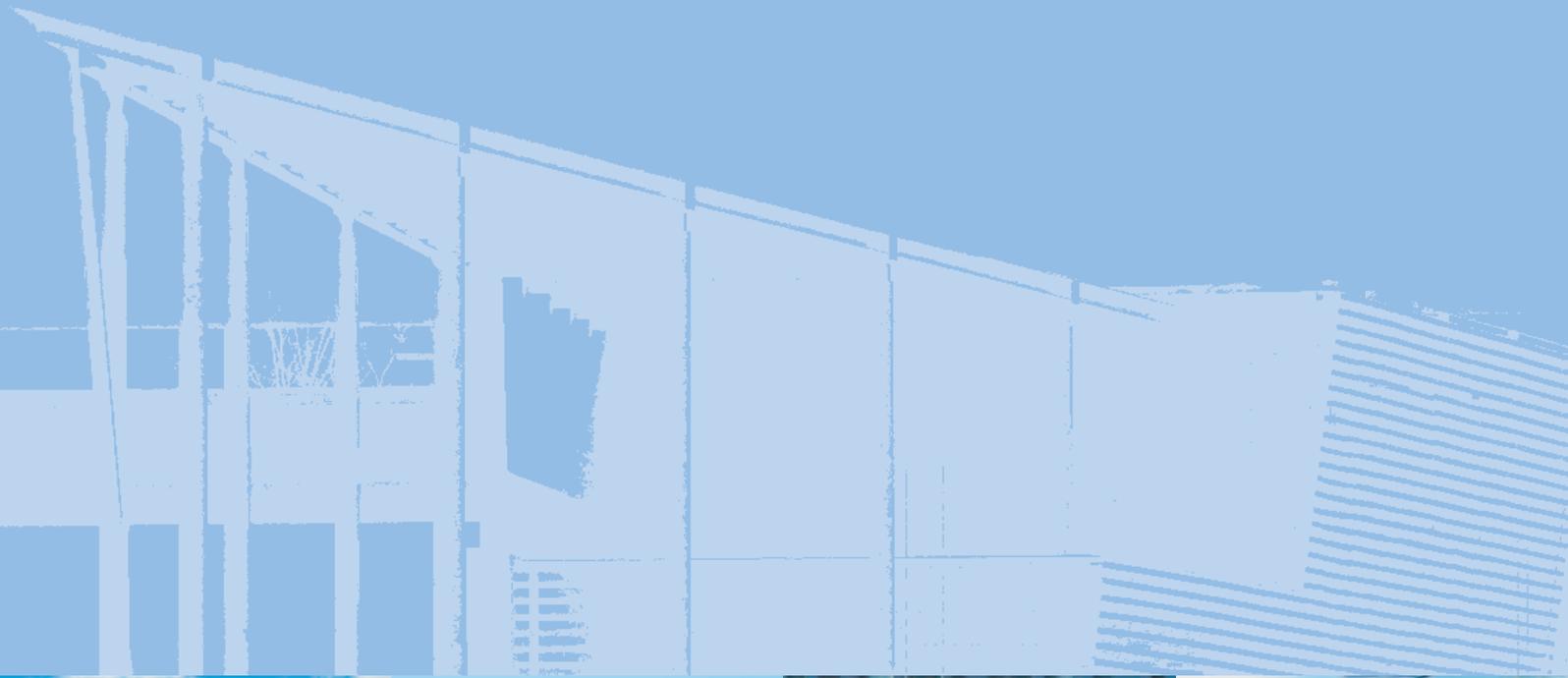


# LANDKREIS NEUMARKT BAUFIBEL 2008



Haus am Habsberg



Burg Lupburg



Mensa Gymnasium Parsberg

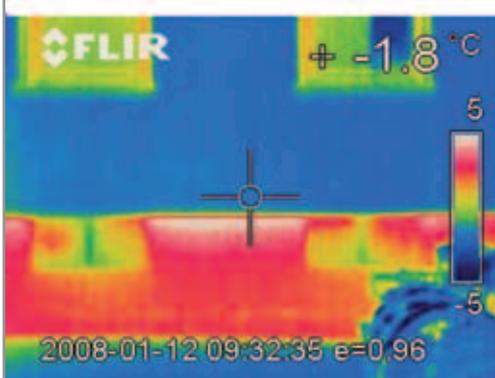


Mensa Gymnasium Neumarkt

# Kompetente Baupartner



Sanierung einer Betonstütze



Thermografie Gebäudesockel

## Dr. Ströber Bauingenieure

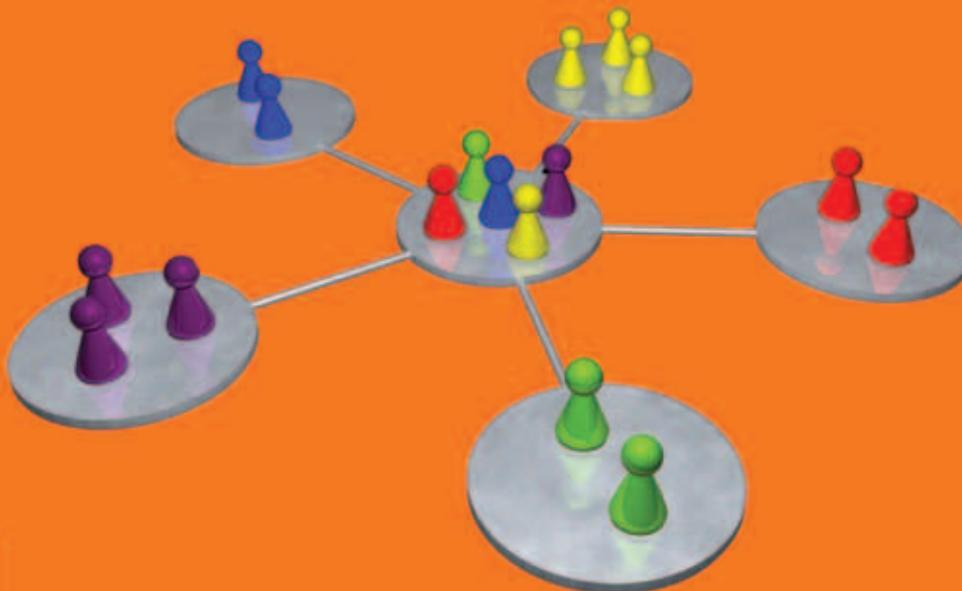
Statik Tragwerksplanung  
Massiv- Stahl- Holzbau  
Ba- Betonsanierung  
Schall Wärme Feuchte

Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden

Energieberatung Luft-  
dichtheit Thermografie

Mariahilfstraße 20  
92318 Neumarkt i.d.OPf.  
Tel.: 09181/4769-0  
ib.stroeber.nm@t-online.de

## VERNETZEN & BEWEGEN



**KOMPETENZ  
ZENTRUMBAU  
NEUMARKT GmbH**

Max-Bögl-Straße 1 · D-92369 Sengenthal  
Telefon 09181 909-10642 · Telefax 09181 909-8710642  
E-Mail: info@kompetenz-bau.de · www.kompetenz-bau.de

# Vorwort des Landrats



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der Traum vom eigenen Haus steht immer noch ganz oben auf der Wunschliste vieler Menschen. Bei der Verwirklichung ist man auf kompetente Partner angewiesen. Der Landkreis Neumarkt zeichnet sich durch äußerst leistungsfähige Unternehmen der Bauwirtschaft und des Handwerkes aus. Sie haben ganz wesentlich dazu beigetragen, dass sich unser Landkreis in den letzten Jahrzehnten zu einer aufstrebenden Wirtschafts- und Wachstumsregion mit hoher Lebensqualität entwickeln konnte.

Bauen bedeutet für die meisten Bauherren ein im Leben einmaliges Abenteuer, das mit vielen anstrengenden Belastungsproben und Aufregungen verbunden sein kann. Einige dieser Aufregungen will Ihnen die hier vorliegende Broschüre ersparen. Wir wollen Ihnen ein kleines Nachschlagewerk zum Thema Bauen an die Hand geben und damit den Weg zu den verschiedenen Behörden und Dienststellen, vor allem zum jeweiligen Ansprechpartner in allen möglichen rechtlichen, technischen und planerischen Fragen, erleichtern.

Probleme bei der Planung und im Baugenehmigungsverfahren können vermieden werden, wenn Sie sich rechtzeitig beim Landratsamt informieren oder von einem erfahrenen Planfertiger beraten lassen. Hilfe bei der Planung und der Erstellung Ihres Bauantrages, bei der Finanzierung und schließlich bei der Bauausführung finden Sie in dieser Broschüre. Zahlreiche Firmen, Unternehmen und Handwerksbetriebe sind mit Anzeigen in dieser Broschüre vertreten und stehen Ihnen mit ihrem Fachwissen ebenso beratend zur Seite.

Ich hoffe und wünsche, dass diese Broschüre ein wertvoller Ratgeber für alle Bauherren sein und zu einem nützlichen und hilfreichen Nachschlagewerk auf der Suche nach Unternehmen und Handwerksbetrieben zur Errichtung der eigenen vier Wände werden wird.

Bei der heimischen Wirtschaft bedanke ich mich sehr herzlich für die Finanzierung dieser Broschüre.

Allen Bauwilligen wünsche ich ein gutes Gelingen ihres Bauvorhabens und ein schönes neues Zuhause.

Herzliche Grüße  
Ihr

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Al Löhner'. The signature is fluid and cursive.

Albert Löhner  
Landrat

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Landrats	Seite 01
Branchenverzeichnis	Seite 03
Landkreisplan	Seite 05
Ansprechpartner Bauamt	Seite 06
Baurecht	Seite 10
Bebauungsplan	Seite 14
Gestaltung	Seite 22
Denkmalschutz	Seite 26
Energiebüro	Seite 30
Wohnraumförderung	Seite 31
Landschaft und Garten	Seite 32
Impressum	Seite 36
Bausachbearbeiter	U 4 (= Umschlag)

# Branchenverzeichnis

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!

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

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Altbausanierung	9, U3	Fertigaragen	3	Parkett	U3
Architekten	12, 13	Flachdachabdichtungen	9	Pelletsöfen	9
Architekturbüro	12	Garagen	3	Pflastersteine	35
Attraktive Wohn- und Gewerbstandorte im Landkreis Neumarkt	4, 8, 16, 17, 18, 19, 20	Gartenbau	34	Platten	34
Außenanlagen	35	Gartenplatten	34	Regenwasserzisternen	3
Außenbelagsplatten	35	Gartensteine	35	Renovierungen	9
Baggerarbeiten	8	Gebäudeautomation	U3	Sachverständiger	12
Balkone	9	Gebäude-Energieoptimierung	U3	Sanitärtechnik	3
Bank	34	Geländer	8, U3	Solartechnik	3
Baufinanzierung	34	Gerüstbau	3	Sparkasse	34
Bausparen	34	Gerüstverleih	3	Statik und Baukonstruktion	U2
Baustoffe	24	Häuser	21	Teppichböden	U3
Baustoffhandel	U3	Heizung	3	Terrassenplatten	34
Bauunternehmen	9, 21, 29, U3	Immobilien	29	Treppen	8, U3
Betonsteine	35	Innen- und Außenputz	9	Treppenbau	8, U3
Bodenbeläge	U3	Kachelöfen	9	Überdachungen	9
Dachdeckerei	8,9	Kalksandsteine	24	Umzüge	U3
Dacheindeckungen	9	Kaminöfen	9	Unterkonstruktionen	U3
Energieberatung	12	Kompetenzzentrum Bau	U2	Wärmedämm- und Verbundsysteme	9
Entsorgung	8	Landschaftsbau	34	Wärmepumpen	3
Erdbau	8	Metallbau	9	Wegebau	34
Erdwärme	3	Möbeleinlagerung	U3	Wintergärten	9
		Netzwerk Bau	U2	Zimmerei	8, 9
		Niedrigenergiehäuser	29		

U = Umschlagseite

Wir beraten Sie gerne

## Die Wunschbox ...mehr als nur Garage



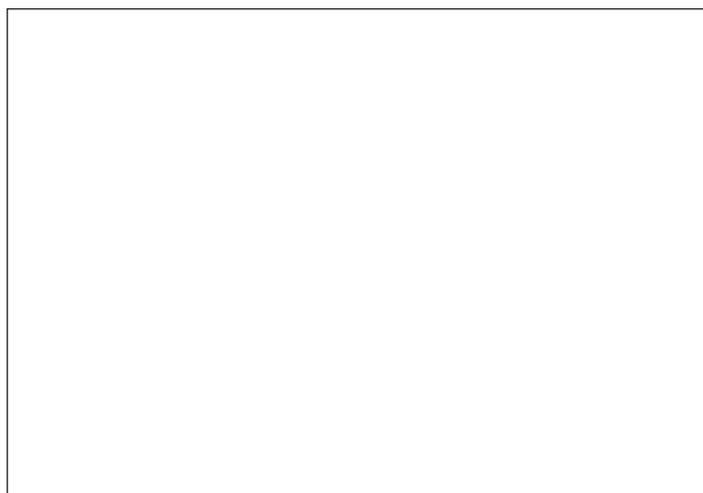
Für Sie individuell gestaltet...





