



BAUBROSCHÜRE



LANDKREIS

AMBERG- SULZBACH



bauen und wohnen im Landkreis

Grundstücke



Erschließung



Einzelportellen

Verkaufsobjekte



Neubaubjekte



Gebrauchte

Sanierung



Beratung



Betreuung

Mietobjekte



Wohnungen



Gewerbe

Verwaltung



Wohnungen



Garage

Kontakt



Marstallgasse 4
92224 Amberg
Tel. 09621/3780

Grüßwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger!

Für sich und seine Familie ein eigenes Haus zu bauen ist eine große und wichtige Entscheidung im Leben. Es muss nicht nur die Finanzierung „stehen“, es gilt auch eine ganze Reihe von Gesetzen und Verordnungen zu beachten, ehe man den ersten Spatenstich, das Richtfest und die Einweihung feiern kann.

Unser Landratsamt als zuständige Genehmigungsbehörde muss sich bei seinen Entscheidungen natürlich nach diesen gesetzlichen Vorgaben richten. Wir sind jedoch sehr bemüht, bei besonderen Fällen nach annehmbaren und gangbaren Lösungen zu suchen.

Diese nun vorliegende Baubroschüre enthält zahlreiche nützliche Informationen, die man schon bei den ersten Überlegungen, vor der konkreten Planung eines Baus, beachten sollte. Dabei geht es um die Bebaubarkeit eines Grundstücks, um Grundregeln der Baugestaltung, um Bauvorlage, Bauantrag und das ganze Verfahren. Angesichts doch recht wertvoller alter Bausubstanzen im Landkreis haben wir auch das Thema Denkmalschutz in die Broschüre aufgenommen. Wohnbauförderung und Gartengestaltung runden die Themenvielfalt ab.

Für weiter gehende Detailfragen steht Ihnen unser Bauamt jederzeit beratend zur Seite.

Ich wünsche Ihrem Vorhaben gutes Gelingen und viel Freude im neuen Heim!

Ihr



Armin Nentwig
Landrat



Mein Wunsch an Sie!

Als Oberpfälzer sind wir stolz auf unsere Heimat und unsere Kultur. Unsere historischen Dörfer und ländlichen Siedlungen, die – eingebunden in ihre Umgebung – seit Jahrhunderten unsere Landschaft geprägt und unverwechselbar gemacht haben, werden leider, einem überregionalen Trend folgend, einander angeglichen und vereinheitlicht. Gerade deshalb liegt mir bei der Errichtung neuer Häuser der traditionelle „Oberpfälzer Baustil“ sehr am Herzen. Unruhige Fassaden mit sinnlosen Vor- und Rücksprüngen, Türmchen und Erker, wuchtige, reich gestaltete Balkone passen ebenso nicht in unsere Landschaft, wie Blockhäuser und „Oberbayerische Almhütten“.

Helfen Sie mit, unsere Heimat und Ihr Ortsbild durch gestalterische Qualität zu verbessern und bringen Sie mit Ihrem Bauvorhaben eine überzeugende Lösung für uns alle ein.

Wir danken Ihnen dafür!

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Seite
Grußwort	1
Branchenverzeichnis	4
Landkreiskarte	6
1. Bauvorlage, Bauantrag und Verfahren	7-10, 12-14
Bebaubarkeit des Grundstücks	7
Bauvorlage, Bauantrag und Verfahren	7
Ablaufplan zum Baugenehmigungsverfahren	7
Genehmigungsfreie Vorhaben	8
Genehmigungsfreistellungsverfahren	8
Die Erschließung	8
Erstellung von bautechnischen Nachweisen und von Bescheinigungen	8
Anzeige an Bauaufsichtsbehörde	9
Antrag auf Baugenehmigung auf Verlangen der Gemeinde	9
Bauen im vereinfachten Genehmigungsverfahren	9
Herkömmliches Genehmigungsverfahren	9, 10
Bauvorlagen und Bauantrag	10
Bauvorlagen – Übersicht	10, 12, 13
Verfahrensablauf	13
Die Bauvoranfrage	13
Die Baugenehmigung	13
Bauausführung	13
Anzeigepflichten und andere Obliegenheiten des Bauherrn	13, 14
Abbruch baulicher Anlagen	14
Broschüren	14
Adressen	14

Bezeichnung	Seite
2. Organisation und Zuständigkeit der Bauabteilung	16, 18
Zur Bearbeitung der Anträge	18
3. Baugestaltung	19-24
Landschaftsgerechtes Bauen	19
Bauplanung	19
Grundregeln der Baugestaltung	19-24
4. Der Architekt	26
Wie findet man den richtigen Architekten?	26
Schritte zur Zusammenarbeit	26
Planungsablauf	26
5. Denkmalschutz	27, 28
Die Denkmalliste	27
Das Baudenkmal	27
Das Zuschusswesen	27, 28
Auskünfte	28
6. Wohnungsbauförderung	28
Zinslose Darlehen	28
Weiterführende Adressen	28
7. Ökologisches Bauen	30, 31
Nutzung natürlicher Energiequellen	30
Nutzung der Sonnenenergie	30
Sonnenkollektor-Anlagen	30
Photovoltaik-Solarstrom	30
Nutzung der Windenergie	30
Nutzung der Wasser-Energie	30, 31
Weiterführende Adressen	31
8. Gartengestaltung	31-34
Vorarbeiten auf dem Baugrundstück	31
Baum- und Strauchschutzmaßnahmen	31
Oberbodenlagerung	31
Lockerung verdichteter Boden profile	31
Anlage des Gartens	31
Wege, Zufahrten, Sitzplätze	31
Baum- und Strauchpflanzungen	32
Ausreichender Baumschutz macht sich immer bezahlt	32
Gesetzliche Regelungen für Grenzabstände	32
Stauden der verschiedenen Lebensbereiche	32
Blumenwiesen oder Rasen	32, 33
Bodenfruchtbarkeit und natürliche Stoffkreisläufe	33
Kompost	33
Mulchen	33
Naturschutz im Hausgarten	33, 34
Bitte beachten	34

Bezeichnung	Seite
Impressum	35

Da freut sich jedes Gebäude !



**Grundreinigung
Unterhaltsreinigung
Baureinigung
Glasreinigung
Fassadenreinigung
Hausmeisterdienste
Spezialdienstleistungen**

gewerblich und privat

Gebäudereinigung-Haas Erbschwager Str. 18
92259 Neukirchen
Tel.: 09663-200267 Fax: 09663-200268
Mobil: 0160-96850920
email: gebaendereinigung-haas@vvh.de - www.gr-ha.de



- Umweltschonende Farben
- Vollwärmeschutz
- Gerüstbau
- Betonsanierung
- Anstriche
- Tapezier- und Lackierarbeiten
- Beschriftungen

Informieren Sie sich in unserem Ausstellungsraum.

e.K. Industriestr. 14 · 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon 09661/9344 · Fax 09661/9304
E-Mail: hanns.sommer@t-online.de

GUDER

ENTSORGUNG UND ALTPAPIER

Kartonagen – Altpapier
Gewerbemüll- und Sperrmüllabholung

Dr.-Fitzthum-Straße 8
92249 Vilseck-Sorghof

Telefon 0 96 62/16 25 od. 84 32
Telefax 0 96 62/60 79



Die Stadt Vilseck bietet an: Pendolinoanschluß nach Nürnberg im Stundentakt

Günstige Bedingungen für Gewerbe

Im **Gewerbegebiet** nördlich der Bahnlinie stehen Gewerbegrundstücke von insgesamt 60000 qm zur Verfügung. Die preisgünstigen Grundstücke sind voll erschlossen, sofort nutzbar und liegen verkehrsgünstig.

Noch ein Hinweis für Unternehmer: In Vilseck wohnen und arbeiten mehr als 10.000 Amerikaner (Angehörige der US-Streitkräfte und ihres zivilen Gefolges), ein unter Umständen hochinteressantes Kundenpotential!

Preisgünstiges Wohnbauland

Verteilt über das gesamte Gemeindegebiet, stehen **preisgünstige Baugrundstücke** (auch mitten im Grünen!) zur Verfügung. Beratung durch Herrn Roppert von der **Stadtverwaltung Vilseck: Telefon 09662/99-22**
Info im Internet unter: www.vilseck.de

WOHLFÜHLEN ZU HAUSE

IHR KOMPETENTER PARTNER IN SACHEN GLAS

- ◆ **bei Glasbruch**
Schnell und zuverlässig, ein Anruf genügt.
- ◆ **bei der Gestaltung Ihres Wohnbereichs**
In unserem eigenem Bearbeitungszentrum fertigen wir Gläser für den Sanitär- und Möbelbereich sowie Türen, Trennsysteme, Treppen, Brüstungen und vieles mehr.
- ◆ **bei der Verglasung ihres Neubaus/Renovation**
Wir beraten Sie gerne über die Möglichkeiten in der Verwendung von Wärme-, Sonnen- und Schallschutzgläsern. Auch der Bereich Sicherheit z.B. im Überkopfbereich bei Wintergärten oder Einbruchschutz kommt bei uns nicht zu kurz.
- ◆ **auf der Baustelle**
Auch hier sind wir Ihr Partner: wir montieren Duschen, Türen und Ganzglasanlagen, verglasten Fenster und Fassadensysteme.



AMBERGER ISOLIERGLAS
GLASEREI • GLASBAU

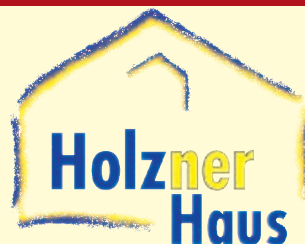
Amberger Isolierglas GmbH & Co. KG
Fuggerstraße 34 • 92224 Amberg • info@amberger-isolierglas.de
Tel. 0 96 21/47 17-0 • Fax 0 96 21/47 17-49



Häuser
natürlich aus Holz

Unsere Häuser in massiver Holzrahmenbauweise sind so vielseitig wie das Leben, so beständig wie ein hundert Jahre alter Baum und so wertstabil wie ein Diamant. Und vor allem: sie sind so individuell auf die Wünsche unserer Baufamilien abgestimmt, dass keines dem anderen gleicht.
Dürfen wir Ihnen unseren Prospekt schicken?
Wir freuen uns über einen Anruf oder eine E-Mail.

www.hp-werbegentur.de



Austraße 2 • 92224 Amberg • Tel.: 0 96 21/76 01 76 • Fax: 0 96 21/7 38 25
E-Mail: info@HolznerHaus.de • www.HolznerHaus.de

Branchenverzeichnis

Liebe Leser!

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

Bezeichnung	Seite
A rchitekturbüro	24
B au - Elemente	15
Baufinanzierungen	27
Baugrundstücke	3
Baureinigung	2
Bausparen	27
Baustoffe	5
Baustoffhandel	5
Bauunternehmen	5
Bio-Abfallsammlung	4
Blockhäuser	23
Boden - Substrate	4
D achdeckerei - Gerüstbau	U3
Dienstleistungen für Außenanlagen	33
E lektro	15
Elektrofachbetrieb	15
Energieberatung	24
Entsorgung - Altpapier	3
F enster und Türen	15
Fenster- und Türenbau	15
Fensterbau	15
Finanzierung	29
G arten- und Landschaftsbau	5
Gartenbau	32
Gebäudereinigung	2
Gemeinde Vilseck	3
Gewerbemüll	3
Glas	3
H aushaltsgeräte	15
Heizung - Sanitär	4, 30
Heizung	31
Hochbau	5
Holz- und Kunststofffenster	15
Holzhandel	30
Holzhäuser	3, 5, 23
I nnenausbau	3
K ompostierung	4
L andschaftsbau	32

Bezeichnung	Seite
M alerfachbetrieb	3
Massivhausbau	29
N otare	8
Notariat	8
Ö kologische Baustoffe	30
P hotovoltaik	31
Photovoltaikanlagen	31
R echtsanwalt	27
S anierungen	3, 5
Schlüsselfertiges Bauen	5
Schreinerei	15
Solar - Photovoltaik	15
Solar und PV-Anlagen	4
Solar	31
Solaranlagen	30, 31
Solarenergie	30
Solarsysteme	31
Solartechnik	31
Spenglerei - Zimmerei - Flachdachabdichtung	U3
Stadtbau Amberg	U2
Stadtwerke	31
Steuerberater	27
Stukkateur	15
T errassenplatten	5
Toilettenvermietung	5
W irtschaftliche Baubetreuung	27
Wohnungsbau	15

U=Umschlagseite

Biokompost für Ihren Garten



Thonhausen 13 • 92289 Ursensollen
Tel. (0 96 26) 6 75 o. (01 75) 1 86 00 31
email: hoellriegluws@aol.com

Höllriegl Umweltservice

Haustechnik Dorner
Öl- u. Gasheizungen • Sanitär
Lüftung • Solar u. Service
Kick-Rasel-Straße 2
92253 Schnaittenbach
Tel. 096 22 / 24 19 • Fax 096 22 / 56 38
92242 Ehenfeld • Tel. 096 22 / 7 16 94
Mobil 01 70 / 5 54 84 30
E-Mail: Dorner-Haustechnik@t-online.de
www.haustechnik-dorner.de

Kompetente Baupartner



**Ihr kompetenter Partner
rund ums Haus.
Schlüsselfertiges Bauen.**

Sigraser Straße 10
92265 Edelsfeld

Tel.: 0 96 65/9 50 25
Fax: 0 96 65/9 50 24



Veranstaltungen +
Baustellen
Saubere
Preiswert
Zuverlässig
Container aller Art

Kolpingstr. 15
92289 Ursensollen
Tel.: 0 96 28 / 92 98 08
Fax: 0 96 28 / 92 98 13

Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg
Tel.: 09 41 / 4 61 68 22
Fax: 09 41 / 4 61 68 23

www.bayern-wc.de

KLOSS BAU GMBH

- PLANUNG
- ROHBAUTEN
- INNEN- UND AUSSENPUTZE
- FLIESESTRICH
- VOLLWÄRMSCHUTZ
- HOLZHÄUSER
- SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN
- SANIERUNGEN
- ZIMMEREI
- INNENAUSBAU
- KERNBOHRUNGEN



SENEFELDER STRASSE 5
GEWERBEZONEN THEUERN
92245 KÜMMERSBRÜCK
TELEFON: 0 96 24/92 200-0
TELEFAX: 0 96 24/92 200-22
E-MAIL: info@klossbau.de

Alles, rund ums Bauen - unsere Sache!

