Grußwort

Den Traum von den eigenen vier Wänden träumen viele. Wenn es aber an die Umsetzung geht, stellen sich zwangsläufig wichtige Fragen. Der Bauherr sieht sich mit einer Vielzahl von Hindernissen konfrontiert, die er ohne Hilfe schwerlich überwinden kann.
Mit der vorliegenden Broschüre wollen wir denjenigen helfen, die sich bisher kaum oder gar nicht mit dem Thema „Bauen“ beschäftigt haben.

Wir wollen Ihnen einen Überblick geben über die gesetzlichen Eckpfeiler des Baurechts, den Ablauf des Genehmigungsverfahrens und natürlich über die Ansprechpartner bei den Städten/Gemeinden und im Landratsamt. Denken Sie bitte auch daran, daß Ihr Bauantrag schneller bearbeitet werden kann, wenn er vollständig ist.

Wir geben zahlreiche Tips und Informationen, die Ihnen von hohem Nutzen sein können. Eines kann die Broschüre aber nicht: sie ersetzt nicht die fachkundige Beratung der Bausparkassen und Banken, der Architekten und Planfertiger, der Handwerker und Lieferanten. Informieren Sie sich rechtzeitig: zuerst bei Ihrer Gemeinde-/Stadtverwaltung, dann bei uns im Landratsamt. Und: Wählen Sie einen Planer, der sich bei uns auskennt. Für die Ausführung stehen Ihnen viele erfahrene und einheimische Fachfirmen und Handwerksbetriebe zur Verfügung, denen Sie die Verwirklichung Ihres Traumes getrost anvertrauen dürfen.

Die Novelle der Bayerischen Bauordnung räumt dem Bauwilligen jetzt mehr Freiheiten ein. Das

bedeutet aber auch eine höhere Verantwortung, die in besonderem Maße der Architekt bzw. Planfertiger zu tragen hat. Eine Verantwortung, die sich auch auf das Thema „landschaftsgebundenes Bauen“ bezieht; gerade in unserer traditionell ländlich geprägten Kulturlandschaft gehören Architektur und Umfeld untrennbar zusammen. In einer Zeit, in der das „Allgäu-Haus“ in aller Munde ist, sollte die Planung mit Bedacht ausgeführt werden, damit sich die Ausführung in die Umgebung einfügt und: Es sollte natürlich das eine mit dem anderen übereinstimmen.

Selbstverständlich werden auch nach der Lektüre unseres kleinen Ratgebers noch Fragen offen sein: Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Bauamtes stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.
In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine glückliche Hand und viel Erfolg beim Umsetzen Ihres Traumes.

Gebhard Kaiser
Landrat

Inhaltsverzeichnis

Grußwort 1
Landkreis Oberallgäu – Geschichte....4
Landkreiskarte....5
Behörden....8
Zuständigkeit in der Bauabteilung....10
„Ländliches Bauen“ im Landkreis Oberallgäu....13
Baurecht....15
Beispiel eines Bebauungsplanes....20
Die Baugenehmigung....22
Übersicht über die Bauvorhaben 30
Ökologisches Bauen....34
Wohnungswesen 37
Wohin mit dem Bauschutt? 39
Tips zur Gestaltung eines Hausgartens....40
Stichwortverzeichnis – Fachchinesisch 43
Bildseiten 50

Landkreiswappen

Das Wappen des Landkreises Oberallgäu faßt Farben und Symbole der ehemaligen Landkreise Kempten und Sonthofen zusammen: Blau und Rot von Kempten, Silber und Gold von Sonthofen. Der silberne Dreifels symbolisiert den Allgäuer Hauptkamm im Süden des Landkreises Oberallgäu (Hochvogel bzw. Dreiergruppe Trettachspitze, Mädelegabel, Hochfrottspitze); die drei staufischen Löwen erinnern an die einstige Zugehörigkeit zum Herzogtum Schwaben.

DEVK-NEUBAUTARIFE

NEUE HÄUSER SIND SCHON TEUER GENUG.

Deshalb bieten wir Ihnen mit unseren **günstigen Tarifen in der Wohnbaugebäudeversicherung** einen kräftigen Aufschwung für Ihren Geldbeutel.

Preiswerte Paketlösungen mit starken Leistungen hat die DEVK ab sofort für Sie im Angebot.

Informieren Sie sich. Wir, die Versicherung mit den vier grünen Buchstaben, beraten Sie gerne persönlich.

Helmut Amschlinger
Oertelweg 4 · 87435 Kempten
Tel. (08 31) 2 41 21 · Fax 20 23 49

DEVK VERSICHERUNGEN

Beratung – Planung – Fachbauleitung
Technische Gebäudeausrüstung für objektbezogene konventionelle und alternative Energieanwendung
Heizung – Lüftung – Sanitär
Ing.-Büro G. Schenk 87561 Oberstdorf
Bahnhofstr. 2 Tel. 0 83 22-39 89 / Fax 63 70
Trettachstr. 13 Tel. 0 83 22-27 97

architekturbüro
gerhard sauter · partner gbr
87538 FISCHEN I. ALLGÄU · SCHMELKOFFADEN 5 · TEL 08326/3602-0 – FAX 08326/9579

Transporte - Bagger - Raupen
Hauskläranlagen - Abbruch

Erd Sarbeiten SOMMER

Thomas Sommer

Industriestraße 10
87477 Sulzberg

Telefon 08376/1555
Telefax 08376/93121

Martin Dieterle jun.

Kachelofenbaumeister

Drosselweg 2 • 87477 Sulzberg
Tel. + Fax 0 83 76 - 7 84

Unsere Kachelofen-Ausstellung präsentieren wir Ihnen gerne nach Terminabsprache

Mit modernster Anlagetechnik, mit einem umweltfreundlichen Fuhrbetrieb und exzellentem Fachpersonal garantiert Brutscher höchste Qualität und zuverlässige pünktliche Ausführung & Lieferung im Bereich **Hoch- und Tiefbau** sowie für die Produkte **Transportbeton, Sand** und **Kies**.

Daneben verfügt Brutscher über Bagger in allen Größen und einen eigenen **Containerdienst**.
Damit ist Brutscher der leistungsstarke Partner im Oberallgäu für die Bereiche Hoch- und Tiefbau und **Entsorgung**.

Unser **Architekturbüro** plant, betreut und berät seit vielen Jahren mit fachlichem Know-How in allen Bereichen des Haus- und Gewerbebaus.

Rufen Sie uns an!

• Baumeisterarbeiten • Transportbeton • Planung • Objektbetreuung

FERDINAND BRUTSCHER GMBH+CO

Werk Blaichach ☎ (0 83 21) 44 92 • Werk KE-Hafenthal ☎ (08 31) 74 56 • Werk Immenstadt ☎ (0 83 23) 9 63 00

87561 Oberstdorf • Am Gstad 1 • ☎ (0 83 22) 96 30-0 • Fax 96 30-40

Landkreis Oberallgäu

Der Landkreis Oberallgäu liegt im Bayerischen Regierungsbezirk Schwaben und ist der südlichste Landkreis der Bundesrepublik Deutschland.

Der Landkreis Oberallgäu ist flächenmäßig an 4. Stelle, von der Bevölkerung an 13. Stelle der 71 Landkreise Bayerns.

Das Gebiet des Landkreises umfaßt 28 Städte, Märkte und Gemeinden mit einer Fläche von 1.527,46 km².

Tiefster Punkt (bei Altusried)	622 m
Höchster Punkt (Hochfrottspitze)	2.649 m

Geschichte

Bronzezeit
Knüppeldamm bei Agathazell

Hallstadtzeit
Keltische Höhensiedlungen

Römische Zeit
Römerstraße durchquert das nördliche Landkreisgebiet.

233
Ein suebischer Volksstamm, den die Römer Alemani nannten, dringt in den nördlichen Landkreis ein.

249 – 251
Um ihn abzuwehren, Bau der römischen Militärstraße „Via Decia“ über Hindelang nach Bregenz.

720
Der hl. Magnus beginnt das Allgäu zum Christentum zu bekehren.

752
Wurde das Benediktinerkloster Kempten begründet, dessen Gebiet den heutigen nördlichen Landkreis Oberallgäu bildet.

817
Hört man zum ersten Mal vom fränkischen Verwaltungsbezirk Alpgau, später Allgäu.

1059
Der südliche Landkreisteil kommt rechts der Iller unter die Herrschaft des Fürstbischofs von Augsburg.

1540
Die Grafen von Montfort bauen die „alte“ Jochstraße und öffnen das obere Allgäu dem Salzverkehr.

1806
Wird das Oberallgäu bayerisch.

1827
Wird die Bereitung von Hartkäse eingeführt.

1972
Der Altlandkreis Kempten wird mit dem Landkreis Sonthofen zum Landkreis Oberallgäu verbunden.

Kreisorgane

Landrat: Gebhard Kaiser (CSU)

Kreistag
(Wahlperiode 1996 – 2002): 60 Sitze

davon:

Christlich Soziale Union (CSU)	31 Sitze
Sozialdemokratische Partei Deutschland (SPD)	8 Sitze
Bündnis 90 / Die Grünen	5 Sitze
ÖDP / Unabhängige Liste für Umwelt- und Naturschutz	2 Sitze
Freie Wähler Oberallgäu	11 Sitze
Freie Demokratische Partei (FDP)	1 Sitz
Liste Junges Oberallgäu	1 Sitz
Die Republikaner	1 Sitz

Landkreiskarte

OberAllgäu
Droben im hohen Süden

Branchenverzeichnis

Liebe Leser!
Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung dieser Broschüre ermöglicht.

Branche ..... Seite
Altbausanierung 41
Architekten 3, 15, 16, 22
Architektur 27
Architekturbüro 2
Außenanlagen 6
Bäder-Sanitär-Ausstellung U2
Baggerarbeiten 3
Baggerarbeiten – Erdbewegungen 44
Balkone 30
Bau- und Möbelschreinerei 41
Baustoffe 12
Bautenschutz – Armierungsgewebe 12
Bauunternehmen U2, 3, 6, 41, 44, 47
Bauunternehmung 22
Betonfertigteile 29
Biologische Kläranlagen 36
Bitumen-Mischwerke 46
BSG Allgäu –
Bau- und Siedlungsgenossenschaft ..U3
Containerdienst – Recycling 29
Dekorationsatelier 42
Elektroinstallation 32

Branche ..... Seite
Energieversorgung 7
Erdarbeiten 3
Farben und Lacke 7
Farbenfachhandel 24
Fenster – Türen 49, U4
Fensterbau U2
Fliesen 49
Fliesen – Natursteinversiegelung 24
Fliesen – Platten – Mosaik 30
Garten- und Landschaftsbau 32, 41, 42
Garten- und Landschaftsplanung 41
Gartenmöbel 30
Gasversorgung 44
Gebäude-Service 45
Geologie 17
Gerüstbau 7, 32
Granit (Natursteine) 30
Heizöl 12
Heizung – Sanitär 12, 49
Heizung – Solaranlagen U2, 49
Heizungs-, Solar- u. Sanitärtechnik U4
Holzbau 6, 12, 45, 46

Branche ..... Seite
Holzbearbeitung 41
Holzfachmarkt 23
Holzhäuser 33, 34, 36
Holzwaren 49
Holzbau – Holzhäuser U2
Hotel- und Ladeneinrichtungen 8
Hubarbeitsbühnenverleih 7
Ingenieurbüro –
Heizung – Lüftung – Sanitär 2
Ingenieurbüro – Statik 16
Ingenieurbüros für Baustatik 16, 17
Ingenieurbüro für Vermessungs-
wesen und Geoinformatik 17
Innenausbau 23
Intelligenz am Bau ..Einhefter, Falzmitte
Kachelöfen 33
Kachelofenbaumeister 3
Kälte- und Klimatechnik 36
Kläranlagen 12
Klärtechnik – Regenwassernutzung 44
Kunstschmiedearbeiten 26
Ladenbau 45

MICHAEL DENZ
Meisterbetrieb
Rohbau/Umbau
Innenausbau
Verputzarbeiten
Pflaster u. Außenanlagen
Feuerschwenden 60, 87471 Durach
Tel. 08 31/6 60 60, Auto-Tel. 01 72/8 12 06 30

HEINZ TREUHAND GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
Niedersonthofener Str. 14
87448 Waltenhofen - Oberdorf
Tel.: 0 83 79-8 86 · Fax: 0 83 79-13 77

Peter JÖRG
Zimmerei
Hallenbau
Innenausbau
Holzhäuser
Dachplatten
Kranwagen
Sulzberg-Nägeleried
Tel.: 0 83 76 - 14 30
Fax: 14 69

Seit 1977
Häussler
Massivhaus
Wir bauen schlüsselfertig, massiv nach Maß
Ob Umbau
Ausbau
Rohbau- oder
Schlüsselfertig
unsere Service-Palette
kennt keine Grenzen.
Von Entwurfsplanung
– Eingabeplanung
– bis Werkplanung
einschließlich der kompletten
Vorarbeiten werden von uns
übernommen.
Bauunternehmen
87477 Sulzberg-Nägeleried 5
0 83 76-5 17 + 14 19 - Fax 0 83 76-12 14
Internet: www.haeussler-massivhaus.de

Branchenverzeichnis

Branche	Seite
Maler – Lackierer	49
Maler- und Tapezierarbeiten	24
Malerbetriebe	49
Malermeister	24, 32
Markisen – Tore	29
Marmor – Granit	32
Metallbau	29, 30
Möbel	30
Möbelwerkstätten	45
Montage von Einbauküchen	24
Objekteinrichtungen	42
Ökologischer Landschaftsbau	42
Planungsbüros	22, 32, 47
Raumausstattung	32
Rechtsanwalt	19
Regenerative Energie	U4
Regenwassernutzungsanlagen	36
Sägewerk	26
Sanitär- Heizungsgroßhandel	U3
Sanitär-Apparate Technik	9
Schlosserei	30
Schlüsselfertiges Bauen	6, 22, U4
Schnittholz	26
Schreinerei	45
Schreinerei – Innenausbau	8, 49, U4
Schreinerei – Zimmerei	49
Selbstbauhäuser	U4
Spenglerei	29
Stahlbau	30
Statik	47
Steuerberater	19
Steuerberatungsgesellschaft	6
Stromversorger	24
Stromversorgung	23, 30
Stukkateurbetrieb	44
Telekommunikation	21
Transportbeton – Kieswerke	3
Trinkwasserversorgung	7
Türen – Fenster	30
Umbau	41
Umzugsservice	24
Verleih	32
Verputz	44
Versicherung	2
Wärmepumpen	36
Wohnungsbau, -verwaltung	27
Ziegel – Ziegelwerk – Ziegelhaus	Einhefter zwischen den S. 12/13 u. 40/41
Zimmereien	6, 33, 34, 36
Zimmerei – Sägewerk	U2
Zimmerei – Treppenbau	46

U = Umschlagseite

Hubarbeitsbühne 18 m

GERÜSTBAU GSCHWEND

Amtshausstraße 10
87549 Rettenberg / Vorderburg
Telefon 0 83 27/75 12 · Telefax 93 11 77

Gemeindewerke Oberstdorf – EWO –

Nebelhornstr. 51/53
87561 Oberstdorf

Telefon: 0 83 22/911-0
Telefax: 0 83 22/911-198

Ihr Partner in Oberstdorf für – Strom – Trinkwasser – – Kundenservice – – Installation – Elektrofachgeschäft –

Behörden

PLZ	Gemeinde/Behörde	Tel.-Nr.
87452	Markt Altusried	0 83 73/2 99-0
87538	Gemeinde Balderschwang	0 83 28/10 23
87488	Gemeinde Betzigau	08 31/57 50 20
87544	Gemeinde Blaichach	0 83 21/80 08-0
87538	Gemeinde Bolsterlang	0 83 26/83 14
87474	Markt Buchenberg	0 83 78/92 02-0
87545	Gemeinde Burgberg	0 83 21/6 72 20
87463	Markt Dietmannsried	0 83 74/58 20-0
87471	Gemeinde Durach	08 31/5 61 19-0
87538	Gemeinde Fischen	0 83 26/9 96-0
87490	Gemeinde Haldenwang	0 83 74/93 00-0
87541	Markt Hindelang	0 83 24/8 92-0
87509	Stadt Immenstadt	0 83 23/9 14-0
87493	Gemeinde Lauben	0 83 74/58 22-0
87547	Gemeinde Missen-Wilhams	0 83 20/2 28
87538	Gemeinde Obermaiselstein	0 83 26/2 60
87534	Markt Oberstaufen	0 83 86/93 49-0
87561	Markt Oberstdorf	0 83 22/6 04-0
87527	Gemeinde Ofterschwang	0 83 21/8 90 19
87466	Gemeinde Oy-Mittelberg	0 83 66/5 55
87549	Gemeinde Rettenberg	0 83 27/9 20-0
87527	Stadt Sonthofen	0 83 21/6 15-0
87477	Markt Sulzberg	0 83 76/92 01-0
87448	Gemeinde Waltenhofen	0 83 03/79-0
87480	Markt Weitnau	0 83 75/92 02-0
87497	Markt Wertach	0 83 65/70 21-0
87487	Markt Wiggensbach	0 83 70/92 00-0
87499	Gemeinde Wildpoldsried	0 83 04/92 05-0
	Vermessungsamt Immenstadt	0 83 23/8 00 50
	Vermessungsamt Kempten	08 31/5 22 28-0
	Grundbuchamt Kempten	08 31/2 03-00

Weitere Fachstellen
s. Stichwortverzeichnis (S. 48)

Zuständige Baugenehmigungsbehörde

Für die Behandlung von Bauanträgen ist im Landkreis Oberallgäu das Landratsamt Oberallgäu zuständig. Die Ausführungen in dieser Broschüre beschränken sich größtenteils auf den Geschäftsgang beim Landratsamt.

Sprechzeiten
Montag bis Freitag
8.00 – 12.00 Uhr
Montag 13.30 – 16.00 Uhr
Zur Vermeidung von Wartezeiten bitten wir, Termine vorher telefonisch abzusprechen.

Örtlichkeiten
Das Landratsamt befindet sich in 87527 Sonthofen, Oberallgäuer Platz 2. Günstige Parkmöglichkeiten finden Sie in der Tiefgarage mit direktem Ausgang zum Landratsamt.