**DAHMIT Betonwerke**

Am Grünberg 1 • 92318 Neumarkt-Pölling  
 Fon 0 91 81 - 40 59 - 0 • Fax 0 91 81 - 40 59 - 12  
 e-mail: produktinfo@dahmit.de • Internet: http://www.dahmit.de



**Richard Heinloth, Gerüstverleih mit Aufbau**  
**Hauptstraße 24, 92361 Röckersbühl**  
**Tel.: 0 91 79 / 9 59 51, Fax: 0 91 79 / 9 59 52**



# Gemeinde Mühlhausen

## Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

gemeinde@muehlhausen-sulz.de, www.muehlhausen-sulz.de  
Bahnhofstraße 7, 92360 Mühlhausen, Tel. 0 91 85/94 17-0

### Infrastruktur

#### Zahlen, Daten, Fakten

**Einwohnerzahl:** 4.769 - Fläche: 3.700 ha

**Lage:** Südwestlicher Landkreis Neumarkt i.d.OPf. im Bundesland Bayern

**Verkehrsanbindung:** Autobahn A3 (Nürnberg - Regensburg), Anschlussstelle Neumarkt: 15 km, Autobahn A9 (Nürnberg - München), Anschlussstelle Allersberg: 20 km, Deutsche Bahn, Bahnhof Neumarkt i.d.OPf.: 15 km

**Öffentl. Personennahverkehr:** Verkehrsgroßraum Nürnberg GmbH

**Ortschaften:** Aumühle, Bachhausen, Belzmühle, Ellmannsdorf, Gänsmühle, Greißelbach, Herrenau, Hofen, Kerkhofen, Körnersdorf, Kruppach, Mühlhausen, Reismühle, Rocks Dorf, Sandmühle, Schafhof, Sulzbürg, Wangen, Wappersdorf, Weiherdorf, Wettenhofen

**Bildungseinrichtungen:** 2 gemeindliche Kindergärten, 2 kirchliche Kindergärten, Volksschule Mühlhausen, Gemeindebücherei, Volkshochschule – Außenstelle Mühlhausen

**Gesundheitsvorsorge:** 2 Allgemeinärzte, 2 Zahnarztpraxen, Apotheke, Praxis für Krankengymnastik, Lymphdrainagen und Massagen

**Soziale Einrichtungen:** Jugendtreff „My second home“, Senioren- und Altenheim „St. Therese“

Pflegedienst Rot-Kreuz-Gruppe „Landl“, 6 Freiwillige Feuerwehren

**Handel und Gewerbe:** Bäckereien, Metzgereien, Lebensmittel, Bauindustrie, Metall- und Holzverarbeitung, Kfz-Handwerk, Energieerzeugung, Bio-Landwirtschaft

**Banken:** Sparkasse und Raiffeisenbank

**Kirchen:** Kath. Pfarramt Wappersdorf-Mühlhausen, Evang.-Luth. Pfarramt Bachhausen-Mühlhausen, Evang.-Luth. Pfarramt Sulzbürg

**Freizeitmöglichkeiten:** Tennis, Radwandern, Treidelfahrten, Beach-Soccer-Platz, Skaterplatz, Kegeln, Sommerstockbahn, Schützensport, Theaterverein, Skilauf, Angeln

### Fischer-Siedlung in Mühlhausen

### Attraktive Baugebiete im Kernort mit den Ortschaften: Greißelbach, Weiherdorf, Hofen, Rocks Dorf

#### Baugebiet Greißelbach



#### Baugebiet Weiherdorf

#### Gewerbegebiete „An der Lände“



#### und „Hofen“





# Ansprechpartner Bauamt



Wir beraten Sie gerne!

# Ansprechpartner Bauamt

Landratsamt Neumarkt i.d. OPf.

Telefon (Vermittlung): 0 91 81/4 70-0, Telefax (Bauamt): 0 91 81/4 70-4 24

## Abteilung 40

**Leiter:** Manfred Wiesenberg

Zimmer: A 240

Telefon: -1 32

**Vorzimmer:** Angelika Scheuregger

Zimmer: A 239

Telefon: -1 85

## Sachgebiet 43

Bauamt

Leiter: Thomas Seger

Zimmer: A 246, Telefon: -1 92

### Bauleitplanung

Thomas Seger

Zimmer: A 246, Telefon: -1 92

### Denkmalpflege

Helga Huber

Zimmer: A 245, Telefon: -1 94

### Gutachterausschuss/Richtwerte

Ulrike Fink

Zimmer: A 245, Telefon: -1 95

### Bauordnungsrechtliche Verfahren

Thomas Gruber

Zimmer: A 243, Telefon: -3 14

### Genehmigungsverfahren

Siegfried Ebnet

Zimmer: A 244, Telefon: -1 93

### Auskünfte

Veronika Hollweck

Zimmer: A 243, Telefon: -3 03

Erika Ehrnsperger

Zimmer: A 244, Telefon: -2 37

## Bautechnik, Bautechnische Beratung

### Kreisbaumeisterin

Irene Ehrnsberger

Zimmer: A 216

Telefon: -2 03

### Kreisbaumeister

Karl Sellerer

Zimmer: A 220

Telefon: -1 96

### zuständig für die Gemeinden:

Berching

Breitenbrunn

Dietfurt a.d. Altmühl

Hohenfels

Lauterhofen

Lupburg

Parsberg

Seubersdorf i.d. OPf.

Velburg

Berg b. Neumarkt i.d.OPf.

Berggau

Deining

Freystadt

Mühlhausen

Pilsach

Postbauer-Heng

Pyrbaum

Sengenthal

### Baunterhalt, Baukontrolle

Wolfgang Holzinger

Zimmer: 218

Telefon: -2 04

Werner Rackl

Zimmer: A 217

Telefon: -1 98

### Vorzimmer

Elisabeth Baumer

Zimmer: A 219, Telefon: -1 97

## Öffnungszeiten:

Montag und Dienstag

8.00 – 16.00 Uhr

Donnerstag

8.00 – 18.00 Uhr

Mittwoch

8.00 – 12.00 Uhr

Freitag

8.00 – 12.00 Uhr

Wir empfehlen, mit dem jeweiligen Sachbearbeiter einen Termin zu vereinbaren.

Dieser ist dann auch außerhalb dieser Zeiten möglich.

# Gemeinde Berggau

## Wohnen im Land der Zeugenberge



Wollen Sie in ruhiger Lage und dennoch stadtnah wohnen?  
Dann haben wir für Sie preisgünstige Wohnbaugrundstücke von 572 bis 807 qm!

Die Gemeinde Berggau liegt zu Füßen der Landschaftsschutzgebiete Tyrolsberg und Buchberg und nur 5 km von der Schul- und Einkaufsstadt Neumarkt i.d.OPf. entfernt.

Die Gemeinde Berggau verfügt über

- eine gute Infrastruktur (Kindergarten, Grund- und Hauptschule, 2 Banken, Arzt- und Zahnarztpraxis, Einrichtungen der Grundversorgung u.v.m.)
- eine Stadtbusanbindung an die Stadt und den Bahnhof Neumarkt i.d.OPf. (künftige S-Bahn-Station), sowie weitere Buslinien zum ICE-Regionalbahnhof nach Allersberg
- ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot in unseren aktiven Vereinen
- ein gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz
- ein Förderprogramm für Familien mit Kindern beim Baulandkauf und bei der Kinderbetreuung (Kindergarten und Mittagsbetreuung an der Schule)

**Wohnbaugesamt Berggau Allershofer Brunnen** Preis pro qm € 65,-- zuzügl. Erschließungskosten

**Gewerbegebiet Am Eberhard** Preis pro qm € 55, . inkl. Erschließung

**Breitbandanschluss (DSL) vorhanden!!**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Auskünfte erteilen Ihnen:

1. Bürgermeister Wolfgang Wild (0 91 81/29 12-30) oder  
Herr Holzammer (0 91 81/29 12-17, Fax: 0 91 81/29 12-67,  
E-Mail: holzammer@vg-neumarkt.de)

Informieren Sie sich über die Gemeinde Berggau und das Baulandangebot auch unter [www.berngau.de](http://www.berngau.de).

**FEIERLER GMBH**  
Meisterbetrieb

- Erdbau
- Abbruch
- Entsorgungsfachbetrieb

Hauptstraße 42  
92361 Röckersbühl  
Tel. 0 91 79/54 27  
Fax 0 91 79/20 03

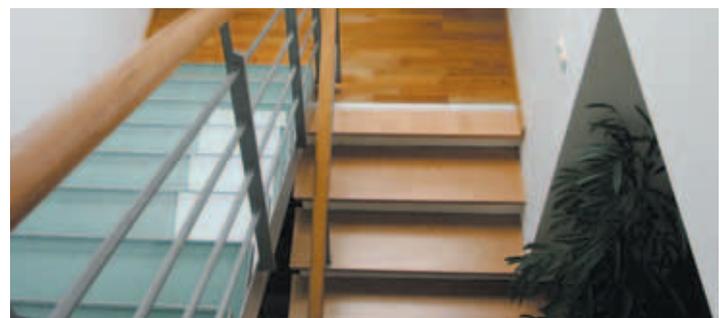
**Schmid Holzbau Zimmerei**

Freystädter Straße 8 · 92361 Berggau  
☎ 0 91 81/61 79 · 📠 0 91 81/29 02 72

**SIRA TREPPENLAND**

WIR BAUEN IHRE TREPPE...

Mühlweg 12, 92361 Berggau  
Tel.: 0 91 81 / 26 58 58  
Fax: 0 91 81 / 26 44 20  
Internet: [www.sira-treppenland.de](http://www.sira-treppenland.de)  
E-Mail: [info@sira-treppenland.de](mailto:info@sira-treppenland.de)



Ihre Stadt.  
Ihr Leben.  
Ihre Seite.

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

Konzerte, Ausstellungen **Alle** Sportveranstaltungen, Restaurants, Biergärten, Bringdienste, Sportstudios, Kartbahnen **Infos** Schwimmbäder, Saunen, Vereine, Hotels, Campingplätze **Über** Ferienwohnungen, Museen **Ihre** Theater, Stadtpläne, Wetter, Routenplaner, Radarfallen **Stadt** Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...