Mauersteine	Betonfertigteile	Transportbeton	Baustoffhandel
			

Meier Betonwerke und Baustoffhandel GmbH
Zur Schanze 2 · 92283 Lauterhofen · Fon: 0 91 86 / 9 18-0 · Fax: 9 18-1 00

MEIER
www.meier-baustoffe.de

von Profis für Profis

- Rohbau
- Tiefbau
- Dach/Fassade
- Fenster/Türen
- Innenausbau
- Fliesen
- Profi-Fachmarkt
- Garten- und Landschaftsbau



Danhauser BAUZENTRUM

Zentrale:
92224 Amberg
Johannes-Stark-Straße 12
Tel. 09621 894-0
Fax 09621 83240

Niederlassungen:
92421 Schwandorf
Bei der Autobahnmeisterei 7
Tel. 09431 725-0
Fax 09431 725-120

E-Mail Adresse für Zentrale und alle Niederlassungen
info@danhauser.de

92637 Weiden - Industriegebiet West
Dr.-von-Fromm-Straße 8
Tel. 0961 67047-0
Fax 0961 67047-50

VOIT

BETONTECHNISCHE
SPEZIALFABRIK

- Keilstufen
- Spindeltreppen
- Fertigteile
- Mauerabdeckplatten
- Pflanztröge
- Wassertröge
- Dekokugeln
- Stelen
- Gehwegplatten
- Terrassenplatten
- Torpfeiler
- Balustraden
- Säulen
- Handläufe
- Tritt-Setzstufen
- Winkelstützmauern
- Zaunplatten
- Pflegemittel
- Ortterrazzoböden
- Terrazzoplatten
- Betonwerksteinelemente
- Sonderbauteile in verschiedenen Oberflächen
- Tischplatten
- Beratungsservice
- Großformatplatten
- Gesimse
- Mülltonnenboxen
- Zaunpfosten
- Eingangspodeste
- Trittstufen
- Holme
- Wasserspielrinnen
- Tür- und Fenstergewände
- Fensterbänke
- Sockelverkleidungen
- Sitzbänke
- Küchenarbeitsplatten
- Schwimmbadrandabdeckungen
- Kommunikationssäulen
- Absperrpoller
- Fahrradständer
- Restauration an Betonwerkstein



VOIT
Betontechnische Spezialfabrik GmbH
Egerlandstr. 6-8
92224 Amberg
Tel. 09621 / 78489-0

www.voit-amberg.com

Landkreis Amberg-Regen



1. Bauvorlage, Bauantrag und Verfahren

Bebaubarkeit des Grundstücks

Bevor ein Grundstück bebaut werden soll, gilt es vom Bauherrn zu klären, ob das Grundstück überhaupt bebaubar ist. Nicht jedes Grundstück kann als Bauland bezeichnet werden. Um bei der Beurteilung der Frage ganz sicher zu gehen und um keine unliebsamen Überraschungen oder Enttäuschungen zu erleben, sollte zunächst bei der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt) bzw. bei der zuständigen Gemeinde nachgefragt werden.

Durch eine entsprechende Bauvoranfrage – über die zuständige Gemeinde an das Landratsamt weitergeleitet – können kritische, planungsrechtliche und baurechtliche Einzelfragen vor (kostenintensiver) Erstellung der endgültigen Baupläne geklärt werden. Dieser Weg wird bei Unklarheiten auf jeden Fall empfohlen: Zu jeder Bauvoranfrage ergeht, wenn es der Bauherr wünscht, ein rechtsmittelfähiger und verbindlicher Bescheid, der 3 Jahre gültig ist.



Bauvorlage, Bauantrag und Verfahren

Auch nach den Vereinfachungen der zweiten Stufe der Baurechtsreform bleiben noch eine Reihe von Pflichten für den Bauherrn. Vom Grundsatz der Genehmigungspflicht gibt es Ausnahmen nur im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Außerdem wurde der Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben erweitert. Auch bei kleinen baulichen Maßnahmen empfiehlt es sich, vor der Durchführung die betreffende Gemeinde oder die Verwaltungsgemeinschaft oder das Landratsamt Amberg-Weizsach zu fragen, ob das geplante Vorhaben genehmigungsfrei ist. Bei genehmigungspflichtigen Fällen stellt die Errichtung baulicher Anlagen ohne die erforderliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit empfindlichen Geldbußen geahndet werden. Wenn es sich herausstellt, dass eine begonnene Maßnahme nicht genehmigungsfähig ist, kann deren Beseitigung angeordnet werden.



Ablaufplan zum Baugenehmigungsverfahren

<ul style="list-style-type: none"> • Nachbarteilnahme 	Unterschrift sämtlicher Grundstücksnachbarn
<ul style="list-style-type: none"> • Einreichung des Bauantrages bei der Gemeinde. • Behandlung im Gemeinderat bzw. Bauausschuss 	Gemeinde erteilt das Einvernehmen (ja oder nein) und entscheidet ggf. über die Baufreistellung
<ul style="list-style-type: none"> • Antrag wird zum Landratsamt weitergeleitet • Verwaltungsmäßige Vorprüfung 	summarische Prüfung in bauplanungs- u. bauordnungsrechtlicher Hinsicht, Vollständigkeit der Unterlagen?
<ul style="list-style-type: none"> • Welche Fachstellen sind zu beteiligen u. a. 	z. B. Wasserwirtschaftsamt, Naturschutz/Umweltschutz, Straßenbau, Amt für Landwirtschaft, Forstamt, Gewerbeaufsichtsamt, andere notwendige Fachstellen
<ul style="list-style-type: none"> • Technische Prüfung 	
Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung	

Sicherheit beim Grundstückserwerb

Der Erwerb eines Grundstücks ist für die meisten Menschen die wichtigste wirtschaftliche Entscheidung ihres Lebens. Deshalb

- sind Eigentum und Belastungen an Immobilien im Grundbuch dokumentiert;
- können Immobilienkaufverträge nur unter Mitwirkung eines Notars geschlossen werden.

Der Notar sorgt für eine ausgewogene und sichere Vertragsgestaltung. Er gewährleistet z.B., dass der Käufer den Kaufpreis erst zahlt, wenn sichergestellt ist, dass das Eigentum lastenfrei auf ihn übergeht, dass andererseits aber der Verkäufer das Eigentum auch erst verliert, wenn der Kaufpreis gezahlt ist. Der Notar berät und belehrt über alle mit dem Grundstückserwerb zusammenhängenden Rechtsfragen und schlägt sachgerechte Regelungen für jeden Vertrag vor. Darüberhinaus holt der Notar die für den Grundstückserwerb erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Bescheinigungen ein und sorgt dafür, dass alles auch richtig im Grundbuch vollzogen wird.

Bei der Bestellung der zur Finanzierung des Grundstückskaufs oder der Bebauung erforderlichen Grundpfandrechte ist die Mitwirkung des Notars ebenfalls unerlässlich.

Im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb sollte auch die Erbfolge bedacht werden. So wie es selbstverständlich ist, dass die Angehörigen im Zusammenhang mit der Finanzierung zumindest durch eine Risikolebensversicherung abgesichert werden, sollte auch deren erbrechtliche Absicherung gewährleistet sein. Die gesetzliche Erbfolge entspricht fast nie der Interessenlage und führt im Falle eines Falles häufig zu großen Schwierigkeiten für die Hinterbliebenen, die in Extremfällen in der Zwangsversteigerung des Grundstücks enden können. Der Notar berät auf Wunsch auch über alle erbrechtlichen Fragen und gestaltet ein auf die persönliche Situation zugeschnittenes Testament oder einen entsprechenden Erbvertrag.

Ihre Notare für den Landkreis Amberg-Weizbach:

Notar Dr. Rüdiger Behmer

Marktplatz 1, 92249 Vilseck, Tel. 09662/6567, Fax 0 9662/7504
Pfarrstraße 30, 91275 Auerbach i.d. Opf., Tel. 09643/91206
info@notar-behmer.de - www.notar-behmer.de

Notar Klaus Engelhardt

Marienstraße 8, 92224 Amberg, Tel. 09621/47580, Fax 09621/14094
info@notare-hantke-engelhardt.de - www.notare-hantke-engelhardt.de

Notar Dr. Johann Frank

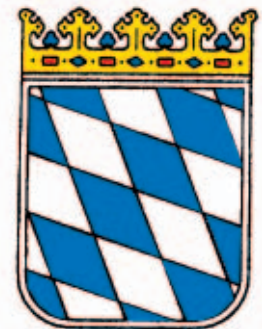
Marienstraße 8, 92224 Amberg, Tel. 09621/47240, Fax 09621/4722440
info@notar-dr-frank.de - www.notar-dr-frank.de

Notar Christian Hantke

Marienstraße 8, 92224 Amberg, Tel. 09621/47580, Fax 09621/14094
info@notare-hantke-engelhardt.de - www. notare-hantke-engelhardt.de

Notar Michael Senftleben

Nelkenstraße 4, 92237 Sulzbach-Rosenberg, Tel. 09661/87500, Fax 09661/875020
info@notar-senftleben.de



1. Bauvorlage, Bauantrag und Verfahren

Genehmigungsfreie Vorhaben

In der Bayerischen Bauordnung (BayBO) finden Sie in Art. 63 in der seit dem 01.01.1998 gültigen Fassung einen ganzen Katalog von genehmigungsfreien Vorhaben, deren Ausführung ohne Beteiligung der Gemeinde bzw. Bauaufsichtsbehörde durchgeführt werden kann. Allerdings sind hier die Anforderungen einzuhalten, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen gestellt werden, wie z.B. Abstandsflächen, Brandschutz, Gestaltungsanforderungen usw. Die Verpflichtung zur Einholung anderer öffentlich-rechtlicher Gestattungen (z.B. Erlaubnis nach dem Denkmalschutz usw.) wird durch die Genehmigungsfreiheit nicht berührt.

Genehmigungsfreistellungsverfahren

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) lässt unter gewissen Voraussetzungen auch die Errichtung oder Änderung sonstiger Vorhaben ohne Baugenehmigung zu, die grundsätzlich genehmigungspflichtig wären.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Das Vorhaben muß sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) befinden und den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften in allen Punkten entsprechen. Ein von der Gemeinde aufgestellter „qualifizierter“ Bebauungsplan muss mindestens Festsetzungen über die Art der Nutzung (z. B. allgemeines Wohngebiet), das Maß der Nutzung (z. B. Anzahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl, Gebäudehöhe), die überbaubaren Grundstücksflächen (z. B. Baugrenzen) und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Fehlt ein solcher Bebauungsplan, ist wie bisher eine Baugenehmigung erforderlich. Entspricht ein Vorhaben nicht in vollem Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplanes, muss der Bauherr eine Baugenehmigung beantragen.

Zulässige Vorhaben:

- Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe,
- Gebäude geringer und mittlerer Höhe, die neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich genutzt werden, jeweils einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen
- eingeschossige gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit einer Grundfläche von nicht mehr als 500 qm (ausgenommen Sonderbauten)
- in Gewerbe- und Industriegebieten eingeschossige handwerklich oder gewerblich genutzte Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit ei-

ner Grundfläche von nicht mehr als 500 qm, soweit sie keine Sonderbauten sind.

Die Erschließung

- also Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und straßenmäßige Anbindung muss gesichert sein.

Die Gemeinde kann verlangen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Die Gemeinde wird die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens z. B. verlangen, wenn die genannten Voraussetzungen zur Genehmigungsfreistellung nicht vorliegen oder wenn sie beabsichtigt, den Bebauungsplan zu ändern. Sie muss sich innerhalb einer Monatsfrist entscheiden.

Was muß der Bauherr tun?

Wie bisher muss sich der Bauherr seine Pläne von einem hierzu Bauvorlageberechtigten, das sind z. B. Architekten, Bauingenieure, aber auch – für kleinere Vorhaben – Bautechniker oder Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfaches, anfertigen lassen.

Diese Unterlagen muss der Bauherr bei der Gemeinde einreichen. Hört er von der Gemeinde nichts mehr, darf er einen Monat nach der Abgabe der Unterlagen mit dem Bau beginnen. Teilt ihm die Gemeinde schon vor der Monatsfrist mit, dass sie einverstanden ist, kann er sofort anfangen. Die Gemeinde muss keine Prüfung durchführen.

Erstellung von bautechnischen Nachweisen und von Bescheinigungen

Bauherr und Entwurfsverfasser sind allein dafür verantwortlich, dass die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit gegeben sind und alle für das Bauvorhaben maßgeblichen Vorschriften eingehalten werden. Der Wegfall der behördlichen Prüfung wird dadurch ausgeglichen, dass bestimmte bautechnische Nachweise – nämlich über Standsicherheit, Schall-, Wärme- und baulichen Brandschutz – von einer dafür geeigneten Person erstellt werden müssen. Der Bauherr muss diese Nachweise weder der Gemeinde noch der Bauaufsichtsbehörde vorlegen. Er muss sie aber spätestens bei Baubeginn erstellt haben. Der Bauherr muss sich darüber hinaus vom Bezirkskaminkehrermeister spätestens mit Fertigstellung des Rohbaus bescheinigen lassen, dass Kamine und Lüftungseinrichtungen in Räumen mit Feuerstätten tauglich und spätestens mit abschließender Fertigstellung benutzbar sind. Auch diese Bescheinigungen werden der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr vorgelegt.

1. Bauvorlage, Bauantrag und Verfahren

Anzeige an Bauaufsichtsbehörde

Der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde lediglich Baubeginn und abschließende Fertigstellung seines Vorhabens anzuzeigen. Die Bauaufsichtsbehörde kann vor Ort die Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens kontrollieren.

Antrag auf Baugenehmigung auf Verlangen der Gemeinde

Teilt die Gemeinde dagegen mit, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, muss zwingend ein solches Verfahren durchgeführt werden; der Bauherr braucht dann eine Baugenehmigung. Er kann aber schon mit der Vorlage der Unterlagen bei der Gemeinde vorsorglich bestimmen, dass seine Vorlage als Bauantrag anzusehen ist, falls die Gemeinde die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens wünscht.

Information der Nachbarn

Gleichzeitig mit der Vorlage der Unterlagen bei der Gemeinde muss der Bauherr seine Nachbarn über sein Vorhaben informieren. Wie er das tut, steht ihm frei. Unterschreiben die Nachbarn die Pläne, gilt dies als Zustimmung. Der Bauherr muss dann nicht mehr befürchten, dass über sein Vorhaben vor Gericht gestritten wird.

Aber Achtung!

Bauherren, die im Rahmen des geförderten Wohnungsbaues bauen wollen, sollten gleichzeitig mit dem Bauantrag bzw. mit den Bauvorlagen ihren Förderungsantrag einreichen.



Bauen im vereinfachten Genehmigungsverfahren

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

Welche Gebäude können im vereinfachten Verfahren behandelt werden?

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren findet mit Ausnahme von Sonderbauten auf alle Vorhaben Anwendung, die der Baugenehmigungspflicht unterliegen.

Was muss der Bauherr tun?

Der Bauherr stellt im vereinfachten Genehmigungsverfahren einen herkömmlichen Bauantrag und lässt die erforderlichen bautechnischen Nachweise von einer dafür geeigneten Person erstellen. Die Nachweise müssen allerdings hier der Bauaufsichtsbehörde nicht mit dem Bauantrag vorgelegt werden. Sie müssen aber an der Baustelle vorgehalten werden (siehe Genehmigungsverfahren).

Was prüft die Bauaufsichtsbehörde?

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

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

Herkömmliches Genehmigungsverfahren

Das herkömmliche Genehmigungsverfahren, bei dem ein Bauvorhaben auf seine Übereinstimmung mit allen öffentlich-rechtlichen Anforderungen geprüft wird, findet nur noch bei sog. Sonderbauten Anwendung.

Sonderbauten sind z. B.:

- Hochhäuser
- bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe

1. Bauvorlage, Bauantrag und Verfahren

- Hochregale mit mehr als 7,50 m Lagerhöhe (Oberkante Lagergut)
- bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1.600 qm Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude
- Verkaufsstätten, Messe- und Ausstellungsbauten mit mehr als 2.000 qm Geschoßfläche
- Versammlungsstätten, einschl. Kirchen, für mehr als 100 Personen,
- Sportstätten mit mehr als 400 qm Hallenfläche oder mehr als 100 Zuschauerplätzen, Freisportanlagen über 400 Zuschauerplätzen
- Krankenhäuser, Entbindungs- und Säuglingsheime, Pflegeeinrichtungen
- Heime und Tageseinrichtungen für Kinder, Behinderte und alte Menschen, Einrichtungen zur vorübergehenden Unterbringung von Personen sowie Kindergärten mit mehr als 2 Gruppen oder mit Aufenthalt von Kindern dienende Räume außerhalb des Erdgeschosses
- Schulen oder ähnliche Ausbildungseinrichtungen.

