



BAURATGEBER

**Landkreis
Neuburg-
Schrobenhausen**

Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Grußwort des Landrates



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mit dieser Baubroschüre möchte Ihnen das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen eine Planungs- und Gestaltungshilfe an die Hand geben, die Ihnen als Wegweiser durch das Dickicht von Rechtsvorschriften und Genehmigungsverfahren dienen soll. Aber wir wollen damit auch Ihr Verständnis für landschaftsgebundenes Bauen wecken.

Weil jedes neu gebaute Haus die Landschaft verändert, trägt der Bauherr Verantwortung für das äußere Erscheinungsbild seines Anwesens und auch für den Naturraum in seiner unmittelbaren Nachbarschaft.

Wenn Sie im nördlichen Oberbayern mit seinen eigenständigen und vielfältigen Hausformen bauen, dann denken Sie daran, daß Ihr Haus für Ihre Mitbürger Teil der gebauten Landschaft wird. Bereits ein einziges Gebäude kann die zuvor bestehende Harmonie empfindlich stören. Der Gesetzgeber fordert daher, daß sich Bauwerke in die Landschaft einfügen.

Um diese Lebensqualität auch künftigen Generationen zu erhalten, wollen wir Wege aufzeigen, Bauvorhaben in unserer Heimat unter Rücksichtnahme auf deren Kultur und Landschaft zu planen und zu gestalten. Für die Verwirklichung Ihres Bauvorhabens wünsche ich Ihnen viel Erfolg und gutes Gelingen.

P.S.: Weitere Informationen zum Landkreis finden Sie auch im Internet unter:
www.neuburg-schrobenhausen.de

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Keßler'.

Dr. Richard Keßler
Landrat

Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
Platz der Deutschen Einheit 1
86633 Neuburg a.d. Donau
Tel. 0 84 31/57-0
Fax 0 84 31/57-2 05
www.neuburg-schrobenhausen.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Grußwort	1
Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und seine Gemeinden	5
Bebaubarkeit von Grundstücken	6
Baugenehmigung und Verfahren	7
Bauplanung und Gestaltung	15
Kreisaltenheim Steingriff	25
Förderungsmöglichkeiten, Tipps u. Hinweise ..	26
Impressum	27
Umweltfreundliches Bauen	28
Anlage und Gestaltung des Hausgartens	30
Entsorgung und Bodenreinigung	32

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen und Leser!

Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Bezeichnung	Seite
Architekturbüro .....	.18
Bäder .....	.4
Bau- und Möbelschreinerei .....	.18
Baugeschäft .....	.8
Bauschuttrecycling .....	.32
Bauträger .....	.18
Bauunternehmen .....	.14, 18
Brunnenhof - Sozialprojekt .....	.4
Erdbewegungen .....	.6
Fliesen .....	.18
Gas- und Wasserinstallation .....	.14
Heimberggruppe .....	.4
Heizung .....	.4, 29
Heizungsbauer .....	.29
Ingenieurbüros .....	.25
Isoliertechnik .....	.18
Kranvermietung .....	.8
Landkreisbetriebe .....	.U2

Bezeichnung	Seite
Landschaftsarchitekt .....	.30
Metallbau .....	.4, 18
Planungsbüro .....	.14
Rechtsanwälte .....	.8, 18
Sägewerk .....	.29
Sanitär .....	.18, 29
Solar .....	.29
Stadtverwaltung .....	.3
Stadtwerke .....	.4
Stahlbau .....	.14
Straßen- und Tiefbau .....	.8
Transporte .....	.6
Trockenbau .....	.14
Umwelttechnik .....	.U3
Wasserversorgung .....	.4
Ytong .....	.28, U4
Zimmerei .....	.4

U = Umschlagseite

Stadt Schrobenhausen



Die Stadt Schrobenhausen liegt im Städtedreieck München-Augsburg-Ingolstadt, die B 300 als wichtigste Verkehrsachse erschließt Schrobenhausen auf kurzem Weg mit den Bundesautobahnen A 8 und A 9. Als modernes Mittelzentrum mit ca. 17.000 Einwohnern verbindet die Stadt eine zeitgemäße und umfassende Infrastruktur mit bodenständiger bayerischer Tradition. Jahrhunderte lang war Schrobenhausen, das bereits 1447 zur Stadt erhoben wurde, Mittelpunkt eines weitgehend bäuerlich geprägten Bezirks - und noch heute ist die Stadt wirtschaftliches Zentrum des bekanntesten bayerischen Spargelanbaugebietes. Dem Spargel als wichtigstem Aushängeschild hat die Stadt eines ihrer Museen gewidmet, das Europäische Spargelmuseum, das jährlich 10.000 Besucher aus aller Welt nach

Schrobenhausen lockt. Aber Schrobenhausen ist keinesfalls nur „Spargelstadt“ - die vergleichsweise frühe Industrialisierung seit Mitte des 19. Jahrhunderts begründete auch den guten Ruf Schrobenhausens als Industriestadt. Traditionsreiche einheimische Firmen wie die Papierfabrik LEIPA Georg Leinfelder GmbH, die BAUER Spezialtiefbau GmbH, die Südstärke GmbH oder die Poellath Münz- und Prägewerk GmbH & Co KG, aber auch angesiedelte Betriebe wie die YTONG Bayern GmbH, Agfa und EADS stehen für diesen Ruf. Eine Vielzahl von soliden mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetrieben ergänzen die Palette und sorgen für eine starke und vielfältige Wirtschaftsstruktur. Die Stadt Schrobenhausen weiß ihre ortsansässige Wirtschaft sehr wohl zu schätzen, sie ist dankbar für die Treue und Verbundenheit, die ihr ihre Betriebe entgegenbringen. Der intensiven Pflege der heimischen Wirtschaft gilt daher schon seit langem das Augenmerk von Stadtrat und Verwaltung. Durch die vermehrte Ausweisung von zusätzlichen Gewerbegebieten versucht die Stadt Schrobenhausen in den letzten Jahren nun auch, neue Betriebe anzuziehen und so ihre Wirtschaftsstruktur noch zu erweitern und zu verbessern. Interessante Investoren mit guten und innovativen Ideen sind in Schrobenhausen herzlich willkommen - ein aufgeschlossener Stadtrat und eine kundenorientierte, flexible und unbürokratische Verwaltung werden Sie gerne bei der Realisierung Ihrer Projekte unterstützen. Schrobenhausen - Ihr Standort im Herzen Altbayerns!

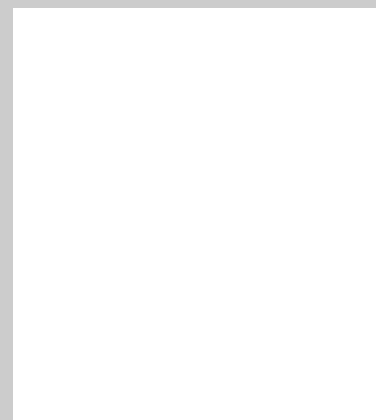
Wichtige Daten und Adressen:

- Gewerbeflächen, sofort verfügbar und voll erschlossen: 13,5 ha
- 1. Bürgermeister: Josef Plöckl,
Telefon 08252/90241, Telefax 08252/90226
- Liegenschaftsverwaltung: Rudolf Koppold,
Telefon 08252/90274, Telefax 08252/90224
- Wirtschaftsförderung: Reinhard Scholz,
Telefon 08252/90242, Telefax 08252/90226

Postadresse:

Stadt Schrobenhausen
Postfach 1380
86523 Schrobenhausen

E-Mail: stadt@schrobenhausen.de
Internet: www.schrobenhausen.de



Ölheizung und Solartechnik:

Eine Verbindung, die sich lohnt.

Kombinieren Sie richtig: Wer seine moderne Ölheizung mit Solartechnik verbindet, wird vom Staat gleich doppelt gefördert – mit kräftigen Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen. Geben Sie einer zukunftsweisenden Technik Ihr „Jawort“




**HEIZEN MIT SYSTEM
BÄDER MIT IDEEN** **SCHELL S**

☎ 084 54/91 11 21 · Fax 084 54/91 11 23

Schnell GmbH · Augsburgs Straße 63 · 86668 Karlshuld

BRUNNENHOF- SOZIALPROJEKT

gemeinnützige GmbH



Josef R. Dauer
Geschäftsführer

UNSERE DIENSTLEISTUNGEN:

- * Umzüge – Entrümpelung
- * Pflege von Grünanlagen
- * Wohnungs-Renovierung
- * Zeitarbeit – Montagearbeiten

Rufen Sie uns an!!!

Neuburger Str. 25 Tel. 0 82 52 / 8 12 00
86529 Schrobenhausen Fax 0 82 52 / 8 30 16

mehr als
1400 interaktive Stadtpläne
im Internet:



WWW.STADTPLAN.NET

Verwaltungs-Verlag München

- Straßensuche mit detailgenauer Anzeige
- Stadtinformationen mit Wetter, Freizeit-Tipps uvm.
- Firmenregister mit örtlichen Unternehmen
- alle Pläne mit Druckfunktion und stufenlos zoombar
- beste Darstellung in jeder Zoomstufe

Andreas Reißner

Zimmerei

Erstellung von schlüsselfertigen Holzhäusern

Burgwaldring 13 · 86697 Oberhausen
Telefon 0 84 31/6 03 50 · Telefax 0 84 31/6 03 52

STADTWERKE SCHROBENHAUSEN



Wasserversorgung – Abwasserbeseitigung

Carl-Poellath-Straße 19 a · 86529 Schrobenhausen
Telefon 082 52/89 41-0

Zentralkläranlage
Königslachener Weg 12 · 86529 Schrobenhausen
Telefon 0 82 52/88 35 37



Zweckverband zur Wasserversorgung der Heimberggruppe

Als leistungsfähiger und zuverlässiger Partner liefern wir Ihnen Trinkwasser.

Geschäftsstelle:

Hauptstraße 30
Treidelheim
86643 Rennertshofen

Bei Problemen und Anfragen im Versorgungsbereich der Heimberggruppe wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an uns.

Telefon 0 84 34/4 84
Telefax 0 84 34/82 74
e-mail:
Heimberggruppe@t-online.de



Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und seine Gemeinden

1. Der Landkreis

Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen hat eine große Vielfalt von Naturlandschaften zu bieten: von den Ausläufern des schwäbisch-fränkischen Jura und den Auwäldern der Donau im Norden über das einzigartige, „brettli-ebene“ Niedermoor des Donaumooses bis hin zum Donau-Isar-Hügelland mit dem reizvollen Paartal im Süden. Kennzeichnend für diese Landschaften sind eine Vielzahl kultureller Schätze und bedeutender Bauwerke.

Im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen leben auf einer Fläche von 740 qkm ca. 90.000 Einwohner.

2. Die Gemeinden

Der Landkreis setzt sich aus 18 kreisangehörigen Städten, Märkten und Gemeinden zusammen.

Diese sind auch immer erste Anlaufstelle für geplante Bauvorhaben.

Die meisten Gemeinden weisen immer wieder Baugebiete aus und stellen dadurch neuen Baugrund zur Verfügung. Auch über Kaufmöglichkeiten privater Baugrundstücke ist die Gemeinde oft informiert; hier geben aber auch ortsansässige, einschlägige Handwerksbetriebe (z.B. Maurer- und Zimmerermeister) oft gute Ratschläge.

Ansprechpartner in Bausachen bei den einzelnen Gemeinden sind:

Stadt/Markt/ Gemeinde/ Verwaltungsgm.	Sprechzeiten	Ansprechpartner E-mail-Adresse	Telefon	Telefax
Aresing	Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Mo. - Mi. 13.00 - 16.00 Do. 13.00 - 18.00	Herr Weigert weigert@aresing.de	0 82 52/9 10 44 52	0 82 52/64 04
Burgheim	Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Di. 14.00 - 17.00 Do. 14.00 - 18.00	Herr Neubauer geschaeftsleitung@burgheim.de	0 84 32/94 12 13	0 84 32/94 12 22
Ehekirchen	Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Do. 13.00 - 18.00	Herr Wegele Herr Bgm. Schmalbach gemeinde@ehekirchen.de	0 84 35/94 08 40 0 84 35/94 08 50	0 84 35/94 08 15
Karlshuld	Mo. - Fr. 7.30 - 12.00 Di. 13.00 - 17.30 Do. 13.00 - 17.30	Herr Preis gemeindeverwaltung@karlshuld.de	0 84 54/94 93 24	0 84 54/94 93 50
Karlskron	Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Di. 13.00 - 17.00 Do. 13.00 - 17.30	Herr Pichler gemeinde@karlskron.de	0 84 50/9 30 16	0 84 50/9 30 25
Königsmoos	Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Do. 13.00 - 18.30	Herr Stückle bauamt@königsmoos.de	0 84 33/94 09 16	0 84 33/94 09 22
Neuburg a.d. Donau	Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Mi. 14.00 - 15.30	Herr Reichstein bauamt@neuburg-donau.de	0 84 31/5 53 50	0 84 31/5 53 29
Oberhausen	Mo. - Do. 7.30 - 12.00 Mi. 13.00 - 17.30 Fr. 7.30 - 13.00	Herr Bgm. Gößl gemeinde-oberhausen@vr-web.de	0 84 31/67 94 15	0 84 31/61 94 20
VG Neuburg a.d. Donau (Bergheim, Rohrenfels)	Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Mi. 14.00 - 18.00	Frau Burzler verwaltung@vg-neuburg.de	0 84 31/67 19 13	0 84 31/67 19 40
Rennertshofen	Mo. - Fr. 7.30 - 12.00 Mi. 13.00 - 18.00	Herr Stegmann rennertshofen.markt@neusob.de	0 84 34/94 07 11	0 84 34/6 13
Schrobenhausen	Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Sprechzeiten nur Do. und Fr. nach Terminvereinbarung!	Herr Schmalzl (Bebauungspläne) Herr Hofstetter (Bauanträge) schrobenhausen@neusob.de	0 82 52/9 02 75 0 82 52/9 02 70	0 82 52/9 02 24 0 82 52/9 02 24
VG Schrobenhausen (Berg i. Gau, Brunnen, Gachenbach, Langenmosen, Waidhofen)	Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Di. + Mi. 14.00 - 16.00 Do. 8.00 - 16.00	Herr Wolkersdorfer, Herr Wenger info@verwaltungsgemeinschaft.de	0 82 52/89 51 34 0 82 52/89 51 29	0 82 52/89 51 50
Weichering	Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Mi. 13.00 - 18.00	Herr Seitle Herr Bgm. Landsberger gemeinde.weichering@neusob.de	0 84 54/94 97 14 0 84 54/94 97 15	0 84 54/94 97 22

Bebaubarkeit von Grundstücken

Vorsicht!