# ZIMMEREI KERSCHENSTEINER

- Dachkonstruktionen
- Steildacheindeckung
- Asbestsanierung
- Solardächer
- Bauplanung
- Vordächer

Hammergasse 7 • Unterrohenstadt  
92348 Berg  
Tel.: 0 91 89 / 18 35  
Fax: 0 91 89 / 91 97  
Mail: [info@zimmerei-kerscheneinsteiner.de](mailto:info@zimmerei-kerscheneinsteiner.de)  
Web: [www.zimmerei-kerscheneinsteiner.de](http://www.zimmerei-kerscheneinsteiner.de)



- Rohbauarbeiten
- Um- und Ausbauarbeiten
- Altbauanierung
- Innen- und Außenputze
- Fassadenrenovierungen
- Wärmedämm-Verbundsysteme

Großberghausen 36  
92342 Freystadt

Telefon 0 84 69 / 2 00  
Telefax 0 84 69 / 5 00



Kachelöfen • Kaminöfen

*... warm und elegant  
- aus Meisterhand*

Industriestraße 4  
92360 Mühlhausen

Fon 0 91 85 / 90 39 28  
Fax 0 91 85 / 90 39 27  
Mobil 01 71 / 12 63 830

Mail: [wameier@t-online.de](mailto:wameier@t-online.de)



Sicher ist sicher!

Renovieren nur mit Berchtold



Goldschmidtstraße 9  
92318 Neumarkt  
Telefon 09181 1586  
Telefax 09181 6808  
[berchtold-metallbau.de](http://berchtold-metallbau.de)

SCHÜCO

**BERCHTOLD**  
.....



**DACHDECKEREI**



**Markus  
Müller**

Dachdeckermeister und geprüfter Blitzableitersetzer

Fachbetrieb für Dach, Wand- und Abdichtungstechnik

Karl-Spitta-Straße 3-5  
92318 Neumarkt/Opf.  
Tel.: 09181 / 1532  
Fax: 09181 / 9205



**TEL.: 0 91 81 / 15 32**

Am 01.01.2008 ist eine neue Bayerische Bauordnung (BayBO) in Kraft getreten. Deren Ziel ist es, behördliche Verfahren zu vereinfachen und die Verantwortung der Bauherren und Planer zu stärken.

## **Abstandsflächen**

Bei der Ermittlung von Abstandsflächen, Art. 6 BayBO gilt nach wie vor: die Abstandsflächen sind zu berechnen und richten sich nach Höhe (H) und Länge der Gebäude. Die Abstandsflächen werden im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft. Sie müssen in der Regel jedoch mind. 3 m betragen. Der Brandabstand beträgt 5 m. Fallen die Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück, so müssen sie dort gemäß Formblatt gesichert werden.

Abstandsflächen

Abweichungen aller Art vom Baurecht sind hinreichend zu begründen und beim Landratsamt zu beantragen. Ausnahmen sind u. a. Garagen und deren Nebenräume und Geräteschuppen. Sie sind an der Grenze und Grenznähe (Errichtung auf der Grenze oder in einem geringen Abstand bis 3 m, um z. B. einen Dachüberstand auf dem eigenen Grundstück zu ermöglichen) zuzulassen: je Grundstücksgrenze max. 9 m lang, insgesamt auf dem Grundstück darf die Grenzbebauung 15 m nicht überschreiten und eine mittlere Wandhöhe bis 3 m ist einzuhalten. Die Nutzfläche ist nicht begrenzt.

Abstandsflächenübernahme

## **Bauantrag**

Bei den Antragsunterlagen ist auf Vollständigkeit zu achten:

- amtlicher Lageplan M 1:1000
- ggf. Abstandsflächenübernahmeerklärung
- ggf. Antrag auf Abweichung
- korrektes Einzeichnen der baulichen Anlage in eine Kopie des amtl. Lageplans
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten im M 1:100
- evtl. zusätzliche Unterlagen für andere Fachstellen (z. B. Umweltschutz, Denkmalschutz, Wasserrecht, ...)

Grenzbebauung

## Verfahrensfreie Bauvorhaben

Hier ist weder ein Genehmigungsverfahren, noch ein Freistellungsverfahren erforderlich. Verfahrensfrei heißt jedoch nicht, dass man bauen kann wie man will.

Art. 57 BayBO, die häufigsten Anwendungsbereiche:

- Gebäude bis 75 cbm Rauminhalt, außer im Außenbereich
- Garagen bis 50 qm Grundfläche, außer im Außenbereich
- Terrassenüberdachungen bis 30 qm, max. Tiefe 3 m
- Solaranlagen in und an Dach- und Außenwandflächen.  
Im Übrigen bis 9 qm gebäudeunabhängig, als selbständiges Bauteil mit einer Höhe von 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m
- Mauern und Einfriedungen bis 2 m Höhe, außer im Außenbereich
- Terrassensichtschutzzäune zwischen Doppelhäusern mit einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m
- Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 qm
- Änderung tragender Bauteile innerhalb von Wohnungen
- Einzelne Wohnräume im Dachgeschoss, soweit dadurch keine eigene Wohnung entsteht

Bei Verfahrensfreien Bauvorhaben hat der Bauherr bzw. der Architekt eigenverantwortlich zu prüfen, ob öffentlich-rechtliche Belange und geltendes Recht berührt sind, z. B. Naturschutz, Wasserrecht, Brandschutz, Abstandsflächen, Festsetzungen des Bebauungsplanes, ...

Soll ein verfahrensfreies Bauvorhaben abweichend von Rechtsvorschriften errichtet werden, entscheidet über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften, sowie über Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen die Gemeinde, ansonsten das Landratsamt.



ARCHITEKTURBÜRO  
REINHOLD WEIGERT  
MATZLSBERGER STR. 1  
92363 BREITENBRUNN  
ORTSTEIL KEMNATHEN  
TELEFON: 0 94 95 / 90 21 31  
MOBILTEL.: 01 60 / 94 54 61 73  
TELEFAX: 0 94 95 / 90 21 32  
E-Mail: Reinhold.Weigert@t-online.de

monika kraus  
dipl.-ing. (fh) architektin

klostergasse 7 · 92318 neumarkt  
tel. (091 81) 2 60 18 80 · fax (091 81) 2 60 18 82  
info@architektur4u.de · www.architektur4u.de

monika kraus  
architektin

### WICHTIGE INFORMATIONEN

für Bauherrn, Immobilienbesitzer, Mieter, Vermieter, Bauausführende, Hausverwalter, Makler, Bauanwälte und Gerichte etc.

### HIER SIND SIE IN DEN RICHTIGEN HÄNDEN, WENN SIE

- einen öffentlich bestellten und vereidigten Bau-Sachverständigen suchen,
- Unterstützung bei der Haus- oder Wohnungsabnahme bzw. Übergabe bei Neubau oder Mieterwechsel wünschen,
- in Ihrer Immobilie einen Schaden haben (Wasserschaden, feuchter Keller, Schimmelpilzbildung, Risse etc.) und dessen Ursachen wissen wollen,
- Bauen möchten und einen geeigneten Partner für die baubegleitende Qualitätsüberwachung (BQÜ) benötigen,
- messtechnische Untersuchungen wünschen (Blower-Door-Test, Thermografie, Langzeitmessungen zum Wohnverhalten, Raumluftanalysen etc.),
- bauphysikalische Berechnungen benötigen.



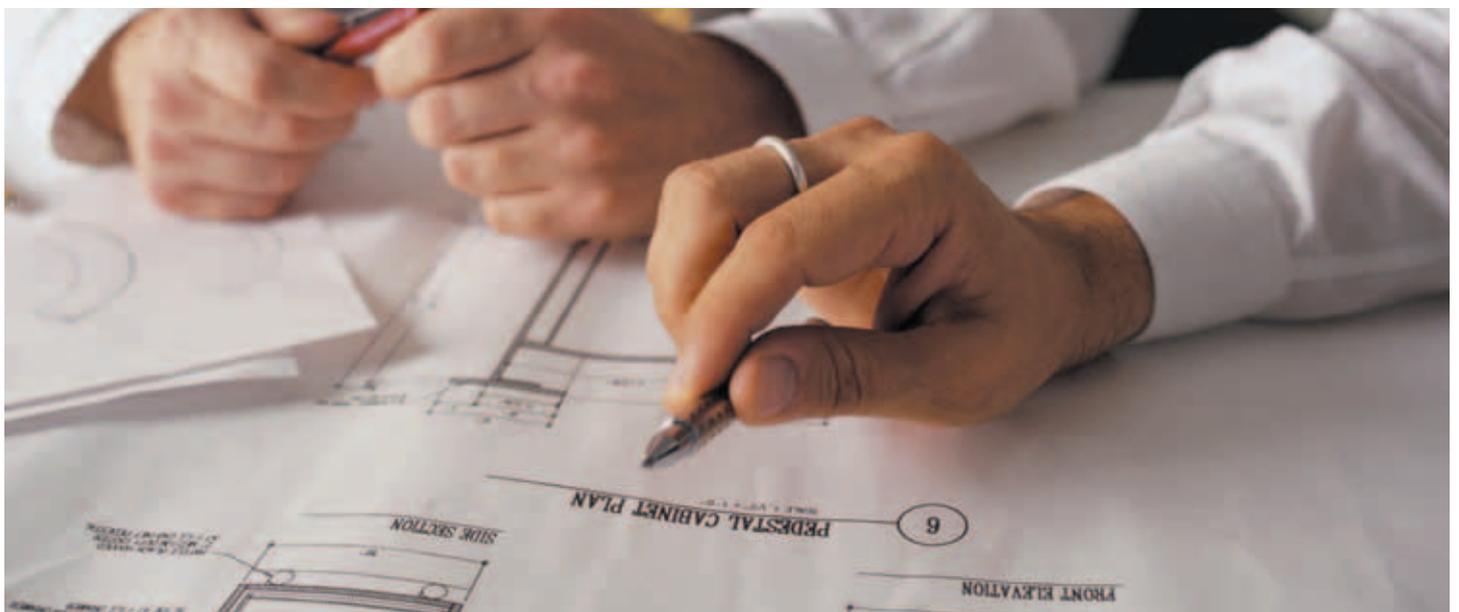
Von der Industrie- und  
Handelskammer Regensburg  
öffentlich bestellt und  
vereidigter Sachverständiger  
für Schäden an Gebäuden

Prälat-Triller-Straße 41 · 92318 Neumarkt · Tel.: 09181/46 00 80 · Fax: 46 00 82 · [www.architekt-schiller.de](http://www.architekt-schiller.de)

HANS WITTMANN  
DIPL.-ING. ARCHITEKT BDA



ZIMMERERSTRASSE 18 · 92318 NEUMARKT  
TELEFON 091 81/23 05-0 · FAX 091 81/23 05-25  
INFO@ARCHITEKT-WITTMANN.DE



# Planen – Bauen und sich wohl fühlen

## Baubiologie ein Selbstverständnis seit Jahrtausenden

Aus dem Grundbedürfnis sich vor Witterung und unangenehmen Einflüssen zu schützen entwickelte sich das Bauen bis zum heutigen Stand. Eine Vielzahl von Baustoffen und Bautechniken beherrschen heute den Markt.

Aktuell wird die Diskussion um Energieeinsparung allerorten geführt und trägt zur Verunsicherung des laienhaften Bauherren bei.

Häufig ausgerichtet auf die Menge des Heizenergiebedarfes und der Energiegewinnung zur Stromerzeugung oder Brauchwassererwärmung wird die **ganzheitliche Betrachtung** des Gebäudes außer acht gelassen.

Ganzheitliches und nachhaltiges Bauen wie es vom **Institut für Baubiologie und Ökologie IBN** seit langem untersucht und empfohlen wird berücksichtigt noch viele weitere Parameter wie sie für das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Nutzer von Gebäuden notwendig sind.

