



Planen.  
Bauen.  
Sanieren.



# Bauratgeber Landkreis Schwandorf







## Baden, plantschen, spritzen, duschen: Wasser macht Spaß.

**HANSAMIX** ist ein Klassiker von schlichter Eleganz. Mit Innovationen wie der praktischen Einheitssteuerpatrone Hansaeco, der ständigen Verbesserung des Messinggrundkörpers und der Verchromung hat sie bis heute alle modischen Wellen überdauert. [www.hansa.com](http://www.hansa.com)



**HANSA**

Wasser erleben

>> Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.  
Bitte vereinbaren Sie einen Termin. <<



# Grußwort Bauratgeber Landkreis Schwandorf

## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

im Landkreis Schwandorf lässt es sich gut leben! Immer mehr Menschen wissen dies zu schätzen. Die Vielfalt an Arbeitsplätzen, die Nähe zu den Ballungsräumen, die Erholung in der unverbrauchten Natur, der Zusammenhalt der Menschen in den Städten und Dörfern, all das bindet die Einheimischen und zieht die Neubürger an.

Was aber gibt einem Menschen tiefere Wurzeln als die Gründung einer Familie und der Bau eines Hauses. Sich niederzulassen, ist eine Entscheidung fürs Leben, die gut durchdacht und gründlich geplant sein sollte. Nicht zuletzt ist es ein finanzieller Kraftakt, sich den Traum vom eigenen Dach über dem Kopf zu verwirklichen.

Das Landratsamt Schwandorf ist nicht nur Genehmigungs- und Prüfungsbehörde für alle Belange rund ums Bauen. Wir sind auch Partner, die beraten und manchen Stein auf dem Weg zum Traumhaus aus dem Weg räumen helfen.

An unserem Haus sitzt der geballte Sachverstand vieler Jahre an Erfahrung. Hier werden jedes Jahr hunderte von Bauvorhaben geprüft, genehmigt, mit Änderungsvorschlägen versehen oder – wo die Rechte der Menschen und der Natur grob verletzt werden – auch zurück gewiesen.

Mit dem neuen Bauratgeber, den Sie in Händen halten, wollen wir allen Interessenten den Weg vom Haustraum zum Traumhaus noch etwas einfacher

machen. Auf den nächsten Seiten finden Sie grundlegende Informationen, die jeden zukünftigen Bauherren interessieren werden. Von A wie Außenbereich bis Z wie Zuschüsse bleibt kein Thema unberührt.

Und doch ist es mir besonders wichtig, eines hervor zu heben: Der Bauratgeber für den Landkreis Schwandorf soll eine erste Orientierung geben.

Die persönliche, kompetente und umfassende Beratung soll er nicht ersetzen. Unsere Mitarbeiter stehen Ihnen für einen Termin am Amt oder vor Ort gerne und ausführlich zur Verfügung. Machen Sie davon Gebrauch, damit der Wunsch nach den eigenen vier Wänden sorglos, sicher und schnell zur Wirklichkeit wird.

Ihr

Volker Liedtke  
Landrat



## Drei Worte des Dankes

Mein herzlicher Dank gilt allen, die zum Gelingen dieses Bauratgebers beigetragen haben. Dies gilt gleichermaßen für die Anzeigenkunden wie für den Verlag und alle, die für den Inhalt verantwortlich zeichnen.

Danken darf ich auch allen, die im Landkreis Schwandorf an der Zukunft bauen. Es sind dies die Kommunen mit ihrer vorausschauenden Baulandpolitik genau so wie die Planer und Bauunternehmen, die aus Ideen Taten machen.

Und schließlich bedanke ich mich bei allen Bauherren und Hausbesitzern, die auf Tradition und Kultur unserer Heimat Rücksicht nehmen. Die Oberpfalz hat historisch wertvolle, ewig junge Bauformen hervorgebracht, die sich vor oberbayerischen Prunkbalkonen und toskanischen Villen nicht verstecken müssen, aber besser in unsere Landschaft passen.