Bauvorlagen und Bauantrag

Achten Sie darauf, dass Ihre Bauvorlagen komplett vorgelegt werden. Dies hilft Zeit und Geld sparen. Das Landratsamt ist bestrebt, die Genehmigung für ein Bauvorhaben so schnell wie möglich zu erteilen. Grundvoraussetzung für eine zügige Bearbeitung des Bauantrags sind aber vollständige und fehlerfreie Bauvorlagen. Der Bauantrag ist schriftlich in 3-facher Ausfertigung über die Gemeinde an das Landratsamt Amberg-Sulzbach zu richten.

Bauvorlagen - Übersicht

Zum Umfang und Inhalt der üblicherweise vorzulegenden Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung baugenehmigungspflichtiger baulicher Anlagen ist folgendes zu bemerken:



Auf einzelne Bauvorlagen und einzelne Angaben kann verzichtet werden, soweit sie zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht erforderlich sind. Es können auch weitere Angaben und Unterlagen oder Modelle verlangt werden, wenn das für die Beurteilung des Vorhabens notwendig ist.

Art der Bauvorlagen/Inhalt	Anzahl
a) Auszug aus dem Katasterwerk	1-fach
nicht älter als ein halbes Jahr, amtlicher Lageplan mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (erhältlich beim Vermessungsamt)	
b) Lageplan	4-fach
Der Lageplan ist auf einer Ablichtung des Auszugs aus dem Katasterwerk zu erstellen.	
Der vom Planer zu bearbeitende Lageplan muss enthalten:	
• Maßstab und die Lage zur Himmelsrichtung	
• die geplante bauliche Anlage unter Angabe der Außenabmessungen	
• Eigentümer der benachbarten Grundstücke (im Auszug aus dem Liegenschaftskataster enthalten)	
• vorhandene bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück und den benachbarten Grundstücken	
• tatsächliche Grenzabstände der geplanten baul. Anlage und die Abstände zu vorhandenen baulichen Anlagen	
• Hochspannungsleitungen	
• unterirdische Leitungen des Fernmeldewesens und die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser	

1. Bauvorlage, Bauantrag und Verfahren

Art der Bauvorlagen/Inhalt Anzahl

c) Bauzeichnungen Grundrisse 3-fach

- Grundrisse aller Geschosse einschl. des nutzbaren Dachgeschosses mit Angabe
- der vorgesehenen Nutzung der Räume
 - der Lage der Kamine und der Abgasleitungen,
 - der Art der anzuschließenden Feuerstätten,
 - der ortsfesten Behälter für brennbare Flüssigkeiten und Gase,
 - des ersten Rettungsweges (Treppenträume notwendiger Treppen, Ausgänge ins Freie und notwendige Flure),
 - des zweiten Rettungsweges (weitere Treppen oder mit der bei der örtlichen Feuerwehr verfügbaren Rettungsgeräten erreichbaren Stellen),
 - der Feuerwiderstandsklasse der Bauteile,
 - der Bauteile und der Einrichtungen, die beim Brandschutz dienen, wie Brandwände, Trennwände, Unterdecken, Feuerschutzabschlüsse, Rauchschutztüren, Entrauchungsanlagen,
 - der vorhandenen und der zu beseitigenden Bauteile bei Änderungen von Gebäuden

Im Erdgeschoßgrundriß sind zusätzlich darzustellen:

- Grundstücksgrenzen, Baugrenzen, Baulinien
- Abstandsflächen und Brandschutzabstände
- Abstände der geplanten Anlage zu den Grundstücksgrenzen und zu anderen baulichen Anlagen
- Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens zur Straße und zum Baugrundstück
- Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplatz für Fahrräder (> 2 Wohnungen)
- Zugänge, Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte
- Angaben zur Löschwasserversorgung
- Grünflächen oder Flächen, die gärtnerisch angelegt oder mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden
- vorhandene und wegen des Bauvorhaben zu beseitigende Bäume
- Kinderspielplätze
- sonstige versiegelte und überbaute Flächen (z. B. Tiefgaragen usw.)
- ortsfeste Behälter für brennbare Flüssigkeiten und Gase mit den erforderlichen Schutzbereichen.

Schnitte

- aus denen die Wandhöhen, Dachneigung, Geschosshöhen, die lichten Raumhöhen und der Verlauf der Treppen und Rampen mit ihrem Steigungsverhältnis ersichtlich sind

Art der Bauvorlagen/Inhalt Anzahl

- mit dem Anschnitt und den Höhenkoten des vorhandenen und des künftigen Geländes

Ansichten

Ansichten aller Gebäudeseiten bei Gebäuden Darstellung des Geländeschnitts einschließlich:

- Höhenkoten des vorhandenen und des künftigen Geländes
- soweit vorhanden, die Ansichten der anschließenden Gebäude

d) Baubeschreibung 3-fach

- mit allen notwendigen Angaben in dem amtlich eingeführten Vordruck
- Berechnung des umbauten Raumes
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Berechnung der Grund- und Geschosflächenzahlen, soweit im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen enthalten sind
- Berechnung des Kfz-Stellplatzbedarfs

e) Entwässerungspläne 3-fach

- Angaben über die Beseitigung von Niederschlagswasser
- Angaben über die Beseitigung von Abwasser sind nur in Gebieten ohne Sammelkanalisation erforderlich. Diese Angaben müssen auch den Antrag auf Einleitung von Abwasser in den Untergrund oder Vorfluter enthalten (Art. 17 bzw. 17a BayWG).



1. Bauvorlage, Bauantrag und Verfahren

Art der Bauvorlagen/Inhalt Anzahl

f) Freiflächengestaltungsplan 3-fach

- Dieser gesonderte Plan wird erforderlich, wenn die entsprechenden Angaben im Lageplan und im Erdgeschossgrundriss nicht ausreichend übersichtlich dargestellt werden können.

g) Tekturpläne 3-fach

Aus den Tekturplänen oder in einer beiliegenden Beschreibung müssen die Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen ersichtlich sein.

h) Erhebungsbogen für Baugenehmigung 1-fach (amtl. Vordruck)

Verfahrensablauf

Das Verfahren läuft zunächst wie das vorab beschriebene Genehmigungsverfahren ab. Nach Behandlung Ihres Bauantrages im Bauausschuss oder Gemeinderat bei der Gemeinde leitet die dortige Verwaltung die Vorlagen mit Ihrer Stellungnahme in jedem Fall an das Landratsamt weiter. Der Eingang Ihres Bauantrages wird Ihnen von dort bestätigt.

Das Landratsamt erlässt zu Ihrem Bauantrag einen rechtsmittelfähigen, kostenpflichtigen Bescheid.

Die Bauvoranfrage

Was bringt mir der Vorbescheid?

Bei vielen Bauvorhaben gibt es einzelne Punkte, die die Genehmigungsfähigkeit des gesamten Vorhabens zweifelhaft werden lassen. Dies gilt insbesondere für die Frage der gesetzlichen Bebaubarkeit eines Grundstücks (z. B. im sog. Außenbereich). Müsste der Bauherr hier jeweils einen kompletten Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen einreichen, so wäre dies umständlich und zeitraubend. Bei negativem Ausgang des Genehmigungsverfahrens wären oft beträchtliche Planungskosten umsonst gewesen. In solchen Fällen hilft der Vorbescheid. Nach Art. 75 BayBO kann der Bauherr, noch bevor er einen Bauantrag einreicht, schriftlich einzelne Fragen des Bauvorhabens vorab entscheiden lassen. Ist der Bauvorbescheid negativ, so ist er wie die Versagung der Baugenehmigung anfechtbar. Ist er positiv, so kann während seiner Geltungsdauer ein späterer Bauantrag nicht mehr aus den Gründen abgelehnt werden, die bereits Gegenstand der Prüfung der Bauvoranfrage waren. Der Bauvorbescheid gilt im allgemeinen drei Jahre; seine Geltung kann auf Antrag wiederholt um jeweils zwei Jahre verlängert wer-

den, wenn das der Bauherr vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheids schriftlich beantragt.

Welche Unterlagen sind dem Antrag auf Vorbescheid beizufügen?

- Bauantragsvordruck (Formblatt)
- Auszug aus dem Katasterwerk
- Bezeichnung der Fragen, über die im Vorbescheid entschieden werden soll (s. Ziff. 8 Bauantragsvordruck)
- Ggf. Bauvorentwurf
- Ggf. Nachbarbeteiligung (s. Ziff. 6 Bauantragsvordruck).

Die Baugenehmigung

Widerspricht das Bauvorhaben nicht öffentlich-rechtlichen Vorschriften, so muss die Baugenehmigung erteilt werden. Die Genehmigung erlischt, wenn innerhalb von 4 Jahren nach Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung 4 Jahre unterbrochen worden ist. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jeweils um bis zu 2 Jahre verlängert werden. Die Baugenehmigungsgebühr richtet sich nach den Baukosten und beträgt je nach Verfahren zwischen 2 Promille und 4 Promille der Baukosten.

Bauausführung

Sobald Ihnen die schriftliche Baugenehmigung zugestellt worden ist, kann der Bau beginnen. Auch ein Widerspruch Ihres Nachbarn kann noch keinen Baustop bedeuten. Sie können den Bau auf eigenes Risiko beginnen.

Anzeigepflichten und andere Obliegenheiten des Bauherrn

Zur Erleichterung und Vereinfachung der Bauüberwachung sind Ihnen einige Anzeigepflichten und andere Obliegenheiten auferlegt:

- Der Baubeginn oder die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer mehr als 6-monatigen Unterbrechung ist dem Landratsamt mindestens 1 Woche vorher schriftlich mitzuteilen (Baubeginnanzeige).
- Noch vor Baubeginn müssen die Grundflächen der baulichen Anlage und ihre Höhenlage festgelegt worden sein. Vor allem in problematischen Fällen (Abstandsflächen, Hanglage) kann die Genehmigungsbehörde einen Nachweis verlangen, ob diese Werte im Hinblick auf die genehmigten Baupläne eingehalten sind (sog. Einmessbescheinigung).
- Von Beginn an müssen Baugenehmigung und Bauvorlagen (genehmigte Baupläne) und Nachweise zur Stand-

1. Bauvorlage, Bauantrag und Verfahren

sicherheit einschl. der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile an der Baustelle vorliegen.

- Die Fertigstellung des Rohbaus (entfällt bei kleinen Wohnhäusern) wie auch der endgültige Bauabschluß muss jeweils 2 Wochen vorher schriftlich der Genehmigungsbehörde angezeigt werden (Anzeige der Aufnahme der baulichen Nutzung).

Abbruch baulicher Anlagen

Auch beim vollständigen Abbruch baulicher Anlagen gibt es sog. verfahrensfreie Tatbestände. So können zum Beispiel Gebäude mit einem umbauten Raum bis 500 cbm oder landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit einer Grundfläche bis zu 200 qm ohne weiteres Verfahren abgebrochen werden, wenn nicht eine andere Genehmigung (z. B. eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis) erforderlich ist. Außer für Sonderbauten (vgl. vorne) ist das Genehmigungsverfahren anwendbar. Der Bauherr hat die Absicht, eine bauliche Anlage abzubauen, der Gemeinde anzuzeigen. Die hat dann einen Monat Zeit, zu verlangen, dass das Anzeigeverfahren durchgeführt wird. Mit dem Abbruch darf der Bauherr nach Ablauf der Monatsfrist beginnen, vor Ablauf dieser Frist nur, wenn die Gemeinde schon zuvor erklärt, dass sie die Durchführung des Anzeigeverfahrens nicht verlangen wird.

Aber Achtung!

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

Broschüren

Broschüre der Obersten Baubehörde:

Starthilfe für Bauherrn

Inhalt: Baurechtliche Fragen zu Baugenehmigung und Grundstück, Finanzierung, Planung, Gestaltung
www.innenministerium.bayern.de (Rubrik „Bauen“)

Wohnungsbauförderung auf einen Blick

Staatliche Förderprogramme und steuerliche Förderung, Beispiele für Einkommensgrenzen und Förderbeträge
www.wohnen.bayern.de

Barrierefreie Wohnungen

Erläuterungen zum barrierefreien und behindertengerechten Bauen

Umweltschonendes Bauen und gesundes Wohnen

Merkblatt u.a. zu Baustoffen, Energie- und Wassereinsparung, Wohnumfeld und Bewohnerberatung
www.wohnen.bayern.de

Adressen

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern

Franz-Josef-Strauss-Ring 4, 80539 München

Tel.: 0 89/21 92-02

www.innenministerium.bayern.de (Rubrik "Bauen")

Broschüren der Obersten Baubehörde zu beziehen bei:

Verlag Ernst Vögel GmbH

Kalvarienbergstraße 22, 83491 Stamsried

Tel.: 0 96 64/9 40 00

Fax: 0 94 66/12 76

e-mail: voegel@voegel.com

weitere Informationen unter:

www.wohnen.bayern.de

www.bauen.bayern.de

www.stmwvt.bayern.de

www.umweltministerium.bayern.de



Gebäudemodernisierung und Sanierung

AH
Bau-Elemente

- Fenster
- Holz- und
Plattenzu-
schnitte
- Haustüren
- Zimmertüren
- Fertigfußböden
- Trockenbau

Armin Herl

Großalbershof 41
92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon 0 96 61-8 11 96 70
Telefax 0 96 61-81 13 53
Mobil 0172-5266471
e-mail AH.Bauelemente@web.de

SEITZ
Holz/Holz-Alu

- Fenster
- Haustüren
- Wintergärten

sowie
Fliegengitter, Sonnenschutz,
Rollläden, Fensterläden,
Fensterbänke, Kunststoff-
Fenster

Schreinerei Seitz GmbH
91249 Weigendorf
Telefon (0-91-54) 48-85
email info@schreinerei-seitz.de
www.schreinerei-seitz.de

*ausfallend
gut*

SCHREINEREI SEITZ SEIT 1842

FENSTER
aus Kunststoff, Holz, Holz-Alu
HAUSTÜREN
INNENTÜREN

Entdecken Sie
die neue Linie

... in unserem
1.000 qm großen
Ausstellungsraum
in Auerbach/Opf

BERATUNG PLANUNG PRODUKTION MONTAGE SERVICE
Alles aus einer Hand!

PROFITREFF **FENSTERBAU** **Gnan** **HOLZ**

Novettaweg 4
91275 Auerbach
Telefon: 09643/9232-0
Fax: 09643/9232-20
Email: info@gnan.de
Internet: www.gnan.de

Heizanlagen, Elektroanlagen, Sanitäranlagen

elektro schertl

EIB-Gebäudesystemtechnik
Elektroinstallationen • Elektroheizungen
Haushaltsgeräte • Kundendienst

92265 Edelsfeld 92281 Königstein
Auf der Höhe 1a Pruihausen 20
Telefon (0-96-65) 9-52-50 und 16-87
Telefax (0-96-65) 9-52-52
email: info@elektro-schertl.de · www.elektro-schertl.de

IE-CHECK

EM

ELEKTRO WEIGL

JOSEFSTR. 3
92242 HIRSCHAU

- Elektrotechnik
- Installationen
- Reparaturen

Inhaber
Werner Weigl
Mobil 0170 8120091

Telefon 0 96 22 / 37 77 • Fax 0 96 22 / 43 97
Email etechnikweigl@t-online.de

Eigenheim- Ernst Danhauser
Wohnungsbau- Gemeinschaft

Gehrsricht 12
92278 Illschwang
Tel. (0 96 66) 4 49
Stukkateur-Meisterbetrieb Fax (0 96 66) 14 04

- Putz- und Stukkarbeiten
- Fließ-Estrich
- Erstellen von schlüsselfertigen
Ein- und Mehrfamilienhäusern
- Von der Planung bis zum Einzug

Schreinerei **RASS** **SCHÜCO**
Fenster
machen
Häuser

Holz- und Kunststofffenster • Balkone • Holzdecken •
Wintergärten • Haus- und Zimmertüren • Ladeneinrichtungen
Fertigung und Planung sämtlicher Möbel Ihrer Wohnung.
Alles aus einer Hand: Demontage - Montage - Entsorgung
Holz, Alu- und Kunststofffenster

Gunzendorf 12 • 91275 Auerbach • Tel. 09643/91521 • Fax 91523
E-Mail: schreinerei.rass@t-online.de

Besuchen Sie unsere ständige Ausstellung in Gunzendorf!