Das Wohnklima der Gebäude wird u. a. bestimmt durch die Raumluftqualität, die Raumluftfeuchte, der Oberflächentemperatur der Umfassungsflächen, dem Elektroklima durch hoch- und niederfrequente Strahlung, statische Ladungen, magnetische Wechselfelder, elektrische Wechselfelder, der Magneostatik, der Stäube und Luftschadstoffe.

Werden die Richtwerte überschritten so kommt es zu Beeinträchtigungen des Wohlbefindens. Müdigkeit, Konzentrationsdefizite, Schwindel und Allergien sind Beispiele dieser Problematik.

Die bewusste Auswahl von Baustoffen und Bauweisen und deren bedachte Anwendung erfüllt alle Anforderungen an den sinnvollen Einsatz von Ressourcen, dem CO<sub>2</sub> Verbrauch in der Bauzeit und in der Bewirtschaftung und der Bedürfnisse der Nutzer.

Sondermüll wird vermieden und muss später nicht kostenträchtig entsorgt werden und befindet sich während der Nutzung nicht im direkten Umfeld der Bewohner, wodurch



**Mumesohn**  
**Architekten**  
Gernot Mumesohn Dipl.-Ing. FH    Marion Burkhardt Dipl.-Ing. FH

■ Schwabach    ■ Angerstraße 17    ■ Fon: 09122 836933  
■ Neumarkt/OPf.    ■ Eichenstraße 11    ■ Fon: 09181 463388

[www.mumesohn.com](http://www.mumesohn.com)

emittierende Stoffe eingeatmet oder über die Haut aufgenommen werden.

Erfolge zur Wiederherstellung des Wohlbefindens können durch gezielte Maßnahmen auf Basis einer Untersuchung des vorhandenen Umfeldes durch einen Baubiologen erzielt werden.

Untersuchungen sind möglich bezüglich der Luftschadstoffe wie Lösemittel, Formaldehyd, Biozide, Partikeln und Gasen, Schimmel- und Pilzbelastungen und der Felder, Wellen und Strahlung.

Im Neubau und bei der Sanierung bringt die Beachtung von baubiologischen Aspekten eine deutliche Entlastung. So pendelt sich zum Beispiel die relative Luftfeuchtigkeit in einem Wohnhaus bei ca. 50 % ein, wenn die Oberflächen der Wände, Decken und Böden diffusionsoffen und hygroskopisch sind. Möbel und Bodenbeläge wirken hier mit. Dies unabhängig der Jahreszeit und dem kurzfristigen Feuchteanfall. Somit ist eine Grundbedingung für gesunde Atemwege erfüllt und das Wohlbefinden ist gesichert. Aufwendige, energieverbrauchende Feuchteregulierung, die gegebenenfalls noch Schimmelsporen verteilt ist nicht notwendig, die statische Aufladung wird vermindert.

Wird ein Gebäude baubiologisch und energetisch optimiert werden geringer Energieverbrauch, eine gute CO<sub>2</sub> Bilanz durch Bauwerk und Nutzung helfen dauerhaft Kosten zu sparen. Das Wohlbefinden der Nutzer ist auf Dauer gesichert.

### Autor:

Marion Burkhardt Dipl.Ing. FH Architektin, Baubiologin IBN  
Gernot Mumesohn Dipl.Ing. FH Architekt



Erweiterung und Sanierung eines Wohnhauses aus den 50er Jahren unter Berücksichtigung baubiologischer Kriterien  
bewusste Kontrastierung von massiver Steinarchitektur des Bestandes mit leichter Holz- und Glaskonstruktion des Neubaus, logische Weiterentwicklung von Proportionen und Motiven, Verwendung ortstypischer Materialien mit naturbelassenen Oberflächen,  
Bezüge zwischen Innen- und Außenraum durch große verglaste Flächen und passiver Solarenergienutzung,  
Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen und Verzicht auf die Verwendung baubiologisch bedenklicher Baustoffe

Mehrgenerationenhaus    Eichenstraße  
Mumesohn Architekten    Neumarkt

# Bebauungsplan

Ziel der Bauleitplanung ist es den Grund und Boden und die überbaute Fläche, die der Natur geraubt wird auf ein Minimum zu beschränken.

Ferner ist eine optimale Integration der Gebäude in die Landschaft anzustreben. Sowohl in der Höhenstaffelung der Topographie als auch vorhandenen Vegetationsformationen hat sich die geplante Bebauung anzupassen.

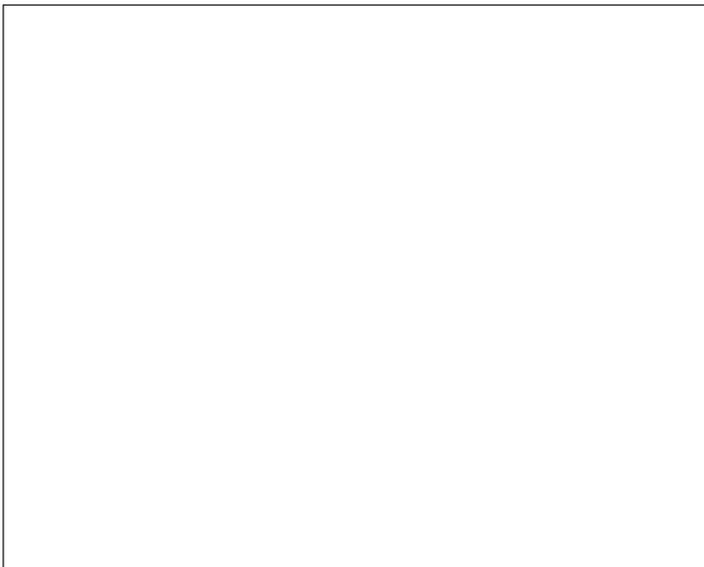
Im Bebauungsplan ist eine geordnete Bebauung durch Baulinien und Baugrenzen vorgegeben. Die Traufhöhe ist festzulegen.

Freiflächen und Platz für die Allgemeinheit und der Natur angepasste Baulinien (keine Reißbrettarchitektur) zeichnen einen guten Bebauungsplan aus.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes wird die Bebauung in die Landschaft komponiert.

Im „schlanken“ Bebauungsplan sind die Grundzüge der Planung formuliert. Dort ist die Identität des Standortes zu erkennen, festzuhalten und zu bewahren.

Bebauungsplan Berching, Eglasmühle Süd



Überschwemmungsgebiet Diefurt



# Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden öffentlich-rechtliche Belange berücksichtigt und geregelt. Z. B. wird der Rahmen für den Schallschutz festgelegt und Möglichkeiten des Hochwasserschutzes werden aufgezeigt.

Ausgleichsflächen für, der Natur verlorengangene Flächen werden geschaffen. Die Gemeinden haben die Planungshoheit. Von den Festsetzungen/Vorgaben des Bebauungsplanes kann die Gemeinde „Befreiungen“ erteilen.



Plankstetten

## Ortsrandbebauung/Außenbereich

Ist eine Bebauung am Ortsrand geplant, ist vor Erwerb eines Grundstückes oder Beauftragung eines Architekten zur Vermeidung unnötiger Kosten über eine Bauvoranfrage zu klären, ob der Außenbereich betroffen ist.

Im Außenbereich ist eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich. Der Außenbereich beginnt am letzten Gebäude!



Waltersberg



Ortsrand Winterhofen



# Markt Hohenfels

## Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

### Für unsere Familien mit Kindern bieten wir an:

- ❖ Günstige Baugrundstücke in allen Ortsteilen ab ca. 50 €/m<sup>2</sup> voll erschlossen
- ❖ Förderprogramm für junge Familien (Zinszahlung für einen Kredit bis 25.000,00 €)
- ❖ Tilgungszuschüsse für diesen Kredit bei Geburt eines Kindes
- ❖ Hohe Förderung der Jugendarbeit in den zahlreichen Vereinen
- ❖ Kinder und Jugendliche gestalten ihr Lebensumfeld durch den Agenda-Prozess selbst

### Für Gewerbetreibende

- ❖ Günstige Grundstücke im Gewerbegebiet Raitenbuch (5 km zur Autobahn A 3) 15 €/m<sup>2</sup>

**Auskunft** erteilt der Markt Hohenfels, Pfarrer-Ertl-Platz 3, 92366 Hohenfels, Tel. 0 94 72/94 01-22  
Fax 0 94 72/94 01-94, E-Mail: [info@markt-hohenfels.de](mailto:info@markt-hohenfels.de), Internet: [www.markt-hohenfels.de](http://www.markt-hohenfels.de)

### Radweg zwischen Hohenfels und Rohrbach

Durch den neuen Radweg im herrlichen Forellenbachtal zwischen Hohenfels und Rohrbach wurden zwei Gemeinden sowie zwei Landkreise miteinander verbunden. Bei Rohrbach bestehen Anschlüsse an den Radweg entlang der Vils Richtung Amberg sowie an den Fünf-Flüsse-Weg entlang der Naab Richtung Regensburg.

Von Hohenfels aus kann über Großbissingdorf der nächste Bahnhof in Parsberg erreicht werden.

# Gemeinde Sengenthal



Die günstige Lage am Rande der großen Kreisstadt Neumarkt i. d. OPf., 5 Min. mit dem Bus zur künftigen S-Bahn-Station Neumarkt-Nürnberg, und das riesige Freizeitangebot (z. B. Badensee, Radwege, UL-Flugplatz, vielfältige Naturräume) machen die Gemeinde Sengenthal zu einem attraktiven Wohnstandort im Landkreis Neumarkt i. d. OPf.. Kostengünstige Betreuungsangebote für Kinder stehen zur Verfügung.

In 2 erschlossenen Baugebieten in den Ortsteilen Sengenthal und Buchberg können Baugrundstücke mit ca. 600 m<sup>2</sup> zum Preis von € 65,-/m<sup>2</sup> zzgl. Erschließungskosten erworben werden. Das jüngste Baugebiet, „Schellerweiherweg“ im Ortsteil Sengenthal am Anger wird bei Bedarf kurzfristig erschlossen. Hier ist auch eine Bebauung mit alternativen Gebäudeformen möglich.

Im Gewerbegebiet Reichertshofen „Mühlweg“ steht noch eine Gewerbegrundstück mit 3000 m<sup>2</sup> zum Preis von € 38,-/m<sup>2</sup> inkl. Erschließungskosten zum Verkauf.

Auskünfte erteilt die Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i. d. OPf.

