthermen von Wolf sind mit dem Blauen Engel ausgezeichnet und von Stiftung Warentest zum größten Teil mit „gut“ bewertet.



Wolf-Regelung „DigiCompact“:
Leicht zu bedienen wie ein Radio
Die digitale Regelung „DigiCompact“ für alle Wolf-Heizkessel bietet eine Vielfalt an Programmen bei leichter Bedienung: mit nur zwei Drehknöpfen lassen sich alle Funktionen einstellen.
Die witterungsgeführte Regelung verfügt über drei voreingestellte, unabhängige Uhrenprogramme für alle Heiz- und Brauchwasserkreise. Die Feiertagstaste ruft per Knopfdruck das Sonntag-Uhrenprogramm auf. Programmänderungen werden ohne weitere Einstellungen sofort gespeichert. Und für alle Fälle gibt es noch die Reset-Schaltung. Die integrierte Fehlerdiagnose und ein Funktions-test sorgen für schnelle Abhilfe bei Problemen.

Ebenso gut zu wissen für Hausle-bauer und Renovierer: Alle Kessel werden einer strengen Qualitätsprüfung unterzogen, bevor sie das Werk verlassen. So war das Preussag Unternehmen Wolf der erste mit einer Gewährleistung von fünf Jahren auf Heizkessel und mit seinem Qualitätsmanagement der erste Hersteller, der die Zertifizierung nach der europäischen Norm DIN ISO 9001 erhielt.

4. Umweltgerechtes Bauen

4. Umweltgerechtes Bauen

Die Erkenntnis, dass wir mit unserer Umwelt und den Rohstoffreserven behutsamer, rücksichtsvoller und sparsamer umgehen müssen, wenn wir unsere Existenzgrundlagen nicht zerstören wollen, hat dem ökologischen Bauen eine breite Aufmerksamkeit beschert. Die Grundlagen sind nicht neu. Unsere Vorfahren haben seit Jahrtausenden mit der Natur und nicht gegen sie gebaut. Windschutzpflanzungen, begrünte Fassaden, die Ausrichtung der Wohnräume zur Sonne, die Verwendung des am Ort vorgefundenen Baumaterials und vieles mehr sind Beispiele für traditionelle Maßnahmen, um Energie zu sparen und das Wohnklima zu verbessern. Das ökologische Bauen will - aufbauend auf den Erfahrungen unserer Vorfahren - mit heutigen technischen Mitteln und neuen Erkenntnissen ein gesundes und kostensparendes Bauen und Wohnen ermöglichen. Ziele des umweltschonenden Bauens sind:

- mit Rohstoffen und Energie sparsam umgehen,
- die Umweltbelastung beim Bauen und Wohnen auf ein möglichst geringes Maß vermindern,
- dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse schaffen,
- günstige Bau- und Betriebskosten erreichen.

Bauherr und Architekt sollen bei der Auswahl der Baustoffe und Baukonstruktionen neben der

Gestaltung und Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens die Gesundheits- und Umweltverträglichkeit der verwendeten Materialien im Auge haben. Örtlich verfügbare und jahrhundertlang bewährte Baustoffe wie Holz, Ziegel und in der Region gewonnene Natursteine sollten vorrangig Verwendung finden. Die wesentlichen Funktionen Tragen, Dämmen, Speichern, Dichten u. a. lassen sich auch mit natürlichen/naturnahen Materialien ausführen. Sie sind meist kostengünstiger, leichter zu unterhalten, mit einfacheren Mitteln und ohne großes Spezialwissen zu reparieren, außerdem umbaufreundlich und in der Regel wiederverwendbar.

4.1 BAUSTOFFE

Die Anforderungen an Baustoffe aus gesundheitlicher Sicht lassen sich allgemein wie folgt beschreiben:

- schädigende Einwirkungen durch Gase, Stäube, Strahlungen und Schall vermeiden oder minimieren,
- Strahlenexposition durch natürlicherweise vorhandene Radioaktivität von Baustoffen möglichst gering halten,
- Durchlässigkeit und Aufnahmefähigkeit von Baustoffen für Wasserdampf und andere Gase als Voraussetzung für ein zugängliches Innenraumklima hochhalten,
- Folgeschäden im Brandfall (Säuren, Gase) möglichst mini-

- mieren,
- elektrostatische Aufladbarkeit gering halten.

Wiederverwendung von Baustoffen:

Bereits bei der Auswahl der Baustoffe sollte deren Wiederverwendungsmöglichkeit bedacht werden, um

- die Menge des Abfalls zu reduzieren,
- Kosten für die Deponierung zu sparen,
- Rohstoffreserven zu schonen und
- Energie einzusparen.

Die Wiederverwendung von Baustoffen wird erleichtert, wenn sich Bauherren und Planer auf die Verwendung möglichst weniger Baustoffarten beschränken, einheitliche, genormte Bauteile verwenden, sowie Konstruktionen und Abmessungen wählen, die mit möglichst einem Baustoff zu bewältigen sind (z. B. bei Wandöffnungen). Auch lösbare Verbindungen der Bauteile (Schrauben, Nägel, Kaltmörtel u. a.) können die Wiederverwendung der Elemente erleichtern. Gegossene monolithische Massen, wie Beton und Asphalt sind nur mit großem Energieaufwand neu zu verwenden.

4.2 DER BODEN

Der Boden ist Teil des Naturhaushalts. Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Bodens müssen daher darauf ausgerichtet sein,

Ihr Küchentraum ist unsere Aufgabe

• Traumküchen aus einer Hand

- Ausstellung
- Beratung
- Planung
- Lieferung
- Montage
- Entsorgung
- Kundendienst



HARTL
Das Küchenhaus
Hartl Küchenhaus GmbH
Am Lohmühlbach 21
85356 Freising/Lerchenfeld
Telefon: 0 81 61 - 8 25 55
Telefax: 0 81 61 - 8 25 56

Ab morgen ist jeder Tag ein Sonntag.



Wählen Sie die Erdgas-Infoline
0180-5 50 58

erdgas Reden wir doch mal über ein finsternes Kapital in Ihrem Keller. Ihre alte Heizung. Wenn sie älter als 10 Jahre ist, gehört sie zum alten Eisen. Stellen Sie um - auf Erdgas. Egal, ob in der Wohnung oder unterm Dach: für ein modernes Gas-Brennwertgerät ist überall Platz. Gemeinsam mit der Ruhrgas Aktiengesellschaft und der Erdgas Südbayern GmbH sorgen wir dafür, daß Sie an der Sonnenwärme aus der Erde immer Ihre helle Freude haben werden.