Räumlichkeiten
Die Bauverwaltung ist im 3. Stock des Landratsamtes untergebracht.
FAX-Nummer des Bauamtes:
0 83 21/61 23 72

Meisterwerkstätte
Möbel Müller GmbH
Schreinerei - Innenausbau

Wir planen und fertigen Ihren individuellen Innenausbau – rustikal oder modern –

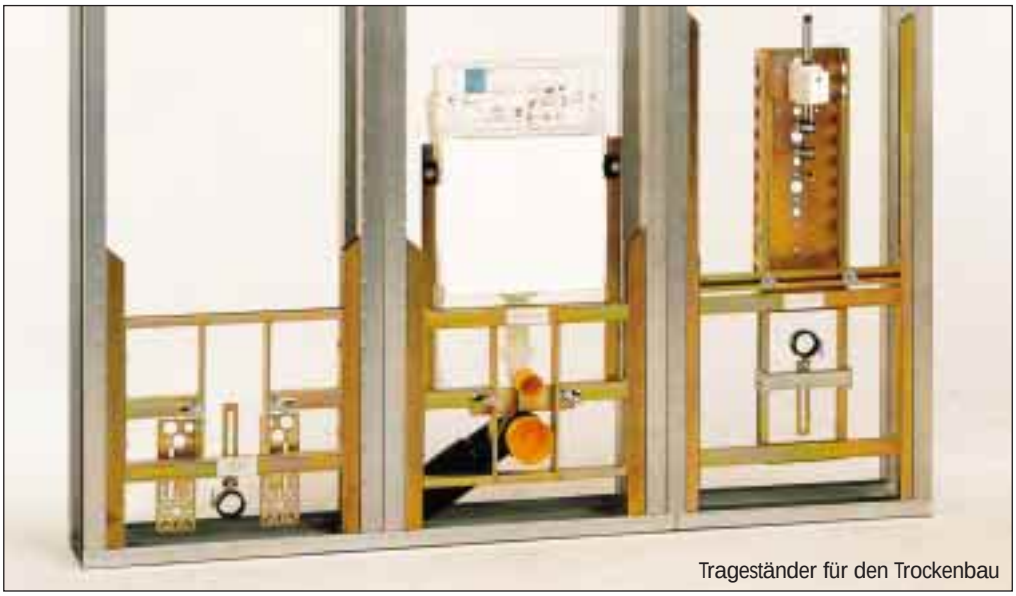
Hotel- und Gaststättenausbau mit Gästezimmer
alles für den Wohnbereich
incl. Küche, Bad, Haus- und Innentüren
komplette Ladeneinrichtung

Theodor-Aufsberg-Straße 3 - 5 · 87527 Sonthofen Tel. 0 83 21/25 02 · Fax 0 83 21/40 01

OSKAR HAF

Kurze Montagezeiten und zuverlässiger Schallschutz mit Sanitärblocks von Oskar Haf

Die Sanitärblocks von Oskar Haf aus Kempten bieten dem Installateur zwei wesentliche Vorteile: Er spart damit teuere Montagezeit, und er ist beim Schallschutz auf der sicheren Seite. Eine Besonderheit dieses Herstellers sind maßgeschneiderte Blocks für Objekte mit kompletter Zu-, Ablauf- und Elektroverrohrung.



Trageständer für den Trockenbau

Aus der Praxis für die Praxis – so lassen sich die Blocks von Oskar Haf treffend charakterisieren. Das innovative Unternehmen ist nämlich aus einem Installationsbetrieb hervorgegangen: Es ist schon fast 30 Jahre her, daß sich der Allgäuer Sanitär- und Heizungsbaumeister Oskar Haf über rationellere Arbeitsabläufe auf Baustellen Gedanken machte. Als Konsequenz daraus entstanden in seiner Werkstatt vorgefertigte Konstruktionen, die den erheblichen Zeit- und Kostenaufwand bei der Montage reduzierten. Aus diesen kleinen Anfängen entwickelte Oskar Haf eine hocheffiziente industrielle Serienfertigung mit nun 42 Mitarbeitern und modernen Produktionsanlagen. Das Ergebnis sind nach Angaben des Unternehmens „qualitativ hochwertige und innovative Produkte mit einem ausgezeichneten Preis/Leistungsverhältnis." Dadurch hat Oskar Haf eine gute Marktposition erreicht. Die Firma zählt sich auf ihrem Fachgebiet zu den fünf bedeutendsten Anbietern. Sie beliefert den Fachgroßhandel in ganz Europa und sogar in den USA. Auch bei bedeutenden Großprojekten ist das rührige Allgäuer Unternehmen mit von der Partie. So finden sich Blocks von Oskar Haf im Neubau des Bundeshauses in Berlin, im Airportcenter Frankfurt und auf dem Moskauer Flughafen.

Einen enormen Kostenvorteil bringen bei Objekten wie Hotels die in kundenspezifischen Kleinserien gefertigten Kompaktblocks. Das abgebildete Modell enthält alle Zu- und Abläufe sowie Befestigungspunkte für ein Wand-WC, einen Waschtisch und ein Bidet. Sogar die Elektroverrohrung ist bereits integriert. Der Installateur muß dieses Modul nur noch ausrichten, anschrauben und mit dem Leitungsnetz verbinden. Bei der Fertigung solcher Blocks verwendet Oskar Haf Rohrsysteme nach Kundenwunsch.

SANITÄR-APPARATE TECHNIK GMBH
Obere Eicher Straße 20 · 87435 Kempten
Postfach 1770 · 87407 Kempten
Telefon (08 31) 1 04 68 · Telefax (08 31) 51 17 63

Zuständigkeit in der Bauabteilung:

Zuständigkeit in der Bauabteilung:

Abteilungsleiter

Wolfgang Klaus
Juristischer Staatsbeamter und Vorsitzender des Gutachterausschusses
Tel. 0 83 21/6 12-2 50; Zimmer 106

Sachgebiet 11

Hans von Wrangel
Kreisbaumeister
Tel: 0 83 21/6 12-4 30; Zimmer 303

Aufgabenbereich:
technische Beratung, Denkmalschutz

Sachbearbeiterin (Denkmalschutz/ Zuschußanträge):
Marlene Kiesel
Tel. 0 83 21/6 12-4 73; Zimmer 307

Sekretariat:
Frau Schwegler / Frau Ackermann
Tel. 0 83 21/6 12-4 40; Zimmer 306

Sachgebiet 12

12.1: Ingrid Müller
Sachgebietsleiterin
12.2: Herbert Liebl
Sachgebietsleiter

12.1 Aufgabenbereich:

1. Raumordnung, Planungszuschüsse, Bauleitplanung, sonstige Satzungen nach BauGB und BayBO, Vollzug des § 22 BauGB, Genehmigungsverfahren für Bergbahnen

   Sachbearbeiterin:
   Ingrid Müller
   Tel. 0 83 21/6 12-4 50;
   Zimmer 305

2. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

   Sachbearbeiterin:
   Marlene Kiesel
   Tel. 0 83 21/6 12-4 73;
   Zimmer 307
   Hinweis:
   Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist nur vormittags besetzt. Telefonische Anfragen sind aber auch nachmittags möglich.

12.2 Aufgabenbereich:
Im Sachgebiet 12.2 befinden sich die nichttechnische und die technische Bauverwaltung mit folgenden Aufgabenbereichen:

Die nichttechnische Bauverwaltung bearbeitet die Bauanträge, Bauvoranfragen, Anträge auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse, Nachtragsgenehmigungen, Anträge nach GrdStVG und Anträge auf Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Die technische Bauverwaltung ist für die bautechnische Prüfung im Bereich des materiellen Baurechtes, wie z. B. Brandschutz, Baugestaltung, Standsicherheit, Verkehrssicherheit sowie die Bauüberwachung zuständig. Außerdem obliegt ihr die technische Prüfung der Anträge zur Wohnungsbauförderung. Die Sachbearbeiter sind Ansprechpartner des Bauantragstellers in Fragen, bei denen es im wesentlichen um technische Probleme geht.

Innerhalb des Sachgebietes 12.2 ergeben sich im einzelnen folgende Zuständigkeiten:

Sachgebietsleiter:
Herbert Liebl
Tel. 0 83 21/6 12-4 61; Zimmer 318

Sekretariat:
Gaby van der Weck
Tel. 0 83 21/6 12-4 62; Zimmer 316

Team 1: zuständig für Balderschwang, Blaichach, Bolsterlang, Fischen, Immenstadt, Missen-Wilhams, Obermaiselstein, Ofterschwang, Oberstdorf, Rettenberg, Weitnau

Nichttechnische Bauverwaltung:
Sabine Theiner
Tel. 0 83 21/6 12-4 64;
Zimmer 324

Technische Bauverwaltung:
Reinhard Martin
Tel. 0 83 21/6 12-4 66;
Zimmer 320

Baukontrolle:
Hans Wechs
Tel. 0 83 21/6 12-4 65;
Zimmer 322

Sekretariat:
Silke Wied-Böhland
Tel. 0 83 21/6 12-4 65;
Zimmer 322

Team 2: zuständig für Altusried, Buchenberg, Dietmannsried, Oberstaufen, Oy-Mittelberg, Sulzberg, Wertach, Wiggensbach

Nichttechnische Bauverwaltung:
Wolfgang Amos
Tel. 0 83 21/6 12-4 58;
Zimmer 315

Zuständigkeit in der Bauabteilung:

Technische Bauverwaltung:
Hans Hops
Tel. 0 83 21/6 12-4 60;
Zimmer 319

Baukontrolle:
Manfred Tauscher
Tel. 0 83 21/6 12-4 59;
Zimmer 317

Sekretariat:
Ulrike Seher
Tel. 0 83 21/6 12-4 59;
Zimmer 317

Team 3: zuständig für Betzigau, Burgberg, Durach, Haldenwang, Hindelang, Lauben, Sonthofen, Waltenhofen, Wildpoldsried

Nichttechnische Bauverwaltung:
Bernd Scharlach
Tel. 0 83 21/6 12-4 57;
Zimmer 313

Technische Bauverwaltung:
Anton Glöggler
Tel. 0 83 21/6 12-4 55;
Zimmer 309

Baukontrolle:
Bernhard Lipp
Tel. 0 83 21/6 12-4 56;
Zimmer 311

Sekretariat:
Veronika Waibel
Tel. 0 83 21/6 12-4 56;
Zimmer 311

Aufgabenbereich:
Vertretung vor Gericht in Bausachen, Ordnungswidrigkeitenverfahren

Sachbearbeiter:
Bernward Lingemann
Tel. 0 83 21/6 12-2 23; Zimmer 118

Aufgabenbereich:
Grundstücksverkehrsgesetz, Almgesetz, Landpachtgesetz

Sachbearbeiter/in:
Wolfgang Amos/Ulrike Seher
Tel. 0 83 21/61 24 58/61 24 59;
Zimmer 315/317

Aufgabenbereich:
Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem WEG

Sachbearbeiterin:
Gaby van der Weck
Tel. 0 83 21/6 12-4 62; Zimmer 316

Vertretung:
Christine Roßmeier
Tel. 0 83 21/61 24 53; Zimmer 326

Schreibbüros
(Baugenehmigungen):
Christine Roßmeier
Tel. 0 83 21/6 12-4 53
Erika Maior
Tel. 0 83 21/6 12-4 71

Wohnungsbauförderung

Aufgabenbereich:
Eigengenutzter Wohnraum

SachbearbeiterIn:

Buchstabengruppe A – J
Margot Spenninger
Tel. 0 83 21/6 12-4 79; Zimmer 323

Buchstabengruppe K – Z
Peter Wohner
Tel. 0 83 21/6 12-4 78; Zimmer 321

Aufgabenbereich:
Mietwohnungsbau, Modernisierung von Mietwohngebäuden

Sachbearbeiter:
Peter Wohner
Tel. 0 83 21/6 12-4 78; Zimmer 321

Aufgabenbereich:
Vergabe von öffentlich geförderten (Sozial-) Wohnungen

Sachbearbeiterin:
Beatrix Vogel
Tel. 0 83 21/6 12-4 77; Zimmer 325

Aufgabenbereich:
Erhebung der „Fehlbelegungsabgabe“

Sachbearbeiterin:

Veronika Fürstenberg
Tel. 0 83 21/6 12-4 80; Zimmer 329

HAUBER

HEIZUNG
SANITÄR
SPENGLEREI

87509 Immenstadt
Bräunlings, Bergstättstr. 11 1/2
Telefon (0 83 23) 74 82 – Telefax 5 13 19

BAUFAS

Faserprodukte für den Bau GmbH & Co. KG
87527 Sonthofen

Der kompetente Partner des Baustoffhandels:
> Glasgewebe zur Verhinderung von Putzrissen
> Fugendeckstreifen zur Verarbeitung von Gipskartonplatten
> Spezialvliese für den Bau
Tel.: 0 83 21/66 42-0, Fax 0 83 21/66 42-66

Ihr zuverlässiger
Heizöl-Lieferant

Waibel & Sohn
brennstoffe

87541 Bad Oberdorf-Hindelang
Telefon (0 83 24) 4 64 · Telefax (0 83 24) 83 16

UNSERE VIELSEITIGKEIT IHR VORTEIL

Kläranlagen
Fliesen
Gehwegplatten
Pflastersteine
Böschungssteine
Wassertröge
Teichfolien
Komposter
Pflanzgefäße
Palisaden
Ziersteine
Wasserzisternen
Türen – Fenster

seber
Betonwerk • Baustoffe
87509 Immenstadt, Sonthofener Str. 82
Telefon 0 83 23/60 41, Telefax 62 43

Niedrigenergiehäuser in Holzrahmenbauweise von Bernhard für gesundes u. behagliches Wohnen

- hoher Vorfertigungsgrad
- kurze Bauzeiten
- hohe Qualität
- Ausbauhaus / schlüsselfertig
- ökologische Bauweise

Qualitätshaus Bernhard GmbH
BERNHARD HAUS GmbH

Campimontweg 8 · 87474 Buchenberg
Telefon 0 83 78/92 05-0
Telefax 0 83 78/92 05-21
e-mail: Bernhard-Qualitätshaus@-online.de

Unsere Ausstellung ist für Sie ganztägig geöffnet!

„Ländliches Bauen“ im Landkreis Oberallgäu

Die Bürger des **Landkreises Oberallgäu** leben und arbeiten in einem der schönsten Landschaftsbereiche Deutschlands. Sowohl der landschaftlich bewegte Voralpenbereich als auch die Täler im Nähebereich der Hochalpen sind in ihrer Vielfalt und damit in ihrer besonderen Ausdrucksweise von besonderer Schönheit. Neben den Einheimischen möchten sich deshalb auch viele andere Bürger in unserem Landkreis niederlassen. Seit Jahrzehnten steht eine schlagkräftige Bauindustrie zur Verfügung, die die gewünschten Projekte umsetzt.

Die Städte und Gemeinden bemühen sich, ihre Ortsbilder aufzuwerten, indem sie die Ortszentren sanieren und bei der Fortentwicklung auf hohe gestalterische Qualität achten. Auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen für Neubaugebiete wird großer Wert auf gestalterische und ökologische Belange gelegt. Im Zuge der Daseinsfürsorge versuchen die Gemeinden Bauland sowohl für Wohnbau als auch für Gewerbe in's Eigentum zu bekommen, um dann selbst zu entscheiden, wer bei der Vergabe eines Grundstückes berücksichtigt wird. Die Kriterien für die Vergabe sind in den Gemeinden unterschiedlich.

Wer schließlich den Zuschlag erhalten hat, darf seine eigenen Planungsvorstellungen umsetzen. Im Landkreis gibt es überall qualifizierte Planer, die sich gerne mit den Bauwünschen für ein landschaftsgerechtes Eigenheim auseinandersetzen. Deshalb wird angeregt, daß sich Bauwillige durch Besichtigungsfahrten in Neubaugebieten umsehen. Bevor eine Hausbauplanung begonnen wird, sollte man sich auch einmal unsere bestehenden Bauernhäuser anzusehen – sie sind die Grundlage des landschaftsgerechten Bauens und tragen damit wesentlich zur Identität unseres typischen Orts- und Landschaftsbildes bei.

Was zeichnet gutes Bauen in unserem Landkreis aus?

Zunächst geht es um harmonische, sich gut zueinanderfügende Ortsbilder – dies bedeutet, daß eine Wechselbeziehung zwischen einer zeitgemäßen Interpretation zum gebauten Umfeld mit seinen Gestaltungsprinzipien und dem geplanten Bauwerk erfolgen sollte. Unsere althergebrachten Gebäude sind üblicherweise rechteckig und langgestreckt. Sie haben 2 Vollgeschosse mit flachgeneigten Satteldächern, einem durchlaufenden First und die Gebäude wirken gedrungen. Die Bauten fügen sich ohne wesentliche Abgrabungen oder Aufschüttungen „natürlich“ in das vorhandene Gelände ein. Die Baukörper sind in der Regel schlicht gehalten, ohne Erker, ohne großausladende Balkone, ohne Wintergärten, Fenster aus Holz, die Fassadenverkleidungen teilweise verbrettert. Das Erdgeschoß ist oft gemauert und verputzt, gleichermaßen das Obergeschoß. Teilweise werden die Obergeschoße mit Holz verkleidet oder sogar in Massiv- oder in Fachwerkbauweise erstellt. Wir haben also hervorragende Vorbilder, die es wert sind, in ihrer „Haltung“ bei zeitgemäßer Interpretation Nachahmer zu finden.

Was Ihnen als Bauherrschaft empfohlen wird:

1. Bauen Sie, sofern das Baurecht dies zuläßt, zweigeschossige Gebäude rechteckig und lang gestreckt, z. B. im Verhältnis 1 : 1,7 bis 1 : 2,55.

2. Halten Sie die Dachneigung möglichst flach, sofern dies zulässig ist, unter 25° und falls Sie es sich leisten können, bauen Sie das Dach nicht aus, sondern bauen Sie ein sogenanntes „Kaltdach“. Dies entspricht der traditionellen Bauweise und ist ökonomischer im Unterhalt. Geben Sie Ihrem Haus umlaufend stattliche Vordächer zum Schutz des Fassadenholzes von Fenstern und Fassaden.

3. Dadurch benötigen Sie keine aufwendigen Dachgauben und keine in's Dach reichenden, teuren Widerkehr- oder Standgiebel – das Dach bleibt in seiner Satteldachform ruhig und ohne Verschnitte erhalten. Das einfache Dach mit durchgehendem First und durchlaufenden Traufen entspricht unseren Ortsbildern.

4. Beschränken Sie sich bei der Fensterwahl auf möglichst nur zwei Fenstertypen, z. B. ein normales zweiflügeliges Fenster mit horizontaler Teilung, und ein kleineres einflügeliges Fenster für untergeordnete Räume. Dazu gehören eine schlichte Holzeingangstüre und zweifach geteilte Fenstertüren zu Terrassen und Balkonen. Soweit möglich, sollten die Fenster und Fenstertüren

„Ländliches Bauen“ im Landkreis Oberallgäu

naturfarbene oder farbige Klappläden erhalten.

5. Die Obergeschoße oder Teile davon sollten mit einem senkrechten Holzschirm versehen werden, insbesondere die dem Wetter zugewandten Gebäudeseiten. Die Holzschirme können je nach Farbkonzept ebenso farblich behandelt oder natur belassen werden.

6. Die Balkonverkleidungen sollten passend zur Holzverkleidung in einer einfachen senkrechten Holzgliederung ohne „Zusatzhölzer“ gefertigt und für Blumenschmuck sollten Vorrichtungen vorgesehen werden. Wer eine architektonisch modernere Verkleidung in Holz wünscht, darf dies in Abstimmung mit der Gemeinde sicherlich gerne tun.

7. Für passive Sonnenenergie-Gewinne sind Wintergärten gewünscht, sollten aber in das Gesamtentwurfskonzept eingeplant werden. Bei der Gemeinde und dem Bauamt des Landratsamtes ist jedoch zuvor zu klären, ob ein solcher Bauteil genehmigt werden kann.

8. Die Dächer sind möglichst mit einem roten oder rotbraunen Ziegeldach zu versehen. Sonnenkollektoren auf dem Dach sind unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei, sofern Ihre Gemeinde keine Gestaltungssatzung oder eine andere Satzung hat, die dagegen steht.

9. Garagen sind in das neue Gebäude ein- oder anzubauen. Freistehende Garagen mit gesonderten Standorten sind in Bebauungsplangebieten oft vorgeschrieben. Gleiche Dachneigung wie die des Hauptgebäudes und etwas geringere Dachvorsprünge sollten den Garagen eigen sein.

10. Versiegeln Sie so wenig wie notwendig Ihre Gehweg- und Fahrflächen. Lassen Sie Ihr Niederschlagswasser versickern, es könnte künftig Kanalgebühren kosten. Erkundigen Sie sich dazu bei Ihrer Gemeinde.

11. Pflanzen Sie einen Bauerngarten und gliedern Sie Ihren Garten mit heimischen Sträuchern oder Obst- und Laubbäumen. Das Ortsbild wird dadurch erheblich aufgewertet und das Kleinklima auf Ihrem Grundstück verbessert sich.