Bitte denken Sie daran, wenn Sie eine Entscheidung treffen, die Ihnen und Ihren Nachbarn auch noch in 30 Jahren gefallen soll.

**Infos auch im Internet:**  
[www.landkreis-schwandorf.de](http://www.landkreis-schwandorf.de)





>> Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.  
Bitte vereinbaren Sie einen Termin. <<

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Grußwort Bauratgeber Landkreis Schwandorf	1
Drei Worte des Dankes	1
Branchenverzeichnis	3
Karte des Landkreises Schwandorf – Ansprechpartner in den Gemeinden	4
<b>1 Der Bauantrag</b>	<b>5</b>
Die rechtlichen Grundlagen	5
Was muss genehmigt werden	5
Genehmigungsvoraussetzungen	5
Was bedeutet die jeweilige Gebietsart für ein Bauvorhaben	5
Das Bauantragsverfahren	6
Sonderregelungen	6
Formulare / Vorschriften	6
<b>2 Gestaltung / Regionaltypisches Bauen</b>	<b>8</b>
<b>3 Denkmalpflege</b>	<b>11</b>
<b>4 Denkmalschutz</b>	<b>12</b>
<b>5 Förderungen</b>	<b>14</b>
Staatliche Wohnungsbauförderung	14
Staatliches Wohnungsbaudarlehen	14
Bayer. Zinsverbilligungsprogramm	14
Zuschüsse des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle	14
Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen der Kreditbank für Wiederaufbau	14
<b>6 Gartengestaltung</b>	<b>16</b>
Vorarbeiten auf dem Baugrundstück	16
Baum- und Strauchschutzmaßnahmen	16
Oberbodenlagerung	16
Lockerung verdichteter Bodenprofile	16
Anlage des Gartens	16
Wege, Zufahrten, Sitzplätze	16
Baum- und Strauchpflanzungen	16
Gesetzliche Regelungen für Grenzabstände	17
Naturschutz im Hausgarten	18
<b>7 Barrierefreies Bauen und Wohnen</b>	<b>20</b>
Allgemein	21
Zugang / Eingangsbereich	21
Küche / Bad	21
<b>8 Energiesparen</b>	<b>22</b>
Notruftafel	27
Impressum	27



Städt. Wasser- und  
Fernwärmeversorgung  
Schwandorf

92421 Schwandorf • Uferstr. 12 • Tel.: 09431/743710 • Fax: 09431/743737

- ◆ *Günstige Betriebskosten, keine Betriebsnebenkosten*
  - ◆ *Umweltfreundlich, da kein Schadstoffausstoß*
  - ◆ *Versorgungssicherheit, geringe Wartung*
  - ◆ *Großer Komfort, Sauberkeit im Haus*

*Ihre Ansprechpartner:*

Walter Zurek  
Werkleiter  
Tel.: 09431/743713

Markus Schindler  
Fernwärmemeister  
Tel.: 09431/743720

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.swf-sad.de](http://www.swf-sad.de)



>> Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.  
Bitte vereinbaren Sie einen Termin. <<



# 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
<b>A</b>	
Architektur	13
<b>B</b>	
Bad- und Sanitäreinrichtungen	U2
Banken	2, 15
Baugebiete	9
Bauglas	20
Baugrundstücke	7, 9
Baumarkt	20
Baumaschinen	10
Bauplanung	3
Bauunternehmen	9, 13
Biomasseheizung	20
<b>C</b>	
Containerdienst	26
<b>E</b>	
Elektro-Planung	3

Branche	Seite
<b>E</b>	
Energiesparhäuser	25, 28, U4
Entsorgungsfachbetrieb	26
Erneuerbare Energieformen	21
<b>F</b>	
Fertighäuser	9, U4
Flachglas	20
<b>G</b>	
Gartenfachmarkt	20
Gewerbegrundstücke	7
<b>I</b>	
Ingenieurbüros	3, 13
<b>K</b>	
KfW 60/40 Häuser	23
<b>M</b>	
Markt Schwarzenfeld	9
Massivhäuser	9, 23

