

Amberg- Sulzbach



Baubroschüre

Qualität vom Holzfachbetrieb

„Preiswert“ ist keine Frage des Preises, sondern der Qualität.

Individuelle Wünsche umsetzen zu können, ist keine Frage eines Sortiments, sondern eine Frage handwerklichen Könnens.

- ✓ Innenausbau
- ✓ Küchenumbauten
- ✓ Laminat u. Fertigparkettverlegung

Wir führen sämtliche Holzarbeiten in unserer Werkstatt aus.

Rudi Küchen- und
Möbelmontage
Montageschreinerei
Viehmänn

Urspring 7 · 92242 Hirschau · Telefon (0 96 22) 63 82
Funk: 0170-2137557



Einfach schöner bauen!



z.B.: Haus Verona

Ind. Malerarbeiten, Teppichböden,
Holzdecken im DG, Revieranschacht,
statische Berechnung, Keller Drainage,
Bauwasser-, Baustromanschluss...

nur 303.000 DM

Kostenlose Angebote auch
nach Ihren Plänen!

Wir bauen für Sie:

**Massiv, zum Festpreis,
in Top Qualität**

- auf ihr Grundstück
- individuell geplant
- mit soliden Handwerkern

Selbstverständlich erhalten
Sie alle unsere Häuser auch in
Niedrigenergiebauweise

Besuchen Sie uns in
unserem Büro und
Musterhaus!!!

Grundstücksvermittlung:



Rufen Sie uns an!

92237 Sulzbach-Rosenberg
Stemsteinweg 5c
Tel. (0 96 61) 81 11 11
Fax (0 96 61) 81 11 12

Neubau
Baubetreuung
Sanierung
Wohnungsverwaltung
Immobilien dienst



STADTBAU
SULZBACH-ROSENBERG
GMBH

Wohnungsbauträger der Stadt Sulzbach-Rosenberg

Bayreuther-Str. 6b • 92237 Sulzbach-Rosenberg • Tel.: 09661-87260 • Fax: 09661-872615

Wir haben voll erschlossene Bauplätze in Sulzbach-Illschwang-Siebeneichen von 120.- DM - 240.- DM/qm.

**WIR BAUEN FÜR SIE
ÖKOLOGISCH SINNVOLL**
rufen Sie uns an

Niedrigenergiehäuser
Blockheizkraftwerke in Wohnanlagen
Gründächer in Wohnanlagen
Solaranlagen in Wohnanlagen

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

ein eigenes Haus ist nach wie vor der Traum vieler Menschen. Vor der Realisierung eines Bauvorhabens müssen aber eine Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und sonstigen Bestimmungen beachtet werden. Das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde ist stets bemüht, für Problemfälle Lösungen zu finden; leider kann aber wegen der geltenden Vorschriften nicht jeder Bauwunsch erfüllt werden.

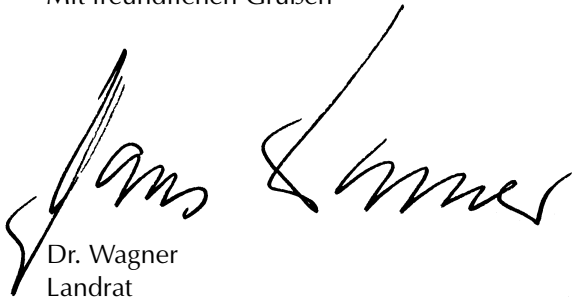
Damit das Baugenehmigungsverfahren etwas durchschaubarer und verständlicher wird, möchte der Landkreis Amberg-Weizsach mit der vorliegenden Broschüre eine kleine Informationshilfe geben.

Vor der Realisierung Ihres Bauwunsches sollten Sie daran denken, dass man im Leben meist nur einmal baut, dass ein Bauwerk oft über viele Generationen hinweg das Orts- und Landschaftsbild prägt und dass vor der Anlage oft auch das gut nachbarliche Verhältnis abhängt.

Ich hoffe, dass Ihnen diese Broschüre, zusammen mit der eventuellen weiteren Aufklärung durch mein Bauamt, hilft, Ihr Bauziel so reibungslos wie möglich zu erreichen.

Für Ihr Bauvorhaben wünsche ich ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wagner
Landrat

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
Grußwort	1
Baurecht	4
Bebaubarkeit von Grundstücken	5
Bauplanung	6, 7
Branchenverzeichnis	8, 12
Baugestaltung	10, 11
Bauvorlage, Bauantrag, ...	14, 16, 19, 20, 21, 22, 23
Der Architekt	24, 26
Die Bauabteilung	28
Kreisbauamt	31
Denkmalschutz	34, 35
Wohnungsbauförderung	36, 37
Gartengestaltung	39, 40, 41, 42



K A I S E R

BAUTRÄGER & IMMOBILIEN GMBH

GERETSRIEDER STRASSE 3 – 92224 AMBERG

TEL. 0 96 21/6 46 25 – FAX 67 41 44



ZUVERLÄSSIG – WIRTSCHAFTLICH – INDIVIDUELL

UNSERE LEISTUNGEN:

- SCHLÜSSELFERTIGE ERSTELLUNG VON EFH, ZFH, RH, DH UND ETW, Z.B. AMBERG-AMMERSRICH 3 ZKB, 75 m² DG AUSBAUFÄHIG DM 258.500,-
- INDIVIDUELLE ENTWURFSPLANUNG DURCH EIGENE ARCHITEKTURABTEILUNG
- KOSTENLOSE BERATUNG BEI DER GRUNDSTÜCKSWAHL
- EINGABEPLÄNE ZUM FESTPREIS



METALLBAU • SCHLOSSEREI

Treppenbau • Fenstergitter
Balkongeländer • Tore
Arbeiten in Eisen und Edelstahl

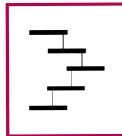
92265 Edelsfeld-Riglashof 14 · Tel. 09664/17 88 · Fax 83 83

Marmorwerk Niedermeier

Wir verlegen für Sie

- Treppenanlagen jeder Art
- Fensterbänke
- Marmorböden
- Granite
- Hauseingänge
- Terrassen
- Verkleidungen
- Küchenarbeitsplatten
- Tischplatten

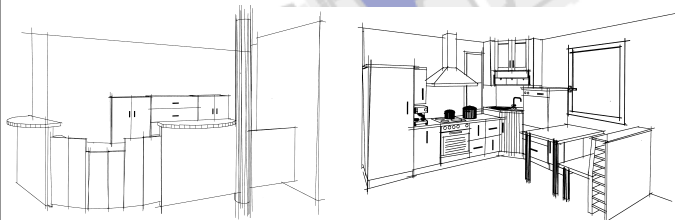
Schweppermannstraße 20-22 · 92245 Kümmersbruck
Telefon (0 96 21) 8 62 60 · Telefax (0 96 21) 7 42 54



SCHREINEREI SIEGLER

RICHARD SIEGLER
SCHREINERMEISTER

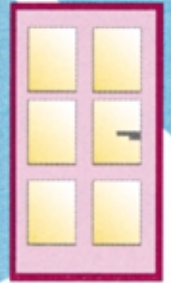
IM GEWERBEGEBIET 18
92256 HAHNBACH
TELEFON 0 96 64 / 81 25
FAX 0 96 64 / 81 33
MOBIL 01 72 / 825 81 18
RICHARD.SIEGLER.@T-ONLINE.DE



J.S.

Fenster & Türen

Verkauf · Montage
Reparaturdienst
Fenster, Türen, Wintergärten



Sennefelderstr. 3 · 92245 Kümmersbruck · Tel. 0 96 24/9 22 03-03
Gewerbegebiet Theuern · Fax 0 96 24/9 22 03-01

elektro schertl



EIB-Gebäudesystemtechnik
Elektroinstallationen
Elektroheizungen
Haushaltsgeräte
Kundendienst



92265 Edelsfeld **92281 Königstein**
Auf der Höhe 1a Pruihausen 20
Tel: 0 96 65/9 52 50 und 16 87
Fax: 0 96 65/9 52 52



VIVA EL SOL

Solarien, Saunen, Dampfbäder
und Zubehör

Telefon **096 22/7 13 44**
Telefax 0 96 22/7 13 45 · Autotelefon 0172/8 10 43 38
Forststr. 17, 92242 Hirschau

Von der Planung bis zur Fertigstellung, alles aus einer Hand!

Baurecht

Beginnen wir mit den Fragen, die sich allgemein aus dem Baurecht ergeben.

Beim Baurecht differenziert man nach dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Dieses Recht ist in der Bayerischen Bauordnung geregelt. Als Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht erforderlich.

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen, und zwar die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird, und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde.

Der Gemeinderat ist also zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

Diese Bauleitplanungen bedürfen allerdings z.T. der Genehmigung durch das Landratsamt. Bei Bebauungsplänen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, genügt jedoch die ortsübliche Bekanntmachung durch die jeweilige Gemeinde.

Flächennutzungsplan

26 der 27 Gemeinden innerhalb des Kreisgebietes verfügen über Flächennutzungspläne. Meist wird ein begleitender Landschaftsplan gefertigt und eingearbeitet. Der Flächennutzungsplan

umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Sport, Erholung, Land- und Forstwirtschaft, Grünflächen, Schutzgebiete, Ausgleichsflächen und Gemeinbedarf. Ob die hierzu festgelegten Flächen tatsächlich auch für den vorgesehenen Bedarf genutzt werden, wird mit diesem Plan jedoch noch nicht bestimmt, sondern erst mit einem Bebauungsplanverfahren, wenn der konkrete Bedarf anfällt. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht also einerseits keinen Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, andererseits kann jedoch ein Bebauungsplan grundsätzlich nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bei abweichenden Ausweisungen muss zunächst der Flächennutzungsplan geändert werden. Seine generelle Neubearbeitung wird entsprechend den sich ändernden Voraussetzungen und Zielen der Stadt- bzw. Dorfentwicklung etwa alle zehn Jahre erforderlich.

Das Verfahren zur Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in der Beteiligung der Behörden und Bürgern, dem nachstehend behandelten Bebauungsplanverfahren.

Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat, sobald und soweit es für die gemeindebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Oftmals ist auch ein begleitender Grünordnungsplan erforderlich. Das Baugesetzbuch ermöglicht eine Beteiligung der Bürger bei allen Planungen. Die Mitwirkung soll zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem wesentliche Planänderungen auch noch möglich sind.