Wenn Sie den Ratschlägen nachgehen und gut gebaute Beispiele ansehen, werden Sie feststellen, daß sich die beschriebene Art von Gebäuden sehr gut in unsere Orts- und Landschaftsbilder einfügt. Und genau darauf kommt es an.

Zusammenfassend raten wir:

- Gebäude mit quadratischen Grundrissen meiden; sie entsprechen nicht unserer typischen Hauslandschaft.
- Vielfältige Formensprachen durch aufwendig zu bauende Baukörper-Zusatzelemente meiden – dies ist teuer und energetisch auf Dauer aufwendig.
- Meiden Sie Vor- und Rücksprünge sowohl an der Fassade als auch innerhalb der Geschoßebenen. Schlichte, einfache Baukörper ohne Dachversätze sind energetisch günstig. Sie können dadurch Ihren Heizungsaufwand minimieren.
- Vermeiden Sie Gauben und Widerkehre, denn sie sind weder landschaftstypisch noch schön und zusätzlich teuer in der Herstellung, aufwendig im Unterhalt und energetisch durch die Erhöhung der Außenhaut nicht zweckmäßig.
- Verzichten Sie auf überladene Holzbalkone – einfache, schlichte Stab- oder Brettchenverkleidungen in Holz sind angemessen. Geometrisch gegliederte Holzfüllungen sind durchaus vertretbar.
- Graben Sie das Gelände nicht wesentlich ab und schütten Sie keine höheren Terrassen vor Ihrem Haus auf. Setzen Sie Ihr Haus nur wenig über das natürliche Gelände (damit es gut auf dem Gelände steht).

Wenn Sie diesen Artikel gelesen haben und Sie zu der Meinung gelangen, daß Sie Anregungen für Ihre Hausbauplanung gefunden haben, dann freuen wir uns darüber. Sollten sich für Sie weitere Fragen ergeben, stehen Ihnen sicherlich die vielen freiberuflichen Planer oder auch die Fachleute des Bauamtes in der Gemeinde oder im Landratsamt zur Verfügung.

Baurecht

Beim Baurecht differenziert man nach dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht.

Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.

Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Dieses Recht ist in der Bayer. Bauordnung (BayBO) mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen geregelt.

Als Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlich. Solche Regelungen finden sich insbesondere im Naturschutz-, Wasser- und Immissionsschutzrecht.

Bauplanungsrecht

Nach Art. 28 des Grundgesetzes ist die Ortsplanung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Die wesentlichen Instrumente zur Erfüllung dieser Aufgabe sind die Bauleitpläne, die von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen sind (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Nach § 2 Abs. 3 BauGB besteht auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen kein Rechtsanspruch.

Die Bauleitplanung kennt zwei unterschiedliche Planarten:
– Den Flächennutzungsplan oder vorbereitenden Bauleitplan und
– den Bebauungsplan oder verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar. Er ist damit die umfassende räumliche Planung auf der Ebene der Gemeinde. Der Flächennutzungsplan **schafft kein Baurecht** und hat grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung gegenüber dem bauwilligen Bürger. Er muß deshalb auf der zweiten Stufe der Bauleitplanung durch eine weitere detaillierte Planung konkretisiert werden.

Die Präzisierung und Umsetzung des Flächennutzungsplanes erfolgt in der Regel durch den verbindlichen Bauleitplan, den **Bebauungsplan.** Die Bebauungspläne umfassen regelmäßig nur Teile des Gemeindegebietes. Sie sind – von wenigen durch das BauGB geregelten Fällen abgesehen – aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und enthalten die für jedermann verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich.

Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen (aus der Sicht des Bürgers):

Die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen beschließt die Gemeinde, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bürger sind nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen öffentlich zu unterrichten. In der Abwicklung und Gestaltung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat die Gemeinde weitgehend freie Hand. Es muß allerdings gewährleistet sein, daß die Bürger ausreichend unterrichtet werden und daß sie angemessene Gelegenheit zur

ARCHITEKT HERM. ENGELMAIER
Gutachten – Bewertungen
von bebauten und unbebauten Grundstücken
AM BANNHOLZ 40
87561 OBERSTDORF/ALLG.
TELEFON (0 83 22) 25 14
TELEFAX (0 83 22) 77 29

MARTIN UNZEITIG
dipl. ing. architekt
regierungsbaumeister
grüntenstr. 17 · 87527 sonthofen
Tel.: 0 83 21/66 52-0 · Fax: 66 52-22

Baurecht

Erörterung haben. Nach § 3 Abs. 1 BauGB sind Äußerungen der Bürger von der Gemeinde entgegenzunehmen. Ein Beschluß der Gemeinde über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist nicht erforderlich.

Der frühzeitigen Bürgerbeteiligung schließt sich die öffentliche Auslegung des Bauleitplanes zusammen mit dem Entwurf des Erläuterungsberichtes/der Begründung an (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis darauf, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Entwurf des Bauleitplanes ist mit dem Erläuterungsbericht/der Begründung einen Monat lang öffentlich auszulegen.

Alle fristgemäß vorgebrachten Anregungen muß die Gemeinde prüfen; ihre Behandlung stellt einen wesentlichen, in der Regel abschließenden Schritt im Prozeß der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dar, zu der die Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB verpflichtet ist. Den Personen und Stellen, die fristgemäß Anregungen vorgebracht haben, ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen.

Die Behandlung von Anregungen hat häufig Änderungen oder Ergänzungen zur Folge. Verfahrensmäßig durchlaufen diese Änderungen/Ergänzungen entweder ein erneutes öffentliches Auslegungsverfahren, soweit unter bestimmten Voraussetzungen nicht ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren betroffener Bürger durchgeführt werden kann.

Nach ordnungsgemäßem Abschluß des Bauleitverfahrens stellt die Gemeinde den Flächennutzungsplan durch Beschluß fest. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Oberallgäu.

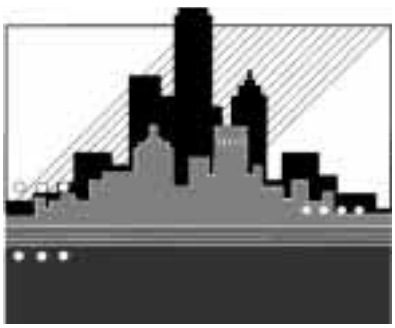
Bebauungspläne, die auf der Grundlage eines wirksamen Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, sind genehmigungsfrei.

Der Flächennutzungsplan wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung wirksam. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses bzw. mit der Bekanntmachung einer evtl. erforderlichen Genehmigung, die durch das Landratsamt erteilt wird, in Kraft.

Bebauungspläne (nicht dagegen Flächennutzungspläne) sind mit der **Normenkontrollklage** beim Bayer. Verwaltungsgerichtshof in München anfechtbar. Die Klagebefugnis ist auf zwei Jahre nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes begrenzt. Als Klagevoraussetzung ist erforderlich, daß der Antragsteller die Möglichkeit

STATISCHE BERECHNUNGEN:
Ingenieurbüro für Tragwerkplanung
Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Wimmer

Weihergasse 10 · 87541 Hindelang
Tel. (0 83 24) 9 33 77-0 · Fax (0 83 24) 9 33 77-33



KLAUS NOICHL
ANGELIKA BLÜML

ARCHITEKTEN

Im Steinach 14
87561 Oberstdorf
Tel. 0 83 22/96 66 20
Fax 0 83 22/96 66 39

ingenieurbüro dieter linka
[bauwesen · tragwerksplanung · konstruktion]

intelligente baustatik + ingenieurplanung

im steinach 14 fon [0 83 22] 96 66 30 e-mail
87561 oberstdorf fax [0 83 22] 96 66 39 idl.linka@t-online.de

Baurecht

einer Rechtsverletzung nachweisen muß.

Bebaubarkeit eines Grundstücks

Ob ein Grundstück überhaupt bebaubar ist, ist die entscheidende Frage für jeden Bauherrn. Je nach Bauvorhaben und Einschätzung der rechtlichen Situation empfiehlt es sich daher, die grundsätzliche Bebaubarkeit, die sog. planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, abzuklären. Dies läßt sich am besten über einen Antrag auf Vorbescheid erreichen (s. h. „Stichwortverzeichnis“).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist im Baugesetzbuch geregelt. Ob und ggfs. mit welcher Nutzung und in welchem Ausmaß ein Grundstück bebaubar ist, ergibt sich ausschließlich aus den darin enthaltenen Vorschriften. Ohne Belang ist es beispielsweise, wie das Grundstück steuerrechtlich eingeordnet ist, wo das Ortsschild steht und ob der Verkäufer das Grundstück als Bauland veräußert. Die Bauaufsichtsbehörde darf solche Gesichtspunkte in ihrer Entscheidung nicht berücksichtigen. Ausschlaggebend sind vielmehr die §§ 29 ff BauGB. Danach kann jede Fläche prinzipiell einem von drei Gebieten zugeordnet werden:

- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines sog. qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB oder im Bereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 2 BauGB);
- das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB, also im sog. Innenbereich;
- das Grundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Enthält ein Bebauungsplan bestimmte Festsetzungen und zwar über die Art der baulichen Nutzung (z. B. allgemeines Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, Grundflächenzahl), die überbaubaren Grundstücksflächen (abgegrenzt durch Baulinien oder Baugrenzen) und die örtlichen Verkehrsflächen, so handelt es sich um einen **qualifizierten Bebauungsplan** (§ 30 Abs. 1 BauGB). Dieser Bebauungsplan regelt in seinem Geltungsbereich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben abschließend, d. h. § 30 Abs. 1 BauGB entscheidet allein mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes darüber, ob das jeweilige Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Das Vorhaben muß – in bauplanungsrechtlicher Beziehung – zugelassen werden, wenn es den Festsetzungen des Bauleitplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Der Bauherr hat insoweit einen

Dipl.-Ing. Jürgen Gronert

- Präzisionsvermessungen incl. Satelliten-GPS
- Geographische Informationssysteme
- Unterstützung von Planern, Architekten und Ingenieuren
- Digitalisierung von Kartengrundlagen

JG

Ingenieurbüro für Bau- u. Vermessungswesen und Geoinformatik

87437 Kempten · Heisinger Str. 12 · Telefon (08 31) 5 75 81 85 · Fax 5 75 81 89
Internet: http://www.online-service.de/gronert

GEO-CONSULT
Sauter + Stüber GmbH

– Erdstatik
– Beratung im
– Erd- und Grundbau
– Geologische und Hydrol. Gutachten
– Baugrundgutachten
– Baugrunderkundung

Anschrift:
Im Wasen 12
87544 Blaichach

Tel.: 08321 - 85062 + 81074
Fax: 08321 - 85020 + 71386
E-Mail: standfest@allgaeu.org

Ingenieurbüro für Baustatik

THOMAS LIPP

KURZE GASSE 5
87541
HINDELANG
TEL. 0 83 24/26 82
FAX 0 83 24/87 13

Baurecht

Rechtsanspruch auf – soweit erforderlich – Erteilung der Genehmigung. Näheres zum Thema Genehmigungsfreistellung finden Sie auf Seite **23 ff.**

Hinweis:
Fehlen einem Bebauungsplan die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen, so handelt es sich um einen **einfachen Bebauungsplan** (§ 30 Abs. 3 BauGB). Die Zulassungswirkung des einfachen Bebauungsplanes erschöpft sich darin, daß er Bauvorhaben (nur) insoweit zuläßt, soweit seine Festsetzungen reichen. Daneben sind die jeweils einschlägigen – weiteren – bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften zu prüfen (§§ 34, 35 BauGB).

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt,wie ein qualifizierter Bebauungsplan, abschließend die Zulässigkeit der baulichen Nutzung in seinem Geltungsbereich.

Im Innenbereich liegt ein Grundstück, wenn es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Bereiche ohne Bebauungsplan) befindet (§ 34 BauGB).
§ 34 BauGB unterscheidet grundsätzlich zwei Fälle, in welchen ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt:

- Den Fall des tatsächlich vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 Abs. 1 BauGB):

- § 34 Abs. 4 BauGB ermöglicht der Gemeinde, durch den Erlaß von Satzungen – pauschal Ortsabrundungssatzungen genannt – den natürlich gewachsenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteil entweder in bestimmter Weise gegenüber dem Außenbereich abzugrenzen, ihn unter bestimmten Voraussetzungen auch dort zu schaffen, wo nicht alle Bedingungen dafür erfüllt sind oder einen vorhandenen nicht beplanten Innenbereich in den bisherigen Außenbereich hinein zu erweitern.

Steht fest, daß ein Grundstück im Innenbereich liegt, ist das Bauvorhaben, vereinfacht ausgedrückt, dann zulässig, wenn es sich bezüglich seiner Größe und Gestaltung, seiner städtebaulichen Situierung und seiner geplanten Nutzungsart in die Umgebung einfügt. Weitere Regelungen für das Bauvorhaben können sich evtl. aus den Festsetzungen der vorgenannten „Ortsabrundungssatzungen“ ergeben.

Bei bestehenden Unklarheiten, ob ein Grundstück dem Innenbereich zuzurechnen ist oder nicht (z. B. Ortsrandlage, große Flächen im unbeplanten Innenbereich) empfiehlt es sich, die planungsrechtliche Situation des Grundstückes mit der Gemeinde/dem Landratsamt abzuklären, ggfs. durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid.

Aussenbereich (§35 BauGB):

Dem Außenbereich sind alle Flächen zuzuordnen, die planungsrechtlich nicht von § 30 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan) oder von § 34 BauGB (sog. Innenbereich) erfaßt werden. Es handelt sich also nicht nur um Flächen, die in der freien Landschaft abseits der Ortschaften liegen, sondern u. a. auch um größere Freiflächen im unverplanten Innenbereich, um Flächen an den Ortsrändern (an den Schnittstellen zum Innenbereich) oder um bebaute Außenbereichslagen (Einöden, Weiler). Im Zweifel sollte sich jeder Bauherr rechtzeitig über die planungsrechtliche Situation eines in Betracht gezogenen „Baugrundstückes“ informieren.

Das Gesetz setzt für die Bebaubarkeit des Außenbereiches sehr strenge Maßstäbe. Handelt es sich nicht um ein sog. privilegiertes Vorhaben, ist eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich. Privilegierte Vorhaben sind solche, die nach Auffassung des Gesetzgebers in den Außenbereich gehören und zu ihm passen, z. B. Gebäude der Land- und Forstwirtschaft, Kies-/Sandabbauvorhaben.
Inwieweit Baugenehmigungen in besonderen Ausnahmesituationen in Betracht gezogen werden können, sollte vor Einleitung eines Bauantragsverfahrens am besten

Baurecht

über einen Antrag auf Vorbescheid abgeklärt werden.

§ 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt die Gemeinden, Satzungen für bebaute Bereiche im Außenbereich zu erlassen (sog. **Lückenfüllungssatzungen)**. Mit dieser Ermächtigung hat der Gesetzgeber den Gemeinden ein weiteres Instrument zur planerischen Bewältigung städtebaulicher Übergangslagen zwischen Splittersiedlung und Bereichen mit organischen Siedlungsansätzen an die Hand gegeben. Voraussetzung für den Erlaß der Satzung ist, daß es sich um ein bebautes Gebiet handelt, welches nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Vorhaben im Satzungsgebiet sind nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB weiterhin als Außenbereichsvorhaben zu beurteilen. Die Satzung kann neben Wohngebäuden auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden.

Auch städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB müssen nicht widerspruchslos hingenommen werden, wenn sie in private Rechtspositionen eingreifen. Sie sind – ebenso wie Bebauungspläne – mit der **Normenkontrollklage** beim Bayer. Verwaltungsgerichtshof in München anfechtbar.

WERNER WOLFF

STEUERBERATER
LANDWIRTSCHAFTLICHE BUCHSTELLE

87527 Sonthofen · Grüntenstraße 10
Tel. (0 83 21) 66 45-0 · Fax (0 83 21) 8 97 92

e-mail: Steuerkanzleiwolff@t-online.de

LABBÉ & PARTNER
München

Tätigkeitsschwerpunkte:
Bau- u. Immobilienrecht, Umweltrecht

Herbert Kaltenegger
Rechtsanwalt

Theatinerstraße 33
80333 München
Tel. 0 89/2 90 58-1 19
Fax 0 89/2 90 58-2 09

Beispiel eines Bebauungsplanes

Das Baugebiet liegt am Ortsrand in einer von freistehenden Einzelhäusern geprägten Umgebung. Die in einer öffentlichen Angerfläche geplante Straße erschließt Hausgruppen mit zwei bis vier Einheiten. Dahinter liegen hofförmig angeordnete Einzel- oder Doppelhäuser, die über kurze Stiche erschlossen werden. Eine öffentliche Grünfläche umschließt die Ortsränder.

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Wandhöhe festgesetzt. Zusätzlich ist die Bauweise und die Anzahl der Wohneinheiten pro Hauseinheit geregelt. Um ein ausgewogenes Ortsbild zu erreichen, wird in den gestalterischen Festsetzungen auch die Errichtung von Dachaufbauten eingegrenzt. Die Gestaltung der öffentlichen Flächen bleibt der gemeindlichen Objektplanung vorbehalten.

Telekom Bauherrenservice: Flexibilität fest eingeplant.

Moderne Telekommunikation. Von Anfang an.

- T-ISDN
- T-Net Telefonanschluß
- Kabelanschluß
- Internet
- TK-Anlagen
- Türsprechsysteme
- Alarmanlagen
- T-Fax
- Mobiltelefone
- Telefongeräte

Wir informieren Sie gerne.

Rufen Sie uns kostenlos an.

freecall
0800 33 01000

Oder besuchen Sie uns im T-Punkt:

87435 Kempten Klostersteige 18	Mo - Mi Do - Fr Sa	9.00 – 18.30 Uhr 9.00 – 19.00 Uhr 9.00 – 16.00 Uhr
87527 Sonthofen Immenstädter Str. 19	Mo - Fr Sa	9.00 – 12.30 Uhr 13.30 – 18.00 Uhr 9.00 – 12.00 Uhr

Rechtzeitige Vorbereitung spart Ärger, Zeit und Kosten

Praktische Tips für Sie, damit Sie termingerecht und zukunftsorientiert in Ihrem neuen Zuhause telekommunizieren können:

Tip 1: Die zukunftssichere Telekommunikationslösung
Heutzutage sind Telefon, Fax, Modem, PC und Kabelanschluß ein wichtiger Bestandteil des Hauses. Sprechen Sie schon in der Planungsphase mit Ihrem Telekom Berater. Er findet zusammen mit Ihnen die bestmögliche Lösung für Ihre Telekommunikationsbedürfnisse.

Tip 2: Die vorausschauende Planung
Denken Sie bereits vor Baubeginn an die optimale Planung der Telefon- und Kabelanschlüsse innerhalb des Hauses: In welchen Räumen stehen später Telefone oder Faxgeräte? Soll die Haustüre von mehreren Zimmern aus zu öffnen sein? Wo benötigen Sie Kabelanschlüsse für Fernsehgeräte oder wo soll künftig ein PC stehen? Ihr Elektriker verlegt dann im Rahmen der allgemeinen Installation zusätzlich Leerrohre und 230-Volt-Anschlüsse.

Tip 3: Die Verlegung der Hauszuführung
Damit Ihre Telekommunikationswünsche in Erfüllung gehen, verlegt die Deutsche Telekom alle notwendigen Kabel bis zum Anschluß- bzw. Übergabepunkt in Ihrem Gebäude. Sprechen Sie bereits in der Planungsphase mit uns, damit Ihre Hauszuführung wunschgemäß bereitgestellt werden kann. Natürlich können Sie in Absprache mit uns auch Eigenleistungen erbringen.