Branche	Seite
<b>M</b>	
Massivhausbau	28
Metallwerk	U2
<b>N</b>	
Notare	U3
<b>S</b>	
Sanieren	13, 25
Solar und Photovoltaik	21
Städt. Wasser- und Fernwärmeversorgung	2
<b>T</b>	
Tragwerksplanung	13
<b>U</b>	
Umbaumaßnahmen	3

U = Umschlagseite



Heidemarie Rauscher  
Immobilienspezialistin

## Kompetenz in Immobilien

- Eigenheimfinanzierung
- Kapitalanlage Immobilie
- Öffentliche Förderungen
- Zinssicherungsgeschäft

Telefon 09431 / 41 06 14  
heidemarie.rauscher@hvb.de



**92533 Wernberg-Köblitz**  
Kettnitzmühle 5  
Telefon: (0 96 04) 92 01-0  
Telefax: (0 96 04) 92 01-30  
eMail: wernberg@ibbhh.de

Planung und Bauleitung von:  
Elektroanlagen • Kommunikationsanlagen • Beleuchtungsanlagen  
EDV-Anlagen • Trafos • Notstromaggregaten

## Wir sind für Sie da!

**Helmut Licha**      **Planungsbüro**  
**Helmut Licha**

Sandstraße 10 a  
93158 Teublitz

Tel. : 09471/90130  
Fax. : 09471/600756  
Mobil. : 0174/3239980  
E-Mail: [Helmut.Licha@t-online.de](mailto:Helmut.Licha@t-online.de)

- P B L**
- Bauberatung
  - Bauplanung
  - Bauleitung
  - Baubetreuung
  - Schlüsselfertig
  - Energieberatung

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne.





>> Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.  
Bitte vereinbaren Sie einen Termin. <<

## Karte des Landkreises Schwandorf – Ansprechpartner in den Gemeinden

Gemeinde Bodenwöhr	Werner Schneeberger, Telefon: 0 94 34 / 94 02-15	w.schneeberger@bodenwoehr.de
Markt Bruck i.d. OPf.	Johann Schuhbauer, Telefon: 0 94 34 / 94 12-25	johanschuhbauer@bruck-i-d-opf.de
Stadt Burglengenfeld	Fritz Kolb, Telefon: 0 94 71 / 70 18 28	fritz.kolb@burglengenfeld-online.de
Gemeinde Fensterbach	Peter Fleißner, Telefon: 0 94 38 / 90 11 11	fleissner@fensterbach.de
Stadt Maxhütte-Haidhof	Gehard Schmid, Telefon: 0 94 71 / 30 22-45	schmid@maxhuetten-haidhof.de
VG Nabburg	Hans Sorgenfrei, Telefon: 0 94 33 / 18-0	hans.sorgenfrei@nabburg.de
Stadt Neunburg v. W.	Karl Hartinger, Telefon: 0 96 72 / 92 08-4 41	e-mail: karl.hartinger@neunburg.de
VG Neunburg v. Wald	Jürgen Steinbauer, Telefon: 0 96 72 / 92 05-20	steinbauer@vg-neunburg.de
Stadt Nittenau	Josef Fellner, Telefon: 0 94 36 / 3 09 23	Poststelle@nittenau.de
Stadt Oberviechtach	Peter Spichtinger, Telefon: 0 96 71 / 3 07-32	spichtinger@oberviechtach.de
VG Oberviechtach	Anton Brand, Telefon: 0 96 71 / 92 00-11	gerhard.brunner@schwarzenfeld.de
VG Pfreimd	Helmut Friedl, Telefon: 0 96 06 / 8 89-36	helmut.friedl@pfreimd.de
Gemeinde Schmidgaden	Wolfgang Held, Telefon: 0 94 35 / 30 74-11	wolfgang.held@schmidgaden.de
VG Schönsee	Josef Spachholz, Telefon: 0 96 74 / 92 12 13	Josef.Spachholz@vg-schoensee.de
Stadt Schwandorf	Josef Huber, Telefon: 0 94 31 / 45-1 83	huber.josef@schwandorf.de
Markt Schwarzenfeld	Gerhard Brunner, Telefon: 0 94 35 / 3 09-2 10	gerhard.brunner@schwarzenfeld.de
Stadt Teublitz	Karl-Heinz Weniger, Telefon: 0 94 71 / 99 22-26	karl_heinz.weniger@teublitz.de
VG Wackersdorf	Oliver Rathey, Telefon: 0 94 31 / 74 36-2 26	rat@wackersdorf.de
Markt Wernberg-Köblitz	Stefan Ott, Telefon: 0 96 04 / 92 11-30	stefan.ott@wernberg-koebnitz.de