2. Organisation und Zuständigkeit der Bauabteilung

Für Auskünfte, Beratungen und Genehmigungen von Bauvorhaben im Landkreisgebiet ist als Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Amberg-Sulzbach die Abteilung 3 zuständig.

Landratsamt Amberg-Sulzbach
Schlossgraben 3, Gebäude Zeughaus
Abteilung 3, 92224 Amberg
Tel.: 0 96 21/39-0

Name/E-Mail	Zimmer	Telefon
Abteilungsleiter der Bauabteilung		
bauamt@amberg-sulzbach.de jur. Staatsbeamter Matthias Steck	Zimmer-Nr. 543	0 96 21/39-5 51
Vorzimmer:		
Frau Carina Reil	Zimmer-Nr. 542	0 96 21/39-5 50
Frau Irene Scharl	Zimmer-Nr. 542	0 96 21/39-5 50
Baugenehmigungsverfahren, Bauvoranfragen		
baugenehmigung@amberg-sulzbach.de Herr Johann Süß	Zimmer-Nr. 541	0 96 21/39-5 49
Frau Barbara Rubenbauer	Zimmer-Nr. 540	0 96 21/39-5 48
Frau Brigitta Dill-Siegert	Zimmer-Nr. 539	0 96 21/39-5 47
Denkmalschutz		
Frau Barbara Rubenbauer	Zimmer-Nr. 540	0 96 21/39-5 48
Abgeschlossenheitsbescheinigungen		
Frau Brigitte Fischer	Zimmer-Nr. 524	0 96 21/39-5 13
Technische Bauverwaltung (Hochbau)		
hochbau@amberg-sulzbach.de Herr Franz Donhauser (Kreisbaumeister)	Zimmer-Nr. 548	0 96 21/39-5 53
<i>Baukontrolle</i>		
Herr Hans Pronath	Zimmer-Nr. 526	0 96 21/39-5 16
<i>Baugenehmigungsverfahren (techn. Prüfung)</i>		
Herr Reinhard Herrmann	Zimmer-Nr. 526	0 96 21/39-5 15
Herr Thomas Hollweck	Zimmer-Nr. 526	0 96 21/39-5 15
<i>technische Prüfung Wohnungsbauförderung</i>		
Herr Thomas Hollweck	Zimmer-Nr. 526	0 96 21/39-5 15
Wohnungsbauförderung		
Herr Adalbert Lechner	Zimmer-Nr. 534	0 96 21/39-5 22
Erschließungsbeiträge		
Herr Hans Siegert	Zimmer-Nr. 563	0 96 21/39-5 43
oder bei schwierigen Fällen jur. Staatsbeamter Herr Matthias Steck	Zimmer-Nr. 543	0 96 21/39-5 51
Umwelt- und Naturschutz; Wasserrecht		
jur. Staatsbeamtin Frau Diemut Aures	Zimmer-Nr. 148	0 96 21/39-5 06

2. Organisation und Zuständigkeit der Bauabteilung

Zur Bearbeitung der Anträge:

Wenden Sie sich bitte bei allen Fragen zuerst an die Mitarbeiter/innen der Sachgebiete.

Sofern die Bauvorlagen vollständig sind und Ihr Baugesuch den planungsrechtlichen und den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen entspricht, können Sie damit rechnen, dass über den Bauantrag innerhalb von wenigen Wochen entschieden wird. Die Bearbeitungszeit verlängert sich, wenn die Unterlagen unvollständig sind, oder wenn der Bauantrag Fachbehörden (z. B. Straßenbauamt, Wasserwirtschaftsamt usw.) vorgelegt werden muss. Das Reifen des Bauentschlusses, das Beschaffen eines geeigneten Grundstücks und die Sicherung der Finanzierung des Bauvorhabens erfordern häufig ein Vielfaches der Zeit, die vom Einreichen des Bauantrages bei der Gemeinde bis zur Entscheidung des Landratsamtes über den Bauantrag vergeht.

Schon diesen Zeitraum vor Beginn des Baugenehmigungsverfahrens können Sie dazu nutzen, in wesentlichen Punkten auch baurechtlich Klarheit über Ihr Vorhaben zu gewinnen. Nach den von uns gemachten Erfahrungen möchten wir deshalb allen Planern empfehlen, sich in Zweifelsfällen rechtzeitig bereits im Entwurfsstadium der kompletten Planung von der Bauaufsichtsbehörde beraten zu lassen. Im Interesse einer reibungslosen Abwicklung unserer Arbeit, die letztlich Ihnen und dem Bauherrn zugute kommt, bitten wir Sie, Vorsprachen und telefonische Auskünfte zu den üblichen Besuchszeiten vorzunehmen. In besonderen Fällen können Sie auch einen anderen Termin fernmündlich vereinbaren.

Sprechzeiten des Bauamts:

Mo., Di., Do.	8.00 - 16.00 Uhr
Mi., Fr.	8.00 - 12.00 Uhr
<hr/>	
sowie nach Terminvereinbarung	



3. Baugestaltung

Landschaftsgerechtes Bauen

Ob modern oder nicht modern, ein Gebäude muss in größerem Zusammenhang gesehen werden und darf nicht die Umgebung oder das Ortsbild stören oder gar verunstalten.

Für wichtig halten wir die Beachtung ortsüblicher Dachformen und Dachneigungen, Fassadenausbildungen und Gebäudeproportionen. Landschaftsgerecht sind Häuser mit Firstrichtung über die Längsseite des Gebäudes. Wir gehören nicht zum Alpenland; heimische Häuser sind entsprechend schlichter, ohne Schnitz- und Drechselarbeiten am Dachrand und an den Balkonen. Die Dachüberstände sollen gering und die Dachneigung dafür größer gehalten werden. Nicht heimisch sind Holzblock-, Fachwerk-, Flachdach- und Walmdachhäuser. Als landschaftstypisch gelten gleichschenklige Satteldächer. Nebengebäude sollen üblicherweise mit den Hauptgebäuden baulich und gestalterisch verbunden werden. Die Ortsränder und Grundstücke dürfen nicht nackt und kahl bleiben. Der Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen muss große Bedeutung beigemessen werden.

Landschaftsgerecht Bauen heißt auf jeden Fall, auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen, auf alte, ehrwürdige Bausubstanzen zu achten, auf hier bewährtes Baumaterial und auf die Bautraditionen zurückzugreifen.

Bauplanung

Die Fassade ist das "Gesicht" eines Hauses. Die äußere Gestaltung die "Visitenkarte" des Bauherrn. Aus diesem Grund ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers für den Grundriss und die Gestaltung eines Gebäudes entscheidend. Sparen Sie also nicht an der falschen Seite und legen Sie auf eine qualitative Planung wert. Einsparungen bei der Planung ergeben in vielen Fällen eine unausgereifte Grundriß- und Fassadengestaltung und nicht selten auch höhere Herstellungskosten.

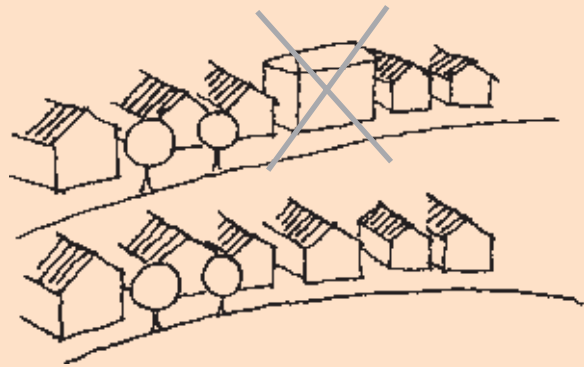
Grundregeln der Baugestaltung

Einfügungsgebot

Neu- und Umbauten müssen sowohl mit der baulichen Umgebung als auch mit der Landschaft in Einklang stehen.

Dabei dürfen Baumassen und Bauform das Ortsbild nicht stören. Die Dachform und die Dachneigung bestimmen im Wesentlichen das Erscheinungsbild des Gebäudes.

Hierzu kommt das Maßverhältnis von Länge zu Breite und von Wand- zu Dachfläche sowie die Firstrichtung und die Trauf- und Giebelausbildung zu den Nachbargebäuden.

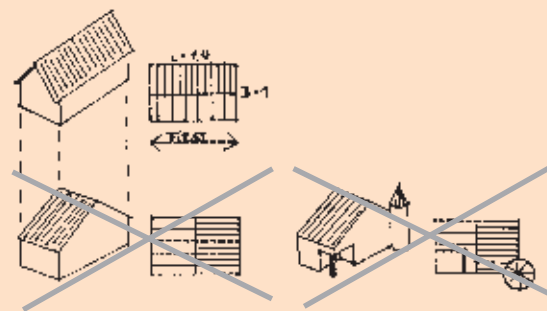


Geschlossene Dachlandschaft



Grundform des Hauses

Länge, Breite und Höhe eines Gebäudes müssen im richtigen Verhältnis zueinander stehen, um nicht als Fremdkörper zu wirken. Das Verhältnis von 1,4 – 1,3 (= Länge) zu 1 (= Breite) gibt einem Gebäude die richtigen Proportionen, wobei die Firstrichtung immer parallel zur Längsrichtung verlaufen muss. Kulissenhäuser, bei denen der First über die kürzere Seite verläuft, sind Störfaktoren. Ein klarer Baukörper ohne komplizierte Vor- und Rücksprünge überzeugt durch Vermeidung modischer Anhängsel.



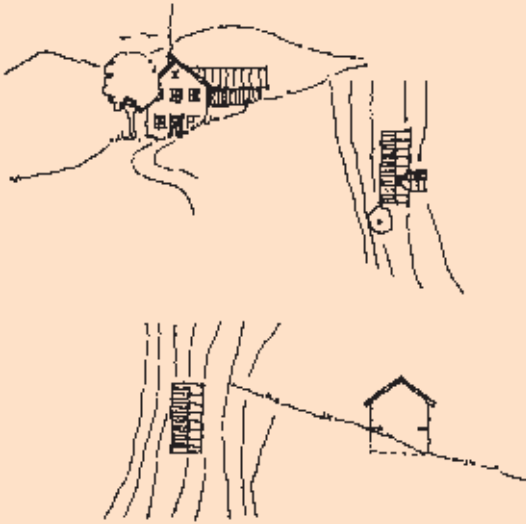
Das Haus im Gelände und am Hang

Das Haus muss aus der Bewegung der Landschaft heraus wachsen. Es soll durch seine Formgebung die Bewegung der Landschaft unterstreichen. Dies tut es besonders, wenn der First zu den Höhenschichtlinien parallel verläuft. Bestandteil der Landschaft wird ein Haus dann, wenn es sich an den Boden duckt, seine Erscheinungsform mehr lang als hoch ist.

3. Baugestaltung

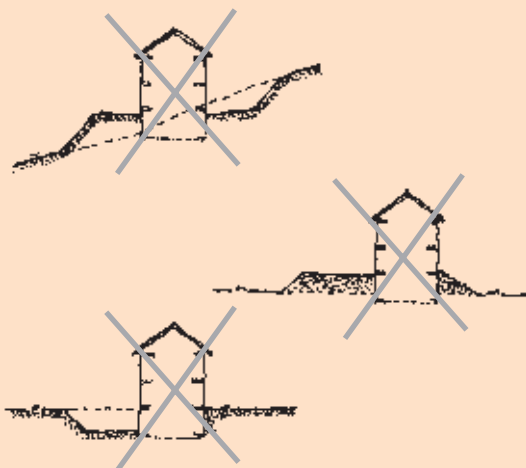
Grundregel:

Der Typ des sog. Hanghauses, d.h. Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss sollte bei einem Höhenunterschied von mehr als 1,50 m – gemessen auf die Gebäudetiefe – ausgeführt werden.



Zu vermeiden ist auf jeden Fall:

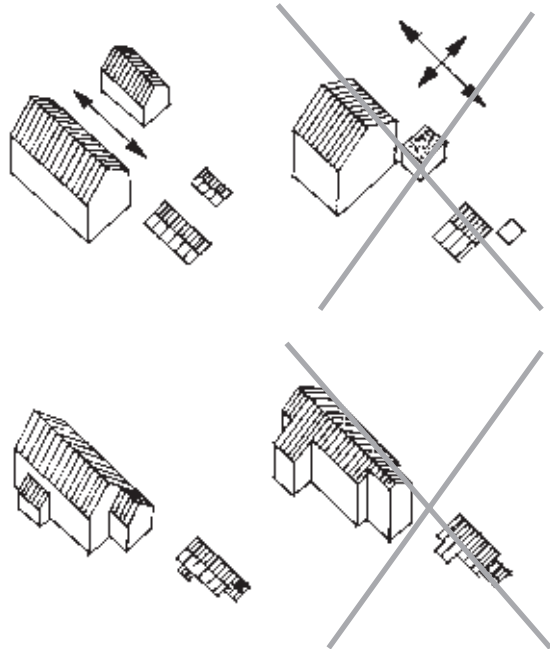
- in einer bewegten Landschaft eine Ebene schaffen
- eine künstliche Plattform um das Haus zu errichten (Präsentierteller)
- Anschüttungen einer Terrasse
- Höherlegen des Erdgeschossfußbodens um mehr als 1 Stufe
- Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen



Anbauten, Neubauten

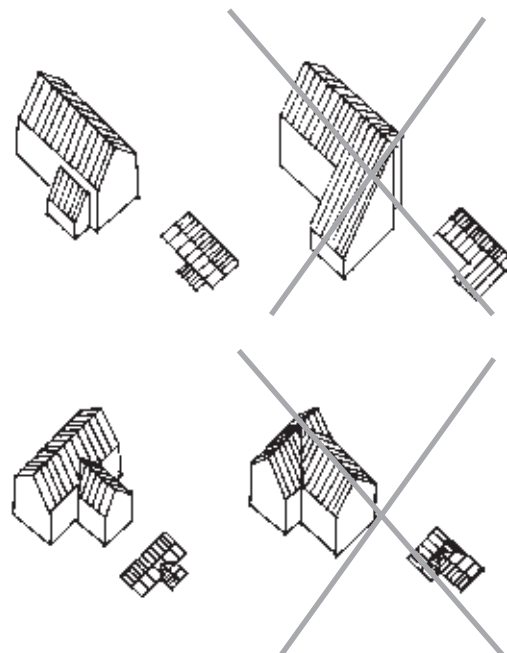
Sind Anbauten und Nebenbauten nicht zu vermeiden, müssen sie sich unterordnen.

Sie sind in Dachform und Wahl der Materialien unauffällig zu gestalten. Das Hauptgebäude muss in seiner Richtung und seiner Dachform klar erkennbar bleiben.



Der First verläuft klar über der Mitte des Hauptgebäudes, Anbauten und weit abgeschleppte Dachvorsprünge verwässern nur die klare Linie.