Tip 4: Die modernen Produkte
Die Deutsche Telekom bietet Ihnen vielseitige Produkte rund um die Telekommunikation: Von modernen Telefon- und Faxgeräten über Telekommunikationsanlagen bis hin zu Türfreisprecheinrichtungen und Alarmanlagen. Fortschrittliche Dienste, wie ISDN-Anschluß mit modernstem Komfort, Telefonanschluß mit zusätzlichen Leistungsmerkmalen, Internetanschluß oder Kabelanschluß mit zukunftsweisender „unsichtbarer“ Technik …

Wir beraten Sie gerne.

Deutsche Telekom

Die Baugenehmigung

Wann ist eine Baugenehmigung erforderlich?

Wann ist eine Baugenehmigung nötig und was muß der Bauherr tun?
„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.“ So umschreibt Art. 14 unseres Grundgesetzes das Grundrecht auf Eigentum. Zu diesem Grundrecht gehört auch die Baufreiheit. Allerdings ist die Baufreiheit durch eine Vielzahl von Vorschriften und Regelungen – aus Gründen des Allgemeinwohls – eingeschränkt. Die Genehmigungspflicht stellt die erforderliche Abstimmung mit öffentlichen und teilweise auch privaten Belangen sicher. Bevor man zu bauen beginnen darf, muß die Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. Die Regelungen, die sich mit der Baugenehmigungspflicht und dem Baugenehmigungsverfahren beschäftigen, finden sich in der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die 1994 und 1998 grundlegend novelliert worden ist.
Nicht für jedes Bauvorhaben ist eine Baugenehmigung notwendig. In einer ganzen Reihe von Fällen verzichtet das Gesetz darauf, sei es, weil die entsprechenden Vorhaben einem besonderen Zweck dienen – wie etwa bei bestimmten landwirtschaftlichen Vorhaben –, sei es weil die Vorhaben aus Sicht des Baurechts nur ein geringes Gewicht aufweisen. Die wichtigsten Ausnahmen von der Baugenehmigungspflicht finden sich in Art. 63 BayBO. In diesem Rahmen kann nur auf einige wichtige Fälle hingewiesen werden.

Baugenehmigungsfrei sind neben vielen anderen Fällen zum Beispiel die Errichtung von

- Gebäuden ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum von bis zu 75 m³, die nicht im Außenbereich liegen,
- Garagen und überdachten Stellplätzen nach Art. 7 Abs. 4 BayBO – die sog. „Grenzgaragen“ –, die nicht im Außenbereich liegen, und
- sonstigen unbedeutenden baulichen Anlagen, wie etwa Hauseingangsüberdachungen, Terrassen, Pergolen, Teppichstangen u. ä.

Hat der Bauherr Zweifel, ob er sein Vorhaben ohne Baugenehmigung ausführen darf, sollte er bei seiner Bauaufsichtsbehörde nachfragen, die ihm mit Rat zur Seite steht.
Eins ist wichtig: Baugenehmigungsfreiheit bedeutet keinesfalls, daß die davon erfaßten Vorhaben immer zulässig wären. Vielmehr haben auch sie alle einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Das reicht von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bis zu den Brandschutz-

Ignaz Tröber
GMBH
BAUUNTERNEHMUNG
WOHNBAU

Beraten
Bauen
Sanieren
Verputzen

alles aus einer Hand

professionell
baubiologisch 1a
schlüsselfertig
oder in Teilleistungen
flexibel und
zukunftsorientiert

Kirchberg 16
87448 Martinszell
(zw. Kempten und Immenstadt)
direkt an der B19
Telefon 0 83 79/2 51
Telefax 0 83 79/4 79

Neuert Christian

Architekt,
Dipl.-Ing. (FH)

Im Krummen 3
87544 Blaichach
Tel. 0 83 21/ 94 73

PLANUNGSBÜRO

PLANUNG
BERATUNG
BAUÜBERWACHUNG

W. E. Joksch, Dipl.-Ing (FH) VDA, Alpenstraße 26 a,
87463 Reicholzried, Telefon 0 83 74/65 52, Fax 2 34 39

Architektur ist ...? Ideen haben !!

Die Baugenehmigung

vorschriften. Bei der Baugenehmigungsfreiheit verzichtet die Behörde lediglich darauf, vor Baubeginn zu kontrollieren, ob alles in Ordnung ist.

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren gilt für Wohngebäude einschließlich ganz oder neben einer Wohnnutzung teilweise freiberuflich oder vergleichbar gewerblich genutzten Gebäude bis zur Hochhausgrenze. Somit unterfallen künftig dem Genehmigungsfreistellungsverfahren im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB auch Architekturbüros, Rechtsanwaltskanzleien, Immobilienbüros, Reisebüros etc.

Desweiteren gilt das Genehmigungsfreistellungsverfahren für plankonforme, eingeschossige, gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und Grundflächen von nicht mehr als 500 m² und in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten für eingeschossige handwerklich oder gewerblich genutzte Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und Grundflächen von nicht mehr als 500 m².

Welche Voraussetzungen müssen dafür erfüllt sein?

– Das Gebäude muß im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen und dessen Festsetzungen sowie eventuell vorhandene gemeindliche Bauvorschriften – also beispiels-

Holz für Wand und Decke
Innentüren / Haustüren
Parkett
Kork
Laminat

Auch samstags von 9 bis 12 Uhr geöffnet!

Besuchen Sie unsere große Ausstellung!

Holz Filleböck
direkt an der Autobahnausfahrt Oy-Mittelberg
Oberzollhaus · 87466 Oy-Mittelberg
Tel. (0 83 66) 9 86 06 · Fax 9 86 07

Elektrizitäts-Genossenschaft Rettenberg e. G.
• Elektro-Installation
• Stromversorgung
In unserem Versorgungsgebiet Bereitschaft rund um the Uhr
Burgberger Str. 24 Tel. (0 83 27) 12 17 E-Mail:
87549 Rettenberg Fax (0 83 27) 78 67 e-werk@t_online.de

Bevor Sie bauen, sollten wir uns einmal treffen. Bei uns gehört guter Rat zum Kundenservice!
AKW Allgäuer Kraftwerke
STROMVERSORGUNG
Sonthofen, Am Alten Bahnhof 10
Tel. (0 83 21) 269-0 · Fax 269-199

Damit Schönes natürlich schön bleibt

ALPIN

Fliesen- und Naturstein-Versiegelung

Nur eines unserer vielen Produkte, zum Schutz, zur Reinigung und Pflege von Fliesen und Natursteinen.

ALPIN-Produkte werden von führenden Fliesenherstellern und Natursteinlieferanten empfohlen!

ALPIN CHEMIE GMBH

ENTWICKLUNG, PRODUKTION & VERTRIEB
BIOLOGISCH-CHEMISCHER PRODUKTE

87527 Sonthofen | Oststraße 10a | Tel. 08321 / 6689-0 | Fax 08321 / 6689-99

RAUM & FARBE

Thomas Polder

Malermeister & Farbenfachhandel

Kostenlose individuelle Beratung; auch bei Ihnen persönlich vor Ort!

Günstige Preise für Ausführung von creativer Maltechnik Fassaden Möbelanstriche Renovierung

Hauptstraße 36
87466 Oy-Mittelberg
Telefon 0 83 66/98 23-0
Telefax 0 83 66/98 23-23

Kurze Gasse 3 · 87541 Bad Oberdorf
Telefon (0 83 24) 5 51 · Telefax (0 83 24) 9 50 78
email: 08324551-0001@t-online.de

HANS HAAS
MALERBETRIEB

Oppold und Böck GbR
Umzugs- und Montageservice

Montage von Einbauküchen
Möbelmontagen · Umzugsservice

Sonnenbühl 15 · 87493 Lauben-Heising
Telefon 0 83 74/2 34 62 · Telefax 0 83 74/2 34 63 · Funktelefon 01 71/2 70 77 50

Seit rund 80 Jahren
Ihr Stromversorger
in Oberstaufen

wkw

Nutzen Sie für Ihren Wärmebedarf die Vorzüge einer Wärmepumpe. Wir bieten Ihnen hierzu attraktive Strompreise und beraten Sie gerne.

Weißachtalkraftwerke eG. 87534 Oberstaufen
Kalzhofer Str. 5, Telefon 0 83 86/4 86-0, Telefax 4 86-40

Die Baugenehmigung

weise gestalterische Vorgaben – in vollem Umfang einhalten. Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen nicht notwendig sein.

– Die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Straße muß gesichert sein.
– Die Gemeinde darf nicht verlangen, daß ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muß.

Der Bauherr muß im Freistellungsverfahren keine Baugenehmigung beantragen, sondern die Bauvorlagen nur der Gemeinde vorlegen. Die Gemeinde soll dadurch insbesondere die Möglichkeit erhalten, ihre planerischen Vorstellungen einzubringen. Allerdings kann die Gemeinde aus ganz unterschiedlichen Gründen ein Genehmigungsverfahren fordern, etwa weil ihr die Gestaltung des Gebäudes nicht gefällt oder aus ihrer Sicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten sind. Mit anderen Worten: Die Gemeinde wird ein Genehmigungsverfahren immer dann verlangen, wenn der Fall nach ihrer Auffassung unklar ist und überprüft werden sollte. Damit kein Mißverständnis entsteht: Die Gemeinde ist zu einer Überprüfung der Planvorlagen nicht verpflichet. Und: Wenn die Gemeinde ein Vorhaben in das Genehmigungsverfahren überführt, muß es nicht abgelehnt werden. Es erfolgt lediglich eine Überprüfung des Vorhabens durch die Bauaufsichtsbehörde.
Will die Gemeinde, daß ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie dies gegenüber dem Bauherrn innerhalb eines Monats, nachdem die erforderlichen Unterlagen vorgelegt worden sind, zu erklären. Tut die Gemeinde dies nicht oder teilt sie dem Bauherrn schon vorher mit, daß sie kein Genehmigungsverfahren verlangt, darf der Bauherr mit seinem Vorhaben beginnen.

Ganz wichtig: Fordert die Gemeinde kein Genehmigungsverfahren, übernimmt sie trotzdem keine Gewähr dafür, daß das Vorhaben rechtmäßig ist. Verantwortlich für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften sind ausschließlich der Bauherr und sein Entwurfsverfasser!
Achtung: Vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts müssen Nachweise über die Standsicherheit sowie einen ausreichenden Schall-, Wärme- und Brandschutz erstellt sein. Berechtigt zur Erstellung dieser Nachweise sind nur Architekten und Bauingenieure mit mindestens dreijähriger zusammenhängender Berufserfahrung sowie Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs und staatlich geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik, die eine Zusatzqualifikation besitzen. Außerdem muß der Baubeginn mindestens eine Woche vorher und die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden.

Gleich Baugenehmigung oder erst Vorbescheid?

Ein Bauvorbescheid wird von der Behörde erteilt, wenn der Bauherr vor der eigentlichen Baugenehmigung eine bindende Entscheidung zu einzelnen, sein Vorhaben betreffenden Fragen möchte. Im Rahmen des Vorbescheides werden nur die gestellten Fragen geprüft. Das spart Zeit und Geld für den Bauherrn. Häufig wird es um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gehen, also um die grundsätzliche Frage, ob ein bestimmtes Grundstück bebaubar ist und gegebenenfalls wie. In einem Vorbescheidsantrag kann jedoch auch eine ganz spezielle Frage gestellt werden etwa, ob eine bestimmte Dachgaube in der vorgelegten Weise entstehen darf.
Ein Vorbescheid wird vor allem dann in Frage kommen, wenn einzelne Fragen des Vorhabens besonders problematisch sind und vorab geklärt werden sollten, z. B. weil die Kaufentscheidung des Grundstücks vorbereitet werden soll. Der positive Vorbescheid gibt dem Bauherrn dann die gleiche Sicherheit wie eine Baugenehmigung. Die Behörde kann sich im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht mehr anders entscheiden; die im Vorbescheid geprüften Fragen werden nicht nochmals behandelt.

Was muss der Bauherr tun?

Der Bauantrag

Nicht jedermann darf Bauvorlagen erstellen. Dazu ist nur ein besonders sachkundiger Personenkreis befugt. Insbesondere sind das:

– alle, die aufgrund des Bayerischen Architektengesetzes die

Die Baugenehmigung

Berufsbezeichnung „Architekt“ führen dürfen,
- alle Bauingenieure, die in der Liste der Bauvorlageberechtigten Bauingenieure bei der Bayer. Ingenieurkammer-Bau eingetragen sind, sowie
- für bestimmte Bauvorhaben, z. B. für Wohngebäude bis zu drei Wohnungen, wenn die dritte Wohnung in der ersten Ebene des Dachgeschosses liegt, auch die Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs und die staatlich geprüften Techniker der Fachrichtung Bautechnik.

Der Bauherr muß also zunächst einen solchen Bauvorlageberechtigten mit der Planung seines Hauses beauftragen. Jedes Haus sollte ein Maßanzug sein, der dem Bauherrn perfekt paßt. Aufgrund ihrer Qualifikation sind die Bauvorlageberechtigten in der Lage, eine solche Maßanfertigung zu liefern. Je intensiver die individuelle Planung, desto zufriedener der Bauherr und die anderen Hausbewohner. Der Bauvorlageberechtigte ist im übrigen dafür verantwortlich, daß die richtigen Unterlagen vollständig bei der Behörde eingereicht werden. Nur dann kann das Genehmigungsverfahren zügig ablaufen. Wenn immer wieder Unterlagen nachgefordert werden müssen, kostet dies Zeit und Geld des Bauherrn; häufig sind die Bauaufsichtsbehörden für eine lange Bearbeitungsdauer eines Antrages nicht verantwortlich.

Achtung: Auch im Freistellungsverfahren müssen die bei der Gemeinde einzureichenden Unterlagen von einem Bauvorlageberechtigten stammen.
Sind die Bauvorlagen gefertigt, hat der Bauherr grundsätzlich die Nachbarn zu beteiligen. Lageplan und Bauzeichnungen sind den Eigentümern der Nachbargrundstücke zur Unterschrift vorzulegen. Diese Nachbarbeteiligung geschieht nicht etwa nur zum Schutz des Nachbarn, sondern in erster Linie im Interesse des Bauherrn selbst. Denn: Unterschreibt der Nachbar, kann er sich im nachfolgenden Verfahren nicht mehr mit Erfolg gegen das Vorhaben zur Wehr setzen. Er hat seine Zustimmung erteilt. Unterschreibt er nicht, erhält er eine Ausfertigung der Genehmigungsentscheidung – mit Rechtsbehelfsbelehrung – zugestellt. Dies bewirkt, daß sich der Nachbar innerhalb eines Monats entscheiden muß, ob er Widerspruch einlegen will. Läßt er diese Frist verstreichen, muß er das Vorhaben hinnehmen.

Wichtig: Die Nachbarunterschrift berechtigt nicht zum Bauen, ebensowenig wie die verweigerte Nachbarunterschrift ein rechtmäßiges Vorhaben verhindern kann. Trotzdem tut jeder Bauherr gut daran, seine Nachbarn umfassend und frühzeitig zu informieren. Jeder Bauherr ist auch selbst einmal Nachbar und sollte so handeln, wie er selbst behandelt werden wollte.

Übrigens: Im Freistellungsverfahren genügt es, wenn der Bauherr spätestens gleichzeitig mit Einreichung der Unterlagen bei der Gemeinde die Nachbarn von seinem Vorhaben informiert. Auf welche Weise er das tut, kann er selbst entscheiden. Der vorausschauende Bauherr wird auch hier den Nachbarn Lageplan und Bauzeichnungen vorlegen. Denn: Die Unterschrift auf diesen Bauvorlagen führt auch im Freistellungsverfahren dazu, daß der Nachbar sich gegen das Vorhaben nicht mehr erfolgreich wehren kann.

Der Bauantrag wird bei der jeweiligen Stadt oder Gemeinde eingereicht; sie muß zu jedem Vorhaben ihr Einvernehmen erteilen, es sei denn die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes werden vollständig eingehalten.
Die Gemeinde prüft den Antrag auf Vollständigkeit vor. Seit der Novelle 1994 muß die Gemeinde bei fehlenden Nachbarunterschriften allerdings nicht mehr von sich aus den Versuch einer Beteiligung unternehmen. Vielmehr muß der Bauherr einen entsprechenden Antrag stellen und auch dann liegt es im Ermessen der Gemeinde, ob sie die jeweiligen Nachbarn benachrichtigen will oder nicht. Auch

Kunstschmiedearbeiten
Treppengeländer · Balkon- und Fenstergitter + Hufbeschlag
Landmaschinen-Reparatur und -Verkauf
Hans Gerstle
Am Bach 1 · 87477 SULZBERG
Telefon (0 83 76) 12 90 · Fax (0 83 76) 3 90

SÄGEWERK
Johannes Willer
Ihr Partner für Lohnschnitt und Schnittholz aller Art
Alpenstraße 28, 87497 Wertach
Tel. 0 83 65/3 49, Fax 0 83 65/70 63 03
Schnell – Sauber – Zuverlässig

Die Baugenehmigung

dies ist wieder Konsequenz daraus, daß die Nachbarbeteiligung letztlich den Interessen des Bauherrn dient.
Die Gemeinde leitet den Antrag mit ihrer Stellungnahme an die Bauaufsichtsbehörde weiter. Dort wird der Antrag auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften überprüft. Gegebenenfalls werden die Stellungnahmen der betroffenen Fachbehörden eingeholt – etwa des Wasserwirtschaftsamtes, der unteren Immissionsschutzbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde oder des Gewerbeaufsichtsamtes. Häufig wird beklagt, daß sich durch diese Beteiligung das Baugenehmigungsverfahren über Gebühr hinzieht. Umgekehrt ist dem Bauherrn mit einer schnellen, aber falschen – und deshalb mit dem Makel der möglichen Aufhebung im Rechtsbehelfsverfahren behafteten – Entscheidung nicht gedient. Die Bauaufsichtsbehörde ist in vielen Fällen auf den Sachverstand von Fachbehörden angewiesen, um im Einzelfall im Interesse der Allgemeinheit, aber auch des Antragstellers die richtige Entscheidung treffen zu können.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren

Im Rahmen des vereinfachten Genehmigungsverfahrens prüft die Bauaufsichtsbehörde nur die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29-38 BauGB, mit den örtlichen Vorschriften und mit den Abstandsvorschriften, die Baugestaltung, die Übereinstimmung mit den Vorschriften über Garagen und Stellplätze und bei baulichen Anlagen für gewerbliche und industrielle Zwecke die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes sowie andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird (z. B. Denkmalschutz).

Und nach der Baugenehmigung ...