Diese Entwürfe werden nach Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses an den örtlichen Anschlagtafeln oder im Amtsblatt des Landkreises oder in der örtlichen Presse mit Text und Plangebietskizze im Regelfall in den Rathäusern ausgelegt und den Besuchern auf Verlangen erläutert (vorgezogene Bürgerbeteiligung). Jedermann kann Bedenken und Anregungen in dieser Zeit vorbringen. Der Gemeinderat muss die verschiedenen Belange abwägen und entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „Auslegung“.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung möglicherweise mit Grünordnungsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Einheimischenmodelle

Die meisten Landkreisgemeinden weisen Bauland nur noch dann aus, wenn die Bauplätze Einheimischen zugute kommen. Die zur Ausweisung kommenden Flächen müssen zuvor in Gemeindehand gelangen. Der Gemeinderat entscheidet über die Bewerber anhand einer Kriterienliste. Die Bewerber müssen gewisse, vorher festgelegte Bedingungen erfüllen, um einen Bauplatz erwerben zu können. Mit dieser Praxis sollen Ortsansässige zu einem preiswerten Bauplatz kommen und am Ort gehalten werden.

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.

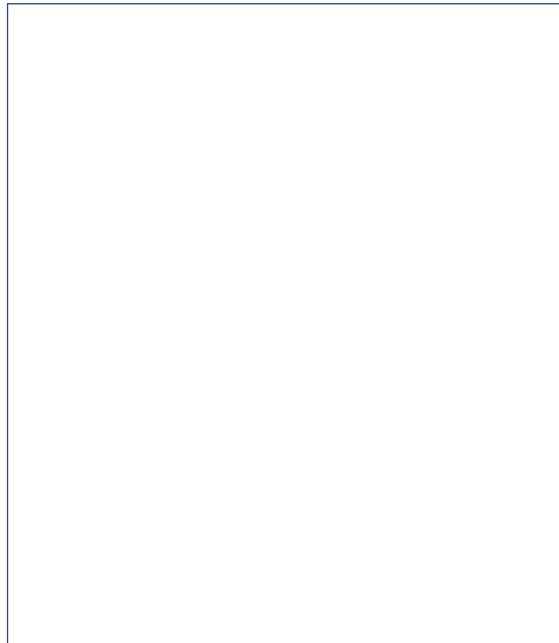
Beantwortet wird die Frage der bauplanungsrechtlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes im Rahmen der Vorschriften der §§ 29 ff Baugesetzbuch (BauGB).

Danach werden 3 planungsrechtliche Bereiche unterschieden:

1. Das Grundstück liegt in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiet (§ 30 BauGB).
2. Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, dem sog. Innenbereich (§ 34 BauGB).
3. Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Es läßt sich generell feststellen, dass in den ersten beiden Fällen eine Bebaubarkeit der Grundstücke vorliegt. Eine gesicherte Erschließung wird vorausgesetzt. Wie gebaut werden kann, richtet sich im Fall 1 nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder im Fall 2 nach der Umgebungsbebauung. Wenn das Grundstück in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauungsgebiet liegt und der Bauantrag mit dessen Festsetzungen übereinstimmt, können Sie von der Baugenehmigung freigestellt werden.

Auskünfte erteilen die Geschäftsstellen der Verwaltungsgemeinschaften und Gemeinden oder das Landratsamt (siehe Zuständigkeiten der Bauabteilung).



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

Bauplanung

Qualitätsvolle Planung

Die äußere Gestaltung eines Hauses ist die Visitenkarte des Bauherrn. Aus diesem Grund ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers für den Grundriss und die Gestaltung Ihres Gebäudes entscheidend. Sie sollten auf jeden Fall einen erfahrenen Entwurfsverfasser beauftragen, der Ihr Vertrauen genießt. Also sparen Sie nicht an der falschen Seite und legen Sie Wert auf eine qualitative Planung. Zu empfehlen ist, Ihren Planer nicht nur mit der Eingabeplanung, sondern auch mit der Bauleitung zu beauftragen. Dadurch sichern Sie sich einen fachkundigen Verantwortlichen für einen reibungslosen Ablauf. Wer ist planvorlageberechtigt?

Nur wer 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.

Fragen Sie deshalb vorher Ihren Planer nach der Berechtigung. Bei Mitgliedern der Bayer. Architektenkammer oder der Bayer. Ingenieurkammer-Bau erübrigt sich allerdings diese Frage. Im Kreisbauamt wird eine Liste mit kreisansässigen Planern und Architekten geführt, die Sie einsehen können.

Landschaftsgerechtes Bauen

Über Geschmack lässt sich bekanntlich streiten, und manche Bauherrn meinen daher, Baugestaltung sei reine Geschmackssache. Dem können wir nicht zustimmen. Sicherlich ist bei architektonischer Arbeit guter Geschmack gefragt, aber vorrangig sind bestimmte Regeln und Grundsätze zu beachten. Erfahrene Planer wissen das.

Sie sollen sich nicht der derzeitigen Architektur verschließen. 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. Bei Neubausiedlungen lassen Ihnen die Bebauungspläne weitgehend Spielraum, weil sich Festsetzungen in derzeitigen Bebauungsplänen auf das Wesentliche und unbedingt Nötige konzentrieren. Die dem Bauherrn in Bayern eingeräumten Verfahrenserleichterungen beim Wohnungsbau bleiben somit nutzbar.

Für wichtig halten wir die Beachtung ortsüblicher Dachformen und Dachneigungen, Fassadenausbildungen und Gebäudeproportionen. Sogenannte Kulissenhäuser sind falsch! 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 landeschaftstypisch 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 beimessen 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.

Renovieren, Modernisieren, Sanieren

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude wieder an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Immer mehr Architekten, Handwerker und Baustoffhersteller schließen sich diesem Trend an. In besonderer Weise nimmt sich auch eine ständig wachsende Zahl der Handwerker den Altbauten an; denn wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft schon mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten. Die Bautechniken sind weiterentwickelt worden, was sich im Einbau von Trockenestrichen, Heizungsrohren in Sockelleisten, traditionellen Beschlägen, Kastenfenstern usw. zeigt.



Renovierung

Oft bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten, wie z. B. bei einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher. Dann gilt es bauliche Mängel und Schäden zu beseitigen, die durch Alterungs- und Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstanden sind.

Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizungsinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes. Besonderes Kennzeichen der Modernisierung im juristischen Sinn ist, dass der Gebrauchswert einer Wohnung nachhaltig erhöht wird. Modernisierungsarbeiten gehören nicht in die Hände von Heimwerkern, sondern müssen Fachfirmen überlassen werden. Auch bei Modernisierungsmaßnahmen kann eine Genehmigungspflicht gegeben sein, besonders wenn eine Nutzungsänderung damit einhergeht.

Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird dann erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, fehlende Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel auch Fachleute, z. B. ein Architekt oder ein Sachverständiger, hinzugezogen werden. Dies gilt um so mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spie-

len. Dann muss die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden.

Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind beim Kreisbauamt oder beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege einzusehen. Bei größeren Sanierungsmaßnahmen muss insbesondere bei unter Denkmalschutz stehenden Objekten ein Bauantrag gestellt werden. Es empfiehlt sich, vor Beginn der Maßnahmen das Landratsamt zu fragen.

Finanzielle Vergünstigungen

Auch bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage bei den zuständigen Behörden und Banken. Daneben gibt es steuerliche Vergünstigungen und günstige, speziell für Altbauten vorgesehene öffentliche Darlehen.



BRANCHENVERZEICHNIS A-K

Liebe Leserinnen und Leser!

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

Branche	Seite	Branche	Seite
Altbausanierung	9	Elektroheizung	3
Architekturbüro	13, 15, 24-26, 29	Elektrotechnik	43
Bau- und Möbelschreinerei	17	Erdarbeiten	38
Bauelemente und Systeme	30	Estriche	U3
Baugebiet Illschwang	U4	Fenster & Türen	3, 17
Bauleitung und Planung	15	Fliesen & Marmor	32
Bauplanung	13, 15	Fuhrunternehmen	38
Baustoffe	30	Gemeinde Freudenberg	27
Bauträger	U2, 2, U4	Heizung & Sanitär	32, 33, U3
Bauunternehmen	13, 29, 30	Heizungs- und Lüftungsbau	32
Bodenbeläge	9, U3	Holzbau	17
Carpotts und Balkone	17	Ingenieurbüro	15
Dachdeckerei	18	Innenarchitekten	25
Elektroinstallationen	3, 32, 43	Innenausbau	U2
Elektrogeräte	43	Kachelöfen	32



**MÖBEL
OSTLER**

Küchen & Schlafzimmer

Wohn- & Polstermöbel

Poststraße 9a · 9237 Sulzbach-Rosenberg · Telefon 0 96 61/10 27 07



BODENBELÄGE

Iberer

PVC TEPPICHBÖDEN
LINOLEUM INTARSIEN
PARKETT EDELHÖLZER

Othmayrstraße 48
92224 Amberg
Tel. 0 96 21 / 2 41 82



Amfico



Teppichböden



Linoleum-Intarsienarbeiten

Linoleum-Intarsienarbeiten

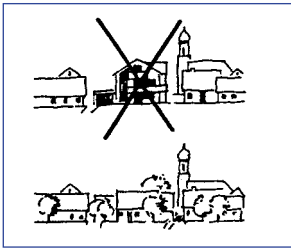
JOKA
PARTNER
für ein schönes Zuhause

GRUNDREGELN DER BAUGESTALTUNG

Grundregeln der Baugestaltung

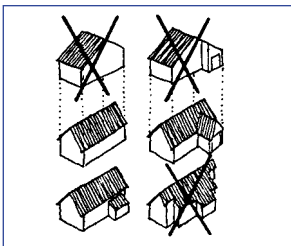
Einfügen:

Neu- und Umbauten müssen mit der baulichen Umgebung und ebenso mit der Landschaft in Einklang stehen. Baumasse und Bauform dürfen das Ortsbild nicht stören. Auf eine geschlossene Dachlandschaft ist zu achten. Die Wandhöhen, die Dachform und die Dachneigung bestimmen im wesentlichen das Erscheinungsbild des Gebäudes. Entscheidend ist das Maßverhältnis von Länge und Breite, von Wand- und Dachfläche und von Firstrichtung und Traufausbildung in Bezug auf die Baumasse und die Umgebungsbebauung.



Grundform des Hauses:

Keine zerklüfteten Gebäudeformen! Ein klarer Baukörper ohne komplizierte Vor- und Rücksprünge überzeugt. Das Maßverhältnis von Länge zu Breite, von Wandfläche zu Dachfläche bestimmt über die Harmonie.