Nicht jedes Grundstück ist auch Bauland!

Das Bauplanungsrecht unterscheidet drei verschiedene Bereiche:

1. Baugebiet

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches eines **rechtskräftigen Bebauungsplanes** einer Gemeinde. Ob für ein Grundstück ein Bebauungsplan vorhanden ist, kann am besten die zuständige Gemeinde überprüfen.

Ein Bebauungsplan schreibt konkret vor, welche Gebäude in welchen Ausmaßen und mit welcher Nutzung (z.B. Wohnen oder Gewerbe) gebaut werden dürfen. Vor Beginn der Planung ist es deshalb ratsam, sich bei der Gemeinde nach den Vorgaben zu erkundigen, die der Bebauungsplan trifft.

2. Innenbereich

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (sog. Innenbereich). Das ist dann der Fall, wenn bereits eine größere Anzahl von Gebäuden in unmittelbarer Umgebung des Baugrundstückes vorhanden sind. Eine Baulücke liegt dann im Innenbereich, wenn die umliegende Bebauung noch den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt und - grob gesagt - bebaute Grundstücke an drei Seiten angrenzen. Im Innenbereich ist ein Bauvorhaben so zu planen, daß es sich an den bereits vorhandenen Gebäuden orientiert.

3. Außenbereich

Eine Außenbereichslage ist dann gegeben, wenn eine Bebauung weder innerhalb eines Bebauungsplanes noch im Innenbereich erfolgen soll. Für Bauen im Außenbereich hat der Gesetzgeber Genehmigungen an strenge Bestimmungen gebunden. Dadurch soll gewährleistet werden, daß die freie Natur nur im unbedingt erforderlichen Maße durch Bauvorhaben in Anspruch genommen wird.

Eine Außenbereichslage ist oft auch schon dann gegeben, wenn es sich um Grundstücke am Ortsrand handelt. Zur Abklärung, ob ein Grundstück im Außenbereich bebaut werden kann, sieht das Baurecht das Verfahren des Vorbescheides vor. Nähere Ausführungen hierzu können nachstehend dem Abschnitt „Baugenehmigungsverfahren - Bauvoranfrage“ entnommen werden.

GOLLING TRANSPORTE GmbH

*Erbewegung, Baustoffe und Abbruch
Vermittlung von Lkw's und Baumaschinen*



Golling Transporte GmbH
Ruhrstraße 5 1/2 · 86633 Neuburg/Donau

Tel. (0 84 31) 67 40 11
Fax (0 84 31) 67 40 29

Baugenehmigung und Verfahren

Grundsätzlich ist die Errichtung, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen baugenehmigungspflichtig. Von diesem Grundsatz gab es bereits bisher einige Ausnahmen und Erleichterungen; durch die zweite Stufe der Baurechtsreform wurden ab 01.01.1998 für den Bauherrn weitere Vereinfachungen eingeführt. Vor der Durchführung auch kleiner baulicher Maßnahmen erkundigen Sie sich am besten beim Landratsamt oder bei der zuständigen Gemeinde, ob das geplante Objekt genehmigt werden muß oder ob es genehmigungsfrei ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ohne erforderliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und wird mit einer Geldbuße geahndet. Hinzu kommt das Risiko, daß eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Maßnahme wieder beseitigt werden muß.

1. Genehmigungsfreie Vorhaben:

Die Bayerische Bauordnung enthält einen Katalog von genehmigungsfreien Tatbeständen, für die von vorneherein keine Baugenehmigung erforderlich ist, soweit nicht in einem Bebauungsplan etwas anderes geregelt ist. Jedoch müssen auch hier die baurechtlichen Bestimmungen (z.B. Abstandsflächen, Brandmauern u.ä.) eingehalten werden.

Unter anderem sind genehmigungsfrei (Aufzählung nicht abschließend):

- Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis 75 m³, außer im Außenbereich, Garagen und überdachte Stellplätze unmittelbar an der Grundstücksgrenze mit einer Gesamtnutzfläche bis zu 50 m², wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wird und die geplante Garage sich nicht im Außenbereich befindet,
- freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m² Grundfläche und höchstens 140 m² überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern, im übrigen bis zu einer Fläche von 9 m²,
- Mauern und Einfriedungen, außer im Außenbereich, im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 1 m, im übrigen mit einer Höhe bis zu 1,80 m,

- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m,
- nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,
- Fenster und Türen und die dafür bestimmten Öffnungen in Gebäuden, soweit sie nicht gewerblichen Zwecken dienen,
- in der Dachfläche liegende Fenster.

2. Genehmigungsfreistellungsverfahren:

Daneben läßt die Bayerische Bauordnung (BayBO) unter gewissen Voraussetzungen auch die Errichtung oder Änderung sonstiger Vorhaben ohne Baugenehmigung zu.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- **Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften.**

Qualifiziert ist ein Bebauungsplan, wenn er mindestens Festsetzungen über die Art der Nutzung (z.B. allgemeines Wohngebiet), das Maß der Nutzung (z.B. Anzahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl, Gebäudehöhe), die überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. Baugrenzen) und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Das Vorhaben muß in vollem Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, also ohne Ausnahmen und Befreiungen zulässig sein. Andernfalls muß der Bauherr eine Baugenehmigung beantragen.

- **Es handelt sich um eines der folgenden Vorhaben:**

- Wohngebäude einschließlich ganz oder neben einer Wohnnutzung teilweise freiberuflich oder vergleichbar gewerblich genutzte Gebäude bis zur Hochhausgrenze (Fußboden eines Geschosses liegt mehr als 22 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche)
- eingeschossige gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit einer Grundfläche von nicht mehr als 500 m² (ausgenommen Sonderbauten; Sonderbauten sind „besonders gefährliche“ Bauten wie Hochhäuser, Schulen, Krankenhäuser, größere gewerbliche Anlagen)



BAUGESCHÄFT HANS MAYR GMBH

... bauen mit Ideen für die Zukunft!

Ihr zuverlässiger Partner für:

- Hoch- und Tiefbau/Hauserneuerung
- Wohn-, Industrie- und Gewerbebau
teil- und schlüsselfertig – alles zum Festpreis

Nördliche Grünauer Straße 21 · 86633 Neuburg/Do · Telefon 08431/6119-0 · Telefax 6119-22

Nichts im Fernsehen ?



www.alles-deutschland.de

ihre stadt – ihr leben – ihre seite

Alle Infos über Ihre Stadt:

Konzerte, Ausstellungen,
Sportveranstaltungen,

Restaurants, Biergärten,
Bringdienste, Sportstudios,
Kartbahnen, Schwimmbäder,


Saunen, Vereine, Hotels,
Campingplätze, Ferienwoh-
nungen, Museen, Theater,

Stadtpläne, Wetter, Rou-
tenplaner, Fabrikverkäufe,
Immobilien, Jobs ...



**Erd- und Straßenbau
Kanal- und Pflasterbau
Landschaftsbau**

Augsburger Straße 84 · 86668 Karlshuld
☎ (0 84 54) 91 22 60 · Fax (0 84 54) 91 22 64
E-mail: info@sf-tiefbau.de



**Kranvermietung
Montageservice
Reinhard Schnepf**

Ingolstädter Straße 44
86669 Königsmoos (OT Untermaxfeld)
☎ 0 84 54 / 22 59 · Fax: 0 84 54 / 14 07
Funk: 01 71 / 6 14 35 81



**Anwaltskanzlei
Bialy & Brenske**

Telefon: 0 82 52 / 44 21 · Telefax: 8 17 08
e-mail: anwalt-kanzlei@web.de

Tätigkeitsgebiete und Interessenschwerpunkte:
Arbeitsrecht · Privates Baurecht · Ehe- und Familienrecht
Miet- und Pachtrecht · Straßenverkehrsrecht
Am Schleglhof 2 · 86561 ARESING

Baugenehmigung und Verfahren

- in Gewerbe- und Industriegebieten eingeschossige handwerklich oder gewerblich genutzte Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit einer Grundfläche von nicht mehr als 500 m², soweit sie keine Sonderbauten sind.

- **Die Erschließung - also Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und straßenmäßige Anbindung - muß gesichert sein.**
- **Die Gemeinde verlangt nicht, daß ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.**
 - Die Gemeinde wird in der Regel die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens z.B. verlangen, wenn die genannten Voraussetzungen zur Genehmigungsfreistellung nicht vorliegen oder wenn sie beabsichtigt, den Bebauungsplan zu ändern.

Der Bauherr muß

- **Bauvorlagen anfertigen lassen**

Wie bisher muß sich der Bauherr seine Pläne (Ansichten, Grundriß der Geschosse, Schnitte, Lageplan, evtl. Freiflächenplan usw.) von einem hierzu Bauvorlageberechtigten, das sind z.B. Architekten, Bauingenieure, aber auch - für kleinere Vorhaben - Bautechniker oder Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfaches, anfertigen lassen.
- **Pläne bei der Gemeinde einreichen**

Diese Unterlagen muß der Bauherr bei der Gemeinde einreichen. Hört er von der Gemeinde nichts mehr, darf er einen Monat nach Vorlage der Unterlagen mit dem Bau beginnen. Teilt ihm die Gemeinde schon vorher mit, daß sie einverstanden ist, kann er sofort anfangen. Die Gemeinde muß keine Prüfung durchführen, kann aber die Freistellung an Auflagen oder Bedingungen knüpfen.

Erstellen von bautechnischen

Nachweisen und von Bescheinigungen
Bauherr und Entwurfsverfasser sind allein dafür verantwortlich, daß die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit gegeben sind und alle für das Bauvorhaben maßgeblichen Vorschriften eingehalten werden. Der Wegfall der behördlichen Prüfung wird dadurch ausgeglichen, daß bestimmte bautechnische Nachweise - nämlich über Standsicherheit, Schall-, Wärme- und baulichen Brandschutz - von einer dafür geeigneten Person erstellt werden müssen. Der Bauherr muß diese Nachweise spätestens bei Baubeginn in Händen haben, braucht sie jedoch weder der

Gemeinde noch der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Der Bauherr muß sich darüber hinaus vom Bezirkskaminkehrermeister spätestens mit Fertigstellung des Rohbaus bescheinigen lassen, daß Kamine und Lüftungseinrichtungen in Räumen mit Feuerstätten tauglich und spätestens mit abschließender Fertigstellung benutzbar sind. Auch diese Bescheinigungen werden der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr vorgelegt.

Anzeige an Bauaufsichtsbehörde

Der Bauaufsichtsbehörde hat der Bauherr lediglich Baubeginn und abschließende Fertigstellung seines Vorhabens anzuzeigen.

Antrag auf Baugenehmigung auf Verlangen der Gemeinde

Teilt die Gemeinde dagegen mit, daß ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, muß zwingend ein solches Verfahren durchgeführt werden; der Bauherr braucht dann eine Baugenehmigung. Er kann aber schon mit der Vorlage der Unterlagen bei der Gemeinde bestimmen - quasi vorsorglich -, daß seine Vorlage als Bauantrag anzusehen ist, falls kein Freistellungsverfahren durchgeführt wird.

Information der Nachbarn

Gleichzeitig mit der Vorlage der Unterlagen bei der Gemeinde muß der Bauherr seine Nachbarn über sein Vorhaben informieren. Empfehlenswert ist, die Bauunterlagen zur Einsicht vorzulegen. Unterschreiben die Nachbarn die Pläne, gilt dies als Zustimmung. Der Bauherr muß dann nicht mehr befürchten, daß über sein Vorhaben vor Gericht gestritten wird.

3. Bauen im vereinfachten Genehmigungsverfahren

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde das Bauvorhaben nicht mehr auf seine Übereinstimmung mit allen öffentlichen-rechtlichen Anforderungen, sondern nur einen Ausschnitt besonders wichtiger Genehmigungsvoraussetzungen.

Welche Gebäude können im vereinfachten Verfahren errichtet werden?

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren findet mit Ausnahme von Sonderbauten (vgl. Ziff. 4) auf alle Vorhaben Anwendung, die der Baugenehmigungspflicht unterliegen.

Baugenehmigung und Verfahren

Was muß der Bauherr tun?

Der Bauherr stellt im vereinfachten Genehmigungsverfahren einen herkömmlichen Bauantrag und läßt die erforderlichen bautechnischen Nachweise von einer dafür geeigneten Person erstellen. Die Nachweise müssen zwar auch hier der Bauaufsichtsbehörde nicht vorgelegt werden, diese sind jedoch gehalten, deren Vorhandensein zumindest in Stichproben zu kontrollieren.