Wir sind für Sie da mit Erdgas.

**STADTWERKE
FREISING**

Wenn Sie mehr wissen wollen, wir informieren Sie gerne.

Stadtwerke Freising
Wippenhauser Straße 19
85354 FREISING
Tel. 0 81 61/1 83-0
Fax 0 81 61/1 83-1 38



Ebner Heizungsbau GmbH

Zentralheizungs- und Ölfeuerungsanlagen
Sanitärinstallation
Planung und Montage

85375 Neufahrn · Gartenheim 4 · Telefon und Telefax 0 81 65/21 04

seine ökologischen Funktionen und seine Nutzbarkeit nach Fläche und Güte jetzt und für nachfolgende Generationen sicherzustellen. Der flächensparende und umweltschonende Umgang mit Grund und Boden ist in der gemeindlichen Bauleitplanung von hoher Bedeutung. Durch konsequente Nutzung des Siedlungsbestands für den Neubedarf an Wohnungen, Gewerbebetrieben und Gemeinbedarfs-einrichtungen kann die Inanspruchnahme der unverbauten Landschaft verringert werden. Ist auf die Neuausweisungen von Bauflächen nicht zu verzichten, sollte zumindest auf flächensparende Bauweisen zurückgegriffen werden. Die nötige Versiegelung der Baugrundstücke sollte vermieden werden. Vorteile eines unversiegelten Bodens sind:

- Auffüllen der Grundwasservorräte,
- Dämpfen des Hochwasserspitzenabflusses bei oberirdischen Gewässern,
- Entlastung der Kläranlage,
- Begünstigung des Kleinklimas aufgrund vermehrter Verdunstung,
- Pflanzenbewässerung
- Erhaltung der biotischen und abiotischen Bodenfunktionen.

Der Umgang mit Oberboden / Mutterboden ist gesetzlich geregelt (§ 202 BauGB und DIN 18915).

4.3 ENERGIEEINSPARUNG

Energiebewusstes Bauen ist die geläufigste Form des umweltbewussten Bauens und darüber hinaus durch die Verminderung der Betriebskosten bald nach Fertigstellung des Gebäudes spürbar wirksam. Zur Energieeinsparung gibt es viele Möglichkeiten, angefangen beim städtebaulichen Entwurf. Folgende Übersicht stellt sie stichwortartig zusammen:

4.3.1 ENTWURF UND KONSTRUKTION DES GEBÄUDES

Verminderung der Wärmeverluste

- bei der Orientierung des Gebäudes angepasst an die Hauptwindrichtung
- bei der Bauform durch möglichst kleine Hüllfläche und Vermeidung von „Kühlrippel-effekten“
- bei der Grundrissgestaltung durch günstige Anordnung unterschiedlich temperierter Räume
- durch Pufferzonen, wie Windfang, Wintergarten oder Nebengebäude
- bei nichttransparenten Außenbauteilen durch hohen Wärmeschutz und Begrünung von Fassaden und Dächern, ferner durch Vermeidung konstruktiver Wärmebrücken (z. B. Balkone), durch Windschutzpflanzungen oder Erdanschüttungen an der Nordseite.

- bei transparenten Außenbauteilen durch kleine Fensterflächen zur Nord- und Windseite, temporären Wärmeschutz (Rolläden, Fensterläden), durch Wärmeschutzverglasung, durch bewusstes Lüften.

Gewinnung von Energie

- bei der Orientierung des Gebäudes durch südgerichtete Fensterflächen
- beim Grundrisskonzept z. B. durch Südorientierung der Wohnräume
- bei geschlossenen Außenwänden gegebenenfalls auch durch transparente Wärmedämmung.

Speicherung der gewonnenen Wärme durch gutes Wärmespeichervermögen (hohe Dichte) der raumumschließenden und tragenden Bauteile.

4.3.2 HAUSTECHNIK

- Verwertung der bereits erzeugten Wärme bei der Wärmerückgewinnung durch Nutzung der Abluft aus Räumen mit Wärmeüberschuss (Küche, Bad) oder Nutzung des Abwassers als Wärmequelle.
- Gewinnung von Umweltwärme durch den Einbau von Wärmepumpen mit Luft, Wasser oder Erdreich als Wärmequelle (je nach Eignung).
- Verringerung der Energieverluste bei der Heizungstechnik durch eine Reihe von Maßnahmen wie Niedertemperatur- / Brennwertkessel, kurze Lei-

- tungswege bei den Warmwasserleitungen, Begrenzung der Auslauftemperaturen beim Warmwasser, Einbau von Zugbegrenzern und Abgasklappen, größere Heizflächen bei Senkung der Wassertemperatur im Heizungssystem, Einbau von Regelungseinrichtungen und Thermostatventilen, gute Isolierung der Heizungen und Warmwasserleitungen usw.
- Fördern eines energiesparenden Nutzerverhaltens durch direkte Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser.

4.3.3 ENERGIEEINSPARUNG BEIM ELEKTRISCHEN STROM

Obwohl Elektrogeräte und Beleuchtung nur rund 6 % der Energie in privaten Haushalten verbrauchen, kann der Nutzer durch Anschaffung von Energiesparlampen und stromsparenden Haushaltsgeräten u. a. den Stromverbrauch drosseln.

4.4 WASSEREINSPARUNG

Bei Planung und Bau von Gebäuden sind frühzeitig Vorkehrungen zu treffen, um den künftigen Nutzern einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu ermöglichen. Es bieten sich an:

- Toilettenspülungen mit 6-Liter-Spülkästen und Dosierfunktion
- Bei Armaturen sollten Einhebelmischer verwendet werden, ferner Armaturen mit sog. steiler Kennlinie und / oder Durchflussmengenbegrenzer.

- Wohnungswasserzähler bilden nicht nur die Voraussetzung für eine verbrauchsgerechte Einzelabrechnung, sondern fördern auch wassersparendes Verhalten.
- Regenwassernutzung ist insbesondere im Eigenheimbereich von Vorteil, z. B. zum Garten gießen.

4.5 FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Bund, Länder und Kommunen fördern umweltschonendes Bauen durch eine Reihe von Förderprogrammen. Informationen über die aktuellen Möglichkeiten erhalten Sie bei den Finanzämtern, beim Umweltamt der Stadt Freising sowie bei der Umwelt- bzw. der Bauabteilung des Landratsamts.