Kommt die Behörde zum Ergebnis, daß das Vorhaben genehmigungsfähig ist, wird eine Baugenehmigung erteilt. Gegebenenfalls sind darin eine Reihe von Auflagen enthalten, die aus fachlicher Sicht notwendig sind, um das Vorhaben zu ermöglichen. Der Bauherr sollte darauf bedacht sein, sich an die genehmigten Bauvorlagen zu halten. Tut er dies nicht, kann bei einer noch so geringfügigen Abweichung der Bau eingestellt werden, was zu erheblichen Kosten führt. Will der Bauherr während der Bauphase doch noch etwas ändern, muß er einen (Tektur)antrag bei der Bauaufsichtsbehörde stellen. Auch kann planabweichendes Bauen in anderer Weise teuer werden: Die Bauaufsichtsbehörde darf Geldbußen bis zu 1.000.000,– DM aussprechen. Die Bezahlung des Bußgeldes führt im übrigen nicht dazu, daß das Unrecht sozusagen gutgemacht wäre; vielmehr kann es sein, daß der Bauherr trotzdem das, was er ohne Erlaubnis gebaut hat, wieder beseitigen muß.
Die Baugenehmigung gilt vier Jahre; das heißt, mit dem Bauen muß innerhalb dieser Zeit begonnen werden, sonst erlischt die Baugenehmigung. Der Bauherr kann al-

SWW
LANDKREIS OBERALLGÄU
Wohnungsbau GmbH

Goethestraße 15 b
87527 Sonthofen
Telefon 08321/6615-0
Telefax 08321/88739

Sozial-
Wirtschafts-
Werk

plant,
baut und
betreut
für Sie

Verwaltung von
Miet- und
Eigentumswohnungen

Betreuung von
Neubau,
Umbau,
Modernisierung

Bauen von
Miet- und
Eigentumswohnungen

Die Baugenehmigung

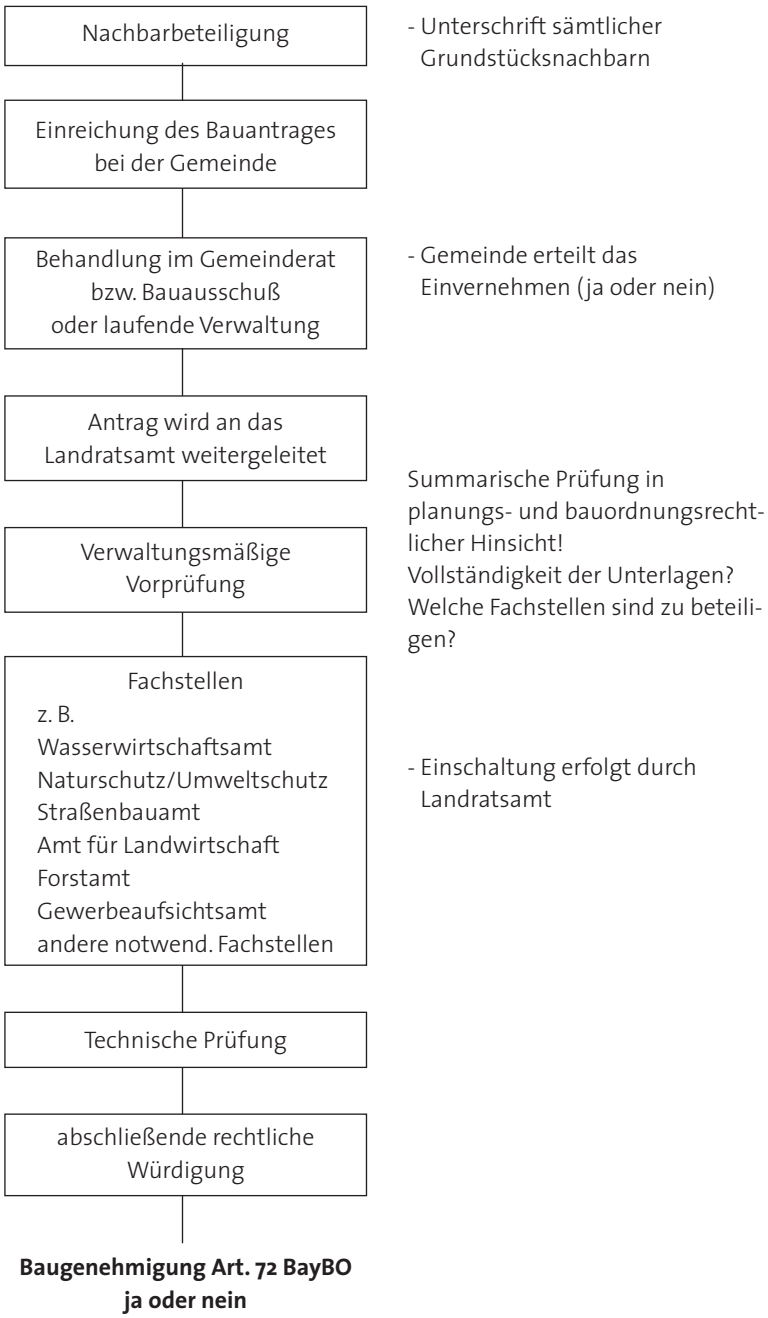
lerdings vor Ablauf der Frist eine Verlängerung für jeweils zwei Jahre beantragen.

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

– Der Baubeginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer mehr als 6-monatigen Unterbrechung sind der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen.
– An der Baustelle ist an gut sichtbarer Stelle eine Bautafel anzubringen, die die Bezeichnung des Vorhabens sowie Namen und Anschrift des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muß.
– Noch vor Baubeginn müssen die Grundflächen der baulichen Anlagen und ihre Höhe festgelegt sein. Die Bauaufsichtsbehörde kann dabei einen Nachweis verlangen, ob diese Werte im Hinblick auf die Baugenehmigung eingehalten sind (sog. Schnurgerüstabnahme).
– Baugenehmigung und Bauvorlagen müssen an der Baustelle vorliegen.
– Die Fertigstellung des Rohbaues – dies allerdings nicht im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren – wie auch die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung müssen jeweils zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden.

Das Baugenehmigungsverfahren

Ablaufplan zum Baugenehmigungsverfahren



Ihr bekannt zuverlässiger Partner für Metallbau, Leichtmetall- und Edelstahlarbeiten aller Art.

Metallbau Bischof GmbH
Salzweg 18 · Sonthofen
Telefon 0 83 21 · 66 28-0
www.apmedien.de/bischof

Bischof
Wir bauen mit Metall.

Bischof – bewährt gut

© koop

WIR LÖSEN FÜR SIE JEDES PROBLEM

WEBER

Bau- und Feinspenglerei · Blitzschutzbau

IHR FACHBETRIEB

für Bau und Feinspenglerarbeiten
Flachdachabdichtungen
mit Kunststoffbahnen

Am Auwald 9 · 87541 Vorderhindelang · Telefon 0 83 24/10 94 · Telefax 0 83 24/87 15

BÖCK
Bauunternehmen
Fertigteilwerk

IHR PARTNER FÜR:
- FERTIGKELLER
- ELEMENTDECKEN
- FERTIGTREPPEN

BÖCK
Recycling

IHR PARTNER FÜR:
- CONTAINERDIENST
- BAUSCHUTTENTSORGUNG
- LIEFERUNG VON RECYCLINGPRODUKTEN

Hans Böck GmbH & Co. · Sinwagstraße 1 · 87527 Sonthofen · Telefon (0 83 21) 6 66 30 · Telefax (0 83 21) 44 64

Übersicht über die Bauvorhaben

Mettler
Kompetenz in Sachen Metall
Schlosserei • Metallbau • Stahlbau
Dorfstraße 21 – 87477 Sulzberg/Moosbach
Telefon 0 83 76/97 46 69

GEBELE
Alles aus Granit – Natur pur
Ganzjährige Ausstellung
DER BULLSTONES POINT IN SÜDBAYERN
• Brunnen in jeder Art
• Skulpturen
• Säulen
• Tische, Bänke
• Schalen, Tröge
• individuelle Fertigung nach Ihren Maßen
• Bitte Katalog anfordern
Gebele GmbH • Laufen 99 • 87471 Durach
Telefon (08 31) 6 52 35 • Fax (08 31) 6 33 39

Übersicht über die Bauvorhaben

1. **Was tun, wenn ich bauen will?**
   Wer ist für das was ich bauen will bauvorlageberechtigt?
   – Bauvorlageberechtigte
   → siehe Stichwortverzeichnis

2. **Welche Nachweise sind neben den Planunterlagen erforderlich?**
   – Maßgebend ist der Schwierigkeitsgrad des Bauvorhabens
   – geringe Schwierigkeit, mittlere Schwierigkeit oder Sonderbau (siehe Diagramm bzw. Stichwortverzeichnis)

3. **Wer ist zur Erstellung, Bescheinigung oder Prüfung der erforderlichen Nachweise berechtigt?**
   – Nachweisberechtigte
   → siehe Diagramm

Fliesen-Walker Meisterbetrieb GmbH
FACHGESCHÄFT FÜR FLIESEN, PLATTEN U. MOSAIK · MUSTERAUSSTELLUNG
87463 Dietmannsried-Überbach, Hauptstraße 18, Telefon 0 83 74/72 77, Telefax 0 83 74/67 44

HERZ-BALKONE
H. Herz GmbH
& Co. KG
Säge- u. Hobelwerk
Besuchen Sie unsere große Ausstellungshalle ab März '99!
Wir fertigen nach Ihren Wünschen individuell für Ihren Haustyp den passenden Qualitäts-balkon • Balkone • Gartenmöbel
Kirchweg 6, 87547 Missen/Allgäu
Telefon (0 83 20) 2 27, Telefax (0 83 20) 3 68

Am Bach 4 - 87547 Missen
Tel.: 08320/681 Fax: 386
Möbel Türen Fenster
HM Hämmerle

Übersicht über die Bauvorhaben

Vorhaben geringer Schwierigkeit	erforderliche Nachweise	Nachweisberechtigte
Vorhaben geringer Schwierigkeit gemäß Art. 2 Abs. 4.1 BayBO (siehe auch Auflistung in Stichwortverzeichnis)	**Standsicherheit und Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile**	Entwurfsverfasser **mit Berechtigung**
	Schall- und Wärmeschutz	Entwurfsverfasser
	vorbeugender Brandschutz	Entwurfsverfasser

Berechtigung zum Standsicherheitsnachweis:
bei Architekten und Bauingenieuren mindestens dreijährige zusammenhängende Berufserfahrung und Eintragung in eine entsprechende, bei der jeweiligen Kammer geführten Liste;
bei Handwerksmeistern des Bau- und Zimmereifachs sowie staatlich geprüften Bautechnikern dreijährige zusammenhängende Berufserfahrung und Zusatzqualifikation.

Vorhaben mittlerer Schwierigkeit	erforderliche Nachweise	Nachweisberechtigte
Alle Vorhaben, die nicht geringer Schwierigkeit oder Sonderbauten sind.	**Standsicherheit und Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile**	Bescheinigung eines (privaten) verantwortlichen Sachverständigen für Standsicherheit.
	Schall- und Wärmeschutz	Entwurfsverfasser
	vorbeugender Brandschutz	Entwurfsverfasser **mit Berechtigung**

Berechtigung zum vorbeugenden Brandschutz:
entweder mit mindestens zehnjähriger zusammenhängender Berufserfahrung oder Zusatzqualifikation und Eintragung in eine bei der jeweiligen Kammer geführte Liste.

Sonderbauten	erforderliche Nachweise	Nachweisberechtigte
Sonderbauten gemäß Art. 2 Abs. 4.2 BayBO (siehe auch Auflistung in Stichwortverzeichnis)	**Standsicherheit und Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile**	hoheitliche Prüfung durch Prüfingenieur oder Prüfamt
	Schall- und Wärmeschutz	Entwurfsverfasser
	vorbeugender Brandschutz	Bescheinigung eines (privaten) verantwortlichen Sachverständigen, wahlweise behördliche Prüfung

Kompetenz am Bau

Wir arbeiten für das Landratsamt Sonthofen

GRÜNTENSTEINWERK
PELZ & HALBLAUB GMBH & CO.

Marmor – Granit
Küchenarbeitsplatten
Bäderausstattungen
Treppen – Fensterbänke
von Ihrem Fachbetrieb.

Kammeregger Weg 9 **Telefon (0 83 27) 9 22-0**
87549 Rettenberg/Kranzegg **Telefax (0 83 27) 9 22-33**

Elektroplanung Socher
Sigishofen 23
87527 Ofterschwang

SOCHER Elektroplanung

Ihr Partner bei der Planung, Ausschreibung und Bauleitung für die zukunftsorientierte Elektroinstallation.

Tel. 08321-88064, Fax 08321-87691, e-mail: Ulrich.Socher@t-online.de
homepage: http://www.home.t-online.de/home/Ulrich.Socher/index.htm

Neuner Gerüstbau G.b.R.
Bühnen-Fassaden-Decken und Rollgerüste/Gerüstverleih

Max Neuner & Martin Kuhnert

Arnikaweg 91 • **87527 Sonthofen-Rieden**
Telefon (0 83 21) 8 67 11 • Telefax (0 83 21) 2 61 37

Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit:

- **Pflanzung + Begrünung**
- **Holz- + Natursteinarbeiten**
- **Wege- + Terassenbau**
- **Teichbau**

THORMEIER

87629 Füssen-Weißensee · Telefon (0 83 62) 3 72 11

Maler Weidhaas

Wolfgang Weidhaas
Malermeister

• Maler- und Tapezierarbeiten
• Kunstharzputze • Bodenbeläge
• Fassadenanstriche • Vollwärmeschutz
• Vorhänge • Fotorealistische Farbgestaltung

Sonthofen-Oberstdorf – Tel. 0 83 21/8 56 96 – Fax 0 83 21/8 96 11

KACHELÖFEN UND KACHELHERDE
IN JEDER FORM UND AUSFÜHRUNG
VOM FACHBETRIEB

BLANZ

CHRISTIAN BLANZ · OFENSETZERMEISTER

87541 Vorderhindelang
Reckenberger Weg 3
Telefon 0 83 24/21 44
Telefax 0 83 24/15 59

Strom.
Dienst.
Leistung.

AÜW
Strom
für das Allgäu

Allgäuer
Überlandwerk GmbH
Gerberstr. 2
87435 Kempten
Telefon (08 31) 25 21- 0
Telefax (08 31) 25 21- 2 50
e-mail: info@auew.de

Diese Broschüre finden
Sie im Internet unter:
http://www.
weka-cityline.de

WEKA CityLine

Seit 1919
HASLACH GmbH
Holzverarbeitung
Meisterbetrieb

Zimmerei
Holzhäuser
Fenster - Türen
Trockenbau

Schleifweg 7
87497 Wertach / Allgäu
Tel.: 0 83 65 / 70 23-0
Fax: 0 83 65 / 70 23-20

Ökologisches Bauen

Im Jahr der Klimakonferenz von Rio 1992 wurde der Begriff der „Nachhaltigkeit“ als Leitlinie für ein gemeinsames Überleben auf unserem Planeten in das Bewußtsein der Menschen geprägt. Das Szenario einer drohenden Klimakatastrophe wird spätestens seither durch die Medien verbreitet. Die Bürger werden täglich mit Informationen über die Rohstoffverknappung, den Energieverbrauch und schleichende Umweltbelastungen konfrontiert.

Wir alle wissen, daß wir uns **aktiv** mit Fragen des Umweltschutzes auseinandersetzen müssen. Dazu gehört auch der Lebenszyklus eines Hauses, der des Bau's, des Betriebs und der eventuell späteren Entsorgung. Langfristige Überlegungen, weit über den momentanen Nutzungsanspruch hinaus, fließen in die Planung und in die wirtschaftlichen Überlegungen ein. Das bedeutet, daß jeder Bürger im vergangenen Jahrzehnt hat hinzulernen und umdenken müssen. Wir sind aufgefordert, uns bei Planung, Bau und Betrieb eines Hauses auf die heute bekannten Kriterien bzw. Standards für ein umweltbewußtes Handeln einzustellen. Deshalb tragen alle am Bau Beteiligten einschließlich Bauherrschaften eine nicht zu unterschätzende Verantwortung für unsere Umwelt. Wer bauen will, sollte sich mit dem nachfolgenden Text auseinandersetzen:

Jedes Gebäude, jede Siedlung ist ebenso wie etwa das Auto oder eine Industrieanlage ein umweltbelastendes Objekt. Herstellung und Transport der Baumaterialien verursachen ebenso wie der Bauvorgang selbst und die anschließende Benutzung der Gebäude Rohstoff- und Energieverbrauch, Luft- und Wasserverschmutzung, Abfälle, mikroklimatische und landschaftliche Veränderungen, Bodenversiegelung und Flächenverbrauch. Die Summe aller Gebäude, aller Siedlungen trägt

WBZ Holzhaus

gemeinsam planen – gesund bauen – energie sparen

das WBZ Umwelthaus
ein Niedrigenergiehaus

- schlüsselfertig
- oder als Ausbauhaus
- Lassen Sie sich vom Preis überraschen!

Willy Bechteler Zimmerei GmbH

bauen mit Vertrauen

87477 Sulzberg · Am Fichtenholz 5 · Telefon (0 83 76) 92 02-10 · Fax (0 83 76) 92 02-50

Holzhausbau im Allgäu – Zeitgemäßes Bauen mit WBZ Holzhaus, Sulzberg

Die Firma WBZ Holzhaus Willy Bechteler GmbH aus Sulzberg kann auf eine stetige und erfolgreiche Entwicklung zurückblicken.
Holzhäuser liegen im Trend und so konnten in den letzten Jahren ca. 100 Objekte auch über die Grenzen des Allgäus hinaus verwirklicht werden – alle in Holzrahmenbauweise, schlüsselfertig oder als Ausbauvariante.

Zufriedene Bauherren sind natürlich erste Voraussetzung für eine solche Entwicklung und sorgen dafür, daß sich der positive Trend bei WBZ Holzhaus weiter fortsetzt.
Zuverlässige Planung, termingerechte Durchführung und hochwertige Qualität – das alles zu vernünftigen Preisen – sind weitere Pluspunkte, die für das allgäuer Unternehmen sprechen. Außerdem schätzen Bauherren die Vorteile einer „alles-aus-einer-Hand“-Lösung, die vor unliebsamen Überraschungen beim Hausbau schützt.

Für nähere Informationen zum Thema Holzhausbau oder ein unverbindliches Gespräch steht Ihnen Herr Kroner von WBZ Holzhaus gerne zur Verfügung.
Telefon 0 83 76/92 02-10,
Telefax 0 83 76/92 02-50.

In drei Tagen ist alles zu
Die Fotos zeigen die Entstehung eines WBZ-Holzhauses. Die in der Zimmerei vorgefertigten Teile eines Einfamilienhauses werden mit LKW angeliefert und aufgestellt. Am Ende des dritten Tages ist schon das Dach drauf. Die Installationsarbeiten sind nach ca. 4 Wochen abgeschlossen. Wenn man noch zwei Wochen für Keller und Bodenplatte einrechnet und drei Wochen für die Vorfertigung, ist das Haus also in ca. 8-10 Wochen nach Baubeginn beziehbar.

Ökologisches Bauen

wesentlich zur Ressourcenverknappung und der Umweltbelastung bei. Ein Gebäude mit seinen Materialien, mit seiner Gestaltung und seinen technischen Installationen, mit der inneren Organisation der Funktionsabläufe trägt dazu bei, ob Ressourcen verschwendet oder sparsam verwendet werden, ob die Umwelt und damit unsere Gesundheit belastet oder geschont wird. Beim Bauen ist darauf zu achten, daß die Rest-Abfälle und bei einem späteren Abbruch die Materialien mit wenig Aufwand entsorgt werden können.

Wer ökologisch bauen will, sollte sich daher mit folgenden Kriterien vertraut machen:

- Die Hauptwohnrichtung sollte nach Süden, Südosten oder Südwesten orientiert sein, um direkte solare Wärmegewinne zu ermöglichen.
- Der Baukörper sollte kompakt, ohne Vor- und Rücksprünge, ohne Erker, Dachgauben oder Widerkehre geplant werden. Einfache, schlichte Gebäude sind energetisch günstig.
- Die Außenhaut des Gebäudes soll möglichst gering gehalten werden.
- Energetisch ist eine zweigeschossige Bauweise mit einem Kaltdach zweckmäßig.