Was prüft die Bauaufsichtsbehörde?

- Die Übereinstimmung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und den örtlichen (gemeindlichen) Bauvorschriften
- die Vorschriften über Abstandsflächen
- die Baugestaltung
- die Stellplätze
- bei baulichen Anlagen für gewerbliche und industrielle Zwecke, außer bei einfachen baulichen Anlagen, die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, wenn die Baugenehmigung eine andere Gestattung ersetzt oder diese andere Gestattung wegen der Baugenehmigung entfällt (z.B. im Denkmalschutzrecht).

Für die Beachtung aller übrigen Anforderungen sind der Bauherr und die von ihm am Bau Beteiligten (z.B. der Entwurfsverfasser) selbst verantwortlich.

4. Herkömmliches Genehmigungsverfahren:

Das herkömmliche Genehmigungsverfahren, bei dem ein Bauvorhaben auf seine Übereinstimmung mit allen öffentlich-rechtlichen Anforderungen geprüft wird, findet nur noch bei sog. Sonderbauten Anwendung. Sonderbauten sind unter anderem bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe, Hochhäuser, bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1600 m² Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude, Verkaufsstätten mit mehr als 2000 m² Geschosfläche, Krankenhäuser, Gaststätten mit mehr als 60 Gastplätzen oder mehr als 30 Gastbetten, Schulen, Camping und Wochenendplätze oder bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit erhöhter Brand-, Explosions-, Gesundheits- und Verkehrsgefahr verbunden ist.

5. Der Bauantrag:

Ein vollständig eingereichter Bauantrag hilft Zeit und Geld sparen. Grundvoraussetzung für eine zügige Bearbeitung des Bauantrags sind vollständige und fehlerfreie Antragsunterlagen. Der Bauantrag ist schriftlich in 3-facher Ausfertigung über die Gemeinde an das Landratsamt zu richten. Dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (die vorgeschriebenen Formulare sind im Buch- und Schreibwarenhandel erhältlich oder auf der Homepage des Landkreises) müssen im Regelfall folgende Unterlagen beigelegt werden:

- Lageplan Maßstab 1:1000 mit Angabe der bestehenden und geplanten Gebäude, 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
- Beilage zum Auszug aus dem Katasterkartenwerk, aus dem sich die Eigentümer der benachbarten Grundstücke ergeben
- Angaben für die Baustatistik
- Geländeschnitt bei Hanggrundstücken

Weitere benötigte Unterlagen können gefordert werden (z.B. Berechnung der Geschosflächenzahlen der Nachbarbebauung). Sind mehrere Fachbehörden zu beteiligen (meist bei großen gewerblichen Bauvorhaben) empfiehlt es sich, von Beginn an mehr als die vorgeschriebenen 3 Ausfertigungen des Bauantrages mit Unterlagen einzureichen.

6. Nachbarbeteiligung:

Im vereinfachten und herkömmlichen Baugenehmigungsverfahren muß der Bauherr den Nachbarn den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorlegen.

Wer ist Nachbar?

Nachbar ist jeder Grundstückseigentümer (Miteigentümer) oder der Inhaber eigentumsähnlicher Rechtspositionen (z.B. Erbbauberechtigter), nicht aber der Mieter und Pächter. Besonders ist hierbei auf Ehepaare hinzuweisen: Sind beide Ehepartner Miteigentümer des Grundstückes, dann sind auch beide Unterschriften erforderlich.

Baugenehmigung und Verfahren

Darüber hinaus müssen die Grundstücke benachbart sein, d.h. daß sie durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. 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, muß der Nachbarbegriff weiter gezogen werden.

Welche Konsequenz hat die Nachbarunterschrift?

Unterschreibt der Nachbar, so gilt dies als Zustimmung zu dem Bauvorhaben. Spätere Rechtsbehelfe (Widerspruch, Klage) des Nachbarn gegen die Baugenehmigung sind dann ausgeschlossen. Unterschreibt der Nachbar nicht, nur unter Vorbehalt oder widerruft er seine Zustimmung

rechtzeitig, so bekommt er eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt und hat die Möglichkeit, diese mit Rechtsmitteln anzugreifen. Für den Bauherrn bedeuten Nachbarunterschriften also eine große Rechtssicherheit. Auf die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens hat die Nachbarunterschrift nur in Ausnahmefällen (z.B. wenn es um die Einhaltung von Abstandsflächen geht) Einfluß. Die Genehmigung wird und muß unabhängig von der Nachbarunterschrift erteilt werden, wenn das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

7. Das Verfahren bei der Gemeinde:

Die Gemeinden sind Träger der Planungshoheit in ihrem Gebiet. Die Planungshoheit umfaßt auch die bauliche Entwicklung der Gemeinde. Deshalb ist es erforderlich, daß die Gemeinden im

Ihre Ansprechpartner im Bauamt des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen:

Team 241

Herr Schulz	Tel. 57-2 60	Einzelbauverfahren im Bereich der Gemeinden:
Thomas.Schulz@lra-nd-sob.de	57-2 61	Bergheim - Burgheim - Karlshuld - Karlskron -
Herr Wimmer	II. OG, Zi. 2 15	Königsmoos - Oberhausen - Rennertshofen -
Michael.Wimmer@lra-nd-sob.de		Rohrenfels - Weichering

Team 242

Herr Zielassny	Tel. 57-2 54	Einzelbauverfahren im Bereich der Gemeinden:
Otto.Zielassny@lra-nd-sob.de	57-2 53	Aresing - Berg im Gau - Brunnen - Ehekirchen -
Herr Gürtner	II. OG, Zi. 2 19	Gachenbach - Langenmosen - Schrobenhausen -
Josef.Guertner@lra-nd-sob.de		Waidhofen - (Sprechtag in Schrobenhausen, Regensburger Str. 5, Donnerstag 9.00-12.00 Uhr)

Team 243

Fr. Nieser	Tel. 57-2 57	Denkmalschutz für den gesamten Landkreis,
Christa.Nieser@lra-nd-sob.de	II. OG, Zi. 2 17	Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Bußgeldverfahren

Team 244

Frau Hugel	Tel. 57-2 46	Wohnungsbauförderung im Gesamtlandkreis:
Frau Walter	57-2 47	Zuschüsse - Darlehen der verschied.
Herr Hippert (Technik)	57-2 48	Förderprogramme - Wohnungsbindung

Sachgebietsleitung 24 (Verwaltung)	Tel. 57-2 41	rechtlich schwierige Einzelfälle
Frau Moser	II. OG, Zi. 2 12	Bebauungspläne der Gemeinden
Heidemarie.Moser@lra-nd-sob.de	(Vorzimmer)	Widerspruchsverfahren

Sachgebietsleitung 25 (Technik)	Tel. 57-2 41	technisch schwierige Einzelfälle
Kreisbaumeister Meyer	II. OG, Zi. 2 12	Flächennutzungspläne der Gemeinden
Siegfried.Meyer@lra-nd-sob.de	(Vorzimmer)	

Abteilungsleiter 2	Tel. 57-3 33	allgemeine Fragen des Baurechts
Herr Rick	II. OG, Zi. 262	Klageverfahren
Ralf.Rick@lra-nd-sob.de	(Vorzimmer)	Außenbereichsvorhaben

Sprechzeiten sind jeweils Montag mit Freitag vormittag 8.00 bis 12.00 Uhr - nachmittags nach Vereinbarung. Dienstagnachmittag ist geschlossen.

Für das Gebiet der Stadt Neuburg a.d. Donau ist das Bauamt der Stadtverwaltung zuständige Genehmigungsbehörde.

Baugenehmigung und Verfahren

Baugenehmigungsverfahren mitwirken und mitentscheiden. Der Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen muß deshalb immer bei der Gemeinde eingereicht werden. Diese führt eine Vorprüfung durch, erteilt ihr Einvernehmen - im Regelfall im Büroweg, nach einer Behandlung im Bauausschuß oder im Gemeinderat - und leitet den Bauantrag anschließend mit ihrer Stellungnahme an das Landratsamt weiter.

8. Das Verfahren bei der Genehmigungsbehörde:

Nach Eingang des Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde wird zunächst die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft. Ist der Bauantrag vollständig, prüft das zuständige Bauamt, ob das Vorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Je nach Einzelfall kann dazu die Stellungnahme anderer Sachgebiete (z.B. zur Frage des Lärmschutzes oder Naturschutzes) oder Fachbehörden (z.B. Gewerbeaufsichtsamt, Wasserwirtschaftsamt, Landesamt für Denkmalpflege) oder auch eine Ortseinsicht erforderlich sein. Nach Abschluß der Überprüfung wird endgültig über den Bauantrag entschieden.

9. Bauvoranfrage:

Was bringt ein Vorbescheid?

Bei vielen Bauvorhaben gibt es einzelne Punkte, die die Genehmigungsfähigkeit des gesamten Vorhabens in Frage stellen. Dies gilt insbesondere für die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks (z.B. im sog. Außenbereich). Müßte der Bauherr hier jeweils einen kompletten Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen einreichen, so wäre dies umständlich und zeitraubend und bei negativem Ausgang mit oft beträchtlichen und dann vergeblichen Planungskosten verbunden.

In solchen Fällen hilft der Vorbescheid. Nach Art. 5 BayBO kann der Bauherr, noch bevor er einen Bauantrag einreicht, schriftlich einzelne Fragen des Bauvorhabens vorab 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 Bauvorbescheid 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 Vorbescheides schriftlich beantragt.

Welche Unterlagen sind dem Antrag auf Vorbescheid beizufügen?

- Lageplan mit Auszug aus dem Katasterwerk im Maßstab 1:1000 und 1:5000
- Bauvorentwurf in Skizzenform
- Entwässerungsplan mit der Beschreibung der geplanten Abwasserbeseitigung und Angaben zur Wasserversorgung, wenn keine zentralen Anlagen vorhanden sind.
- sonstige Unterlagen, je nach der Fragestellung im Vorbescheidsantrag

Das Verfahren entspricht im wesentlichen dem Baugenehmigungsverfahren, der Antrag wird dreifach bei der Gemeinde eingereicht, die ihn dann nach Behandlung an das Landratsamt weiterleitet; dieses kann von einer Nachbarbeteiligung absehen, wenn der Bauherr dies beantragt.

10. Anzeigepflichten und andere Obliegenheiten des Bauherrn:

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

- Der Baubeginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer mehr als 6-monatigen Unterbrechung ist dem Landratsamt mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen (Baubeginnsanzeige).
- An der Baustelle ist an gut sichtbarer Stelle eine Bautafel anzubringen, die die Bezeichnung des Vorhabens sowie die Namen und Anschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muß.
- Vor allem in problematischen Fällen (Abstandsflächen, Hanglage), enthält die Baugenehmigung als Auflage, daß vor Baubeginn die Grundflächen der baulichen Anlagen und ihre Höhenlage festgelegt sein müssen. Das Landratsamt überprüft anhand dieses sog. Schnurgerüsts, ob die Vorgaben der Baugenehmigung eingehalten sind. Erst nach Abnahme des Schnurgerüsts darf mit dem Bau begonnen werden.
- Von Beginn an müssen Baugenehmigung und Bauvorlagen (genehmigte Baupläne) und sonstige Nachweise an der Baustelle vorliegen.

Baugenehmigung und Verfahren

- Die Fertigstellung des Rohbaus wie auch der endgültige Bauabschluß muß jeweils zwei Wochen vorher schriftlich der Genehmigungsbehörde angezeigt werden (Fertigstellungsanzeigen).
- Den Fertigstellungsanzeigen ist jeweils die Abnahmebescheinigung des Bezirkskaminkehrmeisters hinzuzufügen; dies gilt nicht bei Vorhaben geringer Schwierigkeit (z.B. Wohngebäude geringer Höhe - auch in Form v. Doppelhäusern oder Hausgruppen).

11. Abbruch baulicher Anlagen:

Auch beim vollständigen Abbruch baulicher Anlagen gibt es sog. verfahrensfreie Tatbestände. So können z.B. Gebäude mit einem umbauten Raum bis 500 m³ oder landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit einer Grundfläche bis zu 200 m² ohne weiteres Verfahren abgebrochen werden, wenn nicht eine andere Genehmigung (z.B. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis) erforderlich ist.

Außer für Sonderbauten (vgl. vorne) ist das Genehmigungsverfahren anwendbar. Der Bauherr hat hier jedoch die Absicht, eine bauliche Anlage abzubauen, der Gemeinde anzuzeigen.

Diese hat dann einen Monat Zeit, zu verlangen, daß das Anzeigeverfahren durchgeführt wird. Mit dem Abbruch darf der Bauherr nach Ablauf der Monatsfrist beginnen, vor Ablauf dieser Frist nur, wenn die Gemeinde schon zuvor erklärt, daß sie die Durchführung des Anzeigeverfahrens nicht verlangen wird.

Aber Achtung!

Neben dem Anzeigeverfahren können noch andere Genehmigungen erforderlich sein, z.B. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei Abbruch eines Baudenkmals.