4.6 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / GARTENPLANUNG

Von besonderer Bedeutung ist auch das „grüne Wohnzimmer“ des Hauses, der Garten. Er soll sich umweltgerecht in die Umgebung einfügen, aber auch Freude bereiten für Auge und Gemüt, und das über viele Jahre. Zugleich sollte sich die erforderliche Pflege im erträglichen Rahmen halten.

Das Wesen des Gartens ist der Wandel. So gesehen wird der Garten nie „fertig“. Der häufigste Fehler: Am Anfang wird zu viel gepflanzt. Die meisten

Pflanzen wachsen schneller als Ihnen lieb ist. Seien Sie deshalb am Anfang eher bescheiden und haben Sie ein wenig Gedeuld. Im übrigen sind Zeit und Muße wichtig, damit ein Garten gelingt und dauerhaft Freude bereitet. Die Fachberater vom Landratsamt helfen Ihnen hier gerne weiter.

Sofern in Neubaugebieten ein Bebauungsplan mit Grünordnung existiert, sind dessen Festsetzungen verbindlich. Die Grünordnung steckt aber nur den gestalterischen Rahmen ab. Sie läßt genügend Freiraum zur Verwirklichung eigener Ideen. Auch wenn ein Freiflächengestaltungsplan vorgeschrieben ist, ist das kein Knebel Ihres persönlichen Geschmacks. Freiflächengestaltungspläne sollten aber von qualifizierten Fachplanern gefertigt werden.

Nach der sog. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind bei Bauvorhaben im Außenbereich neu versiegelte Flächen auszugleichen. Als Ausgleich kommt in der Regel die Pflanzung von Gehölzen auf dem Baugrundstück oder in der Nähe gelegenen anderen Grundstücken in Betracht.

In allen Zweifelsfällen empfiehlt sich eine möglichst frühzeitige Rücksprache bei der Unteren Naturschutzbehörde bzw. beim Kreisfachberater für Gartenkultur- und Landespflege.

5. Denkmalschutz

5. Denkmalschutz

5.1 BAUDENKMÄLER UND DIE DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind von Menschen geschaffene bauliche Anlagen aus vergangener Zeit, de-

Bei der Erhaltung von Denkmälern geht es nicht nur um einige historische Kirchen oder Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer Vergangenheit, um historische Kul-



Stadt Freising, Blick aus der Ziegelgasse in die Obere Hauptstraße
Fassadenwettbewerbe 1973 als Initiative für die Hauseigentümer zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes
Foto: S. Lorenzer

ren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Zu den Baudenkmalern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltungswürdig ist.

turgüter, die uns aussagekräftige Belege über Lebensumstände, Denkweisen und Handeln vergangener Zeiten vermitteln. Es ist deshalb eine gemeinschaftliche Aufgabe, die noch vorhandenen Denkmäler zu erhalten und zu pflegen, um sie den nachfolgenden Generationen zu überliefern.

Baudenkmäler werden nachrichtlich in ein Verzeichnis (Denkmalliste) aufgenommen. Diese Liste liegt bei den Gemeinden, im Landratsamt und

beim Landesamt für Denkmalpflege zur Einsicht auf. Die Eintragung in die Denkmalliste ist aber nicht Voraussetzung für die Eigenschaft als Baudenkmal. Ein Baudenkmal oder Ensemble liegt bereits vor, wenn die erwähnten Kriterien vorliegen. Die Denkmalliste wird daher laufend fortgeschrieben. Ob ein Gebäude ein Denkmal ist, wird vom Landesamt für Denkmalpflege auf Antrag geprüft.

5.2 ERLAUBNIS NACH DEM DENKMALSCHUTZGESETZ

Baugenehmigungspflichtig sind alle wesentlichen baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Eingriffe in die statische Konstruktion eines Gebäudes. Insoweit beinhaltet die Baugenehmigung auch die nach dem Denkmalschutzgesetz erforderliche Erlaubnis. Für alle genehmigungsfreien Vorhaben wie Instandsetzungs-, Sanierungs- und Unterhaltungsarbeiten an oder in Baudenkmalern ist eine



Stadt Freising, Ensemble Altstadt/Domberg
Blick von der Bahnhofstraße in die Obere Hauptstraße
Foto: S. Lorenzer



Wolfersdorfer Hirtenhaus jetzt in Obermarchenbach, Gemeinde Haag/Amper

denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Abbrüche bedürfen grundsätzlich der Erlaubnis durch die Denkmalschutzbehörde.

Das Baugenehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt bzw. in der Stadt jeweils in Zusammenarbeit mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Da jedes Baudenkmal in seine Umgebung hineinwirkt, hat der Gesetzgeber auch die Umgebung eines Baudenkmales geschützt. Es sind deshalb alle Bau- und Veränderungsmaßnahmen in der Nähe von Baudenkmalen erlaubnispflichtig, sofern sich diese auf das Erscheinungsbild des Baudenkmales auswirken können.



Alter Wirt in Fahrenzhausen
Fotos: Fritz Schüller, Freising

5.3 DENKMALFÖRDERUNG

Für die Unterhaltung und Instandsetzung von Baudenkmalern können neben Zuschüssen vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege für den denkmalpflegerischen Mehraufwand auch steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden. Je nach Haushaltslage gibt es auch vom Staat, vom Bezirk und von der Gemeinde finanzielle Hilfe.



Bebauungsplan-Nr. 45 der Stadt Freising, Wohnbaugebiet „Schwabenau“

Luftbild: Sparkasse Freising

Milchgießer Elektroanlagen

Elektro-Service **Miele-Dienst**

Adolf Milchgießer Am Lohmühlbach 12
 Elektromeister 85356 Freising
 Telefon (0 81 61) 8 20 68
 Telefax (0 81 61) 8 20 69



75 % der
 Heizenergie
 schenkt Ihnen
 die Sonne

Wärmepumpen in Verbindung mit unseren Wandheizungen sorgen für gesundes Raumklima und eine sparsame und umweltfreundliche Heizung

und außerdem:

wir sind Ihr Spezialist für die gesamte Haustechnik

- Heizung • Sanitär • Lüftung • Elektro / TV
- Rolläden • Marmor



Angebot, Planung und Ausführung
 Alles aus einer Hand

Hauptstr. 19 • 85395 Attenkirchen
 Tel.: 0 81 68/8 11 • Fax: 0 81 68/8 14
PAUL SCHMIDHUBER