**Telefon 0 91 81/29 12-17** und Bürgermeister Meier, **Telefon 0 91 81/29 12-50**

**E-Mail: [info@vg-neumarkt.de](mailto:info@vg-neumarkt.de)**

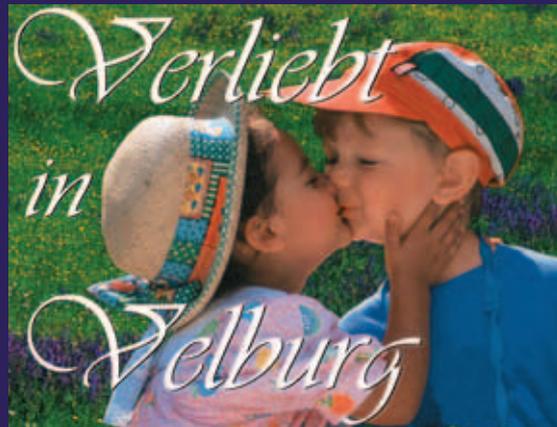
weitere Informationen unter **[www.sengenthal.de](http://www.sengenthal.de)**





**Stadt Velburg**

# Wohnen wo an



**König Otto  
Tropfsteinhöhle**



**Familienfreundliche  
Stadt Velburg**



**Naturbadesee  
mit großer Liegewiese**



**Historische Altstadt  
und gepflegte  
Gastronomie**

# andere Urlaub machen

## Ihre Vorteile bei uns:

**Mittags- und  
Ganztagsbetreuung**  
an der Schule Velburg

**Niedrige Gebühren** an den  
Kindergärten

**Baukindergeld!**  
4.800 EUR je Kind

**Zentrale Lage** zwischen  
Nürnberg und Regensburg

Nur 3 Autominuten  
zur **BAB A 3!**

**Provisionsfreier Verkauf**  
der Baugrundstücke

**Fernwärmeversorgung**  
möglich!

**Velburg Baugebiet**  
**„Am Finkenherd-Süd“**  
Bauplatzpreis 63,-- EUR/qm  
incl. Erschließung

**Velburg Baugebiet**  
**„Am hohen Kreuz“**  
Bauplatzpreis 40,-- EUR/qm  
incl. Erschließung

**Baugebiet**  
**„Oberwiesenacker-Süd“**  
Bauplatzpreis 40,-- EUR/qm  
incl. Erschließung

**Baugebiet „Lengenfeld“**  
**Mischgebiet,**  
**zentrale Lage direkt an der**  
**Autobahnausfahrt A3 Velburg!**  
Bauplatzpreise ab 19,-- EUR/qm  
incl. Erschließung

**Informieren Sie sich unverbindlich!**

**Stadt Velburg – Hinterer Markt 1 – 92355 Velburg**  
**Tel.: 0 91 82 / 93 02-31**  
**[www.velburg.de](http://www.velburg.de)**

# Stadt Parsberg



Parsberg ist eine moderne und zukunftsorientierte Stadt mit langer Geschichte. Wir bemühen uns ständig, Altes mit Neuem zu verbinden. Egal, ob Sie Parsberg als Freizeitziel, als Urlaubsort oder als Wirtschaftsstandort gewählt haben - Sie sind hier immer herzlich willkommen. Unser Ziel ist es, dass Sie sich in unserer lebens- und liebenswerten Stadt wohl und heimisch fühlen, insbesondere, wenn Sie als Neubürger hierher ziehen.

In unseren Mauern findet ein reges wirtschaftliches, gesellschaftliches und kulturelles Leben statt. Unsere Stadt bietet hierfür vielfältige Möglichkeiten. Dazu trägt auch die verkehrstechnisch hervorragende Anbindung bei (Autobahn A 3, Bahnlinie Nürnberg - Regensburg) und die sonstigen Infrastruktureinrichtungen eines Mittelzentrums (Krankenhaus, Schulzentrum mit Gymnasium, Realschule, Hauptschule und Förderschule, Polizei, Bahnhof und Freizeitzentrum mit Wellenbad „Jura-Mare“).

## Folgende Baugebiete stehen im Stadtbereich von Parsberg zur Verfügung:

- Gewerbegebiete: Hackenhofen II direkt an der Autobahn A 3 - Grundstücke von 2.000 bis 30.000 m<sup>2</sup> ab € 24,-/m<sup>2</sup> (ohne Erschließung)  
Wohnbaugebiete: Auf der Breiten ab € 69,-/m<sup>2</sup> (inkl. Straßenerschließung)  
Ascha Willenhofen ab € 19,-/m<sup>2</sup> (ohne Erschließung)  
Am Kalvarienberg ab € 99,-/m<sup>2</sup> (ohne Erschließung)

Auskünfte erteilt: Wolfgang Wittl, **Telefon 0 94 92/94 18-22, Fax 0 94 92/94 18-6 22**

**E-Mail: [wwittl@parsberg.de](mailto:wwittl@parsberg.de), [www.parsberg.de](http://www.parsberg.de)**

## Bau- und Gewerbegrundstücke

Der Markt Breitenbrunn mit 3.500 Einwohnern liegt mitten in Bayern zwischen den Wirtschaftsräumen Regensburg, Ingolstadt und Nürnberg.

### Wir bieten an:

Baugrundstücke, voll erschlossen, zwischen 35,- €/m<sup>2</sup> und 50,- €/m<sup>2</sup>,  
Gewerbegrundstücke, voll erschlossen, ab 25,- €/m<sup>2</sup>.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**



Marktverwaltung Breitenbrunn, Tel.: 09495/9403-0, Fax: 09495/9403-50, email: [info@breitenbrunn.de](mailto:info@breitenbrunn.de)

Ihr Ansprechpartner: Bürgermeister *Josef Kellermeier*



# Endlich daheim!

Das Gefühl zu Hause angekommen zu sein, in die eigenen vier Wände zu ziehen, ist ein riesiger Schritt im Leben eines jeden Menschen und erfordert oft viel Engagement und Entbehrungen. Die Entscheidungen, wie soll ich bauen, was soll ich bauen, wie darf ich bauen, mit wem soll/kann ich bauen, sind im Vorfeld nicht immer leicht.

Der Architekt bietet Vorteile des individuellen Entwurfs und der sauberen Abklärung mit Behörden und Bauherren. Bei der Selbstvergabe und dem Bauen mit einzelnen Handwerkern verspricht man sich finanzielle Vorteile, muss aber auf deren Zuverlässigkeit vertrauen und hat oft keine Kostensicherheit. Ein fertiges bestehendes Haus zu finden und zu kaufen, erfordert oft viele Kompromisse. Eigenleistungen sollten zudem möglich sein, um eigene Vorteile zu nutzen und die Kosten zu senken.

## Wie läuft es ideal?

Eine individuelle Planung, abgestimmt auf die Bedürfnisse und Verhältnisse des Bauherrn ist der erste Schritt zum Traumhaus.

Eine intelligente Bauweise mit Vernetzung der einzelnen Bauteile – ohne Übergewichtung einzelner Gewerke – ergibt ein gut funktionierendes, preiswertes, harmonisches Gebäude mit entsprechenden niedrigen Unterhaltskosten.

Eine optimale Abwicklung wäre auch wünschenswert. Eine fundierte und detaillierte Werkplanung, ein Wärmeschutzkonzept und die Berechnung der tragenden Bauteile garantieren Wertbeständigkeit und einen reibungslosen, stressfreien Bauablauf. Es muss jemand da sein, der sich um das Bauvorhaben kümmert, ein Bauleiter mit Fachwissen und Erfahrung, der koordiniert, reagiert, wenn etwas schief läuft, der dafür sorgt, dass die Ausführungen – auch unter der Hülle – solide und wertbeständig sind.

Das Traumhaus muss natürlich auch schön werden und individuell ausgestattet sein. Das lang erträumte Traumbad, die edlen Beläge und die schöne Optik gehören einfach dazu.

Wie erreichen wir das? Ein Komplettanbieter bietet Ihnen all diese Komponenten. Doch achten Sie auf Kompetenz und Sicherheit. Was zeichnet einen guten Anbieter aus? Wenn wie bei KLEBL-Hausbau Architekten Ihr persönliches Traumhaus planen, wenn eine detaillierte Werkplanung und die dazugehörige Statik mit Berechnungen erstellt werden, wenn es einen fest angestellten Fachmann als Bauleiter gibt der gemeinsam mit bewährten Handwerkern Ihr massives Haus, preiswert und zuverlässig, zum Festpreis, -hier in der bekannten KLEBL-Qualität- erstellt dann können Sie mit gutem Gewissen zugreifen. Hier erhalten Sie Ihr Traumhaus ohne Kostenrisiko mit der Gewährleistung für alle Gewerke aus einer Hand. Hier wird Ihnen die Sicherheit eines gesunden, innovativen Unternehmens mit über 100 Jahren Bauerfahrung geboten.

Die Stärken eines Anbieters wie Klebl-Hausbau sind auch die Individualität im Entwurf und in der Ausstattung.

Ob Sie ein extra gut gedämmtes Energiesparhaus mit innovativer Heiztechnik wünschen oder/und auf Ihren individuellen Stil Wert legen, wir erstellen Ihr gemütliches Landhaus, Ihr modernes, klares Architektenhaus oder Ihr zeitlos schönes Pult- oder Walm-dachhaus.

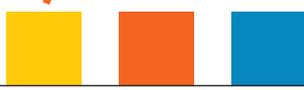
Jede Ausstattung, jede Optik ist möglich. Kommen Sie, wir beraten Sie. Wir erstellen Ihr Haus ohne Stress, massiv, wertbeständig mit bewährten Handwerkern, mit Garantie aus einer Hand zum Festpreis. Eigenleistungen sind selbstverständlich möglich, auch dabei steht Ihnen unsere bewährte Bauleitung mit Rat zur Seite. Wir beraten Sie auch beim Grundstückskauf und der Finanzierung. Wir helfen Ihnen, die angebotenen Förderungen zu finden und zu beantragen.

KLEBL-Hausbau ist 100 Jahre Bauerfahrung vom Fachmann mit guten Referenzen und vielen zufriedenen Kunden.



**Individuell - massiv - zum Festpreis  
stressfrei bauen**

Ihr Haus von...  
**KLEBL**  
www.klebl-hausbau.de  
Telefon 09181 - 900 444



# Gestaltung

Neubauten und Umbauten müssen sich in die vorhandene Umgebung einfügen. Bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass standorttypische Gebäudeformen erhalten und angemessen umgesetzt bzw. eingefügt werden.

Moderne Architektur muss dazu nicht im Widerspruch stehen. Um eine qualitätsvolle Baukultur in unserer Region dauerhaft zu sichern ist bei der Planung ein hoher Anspruch anzusetzen.

Die Planung bestimmt nachhaltig den Wert, die Gebrauchsfähigkeit, den Energieverbrauch und die flexible Nutzbarkeit auch für zukünftige Generationen.

Die Investitionskosten in eine maßgeschneiderte Planung rechnen sich.



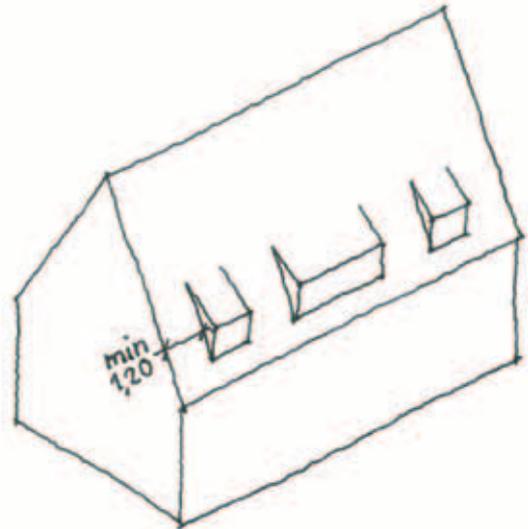
Wohnhaus in Lupburg



Wohnhaus in Seubersdorf

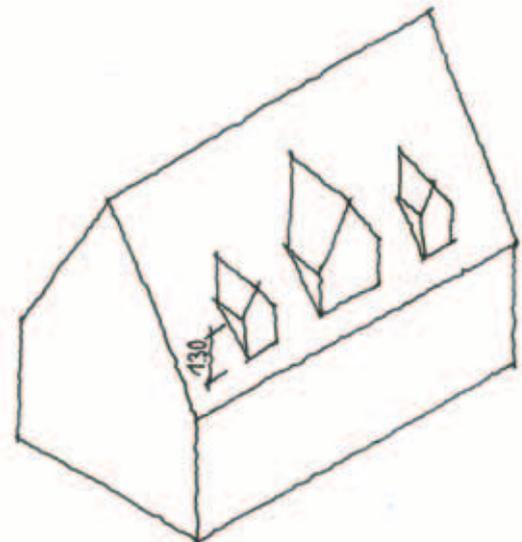
## Dachaufbauten

Dachgauben sind so zu gestalten, dass sie sich der Dachlandschaft ein- und unterordnen. Bei Dachneigungen unter  $35^\circ$ - $30^\circ$  sollte möglichst auf Dachgauben verzichtet werden. Die Dachgaube ist für die Belichtung von Dachräumen vorgesehen. In unserer Region sind folgende Varianten üblich:



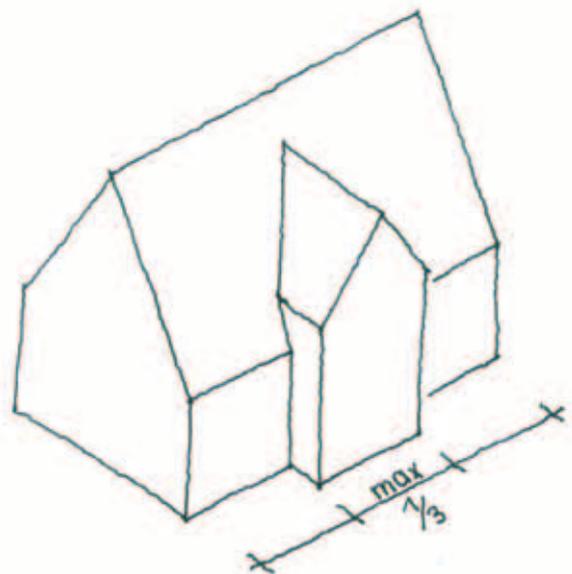
## Schleppgaube

Die Schleppegauben sind als kurze „Bänder“ auf das Dach zu setzen. Der Abstand der letzten Gaube soll zum Ortgang hin wie der Abstand zwischen den Gauben mind. 1,20 m betragen. Auf einheitliche Größen und eine symmetrische Anordnung ist zu achten. Die kostengünstige Konstruktion kann auf die Sparren gesetzt werden. Die Ansichtshöhe sollte 1,30 m nicht überschreiten.