Trockenbau | Dachgeschoßausbau
Jürgen Schilling

86529 Schrobenhausen
Ulmenweg 31
Telefon: 082 52/8 21 92
Telefax: 082 52/90 56 03

- Decken- und Trennwandsysteme
- Brand- und Schallschutz
- Mineralfaserdecken

Metallbau + Kunstschmiede
Sicherheitstechnik · Schließanlagen



Franziskanerstr. 204-205
NEUBURG-DONAU
☎ (084 31) 22 17
FAX (084 31) 4 38 50

**STAHLBAU
PLANUNGSBÜRO
SCHLINGMANN GmbH**

Ihr Ansprechpartner für
Planung und Erstellung
von Stahlhallen

Richard-Strauß-Str. 4 · 86529 Schrobenhausen
Tel. 0 82 52/8 85 40 · www.Stahlbau-Schlingmann.de

Tätigkeitsbereiche

- Industrie- und Gewerbebau
- Sonderkonstruktionen
- landwirtschaftliche Hallen

Wittmann
Gas- Wasserinstallation GmbH

 **Vaillant**
IDEEEN FÜR WÄRME



Nördliche Grünauer Straße 45
86633 Neuburg
Telefon 084 31/4 88 51
Telefax 084 31/4 23 34
Internet: www.wittmann-gas-wasser.de
e-mail: info@wittmann-gas-wasser.de

**MICHAEL
PICHLER** 

Bauunternehmen

86564 Hohenried · Hochstr. 11
Telefon: 0 84 54 - 35 05

Ausführung von: *Rohbauten*
Verkauf von: *Baustoffen*
Verleih von: *Kellerschalung,
Deckenschalung, Gerüste,
Bauhilfsmittel, Baukräne*

Bauplanung und Gestaltung

1. Bauleitplanung

Die Frage, wie sich eine Bebauung oder Planung gerecht in die Umgebung und Landschaft einfügt, wird in der Regel durch die vorhandene Topographie, das Relief der Landschaft vorgegeben. Als die Menschen zum Ackerbau übergingen und damit sesshaft wurden, war unsere Gegend noch sehr urtümlich und für die Wahl des Standortes der Behausungen gab es meist vier Hauptfaktoren. Er mußte sumpffrei sein und da die Bach- und Flußniederungen in der Regel morastige Altwässer enthielten und hochwassergefährdet waren, blieben die besonders heute landschaftlich wertvollen Talauen damals frei von Bebauung.



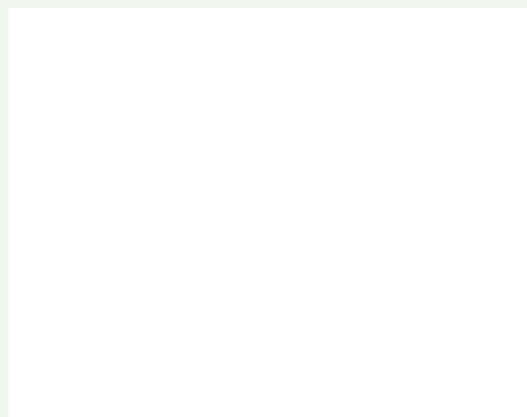
Aresing-Topographie

Er mußte über Trinkwasser verfügen, wodurch die Nähe einer Quelle meist am Hangfuß bevorzugt wurde. Er mußte wettergeschützt sein, wodurch die Bebauung in der Regel deutlich unterhalb von ebenfalls heute besonders landschaftlich wertvollen Hangkanten und Hügelkuppen blieben und er mußte an Wegen liegen und eben sein, wodurch Sattellagen bevorzugt wurden.

All dies hat sich bewährt und zu einer Bauweise geführt, die sich wie selbstverständlich einfügt, aufgelockert der Landschaft unterordnet, und bei der die wertvollen Landschaftsbestandteile die Siedlungen gliedern und zu einer ausgeglichenen Siedlungsökologie beitragen. Auch heute noch ist es wichtig, mit diesen Elementen eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung vorzubereiten.

Diese Aufgabe wurde vom Gesetzgeber den kommunalpolitischen Gremien und den Fachbehörden mit der Bauleitplanung übertragen und drückt sich in erster Linie in der Aufstellung von Flächennutzungs-, Landschafts-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen aus.

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende und der Bebauungsplan der verbindliche Bauleitplan. Aufgrund der Anforderungen des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) kann aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege die Ausarbeitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen erforderlich sein. Diese Pläne sind dann als Bestandteile der Bauleitpläne (Landschaftspläne von Flächennutzungsplänen bzw. Grünordnungspläne von Bebauungsplänen) aufzustellen. Die Landschaftsplanung ist damit in die Rechtsvorschriften und das Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung eingebunden und nimmt an deren Rechtswirkungen teil. Hinweise zum Zusammenwirken von Landschaftsplanung und Bauleitplanung enthält die gemeinsame Bekanntmachung der Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und des Innern vom 18.12.1985 (MABl. S.49).

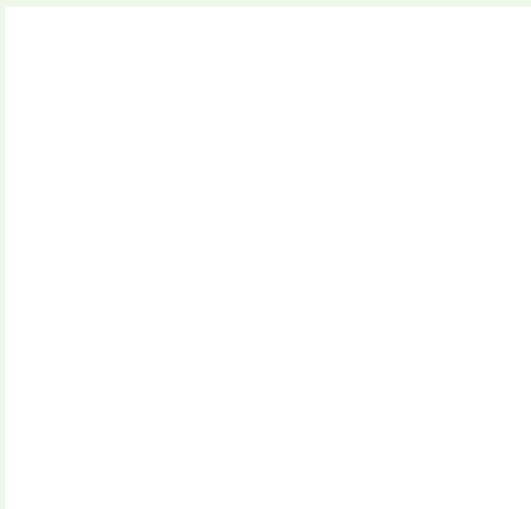


Landschaftsfaktoren

Der Flächennutzungsplan soll die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellen (§5 Abs. 1 BauGB). Im Rahmen dieser Zweckbestimmung besteht für den Planinhalt ein weiter Spielraum. §5 Abs.2 BauGB zählt die möglichen Darstellungen nicht abschließend

Bauplanung und Gestaltung

auf, sondern nennt nur beispielhaft wesentliche Darstellungen. In der Regel erfolgt die Darstellung auf einer Planunterlage im Maßstab 1:5000, bei der Höhenschichtlinien das Landschaftsrelief darstellen, so daß hier bereits die Topographie berücksichtigt werden kann. Durch Einarbeiten des Landschaftsplanes werden auch die anderen naturräumlich wichtigen Faktoren für eine landschaftsgerechte Siedlungsentwicklung vorbereitet. Der Flächennutzungsplan soll aber einen Spielraum für die Entwicklung der Bebauungspläne aufgrund von konkreteren Untersuchungen und Planungszielen belassen.

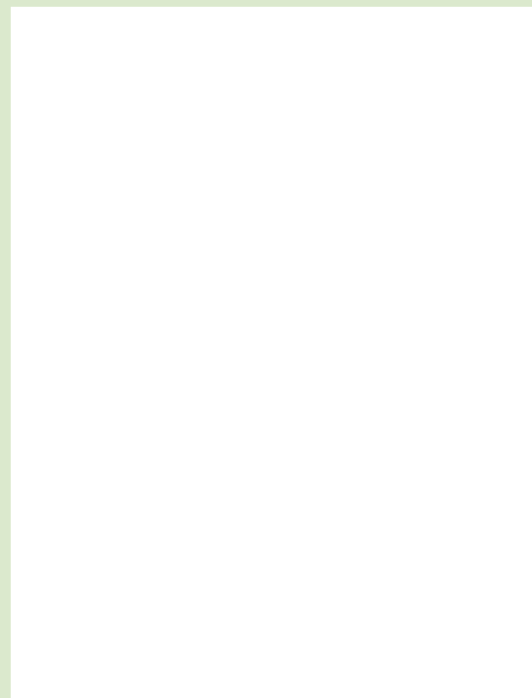


Flächennutzungsplan Rohrenfels

Die Darstellung der Bauflächen sowie der geplanten Gemeinbedarfs-, Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen ist auf den Bedarf auszurichten, der in einem Planungszeitraum von etwa 10 bis höchstens 15 Jahren zu erwarten ist. Spätestens nach Ablauf dieses Zeitraums ist im allgemeinen eine umfassende Überprüfung und gegebenenfalls Ergänzung, Fortschreibung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält hingegen nach §8 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die möglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in §9 BauGB abschließend geregelt. Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergänzt. Die Beschränkung der möglichen Festsetzungen ergibt sich aus der Rechtsnatur des Bebauungsplans, der die Möglichkeiten der Bodennutzung verbindlich ausformt. Der Bebauungsplan darf die Gestaltungs-

freiheit für die einzelnen Baumaßnahmen jedoch nur so weit regeln, wie es der städtebaulichen Ordnung dient und bei gerechter Abwägung auch der privaten Belange (§1 Abs. 6 BauGB) angemessen ist. Die Gemeinde hat innerhalb dieser Grenzen einen relativ weiten Gestaltungsspielraum. Mit dem Bebauungsplan können unter anderem auch örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) für eine stil- und landschaftsgerechte Bauweise verbunden werden. Dabei spielt das Einarbeiten und Umsetzen des Grünordnungsplanes eine sehr wichtige Rolle.



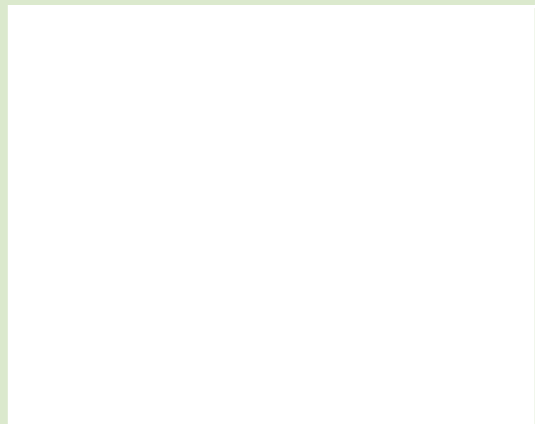
Bebauungsplan Rohrenfels

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung. Dabei sind besonders die erhaltenswerten Ortsteile, Bauten Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 BauGB). Zur Gestaltung des Ortsbildes reichen städtebauliche Festsetzungen oft allein nicht aus. Sie können dann durch örtliche Bauvorschriften ergänzt werden. Die Gemeinden können aber auch durch Satzung unter bestimmten Voraussetzungen Vorschriften z.B. über die äußere Gestaltung von Gebäuden, Gärten, Bodenbefestigungen oder Einfriedungen erlassen.

Bauplanung und Gestaltung

2. Regionaler Baustil

Solche Gestaltungssatzungen sind in der Regel bemüht, die neue Bebauung möglichst harmonisch in die vorhandene kulturelle Umgebung ein- oder zu ihr hinzuzufügen. Hier sind vor allem die traditionellen heimischen Stilelemente von Bedeutung. Jede Region hat über Jahrtausende ihr eigenes Gesicht durch ihren eigenen Baustil entwickelt. Dabei ist dieser Stil maßgeblich aus den in dieser Region vorkommenden natürlichen Materialien geprägt, die für das Bauen geeignet waren.



Baustile in Oberbayern

Man denke nur an steile (ursprüngliche) Riedgrasdächer auf Lehmfachwerkbauten im fränkischen Raum im Gegensatz zu flachen Kalkschieferdächern und Bruchsteinhäusern im südlichen Jurabereich. Ähnlich unterscheiden sich die Bauweisen im nördlichen Oberbayern vom Baustil im alpinen Bereich, wo das Bauen vom Waldreichtum an geradlinig gewachsenen Nadelgehölzen beeinflusst wurde und flache Holzschindeldächer mit entsprechender Schneelast den geeigneten Schutz vor dem kalten Klima bildeten. In den Zwischenbereichen finden sich naturgemäß Regionen, in denen diese stark unterschiedlichen Baustile aufeinandertreffen bzw. ineinander übergehen. So wird auch unser Landkreis von mehreren Stilen tangiert und teilweise durchmischt. Dennoch dominiert im ländlichen Bereich eine relativ klare Bauweise, für die allein schon ganz wenige Elemente für das charakteristische Gesamtbild ausschlaggebend sind, wie z.B. die langgestreckte meist erdgeschossige Bauform mit dem steilen symmetrischen Satteldach und knappen Dachüberständen und als Material der hell verputzten Mauerwerkskörper mit regelmäßig angeordneten kleinen Fensteröffnungen und mit naturroter Tonziegeldeckung, wobei die Nebengebäude vorwiegend als senkrecht verbretterte Holzkonstruktion errichtet sind.

Um nun den entsprechenden Einklang zu erreichen, ist es bei den Neuplanungen wichtig, darauf zu achten, daß die bewährten Grundelemente wieder aufgenommen werden und sich zeitgemäß schlicht interpretiert in die kulturelle Umgebung einfügen. Das Importieren völlig fremder Stilelemente aus bezugslosen Regionen, beispielsweise aus einem mediterranen Urlaubsort, hätte eine gravierende gestalterische Störung und Disharmonie zur Folge. Sicher haben sich im Laufe der Jahrhunderte auch einige der Grundmaterialien verändert, so daß wir heute beispielsweise nicht mehr auf Stroh- oder Schilfdächer in unserer Gegend stoßen, denn die wurden zunächst durch haltbarere Deckungen mit Biberschwanz- und später oft mit Falzziegeln ersetzt, aber im Grunde entspricht dies noch immer den natürlichen Gegebenheiten der heimatischen Tonerdevorkommen in Südbayern und traditionell gebliebenen Steildachformen.



Zeitgemäße Interpretationen des heimischen Baustils



Groß- und Einzelhandel

reimann isoliertechnik



**Kälte-, Wärme-, Brand-, Schallschutz,
Isoliermaterialien, Dämmsysteme**



Ob Boden, Rohr, Wand oder Dach – wir sind vom Fach. Denn: RICHTIG IST WICHTIG!