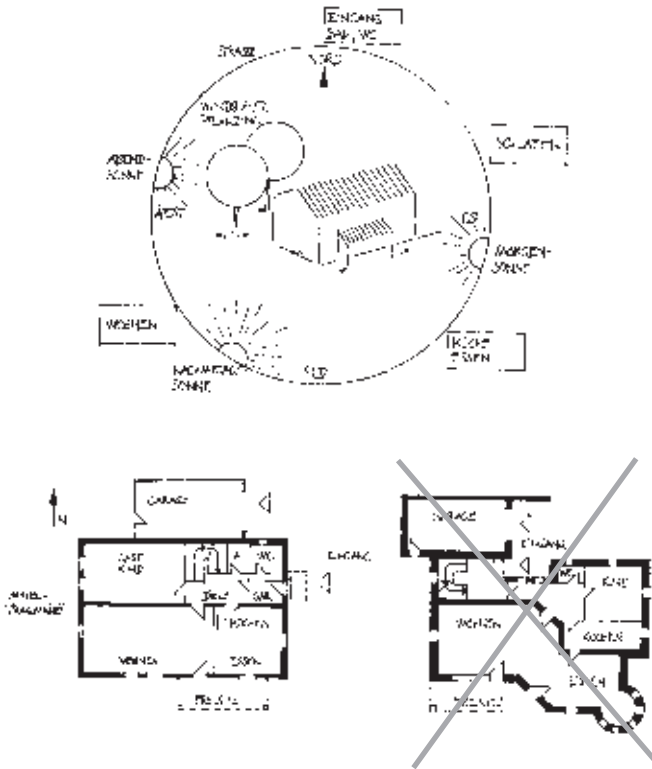
Ist die lang gestreckte Grundform eines Hauptgebäudes nicht mehr erkennbar, wirkt das Gebäude breit und plump.



3. Baugestaltung

Gebäudeorientierung und Grundrissform

Eine gute Zuordnung zusammengehöriger Räume und die richtige Orientierung der Raumanordnung an den Himmelsrichtungen erhöhen den Nutzwert des Gebäudes. Eine vernünftige Größe und ein guter Zuschnitt der Räume ohne überflüssige Ecken sowie Vor- und Rücksprünge wirken sich auch positiv auf die Fassadengestaltung aus.

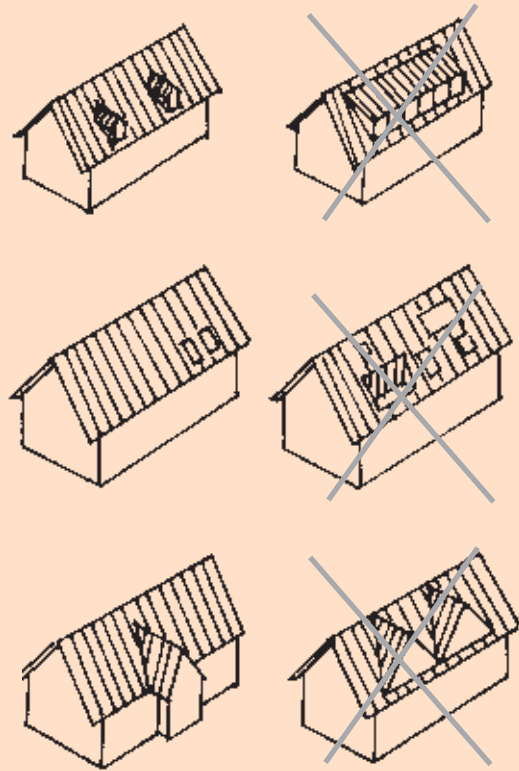


Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte

Dachgauben zerstören das ruhige großflächige Dach und gefährden mit ihren Anschlüssen stets die Dichtigkeit der Dachhaut. Aus diesem Grund sollen so wenig und so kleine Dachgauben als möglich errichtet werden.

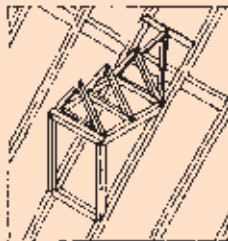
Schadensanfällige Dacheinschnitte und die Anhäufung von Dachflächenfenstern unterschiedlicher Formate zerstören die Dachfläche als „fünfte Fassade“ des Hauses. Sie sind möglichst unauffällig in der Dachfläche anzuordnen. Kleine nebeneinander liegende Fenster wirken günstiger als ein großes und ersparen eine Sparrenauswechslung.

Statt unförmiger, übergroßer Dachgauben kann auch ein Zwerchgiebel zusätzlichen Raum unter dem Dach schaffen. Dieser sollte jedoch mittig im Gebäude angeordnet sein, wobei der First des Zwerchgiebels unter dem First des Hauptdaches liegen muss. Eine Anhäufung ist auf jeden Fall zu vermeiden, da ansonsten das Dachgeschoss zum Vollgeschoss wird und die Zwerchgiebel das Hauptdach erdrücken.



Als allgemeine Richtlinien für eine befriedigende Lösung der Gestaltung von Dachgauben können gelten:

1. Rohkonstruktion
 - Holzstärken nicht überdimensionieren
 - keine weiten Dachüberstände
 - Dachneigung analog Hauptdach
2. Verkleidung
 - möglichst wenig verschiedene Materialien verwenden, z.B. Verkleidung der Wand- und Dachflächen (Skizze B) oder Holzverschalung an den Wänden und Ziegeldach (Skizze A)



A



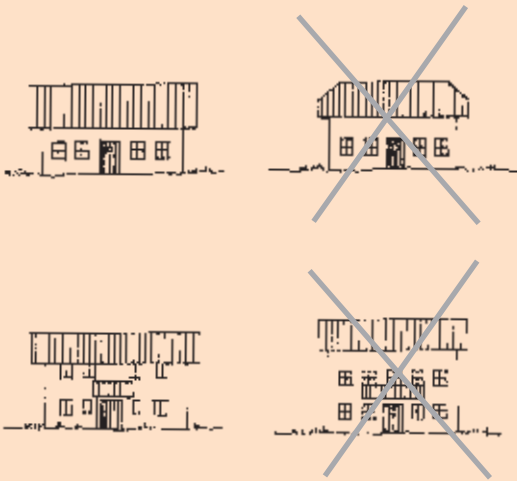
B

3. Baugestaltung

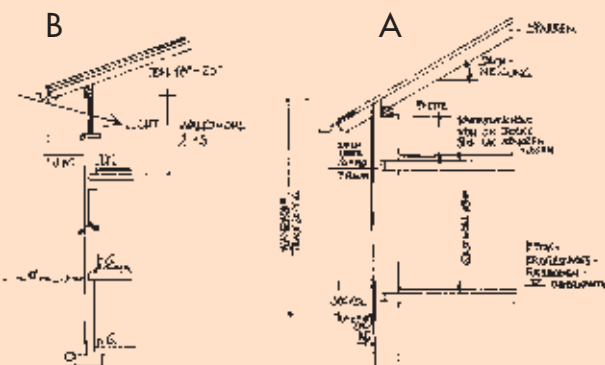
Kniestock

Der Kniestock bemisst sich vom Rohfußboden der obersten Decke bis Unterkante Sparren an der Außenwand eines Gebäudes. Bei einer Bauweise von EG + DG sollte der Kniestock max. 0,75 m betragen. Bei höheren Kniestöcken steht das befensterte Erdgeschoss in einem Missverhältnis zum nichtbefensterten Dachgeschoss, was zur Folge hat, dass das Gebäude zu hoch erscheint.

Bei einer Bauweise von EG + OG sollte ein Kniestock grundsätzlich vermieden werden, da ansonsten das Gebäude eine turmartige Wirkung erhält. Bei sehr lang gestreckten Baukörpern ist ein Kniestock von 0,50 m und zwei Vollgeschossen noch vertretbar (A).



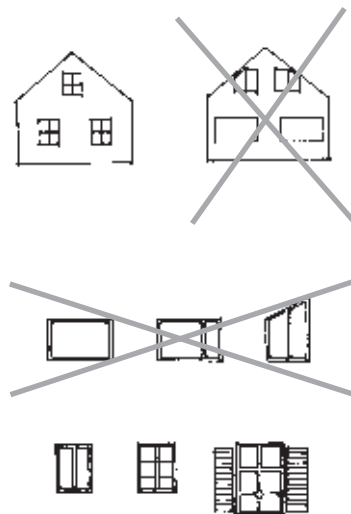
Bei zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 18° - 20° hat eine Wandhöhe im Obergeschoss von 2,15 m bis Unterkante Pfette den Vorteil, dass auch seitlich, nämlich den Traufseiten, durch Fenster belichtet werden kann und Stellflächen für Schränke an dieser Außenwand vorhanden sind. Durch den Wegfall der Stahlbetondecke über diesem Geschoss können Baukosten eingespart werden (B).



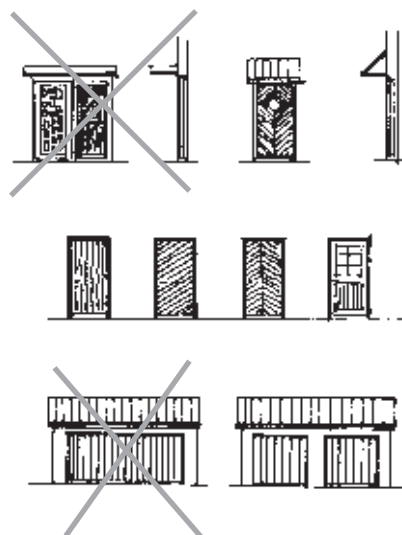
Die Fassadengestaltung

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

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



Stehende Fensterformate, die beim Massivbau (Mauerwerksbau) die konstruktiv richtige Lösung darstellen, erzielen eine vertikale Wirkung. Große liegende Fensterformate, die in der Skelettbauweise konstruktiv richtig verwendet wurden, erzielen ein bewusstes Hervortreten der Horizontalen. Sinnvollerweise sind Konstruktionssysteme, Maß und Anzahl der Öffnungen aufeinander abzustimmen. Traditionelle Gebäude können hier als Vorbild gelten.



3. Baugestaltung

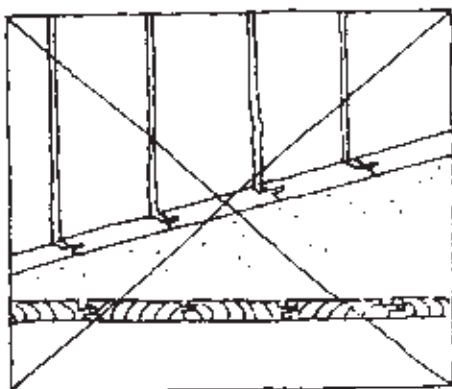
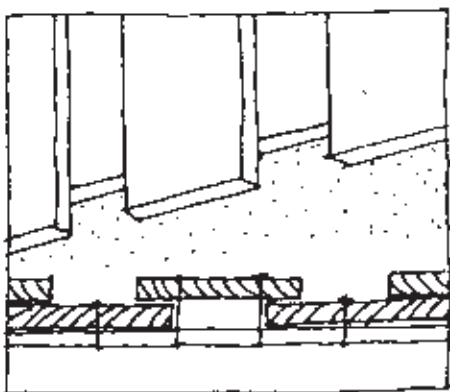
Holzverschalung

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

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

Bewährte senkrechte, überluchte Schalung, auch "Stülp-schalung" aus Fichtenholz. Ausführung auch mit unterschiedlich breiten Brettern möglich.

"Nut- und Feder"-Schalung wirkt dünn und tapetenhaft.



Vordächer

Vordächer haben bei der Errichtung von Gebäuden verschiedene Aufgaben. Zum einen bieten sie Schutz vor Witterungseinflüssen, zum anderen übernehmen sie oft entscheidende Aufgaben im Rahmen der Fassadengestaltung.

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

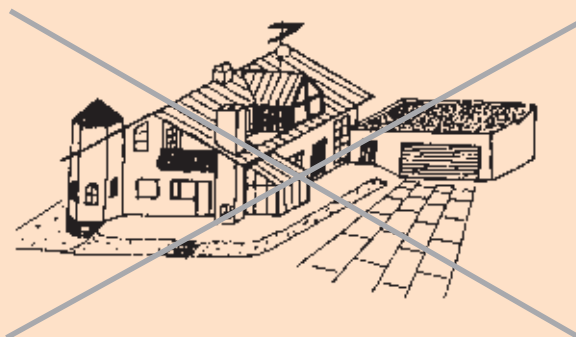
Die Gesamtwirkung der Fassade darf dadurch nicht zerstört werden.



Mode am Bau kann zum Kitsch werden

Das Beispiel enthält ziemlich alle möglichen Sünden am Neubau: schräg verlaufende Traufen und Ortgänge, Schrägfenster, Rundbogenfenster, Siloerker, Südländische Natursteine, Hügelterrasse, Schaufensterformate, überladene Balkone.

Auch die Deckung des Daches mit blauen, grünen oder gelben Dachziegeln ist unbedingt zu vermeiden.



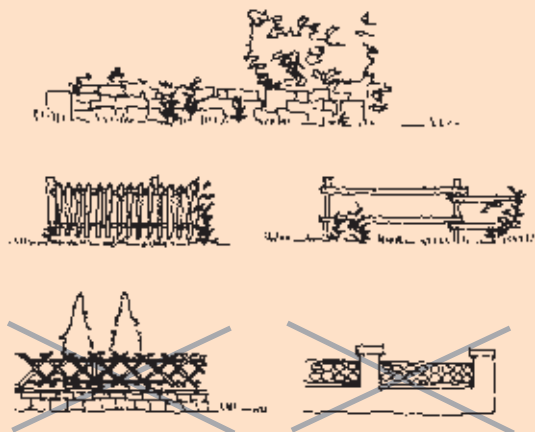
Einfriedungen

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

3. Baugestaltung

und Tiere, und die nötigen Steine liegen vielleicht sogar im eigenen Grundstück.

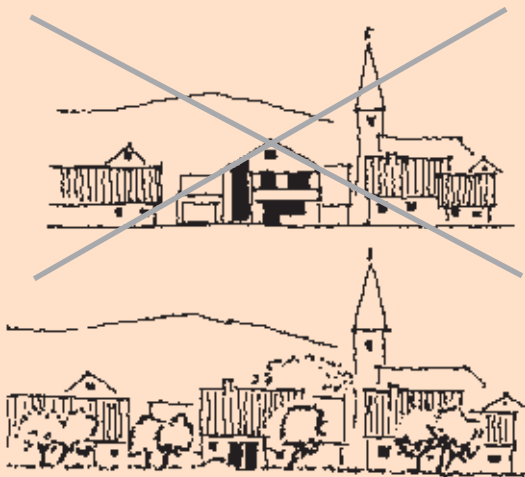
Aufdringliche Einfriedungen mit hohen Sockeln, Betonpfosten, Jägerzäunen stören das Straßenbild empfindlich. Richtig ist ein einfacher Holzlatten- oder Hanichelzaun, der zudem Arbeit und Geld spart. Ein Zaun soll einwachsen und freundlich wirken. Falsch sind Schnitthecken aus Thujen und Fichten, weil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



Eingrünung

Einfügen in die Landschaft heißt aber auch Bepflanzen der Ortsränder mit heimischen Gehölzen. Dadurch kann der Eindruck einer "zersiedelten" Landschaft vermieden werden, der durch kahle Ortsränder und isolierte Einzelhäuser entsteht. Die Gebäude dürfen nicht ohne Übergang zur offenen Feldflur stehen und müssen durch ihre Stellung eine deutlich abschließende Raumbegrenzung bilden.

Durch vorgelagerte niedrige und eingegrünte Nebengebäude wird der beste Übergang zur offenen Landschaft erzielt. Der schlechteste Übergang ist ein giebelständiges maßstabsloses Gebäude ohne Bezug zu den bestehenden Gebäuden und ohne Eingrünung.