Die Konstruktion sollte so gewählt werden, daß eine Niedrig- oder Niedrigstenergie-Gebäudehülle gebaut wird. Dies kann mit einem gemauerten Gebäude mit Außendämmung genauso wie mit einer Holzständerkonstruktion mit dazwischenliegender Dämmung erreicht werden. Holz ist dann sinnvoll, wenn es aus heimischen Wäldern stammt. Als Dämmstoffe im Sinne von Naturdämmstoffen eignen sich Wolle, Flachs, Baumwolle, Schilfrohr, Holzweichfaserplatten, Hobelspandämmung, Zellulose u. v. m. Die Trennwände sollten mit schweren Materialien gebaut werden. Das Zusammenwirken einer hochgedämmten Außenwand und einer schweren Innenwand (z. B. Lehmvollsteine oder Kalksandsteine) ergibt ein ausgeglichenes Wohnklima. Das gute Wohnklima erhöht sich dadurch, daß die verwendeten Ausbaumaterialien naturbelassen eingebaut werden. Wenige miteinander harmonierende Materialien natürlich verwendet, entsprechen dem Grundsatz des ökologischen Bauens.

Wer sich mit dem Thema **„Ökologisches Bauen“** befaßt, der wird sich auch mit der Nachhaltigkeit von Energie auseinandersetzen. Regenerative Energien, Energieeinsparung und ökologische Materialien durch sorgsamen Einsatz und schonende Handhabung sollten Leitgedanken Ihres Bauens sein.
Beim Energieeinsatz verdient das Heizsystem das Hauptaugenmerk. Wer ein Niedrigenergiehaus baut, installiert in der Regel eine Warmwasserheizung. Als Heizmedium sollten Stückholz oder sogenannte Pellets (gepreßte Sägemehl-, Hobel- oder Frässpäne) verwendet werden. **Solaranlagen** können für die Trink- und Brauchwassererwärmung oder kombiniert für die Erwärmung von Trink- und Heizungswasser eingesetzt werden. Wer die Warmwasserbereitung über Sonnenkollektoren vornimmt, sollte auf jeden Fall auch die Waschmaschine und die Spülmaschine an’s Warmwasser anschließen.

Um Energie zu sparen und Emissionen zu reduzieren, ist das sogenannte **PASSIVHAUS** schrittweise zur Reduktion des Heizenergieverbrauchs zu fördern. Voraussetzung ist, daß die Wärmeverluste durch Wände, Fußböden, Dächer, Fenster, Belüftung etc. auf ein Minimum reduziert werden. Der verbleibende Rest-Wärmebedarf kann z. B. mittels einer Kleinstwärmepumpe über eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung abgedeckt werden. Im Landkreis sind bereits erste Häuser in dieser Bauart realisiert worden. Durch eine breitere Anwendung wird nicht nur Energie gespart, sondern es ergeben sich weitreichende Impulse für Industrie und Handwerk.

Die Verwendung von erneuerbaren Energieträgern, vor allem der Sonnenenergie ist ein wichtiger Schritt in Richtung Ressourcenschonung und CO_2-Reduktion. Bauwillige des Landkreises werden hiermit aufgerufen, sich mit den zukunftsweisenden Techniken zum Wohle unserer Umwelt zu befassen.

Ergebnis des ökologisch-nachhaltigen Bauens:

Die Baukosten für ein ökologisch orientiertes Haus sind sicherlich höher als bei konventioneller Bauweise, trotzdem akzeptieren inzwi-

Ökologisches Bauen

schen immer mehr Bürger die Mehrkosten, denn

– der Wohnkomfort der Häuser ist mindestens genauso gut wie beim konventionellen Haus;

– man erhält einen wirtschaftlichen Nutzen durch dauerhaft niedrigen Energiebedarf;
– es ist zu erwarten, daß die Energiepreise laufend steigen;

– wer möchte nicht bei eventuellen Energiekrisen möglichst unabhängig sein;

– auf Dauer vermutlich ein besserer Wertzuwachs der Immobilie;

– man kann für sich in Anspruch nehmen, einen Beitrag zur Nachhaltigkeit und Ökologie geleistet zu haben.

All diese Gründe müßten Bauwillige anregen, sich mit dem Thema des Ökologischen Bauens vertraut zu machen.

Wer selbst noch wenig über ökologisches Bauen, regenerativen Energieeinsatz und Energieeinsparung weiß, sollte sich an seine Heimatgemeinde, an das **ENERGIE- und UMWELTZENTRUM ALLGÄU beim ZAK** – Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten – oder an **RENERGIE ALLGÄU e. V., Kempten,** wenden. Einigen Gemeinden sind inzwischen sogenannte Energieberater angegliedert, die zu festgelegten Sprechzeiten für Bauinteressenten **Energieberatungen durchführen**. Außerdem gibt es in unserer Nähe freischaffende Fachleute, die etwas von der neuen Materie verstehen. Es wird daher angeregt, sich dieser Fachleute zu bedienen.

Zimmerei Siegfried Jörg
Der Holzhaus-Profi
Greggenhofen 22 · 87549 Rettenberg
Tel. 0 83 27/76 76 · Fax 0 83 27/5 95

Regenwasser-Nutzungsanlagen
Kompakt-Speicherbecken
mit Filter-System und technischer Ausrüstung nach Bedarf
Biologische Kläranlagen
mit Kompaktbehältern
Vollbiologische Tropfkörper-Anlagen
Kompakt-Belebungsanlagen
Biolog. Nachrüstung für 3K-Gruben
Dreikammer mit Sandfilter
Abwasser-Auffangbecken
Fragen Sie Ihren Baustoffhändler!
HARLE Hoch- u. Tiefbau · Betonfertigteile GmbH
88437 Maselheim, Tel. 0 73 51/15 87-24 (Fax 15 87-33)

ZOBEL KÄLTE KLIMA FACHBETRIEB
• Kälte- u. Klimatechnik
• Wärmepumpen
• Planung – Einbau
• Kundendienst
Josef Zobel · 87477 Sulzberg · Tel. 0 83 76-9 30 11

Wohnungswesen

1. Wohnungsbauförderung
2. Vergabe von öffentlich geförderten (Sozial-) Wohnungen
3. Erhebung der Fehlbelegungsabgabe

Die folgenden Ausführungen sollen Ihnen eine kurze Übersicht zum jeweiligen Thema geben:

1. Wohnungsbauförderung

1.1 Eigengenutzter Wohnraum

Falls Sie ein Haus oder eine Wohnung bauen oder kaufen wollen, können Sie hierfür ein sogenanntes staatliches Baudarlehen beantragen.

Auf die Gewährung eines solchen Baudarlehens besteht **kein Rechtsanspruch.** Da die Mittel knapp sind, erfolgt die Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben nach der sozialen Dringlichkeit der Anträge.

Die Förderung besteht hier darin, daß das staatliche Baudarlehen, auch „3. Förderungsweg" genannt, 15 Jahre lang zinslos bereitgestellt wird.

Die Darlehenshöhe hängt von mehreren Faktoren ab: Gesamteinkommen der Familie, in welcher Gemeinde sich das Objekt befindet (Gebietskategorie) und wieviele Zimmer es enthält (Wohnungstyp). Im Durchschnitt beträgt es DM 65.000,–.

Die Voraussetzungen, welche neben der **sozialen Dringlichkeit** vorliegen müssen, sind die Einhaltung einer **Einkommensgrenze** und die Einhaltung einer bestimmten **Wohnflächenobergrenze.**

Der Antrag muß auf jeden Fall gestellt sein, bevor der Baubeginn erfolgt ist oder ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde.

Da die im Zusammenhang mit einem Antrag auf Wohnungsbauförderung auftretenden Fragen sehr vielseitig und komplex sind, empfehlen wir Ihnen, sich frühzeitig mit dem zuständigen Sachbearbeiter in Verbindung zu setzen.

1.2 Anpassung von eigengenutztem Wohnraum für Behinderte

Hier gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

1.2.1 Beantragung eines staatlichen Baudarlehens bis zu DM 20.000,–.

1.2.2 Beantragung eines Zuschusses in Höhe von maximal DM 6.000,–.

In beiden Fällen ist es erforderlich, daß Sie vor Durchführung der Maßnahmen einen dementsprechenden Antrag stellen und die Zustimmung zur vorzeitigen Durchführung der Maßnahmen von der Bewilligungsstelle erhalten haben.

1.3 Mietwohnungsbau

Miet- und Genossenschaftswohnungen können nur dort gefördert werden, wo nachweislich ein deutlicher, nicht nur kuzfristiger Bedarf besteht.

Auf die Gewährung von Förderungsmitteln besteht kein Rechtsanspruch.

Mit öffentlichen Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen im „1. Förderungsweg" werden Mietwohnungen für Einkommensschwächere gefördert.

Mit den Baudarlehen des „3. Förderungsweges" sollen Mietwohnungen auch für Wohnungssuchende mit einem etwas höheren Einkommen gefördert werden.

Die Bewilligungsstelle für solche Anträge ist allerdings nicht das Landratsamt, sondern die Regierung von Schwaben in Augsburg. Das Landratsamt berät Sie jedoch in Ihren Fragen zum Mietwohnungsbau.

Sollte Ihr Vorhaben speziell für ältere Mitmenschen geplant sein und mit Mitteln des 1. oder 3. Förderungsweges gefördert werden, so besteht die Möglichkeit, hierfür ein zinsloses Darlehen des Landkreises zu beantragen. Der Landkreis macht eine Förderung unter anderem davon abhängig, daß auch die Gemeinde, in welcher das Objekt gebaut wird, in gleicher Höhe mitfördert.

Auch hier empfehlen wir Ihnen, sich frühzeitig mit dem zuständigen Sachbearbeiter in Verbindung zu setzen.

1.4 Modernisierung von Mietwohngebäuden

Der Freistaat Bayern fördert die Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen. Geför-

Wohnungswesen

dert wird ohne Rechtsanspruch im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

Die Modernisierung wird mit degressiv gestaffelten Aufwendungszuschüssen für die Dauer von insgesamt neun Jahren und mit zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen gefördert.

Der Antrag ist beim Landratsamt zu stellen, welches diesen an die Bewilligungsstelle, die Regierung von Schwaben in Augsburg, weiterleitet.

Vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme muß die Zustimmung zur vorzeitigen Durchführung dieser Maßnahme von der Bewilligungsstelle erteilt sein.

2. Vergabe von öffentlich geförderten (Sozial-) Wohnungen

Im Landkreis Oberallgäu gibt es ca. 2.500 öffentlich geförderte Wohnungen. Der überwiegende Teil davon befindet sich in Sonthofen, Immenstadt und Oberstdorf.
Daneben gibt es in folgenden Gemeinden öffentlich geförderte Wohnungen: Altusried, Blaichach, Buchenberg, Burgberg, Durach, Hindelang, Fischen, Missen, Oberstaufen, Rettenberg und Wiggensbach.

Damit Sie eine öffentlich geförderte Wohnung beziehen können, benötigen Sie eine sogenannte Wohnberechtigungsbescheinigung. Die Anträge erhalten Sie bei den Gemeinden oder direkt beim Landratsamt.

Um Ihnen eine Wohnberechtigungsbescheinigung erteilen zu können, müssen Sie eine bestimmte Einkommensgrenze einhalten und es muß sichergestellt sein, daß die Größe der Wohnung an die Personenzahl Ihrer Familie angepaßt ist.

Eine Wohnberechtigungsbescheinigung wird nur ausgestellt, wenn Ihnen vorher von Ihrer Gemeinde oder dem Landratsamt eine bestimmte öffentlich geförderte Wohnung zugewiesen wurde. Das heißt, Ihre erste Anlaufstelle ist in aller Regel die Gemeinde, in welcher Sie eine Sozialwohnung beziehen wollen.

Neben diesen „echten“ Sozialwohnungen gibt es noch im ganzen Landkreis verstreut Wohnungen, die im „Bayer. Sonderbauprogramm“ gefördert wurden. Bei diesen Wohnungen dürfen Sie um einiges mehr verdienen, als bei „echten“ Sozialwohnungen.

3. Erhebung der „Fehlbelegungsabgabe“

Im Drei-Jahres-Rhythmus wird das gesamte Familieneinkommen der Inhaber einer öffentlich geförderten (Sozial-) Wohnung vom Landratsamt überprüft.

Ab der Überschreitung der Einkommensgrenze, welche um 55 % höher liegt als diejenige, welche für den Bezug einer solchen Wohnung maßgebend ist, wird die so genannte „Fehlbelegungsabgabe“ erhoben.

Diese ist gestaffelt von DM 1,– (bei 55 % Überschreitung) bis maximal DM 7,– (bei 140 % Überschreitung) pro qm Wohnfläche.

Da allerdings nur der sogenannte Subventionsvorteil abgeschöpft werden soll, welcher in der billigen Miete im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt liegt, wird die Ausgleichszahlung in der Regel auf die Differenz zwischen der Miete des freien Wohnungsmarktes und der tatsächlich bezahlten (subventionierten) Miete begrenzt.

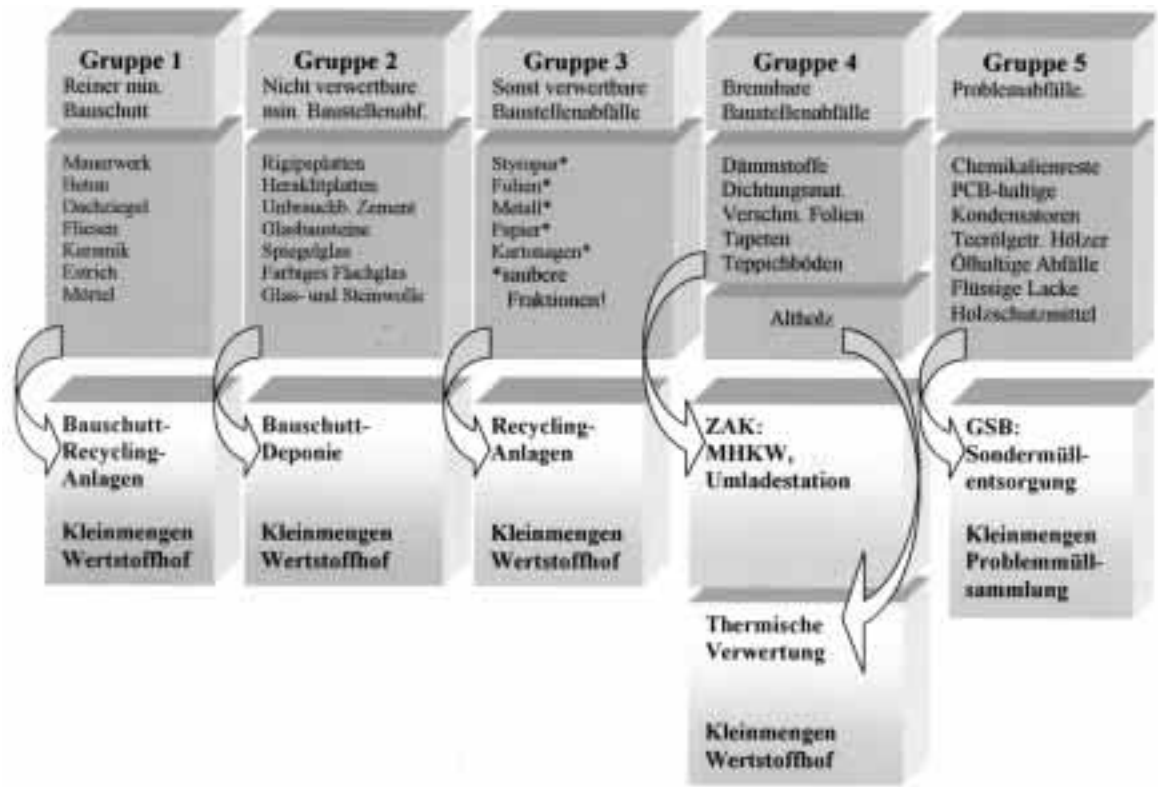
Die Miete des freien Wohnungsmarktes ergibt sich entweder aus dem örtlich gültigen Mietspiegel oder der sogenannten Höchstbetragsverordnung.

Die geleisteten Ausgleichszahlungen fließen dem Freistaat Bayern zu und werden wieder für den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen verwendet.

Wohin mit dem Bauschutt?

Beim Neubau und beim Abbruch von Gebäuden fallen regelmäßig erhebliche Mengen an Bauschutt und sonstigen Abfällen an.

Im Sinne einer hochwertigen Verwertung fordert die Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) – ZAK – eine möglichst umfassende Abfalltrennung an der Baustelle:



Wenn eine Trennung an der Baustelle nicht möglich ist, sind die Abfälle in den vom ZAK bestimmten Anlagen aufzubereiten bzw. zu entsorgen! Asbesthaltiges Abbruchmaterial darf nicht verwertet werden und muß in dafür zugelassenen Anlagen beseitigt werden. Abbrucharbeiten von asbesthaltigem Material dürfen grundsätzlich nur von Firmen mit der notwendigen Fachkunde durchgeführt werden!

Weitere Auskünfte erteilt der ZAK (Tel. 0831 / 25282-10) oder das Landratsamt Oberallgäu (Tel. 08321 / 612-404 oder 612-418)

Tips zur Gestaltung eines Hausgartens

Bei der Planung des Hauses sollte man sich auch schon Gedanken über die Gestaltung der Gartenanlage machen. Die Lage der Baukörper ist oft entscheidend für den Wohnwert des Gartens. Beim Frühstück möchte man die Morgensonne und am Abend die letzten Strahlen der untergehenden Sonne genießen.

Soll ein Nutzgarten eingerichtet werden, ist auf einen voll sonnigen Standort zu achten.

Vorhandene natürliche Gegebenheiten z. B. alter erhaltenswerter Gehölzbestand, Bachlauf, Geländeausformung sollten bei der Planung berücksichtigt werden.

Bei vorhandenem alten Baumbestand ist darauf zu achten, daß der Wurzelraum geschont wird, d. h. Aufschüttungen, Abgrabungen und Lagerung von Materialien haben im Kronenbereich zu unterbleiben.

Ein evtl. vorhandener Wasserlauf kann als belebendes Element z. B. Bachlauf mit Saumstauden, Teichanlage mit Wasserpflanzen oder Wasserspielplatz für die Kinder, den Garten bereichern.

Kleine Kuppen bzw. Mulden können sich für die Anlage eines Gartensitzplatzes anbieten. Höhenunterschiede im Gelände ermöglichen die Schaffung unterschiedlicher Gartenräume. Dies ist alles schon bei der Planung zu überlegen um evtl. anfallenden Aushub zur Gestaltung der Anlage zu verwenden.

Auch die Bergung und die richtige Lagerung des wertvollen Mutterbodens ist zu überlegen. Die Humusmiete sollte nicht höher als 1,50 m sein, damit die Bodenorganismen in der unteren Schicht nicht ersticken. Zum Schutz vor Verunkrautung ist die Miete mit Gründüngungspflanzen wie Senf, Klee, Lupinen, Ölrettich und Phacelia einzusäen. Verunkrauteter Humus macht beim späteren Einsäen und Bepflanzen wenig Freude, dafür mehr Arbeit. Vor dem Auftrag des Mutterbodens ist auf eine sorgfältige Grundplanie zu achten. Das Gefälle ist vom Haus weg zu richten und die durch Radfahrzeuge verdichteten Spurrillen und Mulden sind aufzulockern. Die Humusandeckung hat über Kopf zu erfolgen, d. h. bereits humusierte Flächen dürfen nicht mehr befahren werden. Für Pflanzflächen sollte eine Schichtstärke von ca. 30-40 cm Humus vorgesehen werden. Rasenflächen kommen dagegen mit weniger als 10 cm Mutterboden aus.

Mit nur 5-7 cm Substrat kommen extensive Dachbegrünungen aus. Sie sind heute bis zu einer Dachneigung von 30 Grad möglich. Bevorzugt werden allerdings flachgeneigte Dächer bepflanzt. Die Begrünung schützt die Dachhaut vor Temperaturschwankungen und hilft Energie zu sparen. Extensive Kräuter-Sedumsaaten sind kostengünstig, pflegeleicht und vielen durch ihr buntes Blütenmeer ein echtes Gartenerlebnis. Solche Flächen sind eine Bienenweide und bieten zahlreichen Insekten Nahrung. Auch der Abfluß des Regenwassers wird erheblich verzögert.