Schulstraße 2 · Telefon 0 84 31/4 58 00 · Telefax 0 84 31/4 08 00
86633 Neuburg/Donau - Heinrichsheim

INA PINCK – ARCHITEKTIN DIPL.-ING.(FH)

NEUBAU / SANIERUNG UND UMBAUTEN
MASSIVBAU / HOLZBAU / STAHLBAU / STAHLBETONSKELETTBAU
EINFAMILIEN-, DOPPEL-, MEHRFAMILIENHÄUSER
BÜRO- UND VERWALTUNGSBAUTEN / GEWERBEBAUTEN
SCHULEN / KINDERGÄRTEN / SPORTVEREINSHEIME
ENTWURF / GENEHMIGUNGSPLANUNG / AUSFÜHRUNGSPLANUNG
AUSSCHREIBUNG / VERGABE / BAULEITUNG

AM OBEREN TOR 5 · 86529 SCHROBENHAUSEN
TEL. 0 82 52/82 03 50 · FAX 0 82 52/82 03 58 · E-MAIL: inapinck_architekt@hotmail.com



MAX WÖHRL GmbH

Bauunternehmen
Schrobenhausen

Wir schaffen Raum für Ihre Zukunft
... und das seit mehr als 50 Jahren

Der professionelle Partner für

- ☑ sämtliche Rohbauarbeiten
- ☑ schlüsselfertiges Bauen
- ☑ Renovierung
- ☑ Sanierung historischer Gebäude

Ingolstädter Str. 25 · 86529 Schrobenhausen
http://www.woehrl-bau.de Telefon: 0 82 52/89 69-0

Rechtsanwälte **BRUNO SCHWEDLER ANGELIKA REHLE**

- Privates Baurecht • Zivil-Familien-Erbrecht
- Verkehrsrecht • Arbeitsrecht

86633 Neuburg a.d. Donau
Rosenstraße C 106
☎ 0 84 31/4 10 99 + ☎ 0 84 31/4 10 90
☎ 0 84 31/86 22

eMail:
RAe@schwedler-rehle.de
bschwedler@advocat24.de
arehle@advocat24.de

Pluss Haus

- ✦ Fliesen
- ✦ Feinsteinzeug
- ✦ Sanitärartikel

Oberer Brandl B 49
86633 Neuburg/Donau
Telefon 0 84 31/64 50 95
Telefax 0 84 31/64 50 97
e-mail: pluss-haus@t-online.de



Bau- und Möbelschreinerei

Auerhammer

**Fenster aus Holz, Holz-Alu und Kunststoff,
Haus- und Zimmertüren sowie Möbel und
Inneneinrichtungen aus eigener Fertigung**

Tel. 0 84 35/92 01 54 · Fax 0 84 35/92 01 58 markus.auerhammer@freenet.de
Bonsaler Straße 16 86676 Ehekirchen OT. Buch



Kanzlei Angermayr

Rechtsanwälte
Martin Angermayr/Udo Laxgang

RA Martin Angermayr · RA Udo Laxgang

Josef-Straße A 74 · 86633 Neuburg
Tel. (0 84 31) 64 40 44 · Fax (0 84 31) 64 40 46
e-mail: top@kanzlei-angermayr.de
Internet: www.kanzlei-angermayr.de



Wohn- und Gewerbebau GmbH

- Bauträger
- Baubetreuung
- schlüsselfertiges Bauen
- Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien

Josef Eisenhofer (Geschäftsführer)
Oberer Kanal 4a · 86668 Karlshuld
Telefon: 0 84 54/91 13 19 · Telefax: 0 84 54/91 13 23

Metallbau Geralf Ruck

Am Zeller See 16
86633 Neuburg/Donau

Tel./Fax 0 84 31-4 71 04
Mobil 01 71-9 25 61 57
www.bauinfo24.de

Wir fertigen für Sie in Edelstahl und Stahl:

Glasüberdachungen • Treppen und Treppengeländer
Balkongeländer • Fenstergitter • Vordächer und alle
anderen Schlosserarbeiten • für den Wohnbereich
exclusive Regale, Tische, Gardinenstangen u. u. u.

Bauplanung und Gestaltung

Wenn diese bewährten Elemente heute bei neuen Wohnhäusern wieder aufgenommen werden, entsteht dadurch ein sehr gutes Zusammenspiel im Nebeneinander von alt und neu, auch wenn heute die Dächer vermehrt für Wohnräume genutzt werden und infolge der Belichtungserfordernis über Dachgauben nicht mehr ganz so viel an Klarheit und Ruhe ausgestrahlt wird, wie dies bei den ursprünglichen dörflichen Dachlandschaften ohne Aufbauten und Einschnitte der Fall war. Geänderte funktionelle Anforderungen rechtfertigen hier aber auch eine neue Interpretation der Gestaltung.

3. Umfeld- und Detailgestaltung

Da sich die Bebauung möglichst in das Ortsbild und die Landschaftsstruktur reibungslos einfügen sollte, muß häufig zur Landschaft hin eine Puffer- oder Übergangzone geschaffen werden. Das läßt sich unter anderem durch eine enge Verzahnung von Bau- und gestalteten Freiflächen erreichen.

Bei kleinen Siedlungen, vor allem dort, wo das Relief keine natürlichen Begrenzungen bietet, kann mit einer ortstypischen Randeingrünung (z.B. Streuobstwiesen oder Heckensäume) ein halbwegs weicher Übergang zur Landschaft angelegt werden.

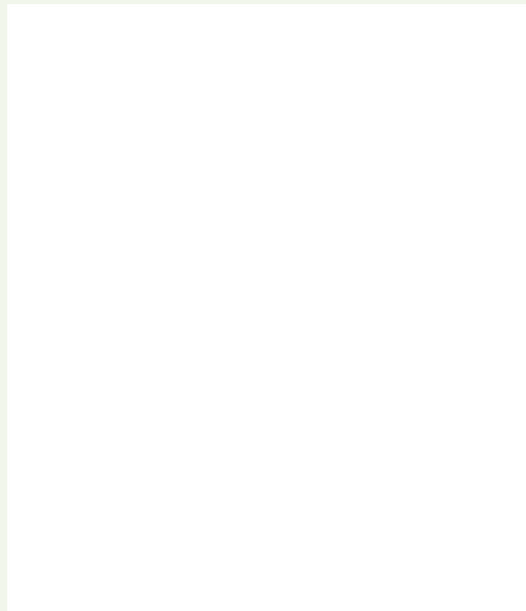
Im Bereich größerer Siedlungen, vor allem in Verdichtungsräumen, sind ökologisch wertvolle Flächen notwendig. Sie vermitteln nicht nur Naturerfahrung, sondern verbessern auch das Kleinklima im Wohnumfeld und tragen zur Erhaltung unserer heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei.

Der Freiraum, der die Gebäude umgibt, soll nicht Restfläche oder Zwischenraum sein, sondern - wie auch der umbaute Raum - eigene räumliche Qualität besitzen. Diese wird ganz wesentlich durch die Anordnung und Gestaltung der Gebäude bestimmt. Die Stellung der Baukörper zueinander und deren Erschließung ist nicht nur für die Raumbildung eines Platzes, einer Straße oder eines Garten- und Hofraumes wichtig, sondern bestimmt ganz entscheidend, wie die Bewohner ihr Wohnumfeld erleben. Die schematische Anordnung entlang einer Straße hat ungegliederte und oft ungünstig nutzbare Außenräume

zur Folge. Bessere Freiräume hingegen ergeben sich zum Beispiel durch Gruppierung mehrerer Häuser um einen gemeinsamen Erschließungshof: Die Gebäudestellung läßt unterschiedliche Freiräume mit Bereichen vor und hinter dem Haus entstehen, einerseits gemeinschaftlich und andererseits privat nutzbar.



Abgemilderter Ortsrand bei Unterstall



Isometrie Wohnhof

Auch bei dichter Bebauung sind vielfältig gestaltete und nutzbare Freiräume möglich. Für die Nutzbarkeit wohnungsnaher Freiräume ist neben einer spannungsreichen Raumbildung vor allem eine auf den Naturraum wie auf den Menschen bezogene maßstäbliche Gestaltung wesentliche Voraussetzung. Das gilt sowohl für freistehende Einfamilienhäuser als auch für Reihenhäuser. So können zum Beispiel Durchgänge, Durchblicke oder ein Versetzen der Baufluchten auch bei dichter Bebauung optisch reizvolle Freiräume ergeben.

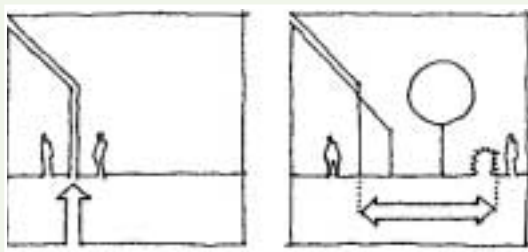
Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Bauplanung und Gestaltung



Wohnhof

Eine gute Voraussetzung für einen vielfältigen Gebrauch der privaten Freiräume am Haus oder an der Wohnung sind möglichst durchlässig gestaltete Übergangszonen die zwischen überdachtetem und umbautem Innenraum sowie dem offenen Außenraum vermitteln.



Übergangsbereich Innen-Außen

Sind Übergangsbereiche nicht einladend oder auf ein Minimum zusammengedrängt, zum Beispiel die bloße Breite einer Türschwelle, wird Wohnen meist auf den Innenraum beschränkt bleiben. Transparent und durchlässig gestaltete Übergänge zwischen Haus und Freiraum sind die besten räumlichen Voraussetzungen für das Wohnen drinnen und draußen.



Hausvorbereich

Der Hausvorbereich ist ein täglich erlebter und benützter Teil des Wohnumfeldes. Er dient sowohl der Erschließung wie auch als Aufenthalts- und Kontaktbereich zwischen Privatsphäre und Öffentlichkeit. Je nach Anordnung und Gestaltung bieten Hausvorbereiche Platz für unterschiedliche Nutzungen:

- Unterstell- und Abstellmöglichkeiten;
- Raum zum Wirtschaften, Werken und Reparieren;
- Gelegenheit zum Aufenthalt und Spiel;
- Möglichkeiten zur gärtnerischen Betätigung.

Gut gestaltete Hausvorbereiche vermitteln bereits vor der Haustüre das Gefühl „zu Hause“ zu sein. Sie leiten über zur Privatsphäre, erleichtern und fördern zugleich die Kontakte mit der Umgebung. Bei hoher Bebauungsdichte oder an stark befahrenen Straßen wird jedoch eine besonders gute Abschirmung durch bauliche Maßnahmen oder Pflanzen erforderlich, wenn der Aufenthaltswert dort gewahrt bleiben soll.

Bauplanung und Gestaltung

Die Möglichkeiten und Mittel für eine wirksame Zonierung sind vielfältig. Dies wird zum Beispiel erreicht über Abstand durch einen offenen Vorgarten, Gliederung durch Hecken oder Bäume, Ausbildung eines geschützten Vorplatzes, Bau einer Pergola oder eines Schutzdaches. Möglich sind auch die Ausbildung von Gebäudenischen, die Anlage von Glasvorbauten, die Verwendung sorgfältig ausgewählter Beläge oder der Bau von Spalieren und Zäunen. Sind Stufen unvermeidbar; sollen zusätzlich auch Rampen für Behinderte oder Kinderwagen angelegt werden. Je geringer die Tiefe des Hausvorbereiches ist, um so deutlicher sollte die Zonierung ausgeprägt sein. Schmale, gut zonierte Bereiche werden daher den Anforderungen besser gerecht als weites, eintöniges Abstansgrün. Den Raum unmittelbar vor der eigenen Wohnungstüre können gemeinsame Freiräume ergänzen, zum Beispiel ein erweiterter Hausflur oder ein gemeinsamer Erschließungshof. Hier kann all das stattfinden, wozu im privaten Bereich zu wenig Platz und der öffentliche Raum zu anonym ist.

Um Störungen durch den Kraftfahrzeugverkehr gering zu halten, werden mehr und mehr Straßen in Wohnquartieren verkehrsberuhigt aus- oder umgebaut. Damit wird es möglich, gegenüberliegende und benachbarte Hausvorbereiche so zu gestalten, daß ein gemeinsamer begrünter Raum entsteht. Wohnstraßen können dadurch im Idealfall wieder zu gemeinsamen Freiräumen für die Anwohner werden. Um den Fahrverkehr zu beruhigen, bieten sich verschiedene Möglichkeiten an:

- verkehrslenkende und straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen, zum Beispiel Geschwindigkeitsbeschränkungen oder Fernhalten des Durchgangsverkehrs;
- bauliche Maßnahmen im Straßenbereich, zum Beispiel Aufpflasterungen, Engstellen und Versätze mit Straßenbegleitgrün;
- die Anlage von Garagenhöfen, Sammelparkplätzen oder Tiefgaragen.



Fassadengrün

Besondere Bedeutung kommt dem Gemeinschaftsgrün dort zu, wo gemeinschaftlich nutzbare Freiräume fehlen, etwa in stadtkernnahen Wohngebieten oder Geschoßwohnungssiedlungen am Stadtrand, oder wo ausschließlich privates Grün vorhanden ist, etwa in Einfamilienhausgebieten oder parzellierten Innenhöfen.