Das Haus im Gelände:

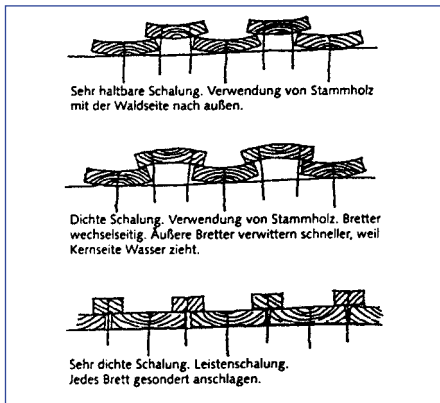
Das natürliche Gelände soll so wenig wie möglich verändert werden. Im ebenen Gelände genügt eine Stufe zum Erdgeschoßfußboden, um eine Einheit mit dem Garten herbeizuführen und gleichzeitig den Keller vor Kälte bzw.



Wärme zu schützen. Anschüttungen und Abgrabungen stören das natürliche Bild. Auch am Hang sollte die Topographie respektiert werden ohne künstliche Veränderungen am Gelände. Hier ist ein Hanghaus ideal (siehe Skizzen).

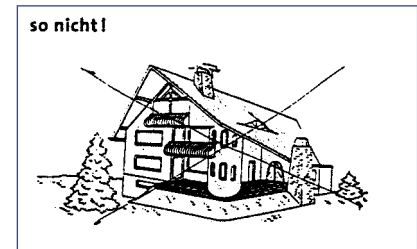
Das Baumaterial:

Gute, wertbeständige Gestaltung ist durch Verwendung möglichst weniger Materialien zu erreichen. Qualitätsvolles Bauen heißt handwerkliches Bauen. Heimisch ist vor allem das



Mauerwerk, das durch Mehrlagenputz geschützt ist und kleine Fensteröffnungen aufweist. Wahlweise schützen Brettermäntel vor Verwitterung. Dabei hat sich die Deckleistenschalung besonders bewährt. Kniestockbereiche werden durch Verschalung ablesbar. Traditionell ist auch der Holzmantel am (ehemaligen) Betriebsteil.

Fassadengestaltung



Grundmodul in der geordneten Fassade sind nach wie vor stehende Rechtecke als Fensteröffnungen. Mit möglichst wenig verschiedenen Fensterformaten wirkt eine Fassade zeitlos schön. Die Gliederung der Fensteröffnungen ist ein wichtiges Gestaltungselement. Die Fassaden bilden das Gesicht eines Gebäudes. Die Giebelseiten gelingen immer, wenn ein Bezug der Fensteröffnungen zur Giebelachse hergestellt wird. Zweiflügelige Fenster sind schön und praktisch, eingerahmt von grünen Bretterläden gestalten sie das Gebäude zeitlos schön. Am Dachrand eingezwängte schräg abgeschnittene Fensteröffnungen machen die Hausfassade zur Fratze. Besonderes Augenmerk verdient der Hauseingang. Als vielbegangener Zugangsbereich gibt er die Visitenkarte des Hauseigentümers ab. Modische Formen und Materialien sind kurzlebig und geben dem Gebäude sehr bald ein veraltetes Aussehen. Auch andere modische Attri-

GRUNDREGELN DER BAUGESTALTUNG

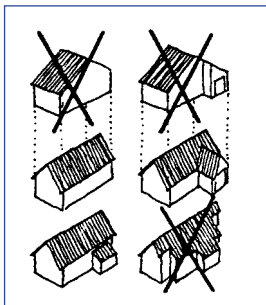
bute wie schräggeschnittene Traufen und Ortgänge, Rundbogenfenster, Kaminklötze, Fledermausgauben, Hügelterrassen überladen das Wohnhaus und machen es zum geschmacklosen Schauobjekt (siehe Skizze).

Kniestöcke:

Der besseren Nutzung des Dachgeschosses dienen sogenannte Kniestöcke, die die seitlichen Auflager des Daches bilden. Ein Gebäude verliert aber leicht seine Ausgewogenheit, wenn die Kniestöcke zu hoch ausgeführt werden. Vertretbar sind Kniestöcke nur bei erdgeschossigen Häusern, wobei eine Dachneigung unter 35° größere Kniestockhöhen (maximal 1,25 m) und steilere Dächer geringere Höhen zulässt. Sonst empfiehlt sich die Erhöhung auf volle Wandhöhe und Ausführung als E+1-Haus. Der Kniestock bemisst sich in der Außenwandflucht von Oberkante DG-Rohdecke bis zur Unterkante der Sparren. Die Ausführung der Kniestöcke in Holz bzw. aufgesetzte Holzmäntel gliedern die Außenwände und machen Kniestöcke ablesbar.

Dächer, Dachgauben, Zwerchgiebel:

Landschaftsgerecht sind symmetrische Satteldächer mit mittlerer bis steiler Neigung. Als Eindeckung herrscht traditionsgemäß der ziegelrote Farbton vor. Die Dörfer werden von ruhigen, flächigen Dächern geprägt. Will man diesen



typischen Charakter bewahren, muss man mit Dachgauben und Zwerchgiebeln sehr vorsichtig umgehen. Zur Belichtung der Dachräume reichen kleine stehende Gauben oder sogar schmale liegende Dachflächenfenster. Wenn das jeweilige Dach für Wohnzwecke zu niedrig ist, hilft nur eine Neukonstruktion (unter gleichzeitiger Verbesserung des Wärmeschutzes).

Falsch ist der Weg, über eine Vielzahl von großen Gauben die erforderliche Raumhöhe zu erzielen. Das Aussehen und die Kosten sprechen wohl auch dagegen. Ersparen Sie sich kostspielige Sparrenwechsel. Schadensanfällige Dacheinschnitte und die Anhäufung von Dachflächenfenstern zerstören die Dachfläche. Auch Kamine sind Teil der Fassaden. Als dominierendes Fassadenelement sind sie jedoch ungeeignet. Kamine sollten aus gestalterischen und heiztechnischen Gründen an zentraler Stelle im Gebäude angeordnet werden. Sie durchstoßen das Dach dann eher in der Mitte.

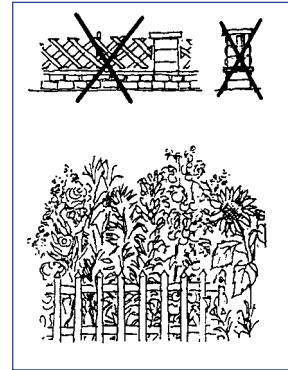
Balkone:



Richtig dimensioniert und in leichter Bauart ist auch ein Balkon an der Giebelseite durchaus möglich.

Verzierte Giebelbalkone im „Jodlerstil“, die die Räume verschatten, sind möglichst zu vermeiden. Ein in seinen Proportionen richtig dimensionierter Balkon an der Längsseite lässt eine ruhige Gestaltung der wichtigen Giebelseiten zu. Richtig dimensioniert und in leichter Bauart ist ein Balkon auch an der Giebelseite durchaus möglich.

Freianlagen, Einfriedungen:



Besonders an den Außenanlagen, also am Garten, können Sie Ihr Verständnis für ortstypische und landschaftsgerechte, heimische Bepflanzung unter Beweis stellen. An den Randlagen der Wohnsiedlung erfüllen Sie mit Ihrer Bepflanzung zusätzlich die Aufgabe der Eingrünung des Ortsrandes. Mit einer standortgerechten Bepflanzung kann der Eindruck einer zersiedelten Landschaft vermieden werden. Die beste Einfriedung ist diejenige, die man kaum wahrnimmt. Der Vorgartenbereich an der Straße kommt sogar ganz ohne Zaun am besten zur Geltung. Viele Gemeinden haben Einfriedungssatzungen und Bebauungspläne, die Bestimmungen über Zulässigkeit und Art der Einfriedung enthalten. Generell gilt, dass aufdringliche Einfriedungen mit hohen Betonsockeln, Betonpfosten mit Jäger- und Rohbretterzäunen das Straßenbild empfindlich stören. Heimisch sind die Staket- und Holzlatenzäune, die zudem Arbeit und Geld sparen. Ein Zaun soll einwachsen und freundlich wirken. Wählen Sie aber bitte keine Schnitthecken! Sie tun sich und dem Straßenbild keinen Gefallen. Im rückwärtigen Bereich sind auch einige Trockenmauern zweckmäßig. Die notwendigen Steine liegen vielleicht im eigenen Grundstück. Trockenmauern bieten Lebensräume für viele Pflanzen und Tiere (vergl. Nr. 13 Gartengestaltung).

BRANCHENVERZEICHNIS K-Z

Branche	Seite	Branche	Seite
Küchen	8, 12	Sanitärgrößhandel	32
Küchen- und Möbelmontage	U2	Sauna	3
Kunst- und Bauschlosserei	42	Schlosserei	3, 42
Landschaftsarchitekt	15	Schlüsselfertiger Hausbau	U2, 29, 30
Landschaftsarchitektin	U3	Schotterwerk	38
Malerbetrieb	42	Schreinerei	17
Marmorverarbeitung	3	Solartechnik	33
Metallbau	3	Stadt Sulzbach Rosenberg	44
Möbelhaus	8, 12	Stadtbau Sulzbach-Rosenberg	U2
Möbelschreinerei	3	Telekommunikation	43
Naturstein	3	Volksbank - Raiffeisenbank	38
Naturstoffe	30	Wärmepumpen	43
Planungsbüro	15	Whirlpool	3
Planungsbüro für Holzbau	15	Wintergärten	3
Planungsgruppe	13	Wohnungsbaugesellschaft	U2
Planungsleistungen	2	Zimmerei	18
Sachverständiger für Bauschäden	15		
Sachverständiger für Holzbau	15		

U = Umschlagsseite



**Kommen Sie zu uns -
wir nehmen uns noch Zeit für Sie!**

**Wir beraten Sie gerne in allen Einrichtungsfragen, planen mit
modernsten CAD-Computerprogrammen und bauen fachgerecht ein!**

Küchen * Wohnzimmer * Schlafzimmer * Speisezimmer * Jugendzimmer * Dielen

möbel münch

**Rosenberger Straße 98 (Dultplatz)
Sulzbach-Rosenberg, Tel. (0 96 61) 62 52**



Kaiser-Wilhelm-Ring 81 92224 Amberg
 Tel. 096 21.48 68-0 | Fax 096 21.1 36 03
 Weiherstraße 91 92237 Sulzbach-Rosenberg
 Tel. 096 61.87 54-0 | Fax 096 61.87 54-20
 e-mail: am@planungsgruppempdp.de
 Internet: www.planungsgruppempdp.de