# 1 Der Bauantrag

Die nachfolgenden Ausführungen sollen Ihnen einen groben Überblick über die rechtlichen und tatsächlichen Vorgaben für Bauanträge geben.

Im Zweifelsfall empfiehlt sich ein Anruf oder eine Vorsprache beim Bauteam im Landratsamt Schwandorf.

## Die rechtlichen Grundlagen

für Bauanträge finden sich im Baugesetzbuch (BauGB), in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und deren Nebengesetze.

Das Baugesetzbuch regelt dabei das Bauplanungsrecht, d. h. hier ist geregelt „wo“ darf ich bauen.

In der Bayerischen Bauordnung ist das Bauordnungsrecht festgelegt. Das Bauordnungsrecht bedeutet, welche Anforderungen an ein konkretes Bauvorhaben gestellt werden. Anders ausgedrückt, hier ist geregelt „wie“ darf oder muss ich bauen.

## Was muss genehmigt werden:

Genehmigungspflichtig ist die Errichtung oder Änderung einer baulichen Anlage (z. B. Wohnhaus), eine Nutzungsänderung, eine Auffüllung oder Abgrabung. Genehmigungspflichtig ist auch die Errichtung einer neuen (weiteren) Wohnung in einem bestehenden Wohnhaus.

Wofür keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist im Art. 63 BayBO aufgezählt, der die genehmigungsfreien Bautatbestände regelt. Da es hierfür viele „wenn und aber“ gibt, empfiehlt es sich oftmals, bei den Fachleuten nachzufragen (z. B. ein vermeintlich einfaches Gartengerätehäuschen).

## Genehmigungsvoraussetzungen:

Das Baugrundstück muss für die vorgesehene Bebauung geeignet sein (Art. 4

BayBO). Hierbei ist bei der Bebauung mit einem Gebäude darauf zu achten, dass die Erschließung (verkehrsmäßige Erschließung, d.h. entsprechender Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Wasser-, Abwassererschließung) vorhanden oder möglich ist.

Auf dem Grundstück muss bei einer beabsichtigten Wohnnutzung ein „gesund Wohnen“ (hinsichtlich Lärm, Geruch, Bodenverunreinigungen,...) möglich sein.

Das geplante Vorhaben darf nicht schon wegen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Naturschutz, Wasserrecht, Denkmalschutz...) unmöglich sein.

Das Baugesetzbuch unterscheidet folgende Gebietsarten nach denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben regelt:

- durch Bauleitplanung (Bebauungspläne, Satzungen, ...) der Gemeinde überplante Gebiete (§ 30 BauGB),
- unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB), das ist der Bereich innerhalb des bebauten Gebietes einer zusammenhängenden Siedlungsstruktur,
- der Außenbereich (§ 35 BauGB), das sind i.d.R. Gebiete die nicht durch Bauleitplanung überplant sind und die nicht im unbeplanten Innenbereich liegen (Der Außenbereich beginnt nach dem letzten Haus des Ortes)

## Was bedeutet die jeweilige Gebietsart für ein Bauvorhaben:

Im überplanten Gebiet nach § 30 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften (z.B. Bebauungsplan) entsprechen. Die Gemeinde hat hierfür ein „Baurecht“ geschaffen.

Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sind Bauvorhaben i. d. R. zulässig, wenn sie sich in die Umgebung einfügen (Rücksichtnahmegebot, ...) und die bauordnungsrechtlichen Vorgaben (z. B. Abstandsflächen,...) einhalten.

Das heißt, das Vorhaben muss sich in der Art seiner Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die vorhandene Umgebung einfügen.

Den Außenbereich (§ 35 BauGB) möchte der Gesetzgeber grundsätzlich von Bebauung frei halten. Zulässig sind hier nur solche Vorhaben, die in der Regelung des § 35 BauGB ausdrücklich vorgesehen sind (z.B. begründete Baumaßnahmen für die Landwirtschaft).

## Das Bauantragsverfahren

Bauanträge sind vom Gesetz an Formvorgaben gebunden.

Dabei teilt die Bayerische Bauordnung die Bauvorhaben in drei Schwierigkeitsstufen ein. Dies sind

- Bauvorhaben geringer Schwierigkeiten
- Bauvorhaben mittlerer Schwierigkeiten
- Sonderbauten.

Entsprechend der Einstufung entscheidet sich, ob die rechtliche Beurteilung im „vereinfachten Verfahren“ (Art. 73 BayBO) oder im „normalen Baugenehmigungsverfahren“ erfolgt. Entsprechend regelt sich auch die Frage, welche Unterlagen (Bauvorlagen) zur Prüfung notwendig sind und wie umfangreich die baurechtliche Prüfung durch die Genehmigungsbehörde ist.

Um dies alles beurteilen zu können verlangt der Gesetzgeber, dass die Bauantragsunterlagen durch einen geeigneten bauvorlageberechtigten Planfertiger zu erstellen sind. Dies können je nach Schwierigkeit des Vorhabens z. B. Maurermeister, Bautechniker, Architekten ... sein.

Der Bauantrag ist, nachdem dieser vollständig erstellt ist, den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zur Zustimmung vorzulegen (Nachbarbeteiligung).

Das Baugesuch ist dann bei der zuständigen Gemeinde einzureichen. Diese lei-





>> Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. <<

# 1 Der Bauantrag

tet den Bauantrag nach Entscheidung über das „gemeindliche Einvernehmen“ an das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde weiter. Das Landratsamt prüft den Bauantrag dann im „vereinfachten“ oder normalen Genehmigungsverfahren. Insbesondere wird geprüft, ob

nachbarschützende Belange durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Für alle Bereiche des Bauantrages, die von der Genehmigungsbehörde nicht zu prüfen sind (z.B. im vereinfachten Verfahren die Standsicherheit, der Brand-

schutz, ...) ist der Bauherr zusammen mit seinem Planfertiger verantwortlich. Nach positivem Ausgang der Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde wird die Baugenehmigung erteilt. Diese wird Nachbarn, die dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben durch die Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis gegeben.

## Sonderregelung:

Im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes kann ein Vorhaben, welches im Katalog des Art. 64 Abs. 1 BayBO enthalten ist und das den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht im „Freistellungsverfahren“ beantragt werden.

Sofern die zuständige Gemeinde nicht innerhalb der ihr gesetzten Frist von einem Monat nach Einreichen des vollständigen Bauantrages, mitteilt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, ist eine Baugenehmigung nicht mehr notwendig. Der Bauherr und sein Planfertiger sind für das Einhalten der gesetzlichen Vorgaben (einschließlich sämtlicher Regelungen des Bebauungsplanes) verantwortlich.

## Formulare/Vorschriften:

Die gesetzlichen Regelungen, amtliche Formulare usw. finden Sie im Internet unter **[www.Landkreis-Schwandorf.de](http://www.Landkreis-Schwandorf.de)** unter der Rubrik Bürgerservice und unter **[www.stmi.bayern.de/bauen/baurecht](http://www.stmi.bayern.de/bauen/baurecht)**.