Gemeinschaftsgrün soll Raum für all diejenigen Nutzungen bieten, die weder im privaten noch im öffentlichen Rahmen möglich sind. Bei bedarfsgerechter Anlage und Ausstattung kann es so zum „Garten für alle Nachbarn“ werden. Gemeinschaftsgrün soll dementsprechend auch jene Qualitäten aufweisen, die man von einem Garten erwartet: Geborgenheit, Übersichtlichkeit und zugleich Offenheit gegenüber individuellen Nutzungen und Veränderungen.

Bauplanung und Gestaltung

Gemeinschaftsgrün ergänzt das Angebot der privaten Freiräume und soll überschaubaren Nachbarschaften zugeordnet sein. Gemeinschaftlich genutzt werden können in Einfamilienhausgebieten etwa Quartierplätze, Wohnstraßen und Wohnwege, Erschließungs- und Wohnhöfe sowie Freiräume zwischen den einzelnen Privatgärten. Auch die Begrünung von Fassaden und Dächern hat wieder an Bedeutung gewonnen. Dadurch wird neuer Lebensraum für Tier und Pflanze geschaffen und Natur selbst in heute oft versteuerte Bereiche zurückgebracht.

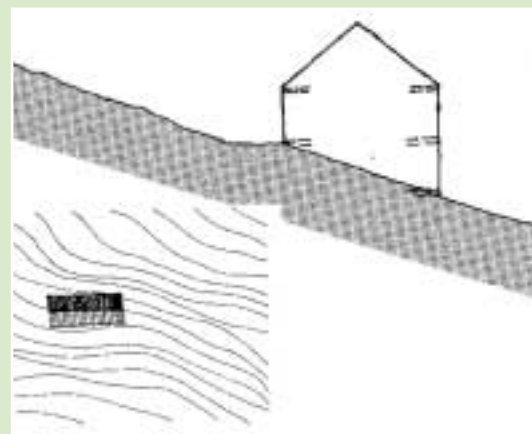
Fassadengrün trägt zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Ist die Wand bautechnisch einwandfrei, sind bei Verwendung geeigneter Pflanzen Bauschäden ausgeschlossen. Fassadengrün läßt sich auf vielfache Weise anlegen:

- Selbstkletternde Pflanzen wachsen ohne Kletterhilfe an fast jeder Fassade;
- Schling- und Kletterpflanzen brauchen immer bauliche Kletterhilfen, etwa Spaliere;
- Obstspaliere benötigen überdies gärtnerisches Wissen und sorgfältige Pflege.

Die Häuser selbst sollten unbedingt so gebaut werden, daß sie deutlich den Eindruck erwecken, die Verbindung zum Boden nicht zu verlieren und aus diesem Boden zu erwachsen. Der Keller bleibt also im Boden, wo er hingehört und in der Fassade wird nur ein minimaler oder besser gar kein Sockel ausgebildet. Ein Haus mit einem zu hohen Sockel ohne Verbindung mit der umgebenden Natur wirkt deutlich aufgebockt und damit schlecht.



Bodenständigkeit



Hangorientierung

Bei starker Geländeneigung ist eine Anordnung des Hauses längs zum Hang, also parallel zu den Höhenschichtlinien zu bevorzugen, damit nicht die ohnedies höhere Giebelseite zu wuchtig in die Landschaft hinaus wirkt.

Die Höhenunterschiede im Garten können geschickt ausgenutzt werden, indem Zu- und Ausgänge zum Garten auf verschiedenen Ebenen möglich sind. Damit lassen sich auch private und öffentliche Sphären gut differenzieren. Stützmauern und Sockel oder Abgrabungen und Aufschüttungen hingegen wirken sich besonders störend aus, während blühende Rabatten selten besser zur Geltung kommen, als an den natürlichen Böschungen eines Hanghauses.



Hanggestaltung

Wo dennoch Stützmauern unvermeidlich sind sollten diese und die zugehörigen Treppen möglichst aus trocken geschichteten heimischem Natursteinen befestigt werden. Dabei können die Wege mit Jurasplitt so versickerungsfähig wie möglich und optisch sehr ansprechend gestaltet werden.

Bauplanung und Gestaltung



Rasenfugenpflaster

In den befahrenen Bereichen ist der gleiche Zweck über ein Rasenfugenpflaster zu erreichen. Aber Treppenstufen und Einfassungen im Garten lassen sich eben so gut mit salzdruckimprägnierten Holzblöcken verwirklichen und welches Material wäre schon landschaftsgerechter als das in Bayern überall heimische Holz. Dies gilt vor allem für Einfriedungen, sofern man nicht besser ganz darauf verzichten kann. Hier ist im ländlichen Bereich der sockellose Staketenzaun mit seinen schlanken senkrechten Holzlatten altbewährt und in seinem Wert für die Harmonie aus Landschaft und Ortsbild unübertroffen.



Holzlattenzaun

Zaun, Gartentüre bzw. Tore sollten aus einheitlichem Material gefertigt sein.

Durch die staatliche und kommunale Förderung von Solaranlagen werden häufig nachträglich gut gestaltete Häuser so verändert, daß ganze Dächer ihren ursprünglichen Charakter verlieren. Obwohl die meisten Solaranlagen (Warmwasserkollektoren und Photovoltaikanlagen), wenn sie in der Fassade oder im Dach liegend angeordnet werden, genehmigungsfrei errichtet werden können, kann doch im Einzelfall eine gravierende Veränderung des Daches genehmigungspflichtig sein. Es ist stets ratsam, sich zunächst bei der Gemeindeverwaltung darüber zu informieren, ob es nicht im Bebauungsplan oder in einer Gestaltungssatzung bereits Vorschriften für die Dimensionierung und Anordnung gibt und bei großflächigen Vorhaben sollte grundsätzlich vorher auf das Beratungsangebot des Kreisbauamtes zurückgegriffen werden, damit Verunstaltungen vermieden werden.



Solaranlagen als Terrassenvordach in Straße

Bei Neuplanungen gilt selbstverständlich dasselbe Angebot und das Kreisbauamt verfügt auch über umfangreiches Vergleichsmaterial und kann dem Bauherren bei bestehenden Häusern durch eine Computersimulation rasch zeigen, wie sich z.B. das Dach in seiner optischen Wirkung verändert. Oft bieten sich auch ganz andere Bereiche für das Anbringen von Solaranlagen an, die in geschickter Weise noch zusätzliche Vorteile verbinden ohne das Dach zu beeinträchtigen.

Bauplanung und Gestaltung

4. Bauvorhaben und Denkmalschutz

Der Erhalt von Baudenkmalern gehört zu den wichtigen Kulturaufgaben des Staates und der Gesellschaft. Nachfolgenden Generationen sollen die charakteristischen Bauwerke der vorangegangenen Stilepochen als Kulturgut und Geschichtsdokumente erhalten bleiben.

Der Denkmalschutz gilt dabei nicht nur den Prunkstücken wie Schlössern oder Kirchen, sondern auch Bürgerhäusern, Bauernhöfen, Handwerkergebäuden. Auch sogenannte technische Baudenkmalere wie Fabriken und Brücken, aber auch historische Parkanlagen sollen als lebendige Abbilder der Vergangenheit erhalten werden.

Oft kann ein ganzer historischer Ortskern mit seinen typischen Gebäuden unter Denkmalschutz stehen (Ensemble). Manchmal stehen auch nur bestimmte wertvolle Bauteile eines Gebäudes unter Denkmalschutz, beispielsweise ein Dachstuhl, ein gemauertes Gewölbe, ein Innungsschild oder ein altes Tor. Unsere Kulturgüter liefern wertvolle, anschauliche Belege für die historische Entwicklung von Stadt und Land. Die Baudenkmalere formen den unverwechselbaren Charakter unserer Städte und Dörfer und der Landschaft.

Alle unter Denkmalschutz gestellten Objekte sind in einer Liste eingetragen, die Sie bei der Gemeinde oder dem Landratsamt einsehen können.

An Baudenkmalern ist jede bauliche Veränderung erlaubnispflichtig, d.h. auch für sonst genehmigungsfreie Baumaßnahmen ist die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) einzuholen.

Planungen für Baudenkmalere erfordern viel Einfühlungsvermögen und Erfahrung. Sie sollten bereits frühzeitig einen mit alter Bausubstanz vertrauten Fachmann einschalten.

In Bereichen des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen bestehen Reste einer frühgeschichtlichen, keltischen oder römischen Besiedelung, sog. Bodendenkmäler. Bei Neubauten, vor allem in neuen Baugebieten ist beim Erdaushub auf archäologische Funde zu achten. Die Verdachtsflächen für Bodenfunde sind in den Flächennutzungsplänen der Gemeinden eingetragen. Bauvorhaben die in einem Bereich errichtet werden, in dem Bodenfunde vermutet werden, müssen spezielle Auflagen und Bedingungen erfüllen. Das Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodenfunde) oder die untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt ist frühzeitig zu benachrichtigen.

Sie sollten sich rechtzeitig über mögliche Bodenfunde informieren und ggf. einen entsprechenden Zeitvorlauf einplanen.

Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen


Kreisaltenheim Steingriff

Mit dem Neubau einer Pflegeabteilung mit 32 vollstationären Altenpflegeplätzen im Kreisaltenheim Schrobenhausen-Steingriff nimmt der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen konsequent seine Aufgaben im Bereich der Altenpflege wahr.

Der Bau der ersten Pflegeabteilung erfolgte 1983 und stellte 24 Betten zur Verfügung. Es folgten 1994 die zweite Pflegeabteilung mit weiteren 24 Betten und 1998 die Pflegestation mit 16 Betten. Mit dem 3,4 Mio. € teuren Neubau werden schließlich insgesamt 96 Pflegeplätze zur Verfügung stehen.

Das nach einem Wettbewerb beauftragte Architekturbüro Hauk aus Neuburg a.d. Donau konnte mit seinem Konzept die zuständigen Entscheidungsgremien des Landkreises überzeugen. Danach war der Zeitplan sehr straff: Bereits zwei Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgte am 15. April 2002 der erste Spatenstich. Am 19. September 2002 konnte bereits Hebauf gefeiert werden. Und im März 2003 soll die neue Station bezugsfertig sein.



 Ingenieurbüro für das Bauwesen
Harner + Höllbauer GmbH

Regensburger Straße 8 · 86529 Schrobenhausen
Tel. 0 82 52/23 00 · Fax 0 82 52/8 18 61 · E-Mail: IBHarner@t-online.de

Tragwerksplanung

Statik für Massiv-, Holz- und Stahlbau

Bauphysik

Nachweis für Wärme-, Schall- und Brandschutz

Ingenieurbüro  Höß
PROJEKTIERUNG ELEKTROTECHNISCHER ANLAGEN

Ingenieurbüro für elektrotechnische Gebäudeausstattung

– Projektierung – Bauleitung – Kostencontrolling

von Mittel- und Niederspannungsschaltungen,
Schwachstromanlagen, Beleuchtungsanlagen, EDV-Netzwerken,
Gebäudeleittechnik, Photovoltaikanlagen

Gewerbering 14 · 86565 Weilach · Tel. 0 82 59/8 97 96-0 · Fax 8 97 96-96
Internet: <http://www.ibhoess.de> · e-Mail: info@ibhoess.de

Förderungsmöglichkeiten, Tipps und Hinweise

1. Staatliche Wohnungsbauförderung

Vorausgeschickt werden muß, daß auf die Förderung von Wohnbauten grundsätzlich kein Rechtsanspruch besteht.

Gefördert wird mit einem zinsfreien Baudarlehen die Schaffung von Wohnraum durch Bau und Ersterwerb von Familienheimen, Erwerb von Eigentumswohnungen, Ausbau von Dachgeschossen sowie Erweiterung bzw. Ausbau bestehender Wohneinheiten. In Härtefällen, für Familien mit zwei oder mehr Kindern und für Familien mit Behinderten, kann ausnahmsweise auch der Erwerb von vorhandenem Wohnraum gefördert werden.

Die Förderungsvoraussetzungen und die Höhe des Förderungsbetrages sind von verschiedenen Kriterien abhängig, so z.B.:

- vom Jahreseinkommen des/der Antragssteller
- der Anzahl der Familienmitglieder
- von der Gebietskategorie, in der der Ort der Baumaßnahme liegt
- von der Anzahl der geschaffenen Wohnräume
- von der Größe des umbauten Raumes

Bei allen Förderdarlehen muß der Antrag vor Baubeginn bzw. vor Erwerb eines Hauses oder einer Eigentumswohnung gestellt werden. Grundsätzlich ist der Baubeginn bzw. der Abschluß des notariellen Kaufvertrages erst nach Darlehensbewilligung möglich.

Falls Sie ein staatliches Förderprogramm zur Baufinanzierung in Anspruch nehmen möchten, sollten Sie sich wegen der komplizierten Bestimmungen frühzeitig mit der Bewilligungsstelle beim Landratsamt in Verbindung setzen.

2. Förderprogramme der Bayer. Landesbodenkreditanstalt München

Folgende Förderprogramme der Bayer. Landesbodenkreditanstalt, deren Mittel ebenfalls beim Landratsamt beantragt werden können, sollen mit zinsverbilligten Darlehen zu einer weiteren Entlastung der Bauherrn führen:

- Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum
- Förderprogramm zum Erwerb vorhandenen Wohnraumes zur Eigennutzung

Sie können zusätzlich zur staatlichen Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen werden, nicht jedoch bei gleichzeitiger Förderung aus dem Wohneigentumsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Die Voraussetzungen für eine Förderung sind die gleichen wie bei einer staatlichen Wohnungsbauförderung.

Weitere Informationen finden Sie auch im Kapitel „Umweltfreundliches Bauen“.