Planungsgruppe Meillier, Dittmann & Partner GdB
 Dieter Meillier, Michael Dittmann + Georg Zunner, Dipl. Ing. Architekten

PLANUNGSGRUPPE MDP



**PETER SELIGER
 ARCHITEKT VFA**

Südstrasse 47
 92237 Sulzbach-Rosenberg
 Tel. 096 61. 10910
 Fax 096 61. 109120
www.peterseliger.de

planen
 + bauen

Ein- und
 Mehrfamilienhäuser
 - individuell oder
 "schlüsselfertig"

Gewerbebauten

Sanierungen
 historischer
 Bausubstanz

Baumeister-
 Putz- und
 Pflasterarbeiten

**GÖTZ
 JOSEF**

Inh.
 Josef Götz Architekt
(baugw. tätig)

Industriestr. 4
 92249 Vilseck

Tel.: 09662 / 40888
 Fax: 09662 / 7937

baunternehmen

**V. u. B
 GRASSL** 

- Vermögensberatung
- Unternehmensberatung
- Vertriebsschulung
- Marketing, Controlling

Theuernerstraße 20
 92263 Ebermannsdorf
 Tel. 0 96 24/90 22 00
 od. 0 96 24/90 22 01
www.sehrgut-beraten.de
info@sehrgut-beraten.de

BAUVORLAGE, BAUANTRAG UND VERFAHREN

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-Sulzbach 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

- Nachbarbeteiligung	Unterschrift sämtlicher Grundstücksnachbarn
- Einreichung des Bauantrages bei der Gemeinde.	
- Behandlung im Gemeinderat bzw. Bauausschuß	Gemeinde erteilt das Einvernehmen (ja oder nein) und entscheidet ggf. über die Baufreistellung
- Antrag wird zum Landratsamt weitergeleitet Verwaltungsmäßige Vorprüfung	summarische Prüfung in bauplanungs- u. bauordnungsrechtlicher Hinsicht, Vollständigkeit der Unterlagen?
- Welche Fachstellen sind zu beteiligen u. a.	Fachstellen z. B. Wasserwirtschaftsamt, Naturschutz/Umweltschutz, Straßenbau, Amt für Landwirtschaft, Forstamt, Gewerbeaufsichtsamt, andere notwendige Fachstellen
- Technische Prüfung Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung	

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. Bauauf-

sichtsbehörde durchgeführt werden kann. Allerdings sind auch dabei die Anforderungen einzuhalten, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen gestellt werden, wie z. B. Abstandsflächen, Brandschutz, Gestal-

tungsanforderungen usw. Die Verpflichtung zur Einholung anderer öffentlich-rechtlicher Gestattungen (z. B. Erlaubnis nach dem Denkmalschutz usw.) wird durch die Genehmigungsfreiheit nicht berührt.

Genehmigungsfreie Vorhaben (auszugsweise)

Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 75 cbm, außer im Außenbereich

Grenzgaragen und überdachte Stellplätze an der Grenze (= Gesamtnutzfläche bis 50 qm auf dem gesamten Grundstück, Länge bis 8 m je Grundstücksgrenze, mittlere Wandhöhe bis 3 m), die nicht im Außenbereich liegen

Beispiele, Anmerkungen

freistehende Garagen, Gerätehütten, Holzlegen, sonst. Kleingebäude auch mit Aufenthaltsräumen und Toiletten.



Architekt **Dipl. Ing. FH**
Manfred Steininger
 Sachverständiger für Bauschäden
 Architekturbüro

Lindenstraße 17 **92245 Kümmersbruck**
Telefon 09621/763181 **Fax 09621/762831**

Ingenieur-Gesellschaft mbH

Dietrich + Rubenbauer

Marienstr. 20, 92224 Amberg

Tel.: 09621/4881-0, Fax-18

idr_amberg@t-online.de

- Privater Sachverständiger in der Wasserwirtschaft
- Bebauungsplanungen
- Erschließungsplanungen
- Kanal, Wasser, Gas
- Kläranlagen

Planungsbüro für Holzbau und Zimmerei

Hermann Tuchbreiter
 92265 Edelsfeld

Steinling 45
 Tel. 0 96 61/32 38 · Fax 81 06 33

Planung
 Statiken
 Gutachten



Luftdichtigkeitsprüfung von
 Wohngebäuden
 (Blower Door)

eMail: Planungsbuero.Tuchbreiter@asamnet.de
 Internet <http://www.das-oeko-holzhaus.de>

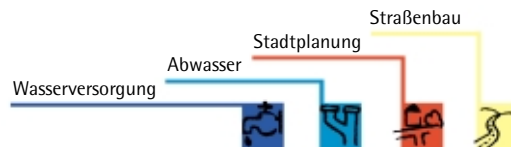


92237 Sulzbach-Rosenberg

Bayreuther Straße 6 b
 Tel. (0 96 61) 8 01 10
 Fax (0 96 61) 8 01 11
 E-Mail: Weiss-SUL@t-online.de

Planung und Bauleitung

Weitere Informationen siehe Internet
 Adresse: www.ingbuero-weiss.de



D.D. Planung*Heizung*Lüftung*Sanitär
Energieberatung

Checken Sie Ihr Energiesystem
Ich helfe Ihnen

Den Kosten auf der Spur

!!Sommerlicher Wärmeschutz!!

www.DD-Planung.de

Daniel Dobmeyer, Dipl.-Ing.(FH) VDI
 Hauptstr. 33, 92242 Hirschau
 Tel.: 09622/717219 * Fax: 09622/717229

Objektplanung • Repräsentative Aussenanlagen • Hausgärten
Bebauungs- und Grünordnungspläne • Spiel-, Sport-, Freizeitanlagen



Reinhold Galli
Freier LandschaftsArchitekt BDLA

Max-Reger-Straße 17 • 92286 Rieden
 fon 0 96 24/10 16 • fax 18 80 • eMail: LArch.Galli@t-online.de
 Internet: www.larch-galli.de

Landschaftspflegerische Begleitplanung • Eingriff-Ausgleichs-Ermittlung
Planung • Ausschreibung • Bauleitung • Abrechnung • Ökokonto

BAUPLANUNG KELLNER
92253 SCHNAITTENBACH

Georg Kellner · Lindenstraße 37 · 92253 Schnaittenbach
 Tel. 0 96 22/49 46 · Fax 71 75 81

BAUVORLAGE, BAUANTRAG UND VERFAHREN

Fortsetzung:

Genehmigungsfreie Vorhaben (auszugsweise)

Beispiele, Anmerkungen

Änderung tragender und aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden

einzelne Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoß überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden

Es dürfen keine weiteren selbständigen Wohnungen entstehen.

Fenster und Türen und die dafür bestimmten Öffnungen in Gebäuden, soweit diese nicht gewerblichen Zwecken dienen.

In der Dachfläche liegende Fenster

Dachgauben und ähnliche Aufbauten, soweit sie den Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer Ortsgestaltungssatzung entsprechen

unbedeutende bauliche Anlagen oder unbedeutende Teile baulicher Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Terrassen, Pergolen, Hofeinfahrten und Teppichstangen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m

Mauern und Einfriedungen, außer im Außenbereich, im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 1 m, im übrigen mit einer Höhe bis zu 1,8 m

In verschiedenen Gemeinden bestehen Einfriedungssatzungen mit Höhenbeschränkungen.

Wärmepumpen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern, im übrigen bis zu einer Fläche von 9 qm

Antennen einschließlich der Masten bis zu einer Höhe von 10 m

freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 qm Grundfläche und höchstens 140 qm überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind

Feldscheunen, Schutzhütten für Tiere, Maschinenhallen

Dungstätten, Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen mit einer Höhe bis zu 3 m

Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Grundfläche bis zu 500 qm und einer Höhe bis zu 2 m

Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 cbm, außer im Außenbereich

Gartenlauben in genehmigten Kleingärten im Sinn des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes

Denkmäler und sonstige Kunstwerke mit einer Höhe bis 3 m, Zierbrunnen, Grabkreuze und Grabsteine auf Friedhöfen sowie Feldkreuze



SCHREINEREI EPP
 Schönbrunner Str. 12
 92242 Hirschau
 Tel. 09622/1455 Fax. 09622/3462
 eMail. Schreiner-Epp@t-online.de

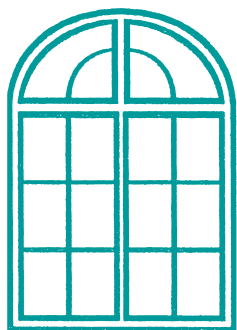
Küchen- und Badmöbel
 Eckbänke und Tische
 Massivholzmöbel für den
 Wohn- und Schlafbereich
 Fenster und Türen

Handwerkliche Arbeit heute,

bedeutet:

fachliche Beratung und Planung
 individuelle Gestaltung
 maßgenaue Anfertigung
 hochwertige Qualität
 fachgerechte Montage

Fordern Sie Ihren Schreinermeister
 mit Ihren besonderen Wünschen
 heraus!



g.w.k
BAUSCHREINEREI GMBH

Holzfenster ♦ Zimmertüren
Kunststofffenster ♦ Wintergärten

Industriestraße 36 Tel. 09661/7801
 92237 Sulzbach-Rosenberg Fax 09661/9313



Sandstraße 8 • 92284 Poppenricht
 Telefon 0 96 21/6 41 12
 Fax 0 96 21/6 27 98
 Mobil 01 71/1 73 71 22

Zimmerei

Wolfgang Winkler

Wir führen aus:

- Zimmereiarbeiten
- Holzdecken/Holzterrassen
- Carport/Pergolas/Zäune
- Balkone/Innenausbau
- Dachfenster/Gauben



**ZIMMEREI
DACHEINDECKUNGEN
TREPPEN
TROCKENBAU**

92265 Edelsfeld Tel. 0 96 62 / 64 20

Heinz Mosler GmbH

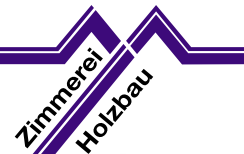
Gerhard Vogel

- Holzhäuser
- Holzständerrahmenbau
- Altbau-/Dachsanierungen
- Dachdeckerarbeiten
- Dachbegrünungen
- Wintergartenbau
- Dachaus-/umbau
- Fußbodenbau
- Treppenbau

Büro : Eismannsberg 15
90518 Altdorf

Werk: Hauptstraße 2
91227 Leinburg/Weißenbrunn

Tel.: 09187/92 16 72
Fax 09187/92 16 73
Mobil 0171 / 61 55 110



Dachdeckerei

**Zimmererei
Munker**



Siebeneichen Nr. 7

Telefon 0 96 61/63 85
92237 Sulzbach-Rosenberg

ZIMMEREI &
SÄGEWERK
DACH-
DECKEREI
TREPPENBAU
HOLZHÄUSER

**DIETER
KOHL
HOLZBAU**

92265 EDELSFELD

Auenweg 4 • 0 96 65 / 4 48 • Fax 17 68

Genehmigungs- freistellungsverfahren

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

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften in allen Punkten. 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. Das Vorhaben muss in vollem Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, also ohne Ausnahme und Befreiungen zulässig sein. Andernfalls muss der Bauherr eine Baugenehmigung beantragen.