S·G·P

U. HEINE U. H.

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
 Steuerberatungsgesellschaft

84048 Mainburg · Landshuter Straße 1
 Telefon 08751-86100 · Fax 08751-861032
 Internet: <http://www.sgp-treuhand.de>
 e-mail: sgp@sgp-treuhand.de und
Sozietät Gruber und Heine
 85356 Freising · Klebelstraße 6 a
 Telefon 08161-64589 · Fax 08161-64546

Unsere Leistungen für

Gewerbe und freie Berufe aller Rechtsformen

Finanzbuchhaltung, Lohnbuchhaltung, Baulohn
 Jahresabschluß und Steuererklärung
 Jahresabschlußprüfung nach HGB
 Steuerliche und betriebswirtschaftliche Beratung
 Nachfolgeregelung

Privatpersonen

Steuererklärungen
 Steuerliche Beratung insbesondere auch bei
 Immobilienerwerb und Kapitalanlagen
 Nachlaßplanung

Geschäftsführer:

Erwin Gruber, Steuerberater und Rechtsbeistand
 Ulrich Heine, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

hnp

H. PETER & Co.GmbH
Bauunternehmen

85416 Großenviecht
Tel.(08167)8957·Fax 8277

6. Allgemeine finanzielle Hilfen beim Hausbau

(angelehnt an „Kleine Häuser für Familien“ der Regierung von Oberbayern, München)

Obwohl fast jeder gerne ein eigenes Haus erwerben oder bauen möchte, überschreiten die finanziellen Belastungen nicht selten die Grenzen des Machbaren. Dabei ist die finanzielle Situation derzeit besonders vorteilhaft. Die Baupreise sind moderat, die Grundstückspreise sind stabil, günstige Bankdarlehen werden angeboten und staatliche Hilfen stehen bereit.

Für den Neubau oder Erwerb eines Eigenheimes in Oberbayern gibt es:

1. **Steuervergünstigungen** nach dem Einkommensteuergesetz § 7, Abs. 4 - lineare Abschreibung; § 7, Abs. 5 - degressive Abschreibung und § 10 i - Vorkostenabzug. (Information: Finanzamt)
2. **Steuervergütungen** nach dem Eigenheimzulagengesetz § 9, Abs. 2 - Fördergrundbetrag; § 9, Abs. 3 und 4 Ökozulage; § 9, Abs. 5 - Kinderzulage und § 17 - Zulage bei Genossenschaftsanteilen. (Information: Finanzamt)
3. Staatliche Wohnungsbauförderung im **Dritten Förderungsweg** mit Darlehensfestbeträgen für 3 verschiedene Einkommensgruppen. (Information: Landratsamt oder Stadt)
4. Staatliche Wohnungsbauförderung im **Landesprogramm „Junge und wachsende Familie“** er-

gänzend zum 3. Förderungsweg. (Information: Landratsamt oder Stadt)

5. **Darlehensprogramm „Junge Ehepaare“**. (Information: Bayer. Landesbodenkreditanstalt).
6. **Bürgschaften** durch den Freistaat Bayern. (Information: Bayer. Landesbodenkreditanstalt).
7. **Wohngeld-Lastenzuschuss** nach dem Wohngeldgesetz. (Information: Wohngeldstellen Landratsamt oder Stadt).
8. **Bausparförderung** nach dem Wohnungsbau-Prämiengesetz. (Information: Alle Bausparkassen).

Die Regierung von Oberbayern will im Rahmen des Dritten Förderungsweges Sondermittel für „Kleine Häuser für Familien“ zur Verfügung stellen.

Mit dem oberbayerischen Sonderprogramm sollen beispielhafte bedarfsgerechte Häuser mit angemessener Größe gefördert werden, denn das Übermaß an Wohnfläche, die häufig den realen Bedarf um 40 - 50 m² übersteigt, ist eine entscheidende Ursache der hohen Kosten.

Viele Bauvorhaben scheitern finanziell an dem Wunsch nach großer Wohnfläche. Manche Bauherren

argumentieren nach dem Motto eines Autokäufers, der lieber zu Fuß geht, wenn er sich keinen Sechszylinder leisten kann. Eigenes Anspruchsdenken und der Nachahmungstrieb zu zahlreichen unangemessenen Vorbildern hindern viele Bauherren daran, ihren Traum vom eigenen Haus zu verwirklichen.

Bei Beschränkung auf die notwendigen Wohnflächen ist die Finanzierung und der Bau eines eigenen Hauses möglich.

Voraussetzung dafür ist aber ein geeigneter Bauplatz. Vorherrschende Haustypen in den landläufigen Bauleitplänen sind das Reihenhäuser, die Doppelhaushälfte und das freistehende Haus, allesamt mit Wohnflächen deutlich über 100 m². Neben diesen großvolumigen Häusern bleibt kein Platz für kleinere Häuser in verdichteter Bauweise.