Haben Sie Fragen zum Genehmigungsverfahren? Dann wenden Sie sich an uns. Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften sind mit zum Teil erheblichen Bußgeldern bedroht. Deshalb lieber einmal öfter nachfragen. Wir beraten Sie gerne.

## Ansprechpartner Landratsamt Schwandorf

ZIS

Telefon: 0 94 31 / 4 71-4 38

E-Mail:

[poststelle@landkreis-schwandorf.de](mailto:poststelle@landkreis-schwandorf.de)

Beispiele für die unterschiedlichen Planungsgebiete





# Gemeinde Bodenwöhr

Schön gelegene, preiswerte und voll erschlossene  
Baugrundstücke in Südlage in Bodenwöhr



## **Bodenwöhr:**

Baugebiet: „Hammerwegäcker“  
3 voll erschlossene Restbauparzellen mit ca. 900 qm,  
Doppelhausbebauung oder sog. Toskanastil-Bebauung möglich,  
Grundstückspreis inkl. Erschließung 72,-- €/qm

Privates Baugebiet „Klause-Ludwigsheide“  
der MJK Projektentwicklungs GmbH, 15 voll erschlossene  
Bauparzellen von 500 bis 850 qm nahe dem Hammersee

## **Ortsteil Blechhammer:**

Baugebiet „An der Forststraße - Bgm.-Baumgärtner-Straße“  
9 freie Bauparzellen ca. 500 bis 840 qm,  
Grundstückspreis inkl. Erschließung: 72,-- €/qm

## **Ortsteil Altenschwand:**

Baugebiet „Frauenäcker BA III 2. Abschnitt“  
ca. 20 Bauparzellen ca. 550 bis 840 qm

## **Gewerbe- und Industriegebietsflächen:**

**Gewerbe- und Industriegebiet Bodenwöhr- Blechhammer:**  
ca. 12 ha freie Gewerbegebietsfläche (vollerschlossen),  
Bebauungsplan rechtskräftig

## **Gewerbe- und Industriegebiet Neuenschwand:**

ca. 30 ha freie Gewerbe- und Industriegebietsfläche (noch nicht  
erschlossen) direkt an der B 85, noch kein Bebauungsplan  
vorhanden, nur für Großansiedlung geeignet.

**Die Gemeinde Bodenwöhr liegt verkehrsgünstig nahe den Städten Schwandorf, Regensburg, Roding und Cham  
und verfügt über einen eigenen Bahnhof im Ortsteil Blechhammer.**

**Interessenten melden sich bei der Gemeinde Bodenwöhr, Schwandorfer Str. 20, 92439 Bodenwöhr**



## **Die Stadt Neunburg vorm Wald bietet an:**

- Grundstücke für Handwerk, Dienstleistungen, Handel und sonstiges Gewerbe
- Grundstücke für produzierende Betriebe
- Grundstücke für Eigenheime und Mietwohnungen

Interessenten aus dem gewerblichen Bereich steht neben einem zusammenhängenden und bestens erschlossenen Industrie- und Gewerbegebiet ab 2008 zusätzlich das derzeitige Kasernengelände zur Verfügung. Dieses ca. 33 ha umfassende Areal bietet nach dem Mitte 2007 beabsichtigten Abzug der Soldaten ideale Voraussetzungen für aus- und ansiedlungswillige Betriebe, aber auch für Schulungsstätten oder sonstige Nutzungen.

## **Für weitere Auskünfte steht die Stadtverwaltung gerne zur Verfügung:**

Telefon: 0 96 72 / 92 08-4 26 oder -4 35; Fax 0 96 72 / 92 08-4 77.

Info im Internet unter: [www.neunburg.de](http://www.neunburg.de)



» Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. «

## 2 Gestaltung / Regionaltypisches Bauen

Unsere Umwelt und Heimat wird nicht nur von den landschaftlichen Gegebenheiten und den Menschen bestimmt, sie wird ganz besonders auch von der Art ihrer Bauten, ihrer Städte und Siedlungen geprägt.