Fassadenbegrünungen haben nicht nur eine ästhetische Funktion, sondern sie können auch dem Klimaschutz dienen. Durch die Verwendung von Spalierobstbäumen ist die Erzeugung von hochwertigen Tafelfrüchten auch in unserem Klima möglich. Der Standort für die Pflanzen und das evtl. notwendige Rankgerüst oder Spalier gehören mit dem Gebäude geplant.

Terrassen, Platz- und Wegeflächen sollten zum Zeitpunkt der Rohplanie bzw. des Auffüllens feststehen, damit in den entsprechenden Bereichen die erforderlichen Kiestragschichten eingebaut werden können, ohne daß später wieder ausgekoffert und Material abgefahren werden muß. Wasserdurchlässige Platzbefestigungen in Holz, Naturstein oder Betonpflaster sind zu bevorzugen. Diese Beläge werden in einem ca. 4 cm starken Splittbett verlegt. Das Niederschlagswasser kann hier versickern.

Ein Garten ist ständiger Veränderung unterworfen, da sich die Bedürfnisse der Bewohner ändern oder die Pflanzen sich entwickeln und dadurch neue Gartenräume entstehen. Deshalb sollte Beton im Garten sehr sparsam verwendet werden. Umgestaltungen müssen auch ohne Abbruchhammer möglich sein.

Eine Einbindung von Baukörpern in die Landschaft ist nur mittels Laubgehölzen möglich. Durch die lockere Laubkrone werden die harten Kanten von Baukörpern gebrochen und starre unnatürliche Linien aufgelöst. Bäume sollen die

KENNERKNECHT GmbH Bauunternehmen

Kennerknecht GmbH · Angergasse 17 · 87541 Hindelang/Allgäu

Telefon 0 83 24/3 14
Telefax 0 83 24/12 71

Ihr Fachbetrieb für alle

Neubau – Umbau – und Reparaturarbeiten sowie Altbausanierung

Wir beraten Sie gern, rufen Sie uns einfach an.

Büro für Freiraumplanung
Siegfried Janisch, Dipl.-Ing. (FH)
freier Garten- und Landschaftsarchitekt

Hirschweg 13, 88085 Langenargen
Tel. 0 75 43/10 14, Fax 0 75 43/28 22
und
Hermann-von-Barth-Straße 13, 87527 Sonthofen
Tel. 0 83 21/8 91 03, e-mail: Janisch.LA@t-onlinde.de

Planung und Bauleitung der Außenanlagen

GMBH

- Umbau
- Altbausanierung
- Containerservice
- Trockenbau
- Asbest-Rückbau nach TRGS 519
- Baggerarbeiten
- Teleskoplader mit Hubarbeitsbühne (16 Meter)
- Taubenabwehrtechnik

87471 Durach – Laufen 99
Telefon 08 31/6 52 35 · Fax 08 31/6 33 39

JEDES STÜCK EIN UNIKAT

UNSERE HAUSTÜREN AUF EINEN BLICK

- INDIVIDUELLES DESIGN
- SCHREINERQUALITÄT
- NATÜRLICHE MATERIALIEN
- GRÖSSTE SICHERHEIT

AUS DEM ALLGÄU – FÜR DAS ALLGÄU

BESUCHEN SIE UNS – WIR BERATEN SIE GERNE

SCHMOGER
HOLZBEARBEITUNG
MEISTERBETRIEB FÜR FACHGERECHTEN INNENAUSBAU
BAU- UND MÖBELSCHREINEREI
HAUPTSTRASSE 17 · 87466 OY-MITTELBERG
TELEFON 0 83 66/10 03 · FAX 0 83 66/15 68

IHR GARTENWUNSCH

Ein neuer Garten?

Kleider machen Leute
Leute brauchen Gärten
Gärten geben Leben

GARTEN + LANDSCHAFTSBAU

RÖSLER

87561 Oberstdorf
Sonthofener Straße 20
Telefon 0 83 22/39 34
Telefax 0 83 22/73 31

Tips zur Gestaltung eines Hausgartens

ERBE

DEKORATIONSATELIER
OBJEKTEINRICHTUNGEN

IHR SPEZIALIST FÜR
DEKORATIVE
RAUMGESTALTUNG

Industriestraße 14b
87448 Waltenhofen
Telefon 08 31/1 39 33
Telefax 08 31/20 27 34

Garten- und Landschaftsbau
Küchle

Für Sie und Ihren
Garten

Beratung
Planung
Ausführung
Pflege

Von kompletten
Gartenanlagen mit
allen Ausstattungs-
möglichkeiten

Dieter Küchle
Am Gersbühl 18 · 87448 Waltenhofen
Tel.: 08 31-5 23 44-0 · Fax: 08 31-1 27 41

Architektur dabei nicht verstecken, sondern unterstreichen.

Als Hofbäume und Gehölze für große Gärten und Anlagen bewähren sich Winter- und Sommerlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Stileiche, Rotbuche, Kastanie u. a.

Für den kleineren Hausgarten empfehlen sich Gehölze der zweiten Größenordnung wie Feldahorn, Birke, Eberesche, Mehlbeere, Heimbuche, Baumhasel und Obstbäume.

In den Reihenhausgärten können zur Schaffung eines Grünrahmens kleinere Bäume wie Weißdorn, Rotdorn, Obstbäume, sowie Großsträucher wie Hasel, Feuerahorn, Felsenbirne und Flieder gepflanzt werden.

Heimische Nadelgehölze wie Fichte, Tanne, Eibe, Kiefer und Lärche können als Kontrast zu den Laubgehölzen gruppiert werden. Blaue und gelbe Zierformen sollten aber nur in ganz speziellen Bereichen des Gartens mit anderen dazu passenden Pflanzen angeordnet werden. Sie dürfen nicht nach außen wirken. Die Einfriedung der Grundstücke in Richtung freie Landschaft und zum öffentlichen Verkehrsraum hin sollte, zur Vermeidung von starren Linien, mittels einer frei wachsenden Strauchhecke aus heimischen Gehölzen erfolgen. Robuste, bodenständige Sträucher wie Hasel, Hecken, Kirschen, Hartriegel, Schneeball und Wildrosen bilden den besten Schutz für die in Richtung Gartenraum gepflanzten empfindlichen Ziergehölze und Blütensträucher. Eine Strauchhecke braucht nur alle paar Jahre etwas ausgelichtet werden.

Schnitt- oder Formhecken sind erheblich pflegeaufwendiger. Regelmäßige Düngung und alljährlicher fachgerechter Schnitt sind notwendig um eine dichte grüne Mauer zu erhalten. Einmal entstandene Lücken lassen sich nur schwer schließen. Diese Heckenart sollte nur dort Verwendung finden, wo Platz oder spezielle gestalterische Gründe keine andere Möglichkeit zulassen.

Hinweise:

Die in Bebauungs- und Grünordnungsplänen enthaltenen Festsetzungen bezüglich der Anpflanzungen sind natürlich grundsätzlich zu beachten. Der Kreisgartenfachberater beim Landratsamt Oberallgäu in Sonthofen führt kostenlos Beratung bei allen Fragen der Gartengestaltung, Pflanzenernährung und des Pflanzenschutzes durch.

Stichwortverzeichnis Fachchinesisch

Abgrabungen/Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen stellen immer eine prinzipiell unerwünschte Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes dar und sind oftmals ein Grund für Verzögerungen im Genehmigungsablauf.
Sofern diese Baumaßnahmen dennoch beantragt werden, müssen sie auf den Bauplänen deutlich dargestellt und vermaßt werden.

Abstandsflächen

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst eingehalten werden. Die Tiefe der jeweiligen Abstandsfläche bemißt sich nach der Wandhöhe und kann in bestimmten Fällen bis auf 3,00 m reduziert werden.

Bauleitung

Zeit und Geld lassen sich vor allem durch einen reibungslosen Bauablauf einsparen.

Bauvorlageberechtigung

In Art. 68 der Bayerischen Bauordnung wird geregelt, wer welche Bauvorhaben offiziell bei der Behörde als Entwurfsverfasser einreichen darf. Derjenige, der die Bezeichnung „Architekt“ führen darf (Eintragung in das Verzeichnis der Bayerischen Architektenkammer), kann jedes Bauvorhaben, unabhängig von der Größe oder der Anzahl der Wohneinheiten, bearbeiten. Für die Planung von Wohngebäuden mit bis zu drei Wohneinheiten, Doppelhäusern etc. können auch Absolventen der Studiengänge Architektur, Hochbau und Bauingenieurwesen oder staatlich geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik und Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs, wenn sie mindestens drei Jahre zusammenhängende Berufserfahrung nachweisen und die durch Rechtsverordnung gem. Art. 90 Abs. 11 näher bestimmte Zusatzqualifikation besitzen, beauftragt werden. Sofern seitens des Bauherrn Unsicherheit hinsichtlich der Bauvorlageberechtigung besteht, empfiehlt sich, vor den ersten Planungsschritten die Vorlageberechtigung genau zu prüfen.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte werden durch das Landratsamt Oberallgäu mit Rücksicht auf eine ausgewogene, harmonische Dachlandschaft grundsätzlich für problematisch gehalten.

Gebäude geringer Höhe

Das „Gebäude geringer Höhe“ wird in Art. 2 III 1 BayBO definiert. Ein Baukörper ist „ein Gebäude geringer Höhe“, wenn der Fußboden der obersten bewohnbaren Ebene maximal 7,00 m über dem natürlichen Geländeniveau liegt.

Bauerwartung

Ob für eine Fläche eine Bauerwartung besteht, d. h., eine konkrete Bauleitplanung angelaufen ist, läßt sich bei der jeweiligen Gemeinde erfragen.
Vorsicht geboten ist auf jeden Fall bei offerierten Außenbereichsflächen.

Baugenehmigungsunterlagen

Neben dem ausgefüllten Bauantragsformular sind die Eingabepläne dreifach beizulegen. Sofern bekannt ist, daß mehrere Dienststellen und Fachbehörden beteiligt werden müssen, ist es ratsam, weitere Plansätze einzureichen, um durch eine parallele Beteiligung Zeit sparen zu können.
Bei der Erarbeitung und Zusammenstellung der Planunterlagen sollte folgendes beachtet werden:

- Vollständigkeit der Bauantragsunterlagen mit Lageplan einschließlich Katasterauszug
- korrekte Darstellung und Vermessung des natürlichen Geländeniveaus
- Abstand der Baumaßnahme zu den Grundstücksgrenzen angeben
- Vermaßung der Wandhöhe (ggf. Abstandsflächenplan bei engen Grundstücksverhältnissen)
- ggf. Erarbeitung eines Baumbestandsplanes
- Erarbeitung eines Freiflächengestaltungsplanes (am Ortsrand oder in exponierten Bereichen)
- bei gewerblichen Baumaßnahmen ausführliche Beschreibung beilegen (welche Tätigkeiten

Schöll-Bau

Mithilfe am Bau möglich !

Neubau · Anbau · Sanierung

Waltenhofen-Hupprechts

☎ 0 83 79-76 25

IHR PROFI AM BAU!

Michael Laskowski

STUKKATEURBETRIEB

INNEN- & AUSSENPUTZ
FASSADENRENOVIERUNG
TROCKENAUSBAU
WÄRMEDÄMMSYSTEME
FLIESESTRICH
ALTBAUSANIERUNG

87527 ALTSTÄDTEN
HINANGERSTRASSE 5
TEL. 0 83 21/ 8 82 01
FAX 0 83 21/ 2 21 74
E-MAIL: M.Laskowski@t-online.de

Erdgas – wirtschaftliche und umweltschonende Energie !

ERDGAS SCHWABEN GMBH

Betriebsstelle Kempten

Dieselstraße 23 · 87437 Kempten
Telefon 08 31 / 5 74 11-0 · Telefax 08 31 / 5 74 11-50

Entstörungsdienst (Tag und Nacht erreichbar) ☎ 01 30 / 82 83 84

MALL-Öko-Regenspeicher

...Regenwassernutzung für Haus, Hof und Garten

MALL-Tropfkörperanlage Typ MONO

...für 4, 6 und 8 Einwohner

Komplett werkseitig vormontierte vollbiologische Kleinkläranlage

MALL-Pflanzenkläranlagen

...für 4 - 1000 Einwohner

mallbeton

Der Umwelt verpflichtet

Planung, Einbau und Montage:

SCHMID

Fuhr- und Baggerbetrieb

Sonthofener Straße 18
87541 Hindelang
Tel. 0 83 24/431
Fax 0 83 24/15 48

Ihr Fachbetrieb für:

- ***Baggerarbeiten und Erdbewegungen***
- ***Transporte***
- ***Alp-, Forst- und Wirtschaftswegebau***

Stichwortverzeichnis Fachchinesisch

werden ausgeführt, wieviel Beschäftigte sollen arbeiten, mögliche Immissionen durch Fahrzeugverkehr, Angabe von gelagerten Stoffen usw.).
– ggf. Stellplatzplan

Gemeindliches Einvernehmen

Die Gemeinde ist bei jedem genehmigungspflichtigen Bauvorhaben zu beteiligen. Nach Einreichen des Antrages prüft die Bauverwaltung den Antrag und legt ihn dem Bauausschuß oder dem Gemeinderat zur Entscheidung vor. Dieses Gremium stimmt danach über den Antrag ab und erteilt das gemeindliche Einvernehmen oder nicht. Nach Beschluß wird der Antragsteller benachrichtigt und der Antrag an das Landratsamt zur weiteren Bearbeitung geleitet. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens darf keinesfalls verwechselt werden mit der Genehmigung des Bauvorhabens. Genehmigungsbehörde ist ausschließlich das Landratsamt.

Genehmigungsfreistellung

Nach Art. 64 BayBO ist es möglich, folgende Bauvorhaben ohne Baugenehmigung zu errichten:

1. **Vorhaben geringer Schwierigkeit** im Sinn des Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3.
2. **eingeschossige gewerbliche Lagergebäude** mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit Grundflächen von nicht mehr als 500 m², soweit sie keine Sonderbauten sind,
3. in Gewerbe- und Industriegebieten **eingeschossige handwerklich oder gewerblich genutzte Gebäude** mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit Grundflächen von nicht mehr als 500 m², soweit sie keine Sonderbauten sind,
4. **Gebäude mittlerer Höhe, die ausschließlich** zu Wohnzwecken oder neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich im Sinn des § 13 BauNVO genutzt werden.

Um diese Vorhaben jedoch genehmigungsfrei errichten zu können, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

a) Das Gebäude muß den Festsetzungen eines Bebauungsplanes und evtl. vorhandenen örtlichen Bauvorschriften entsprechen

Holzbau Buhmann GmbH + Co.
Eisenbolz 15
87480 Weitnau
Tel. (0 83 75) 4 44

HB

Buhmann-Gebäude-Service GmbH
Eisenbolz 15
87480 Weitnau
Tel. (0 83 75) 80 84

Zwei leistungsfähige Partner empfehlen sich für Neubau, Umbau und Sanierungen sowie für Pflege, Wartung und Reparatur von Gebäuden !

LADENEINRICHTUNGEN MÖBELWERKSTÄTTEN SCHOLZ
HELMUT SCHOLZ · 87547 MISSEN-WILHAMS
TELEFON 0 83 20-2 54 · TELEFAX 0 83 20-6 25
von perfekter Planung zur fertigen Einrichtung

– Regale
– Theken
– Vitrinen
– Ladenbau
– Einrichten nach Maß

TÜREN – SCHRÄNKE
EINZELMÖBEL – KÜCHEN
AUSBAU WOHN-, SCHLAFRÄUME

FISCHER SCHREINEREI

TELEFON (0 83 21) 34 10 – FAX 2 65 38
KAPELLENWEG 3A
87527 SONTHOFEN-RIEDEN

Stichwortverzeichnis Fachchinesisch

b) Die Erschließung (Straße/ Wasser/Abwasser) muß gesichert sein.
c) Die Gemeinde erklärt nicht innerhalb eines Monats, daß das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl ist eine Verhältniszahl (Grundstücksgröße im Verhältnis zur realisierbaren Geschoßfläche) und gibt Aufschluß über die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstückes.
Beispiel:
Die GFZ beträgt 0,5, der Bebauungsplan läßt eine zweigeschossige Bauweise zu, die Grundstücksgröße beträgt 1000 m²

1000 x 0,5 = 500 m²
Geschoßfläche (GF)

Diese 500 m² GF können aufgeteilt werden in zwei Ebenen, d. h. ca. 250 m² GF je Geschoß.

Die GFZ hat nicht mehr die Bedeutung wie zu früheren Zeiten, da in Baugebieten ohne Bebauungsplan das Einfügen über die Kubatur bestimmt wird. In Bebauungsplangebieten ist die GFZ jedoch nach wie vor ein wesentliches Kriterium.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuß beschäftigt sich mit Themen der Verkehrswertermittlung und erstellt gegen Gebühr auch Gutachten für Privatpersonen.

Innenbereich (§ 34 BauGB)

(s. Beitrag Bebaubarkeit eines Grundstückes S. 17/18)

Kniestock

Mit dem Begriff Kniestock wird landläufig das konstruktive Auflager des Dachstuhles bezeichnet. Das festgesetzte Maß definiert in der Regel den Abstand zwischen Rohdecke und Oberkante Fußpfette.

Nivellement

Ein Nivellement ist das höhenmäßige Aufmaß des bestehenden Geländes. Diese Planungsgrundlage ist auch bei flach geneigten Baugrundstücken unentbehrlich. Das Nivellement wird in der Regel durch ein qualifiziertes Vermessungsbüro oder den Architekten erstellt, indem ausreichend viele Höhenpunkte bezogen auf einen sogenannten Nullpunkt (Kanaldeckel, Fahrbahndecke etc.) aufgemessen und in Form von Höhenlinien festgehalten werden. Aufgrund dieser Höhenlinien können wiederum die für eine Planung wesentlichen Geländeprofile erstellt und berücksichtigt werden.
Die Höhenpunkte des natürlichen Geländes an den Gebäudeecken sind in den Grundriß (Erdgeschoß)-, Schnitt-, und Ansichtszeichnungen einzutragen.

Richtwertliste für unbebautes Bauland

Die Richtwertliste für unbebautes Bauland vermittelt eine landkreisweite Marktübersicht. Sie wird im Turnus von 2 Jahren erstellt und basiert auf den Daten der Grundstücksverkäufe. Die Richtwerte beziehen sich auf eine ausgewiesene Zone und werden in DM/m², ohne Erschließungsbeiträge ausgewiesen.

Die Richtwertliste kann über die Geschäftsstelle des Gutachteraus-

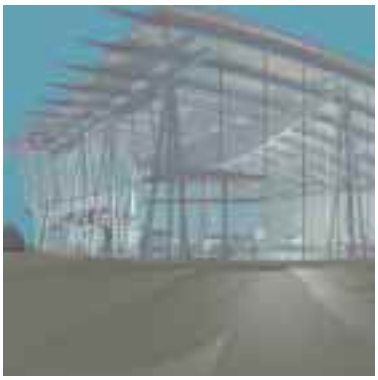
Hubert Higg
Holzbau · Zimmerei
Treppenbau · Innenausbau
Zugspitzstraße 13 · 87452 ALTUSRIED
Telefon (0 83 73) 17 02 · Fax (0 83 73) 16 74

abm
Allgäuer Bitumen Mischwerke
GmbH & Co.
Werk Dietmannsried
Telefon (0 83 74) 58 26-0
Telefax (0 83 74) 62 76
Steinbruch Burgberg
Telefon (0 83 21) 8 38 74

HÄUSSLER
Planung GmbH

Vorsprung durch Innovation

Alle guten Ideen haben eins gemeinsam –
Sie sind einfach



Unsere Leistung:

- integrierte Gesamtplanung
- Entwurf
- Tragwerksplanung
- Gutachten
- Statik/Software
- Beweissicherungs-verfahren

Ich will wissen, wie ich persönlich profitieren kann. Schicken Sie mir umgehend Ihr aktuelles Informationsmaterial. Speziell für

○ Planung
○ Statik
○ BAMTEC® interessiert mich.
○ Verlegetermin

Bitte rufen Sie mich an:

Name: _____

Telefon (Durchwahl) _____

Am besten bin ich zwischen _____

und _____ Uhr erreichbar.