*Werkzeug und
Maschinen
Verleih
GmbH*

**Bockhorni
Wilhelmstraße 13
85399 Hallbergmoos
Tel. (08 11) 10 90, Fax 35 55
Baumaschinen und Gartengeräte**

Ansprechpartner in den Bauämtern

7. Ansprechpartner in den Bauämtern

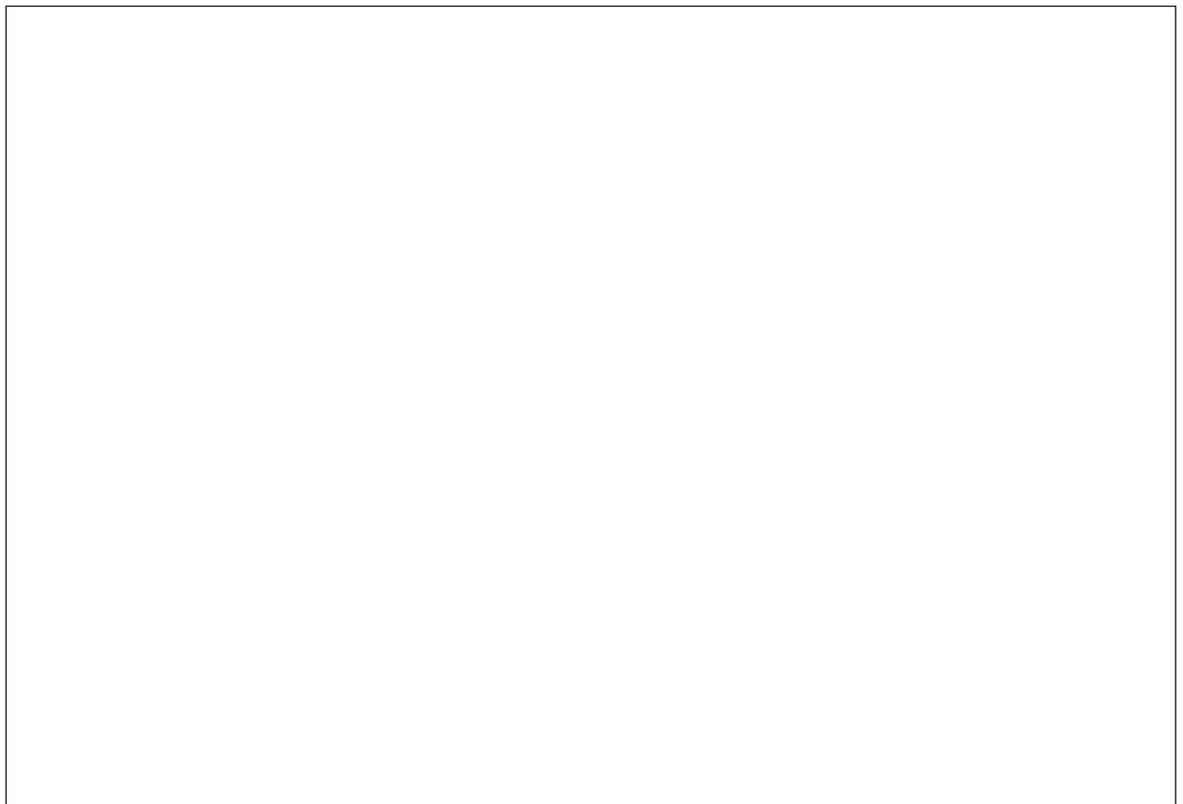
Wie bereits erwähnt, ist die Große Kreisstadt Freising für ihren Bereich selbst untere Bauaufsichts-

behörde, zuständig für Bauvorhaben im Stadtgebiet von Freising ist deshalb das Stadtbauamt für alle

übrigen Bauvorhaben im Landkreis das Bauamt des Landkreises.

7.1 ANSPRECHPARTNER IM LANDRATSAMT FREISING

7.1.1 ZUSTÄNDIGKEITEN FÜR BAUGENEHMIGUNGEN



Baubereich I



Gemeinden:

Eching, Gammelsdorf, Hallbergmoos, Hörgertshausen, Kirchdorf a. d. Amper, Langenbach, Marzling, Mauern, Wang

Verwaltung
Technik

Herr Frischeisen
Frau Mörwald

Zimmer 139
Zimmer 139

Tel. o 81 61/6 00-183
Tel. o 81 61/6 00-184

Baubereich II



Gemeinden:

Fahrenzhausen, Kranzberg, Moosburg a. d. Isar, Neufahrn b. Freising,

Verwaltung
Technik

Herr Wagensonner
Herr Beck

Zimmer 138
Zimmer 138

Tel. o 81 61/6 00-182
Tel. o 81 61/6 00-181

Baubereich III



Gemeinden:

Allershausen, Attenkirchen, Au i. d. Hallertau, Haag a. d. Amper, Hohenkammer, Nandlstadt, Paunzhausen, Rudelzhausen, Wolfersdorf, Zolling

Verwaltung
Technik

Herr Meindl
Herr Hörand

Zimmer 140
Zimmer 140

Tel. o 81 61/6 00-185
Tel. o 81 61/6 00-186

Sachgebietsleitung:

Ernst Hilpert

Zimmer 137

Tel. o 81 61/6 00-180

**7.1.2 ZUSTÄNDIGKEITEN FÜR
WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG****Sachbearbeiter:**

Frau Baumgartner
Zimmer 131
Tel. o 81 61/6 00-1 72

Frau Grünwald
Zimmer 135
Tel. o 81 61/6 00-1 77

Sachgebietsleitung:

Frau Vogtmannsberger
Zimmer 133
Telefon o 81 61/6 00-1 74

**7.1.3 ZUSTÄNDIGKEITEN FÜR
DENKMALSCHUTZ****Sachbearbeiter:**

Frau Vogtmannsberger
Zimmer 133
Tel. o 81 61/6 00-1 74

Herr Hörl
Zimmer 134
Tel. o 81 61/6 00-1 75

**7.1.4 LEITUNG
BAUAMT****Baujurist:**

Herr Petz
Zimmer 144
Tel. o 81 61/6 00-1 90

Kreisbaumeister:

Herr Schüller
Zimmer 142
Tel. o 81 61/6 00-1 88

**7.1.5 ZUSTÄNDIGKEITEN FÜR
FREIFLÄCHENGESTALTUNG/
GARTENPLANUNG****Sachbearbeiter Naturschutz:**

Frau Huber
Zimmer 545
Tel. o 81 61/6 00-4 11

Frau Kößler
Zimmer 540
Tel. o 81 61/6 00-4 25

Herr Ise
Zimmer 545
Tel. o 81 61/6 00-4 04

**Kreisfachberater für
Gartenkultur und Landespflege:**

Herr Tschampel
Zimmer 534
Tel. o 81 61/6 00-4 28

I M P R E S S U M

WEKA
INFORMATIONSSCHRIFTEN-
UND WERBEFACHVERLAGE
GMBH

INTERNET: <http://www.weka-cityline.de>
E-MAIL: info@weka-cityline.de

Lechstraße 2, 86415 Mering,
Postfach 1147, 86408 Mering,
Telefon o 82 33/3 84-0,
Telefax o 82 33/3 84-103



AUCH IM INTERNET:
<http://www.weka-cityline.de>

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:

Broschüren zur Bürgerinformation, Heiraten,
Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum
Thema Bauen.

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der
Kommune.

Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen
für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die
Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen.
Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anord-
nung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen
Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt.
Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugs-
weise – nicht gestattet.

Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art,
ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträ-
ger oder Online, nur mit schriftlicher Genehmigung
des Verlages.