Finnische Holzhäuser

Hannu Voutilainen

INFORMATION
PLANUNG
VERKAUF

In den Striemen 5 • 91275 Auerbach
Tel. 09643-3862 • Fax 09643-4779
Mobil 0170-7532057
E-Mail: hausart@t-online.de

Herausgeber:

Landratsamt
Amberg - Sulzbach
Schloßgraben 3
92224 Amberg

IMPRESSUM

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

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

92224062/7. Auflage / 2006

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN PRODUKTE ZU DEN THEMEN:

- Bürgerinformation
- Klinik- und Gesundheitsinformation
- Senioren und Soziales
- Dokumentationen
- Bildung und Forschung
- Bau und Handwerk
- Bio, Gastro, Freizeit



Kompetenz aus einer Hand

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 8233 384-0
Fax +49 (0) 8233 384-1 03
info@weka-info.de
www.weka-info.de

INFOS AUCH IM INTERNET:

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

4. Der Architekt

Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, sind ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich.

Planvorlageberechtigt ist zunächst jeder, der die Bedingungen des Art. 68 BayBO erfüllen kann. Durch den Rückzug des Staates aus der hoheitlichen Prüfung benötigt der Bauherr je nach Schwierigkeit des Bauvorhabens einzelne Nachweise, zumindest zur Standsicherheit und Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile.

Ein geeigneter Partner für den Bauherrn ist der Architekt. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Kostengünstiges Bauen beginnt nicht unbedingt mit dem Einsparen der Planungskosten. Eine gute Planung ist die Grundlage und Basis jeglicher Bautätigkeit. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistung gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, können durch gezielte Planung und wettbewerbsmäßige Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten eingespart werden.

Wie findet man den richtigen Architekten?

Die Wahl des Architekten bleibt zunächst der persönlichen Einstellung des Bauherrn vorbehalten. Wichtig wäre es, dass ein Vertrauen zum Architekten aufgebaut wird und er als Partner und Berater anerkannt wird. Hilfreich kann eine Werbung zufriedener Kunden oder eine Umfrage im Bekanntenkreis sein. Ferner bieten gebaute Projekte, Wettbewerbe oder Fachzeitschriften Anhaltspunkte für die Auswahl eines geeigneten Architekten.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluß kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennen lernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen berücksichtigen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.

Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt. In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt, ebenso das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über

Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung nach DIN 276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrages gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d. h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt. Wenn sich keine Probleme im Genehmigungsverfahren abzeichnen, wird mit der Ausführungsplanung begonnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung werden außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt. Leistungsverzeichnisse bieten die Möglichkeit, vergleichbare Kostenangebote einzelner Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die Arbeiten an Firmen seiner Wahl.

Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden. Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

ARCHITEKTUR-WERK-STADT

 ULRIKE LÖSCH REGINA MELZER-HATOSCH
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTINNEN

zusätzlich zur Architektenleistung bieten wir:

- Energieberatung vor Ort
- Energiepass nach DENA
- KfW - Förderanträge
- Kosten - Nutzen Vergleich

BEGELLEITE 12 + 16 · 92224 AMBERG
TEL. 096 21 / 835 19 + 888 04 · FAX 78 15 25
www.a.w.s.-architekten.de

5. Denkmalschutz

Die Denkmalliste

Die Verzeichnisse, in denen die bisher bekannten Baudenkmäler, Ensembles und Bodendenkmäler eingetragen sind, heißen "Denkmallisten". Sie liegen bei jeder Gemeinde, beim Landratsamt sowie beim Landesamt für Denkmalpflege auf. Wer also wissen will, ob sein Gebäude in der Denkmalliste eingetragen ist, braucht sich nur an eine dieser Stellen zu wenden. Die Denkmallisten werden laufend fortgeschrieben. Baudenkmäler mit ihren Ausstattungstücken, Gartenanlagen, Bodendenkmäler und Ensembles besitzen schon dann Denkmaleigenschaft, wenn sie die gesetzlich festgelegten Kriterien erfüllen. Die Eintragung in die Denkmalliste hat nur deklaratorische, also klarstellende Bedeutung.



Das Baudenkmal

Für alle Veränderungen an Baudenkmalern gilt die Faustregel:

Alle Maßnahmen an Denkmälern bedürfen entweder einer Baugenehmigung oder einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz.

In der Praxis bedeutet dies, dass grundsätzlich jede Veränderung an einem Baudenkmal genehmigungspflichtig oder erlaubnispflichtig ist. Ohne Rücksprache bei den zuständigen Stellen dürfen deshalb niemals Veränderungen an Baudenkmalern vorgenommen werden. Bei der Baugenehmigungsbehörde können Sie erfragen, was im einzelnen baugenehmigungs- oder erlaubnispflichtig ist.

In das Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren bringt das Landesamt für Denkmalpflege seine denkmalfachliche Be-

urteilung ein. In der Regel ist die Genehmigung eines Vorhabens mit Auflagen im Sinne der Denkmalpflege verbunden. Solche Auflagen können sich etwa auf die Erhaltung wertvoller Bauteile, auf die Art von Oberflächenbehandlungen, auf die Ausbildung neu hinzugefügter Bauteile in technischer und gestalterischer Hinsicht usw. beziehen. Aber nicht nur bei Veränderungen an Baudenkmalern sind verschiedene Vorschriften zu beachten, sondern auch die Umgebung eines Baudenkmales wurde vom Gesetzgeber geschützt. Jedes Baudenkmal wirkt in seine Umgebung hinein.

Das Zuschusswesen

Bei allen Bemühungen der Denkmalpflege spielt eine Erkenntnis eine entscheidende Rolle: In der Regel hat nur das genutzte Baudenkmal eine Chance zu überleben. Die Instandsetzung eines Denkmals für eine zeitgemäße Nutzung ist daher das zentrale Anliegen der denkmalpflegerischen Praxis. So hat der Eigentümer eines Denkmals nicht nur Vorschriften zu beachten, sondern ihm wird bei der Unterhaltung und Instandsetzung auch Beratung und finanzielle Hilfe geboten.

Da die Pflege der Denkmäler im öffentlichen Interesse liegt, fördert der Staat die Projekte mit einer breiten Palette an Hilfen. Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern können Zuschüsse des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege gewährt werden. Diese kommen dem Privatmann, aber auch kommunalen Gebietskörperschaften oder Kirchen zugute. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht jedoch nicht.

Die Höhe der Zuschüsse richtet sich vor allem nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Einzelfalles, der Finanzkraft des Eigentümers und natürlich nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln. Vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege werden nur die denkmalpflegerischen Mehraufwendungen bezuschusst, nicht der normale Erhaltungsaufwand, der bei jedem Gebäude anfallen kann und den jeder Eigentümer selbst tragen muss. Besonders zu beachten ist, dass die Zuschussanträge vor Beginn der Maßnahmen gestellt werden müssen. Den Anträgen sind detaillierte Kostenangebote bzw. -schätzungen beizugeben. Sind Kosten für Instandsetzung und Instandhaltungsmaßnahmen an besonders bedeutenden Baudenkmalern für den Eigentümer unzumutbar hoch, kann eine Förderung aus dem vom Bayer. Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst verwalteten Entschädigungsfond in Frage kommen.

Der Bezirk Oberpfalz stellt ebenfalls im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten Zuschüsse für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zur Verfügung.

5. Denkmalschutz

Auskünfte zu den verschiedenen Zuschussmöglichkeiten und die entsprechenden Antragsformulare erhalten Sie beim Landratsamt Amberg-Sulzbach, Frau Barbara Rubenbauer, Zimmer 540, Tel.: 0 96 21/3 95 48.

Neben den Zuschüssen, die gewährt werden können, gibt es unter dem Gesichtspunkt von Denkmalschutz und Denkmalpflege eine Reihe von Steuervergünstigungen auf dem Gebiet der Einkommenssteuer, bei der Einheitsbewertung der Vermögens- und Grundsteuer sowie bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer und Umsatzsteuer.

Auskünfte

Wer ein Baudenkmal instandsetzen will, sollte sich in jedem Fall von der unteren Denkmalschutzbehörde (= Landratsamt) zusammen mit dem Landesamt für Denkmalpflege beraten lassen. In einem solchen Gespräch können sowohl der sinnvolle Ablauf einer Instandsetzungsmaßnahme als auch die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten besprochen werden. Ein solches Gespräch hilft Zeit und Geld zu sparen. Sprechstage des Landesamtes für

Denkmalpflege finden einmal im Monat beim Landratsamt Amberg-Sulzbach statt. Die jeweiligen Termine können auf telefonische Anfrage mitgeteilt werden.



Notizen:

A series of horizontal lines for taking notes.

6. Wohnungsbauförderung

Wenn Sie ein Einfamilienhaus bauen oder erwerben wollen oder eine Eigentumswohnung kaufen möchten, sollten Sie sich rechtzeitig im Landratsamt Amberg-Sulzbach, Herr Lechner nach den Förderungsmöglichkeiten erkundigen. (Tel.: 0 96 21/3 95 22).

Zinslose Darlehen

Gefördert wird die Wohneigentumsbildung im Sozialen Wohnungsbau mit zinslosen Darlehen, deren Tilgung in den ersten drei Jahren ausgesetzt wird. Die Darlehenshöhe ist nach Regionen und Wohnungsgrößen gestaffelt. Als familienfreundliche Komponente sieht das Programm den Erlass einer Darlehensschuld bei der Geburt jedes Kindes nach der Darlehensgewährung vor. Zusätzlich zur Eigentumsförderung des Sozialen Wohnungsbaues können Bauherren auch ein zinsverbilligtes Darlehen aus dem „Ergän-

zungsprogramm“ der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erhalten.

Weiterführende Adressen

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
Franz-Josef-Strauss-Ring 4
80539 München
Tel. 0 89/21 92-02
www.wohnen.bayern.de

"Wohnungsbauförderung auf einen Blick"
[www.innenministerium.bayern.de/
abteilungen/fach_wowesen](http://www.innenministerium.bayern.de/abteilungen/fach_wowesen)

Fördermöglichkeiten
www.labo-bayern.de

Baufinanzierungen Versicherungen

Profis in Sachen Baufinanzierungen

Ich erstelle Ihnen ein Finanzierungskonzept, bei dem Sie der Gewinner sind und Sie mietfreies Wohnen im Alter erreichen

Highlights: - Direktbankkonditionen mit Beratung vor Ort
- Zinssicherung über die komplette Laufzeit
- Finanzierungen aller Art

Ihr Ansprechpartner:

Herr

Dipl.-Ing.

Gustav Merkel

Thomas-Dehler-Str. 11

92237 Sulzbach-Rosenberg

Mobil: 01 73/ 39 61 99 8

Büro: 0 96 1/3 90 48 0



Recht & Steuern

Dipl.-Kfm. Horst G. Müller - Steuerberater

HGMuellerStB@HGM-Audit.de • www.HGM-Audit.de
Malteserplatz 14 • 92224 Amberg • Postfach 1761 • 92207 Amberg
Telefon +49(0)96-21/-/78-59-61 • Telefax +49(0)96-21 / 9-70-98-56

Steuer- und betriebswirtschaftliche Planung (Businessplanung); Finanzbuchführungen, Gehaltsabrechnungen, Kostenrechnungen; betriebswirtschaftliche Analysen und Bewertungen; Steuererklärungen, Jahresabschlüsse und Jahresabschlussberichte; Risiko- und Management-Informationen-Systeme, Controlling, Rating-Beratung; Unternehmensnachfolgeberatung und Erbschaftsteuerfragen; Steuerdurchsetzungs- und -konfliktberatung; Beratung zu computergestützten Abrechnungssystemen.

Rechtsanwälte

DR. JUR. GÜNTHER SCHATZ PETER RÜCKERL

92224 Amberg (Oberpfalz) · Ziegelgasse 6
Tel. 0 96 21-1 20 44 · Fax 0 96 21-1 20 48
eMail kanzlei@rae-schatz.de

Mitgliedschaften:

Arbeitsgemeinschaft Baurecht des D A V
Vertragsanwalt des Bundes der Wohnungs- u. Grundeigentümer e.V.
Deutsche Gesellschaft für Agrarrecht (D G A R)
A v D - Vertragsanwalt
Deutsches Forum für Erbrecht
Europäische Org. für Personenschadens RAe (P E O P I L)
Komitee des Europäischen Agrarrechts (C E D R)
Deutsche Gesellschaft für Erbrechtsskunde
B K R Bund Katholischer Rechtsanwälte
Medizinrechtsanwälte

Parkplätze im Haus!

7. Ökologisches Bauen

Nutzung natürlicher Energiequellen

Regenerierbare Energieträger werden durch die Sonne, die nahezu unbegrenzt zur Verfügung steht, erzeugt. Der Regenerationszeitraum ist hier der entscheidende Faktor. Während natürliche Energien wie Sonne, Wind, Wasser und Biomasse sich relativ schnell regenerieren, erneuern sich fossile Energieträger wie Öl, Erdgas, Steinkohle etc. erst in einem Zeitraum, der für den Menschen nicht mehr vorstellbar ist. Die natürlichen Energien sind folglich unsere wertvollsten Quellen; Elektrizität, Wärme, Treibstoff etc. können dadurch erzeugt werden. Öl, Erdgas etc. werden späteren Generationen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Nutzung der Sonnenenergie

Als wichtigste Energiequelle sorgt sie für Entstehung und Erhaltung von Leben.

Durch die Umwandlung der Sonnenstrahlen ergeben sich mehrere Nutzungsmöglichkeiten:

- passive (z.B. Südfenster, Wintergärten) und aktive (z.B. Kollektoren) Maßnahmen zur Wärmegewinnung
- photoelektrische Umwandlung (z.B. mittels Solarzellen) zur Elektrizitätserzeugung
- Photosynthese zur Produktion der Biomasse

Für die aktive Wärmegewinnung ist im Gegensatz zur passiven der Einsatz von Apparaturen notwendig. Die wichtigsten ökonomischen und ökologischen Alternativen zu den modernen Heizsystemen sind Sonnenkollektor-Anlagen und Photovoltaik-Solarzellen für die Stromerzeugung im Bereich Haustechnik.

Sonnenkollektor-Anlagen

Die Sonne liefert uns täglich ein Vierfaches an Energie, die man heute mit moderner Technik nutzen kann. Thermische Solaranlagen können einen großen Teil der täglichen Warmwasserbereitung übernehmen. Bis zu 70 % unseres Jahreswarmwasser-Bedarfs heizt die Sonne auf. In den Sommermonaten vollständig, in den Übergangszeiten und Wintermonaten durch Vorheizen des Brauchwasserspeichers. Dadurch können Öl und Erdgas eingespart werden. Der CO₂ Anteil sinkt und die Schadstoffbelastung unserer Umwelt wird reduziert. Durch die laufende Weiterentwicklung sind die Solarsysteme heute auf einem hohen technischen Niveau. Die verbesserten Kollektoren sowie die staatlichen und kommunalen Fördermaßnahmen machen die Sonnen-Energienutzung wieder attraktiv. Da das Angebot auf diesem Sektor vielfältig ist, sind fachgerechte Planung und richtige Montage durch einen Fach-

mann – abgestimmt auf die persönlichen Bedürfnisse – entscheidend für einen hohen Nutzungsgrad. Im wesentlichen wird zwischen Vakuum-Röhrenkollektoren und Flachkollektoren unterschieden:

Merkmale der Vakuum-Röhrenkollektoren:

- hoher Wirkungsgrad, auch bei niedrigen Außentemperaturen
- effektiv, auch noch bei diffusem Licht und weniger Sonnenschein
- maximale Isolierung, einfache Montage, lange Lebensdauer

Merkmale der Flachkollektoren:

- preisgünstig, ausgewogenes Preis-Leistungsverhältnis
- montagefreundlich
- korrosionsfest
- Für Dacheinbau und Aufdachmontage geeignet.