Es handelt sich um eines der folgenden 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; vergl. Nr. 6.5)

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

Die Erschließung

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

Die Gemeinde verlangt nicht, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Die Gemeinde wird 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 in diesen Fällen 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 aber nicht mehr vorgelegt.

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.

BAUVORLAGE, BAUANTRAG UND VERFAHREN

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 (vgl. Nr. 6.5) 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
- 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 Geschosßfläche
- 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 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.

BAUVORLAGE, BAUANTRAG UND VERFAHREN

Art der Bauvorlagen/Inhalt	Anzahl
a) Auszug aus dem Katasterwerk nicht älter als ein halbes Jahr, amtlicher Lageplan mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (erhältlich beim Vermessungsamt)	1-fach
b) Lageplan Der Lageplan ist auf einer Ablichtung des Auszugs aus dem Katasterwerk zu erstellen. Der vom Planer zu bearbeitende Lageplan muss enthalten: <ul style="list-style-type: none">- 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	4-fach
c) Bauzeichnungen Grundrisse Grundrisse aller Geschosse einschl. des nutzbaren Dachgeschosses mit Angabe <ul style="list-style-type: none">- 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 <u>Im Erdgeschoßgrundriß sind zusätzlich darzustellen:</u> <ul style="list-style-type: none">- 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.	3-fach

BAUVORLAGE, BAUANTRAG UND VERFAHREN

Art der Bauvorlagen/Inhalt	Anzahl
Schnitte <ul style="list-style-type: none">- aus denen die Wandhöhen, Dachneigung, Geschoßhöhen, die lichten Raumhöhen und der Verlauf der Treppen und Rampen mit ihrem Steigungsverhältnis ersichtlich sind- mit dem Anschnitt und den Höhenkoten des vorhandenen und des künftigen Geländes	
Ansichten <p>Ansichten aller Gebäudeseiten</p> <p>bei Gebäuden Darstellung des Geländeschnitts einschließlich:</p> <ul style="list-style-type: none">- Höhenkoten des vorhandenen und des künftigen Geländes- soweit vorhanden, die Ansichten der anschließenden Gebäude	
d) Baubeschreibung <ul style="list-style-type: none">- mit allen notwendigen Angaben in dem amtlich eingeführten Vordruck- Berechnung des umbauten Raumes- Wohn- und Nutzflächenberechnung- Berechnung der Grund- und Geschoßflächenzahlen, soweit im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen enthalten sind- Berechnung des Kfz-Stellplatzbedarfs	3-fach
e) Entwässerungspläne <ul style="list-style-type: none">- 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).	3-fach
f) Freiflächengestaltungsplan <ul style="list-style-type: none">- Dieser gesonderte Plan wird erforderlich, wenn die entsprechenden Angaben im Lageplan und im Erdgeschoßgrundriß nicht ausreichend übersichtlich dargestellt werden können.	3-fach
g) Tekturpläne <p>Aus den Tekturplänen oder in einer beiliegenden Beschreibung müssen die Änderungen gegenüber den genehmigten Plänen ersichtlich sein.</p>	3-fach
h) Erhebungsbogen für Baugenehmigung <p>(amtl. Vordruck)</p>	1-fach

Verfahrensablauf

Das Verfahren läuft zunächst wie das vorab beschriebene Genehmigungsverfahren ab (vergl. Nr. 6.3). 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 negativen 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 werden, 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 Standsicherheit 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 Genehmigungsfreistellungsverfahren 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.

Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte.

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

nete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistung gemäß Honorarordnung (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, daß der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und läßt sich dessen Arbeiten zeigen.



Architekturbüro Rall

Architekt Bernd Rall Dipl. Ing. (FH)

Bahnhofstr. 1
92224 Amberg

Tel. 09621-32507

Fax 09621-33213

E-Mail: bernd.rall@arch-rall.de



FRIEDRICH BANKEL
ARCHITEKT

ARCHITEKT DIPL. ING. (FH)

EMAILFABRIKSTR. 12, 92224 AMBERG

TELEFON: 0 96 21 / 76 04 08

HANDY: 01 73 / 3 53 64 49

FAX: 0 96 21 / 76 02 94

E-MAIL: BANKEL@T-ONLINE.DE

PROJEKTE



Ernst - Meiller - Wochmick
Architekten - Innenarchitekten

Kaiser-Ludwig-Ring 29
92224 Amberg
09621-4914-0
info@emwArchitekten.de
www.emwArchitekten.de

Bestehendes bewahren und Neues schaffen

- Ökologisch Bauen
- Denkmalpflege
- Wohnungsbau
- Gewerbebau
- Städtebau

ARCHITEKTURBÜRO SCHWIRZER BÖCKLMÜHLE 150 92271 FREIHUNG

TEL. 09646-91171

E-MAIL: Heinrich.Schwirzer@t-online.de

FAX. 09646-91172

DER ARCHITEKT

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluß kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen 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 bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung

in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbau 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 beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können.

Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen 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 im Schnittpunkt:

ALT - NEU ÖKOLOGIE - TECHNIK

92253 Schnaittenbach Am Forst 20
e - mail: Hans.Siegert@gmx.de



ARCHITEKTUR & DESIGN

H. SIEGERT DIPL.ING.(FH) ARCHITEKT

92242 Hirschau
Telefon:

Moosweiherstr. 36
0 96 22/58 03

Gemeinde 92272 Freudenberg

-Gewerbegebiet in Lintach-



Ansprechpartner:

Herr Bgm. Norbert Probst

Herr Richard Zweck,
Sachbearbeiter

Telefon: 0 96 27 / 92 10-0

Telefax: 0 96 27 / 13 01

E-Mail: gemfreud@asamnet.de

Einwohner am 30.06.00: 4.111

Struktur der Gemeinde:

Dörfliche Struktur, landwirtschaftlich geprägt mit kleinen und mittleren Gewerbebetrieben.

Mit 7.881 Hektar die flächengrößte Gemeinde des Landkreises Amberg-Sulzbach.

Verkehrsanbindung:

Bahnhof Amberg: 8 km

BAB-Anschlußstelle Amberg-Ost: 10 km

Erschließungskosten:

Günstige Erschließungskosten, da förderfähige Betriebe Vergünstigungen (Zuschüsse durch Regierung der Opf., Wirtschaftsförderung) erhalten.

ORGANISATION UND ZUSTÄNDIGKEIT DER BAUABTEILUNG

Organisation und Zuständigkeit der Bauabteilung

Für Auskünfte und Genehmigungen von Bauvorhaben im Landkreisgebiet ist als Untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Amberg-Weizsach die Abteilung 5 zuständig. Zuständig für Auskünfte, Beratungen und für die Genehmigung der Bauanträge sowie für die behördliche Überwachung oder Ausführung sind:

Landratsamt Amberg-Sulzbach
Schlossgraben 3
Gebäude Zeughaus
Abteilung 5
92224 Amberg
Tel.: 0 96 21/39-0

Name	Zimmer	Telefon
Amtsvorstand		
Landrat Dr. Hans Wagner		Vorzimmer 0 96 21/3 91 02
Abteilungsleiterin der Bauabteilung		
jur. Staatsbeamtin Frau Martina Riedl	Zimmer-Nr. 543	0 96 21/ 3 95 51 oder 3 95 50
Vorzimmer:		
Frau Maria Weiß	Zimmer-Nr. 542	0 96 21/3 95 50
Frau Irene Scharl	Zimmer-Nr. 542	0 96 21/3 95 50
Baugenehmigungsverfahren, Bauvoranfragen		
Sachgebiet 52		
Herr Johann Süß	Zimmer-Nr. 541	0 96 21/3 95 49
Frau Barbara Rubenbauer	Zimmer-Nr. 540	0 96 21/3 95 48
Frau Brigitta Dill-Siegert	Zimmer-Nr. 539	0 96 21/3 95 47
Denkmalschutz		
Frau Barbara Rubenbauer	Zimmer-Nr. 540	0 96 21/3 95 48
Abgeschlossenheitsbescheinigungen		
Frau Irene Leers	Zimmer-Nr. 534	0 96 21/3 95 22
Technische Bauverwaltung (Hochbau)		
Sachgebiet 54		
Herr Franz Donhauser (Kreisbaumeister)	Zimmer-Nr. 549	0 96 21/3 95 53
Baukontrolle: Herr Hans Pronath	Zimmer-Nr. 526	0 96 21/3 95 16
Baugenehmigungsverfahren (techn. Prüfung)		
Herr Reinhard Herrmann	Zimmer-Nr. 526	0 96 21/3 95 15
Herr Georg Seidl	Zimmer-Nr. 526	0 96 21/3 95 15
Wohnungsbauförderung und Wohngeldstelle		
Sachgebiet 53		
Herr Johann Meyer	Zimmer-Nr. 592	0 96 21/3 95 65
Herr Lechner Adalbert	Zimmer-Nr. 583	0 96 21/3 95 64

planen
+ bauen

Ein- und Mehrfamilienhäuser - individuell oder "schlüsselfertig"

Gewerbebauten

Sanierungen historischer Bausubstanz

Baumeister-Putz- und Pflasterarbeiten

gönnysusquusu
gönnysusquusu
gönnysusquusu
gönnysusquusu
gönnysusquusu
gönnysusquusu

Bauunternehmen
gönnysusquusu
Bauunternehmen
gönnysusquusu
Bauunternehmen
gönnysusquusu
Bauunternehmen
gönnysusquusu
Bauunternehmen
gönnysusquusu

Industriestr. 4
92249 Vilseck
Tel.: 09662 / 40888
Fax: 09662 / 7937

**ROTZ
JOSEF**

gönnysusquusu
gönnysusquusu
gönnysusquusu
gönnysusquusu
gönnysusquusu
gönnysusquusu

Die optimale Kombination für den Bau!
2 Partner vom Bau!