85305062 / 1. Auflage / Type / Ried

Printed in Germany 1999

Branchenverzeichnis

Branchenverzeichnis

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	Branche.....Seite
Architekt.....45	Ingenieurbüro.....10	Trockenbau.....6	Wirtschaftsprüfungs-
Baggerbetrieb –	Innenarchitektur.....21	Trockenmörtel-Beratung.....3	gesellschaft.....36
Erdbewegungen.....25	Innenausbau.....16	Vermessung.....44	Wohnbau.....2, U3
Bauberatung.....6	Innen-Außenputz.....16	Versicherung.....6	Zimmerei.....6
Bauelemente.....21, U4	Kanalbau.....10	Wärmepumpen.....36	Zimmerei – Holzbau.....10, 24, 41
Bausparkasse.....6	Küchenmontagen.....10		
Baustoffe – Beratung.....3	Landschaftsbau.....21		
Bauträger.....47	Maler – Fassaden.....U3		
Bauunternehmen.....16, 21, 36, 42	Maler – Trockenbau.....40		
Bauunternehmung.....16, 24, 42	Malerwerkstätte.....25		
Betonbearbeitung.....25	Metallbau.....25		
Bodenbelag.....2	Metallbau – Stahlbau.....16		
Dachgeschoßausbau.....6	Mietpark.....37		
Elektroanlagen-Service.....36	Niedrigenergiehaus.....10		
Elektro-Fachgroßhandel.....30	Planungsbüro.....45		
Elektro-Installation.....10	Planungs- und Ingenieurbüro.....21		
Elektrokiste.....3	Raumausstattung.....2		
Elektro-Planung.....24	Rolläden und Bauelemente.....21		
Fassadengestaltung.....25	Sachverständige.....44		
Fliesenfachgeschäft.....41	Sägewerk.....10		
Garagentore.....41	Sanitär.....30		
Gartenbau.....21	Schlosserei.....25		
Gartenbau/Natursteine.....U4	Schlüsselfertiges Bauen.....16		
Gerüstbau – Vollwärmeschutz.....U3	Schreiner.....21		
Glaserei.....25	Schreinereien.....21, 24, 42, U3, U4		
Haustechnik.....36	Schreinerei – Innenausbau.....40		
HeizTech.....13, 28	Sonnen-Wetterschutztechnik.....41		
Heizung – Sanitär.....24, 25	Spenglerei.....42, U3		
Heizungsbau.....30	Stadtwerke.....30		
Holzbau.....6, 24	Steuerberatungsgesellschaft.....36		
Imprägnierwerk – Holz.....24	Tore – Türen – Antriebe.....47		

.....U = Umschlagseite

Schreinerei

Lachner

Wir entwerfen, planen und fertigen nach Ihren Wünschen maßgerecht:

- Möbel
- Treppen
- Treppengeländer
- Massivholztüren
- Einbauküchen
- Innenausbau

Hermann Lachner

Hochstraße 5 · 85395 Attenkirchen
Telefon 0 81 68/2 63 · Fax 91 59

Gert Neugebauer

Maler- und Trockenbaubetrieb

- Ästhetik und optimale Oberflächengestaltung
- Fassadengestaltung, Fassadenrenovierung
- Sachwerterhaltung
- Putz- und Stuckarbeiten
- Kreative Schmucktechniken und denkmalpflegerische Arbeiten
- Wärmedämm-Verbundsysteme
- Elektrostatische Lackverfahren
- Trennwände in Trockenbauweise, Leichtbauwände, Ständerkonstruktion, Dachausbau

Ahornweg 36, 85406 Zolling, Telefon 0 81 67/87 86, Telefax 0 81 67/69 63 95, eMail: 081678786-0001@T-Online.de



Fliesen · Platten · Mosaik – Das Fachgeschäft



Besuchen Sie
unsere Ausstellung!

Freising · Weizengasse 14a
Tel. 0 81 61/14 78 05 · Fax 14 78 07

T. KLINGSHIRN

*** Beratung * Verkauf * Verlegung**

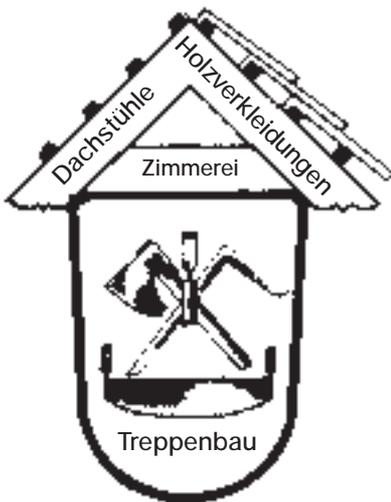
Kompletter Service aus einer Hand

41



Markisen · Rolläden · Rolltore · Jalousien · Balkonverglasungen ·
Wintergartenbeschattungen · Elektrische Antriebe und Steuerungen

Bahnhofstr.35, Tel 08165 / 670 670
85375 Neufahrn Fax 08165 / 670 671



Siegfried Ostermeier

Zimmerermeister

Planung und Ausführung sämtlicher Holzarbeiten
nach Ihren Wünschen

- ▲ Holzrahmenbau
- ▲ Sichtdachstühle
- ▲ Altbausanierung
- ▲ Holzbalkendecken

85408 Gammelsdorf · Landersdorf 3 · Telefon 0 87 66/8 33 · Telefax 0 87 66/12 88



Das Sectional-Tor: senkrecht öffnend

Dieses Tor ist ideal für Garagen mit klein bemessenen Vorplatz.

Wir liefern es Ihnen für Einzel- u. Doppelgaragen.
Aus Stahl oder mit exklusiver Holz-Kassettenfüllung.
Am besten gleich mit ferngesteuertem Garagentorantrieb.

Ihr Fachbetrieb für Beratung, Aufmaß, Aus- u. Einbau

RIWA
INDUSTRIETOR
SÜDBAYERNISCHES
TÜR- u. FENSTER-GEWERBEBUND

- Sectional-Tore, Schwingtore
- Rolltore, Falttore
- Schiebetore, PVC-Pendeltore,
- Garagentorantriebe
- Service • Montage • Reparatur

Dietersheimer Straße 67a · 85375 Neufahrn · Telefon: 0 81 65/24 56 · Telefax: 0 81 65/63 47 37



**WESTERMEIER
BAUNTERNEHMUNG**

85414 Nörting · Dorfstraße 14
☎ 0 81 66/74 01 · Fax 61 36

Baugeschäft



**Kieslinger
Herbert** Maurermeister
Bautechniker

Untere Dorfstraße 23 · 85402 Kranzberg
Tel. 0 81 66 / 76 97 · Fax 0 81 66 / 63 55



tectaplan

WOHN- UND GEWERBEBAU GMBH

Schlüsselfertiges Bauen

Individuelles Wohnen

Qualitativ und kostengünstig

ANGERWEG 27 · 85417 MARZLING
Tel. 081 61 / 613 22 · Fax 081 61 / 613 24

Gerhard Grottenthaler

Spenglerei Meisterbetrieb

Bedachungsarbeiten
Reparaturen

Dachflächenfenster
Blitzschutz

85405 Nandlstadt · Bergstraße 9 · Telefon 0 87 56/14 54 · Telefax 14 98



Joh. **V**oit

Schreinerei

08752/7113

IN UNSEREN INFORÄUMEN FINDEN SIE:

- **WOHNBEREICH:** Küchen – Schlafen – Wohnz. – Dachausbauten – Bäder
- **BAUEN + RENOV.:** Fenster – Haustüren – Wintergärten in Holz und Kunststoff
- **GESCHÄFTSBEREICH:** Gaststätten – Laden – Büro – Praxiseinrichtungen

Hauptstraße 14 · 84072 Reichertshausen/Au

7.2 ANSPRECHPARTNER DER STADT FREISING

7.2.1 ZUSTÄNDIGKEITEN FÜR BAUGENEHMIGUNGEN UND DENKMALSCHUTZ IM STADTGEBIET FREISING



Baubereich Nord:

Verwaltung: Herr Stadler, Zi.-Nr. 34,
Telefon o 81 61/5 41 57

Technik: Herr Mihalyfi, Zi.-Nr. 33,
Telefon o 81 61/5 43 07

Baubereich Süd:

Verwaltung: Herr Gruber, Zi.-Nr. 34,
Telefon o 81 61/5 41 63

Technik: Herr Bergermeier, Zi.-Nr. 28,
Telefon o 81 61/5 41 59

7.2.2 LEITUNG BAUAMT

Baujurist:

Gerhard Koch, Zi.-Nr. 30
Telefon o 81 61/5 42 11

Stadtbaumeister:

Siegfried Lorenzer,
Zi. Nr. 32
Tel. o 81 61/5 41 55

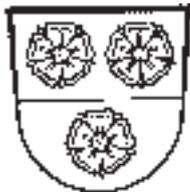
8. Ansprechpartner bei den Gemeinden

8. Ansprechpartner bei den Gemeinden

Eine Vorsprache bei dem zuständigen Gemeindebediensteten sollte am Anfang einer jeden Planung stehen, auch wenn letztlich der Gemeinderat bzw. Bauausschuss über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens entscheidet. Einige Gemeinden führen gemeinsam mit dem jeweiligen Baubereich im Landratsamt sogenannte Bürgersprechstunden durch. Dieses gemeinsame Beratungsgespräch (Bauherr/Gemeinde, Landratsamt) ist speziell im Vorgriff anstehender Planungen sinnvoll.

MARKT AU I. D. HALLERTAU

Bürgermeister:
Karl Ecker



Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Mo. + Mi. 14.00 - 16.00 Uhr
Do. 14.00 - 18.00 Uhr

Herr Zendlbach
o 87 52/1 78-15
Herr Goldbrunner
o 87 52/1 78-11

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ALLERSHAUSEN

Herr Goldbrunner
o 81 66/67 93-17

Gemeinde Allershausen

Bürgermeister:
Rupert Popp



Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.00 Uhr

Gemeinde Paunzhausen

Bürgermeister:
Manfred Daniel



Tel. o 84 44/72 64

GEMEINDE ECHING

Bürgermeister:
Josef Riemensberger



Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Do. 15.00 - 18.00 Uhr

Frau Maier
o 89/31 90 00 12
Herr Kargerbauer
o 89/31 90 00 43

GEMEINDE FAHRENZHAUSEN

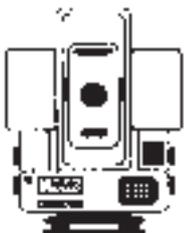
Bürgermeister:
Johann Kißlinger



Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 18.00 Uhr

Frau Steuerer
o 81 33/93 02 18
Frau Kreitmeier
o 81 33/93 02 19

Vermessung – Planung – EDV-Beratung



Dipl.Ing. (FH) L. SCHWEISGUTH
Verantwortlicher Sachverständiger
für Vermessung im Bauwesen



Waldstraße 3 85368 Moosburg/Pfrombach Tel 08762 / 9061 Fax 08762 / 9824

GEMEINDE HALBERGMOOS

Bürgermeister:
Klaus Stallmeister



Mo. - Mi. + Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Do. 8.30 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 18.30 Uhr

Herr Zimmermann
o8 11/55 22 22
Herr Klesy
o8 11/55 22 23

GEMEINDE KIRCHDORF

Bürgermeister:
Norbert Ostermeier



Mo. - Fr. 7.30 - 11.30 Uhr
Mi. 14.00 - 18.00 Uhr
Mittwochvormittag geschlossen

Herr Rieger
o 81 66/67 69 60

GEMEINDE LANGENBACH

Bürgermeister:
Josef Brückl



Mo., Di., Do., Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Di. 13.00 - 16.00 Uhr
Do. 14.00 - 18.30 Uhr

Frau Landinger
o 87 61/74 20 16
Herr Reiter
o 87 61/74 20 13

GEMEINDE HOHENKAMMER

Bürgermeister:
Johann Stegmair



Mo. - Mi. + Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.30 - 18.00 Uhr

Herr Steinbüchl
o 81 37/93 85-15

GEMEINDE KRANZBERG

Bürgermeister:
Matthias Ankner



Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.30 Uhr

Herr Egger
o 81 66/97 18
Herr Fricke
o 81 66/97 18

GEMEINDE MARZLING

Bürgermeister:
August Hartmeier



Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 18.00 Uhr
Donnerstagvormittag
geschlossen

Herr Haslbeck
o 81 61/96 79 13

PLANUNGSBÜRO FÜR HOCH UND TIEFBAU

PETER BICHLER

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
MAUERN**

Herr Mayerthaler o 87 64/89 21

Gemeinde GammelsdorfBürgermeister:
Paul Bauer

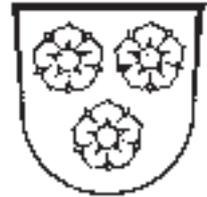
Tel. o 87 66/2 58

Gemeinde MauernBürgermeister:
Josef DelianoMo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 18.00 Uhr
Mittwochvormittag geschlossen**Gemeinde Hörgertshausen**Bürgermeister:
Josef Wild

Tel. o 87 64/4 54

Gemeinde WangBürgermeister:
Martin Besenrieder

Tel. o 87 61/86 11

STADT MOOSBURG A.D. ISARBürgermeister:
Anton NeumaierMo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Mo. 14.00 - 16.00 Uhr
Do. 14.00 - 18.00 UhrHerr Dick
o 87 61/68 441
Herr Held
o 87 61/68 440**MARKT NANDLSTADT**Bürgermeister:
Jakob HartlMo. - Fr. 7.30 - 12.00 Uhr
Mo. + Di. 13.00 - 16.30 Uhr
Mi. 13.00 - 17.00 Uhr
Do. 13.00 - 18.00 UhrHerr Gründinger
o 87 56/96 10-11

Bauträgergesellschaft für
 schlüsselfertige Wohn- und Gewerbebauten
 – seit 25 Jahren –

ZEITFORM BAUHAUSEN KG
WOHNBAU GmbH & Co.