Photovoltaik-Solarstrom

Bedarffälle, die nicht über ein Stromnetz verfügen, brauchen durch die umweltfreundliche Photovoltaik-Anlage nicht auf Strom zu verzichten. Solche Anlagen sind ideal für Berg- und Jagdhütten, Wochenend- und Gartenhäuser, Brunnen- und Bewässerungsanlagen, Weidezaungeräte und sonstige Kleinanlagen geeignet. Es gibt inzwischen ein umfangreiches Angebot, das preislich interessant ist und sich technisch bewährt hat. Anschlussfähige und benutzerfreundliche Systeme für den Kleinanwender (Bastler) bis hin zur solaren Komplettanlage im Netzverbund werten diese natürliche Energiegewinnung auf.

Nutzung der Windenergie

Durch die natürliche Energiequelle Wind kann mechanische Arbeit verrichtet und Strom erzeugt werden. Diese Energie ist schadstofffrei und regeneriert sich aus der Sonne. Die wichtigste Entwicklung auf diesem Sektor sind Windkraftanlagen zur Stromerzeugung.

Abgesehen von speziellen Regionen sind Windräder für den Privatbau heute noch ohne große Bedeutung.

Nutzung der Wasser-Energie

Im Bereich Haustechnik ist die Regenwasser-Nutzung z.B. für die Gartenbewässerung und WC-Spülung zur Schonung der Trinkwasser-Reserven bekannt geworden. Dadurch kann die Umwelt geschont und auch noch Geld gespart werden. Für die Planung, Montage und Wartung ist ein Fachmann erforderlich. Gegebenenfalls muss der

Für jeden Geschmack der richtige Haustyp.

Alle Haustypen werden massiv und schlüsselfertig* erstellt und enthalten selbstverständlich unsere **3 Schutzbriefe!**

Town & Country Bau-Finanz-Schutzbrief mit

- Baufertigstellungs-Versicherung mit Treuhandkonto (2)
- Festpreisgarantie
- Gewährleistungs-Versicherung (2)
- Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesen-Versicherung
- Immobilien-Kredit-Versicherung bei Arbeitslosigkeit
- Optionale Wiederverkaufsversicherung (gegen Aufpreis)

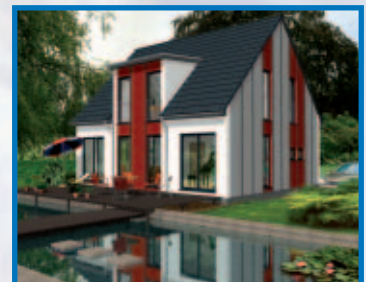
Town & Country Bau-Qualitäts-Schutzbrief mit

- Erstellung von Baugrundgutachten (1)
- TÜV geprüfte Planung
- Zweitkontrolle durch unabhängigen Prüferingenieur (2)
- Blower-Door-Test (1)

Town & Country Bau-Service-Schutzbrief mit

- 3-D Darstellung Ihres Traumhauses
- Kostenkontrolle schon bei der Planung
- 24-Stunden Finanzierungs-Service
- Grundstücks-Suchservice
- 3 Monate Bauzeitgarantie (mit Keller 4 Monate) (1)
- Verwendung von Markenprodukten
- Überdurchschnittliche Bewertung bei evtl. Wiederverkauf
- Hausakte
- Hohe Beleihwerte

* ohne Teppich und Tapete (1) bei schlüsselfertiger Erstellung (2) außer Selbstbau



Die Zukunft beginnt heute...

mit dem EnergieSparhaus von Town & Country!

- ➔ Ein EnergieSparhaus von Town & Country bietet beste Energieeffizienz (Klasse A) und sichert somit einen niedrigen Energiebedarf für Heizung und Warmwasser.
- ➔ Das Town & Country EnergieSparhaus macht Sie unabhängiger von Öl- oder Gaspreisen.
- ➔ Das EnergieSparhaus wurde für energiebewussten Verbrauch konzipiert. Es ist ökologisch wertvoll, weil nur ca. 60 % der Energieverbrauchs-kosten eines "normalen" Hauses anfallen.
- ➔ Das Town & Country EnergieSparhaus 60/40 wird von der Kreditanstalt für Wiederaufbau nach KfW-60/40-Richtlinie gefördert.

7. Ökologisches Bauen

örtliche Abwasserverband wegen der abwasserrechtlichen Nutzung eingeschaltet, sowie das zuständige Wasserversorgungsunternehmen unterrichtet werden.

Darüber hinaus muss über die Behältergröße, den Aufstellungsort, die Behälter- und Rohrwerkstoffe sowie die Nachspeise-Einrichtung von Trinkwasser bei Bedarf entschieden werden.

Weiterführende Adressen

Infos zum Energiesparen

www.enev-online.de, www.passiv.de

Solar - Energie, www.solarverein-amberg.de

Grundwassernutzung und Erdwärme

<http://www.wwa-am.bayern.de/service/bohrungen>

„Grüne Hausnummer“ des Lankreises Amberg-Sulzbach
www.amberg-sulzbach.de/agenda21/

Erneuerbare Energie

(Photovoltaik,
Holzpellets, Solar)



- ALTERNATIVENERGIE
- KLIMATECHNIK
- SORLATECHNIK
- HOLZPELLETS
- WÄRMEPUMPEN

RAUCH GMBH • HEIZUNG - SANITÄRTECH
ST. MARGARET STR. 29 • 92269 FENSTERBACH
TELEFON (0 94 38) 94 33 66 • E-MAIL: Wolfgang-rauch@t-online.de

Pellets, Holz- und Hackschnitzelkessel Kundendienst und Wartung
• Solaranlagen • Installation

Hager



Am Katzenberg 23
92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon (0 96 61) 87 73 51
Telefax (0 96 61) 87 73 52
E-Mail: hager.anlagendienst@t-online.de

ANLAGENDIENST

Gasanlagen
Zentralheizungen
Bäder

Naturnahes Wohnen mit Holz

Ökologische Baustoffe
für

■ Wand ■ Boden ■ Decke ■ Dach ■

Bräuer-Holz

92253 Schnaittenbach-Holzhammer

Tel.: 0 96 04/22 28 • Fax: 0 96 04/28 82

Umweltschutz

Ökologisches Bauen



Erneuerbare Energie (Wärmepumpen, Solarthermie)



Ihr Projektpartner beim Bauen mit der Sonne.



PV-Anlage Schule Ammersricht, Bürgerbeteiligungsanlage

**Solarthermie · Photovoltaik
Bürgerbeteiligungsanlagen**

GRAMMER SOLAR GmbH
Oskar-von-Miller-Str. 8
D - 92224 Amberg
Telefon 09621 / 30857-0
Telefax 09621 / 30857-10
info@grammer-solar.de
www.grammer-solar.de

www.grammer-solar.de

Schmid
Heizung und Sanitär GdB
Inh. Peter und Reiner Schmid

92224 Amberg • Georgenstraße 76
Telefon 0 96 21/1 25 38 • Fax 0 96 21/4 27 18

solarzentrum schwab
GmbH



- HEIZEN MIT NACHWACHSENDEN ROHSTOFFEN
- STROMERZEUGUNG MIT NACHWACHSENDEN ROHSTOFFEN
- PHOTOVOLTAIKANLAGEN
- SOLARDÄCHER
- RAPSÖLTANKSTELLE 59° Ct/I
- MEISTERBETRIEB
- MITGLIED IM „BUSO BUND SOLARDACH E.G.“

Haar 8 · 92278 Illschwang / OT Haar
Telefon 0 96 61 / 42 66 · Telefax 0 96 61 / 42 22
E-Mail info@Solarzentrum-Schwab.de
Internet: www.Solarzentrum-Schwab.de
oder www.buso-schwab.de



Solarstrom | Solarwärme

Energie zum Nulltarif



Weiden

Lassen Sie sich Ihr Sonnenkraftwerk finanzieren!

Möchten auch Sie bald Stromerzeuger werden mit einem Sonnenkraftwerk auf Ihrem Dach – wie diese Familien aus Weiden und Umgebung – dann informieren Sie sich jetzt kostenlos bei ILIOTEC. Mit dem Einbau einer Solaranlage schonen Sie nicht nur die Umwelt, sondern verdienen mit jeder produzierten Kilowattstunde (kWh) bares Geld. Das Team der ILIOTEC Solar GmbH berät Sie gerne und erstellt Ihnen ein auf Ihr Vorhaben abgestimmtes Angebot mit Wirtschaftlichkeitsberechnung und Ertragsprognose.

ILIOTEC Solar GmbH | Kirchenstraße 30 | 92637 Weiden | Tel. 09 61/401 93-0



Umschalten auf Sonne :

Im Gewerbepark D31
93059 Regensburg
Fon: 0941/44527 Fax: 0941/44587
www.sunstar-solartechnik.de
sunstar-solartechnik@t-online.de



**Günstig
und vor der Tür**

www.stadtwerke-amberg.de



STADTWERKE AMBERG
VERSORGUNGS GMBH

Gasfabrikstraße 16, 92224 Amberg, www.stadtwerke-amberg.de

8. Gartengestaltung

Vorarbeiten auf dem Baugrundstück

Baum- und Strauchschutzmaßnahmen

Erhaltenswerter Gehölzbestand sollte bereits bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt werden, denn vor allem heimische Bäume und Sträucher bilden den Rahmen für den zukünftigen Garten und binden das neue Gebäude in die Umgebung ein. Vor Beeinträchtigung (Abgrabung, Aufschüttung, Astbruch) fachmännisch zu schützen sind sowohl Wurzelbereich und Stamm als auch Krone mittels Bretterzäunen und sog. Wurzelvorhängen.

*„Zu fällen einen schönen Baum
brauchs eine halbe Stunde kaum.
Zu wachsen bis man ihn bewundert,
braucht er, bedenk es, ein Jahrhundert.“*
Eugen Roth



Oberbodenlagerung

Vor Beginn der Bauarbeiten sollte der fruchtbare Oberboden abgetragen und in Mietenform von max. 3 m Breite und 1,5 m Höhe zur späteren Wiederverwendung zwischengelagert werden. Zum Schutz vor Witterungseinflüssen sowie zur Verbesserung der Bodenstruktur und zu Unkrautunterdrückung empfiehlt sich unbedingt eine Einsaat mit Gründüngung.

Lockerung verdichteter Bodenprofile

Um spätere Wachstumsschäden zu vermeiden, sollte durch Baufahrzeuge verdichteter Boden tiefgründig gelockert werden, bevor die Pflanzung angelegt wird.

Anlage des Gartens

Hauptelemente eines Gartens sind Wege, Zufahrten und Sitzplätze, die Rahmenpflanzung aus Bäumen und Sträuchern, Beetpflanzungen sowie der Rasen oder die Blumenwiese. Das Erscheinungsbild eines Gartens ist ortsbildprägend und oftmals sind die einfachen, natürlichen Lösungen die wirkungsvollsten.

Wege, Zufahrten, Sitzplätze

Die befestigten Flächen sollten grundsätzlich so gering wie möglich gehalten werden, um die Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung wenig zu beeinträchtigen. Ökologisch besser und auch optisch schöner als durchgehende Asphalt- oder Plattenbeläge sind z. B. Beläge aus Pflaster oder Platten mit breiten Fugen, Kiesbeläge oder wassergebundene Decken. Geschwungene Linien wirken gefälliger als gerade, große Pflasterflächen sollten durch Pflanzinseln gegliedert werden.

Gestaltung der Außenanlagen



Am Fischweg 5
92284 Poppenricht
www.gartenbau-jahn.de
info@gartenbau-jahn.de
Telefon: 09621/650093
Handy: 0171/3613114

Jahn
Gartengestaltung

Mit Natursteinen, schönen Wegen oder einem Teich mit
Quelle geben wir Ihrem Garten die besondere Note!

Garten- und Landschaftsbau

Kretzschmar
Christoph Kretzschmar

- ☑ Komplett Außenanlagen mit Pflanzungen und Pflege
- ☑ Pflasterung und Wegebau
- ☑ Teich- und Biotopbau
- ☑ Baumpflege
- ☑ Umweltsanierung

1 achtbetriebe GALABAU
Mitglied im Fachverband Garten-, Landschafts- und Sportplätze Bayern e.V.

Atzrichter Weg 12b • Amberg-Atzricht
Tel./Fax: (0 96 21) 97 35 89 • Mobil (01 72) 3 54 33 44



Jura-Werkstätten Amberg-Sulzbach

Wir stehen Ihnen schnell und kompetent für viele Arbeiten rund ums Haus zur Verfügung. Die Durchführung erfolgt in regelmäßigen Abständen oder nach Absprache mit Ihnen.

Nach verrichteter Arbeit entsorgen wir selbstverständlich:

- Laubreste
- Gartenabfälle jeder Art und Größe
- Strauchschnitt
- Sonderabfälle



Wir leisten für Sie folgende Gartenarbeiten:

FRÜHJAHR

- Büsche und Hecken zurückschneiden
- Beete/Spielplätze reinigen

SOMMER

- Rasenflächen mähen
(mit und ohne Schnittgutentsorgung)
- Unkraut entfernen

HERBST

- Laub aufsammeln und entsorgen
- Ausasten von Bäumen und Sträuchern

Ferner bieten wir Ihnen **Metallbearbeitungen** (CNC Fräs-, Bohr-, Dreh-, Sägebearbeitung, bis hin zu Stanz-, Press-, Biege-, Entgrat- und Punktschweißarbeiten), **Montagearbeiten** (komplexe Fertigungsmontage / Bestückungs-, Löt-, Verzinnarbeiten / Skin-, Blister-, Schrumpferpackung, ...) und **diverse Dienstleistungen** wie z. B. Büroservice, Gastro-Service etc. an.

Unsere Rechnungen können im Falle einer Auftragsvergabe mit 50 v. H. des Betrages gem. § 140 SGB IX verrechnet werden.



Hans-Thoma-Straße 34
92224 Amberg
Tel.-Nr.: (0 96 21) 7 79 - 0
Fax-Nr.: (0 96 21) 8 30 50

Eisenhammerstraße 30
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel.-Nr.: (0 96 61) 1 06 - 0
Fax-Nr.: (0 96 61) 61 42

Industriestraße 43
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel.-Nr.: (0 96 61) 10 28 57
Fax-Nr.: (0 96 61) 10 28 55

8. Gartengestaltung

Baum- und Strauchpflanzungen

Bäume sind ein prägendes Gestaltungselement in einem Garten. Bevorzugt werden sollten heimische Laubbäume, denn sie besitzen wesentliche Vorteile gegenüber Nadelgehölzen. Sie binden Staub, erzeugen Sauerstoff, schützen vor Wind, verbessern das Kleinklima, spenden Schatten und bieten Nahrung und Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren. Ihr ökologischer und auch gestalterischer Wert liegt weit über dem der Nadelgehölze. Der Laubfall sollte weniger als arbeitsaufwendiges Übel, sondern vielmehr unter den Gesichtspunkten der Nahrungsgrundlage für Kleinlebewesen und der Humusneubildung betrachtet werden. Wer Laubbäume pflanzt, leistet einen Beitrag für eine lebenswerte Umwelt. Selbst für kleinere Gärten gibt es eine reiche Auswahl an Kleinbäumen. Neben Bäumen sind auch Strauchpflanzungen für den Charakter eines Gartens entscheidend, z. B. als Rahmenpflanzung bestehend aus überwiegend heimischen Straucharten wie Holunder, Haselnuss, Kornelkirsche, Wildrosen und Felsenbirne unter Beimischung von Ziersträuchern wie Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie u. a.

Bei Platzmangel können auch geschnittene Hecken die Rahmenpflanzung bilden, doch auch hier sollte aus gestalterischen und ökologischen Gründen auf heimische Laubgehölze zurückgegriffen werden, die schnittverträglich sind (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Buche, Liguster).