Gleich ausschneiden und einsenden an:

Consulting, Beratung und Bauüberwachung

BAMTEC®
Bewehrungstechnologie

87435 Kempten, Mozartstraße 12
Tel. (08 31) 5 21 73-11, Fax (08 31) 2 44 37
E-Mail: Info@haeussler-plan.com
E-Mail: Info@bamtec.com
http://www.bamtec.com/
http://www.haeussler-plan.com/

75 Jahre geiger

Das heißt 75 Jahre Erfahrung rund um den Bau

Trotz aller wertvollen Tips in dieser Broschüre „Planen und Bauen“, werden noch Fragen offen bleiben, die wir Ihnen gerne persönlich beantworten.

Wenden Sie sich bereits bei der Planung Ihres privaten Baues, Ihres Gewerbe- und Industriebaues an unsere Fachleute.

Wir führen alle Baumeisterarbeiten aus, erstellen Ihren Bau schlüsselfertig, oder verwerten Ihr Grundstück auch als Bauträger.

Rufen Sie einfach unseren
Geschäftsbereich Bau (0 83 21) 8 03-0 an.

geiger

Stichwortverzeichnis Fachchinesisch

schusses (Ansprechpartnerin Frau Kiesel, Tel. 0 83 21/6 12-4 73) zum Preis von 120,– DM bezogen werden. Selbstverständlich können auch einzelne Richtwerte telefonisch abgefragt werden.

Sonderbauten

Sonderbauten sind bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, wie z. B.

1. bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe
2. Hochhäuser
3. Hochregale mit mehr als 7,50 m Lagerhöhe (Oberkante Lagergut),
4. baulige Anlagen und Räume mit mehr als 1600 m² Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude,
5. Verkaufsstätten, Messe- und Ausstellungsbauten mit mehr als 2000 m² Geschoßfläche,
6. Versammlungsstätten einschließlich Kirchen für mehr als 100 Personen,
7. Sportstätten mit mehr als 400 m² Hallensportfläche oder mehr als 100 Zuschauerplätzen, Freisportanlagen mit mehr als 400 Zuschauerplätzen,
8. Krankenhäuser, Entbindungs- und Säuglingsheime, Pflegeeinrichtungen,
9. Heime und Tageseinrichtungen für Kinder, Behinderte und alte Menschen, Einrichtungen zur vorübergehenden Unterbringung von Personen sowie Kindergärten mit mehr als 2 Gruppen oder mit dem Aufenthalt von Kindern dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses,
10. Gaststätten mit mehr als 60 Gastplätzen oder mehr als 30 Gastbetten,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Ausbildungseinrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten,
13. Garagen mit mehr als 1000 m² Nutzfläche,
14. Fliegende Bauten außer nach Art. 85 Abs. 3,
15. Camping- und Wochenendplätze,
16. Bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit erhöhter Brand-, Explosions-, Gesundheits- oder Verkehrsgefahr verbunden ist, und Anlagen, die in der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes am 1. Januar 1997 enthalten waren.

Split-Level-Bauweise

Die Split-Level-Bauweise empfiehlt sich in Hangbereichen. Das Gebäude wird geschoßweise höhenmäßig in mindestens 2 Ebenen versetzt, zueinander geplant. Die Topographie eines Hanges läßt sich auf diese Weise optimal ausnützen, zudem ergeben sich interessante Wohnformen.

Träger öffentlicher Belange

Jedes Bauvorhaben wird, sofern weitere Fachstellen betroffen sind, diesen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zugeleitet. Über die Notwendigkeit einer Beteiligung entscheidet letztlich die Genehmigungsbehörde. Der Bauherr kann, sofern bekannt ist, daß ein bestimmter Träger zu hören ist, die Beteiligung im Vorgriff des Verfahrens selbst vornehmen und die Stellungnahmen mit den Unterlagen einreichen.

Vorhaben geringer Schwierigkeit

sind

1. einfache bauliche Anlagen einschließlich einfacher Änderungen anderer baulicher Anlagen
2. Wohngebäude geringer Höhe, auch in der Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen,
3. Gebäude geringer Höhe, die neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich im Sinne des § 13 Baunutzungsverordnung genutzt werden
4. nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m, soweit sie keine einfachen baulichen Anlagen und keine Sonderbauten sind.

Vorhaben mittlerer Schwierigkeit

sind alle die Bauvorhaben, die nicht unter die Vorhaben geringer Schwierigkeit und unter die Sonderbauten fallen.

Abschliessend die Anschriften der wichtigsten Fachstellen:

Straßenbauamt Kempten
Maler-Lochbihler-Straße 14
87435 Kempten, Tel. 08 31/20 57-0

Wasserwirtschaftsamt Kempten
Rottachstraße 15
87439 Kempten
Tel. 08 31/52 43-0

Untere Naturschutzbehörde
Ansprechpartner im LRA
Herr Fröhle
Tel. 6 12-4 02, Zimmer 212

Untere Immissionsschutzbehörde
Ansprechpartner im LRA
Herr Pauli
Tel. 6 12-4 25, Zimmer 205

Die gute Adresse, wenn es um Bauen geht ...

Zehetleitner GmbH
Malerbetrieb
Raumgestaltung
87545 BURGBERG – Heimenhofenstraße 5
Telefon 0 83 21/21 13
Telefax 0 83 21/8 94 95

FINK
HEIZUNG · SANITÄR
Gustl Fink
Liebenstein 24
87541 Hindelang
Telefon 0 83 24/3 43
Telefax 0 83 24/5 41

- *Heizungsanlagen*
- *Sanitäranlagen*
- *Neue Energietechniken*
- *Solaranlagen*
- *Planung · Beratung*
- *Reparaturen · Kundendienst*

Holzwaren Fischer
- **Holzdecken, -wände, -böden**
- **Umbauberatung, -planung**
- **Schließanlagen/Küchen**

Kornau 48, 87561 Oberstdorf,
Telefon/Fax (0 83 22) 26 02

MALER FLESCHHUT
Der Kreative Maler
INHABER: DIETER FLESCHHUT
ALPGAUSTRASSE 2
87561 OBERSTDORF
TELEFON 08322/7911
FAX 08322/7452

ZENGERLE Fliesen
Beratung – Verkauf – Verlegung
FLIESEN – PLATTEN
MOSAIK – MARMOR
FENSTERBÄNKE
Am Weiher 7
87561 SCHÖLLANG
Telefon (0 83 26) 83 60
Telefax (0 83 26) 81 34

Holzverarbeitung BIETSCH
Schreinerei · Fensterbau · Zimmerei
87527 Westerhofen 44
Telefon 0 83 21/57 98
Telefax 0 83 21/17 46
Auto-Tel. 01 61/183 05 73

Schindler Klaus GmbH
...moderne Heizungen schöne Bäder...
87541 Hindelang, Reckenberg 1, Tel. 0 83 24/6 84, Fax 6 12
Beratung – Planung – Ausführung von:
Zentralheizungen für Öl, Gas und feste Brennstoffe, Sanitär, Solaranlagen, Regen- und Grauwassernutzung.

Malerbetrieb REBHOLZ G.m.b.H.
87561 OBERSTDORF
Maximilianstraße 4
Telefon (0 83 22) 22 16 · Telefax 8 03 30
Ausführung sämtlicher Malerarbeiten

Gaulhofer TOPIC Südholz-Türen
Fenster Schittler Türen
Otto + Gerhard Schittler • Dipl.-Ing. (FH) Holztechnik
Haustüren • Rolladen • Schreinerei • Maurer- u. Einputzarbeiten
Gaulhofer-, Südholz- und Topic-Gebietsvertretung
87561 Schöllang bei Oberstdorf • Tel. 0 83 26/3 60 90 • Fax 0 83 26/94 20

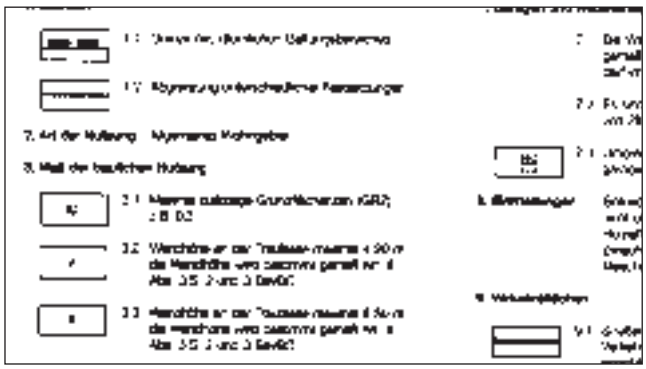
Bildseite

Einfache Grundform der Wohnhäuser ist wirtschaftlich in der Erstellung, im Betrieb und Unterhalt. **Ökologische Materialien im Bau** und für die Entsorgung **in Konstanzer, Gemeinde Oberstaufen.**

Erstes Solardorf im Oberallgäu. Alle Häuser haben **Sonnenkollektoren** zur Warmwassergewinnung **in Engelbolz, Gemeinde Rettenberg.**

Umgebautes ehemaliges Bauernhaus **in Ofterschwang im Außenbereich;** besticht durch Maßstäblichkeit und Materialität.

Typisches **Haufendorf im Oberallgäu,** wobei sich alt und neu gut zueinander fügt (organische Entwicklung).



Ortsrand
Eingrünung durch Wiesen- und Weidelandschaft, mit Streuobstgehölz bepflanzt.

Bauerngarten, der die heimische Pflanzenwelt bevorzugt und sich gut in das Ortsbild einfügt.

Bildseite

Maßstäbliche Reihenhausbebauung **in Fischen** mit zeitgemäßer Gestaltung und Farbwahl im ländlichen Bereich.

Zeitgemäßes, feingliedriges **Stadthaus in Sonthofen.**

Traditionelle **Holzbauweise,** nach heutigen Vorstellungen geplant und gebaut **in Waltenhofen.**

Modern gestalteter **Gewerbebetrieb** mit Sonnenkollektoren auf dem Dach **in Rettenberg.**

Modernisierter und sanierter **denkmalgeschützter Landgasthof mit Saal in Sulzberg.**

Einfügung eines Wohnhauses am Ortsrand eines Dorfes **in Berghofen** in Sichtbeziehung zu einem Denkmal.

ÖKOLOGISCHES HAUS: Holzständerbauweise, unbehandeltes Holz, Wintergarten und Sonnenkollektoren für Warmwasser **in Oberjoch.**

PASSIVHAUS: Schlichtes Wohnhaus in Holzständerbauweise **in Oberstdorf.** Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. Erdwärmetauscher und Sonnenkollektoren an der Südgiebelwand.

Stichwortverzeichnis Fachchinesisch

Landesamt für Denkmalpflege
(Beteiligung über Untere
Denkmalschutzbehörde
im Landratsamt)
Ansprechpartner im LRA
Herr von Wrangel
Tel. 6 12-4 30, Zimmer 303

Gewerbeaufsichtsamt Augsburg
Konrad-Adenauer-Allee 49
86150 Augsburg
Tel. 08 21/57 09-02

Amt für Landwirtschaft Kempten
Adenauerring 97
87439 Kempten
Tel. 08 31/5 21 47-0

Amt für Landwirtschaft
Dienststelle Immenstadt
Liststraße 8
87509 Immenstadt
Tel. 0 83 23/96 06-0

Vorbescheid

Der sogenannte Vorbescheidsantrag dient dazu, einzelne Fragen eines Bauvorhabens im Vorgriff auf den Bauantrag zu klären. Vorbescheidsanträge sind vor allem sinnvoll, wo grundsätzlich planungsrechtliche Probleme (am Ortsrand, in Splittersiedlungen etc.) auftreten können und vorerst Planungskosten und Zeit gespart werden sollen.
Oftmals reicht als Unterlage neben den allgemeinen Antragsformblättern ein Lageplan 1:1000, in dem die Grundfläche des geplanten Vorhabens eingezeichnet ist, aus.

Wandhöhe

Die Wandhöhe ist das wesentliche Kriterium zur Berechnung der notwendigen Abstandsflächen. Prinzipiell gilt, um so höher die Wand, um so größer muß der Abstand zu den benachbarten Grundstücken sein. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen dem natürlichen oder abgegrabenen Geländeniveau und dem Schnittpunkt Wand/Oberkante Dachhaut (z. B. Dachziegel etc.). Es ist übrigens nicht zulässig, die Wandhöhe aufgrund von Geländeveränderungen (Aufschüttungen etc.) künstlich zu reduzieren.

Impressum

WEKA Informationsschriften- und Werbefachverlage GmbH,

Internet:
http://www.weka-cityline.de
E-Mail: info@weka-cityline.de

Lechstraße 2, 86415 Mering,
Postfach 11 47, 86408 Mering,
Telefon 0 82 33/3 84- 0,
Telefax 0 82 33/3 84- 1 03

© Copyright 1999 by WEKA.

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt.

Nachdruck und Übersetzungen sind – auch nur auszugsweise nicht gestattet.

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

Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen.

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kommune.

In unserem Verlag erscheinen:
Informationsbroschüren zur Bürgerinformation, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema Bauen.

87527062 / 1. Auflage Digi/Lien
Printed in Germany 1999

Diese Broschüre finden Sie unter:
http://www.weka-cityline.de

... unserer Natur zuliebe umweltfreundliches Papier...

Ihr Partner in allen Wohnungsfragen

BSG-ALLGÄU plant, baut und betreut

Wir können Ihnen anbieten:

Baugrundstücke, Eigenheime
Miet- und Eigentumswohnungen
Gebrauchtimmobilien

BSG ALLGÄU

Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG
Im Oberösch 1 • 87437 Kempten-Sankt Mang
Telefon 08 31/5 61 17-0 • Telefax 08 31/6 06 02

Unsere Fachberater informieren Sie über die gesamte Haustechnik, Heizungs- und Sanitärsysteme, Wasseraufbereitung physikalisch und Ionenaustauscher, Brauchwasserinstallationssysteme, Abwassersysteme, Isolierung, Druckerhöhung; alles was Sie bei Renovierung und Neubau über Haustechnik wissen sollten. Als Viessmann-Stützpunkthändler informieren und beraten wir sie über Ölkessel, Holzkessel, Gaskessel, Gasthermen, Brennwerttechnik und Warmwasserbereitung.

In unseren 4 aktuellen Ausstellungen „Die Bäderstraße“ in Mindelheim, Kempten und Kaufbeuren sowie „Design&Handwerk“ finden Sie auf über 3500 m² alles für Ihr neues Badeerlebnis vom Kleinbad bis zum Luxus-Traumbad. Es erwartet Sie eine Vielzahl von Ideen für Ihr Bad mit enormer Auswahl an internationalen Fliesen in unserer Fachabteilung/Fliesen. Um Wartezeiten zu vermeiden **vereinbaren Sie bitte telefonisch einen Termin mit uns.**

KLEINER

Konrad Kleiner GmbH & Co. · Mindelheim · Kempten · Kaufbeuren

Konrad Kleiner GmbH & Co.
Gewerbegebiet Nord
87719 Mindelheim
Tel. 08261/794-0

Konrad Kleiner GmbH & Co.
Moosmangstr. 1
87600 Kaufbeuren
Tel. 08341/9009-0

Tröger GmbH
Bleicherstraße 10
87437 Kempten
Tel. 0831/701-0

Design & Handwerk
Allgäuer Str. 5
87719 Mindelheim
Tel. 08261/7695-80

Die Bäderstraße

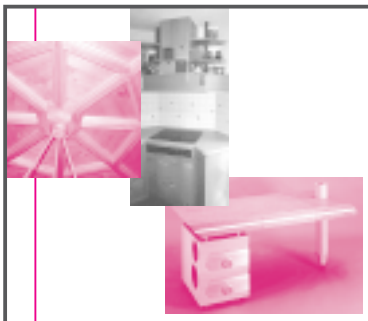
FRANZ DENGEL

Heizungs- und Solartechnik

Kompetenz in regenerativer Energie!

Sanitär – Lüftung
Klimatechnik – Wärmepumpenanlagen
Edelstahl-Kaminsanierung

Schulweg 5, 87471 Bodelsberg, Tel.: 0 83 76/84 40, Fax: 0 83 76/85 07
http://www.franz-dengel.com



SCHREINEREI MASSIV kreativ

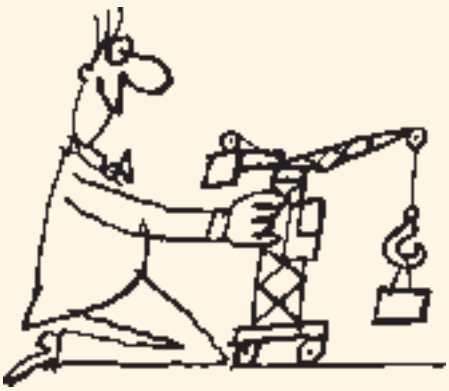
Karl-Heinz Bonnes

massiv, kreativ, handwerklich, pünktlich, zuverlässig

Innenausbau
Türen und Fenster
Küchen- und Badeinrichtung

im Sontrapark, Sonthofen
Oststraße 10 (ehem. Ergee)
Telefon 0 83 21 · 72 17 17
Telefax 0 83 21 · 72 17 77

YTONG Bausatzhaus



Bauen Sie sich Ihr Traumhaus doch einfach selbst !

Ihr Traumhaus zum Selbstbau in Massivbauweise - mit der Profi-Betreuung durch casa plan.

Mit den hochwärmedämmenden YTONG-Steinen bauen Sie im Trend der Zeit.

Verwirklichen Sie sich Ihren Traum für sich und Ihre Kinder für wenig Geld.

Rufen Sie gleich jetzt an und fordern unsere kostenlose Broschüre an!

Info-Telefon 08378 / 1238

casa plan
Selbstbauhäuser mit der Profi-Betreuung

Andreas Höflich
Maurermeister
Ludwig-Geiger-Str. 15
87474 Buchenberg
http://www.casaplan.de

HOLZBAU DRIENDL
Zimmerei und Sägewerk

Langgasse 20 1/2 · 87497 Wertach
Telefon 0 83 65/18 48 · Fax 17 48

- Dachstühle
- Holzhäuser
- Hallenbau
- Wintergärten
- Balkone
- Gauben
- Altbausanierung
- Außenfassaden
- Innenausbau
- Fenster + Türen

Wir planen und bauen für Sie individuell und kostengünstig nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Wünschen!

Schöne Einblicke, gute Aussichten. Von Herz.

- Holzfenster
- Holz-/Alufenster
- Wintergärten
- Kunststoff-Fenster

HERZ FENSTER

Herz Fensterbau GmbH · Oberhofer Straße 4
87471 Durach · Tel. 08 31/6 59 66 · Fax 56 46 03

KÖGEL GMBH
BAUUNTERNEHMEN

Alte Landstraße 3
87488 Betzigau
Telefon (08 31) 7 34 38
Telefax (08 31) 7 23 32

NEU * Bäderausstellung * NEU

VÖGEL

IHR MEISTERBETRIEB FÜR

Heizungsanlagen · Brennerservice
Badgestaltung · Solartechnik
Spenglerarbeiten

Fa. Vögel GmbH · Hauptstr. 17a · 87547 Missen · Tel. 0 83 20/3 74 · Fax 0 83 20/6 97