3. Kostengünstig Bauen

Der Mehrzahl aller Bauherrn bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr werden sie bestrebt sein, möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim zu verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kosteneinschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muß man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und er kann feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherrn ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

So einfach bauen wie möglich. Die **Form** des Hauses sollte kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. „Einfache“ Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung läßt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.

Am **Rohbau** nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energiekosten deutlich.

Förderungsmöglichkeiten, Tipps und Hinweise

Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschoßdecken und das Dach. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muß nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.

Beim **Innenausbau** übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Lichtschalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Auch mit einfachen Dingen läßt es sich schön und individuell bauen und wohnen. Zudem besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.

Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erheblich Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.

Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu allererst beim **Keller** an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Haus untergebracht werden - zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen.

Baustoffe „horten“. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte z.B. an Fliesen, Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.

Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

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

86633062 / 3. Auflage / 2002

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN PRODUKTE ZU DEN THEMEN:

- Bürgerinformation
- Klinik- und Gesundheitsinformation
- Senioren und Soziales

- Dokumentationen
- Bildung und Forschung
- Bau und Handwerk
- Bio, Gastro, Freizeit

INFOS AUCH IM INTERNET:

www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de



WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-103
info@weka-info.de
www.weka-info.de

Die in der Broschüre enthaltenen Berechnungs-/Zahlenbeispiele (o. ä.) beruhen auf Angaben Dritter. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernimmt der Verlag keine Haftung. Die Beispiele können eine fachkundige Beratung im jeweiligen, konkreten Einzelfall nicht ersetzen.

Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Umweltfreundliches Bauen

1. Regenerative Energien

Auskünfte über Fördermöglichkeiten bei

- Solar- und Photovoltaikanlagen
- Biomasseanlagen
- Wärmerückgewinnungs- und Wärmepumpenanlagen
- Regenrückgewinnungs- und Versickerungsanlagen

erhalten Sie unter Tel. 08431/57-399 bei Herrn Reiß bzw. Frau Kober

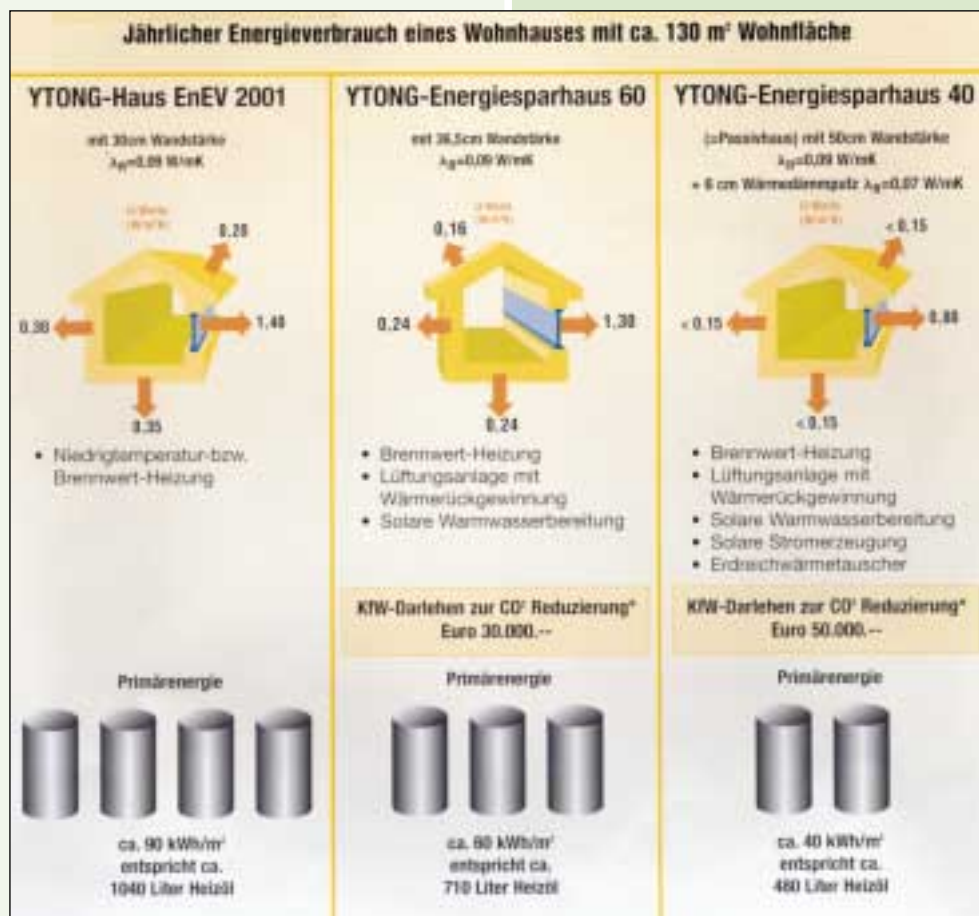
2. Energiesparendes Bauen

Am 01.02.2002 ist die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft getreten. Die EnEV soll den Energieverbrauch bei Gebäuden wesentlich reduzieren. Ziel ist es, den Energiebedarf bei Neubauten um durchschnittlich 30 % gegenüber dem bisherigen Niveau auf den sog. Niedrigenergiestandard abzusenken. Neben der Energieeinsparung soll damit auch ein wirksamer Beitrag zur Klimavorsorge geleistet werden.

Bauherren, die den Neubau eines Hauses oder die Renovierung und Sanierung zu planen, dass der Energiebedarf für Heizung und Warmwasserbereitung nachhaltig

verringert wird, wiken auch besonders günstige Kredite aus dem KfW-Förderprogramm zur CO²-Minderung. Gefördert werden Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes der Gebäudeaußenhülle sowie die Errichtung von KfW-Energiesparhäusern. Dabei muss gewährleistet sein, dass der Jahres-Primärenergiebedarf beim KfW-Energiesparhaus 60 nicht mehr als 60 Kilowattstunden Primärenergie je m² Gebäudenutzfläche beträgt. Bei einem Beispielhaus mit ca. 130 m² Wohnfläche benötigt man ca. 710 Liter Heizöl, z. Zt. sind das Kosten von € 220,- im Jahr. Eine noch bessere Alternative ist ein Energiesparhaus 40 (früher Passivhaus), das nicht mehr als 40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche verbrauchen darf. Damit spart man in beiden Varianten erheblich mehr Energie, als die EnEV vorschreibt.

Die Voraussetzungen zur KfW-Förderung können beispielsweise mit dem Baustoff **Porenbeton** erfüllt werden. Auf Grund seiner feinporigen Struktur garantiert dieser Baustoff gute Werte bei der Wärmedämmung der Gebäudehülle. So erreicht eine einschalige Wand mit 30 cm PP2 einen U-Wert (früher K-Wert) von 0,28W/m²K, eine 36,5 cm dicke Wand 0,23W/m²K. Mit diesen Konstruktionen werden die Anforderungen der seit dem 01.02.2002 gültigen Energieeinsparverordnung und die im Förderprogramm enthaltenen Energiesparhäuser erfüllt und sogar unterschritten.



Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Umweltfreundliches Bauen

Hinzu kommt, dass Häuser, die vom Keller bis zum Dach vollständig mit **Porenbeton** gebaut wurden, so gut wie keine Wärmebrücken aufweisen. Wärmebrücken sind Schwachstellen in der Konstruktion, die immer dort auftreten, wo verschiedene Baustoffe mit unterschiedlicher Dämmwirkung kombiniert werden. Das führt dazu, dass der Heizwärmebedarf im Vergleich zu Konstruktionen, bei denen mehrere Baustoffe miteinander kombiniert werden, um 10-15 % gesenkt werden kann - ohne Mehrkosten beim Bau.

Auch die Forderung der EnEV, neue Häuser künftig so zu bauen, dass die Außenmauern einschließlich der Fugen dauerhaft luftundurchlässig abgedichtet sind, kann mit **Porenbeton** sehr leicht - und zwar ohne aufwändige Konstruktionen mit Folien - erfüllt werden. Das Bausystem besteht aus Einzelkomponenten für Wand, Dach und Decke, die genau aufeinander abgestimmt sind und absolut luft- und winddicht zusammengefügt werden können. So kann durch Mauerfugen keine Wärme von innen nach außen entweichen. Umgekehrt kommt von draußen auch keine Kälte in die geheizte Wohnung. Bauherren können damit den Bonus der EnEV für Gebäude nutzen, die auf Luftdichtigkeit geprüft sind

und den Heizwärmebedarf ohne zusätzliche Kosten um weitere 10-12% senken.

Neben der perfekten Wärmedämmung und einer luftdichten Gebäudehülle bietet der Baustoff **Porenbeton** auch eine gute Wärmespeicherung. So werden Wohnräume im Winter vor Auskühlung und im Sommer vor starker Aufwärmung geschützt. Das Ergebnis ist eine durchgängig angenehm warme Oberflächentemperatur, die das ganze Jahr über im Haus für ein gesundes und ausgeglichenes Raumklima sorgt.

Wer heute baut, will gesund wohnen und im Einklang mit der Natur leben. Im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist mit der Firma YTONG ein überregional bekannter Hersteller von Porenbeton-Baustoffen ansässig. Mit ihrem Werk Schrobenhausen bietet sie den Bürgerinnen und Bürgern des Landkreises einen geeigneten Baustoff direkt vor der Haustür, aus heimischer Produktion und ökologisch durchdacht. Das zeigt sich besonders deutlich an der Heizölrechnung, wenn das Haus erst einmal bewohnt wird. Denn: Je niedriger der Energieverbrauch, desto geringer ist auch die Umweltbelastung.

Ruml & Feller GmbH

Heizung · Lüftung · Sanitär · Solartechnik



Nördl. Grünauer Str. 45 1/2 · 86633 Neuburg/Donau
☎ (084 31) 88 11 · Fax (084 31) 4 93 75



HARTMANN GMBH

HEIZUNG · SANITÄR · SPENGLEREI
SOLARANLAGEN

Kabisstraße 9
86561 ARESING

Telefon (082 52) 71 89
Telefax (082 52) 66 18

HLK Brucklacher

Planung – Beratung – Verkauf von heizungs-, lüftungs- u. klimatechnischen Anlagen durch staatlich geprüften Zentralheizungs- und Lüftungsbautechniker und Meister

In der Scherau 6
86529 Schrobenhausen
Tel. 082 52/8 92 44
Fax 082 52/8 92 45



E-Mail: HLK.Brucklacher@t-online.de · <http://www.HLK-Brucklacher.de>

Inh. Norbert Brucklacher

Staatlich geprüfter Zentralheizungs- und Lüftungsbautechniker und Meister

- Heizungsbau
- Sanitärtechnik
- Solaranlagen
- Photovoltaik
- kontr. Wohnraumlüftung
- Lüftungsbau
- Zentrale Staubsaugeranlagen
- Pelletsanlagen
- Kirchenheizungen
- Klimaanlage
- Schwimmbadtechnik
- Zisternenanlagen
- Grauwassertechnik
- hausgener Kundendienst

Sägewerk Robert Schiller



Zur Mühle 1 · 86643 Hatzenhofen
Tel. 084 34/4 14 · Fax 084 34/81 49

Wir schneiden:

- Alle Längen
- Stärken bis 1,10 m
- Holzwagenverleih

Anlage und Gestaltung des Hausgartens

1. Planung und Vorarbeit

Ein Garten will mit Überlegung geplant und angelegt sein. Die Gartenplanung beginnt bereits bei der Planung des Wohnhauses. Schon so frühzeitig sollten Sie sich überlegen, wie Sie Ihren Garten später nutzen wollen, welche Gestaltungselemente er enthalten soll, um den Ansprüchen und persönlichen Bedürfnissen aller Bewohner des Hauses gerecht zu werden. Jetzt haben Sie noch die Möglichkeit, die Lage Ihres Hauses innerhalb der vorgegebenen Grenzen zu verschieben bzw. den Standort Ihrer Garage zu verändern. Denken Sie bereits bei der Hausplanung an die Nutzung des Regenwassers für die spätere Gartenbewässerung bzw. auch für die Nutzung als Brauchwasser im Haus. Es ist am günstigsten gleich beim Aushub der Baugrube den Platz für die Regenwasserzisterne festzulegen. Von Flächen, die während des Baubetriebes als Zufahrten für Baufahrzeuge bzw. als Lagerplätze für Baumaterialien genutzt werden, sollte vor Baubeginn der Oberboden abgetragen und seitlich gelagert werden. Es empfiehlt sich, den in Mieten von max. 1,5 m Höhe aufgeschütteten Boden mit Gründüngungspflanzen wie z.B. Ackersenf, Bienenweide und Lupinen anzusäen. Vor der Humisierung des Grundstückes sollten die Flächen von Bauschutt gesäubert und verdichtete Stellen tiefgründig gelockert werden. Auf verdichteten Flächen kann das Wasser nur langsam versickern, was zu Staunässe und damit verbunden zu schlechtem Pflanzenwachstum bis hin zum Absterben von Gehölzen führen kann.

2. Elemente des Gartens

Wege, Zufahrten, Eingangsbereich

Grundsätzlich gilt:

Nur so viel Fläche wie unbedingt nötig befestigen. Dabei versickerungsfähige Belagsmaterialien wählen, damit so viel Regenwasser wie möglich ins Grundwasser und nicht in die Kanalisation gelangt. Versickerungsfähige Beläge sind zum Beispiel Rasengittersteine, Pflaster mit breiter Splitt- oder Rasenfuge, wassergebundene Beläge aus Kies oder Schotter. Lange Garagenzufahrten sollten aus gestalterischen und ökologischen Gründen bis ca. 6 m vor der Garage max. 3 m breit befestigt werden. Erst daran anschließend ist eine Befestigung in Garagenbreite zur Nutzung als Pkw-Stellfläche sinnvoll.