Ausreichender Baumschutz macht sich immer bezahlt

Nur einige Möglichkeiten für Wegebeläge: Pflaster mit breiten Fugen, Kieselsteinpflaster, Kiesstreifen zwischen Gras, Platten und Natursteine.

Thujenhecken z. B. sind wegen ihres starken Schatten- und Wurzeldruckes keine idealen Partner für andere Gartengewächse.

Für die Auswahl von Bäumen und Sträuchern ist entscheidend:

- ihre endgültige Größe, so dass ein ausgewogenes Verhältnis zum Garten und zum Gebäude entsteht, auch unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke,
- ein ausreichender Standraum, damit sich die Gehölze entsprechend ihrer Eigenart entwickeln können, die Bevorzugung standortgerechter, heimischer Gehölze.

Gesetzliche Regelungen für Grenzabstände

Bei gutem Einvernehmen und in Absprache mit dem Nachbarn kann eine gemeinsam gepflanzte Hecke auf der Grenze zwei Nachbargrundstücke voneinander trennen. Ist das Einvernehmen des Nachbarn nicht vorauszu-

setzen, regelt das Bayerische Nachbarrecht die Abstände von Pflanzungen zur Grenze des Nachbargrundstückes. Diese richten sich nach der Höhe der Pflanzen. Werden sie bis max. 2 m hoch, beträgt der Mindestabstand zur Grenze 0,5 m. Bei Gehölzen, die über 2 m hoch werden, ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Bei Bäumen wird der Abstand von der Mitte des Stammes an der Stelle gemessen, an der er aus dem Boden hervortritt. Bei Sträuchern und Hecken ist die Mitte der grenznächsten Triebe an der Stelle, wo sie aus dem Boden wachsen, ausschlaggebend. Sonderregelungen sind möglich und bei den jeweiligen Gemeinden zu erfragen.

Stauden der verschiedenen Lebensbereiche

Als Stauden bezeichnen wir mehrjährig ausdauernde Pflanzen mit krautigen, weichen Trieben, deren oberirdische Teile nach jeder Vegetationsperiode einziehen.

Durch Staudenpflanzungen können wir den Gesamteindruck des Gartens entscheidend beeinflussen. Ihre Verwendung richtet sich nach ihrer Zugehörigkeit in einen der verschiedenen Lebensbereiche, z. B. Gehölzrand oder Steinanlage. Die Stauden werden nach ihren jeweiligen Ansprüchen an Licht-, Boden- und Wasserverhältnisse in einen Lebensbereich eingeordnet. Dadurch lassen sich leicht Pflanzen durch eine wohlüberlegte Staudenpflanzung können wir unseren Garten naturnah gestalten. Die unterschiedlichen Blütenformen bieten verschiedenen Insekten wie Bienen, Hummeln, Schwebfliegen und Schmetterlingen Nahrung.

Ein bekanntes Beispiel für harmonische Staudenpflanzungen finden wir in traditionellen Bauergärten. Die höher werdenden Beetstauden wie z. B. Rittersporn, Sonnenhut, Mohn, Pfingstrose, Phlox, Eisenhut, Margerite, Taglilie u.a. werden hier häufig auf Beeten entlang des Zaunes gepflanzt und rahmen die bunt gemischten Gemüse-, Heilkräuter- und Blumenbeete ein. Gerade in ländlichen Gegenden sollte dieser Gartentypus wieder mehr Beachtung finden.

Blumenwiese oder Rasen

Viele Gartenbesitzer verzichten mittlerweile auf kurzgeschorene Rasenflächen und legen sich statt dessen eine Blumenwiese an, die im Vergleich zum Rasen ökologisch wertvoller ist und weniger Pflegeaufwand bedarf, d. h. es sind keine Düngergaben notwendig und der Schnitt beschränkt sich auf 2 - 3 mal/ Vegetationsperiode. Allerdings kann solch eine Blumenwiese auch nicht ständig betreten werden. Bei der Neuansaat einer Blumenwiese ist zu beachten, dass die Samenmischung Arten enthält, die auch in der Natur vorkommen. Gute Saatgutmischung

8. Gartengestaltung

gen enthalten einen hohen Anteil an zweijährigen und ausdauernden Kräutern. Der Boden sollte nur wenige Nährstoffe enthalten, damit sich ein bunter Blütenteppich entfalten kann.



Bodenfruchtbarkeit und natürliche Stoffkreisläufe

Verschiedene Maßnahmen können dem Gartenbesitzer dabei helfen, Bodenfruchtbarkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Sie ist die Voraussetzung für einen gesunden, ertragreichen Anbau von Nutz- und Zierpflanzen.

Kompost

Komposterde ist der wichtigste wirkungsvollste und billigste Humuslieferant. Es bedarf keines großen Aufwandes, um ohne Geruchsbelästigung bodenverbessernde Substanzen zu gewinnen.

- Der Komposthaufen sollte an einer schattigen Stelle auf gewachsenem Boden errichtet werden, damit die abaufördernden Kleinlebewesen ungehindert zuwandern können.
- Der Kompoststapel darf nicht breiter als 1,2 m und nicht höher als 1 m sein.
- Schichtweises Aufbringen von bereits verrottetem Kompost mit reichem Anteil an Kleinlebewesen als Impfstoff und grobfaserigen Bestandteilen (z. B. zerkleinertes Schnittholz) fördern die Verrottung.
- Gekaufte oder selbst gefertigte Kompostbehälter sollen ein gleichmäßiges, günstiges Rotteklima gewährleisten. Neben intensiver Durchlüftung muss eine ausreichende Abzugsmöglichkeit für die Sickersäfte gewährleistet sein.

Frischer, halbverrotteter Kompost kann im Herbst wie Stallmist eingearbeitet werden. Reife Komposterde wird vor der Frühjahrsbestellung auf die Beete bestreut und nur leicht in die Bodenoberfläche eingearbeitet. Der Kompostbedarf liegt bei 5 l/qm. Kompost leistet nicht nur im Gemüsegarten gute Dienste, sondern sollte auch zur Düngung von Obstbäumen, Beerensträuchern und Stauden verwendet werden.

Gründüngung

Auf Gartenneuland und im Gemüsegarten können Ansaaten von z. B. Lupinen, Kapuzinerkresse oder Phazelia schon nach kurzer Zeit den Boden beachtlich verbessern. Wird das Kraut der Gewächse im Herbst flach eingegraben, entspricht dies in seiner Wirkung einer Kompostgabe.

Mulchen

Nichts schadet dem Boden mehr, als brachliegend der Sonne, dem Wind und Regen ausgesetzt zu sein. Bei der Neuanlage des Gartens sollte unter den jungen Bäumen und Sträuchern eine Mulchdecke aus Gras, Laub, Rinde oder gehäckseltem Stroh aufgebracht werden. Durch das Abdecken der Bodenoberfläche schafft man ein günstiges Bodenklima, beugt Verschlammungen und starker Austrocknung vor und verhindert lästigen Unkrautwuchs. Vor dem Aufbringen von Stroh, Holzhäcksel oder Rindenmulch ist eine Ausgleichsdüngung unbedingt erforderlich, da diese Arten die Nährstoffe aus dem Boden festlegen. In wühlmausgefährdeten Lagen sollte man die Mulchschicht vor Wintereinbruch entfernen.

Naturschutz im Hausgarten

Durch den zunehmenden Landverbrauch und die immer größer werdende Siedlungsdichte gewinnt der Garten als Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere mehr und mehr an Bedeutung. Mit einer geschickten Planung und einem gewissen Maß an Idealismus für naturnahe Lebensräume lässt sich der Garten zu einem wahren Paradies für Pflanzen und Tiere gestalten. Wesentlich dabei ist, daß die einmal angelegten Kleinbiotope weitgehend sich selbst überlassen werden. Nur dort, wo sich die Natur ungestört entfalten kann, stellt sich der erwartete Artenreichtum ein. Ausschließlich dann, wenn anfänglich ungewollte Pflanzen in Teilbereichen überhand nehmen sollten, kann vereinzelt pflegerisch eingegriffen werden.

Beispiele:

Die naturnahe Hecke

Damit diese Hecke ausreichend Lebensraum für verschiedene Pflanzenarten und Tiere bildet, muss eine Entwicklungsbreite von mindestens 3 m zur Verfügung stehen.

8. Gartengestaltung

Als Arten müssen standortgerechte, heimische Laubgehölze verwendet werden, genau die Pflanzen, die in der Umgebung ihres Ortes natürlich am Waldrand wachsen. Bis sich eine Hecke durch Bildung von Altholz und Totholz als artenreicher Lebensraum, der bis zu 5000 verschiedene Pflanzen- und Tierarten Lebensraum bieten kann, entwickelt hat, sind ca. 40 Jahre zu warten.

Aber immer unter der Voraussetzung, dass der Mensch in das Gefüge so wenig wie möglich eingreift. Es wird sicher ab und zu notwendig sein, die Hecke auszulichten oder zurückzuschneiden. Dies ist nicht als Eingriff zu sehen, sondern als pflegerische Maßnahme, die das ökologische Gleichgewicht nicht stört. Wichtig ist dabei, dass die Sträucher nicht einfach mit der Heckenschere oben gekürzt werden, sondern dass altes Holz vom Wurzelhals weg entfernt wird. Zweige und Äste sowie einzelne Stammstücke können ohne weiteres auf dem Boden liegen bleiben, da während des Rotteprozesses eine Vielzahl von Pilz- und Käferarten von diesem Holz profitieren.

Reisighaufen

Aus Rücksicht auf brütende Vögel sollten vom 15.03. bis 31.08. keine Schnittmaßnahmen durchgeführt werden. Das bereits bei der Hecke angesprochene Totholz oder der Reisighaufen können auch an anderer Stelle im Garten angelegt werden. Am besten wird das Holz locker aufeinandergeworfen und nicht in Reih und Glied geschichtet. Im Herbst kann man über diese Reisighaufen etwas Laub werfen, damit der Frost nicht so stark eindringen kann. Dies sind ideale Überwinterungsplätze für Kleinsäuger im Garten. Zusätzlich bieten diese Lebensräume eine wesentliche Lebensgrundlage für Holzpilze und totholzbewohnende Käferarten. Wenn diese Reisighaufen auch für viele unschön aussehen, sind sie doch ein wichtiger Beitrag zum indirekten Pflanzenschutz. Der Igel, die Spitzmaus und auch die Erdkröte, die hier wohnen können, tragen zur Schädlingsbekämpfung im Garten bei.

Trockenmauern

Bei der Anlage eines Gartens kann es notwendig sein, Geländeneigungen abzufangen, Terrassen abzustützen oder in andere Weise Mauern herzustellen. Dabei müssen aber nicht zwingend Beton oder Fertigteile verwendet werden, die meistens äußerst steril wirken.

Eine Alternative ist die Trockenmauer aus heimischen Steinen. Hier werden Steine entweder bruchrauh oder behauen locker aufeinander geschichtet, so dass viele Hohlräume entstehen. Diese Hohlräume können mit Kies, teilweise mit Erdreich, ausgefüllt werden. Vereinzelt kann die Mauer bepflanzt werden, was ihr ein äußerst reizvolles und farbenprächtiges Aussehen verleiht. Außerdem bietet sie aufgrund ihrer kleinklimatischen Verhältnisse besten Lebensraum für Reptilien und Insekten. Sehr schnell siedeln sich hier Eidechsen an. Die blühenden Stauden locken Insekten zur Nahrungsaufnahme und die sich stark

erwärmenden Steine bieten ihnen ein ideales Wohnquartier.

Nistkästen

Für viele Vögel ist im Siedlungsbereich die Lebensgrundlage dadurch entzogen, dass sie kaum mehr Nistgelegenheiten finden. Morsche Bäume mit Spechthöhlen, Fugen im Mauerwerk oder Lücken in Holzverschalungen sind kaum mehr zu finden. Deshalb müssen wir dafür sorgen, dass mit unserer Hilfe neue Nistmöglichkeiten geschaffen werden. Eine Möglichkeit ist der Bau von Nistkästen. Dabei ist aber darauf zu achten, dass nicht wahllos Nistkästen aufgehängt werden, sondern dass sie gezielt nach den Vogelarten und ihren speziellen Ansprüchen gefertigt und aufgehängt werden. Hierzu macht man sich am besten über entsprechende Fachliteratur oder Fachvorträge sachkundig. Wichtig ist, dass die Nisthilfen regelmäßig kontrolliert und gereinigt werden. Sollte sich in einem Nistkasten ein Hornissenvolk entwickeln, können Sie dies ohne weiteres zulassen. Hornissen sind genauso friedfertig wie unsere Bienen. Sie sind keineswegs so gefährlich, wie immer behauptet wird.



Bitte beachten:

Weiterführende Hinweise erteilen die Obst- und Gartenbauvereine, die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landschaftspflege am Landratsamt, die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt, Gartenarchitekten, Garten- und Landschaftsbauer, Markenbaumschulen und Gärtnereien.

Meisterbetrieb seit 1910

Testen Sie uns!



Zwölferstraße 1
92224 Amberg
Tel.: 09621/75360
Fax 09621/75952
www.kurz-dachprofi.de

Der Dachprofi

95 Jahre Hans Kurz Dachsanierung zum Jubelpreis



Seit 95 Jahren ist die Firma HANS KURZ im Raum Amberg der führende Meisterbetrieb für Dachdeckerei, Flachdachabdichtungen, Spenglerei, Dachbegrünungen, Gerüstbau, Fassaden und Asbestabbau. Mit ihrem erfahrenen Team und modernster Technik ist die Firma HANS KURZ auch gerne auf IHREM DACH im Einsatz.

Wer mit einem traditionsbewussten Handwerksbetrieb in der heutigen Zeit Erfolg haben will, muß neben einem gehörigen Maß an Investitionsbereitschaft auch eine breite Leistungspalette für alle Wünsche und Ansprüche des Kunden mitbringen.

Diese Voraussetzungen erfüllt der Dachprofi Hans Kurz aus Amberg seit 95 Jahren.

Der Geschäftsinhaber Wolfgang Kurz ist zurecht stolz, denn die Neuanschaffung des modernen Autokrans signalisiert die Leistungskraft seines Betriebes. Natürlich darf man die eigentliche Stärke des Unternehmens, die kompetenten und langjährigen Mitarbeiter, die täglich ihr fachliches Wissen einsetzen, nicht vergessen.

Am besten überzeugen Sie sich einfach selbst von der Leistungsfähigkeit des traditionsbewussten und zugleich zukunftsorientierten Handwerksbetriebes.

Wir garantieren Ihnen:

- unverbindliche Beratung und Angebotserstellung,
- korrekte Ausführung aller Arbeiten durch unser Fachpersonal
- sowie termingerechte Ausführung!

Als Innungsmeisterbetrieb führen wir preiswert für Sie aus:

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|-------------------------------|
| ● Dachdeckerarbeiten | ● Einbau von Wohndachfenstern | ● Spenglerarbeiten | ● Reparaturschnellservice |
| ● Dachbegrünungen | ● Fassadenverkleidungen | ● Zimmerarbeiten im Rahmen des Dachdeckerhandwerks | ● Kran- und Hebebühnenverleih |
| ● Flachdach- und Terrassenabdichtungen | ● Blitzschutz | | |

➔ **Ihr NOTRUF-SERVICE: 24 Stunden am Tag – 365 Tage im Jahr!**



Ein starkes Team und moderne Technik



Geschäftsleitung + Team Büro



Team Steildach



Team Flachdach



Team Spengler



Ich und mein kleiner Bruder sind auch zu mieten!

Hakenlast 3 to Hakenhöhe 40 m