Sich richtig entscheiden,
optimal

Tel. 0 96 22 / 7 16 01
Fax 0 96 22 / 7 16 03



behaglich Wohnen!
Bauen,

Tel. 0 96 22 / 7 16 00
Fax 0 96 22 / 7 16 03



Baugeschäft Sepp Falk, Ihr Partner für Maurerarbeiten, Beton- u. Stahlbetonarbeiten, BII-Zulassung, Putz- u. Stuckarbeiten, Historische Putztechniken, Renovierung u. Sanierung v. Altbauten.

OPTA-Massivhaus, Falk Wohnbau GmbH, Tochterfirma von Baugeschäft Sepp Falk, Ihr Partner für schlüsselfertiges Bauen im Landkreis Amberg-Sulzbach - zum garantierten Festpreis.

Eine Adresse für alle Arbeiten im Baugewerbe:
Baugeschäft Sepp Falk u. Falk Wohnbau GmbH, Ehenfeld 67, 92242 Hirschau. Besuchen Sie uns auch im Internet unter: www.falk-bau.de, E-Mail: info@falk-bau.de

Bauen mit Leib und Seele

Margraf
BAUUNTERNEHMEN

- Maurerarbeiten
- Sämtliche Erdarbeiten
- Putz- und Stuckarbeiten
- Betonbohrungen
- Planung/Schlüsselfertiges Bauen
- Erdbohrungen
- Baustoffhandel
- Malerarbeiten
- Bau von Kleinkläranlagen incl. Abnahme

92278 Illschwang • Wiesenstraße 5 • Tel. (0 96 66) 9 50 50 • Fax 9 50 53
www.bauunternehmen-margraf.de • E-Mail: info@bauunternehmen-margraf.de

ERWIN HANS ÜBLER
Maurermeister
Baugeschäft



Maurer- u. Betonarbeiten
Innen- u. Außenputz
Pflasterarbeiten

Frechetsfeld 29 • 92262 BIRGLAND
Tel.: 09666/499 • Telefax 09666/1540

WIR BAUEN FÜR GENERATIONEN ...

Baumeister-, Innen- u. Außenputzarbeiten

EDUARD KOHL

Bauunternehmen GmbH
HOCH- UND TIEFBAU
92256 Hahnbach
Ursulapoppenricht
Waldstraße 17
Telefon (09621) 62231
Telefax (09621) 64771

MIT SICHERHEIT.

Alles, vom Keller bis zur Einbauküche...

Holz- und Massivbauhaus
vom Rohbau bis »schlüsselfertig«



E-Mail: jobst@ibb-jobst.de
Internet: www.ibb-jobst.de

**IMMOBILIEN
BAUELEMENTE
BAUSYSTEME**

JOBST

Monika Jobst
Steingasse 8
92245 Kümmersbruck
Tel.+ Fax 09621/73857



**FRANZ LUBERT
BAUUNTERNEHMEN**

Johannisbergstraße 16
92272 Freudenberg-Wutschdorf

Telefon 0 96 27 / 2 57
Telefax 0 96 27 / 5 64



Bauunternehmung
Bagger- u. Laderbetrieb
92286 Rieden
Telefon 0 96 24 / 28 55

Zweigstelle:
Gewerbegebiet Theuern
Hohe Straße 2
92245 Kümmersbruck
Telefon 0 96 24 / 9 32 38

BAUSTOFFE

● 30% weniger Arbeitszeit
● 90% weniger Wasser*

*im Vergleich zu herkömmlichen Naßmauerwerken

LIAPLAN

Sebald System am Bau Tel.: 0 94 38/94 08-0 St.-Ulrich-Str. 34
Fax: 0 94 38/94 08 50 92269 Dürnsricht/Fensterbach

ORGANISATION UND ZUSTÄNDIGKEIT IM KREISBAUAMT

Name	Zimmer	Telefon
Erschließungsbeiträge		
Sachgebiet 22		
Herr Hans Siegert oder bei schwierigen Fällen	Zimmer-Nr. 562	0 96 21/3 95 42
Abteilung 2		
jur. Staatsbeamte Herr Franz Wagner	Zimmer-Nr. 559	0 96 21/3 95 34
Umwelt- und Naturschutz; Wasserrecht		
Abteilung 4		
jur. Staatsbeamtin Frau Diemut Aures	Zimmer-Nr. 148	0 96 21/3 95 06

Zur Bearbeitung der Anträge:

Wenden Sie sich bitte bei allen Fragen zuerst an die Mitarbeiterinnen der Sachgebiete.

Das Baugenehmigungsverfahren gestaltet sich je nach Art des Antrages sehr verschieden. Ab Seite 14 wird eingehend darauf eingegangen. Wir geben hier noch einige Tipps:

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, wenn Sie aus bestimmten Gründen während der allgemeinen Besuchszeiten nicht vorsprechen können.

Sprechzeiten des Bauamts:

Mo., Di., Do.	8.00 - 11.30 Uhr 14.00 - 16.00 Uhr
Mi.	8.00 - 11.30 Uhr
Fr.	8.00 - 12.00 Uhr

Wüste

Warum sich dort hin schicken lassen?

Kommen Sie lieber gleich zu den Fachberatern!

BÄDER - KÜCHEN - FLIESEN - HEIZUNG

EISENSCHMIDT®
Amberg - Schwandorf

SCHOBER

**Gas • Wasser • Heiztechnik
Schlosserei • Spenglerei
Elektroinstallation**

Bühlgasse 1 • 92256 Hahnbach-Iber
Telefon (0 96 61) 38 97 • Telefax (0 96 61) 5 39 88

MEISTERFACHBETRIEB

Ferstl & Scharl GmbH



Öl-, Gas-, Heizungs- und Lüftungsbau

Hauptstraße 19 • 92266 ENSDORF
Telefon 09624/91130 • Telefax 91151

Heiztechnik

Buhr

Am Scherhübel 4
92253 Schnaittenbach
Tel. 0 96 22/7 14 79 · Fax 0 96 22/7 14 89

**Franz
Schwarz**



Installation
Heizungsbau
Solaranlagen

92272 Freudenberg · Hammermühlstr.2
Telefon: 0 96 27 / 9 12 70
Telefax: 0 96 27 / 9 12 71



... ein Katzensprung zum Katzenberg!



NORBERT GRAF

Fliesen · Marmor · Kachelöfen
Kaminöfen · Specksteinöfen
Meisterbetrieb

Am Katzenberg 25
92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: 0 96 61 - 47 72
Telefax: 0 96 61 - 5 38 58

Besuchen Sie unsere Fliesen- und Kachelofenausstellung



ENGLHARD
Heizungs- und
Lüftungsbau
meisterbetrieb für
öl-,
gasheizungs-
und lüftungsbau
wärmepumpen
solartechnik
92256 Hahnbach-Süß
Hofstatt 9
Tel. 0 96 64/17 34

Haustechnik
Dorner
Öl- u. Gasheizungen · Sanitär
Lüftung · Solar u. Service



Kick-Rasel-Straße 2
92253 Schnaittenbach Tel. 0 96 22 / 24 19
Fax 0 96 22 / 56 38
92242 Ehenfeld Tel. 0 96 22 / 7 16 94

ENERGIE & SOLARTECHNIK

SOLAR · SANITÄR · HEIZUNG · SPENGLEREI



PLANUNG
MONTAGE
SERVICE

HERMANN
RUMPLER

ELSBART, WAGNERGASSEL 1, D-92271 FRIEDLAND, BAY.

TEL/FAX 09646-254
FUNK 0171-8536180
www.ENERGIEDENKER.de
E-mail: Hermann.Rumpler@t-online.de

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 Baudenkmalen 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 Baudenkmalen 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 Beurteilung ein. In der Regel ist die Genehmigung eines Vorhabens mit Auflagen im Sinne der Denkmalpflege verbunden. Solche Auflagen können sich etwa auf die

Erhaltung wertvoller Bauteile, auf die Art von Oberflächenbehandlungen, auf die Ausbildung neu hinzugefügter Bauteile in technischer und gestalterischer Hinsicht usw. beziehen. Aber nicht nur bei Veränderungen an Baudenkmalen 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 denkmal-

pflegerischen 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 Baudenkmalen für den Eigentümer unzumutbar hoch, kann eine Förderung aus dem vom Bayer. Staatsministerium für Unterricht, Kultur, Wissenschaft 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.

Auskünfte zu den verschiedenen Zuschußmöglichkeiten und die entsprechenden Antragsformulare erhalten Sie beim Landratsamt Amberg-Weilburg, 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 Einkommensteuer, 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 Finan-

zierungsmöglichkeiten besprochen werden. Ein solches Gespräch hilft Zeit und Geld zu sparen. Sprechtag des Landesamtes für Denkmalpflege finden einmal im Monat beim Landratsamt Amberg-Sulzbach statt. Die jeweiligen Termine können auf telefonische Anfrage mitgeteilt werden.

In engem Bezug zu Denkmalschutz und Denkmalpflege steht die Heimatpflege. Sie bemüht sich in erster Linie um die Erhaltung unserer Kultur im weitesten Sinne (Baukultur, Brauchtum, Trachten). Doch sind die Heimatpflege nach dem Denkmalschutzgesetz ausdrücklich beauftragt, sich dem Aufgabenbereich von Denkmalschutz und Denkmalpflege zu widmen. Sie können als erste Ansprechpartner vor Ort fungieren. Im Landkreis Amberg-Sulzbach ist Herr Hans Forster als ehrenamtlicher Heimatpfleger tätig.

Wohnungsbauförderung und Finanzierung

Baufinanzierung

Das Zinsniveau ist in den letzten Jahren stark gesunken. Dies freut vor allem die Häuslebauer, denn in aller Regel ist beim Bau/Erwerb einer Immobilie eine Finanzierung notwendig. Viele der möglichen Bauherren, die noch abgewartet haben, nutzen jetzt diese günstigen Konditionen und sparen sich dadurch langfristig erheblich Zinszahlungen.