Und sowie jede Landschaft ihren eigenen Charakter und ihr Wesen in den Bauten zum Ausdruck bringt, so gilt dies auch für den Landkreis Schwandorf inmitten der Oberpfalz.

Gutes Bauen ist daher eine Verpflichtung gegenüber unseren Mitbürgern und unserer Heimat, eine Verpflichtung, die den Bauherrn genauso angeht, wie den Architekten und Planfertiger, die Gemeinden und die Genehmigungsbehörden.

Die Siedlung soll sich in die Landschaft einfügen, sich an den Gegebenheiten orientieren und sie nutzen.

Und nicht umgekehrt, wie es allzu häufig geschieht, dass die Landschaft solange gestutzt und zurecht gebogen wird, bis die Siedlung oder das Bauwerk hineinpassen.

Der Ortsrand ist der offene Übergang von der Siedlung zur Landschaft, er sollte keine starre Grenze bilden.

Vielmehr sollte er durch die Bebauung und eine entsprechende Eingrünung einen geschlossenen Eindruck vermitteln und nicht die Landschaft zersiedeln.

Auch heute sind gut gestaltete Ortsränder wichtig, sie prägen das Erscheinungsbild einer Gemeinde wesentlich mit.

Es sollte daher in unser aller Interesse liegen, neue Ortsränder sorgfältig zu planen, d. h. bei der Bauleitplanung die Gestaltung des Ortsrandes mit zu beeinflussen und im Bestand, wo es erforderlich ist, Verbesserungen zu bewirken.

Vermeiden sollte man bandförmige Erweiterungen, die die Landschaft zersiedeln.

Städtebauliche Konzepte sollten versuchen, die topographischen Gegebenheiten zu berücksichtigen, durch Öffnung der Räume, durch Eingrünung und Stellung der Gebäude die Siedlung mit der Landschaft zu verzahnen.

Ein Haus bauen, das heißt viele baurechtliche Vorschriften beachten zu müssen:

Anzahl der Stockwerke, Dachneigung, Fassadengestaltung und auch Einpassung in die vorhandene bebaute und natürliche Umgebung.

Jeder Bauherr muss sich darüber bewusst sein:

Mit jedem Haus-/Bauwerk werden Natur, Landschaft und Siedlung unausweichlich verändert, zum Besseren oder Schlechteren.

Niemand baut für sich allein, jeder ist verantwortlich für sein Tun.

Die Sorge um die Zukunft unserer Landschaft und Siedlung darf nicht länger nur Aufgabe von Fachleuten und Behörden sein.

Der Bauherr muss sich bewusst sein, dass er maßgeblich daran beteiligt ist, unsere Umwelt mit zu gestalten.

Es geht nicht darum, Neubauten nach einem Abklatsch alter Vorbilder zu errichten.

Wir wissen alle, dass sich unsere Lebensgewohnheiten und Lebensverhältnisse stark geändert haben und dies schlägt sich natürlich auch auf die Form und Gestaltung unserer Siedlungen und unserer Häuser durch.

### Worum es aber geht:

Wir müssen auf der überlieferten, bewährten Baukultur und Bautradition aufbauen und diese weiterentwickeln und für unsere neuen Lebensgewohnheiten einsetzen.

Wir hören immer wieder, dass gerade in den Nachkriegsjahren dieser kulturelle Stellenwert des Bauens wenig Beachtung fand.

Es ergoss sich der sog. „bauliche Einheitsbrei“ über das gesamte Bundesgebiet.