## Satteldachgaube

Die Satteldachgauben nehmen die Giebelform des Haupthauses auf. Aus gestalterischen Gründen ist die Traufhöhe der Gaube auf 1,30 m zu halten. Die Breite von 1,20 m - 2,40 m orientiert sich an der Fensterbreite. Die Abstände untereinander und zum Ortgang sollten 1,20 m betragen.



## Zwerchhaus

Hier handelt es sich um einen mehrgeschossigen Anbau an das Gebäude im inneren Drittel der Gebäudelängsseite, der im Dachgeschoss als raumhohe Satteldachgaube entsteht. Die Fassade wird gegliedert und es entsteht zusätzlicher Wohnraum oder eine Treppe wird eingebaut.

# Kalksandstein-Funktionswand

## Immer die beste Lösung!

**KEEP COOL.**

**STEINSTARKER HITZESCHUTZ**  
In Häusern aus Kalksandstein fühlen Sie sich wohl.  
Und jetzt: **BARACKE ADE.**  
Mehr vom Original:  
Kalksandsteinwerke 09244/796 20 70  
www.kalksandstein.info

**ENERGIE GESPART.**

**STEINSTARKES PASSIVHAUS**  
Kalksandstein-Passivhäuser brauchen keine Heizung und werden gefördert.  
Und jetzt: **LEB' DICH AUS!**  
Mehr vom Original:  
Kalksandsteinwerke 09244/796 20 70  
www.kalksandstein.info

**FUNKTIONSWAND\***  
U-Wert = 0,16 [W/(m²·K)]  
\*Schwere Masse, Wärmeleitfähigkeit und mehr.  
Werkbühnenleistungen im Vergleich:  
www.kalksandstein.info/funktionswand

**HAU REIN!**

**STEINSTARKER LÄRMSCHUTZ**  
Wände aus Kalksandstein schlucken bis zu 72 dB.  
Und jetzt: **LASS' KRACHEN!**  
Mehr vom Original:  
Kalksandsteinwerke 09244/796 20 70  
www.kalksandstein.info/schallschutz

### Qualitäts-Checkliste

Eigenschaft	super	mittel	niedrig
<b>Schallschutz</b>	✓		
<b>Tragfähigkeit</b>	✓		
<b>Energiekosteneinsparung</b>	✓		
<b>Sommerlicher Hitzeschutz</b>	✓		

Ökobilanz? Schadstoffe?

**Kalk, Sand, Wasser, Schluss!!!**

**Noch Fragen?**

**www.kalksandstein-amberg.de**

**Kalksandsteinwerk Amberg**

**Abhollager Neumarkt**

GmbH & Co. KG

Schafhofer Weg 8

Gößweinstraße 6

92263 Ebermannsdorf

92318 Neumarkt

Tel. 0 94 38/94 00-0

Tel. 0 94 38/94 00-0

Fax 0 94 38/94 00-41

Fax 0 94 38/94 00-41

E-Mail: [info@kalksandstein-amberg.de](mailto:info@kalksandstein-amberg.de)

E-Mail: [info@kalksandstein-amberg.de](mailto:info@kalksandstein-amberg.de)

[www.kalksandstein-amberg.de](http://www.kalksandstein-amberg.de)

[www.kalksandstein-amberg.de](http://www.kalksandstein-amberg.de)



Der Denkmalschutz ist dem Landkreis Neumarkt i.d.OPf. ein sehr wichtiges Anliegen. Gerade in unserer schnelllebigen Zeit trägt die Erhaltung von historischer Bausubstanz dazu bei, dass die Vergangenheit ein Stück weit erfahrbar wird und damit die eigene Identität bewahrt bleibt. Die Baugeschichte des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. ist an unseren 1100 erhaltenen Baudenkmalern und 6 Ensembles zu erkennen. Sie geben reiche Information über unsere Bau- und Siedlungstradition sowie über alte Handwerkstechniken und Lebensweisen. Der Erhalt von Baudenkmalern und Ensembles ist deshalb im Denkmalschutzgesetz verankert und durch die Denkmalliste nachrichtlich beschrieben. Im Gesetz wird in zwei Kategorien von Schutzwürdigkeit unterschieden – in das **Einzeldenkmal** und das **Ensemble**.



Wohnhaus in Seligenporten

## Einzeldenkmäler

Gebäude aus vergangener Zeit können aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen und volkskundlichen Bedeutung den Wert eines Baudenkmales haben. Wenn Sie ein solches Gebäude besitzen, müssen die baulichen Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis mit der Gemeinde und dem Landratsamt abgestimmt werden. Für den Erhalt von Baudenkmalern gibt es heute handwerkliche Möglichkeiten, die die traditionellen Schwachstellen solcher Gebäude mit wirtschaftlichen Mitteln beheben lassen.



Wohnhaus in Malerstetten

Aufgrund des Alters und der Umbauten in vergangenen Zeiten leiden sehr häufig die Dachtragwerke von Baudenkmalern unter Mängeln, welche sich regelmäßig auf die Standsicherheit des darunterliegenden Mauerwerks auswirken. Auch stellt die Durchfeuchtung des Mauerwerkes oft ein Problem dar. Das sind für den Denkmaleigentümer jedoch keine Gründe zu verzweifeln. In unserem Landkreis sind eine Vielzahl von – in der Denkmalpflege erfahrenen Handwerksbetrieben, Architekturbüros und Tragwerksplanern – ansässig, die in der Lage sind sämtliche Baumängel, die an denkmalgeschützten Gebäuden auftreten, optimal in den Griff zu bekommen.

Die Sanierung mit den richtigen Fachleuten an der Seite stellt in jeglicher Hinsicht, auch finanziell keine unüberwindbare Hürde dar, sondern kann mit entsprechenden Fördermitteln für den Bauherrn ein Abenteuer sein, das ihn im Lauf des Baufortschritts immer mehr in den Bann zieht. Das Ergebnis einer solchen Sanierung ist ein individuell auf den einzelnen Bauherrn zugeschnittenes Gebäude mit erlebbarer Geschichte und mit allen Vorzügen, die das moderne Wohnen heute bietet. Um dies zu dokumentieren, ist eine Auswahl von in den letzten Jahren vorbildlich sanierten oder noch in der Bauphase befindlichen Gebäuden bildlich dargestellt. Die Projekte wurden vom Landkreis, dem Bezirk Oberpfalz, der Bayerischen Landesstiftung und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gefördert.

Solche Fördermittel müssen immer vor Beginn der Maßnahme am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. beantragt werden.



Sog. Kienlein-Anwensen in Holstein – wird vom Eigentümer, der Regens-Wagner-Stiftung als Begegnungsstätte für Menschen mit und ohne Behinderung genutzt

## Das Ensemble

Durch den Ensembleschutz sollen historische Gebäudegruppen erhalten werden, die ein besonderes Orts-, Platz- oder Straßenbild ergeben. Die Einzelgebäude können, müssen aber nicht Einzeldenkmäler sein. Oft sind Altortbereiche hiervon betroffen.

Falls man Maßnahmen im Ensemblebereich durchführen möchte, auch wenn kein Einzeldenkmal betroffen ist, sollte man sich an die jeweilige Gemeinde und das Landratsamt wenden. Hier wird dann geprüft, ob sich das Vorhaben auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann. Wird dies bejaht, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. haben die Stadt Berching, der Markt Breitenbrunn, die Stadt Dietfurt, die Stadt Freystadt, der Markt Lupburg und die Stadt Velburg ein unter Denkmalschutz stehendes Ensemble.



Ein in der Sanierung befindliches Wohnhaus in Wissing

**Wenn Sie Fragen zu alten Gebäuden und zum Denkmalschutz haben, wenden Sie sich bitte an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. Ansprechpartnerin ist Frau Helga Huber, Telefon 0 91 81/4 70-1 94**

## Schönwerthgarten in Neumarkt

Nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt entsteht an der Regensburger Straße in Neumarkt ein neues familienfreundliches Baugebiet mit 41 modernen Einfamilien-Reihenhäusern. Das gesamte Areal im Schönwerthgarten wurde von Architekt Johannes Berschneider geplant. Es bietet die Auswahl zwischen fünf verschiedenen Haustypen mit Wohnflächen von 102 bis 140 Quadratmetern und schafft durch eine durchdachte Aufteilung und Anordnung der Parzellen Lebensraum mit Privatsphäre und einen eigenen Garten für jede Einheit. Hinzu kommen Gemeinschaftsflächen mit Spielstraße, Spielplatz und genügend Raum für soziale Kontakte.



Alle Haustypen sind nach Südwesten hin ausgerichtet und nutzen so optimal die Sonne für Ihre Wohnräume. Guten Sichtschutz zu den direkten Nachbarn bieten die großzügige Abstellbox im Eingangsbereich sowie der Gartenschrank im Südwesten. Die Privatsphäre nach außen schützen hohe Grünstreifen um die einzelnen Häuserzeilen und grüne Zäune, die das neue Wohngebiet als grüne Oase mitten in der Stadt erscheinen lassen.

Ein Novum bietet die energetische Bauweise des Schönwerthgartens. Das zukunftsweisende Gebäudekonzept IBOS, eine Entwicklung der Firmengruppe Max Bögl, schafft ein neues Wohngefühl. Alle Häuser sind hochgedämmt und bieten – neben der Reduzierung von Heizkosten – einen optimalen Schallschutz. Auf Wunsch können alle Wohnhäuser mit einer thermischen Solaranlage ausgestattet werden. Nur

mit reiner Sonnenenergie kann somit beinahe über das gesamte Jahr hinweg das Trinkwasser wie auch das Wasser für Dusche/Bad und Fußbodenheizung erwärmt werden. Die Kombination aus einem optimal gedämmten Haus mit sehr geringen Wärmeverlusten und einer Solarthermie spart Heizkosten und schont neben Ihrem Geldbeutel auch die Natur. Durch die Nutzung einer Solarthermie entsprechen die Häuser im Schönwerthgarten nicht nur der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie erfüllen auch alle Anforderungen des KfW-60-Niedrigenergiestandards, der nochmals besonders vom Staat finanziell gefördert wird. Ergänzend zur Solarthermie lassen sich alle Häuser mit einem modernen Funkbussystem ausstatten und ermöglichen eine Loslösung von starren Verkabelungen und Schaltern. Alle Schalter lassen sich frei programmieren und platzieren wo sie gerade gebraucht werden. Die Steuerung des Funkbussystems, der Heizung sowie der Solarthermie erfolgt über den IBOS Home-Manager. Dieses Steuerdisplay mit Touch Screen ist einfach, benutzerfreundlich und wurde speziell zur Regelung der intelligenten Gebäudetechnik entwickelt. Nur noch eine Steuerung für das gesamte Haus.