Zuvor gilt es aber, im Vorfeld viele Fragen zu klären, wie z. B.:

- Wie hoch kann überhaupt finanziert werden?
- Welche Belastung ist tragbar?
- Wie lange läuft die Finanzierung?
- Welcher Geldgeber kommt in Betracht (Bank/Bausparkasse/Versicherung)?
- Gibt es staatliche Zuschüsse?
- Welche Absicherungsmöglichkeiten gibt es?

Als ersten Schritt gilt es zu klären, welcher Finanzierungsbedarf überhaupt besteht. Dazu müssen die gesamten Baukosten incl. Nebenkosten wie Versorgungsanschlüsse, Genehmigungsgebühren, Notar- u. Gerichtskosten, Gartengestaltung etc. detailliert ermittelt werden. Man sollte hier nicht den Fehler machen, zu eng zu kalkulieren, da in den meisten Fällen der Neubau teurer wird als geplant. Deshalb ist eine Sicherheitsreserve von mind. 10 % durchaus angebracht. Von dem so ermittelten Gesamtaufwand kann nur das Eigenkapital abgezogen werden. Hierzu zählt natürlich auch die Eigenleistung. Auch hier gilt: Überschätzen Sie nicht Ihre Möglichkeiten und lassen Sie genügend Spielraum.

Als nächstes gilt es, die unterschiedlichen Darlehensangebote auf die persönliche Situation hin zu überprüfen.

Bei einem herkömmlichen Bankdarlehen werden Zins und Tilgungshöhe vereinbart. Bei einer üblichen 1%igen Anfangstilgung ergibt sich dadurch eine Darlehenslaufzeit von ca. 30 Jahren. Bauspardarlehen bestehen durch die günstigen Zinssätze für die gesamte Laufzeit des Darlehens. Um aber dieses Darlehen zu bekommen, muss schon Jahre vorher ein Bausparvertrag angespart worden sein. Nachteilig wirkt sich allerdings die relativ hohe Anfangstilgung aus. Aufgrund dieser höheren monatlichen Belastung sind Bauspardarlehen nur im begrenzten Maße einzusetzen. Hohe Neuabschlüsse bei Baubeginn lohnen sich deswegen selten. Die dritte Variante ist die Finanzierung mit einer Lebensversicherung. Hierbei wird das Baudarlehen durch eine parallel anzuspärende Lebensversicherung getilgt. Interessanterweise vergeben Versicherungsgesellschaften ihre Darlehen oftmals zu sehr günstigen Konditionen.

Nachdem aus diesen Varianten das Finanzierungskonzept zusammengestellt wurde, stellt sich nun für den verantwortungsbewussten Bauherrn die Absicherungsfrage. Alle Risiken können sicherlich nicht abgedeckt werden, doch sollte zumindest das Todesfallwagnis abgesichert werden. Dies erfolgt bei der Bank und Bausparvariante durch eine separate Risiko-Lebensversicherung. Bei der Finanzierung mit einer Lebensversicherung ist diese Absicherung schon im Paket enthalten. Eine weitere Kernfrage bei der Finanzierungsthematik ist die Möglichkeit der Zinsfestschreibung. Hierbei wird mit dem Darlehensgeber für eine bestimmte Dauer der Zins festgeschrieben. Gerade in Zeiten niedriger Zinsen sollte man sich diese langfristig (10 oder 15 Jahre) sichern. Denkbar sind auch unterschiedliche Zinslaufzeiten.

Welche Entlastungen bzw. Unterstützungen von staatlicher Seite zu erwarten sind erfahren Sie

detailliert in einer eigenen Rubrik. Hierzu zählen Eigenheimzulage, Baukindergeld, KfW-Mittel, Förderungsprogramme des Bundes/Landes, Energiesparhäuser - Zuschüsse u.ä.. Berücksichtigen Sie aber immer, dass ein Haus auch nennenswerte Nebenkosten verursacht, die diese staatlichen Zuschüsse zumindest zum Teil aufzehren.

Bei der Ermittlung Ihrer Gesamtbelastung sollten Sie auch Ihr bisheriges Spar- und Ausgabenverhalten kritisch beurteilen. Sollten Sie bis auf dato neben Ihrer Miete kaum zusätzlich gespart haben, die Ausgaben für Ihre Finanzierung aber deutlich über den bisherigen Kosten liegen, so wäre die Gefahr einer Überlastung sicherlich gegeben.

Lassen Sie sich immer ein individuelles Finanzierungskonzept erstellen, das auf Ihre persönliche Situation exakt zugeschnitten ist. Dazu zählt auch die Einbeziehung bestehender Sparverträge. Unabdingbar ist dazu im Vorfeld eine genaue Erfassung Ihrer persönlichen Situation. Eine schnelle pauschale Beratung ist deshalb gefährlich und unseriös.

Angesichts dieser Vielzahl von Fragen ist dem Bauherrn dringend anzuraten, sich fachkompetent und eingehend beraten zu lassen. Sei es vom Bankberater oder besser noch von einem speziellen Finanzierungsexperten.

Denn auch hier gilt das Motto:
„Erst überlegen, dann handeln!“

Wohnungsbauförderung

Wenn Sie ein Einfamilienhaus bauen oder erwerben wollen oder eine Eigentumswohnung kaufen möchten, sollten Sie sich rechtzeitig bei dem Sachgebietsleiter im Landratsamt Amberg-Sulzbach, Herr Meyer nach den Förderungsmöglichkeiten erkundigen.
(Tel.: 0 96 21/3 95 65).

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 von je 5.000 DM Darlehensschuld bei der Geburt jedes Kindes nach der Darlehensgewährung vor. Zusätzlich zur Eigentumsförderung des Sozialen Wohnungsbaues können Bauherren auch ein zinsverbilligtes Darlehen aus dem „Ergänzungsprogramm“ der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt erhalten. Dazu kommen noch die Vergünstigungen der Eigenheimzulage: Acht Jahre lang 5.000 DM jährlich bei Neubauten und zusätzlich 1.500 DM jährlich für jedes im Familienhaushalt lebendes Kind.

Dazu ein Beispiel:

Ein Ehepaar mit drei Kindern hat ein Jahreseinkommen von 50.400 DM (brutto). Es baut für Gesamtkosten von 450.000 DM ein Reihenhaus mit 120 qm Wohnfläche in einer ländlichen Gemeinde. Bei einem Eigenkapital von 25%, das auch in Form des vorhandenen Baugrundstücks und durch Eigenleistungen beim Hausbau geleistet werden kann, können die Eheleute ein Staatliches Baudarlehen von ca. 70.000 DM sowie ein Darlehen aus dem Ergänzungsprogramm der Bayer. Landesbodenkreditanstalt in Höhe von 60.000 DM für Ihre Finanzierung beantragen. Dazu erhalten sie acht Jahre eine jährliche Eigenheimzulage von 9.500 DM. Die Zinsfreiheit bzw. Zinsverbilligung der Darlehen und die Eigenheimzulage bewirken, dass die neuen Hauseigentümer in den ersten acht Jahren eine monatliche Belastung von rund 1.500 DM tragen müssen.



PONGRATZ
Schotterwerk G m b H

- Bauschuttdeponie • Transporte
- Erdarbeiten • Abbrucharbeiten

92266 Wolfsbach · Tel. 096 24/9 21 00



Josef Hirsch

Fuhrunternehmen – Erdarbeiten

92253 SCHNAITTENBACH
Amberger Straße 24

Telefon 0 96 22/13 38
Telefax 0 96 22/45 52

FINANZIERUNG, BANK



Alles aus einer Hand

- * Baugrundstücke
- * Immobilien
- * Finanzierungen

und vor allem

- * persönliche und individuelle Beratung
- * kompletter Service aus einer Hand
- * Partnerschaft für die Zukunft

Informationen unter
Telefon 09621/479-0
www.vr-amberg.de



Volksbank-Raiffeisenbank
AMBERG eG

I M P R E S S U M



WEKA
INFORMATIONSSCHRIFTEN-
UND WERBEFACHVERLAGE
GMBH

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

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



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

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:

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

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kommune.
Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und 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.

Akquisition: Hannelore Kornblum
Verkauf: Jochen Müller
Herstellung: Eva-Maria Schreiner

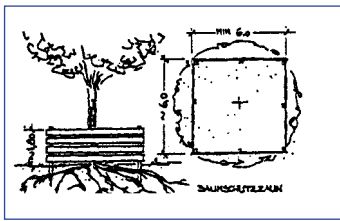
92224062 / 5. Auflage / Benz / Benz
Printed in Germany 2001

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, Stamm als auch Krone mittels Bretterzäunen und sog. Wurzelvorhängen.



Ausreichender Baumschutz macht sich immer bezahlt

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

Oberbodenlagerung

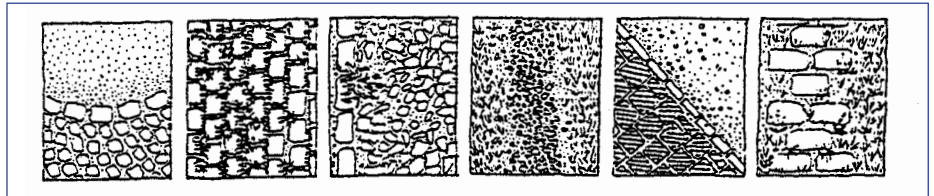
Vor Beginn der Bauarbeiten sollte der fruchtbare Oberboden abgetragen und in Mietenform von max. 3 m Breite und 1,5 m Höhe zur späteren Wiederverwendung zwischengelagert werden. Zum Schutz vor Witterungseinflüssen sowie zur Verbesserung der Bodenstruktur empfiehlt sich unbedingt eine Einsaat mit Gründüngung.

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 befriedigsten.



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

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

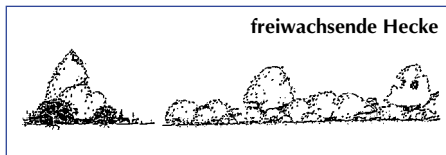
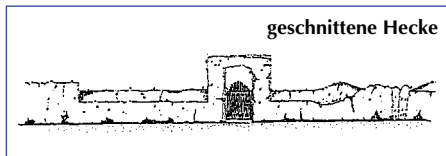
Decken.

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 vorauszusetzen, 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 im Herbst verdorren.