Sitzplätze im Garten

Sitzplätze für ein Frühstück in der Morgensonne oder zum Genießen der letzten Sonnenstrahlen am Abend sollten auf jeden Fall windgeschützt

angelegt werden. Achten Sie bei der Anlage der Sitzplätze auf die Himmelsrichtungen. Südseitige Terrassen und Sitzplätze sind im Sommer meist sehr heiß und erfordern einigen Aufwand für ausreichenden Sonnenschutz. Neben den Hauptsitzplätzen am Haus sind auch lauschige Plätzchen im Grünen sehr reizvoll. Sie ermöglichen den Genuß des Gartens aus einer anderen Perspektive. Eine kleine Sitzgruppe im Schatten eines Laubbaumes, ein Beobachtungsplatz am Teich oder eine Bank inmitten bunter Blütenpracht können zu einladenden Ruheoasen im Grünen werden.

Spielmöglichkeiten für Kinder

Kinder brauchen Platz und Möglichkeit zum Spielen. Dazu gehören nicht nur eine Rasenfläche, Sandkasten und Schaukel, sondern auch versteckte Ecken zu ungestörtem Spiel. Ein abwechslungsreich gestalteter naturnaher Garten bietet dazu die besten Möglichkeiten. Hier können Kinder auch gut die Vorgänge in der Natur beobachten. Auch über das Gärtnern selbst kann man Kinder an die Natur heranführen. Dabei ist jedes Kind für sein eigenes Gartenbeet verantwortlich, wo es voll Vergnügen mit Hilfe der Eltern säen, pflanzen und letztlich auch ernten kann.



thomas mutter
landschaftsarchitekt bdl

86529 schrobenhausen
riederhüttenweg 16
fon 082 52 / 88 94 32
fax 082 52 / 88 94 33
e-mail: thomas.mutter@neusob.de
www.mutter-architekten.de

Anlage und Gestaltung des Hausgartens

Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden

Bäume und Sträucher gliedern den Garten und schaffen Räume. Durch Blüte, Frucht und Herbstfärbung bringen Sie Farbe und Abwechslung in den Garten. Bei der Auswahl der Arten sollten buntlaubige, fremd wirkende Gehölze vermieden werden.

Grenzt eine Grundstücksgrenze an die freie Landschaft, sollten heimische, standortgerechte Sträucher wie Haselnuß, Pfaffenhütchen, Schneeball, Hundsrose und Holunder bevorzugt werden. Als ungeschnittene Hecke an die Grundstücksgrenze gepflanzt, bieten Sie vielen einheimischen Tieren wie Insekten, Vögeln und Kriechtieren Lebensraum und Nahrungsquelle.

Hausbäume wurden seit jeher zu besonderen Anlässen wie Geburt, Taufe, Hochzeit oder Hausbau gepflanzt. Der Hausbaum ist ein wichtiges gestalterisches Element, er gliedert den Straßenraum und wirkt prägend für das eigene Anwesen und die Siedlung.

Als Hausbaum kommen ausschließlich Laubbäume in Frage, sie spenden im Sommer Schatten und lassen im Winter die wärmenden Sonnenstrahlen auf die Hauswand fallen.

Für größere Gärten im ländlichen Raum sind heimische Laubbäume wie Spitz- und Bergahorn, Winterlinde, Stieleiche, Kastanie, Vogelkirsche, Walnuß, starkwüchsige Mostbirnen und Süßkirschen geeignet. Weniger Platz benötigen Hainbuche, Feldahorn, Eberesche; Apfel und Birne als Hochstamm.

Beachten Sie bei der Pflanzung das Bayerische Nachbarrecht: Bei Gehölzen bis 2 m Höhe sind mindestens 0,5 m Abstand, bei Gehölzen über 2 m Höhe sind mindestens 2 m Abstand zur Grenze des Nachbargrundstückes einzuhalten.

Bei angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken beträgt der Grenzabstand für Gehölze über 2 m mindestens 4 m (ausgenommen Obstbäume).

Obstbäume, Beerensträucher und Gemüse wachsen am besten in voller Sonne und beanspruchen deshalb die sonnigeren Plätze im Garten. Besonders wärmebedürftige Obstarten wie Aprikose, Pfirsich, Weintrauben und manche Birnensorten gedeihen am besten an einem warmen Standort an der Hausmauer als Spalier gezogen.

Wer nur einen kleinen Garten besitzt, muß auf eigene Obstbäume nicht verzichten. Hier empfiehlt sich die Pflanzung von kleinbleibenden Obstbäumen auf schwachwachsenden Unterlagen, die in den letzten Jahren vermehrt auch für Pflaumen, Zwetschgen, Süß- und Sauerkirschen angeboten werden. Platzsparend ist auch die Anlage einer Obstspalierhecke zum Beispiel bei Reihenhausgrundstücken als Abgrenzung zum Nachbarn.



Rasen – Blumenwiese

Die Frage ob Rasen oder Blumenwiese richtet sich nach der geplanten Nutzung der Fläche. Sollen die Flächen als Spiel- und Bewegungsraum dienen, so empfiehlt sich die Aussaat einer strapazierfähigen Rasenmischung, da Blumenwiesenkrauter nicht trittfest sind.

Ist jedoch von vornherein eine artenreiche Blumenwiese gewünscht, sollte in diesem Bereich beim Humisieren nur eine dünne Humusschicht aufgetragen werden, da auf nährstoffreichen tiefgründigen Boden die wüchsigen Gräser dominieren würden.

Winterharte Stauden und Sommerblumen bringen von Frühjahr bis Herbst Farbe und Abwechslung in den Garten. Bei der Auswahl der Arten sind die jeweiligen Standortansprüche zu beachten. Mit den entsprechenden Stauden lassen sich trockene und feuchte, schattige und sonnige Bereiche des Gartens reizvoll bepflanzen.

Für weitere Informationen zu Anlage, Gestaltung und Pflege des Gartens wenden Sie sich bitte an die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen.


Ansprechpartner sind:
Frau Baues-Pommer und Herr Pommer
Tel.-Nr. o 84 31/57-3 69 bzw. 57-2 68

Entsorgung und Bodenreinigung

1. Abfälle vermeiden, umweltgerecht verwerten, schadlos beseitigen.


Renovierungsarbeiten und Baumaßnahmen sind immer mit größeren Mengen an Abfällen verbunden. Wichtig ist, diese schon an der Baustelle zu sortieren. Eine saubere und überlegte Trennung in verwertbare Materialien und zu entsorgende Stoffe erspart unnötigen Ärger und zusätzliche Entsorgungskosten. Die nachfolgende Übersicht gibt Hinweise zur Entsorgung der wichtigsten Baustellenabfälle.

Abfallgruppe	Abfälle	Entsorgung
Inerte mineralische Baustoffe („Bauschutt“)	Beton, Mörtel, Mauerwerk, Fliesen, Ziegel, Sanitärkeramik, Porzellan, Verputz, Pflastersteine, Flachglas, etc.	Bauschuttrecyclinganlagen oder Bauschuttdeponien
Wertstoffe	Papier, Kartonagen, Folien, Styropor, etc.	Verpackungsmaterialien: – Wertstoffhöfe Andere Wertstoffe: – Landkreisbetriebe
	Metall, Kabelreste	– Wertstoffhöfe – Landkreisbetriebe
Holz	Verschalungen, Dachbalken, Fehlböden, etc.	– Landkreisbetriebe, private Entsorger
Restmüll	Ausgehärtete Lack-, Farb- und Kleberreste, Heraklith, Gipsfaserplatten, Stein- und Glaswolle, Kitt- und Spachtelabfälle, Dispersionsfarbe, Dachpappe	Kleine Mengen: – Restmülltonne Größere Mengen: – Landkreisbetriebe, Müllverbrennungsanlage Ingolstadt, Deponie Eberstetten
Problemabfälle	Flüssige Lacke, Abbeiz- und Holzschutzmittel, Leuchtstoffröhren, flüssige Kleber, Lösungsmittel, Batterien	Haushaltsübliche Mengen: – Problemmüllsammmlung Größere Mengen: – Entsorgungsfachbetrieb – GSB
Asbesthaltige Abfälle	Nachtspeicheröfen, Asbestzementplatten und -verkleidungen	Entsorgungsfachbetriebe Auskunft im Landratsamt oder bei den Landkreisbetrieben. Bitte beachten Sie dazu das Merkblatt „Entsorgung von asbesthaltigen Abfällen“ oder lassen Sie sich persönlich beraten.



Bauschuttrecycling
 Containerservice
 Abbrucharbeiten

86669 Königsmoos-Rosing · Zellerstraße 22
 Tel.: 0 84 31/4 95 02 · Fax: 0 84 31/4 07 02



Haben Sie noch Fragen?

Sie erreichen das Umweltamt unter der Telefonnummer (0 84 31) 57-2 49 und die Abfallberatung der Landkreisbetriebe Neuburg-Schrobenhausen unter (0 84 31) 6 12-2 22.

Entsorgung und Bodenreinigung

2. Bodenreinigung

Die Sanierung von Altlasten und Reinigung von mit Schadstoffen kontaminierten Böden ist eine Aufgabe, die auch für den privaten Bauherren immer größere Bedeutung gewinnt. Seit Herbst 2001 verfügt der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen über ein neues Bodenreinigungszentrum, einen nach internationalen Richtlinien zertifizierten Qualitätsbetrieb (ISO 9000ff) und zertifizierten Entsorgungsbetrieb.

Die Betreiber der Anlage, die Bauer und Mourik Umwelttechnik ist ein eingeführtes und erfahrenes Unternehmen, das seit Jahren erfolgreich Bodenreinigungszentren in Sachsen und Thüringen betreibt und nun mit der neuen Anlage in Schrobenhausen auch im bayerischen Raum Entsorgungsleistungen anbieten kann. Der Standort Schrobenhausen ist zugleich auch Sitz des Mutterunternehmens, der weltweit tätigen Firma BAUER AG.

Die neue Anlage gilt als eine der modernsten ihrer Art, der gesamte Anlieferungsbereich ist in einer 18 m hohen, großzügigen Halle untergebracht, in der selbst Sattelzüge noch bequem abkippen können. Nach erfolgter Eingangskontrolle nehmen Radlader das Material auf und transportieren es in die Behandlungsanlage. Der gesamte Anlagenkomplex ist eingehaust, die Zwischentransporte finden innerhalb der Hallen statt. Die Jahreskapazität der Anlage liegt bei 40.000 t.

Der Schutz der Umwelt durch bestmögliche Bodendichtung und Abluftreinigung genießt höchste Priorität. Der vorhandene Betonboden wurde daher mit einer flüssigkeitsdichten Folie und einer zusätzlichen Betonschicht ausgekleidet. Im gesamten Behandlungs- und Anlieferungsbereich unterbindet permanenter Unterdruck in den Hallen ein unkontrolliertes Entweichen der Luft. In den Zu- und Abfahrtsbereichen verhindert eine aktive Absaugung ein unkontrolliertes Entweichen der Hallenluft bei geöffneten Toren. Anschließend erfolgt eine Reinigung der Luft in Biofiltern mit nachgeschalteter Aktivkohle. In der Anlage werden organisch verunreinigte Böden und Bauschutt biologisch behandelt. Die intensiven Forschungsaktivitäten in unserem Bodenreinigungszentrum Hirschfeld in Sachsen zusammen mit dem Umweltforschungszentrum Leipzig - Halle führen zu einer stetigen Optimierung des biologischen Schadstoffabbaus. Dadurch können die behandelten Materialien auch in Schrobenhausen schonend und umweltgerecht bearbeitet werden.



Biologische Bodenreinigung – die Natur hilft mit

Mit umweltschonenden, biologischen Verfahren reinigt BMU seit Jahren erfolgreich organisch belastete Materialien wie

- Boden
- Bauschutt

in ihren Bodenreinigungsanlagen in

- Hirschfeld/Sachsen
- Bleicherode/Thüringen
- Schrobenhausen/Bayern

BAUER + MOURIK
UMWELTTECHNIK GmbH & Co

86529 Schrobenhausen · In der Scherau 1
Tel. 0 82 52/8 84-0 · Fax 0 82 52/8 84-1 11
www.bauer-mourik.de · eMail: BMU@Bauer.de



LIEBE BRAUCHT WÄRME.



Wärme zum Wohlfühlen mit YTONG-Porenbeton.

Für die, die man liebt, ist das Beste gerade gut genug. Warum also beim Hausbau auf wirksamen Wärmeschutz mit YTONG-Porenbeton verzichten? Damit erhalten Sie nicht nur staatliche Zuschüsse für Ihren Neubau, sondern vermeiden auch Ärger über hohe Heizkosten und haben so noch mehr Freude an dem, was wirklich wichtig ist: den Menschen, die Sie lieben.

Infos gibt's unter dem Stichwort „Wärme“ per freecall 0 800/535 65 77 oder unter www.ytong.de

(siehe auch PR-Text auf den Seiten 28 und 29)

YTONG



Sie sind es uns Wert

- *konsequent*
- *konstruktiv*
- *erfolgreich*

Ihr starker Partner in allen
Fragen der Abfallwirtschaft!



LANDKREISBETRIEBE
NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

Sehemander Weg 23 · 86533 Neuburg
☎ 084 31/612-0 · Fax: 084 31/612-151
e-Mail: landkreisbetriebe@t-online.de
Internet: www.neuburg.de