Das besondere Highlight des Projekts ist die Förderung der Stadt Neumarkt. Familien im Schönwerthgarten erhalten für jedes höchstens 14 Jahre alte Kind einen Baukostenzuschuss in Höhe von 10.000 Euro. Und das nicht nur beim Kauf des Hauses, sondern auch die nächsten fünf Jahre für jedes weitere Kind – unkompliziert und unbürokratisch. Und durch die Anbindung der Schönwerthstraße an die Regensburger Straße entsteht zugleich die erste Spielstraße in Neumarkt.

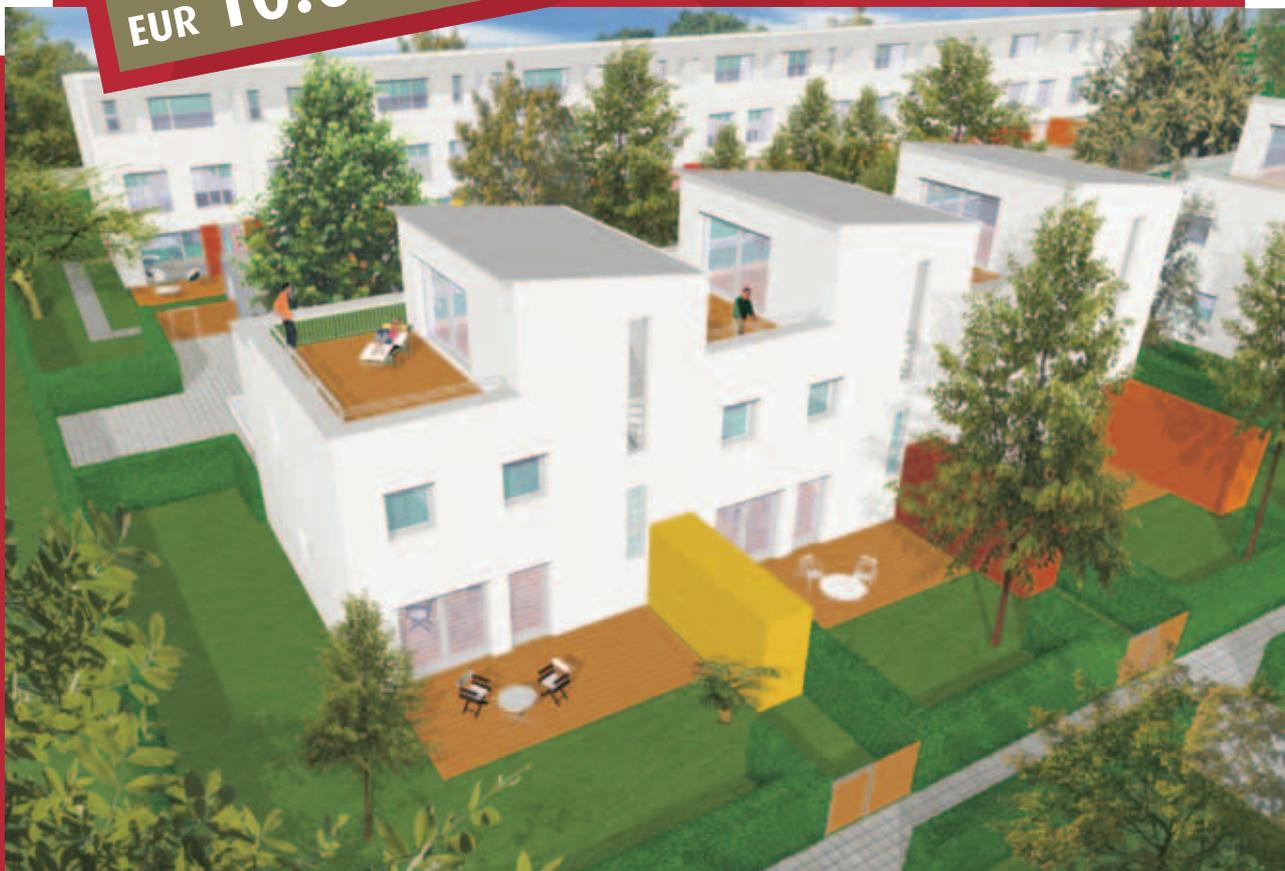


Hier gefällt's uns!

**Schönwerthgarten**



Förderung pro Kind  
**EUR 10.000,-**



[schoenwerthgarten.de](http://schoenwerthgarten.de)

**PENTHOUSE!** ab **EUR 219.000,-**

Familienhaus mit ca. **140 m<sup>2</sup> Wohnfläche** & gedämmter Gebäudehülle  
**3 x Schlafen**, ca. 22 m<sup>2</sup> geschützte Dachterrasse, sonniges Studio, Garten  
optional **KfW 60 Energiestandard** mit Solarthermie & Funkbussystem



**MAX BÖGL**

Fortschritt baut man aus Ideen.

Max Bögl Projektentwicklung GmbH & Co. KG  
Badstraße 15 · 92318 Neumarkt · Telefon: 09181 4844-25

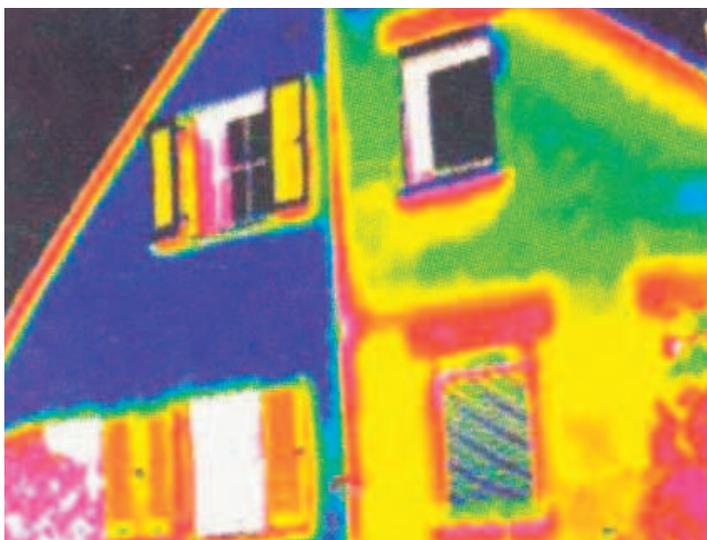


## Wer sind wir?

Das Energiebüro ist eine neutrale und unabhängige Beratungsstelle im Landratsamt.

## Wir bieten Ihnen:

- Materialien zu Förderprogrammen im Energiebereich.
- Grundsatzinformationen zu Energieeinsparung und zur Nutzung regenerativer Energien.
- Kontakte zu bestehenden Musteranlagen im Energiebereich.
- Kontakte zu kompetenten Partnern wie Handwerkern und von KfW und BAFA zugelassenen Architekten und Planern.



mit Wärmedämmung

ohne Wärmedämmung

## Ihre Ansprechpartner im Energiebüro:

**Herr Walter Egelseer**

**Telefon: 0 91 81/4 70-2 99 und**

**Herr Walter Schardt-Pachner**

**Telefon: 0 91 81/4 70-2 09**

[www.energiebuero-neumarkt.de](http://www.energiebuero-neumarkt.de)

## **Förderprogramm des Freistaates Bayern zum Neubau oder Kauf von Eigenwohnraum**

Antragsberechtigt sind alle Haushalte, deren Einkommen eine bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreitet. Gleichzeitig muss genügend Eigenkapital angespart sein. Eine dauerhafte Tragbarkeit der Belastung muss gewährleistet sein.

## **Bayerisches Wohnungsbauprogramm**

Der Freistaat Bayern gewährt ein auf die Dauer von 15 Jahren verbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von 0,50 % jährlich. Haushalte mit Kindern erhalten einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1.500 Euro je Kind.

## **Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm**

Die BayernLabo fördert mit Unterstützung des Freistaates Bayern und der KfW Förderbank durch auf die Dauer von 10 Jahren zinsverbilligte Darlehen.

Auf eine Darlehensgewährung besteht auch bei Erfüllung aller Fördervoraussetzungen kein Rechtsanspruch.

## **Zuschüsse für Neubau oder Umbau von Eigenwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung**

Für Menschen mit körperlichen Behinderungen und Mobilitätseinschränkungen ist oft ein aufwändiger, kostenintensiver Wohnungsneubau oder -umbau nötig. Für den Einbau von rollstuhlgerechten Türen, fest installierten Rampen, Aufzügen, Treppenliftern oder behindertengerechten Bädern können unter bestimmten Voraussetzungen Zuschüsse gewährt werden.

Das Darlehen ist vor Baubeginn oder Abschluss des Vertrages beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zu beantragen.

Informationen zur Förderung erhalten Sie beim

**Landratsamt Neumarkt i.d.OPf.**

**Frau Blomenhofer**

**Telefon: 0 91 81/4 70-3 31**

**oder im Internet unter**

[www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de)

[www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de)





Die Gestaltung des Gartens richtet sich nach Lage zur Sonne, Geländeverlauf z. B. Hanglage, Zuschnitt und Größe.

Mit einer naturgemäßen Gartenanlage wird der Umwelt ein Stück des Naturverlustes durch die Bebauung zurückgegeben. Der Garten ist Lebensraum für Mensch und Tier und die Visitenkarte eines Hauses.

Bei der Gartengestaltung sind die Vorschriften von Bauplänen und Satzungen z. B. die Zaungestaltung und Bepflanzung, einzuhalten.

Gemäß BGB sind Pflanzabstände zur Nachbargrenze bei Gehölzen bis 2 m Höhe von 50 cm und bei Pflanzungen die höher als 2 m werden (Bäume, Hecken) mind. 2 m einzuhalten. Gemessen wird vom Mittelpunkt der Pflanze aus. Für Stauden, Blumen usw. ist kein Grenzabstand notwendig.



Der Garten lebt von einer schlichten Gesamtgestaltung. Es sollen möglichst ein Hausbaum und Obstbäume, Hecken und Stauden gesetzt werden.

Eine Bereicherung stellt ein Gemüsegarten mit Kräutern dar.

Die Wegeführung soll dem Geländeverlauf folgen. Beschränken Sie sich auf möglichst wenige, heimische Materialien.

Hanglagen können terrassenförmig geschickt mit kleinen Trockenmauern aufgefangen werden.