Durch Staudenpflanzungen können wir den Gesamteindruck des Gartens entscheidend beeinflussen. Sie sind als sog. Pflanzgemeinschaften in den verschiedenen Lebensbereichen einzusetzen, wie z. B. am Gehölzrand - d.h. als Unterpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Garten-, in Steinanlagen, am Wasserrand oder auf Beeten. Wichtig ist, dem jeweiligen Standort die geeigneten Pflanzen zuzuordnen. Durch eine wohlüberlegte Staudenpflanzung können wir unseren Garten naturnah gestalten, die verschiedenen Blütenformen bieten verschiedenen Insekten wie Bienen, Hummeln, Schwebfliegen und Schmetterlingen Nahrung.

Ein bekanntes Beispiel für harmonische Staudenpflanzungen finden wir in traditionellen Bauerngärten. Die höher werdenden Beetstauden wie z. B. Rittersporn, Sonnenhut, Mohn, Pfingstrose, Phlox, Eisenhut, Magerite, 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. keine Düngergaben, Schnitt beschränkt auf 2 - 3 mal/ Vegetationsperiode. Allerdings ist so eine Blumenwiese auch nicht ständig zu betreten. Bei der Neuansaat einer Blumenwiese ist zu beachten, dass die Samenmischung Arten enthält, die auch in der Natur vorkommen. Gute Saatgutmischungen enthalten einen hohen Anteil an zweijährigen und ausdauernden Kräutern. Der Boden sollte nur wenig 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, die die Voraussetzung für einen gesunden, ertragreichen Anbau von Nutz- und Zierpflanzen darstellt.

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 abbaufördernden Kleinlebewesen ungehindert zuwandern können.
- Der Kompoststapel darf nicht breiter als 1,2 m und nicht höher als 1 m sein.
- Schichtweises Aufbringen von bereits verrottem 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. Kompostbedarf 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 Aussaaten z. B. von 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 Stallmistgabe.

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 oder gehäckseltem Stroh aufgebracht werden. Durch das Abdecken oder Bodenoberfläche schafft man ein günstiges Bodenklima, beugt Verschlammungen und starker Austrocknung vor und verhindert lästigen Unkrautwuchs. 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. Als Arten sollen 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 Reihe 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 Lebens-

GARTENGESTALTUNG

räume eine wesentliche Lebensgrundlage für Holzpilze und totholzbewohnende Käferarten. Wenn diese Reissighaufen 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 immer Beton oder Fertigteile verwendet werden, die meistens äußerst steril wirken.

Eine Alternative ist die Trockenmauer. Hier werden Steine entweder bruchrauh oder behauen locker aufeinandergeschichtet, so dass viele Hohlräume entstehen. Diese Hohlräume können mit Kies, teilweise mit Erdreich, ausgefüllt werden. Vereinzelt kann die Mauer bepflanzt werden, was ihr 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. Nistkästen sind hier eine der sich bietenden Möglichkeiten. 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 wer-

den. 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 Gartenbauvereine, die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landschaftspflege am Landratsamt, der Naturschutzbeauftragte am Landratsamt, Gartenarchitekten, Garten- und Landschaftsbauer, Markenbaumschulen und Staudenbetriebe.



Norbert Pilhofer

Der Maler für solide Wertarbeit.

- Raumgestaltung
- Gerüstbau
- Wärmedämmung
- Fassadengestaltung
- Betonsanierung
- Trockenbau
- Bodenbeschichtung

Neumarkter Straße 5
92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon 096 61 / 42 70
Telefax 096 61 / 5 41 00

WB Willibald Baumer

- Kunst- und Bauschlosserei

- Treppengeländer
- Balkongeländer und Verkleidungen
- Hoftore, Gartenzäune
- Fenstergitter
- Rasenmäher · Dolmar-Motorsägen
- Verkauf und Kundendienst

Waldhausstraße 17 – Köfering
92245 Kümmerbruck
Telefon (09621) 8 17 67
Telefax (09621) 7 43 56



elektro winkler

Elektro-Installation

Hausgeräte

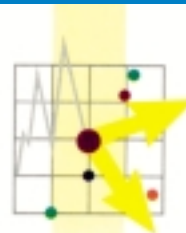
Elektro-Heizung

Kundendienst

Mühlstraße 6 • 92256 Hahnbach
Telefon (0 96 64) 2 82 • Telefax (0 96 64) 82 21

ELEKTRO PURSCHKE

Elektrmeister/-techniker



ANDREAS PURSCHKE

Schweppermannstr. 9 • 92245 KÜMMERSBRUCK
Tel. 0 96 21 / 76 29 96 • Fax: 0 96 21 / 76 29 95

Ihr Fachbetrieb für:

- **Installation und Planung**
- **Telekommunikation**
- **Ausführung aller Elektroarbeiten**

INSTALLATIONEN
REPARATUREN

ELEKTRO
WEIGL

WEIGL-ELEKTROTECHNIK

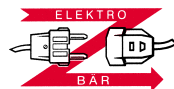
Josef Straße 3 • 92242 Hirschau
Telefon (0 96 22) 37 77 • Telefax (0 96 22) 43 97
E-Mail: etechnikweigl@t-online.de



Karl Maul

- Elektro-Installation
- Tankstelle
- Reparaturwerkstätte

Fürnried 46 • 92262 Birgland • Tel. (09666) 4 00

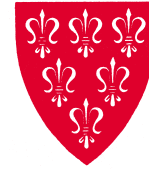


ELEKTRO BÄR

Elektro-Installation • Antennenanlagen
Elektrogeräte • Einbauküchen • Wärmepumpen
Kontrollierte Wohnungsbe- und Entlüftung

Raiffeisenstraße 3 • D-92265 Edelsfeld
Telefon (0 96 65) 15 25 • Telefax (0 96 65) 86 76
E-Mail: eduard.baer@t-online.de

Baugrundstücke der Stadt Sulzbach-Rosenberg



Wohnungsgrundstücke

Feuerhof/Gallmünz
Hochleite-Ost
Oberschwaig II (Waldbad)
Siebeneichen
Loderhof III
Stephansricht
Großalbershof

Gewerbegrundstücke

Industriepark Ost
Eisenhammerstraße
Kauerhof
Kropfersricht



Historisches Rathaus

Grundstücksanfragen richten Sie bitte an die Stadt Sulzbach-Rosenberg, Luitpoldplatz 5, 92237 Sulzbach-Rosenberg
(Tel.: 0 96 61 / 5 10-1 84, E-Mail: Stadt@Sulzbach-Rosenberg.de, Internet: <http://www.Sulzbach-Rosenberg.de>)



HEIZUNG & SANITÄR

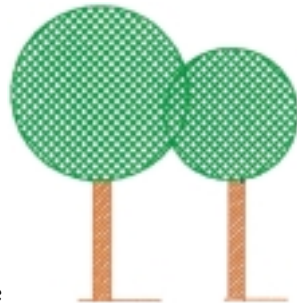
- Gas
- Solaranlagen
- Regenwassernutzung
- Kundendienst

Amberger Str. 12
92260 Ammerthal

Tel.: 09628-17 68
Fax 09628-86 65

DORLE ENGELS Landschaftsarchitektin

Planung und Bauleitung von Aussenanlagen
überall dort, wo's etwas mehr als Rasen sein darf!



Haldwellerstraße 11
92272 Freudenberg
Tel. 09621/84393
Fax. 09621/73404
e-mail: dorle.engels@gmx.de

ESTRICH
EMB
MEISTER
BETRIEB
T. RICHTHAMMER

Verlegung und Verkauf

- ▶ Betonböden
- ▶ Estriche
- ▶ Teppichböden
- ▶ PVC-Beläge
- ▶ Lino

Nordstraße 10
92284 Poppenricht
Tel./Fax 09621/674070

Wußten Sie eigentlich,

**daß wir Ihnen alles bieten,
was zum Hausbau gehört?**



Und das aus einer Hand!

Besuchen Sie uns im Internet
unter **www.einhaeupl.de**

Industriestraße 7 92249 Vilsack
Tel.: 09662/98 -0 Fax: 09662/9847

**Heizung
Sanitär
Elektro
Solar
Spenglerei
Metallbau
Erdarbeiten
Maurer
Baulemente
Baustoffe
Werkzeug
Isolierung**

EINHÄUPL



Wir haben die Nase vorn in Technik und Know How und das zu niedrigen Preisen

Illschwang, Landkreis Amberg-Sulzbach

Leben, wo andere Urlaub machen!

Das Komplettpaket

- Haus und Grundstück aus einer Hand. Wir bieten Ihnen ein Komplettangebot mit Grundstück und Haus, entweder aus unserem Musterhauskatalog oder nach individueller Planung, schlüsselfertig oder als Ausbauhaus. Durch dieses Komplettangebot erhalten Sie spürbare Preisvorteile gegenüber einem getrennten Kauf von Haus und Grundstück. Deswegen ist mit dem Grundstückserwerb auch eine Auftragserteilung an unsere Firma verbunden. Durch unsere 80-jährige Bau Erfahrung und modernste Ausrüstung sowie handwerklichem Know-How können wir Ihnen höchste Qualität zu einem angemessenen Preis garantieren. Vereinbaren Sie mit uns doch einfach einen Beratungstermin!

Baugebiet Schwand

Mit dem neuen Baugebiet "Schwand" am östlichen Ortsrand des prämierten Dorfes Illschwang haben Sie jetzt die Möglichkeit dort zu wohnen, wo andere



Urlaub machen. Und vielleicht sehen Sie auch das eine oder andere Reh beim Grasens auf den saftigen Wiesen des Sulzbacher Berglandes.

Illschwang - Das Dorf der kurzen Wege. In zehn Gehminuten können Sie alle wichtigen Einrichtungen zu Fuß erreichen. Bäcker, Metzger, Banken, Arztpraxis, Friseur, Kindergarten, Grund- und Hauptschule, Gemeindeverwaltung, zwei Gasthäuser, katholische und evangelische Pfarrgemeinde. Wo gibts das schon?

Klein und langweilig? - Keineswegs! Zahlreiche Vereine und Organisationen am Ort laden zum Mitmachen ein.



Engagieren Sie sich! Und sollte mal nichts los sein - in Sulzbach-Rosenberg sind Sie in fünf Minuten, in Amberg in 15 Minuten. Und über die Autobahn erreichen Sie Nürnberg in knapp einer halben Stunde!

Auskunft, Beratung und Verkauf:

bauen mit Leib und Seele

**Margraf**
BAUNTERNEHMEN

Josef Margraf GmbH
Wiesenstraße 5
92278 Illschwang
Telefon: 0 96 66 / 9 50 50
Telefax: 0 96 66 / 9 50 53
Email: info@bauunternehmen-margraf.de
<http://www.bauunternehmen-margraf.de>