Karlstraße 5 · 85399 Hallbergmoos
 Tel. (08 11) 55 13-0 · Fax (08 11) 55 13-19
 www.immo-forum.de/zeitform



Tore • Türen • Antriebe

Helga ist beschwingt  , Hans
 läßt  es an die Decke gehen,
 Heike schiebt  alles beiseite
 und Hilde bleibt wieder mal sitzen.



Ob Neubau oder Modernisierung: Unser vielfältiges
 Produktprogramm – Schwingtore, Decken- und Seiten-
 Sectional-Tore sowie Torantriebe – läßt garantiert keine
 Wünsche offen. Rufen Sie uns an oder senden Sie uns den
 Coupon. Sie erhalten schnell detaillierte Informationen.

- Ja, ich möchte mehr über Normstahl-Produkte
 wissen. Schicken Sie mir bitte folgende Unterlagen:
- Schwingtore Garagotor-Antriebe
 Decken-Sectional-Tore Hoftor-Antriebe
 Seiten-Sectional-Tore

Bitte Absender nicht vergessen!

Normstahl-Werk E. Döring GmbH
 Normstahlstraße 57 · D-85366 Moosburg
 Tel. (08761) 68 3-0 · Fax (08761) 68 3-210

GEMEINDE NEUFAHRN

Bürgermeister:
Rainer Schneider



Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Do. 16.00 - 18.00 Uhr

Herr Grundner
o 81 65/60 744
Frau King
o 81 65/60 768

GEMEINDE RUDELZHAUSEN

Bürgermeister:
Josef Voichtleitner



Mo., Mi., Do. 8.00 - 12.00 Uhr
Mo., Mi., Do. 13.00 - 16.00 Uhr
Di. + Fr. 8.00 - 12.00 Uhr

Herr Hermann
o 87 52/86 87-13

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
ZOLLING**

Herr Altmann o 81 67/69 42-20

Gemeinde Attenkirchen

Bürgermeisterin:
Brigitte Niedermeier



Mi. 15.00 - 18.00 Uhr

Gemeinde Wolfersdorf

Bürgermeister:
Sebastian Mair



Mi. 15.00 - 18.00 Uhr

Tel. o 81 68/96 33 76

Gemeinde Haag a.d. Amper

Bürgermeister:
Konrad Huber



Mi. 14.00 - 18.00 Uhr

Tel. o 81 67/89 85

Gemeinde Zolling

Bürgermeister:
Georg Wiesheu



Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 18.00 Uhr



Völkl Wolfgang GmbH

**SPENGLEREI UND DACHARBEITEN
GERÜSTVERLEIH**



85410 Haag/Amper · Am Bräuberg 6
Telefon (0 81 67) 93 23 · Telefax (0 81 67) 91 33
Autotelefon (01 72) 8 47 44 57



Wohnen am Isardamm



Verkauf hat begonnen!

Neubau von 25 Einfamilienhäusern

Wir erstellen 25 familiengerechte Niedrigenergie-Häuser ab ca. 149 qm Wohn-/Nutzfläche, auf etwa 6000 qm Grund an der Unteren Isarau in Freising. Baubeginn voraussichtlich April 1999, Fertigstellung geplant für Dezember 99.

HOBE Wohn- und Gewerbebau GmbH
Pfarrer-Weingand-Str. 61
85410 Haag/Amper
☎ 081 67 / 6 94 10 Fax 081 67 / 69 41 40



Schreinerei Rainer Bauer

WIR HABEN AUCH FÜR IHR PROBLEM DIE IDEALE LÖSUNG!

*Fenster und Türen
Treppenbau – Designmöbel
Küchen – exklusiver Innenausbau*

Inzkofen 2a Telefon: 0 87 64/81 85
85368 Moosburg a. d. Isar Telefax: 0 87 64/81 85



robert anneser **malermeister**



Ausführung aller
Maler-, Lackierer-, Fassaden-, Tapezierarbeiten
– Schriften – Gerüstbau – Vollwärmeschutz

85356 Freising
Siedlerweg 1
Telefon 0 81 61 / 6 29 18
Telefax 0 81 61 / 6 99 00



INDIVIDUELLE GESTALTUNG IN EIGENFERTIGUNG!

WAS WIR FÜR SIE
SCHREINERN-
WIRD IHREN LEBENSSTIL
VERFEINERN !!!

- KÜCHEN
- BÄDER
- TREPPEN
- WINTERGÄRTEN
- VERTÄFELUNGEN
- DESIGNER EINZELSTÜCKE
- EINBAUMÖBEL JEDER ART
- TÜREN UND FENSTER (AUCH IN KUNSTSTOFF)



SCHREINEREI
CHRISTIAN
DÖRFLER
GMBH

CHRISTIAN DÖRFLER GMBH · ZEILERBERGSTR. 5 · 85405 NANDLSTADT · TEL. 0 87 56-911 950 · FAX 0 87 56-911 951

NATURSTEINE



simon
senger

Granit • Gartensteine
Naturschutz &
Landschaftspflege

Kreuth 1
84104 Rudelzhausen
Tel. (0 87 54) 91 04 51
Fax (0 87 54) 2 22
Auto (01 71) 2 71 53 51

Bauelemente Handels GmbH

- Altbau
- Fenster
- Haustüren
- Innentüren
- Montage

H & H

Landshuter Straße 5
85368 Moosburg

Telefon 0 87 61/6 36 50
Telefax 0 87 61/6 36 62





Stadt Freising von Süden

Luftbild 1996, Sparkasse Freising

1. Umschlagseite: Zweifamilienhaus, Langenbach
Planung und Foto: Büro A2, Architekten, Freising