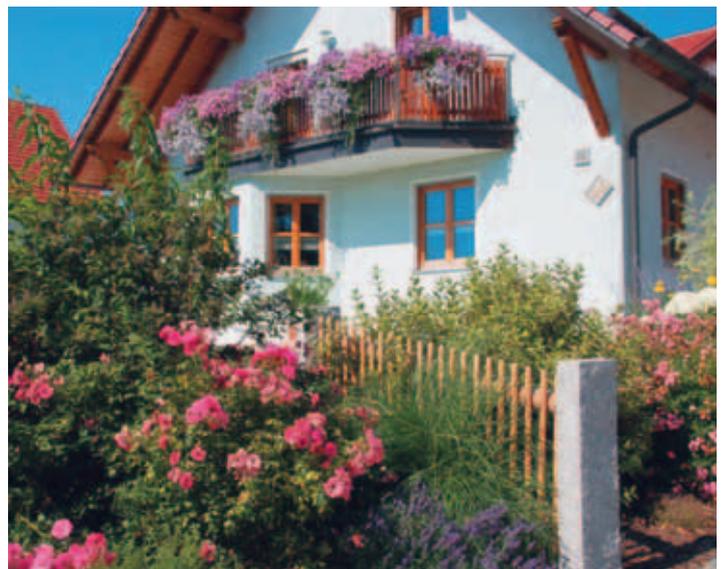
Kräuterschnecke

Insgesamt ist jedoch darauf zu achten, dass möglichst wenig Auf- bzw. Abtrag von Gelände erfolgt. Ideen zur Gartengestaltung können Sie in den Kreislehrgärten in Loderbach und beim Umweltbildungs- und Regionalentwicklungszentrum des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. „HAUS AM HABSBURG“ zu jeder Jahreszeit sammeln.

Mit Ihrer Baugenehmigung erhalten Sie einen Gutschein für das Buch „Der schöne Garten“.

Informationsmaterial erhalten Sie beim

**Sachgebiet für Gartenkultur,  
Landespflege und Umweltbildung:  
Telefon: 0 91 81/4 70-3 11 und -3 52**





## LBS-Vertriebsdirektion Neumarkt

Ringstraße 9 · 92318 Neumarkt  
Telefon: 0 91 81 / 25 75-0  
Telefax: 0 91 81 / 25 75-75  
Internet: [www.lbs-oberpfalz-sued.de](http://www.lbs-oberpfalz-sued.de)  
E-Mail: [info@lbs-oberpfalz-sued.de](mailto:info@lbs-oberpfalz-sued.de)

**Wir beraten Sie kompetent  
rund um die Themen:**

- Baufinanzierungen
- Immobilien
- Vorsorge
- staatliche Vergünstigungen



**Jetzt Termin vereinbaren!**

**Damit es kein Traum bleibt.  
Mit der Sparkassen-Baufinanzierung!**

**Sparkasse  
Neumarkt-Parsberg**  
[www.sparkasse-neumarkt.de](http://www.sparkasse-neumarkt.de)

Machen Sie aus Ihrem Hausraum ein Traumhaus. Mit einer maßgeschneiderten Finanzierung nutzen Sie optimal das derzeit immer noch niedrige Zinsniveau. **Sparkasse. Gut für die Region.**

## Landschaftsbau A. Thumann

Außenanlagen  
 Gartenpflege – Sähen, Düngen, Mähen  
 Obstbaum – Gehölz und Heckenschnitt  
 Bepflanzungen – Wegebau  
 Natursteinarbeiten – Mauern –  
 Treppen – Pflaster – Zäune  
 Bagger – Lader – Transportarbeiten



**Pettenhofen 34, 92283 Lauterhofen, Tel. 0 91 86 / 7 61  
Fax 0 91 86 / 9 09 40 44, Mobil 01 70 / 1 80 10 13**



**Steinstark.**  
Unsere Ideen für Ihr Zuhause.

**Exklusive Betonwerksteinplatten**

*Platten für Wege, Terrassen, Plätze und Innenräume*

**KUFER  
PLATTEN**  
GmbH

Sulzbürger Straße 36 · 92318 Neumarkt/Opf.  
**Telefon:** 0 91 81/80 36 · **Telefax:** 0 91 81/88 55  
**Internet:** [www.kufer-platten.de](http://www.kufer-platten.de) · **E-Mail:** [info@kufer-platten.de](mailto:info@kufer-platten.de)

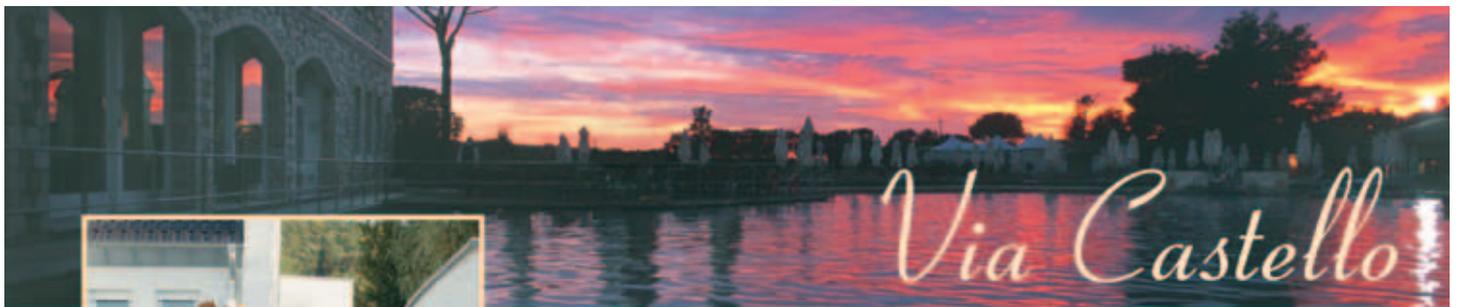
„...und auf einmal,  
bleibt man einfach  
lieber zu Hause.“



## Vienna ist da! Die neue KANN Außenplatte mit Lieblingsplatz-Garantie.

„Warum in die Ferne schweifen, wenn das Gute liegt so nah“, fragt man sich zu Recht, wenn es KANN Vienna ist, das da so nah liegt. Mit der rustikalen Eleganz und den verblüffend naturnahen Oberflächen gestalten Sie sich echte Lieblingsplätze in Ihrem Garten. KANN Vienna ist in 5 Formaten, vier Farben und zu einem überzeugenden Preis lieferbar. Fragen Sie einfach Ihren Baustoff-Fachhändler nach der neuen KANN Vienna!

Mehr Infos unter 02622 707-136  
oder auf [www.kann.de](http://www.kann.de)



## Via Castello

Die Macht des Steins



Den unverwechselbaren Charakter erhält Via Castello durch sein elegantes Aussehen und die erlesene (Lebens-) Qualität.

 **Egner**  
PFLASTERSTEINE

Regensburger Straße 160 · 92318 Neumarkt/OPf.  
Telefon (0 91 81) 48 06-0 · Telefax (0 91 81) 48 06-50

Internet: [www.egner-pflastersteine.de](http://www.egner-pflastersteine.de) • E-Mail: [info@egner-pflastersteine.de](mailto:info@egner-pflastersteine.de)

# Impressum

Auftraggeber:	Landkreis Neumarkt Landrat Albert Löhner
Verfasser:	Bauamt Neumarkt Sachgebietsleiter Thomas Seger Kreisbaumeisterin Irene Ehrnsberger
Mitwirkung:	Untere Denkmalschutzbehörde Helga Huber Wohnraumförderung Gabriele Blomenhofer Energieberater Walter Egelseer, Walter Schardt-Pachner Gartenplanung Werner Thumann, Franz Kraus
Fotos und Zeichnungen:	KBM Irene Ehrnsberger Architekt Kühnlein Architekt Wolf - Iberl
Titelbild: von links nach rechts	Architekten Berschneider + Berschneider, Pilsach Architekten Wolf - Iberl, Parsberg Architekt Michael Kühnlein, Berching Architekten Distler, Neumarkt

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

**Bilder:**  
Landkreis Neumarkt

**Infos auch im Internet:**  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.sen-info.de](http://www.sen-info.de)  
[www.klinikinfo.de](http://www.klinikinfo.de)  
[www.zukunftschancen.de](http://www.zukunftschancen.de)

**92318062/1. Auflage/2008**

**In unserem Verlag erscheinen  
Produkte zu den Themen:**

- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentation



**WEKA** info verlag gmbh  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering  
Telefon +49 (0) 82 33 / 3 84-0  
Telefax +49 (0) 82 33 / 3 84-1 03  
[info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de)  
[www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)

## Meisterbetrieb für Parkett und Böden

Gerne hören wir von Ihnen

Regensburger Straße 95  
92318 Neumarkt

Tel. 0 91 81 / 90 78 27  
Fax 0 91 81 / 95 36

info@fussboden-voelkl.de  
www.fussboden-voelkl.de



WIR BAUEN IHRE TREPPE...

Mühlweg 12, 92361 Berggau  
Tel.: 0 91 81 / 26 58 58  
Fax: 0 91 81 / 26 44 20  
Internet: www.sira-treppenland.de  
E-Mail: info@sira-treppenland.de



92355 Velburg-Hollerstetten - Kirchplatz 3

- ✓ Erdarbeiten
- ✓ Putzarbeiten
- ✓ Maurerarbeiten
- ✓ Pflasterarbeiten
- ✓ Betonarbeiten
- ✓ Baustoffhandel
- ✓ Estricharbeiten
- ✓ Schlüsselfertiger Bau
- ✓ Neu- und Altbauanierung

Fon: 09497 / 94114-0 Fax: 09497 / 94114-20

internet: www.segerer-bau.de  
email: info@segerer-bau.de

# Building@Controls

## Umwelt-, Energie- & Gebäudetechnik

Sie finden in uns einen Partner für Regelsysteme:

- Neubau, Sanierung und Erweiterung
- Überprüfung und Optimierung vorhandener Anlagen
- Service- und Wartungsarbeiten

Bräugasse 1  
92283 Lauterhofen  
Telefon 0 91 86/90 99-0

Steppach 14 A  
96178 Pommersfelden  
Telefon 0 95 48/98 29 98-0

[www.building-controls.de](http://www.building-controls.de)



# Georg Herrle

Umzüge · Möbeleinlagerung · Konfektionierung

Rufen Sie uns unverbindlich an, wir beraten Sie gerne!



Am Grünberg 9 · 92318 Neumarkt

Telefon: (0 91 81) 4 46 63 · Fax: (0 91 81) 46 54 48

E-Mail: info@herrle-neumarkt.de

# BAUSACHBEARBEITER DER GEMEINDEN

Gemeinde	Bearbeiter	Telefon	E-Mail
Stadt Berching	Hr. Strobl	0 84 62/2 05-33	info@berching.de
Gemeinde Berg	Hr. Hummel	0 91 89/44 11-15	info@berg-opf.de
Markt Breitenbrunn	Hr. Konrad	0 94 95/94 03-14	info@breitenbrunn.de
Gemeinde Deining	Hr. Eichenseer	0 91 84/83 00-19	gemeinde@deining.de
Stadt Dietfurt	Fr. Tratz	0 84 64/64 00-22	info@dietfurt.de
Stadt Freystadt	Hr. Popp	0 91 79/94 90-42	info@freystadt.de
Markt Hohenfels	Hr. Hirschmann	0 94 72/94 01-22	info@markt-hohenfels.de
Markt Lauterhofen	Hr. Fürst	0 91 86/93 10-50	info@lauterhofen.de
Markt Lupburg	Hr. Wolf	0 94 92/6 00 14-23	rathaus@lupburg.de
Gemeinde Mühlhausen	Hr. Härtl	0 91 85/94 17-22	gemeinde@muehlhausen-sulz.de
Stadt Parsberg	Hr. Wittl	0 94 92/94 18-22	verwaltung@parsberg.de
Markt Postbauer-Heng	Hr. Hartel	0 91 88/94 06-31	gemeinde@postbauer-heng.de
Markt Pyrbaum	Hr. Meier	0 91 80/94 05-17	info@pyrbaum.de
Gemeinde Seubersdorf	Hr. Meier	0 94 97/9 41 96-24	Gemeinde-Seubersdorf@t-online.de
Stadt Velburg	Hr. Schmidt	0 91 82/93 02-21	stadt-velburg@velburg.de
VG Neumarkt i.d.OPf. <i>Gemeinde Berngau</i> <i>Gemeinde Pilsach</i> <i>Gemeinde Sengenthal</i>	Hr. Möges	0 91 81/29 12-16	info@vg-neumarkt.de