Das Oberpfälzer Golddorf Sollbach – Vorbild auch beim Thema Bauen





## Wohnen in Steinberg am See

Baugebiet „Reutinger Weg“

- Bauplätze in der Natur
- Familiengerechtes Wohnen
- Wohngebiet am größten See Ostbayerns
- Schnäppchenpreise 86 €/m<sup>2</sup> „all inclusive“
- Außerdem gewerbliche Grundstücke im Gewerbegebiet „Hochruckäcker“: 18 €/m<sup>2</sup> erschlossen

### Ansprechpartner:

1. Bürgermeister Jakob Scharf, Telefon 01 72 / 8 12 58 19,  
E-Mail: jakob.scharf@gmx.de oder hoj@wackersdorf.de

### Weitere Infos unter

www.vg-wackersdorf.de und Telefon 0 94 31 / 7 43 62 16



## Markt Schwarzenfeld

Die „Perle im Naabtal“, am Zusammenfluss von Naab und Schwarzach bietet vor allem

**L**eichte Erreichbarkeit über Autobahnen A 6/A 93, Bahnlinie Regensburg-Hof.  
**E**rholungsmöglichkeiten im Oberpfälzer Seenland..  
**B**erufliche Vielfalt im Nahbereich (z.B. Wackersdorf, Schwandorf, Amberg...)  
**E**inkaufsvielfalt, führende Supermärkte im Zentrum..  
**N**atur vor der Haustür und trotzdem zentral gelegen..  
**S**portzentrum, Schwimmbad, Bücherei und weitere Einrichtungen..  
**G**ewerbegebiet, vollerschlossen 22,50 €/m<sup>2</sup>, Wirtschaftsförderung..  
**E**inrichtungen für ältere oder pflegebedürftige Menschen..  
**F**amiliengerechte Wohngrundstücke, 67,00 €/m<sup>2</sup> zzgl. Erschließung..  
**Ü**berdurchschnittliches Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen..  
**H**otels, Gaststätten, Cafes, Eisdielen..  
**L**eichte Kontaktmöglichkeiten in über 70 Vereinen..

*...und vieles mehr.*

Unsere kompetente und bürgerfreundliche Verwaltung hilft Ihnen gerne auf Ihrem Weg zu uns. Oder besuchen Sie uns einfach im Internet unter [www.schwarzenfeld.de](http://www.schwarzenfeld.de).

### Weiterer Kontakt:

Markt Schwarzenfeld, Viktor-Koch-Str. 4, 92521 Schwarzenfeld  
Tel. 09435/309-0, Fax 09435/309-227, email: info@schwarzenfeld.de



„Warum nicht gleich massiv?“

**WIR BAUEN:** Ihr Ziegelhaus  
**SIE SPAREN:** Geld, Nerven und Zeit

z.B.: Haustyp „Renate“



Festpreis

ab **134.900,- €**

(incl. Keller)

Ihre natürliche

**HEIZKOSTENBREMSE**

**REGENTAL**  **ZIEGELHAUS**

Hofmarkstraße 3 · 93128 Steinsberg · Tel. 0 94 02/93 31-0  
www.regental-ziegelhaus.de



massa-Musterhaus Schwandorf -  
mit integrierter Erdwärmepumpe!

**Preis-  
attraktive  
Energiesparhäuser**

von massa:  
**So plant, baut und  
wohnt man heute!**

- Finanzierungsberatung
- Grundstücksbörse
- Energiesparberatung
- Hausauswahl und -planung
- und alles rund ums Bauen

... Ihr massa haus-Team  
informiert Sie gerne:

Musterhaus in 92421  
Schwandorf, Virchowstr. 3,  
(Nähe Krankenhaus),  
geöffnet: Fr u. Sa 14-19 Uhr  
u. nach tel. Vereinbarung,  
Tel. 0 94 31/ 37 87 05,  
Mobil 01 71/ 8 21 21 34

**massa  
haus**

www.massa-haus.de

» Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. «

## 2 Gestaltung / Regionaltypisches Bauen

In den letzten Jahren macht sich hier nun doch eine gewisse Umkehr bemerkbar.

Gemeinden, Bauherren und ihre Architekten/Planfertiger erinnern sich wieder an die bewährte Bautradition und Baukultur.

### Das Ergebnis ist:

Neubauten, die den erforderlichen Wohnkomfort besitzen, sich mit Baukörper und Bauform gut in unsere Städte und Siedlungen einordnen und eine qua-

litativ ansprechende Baugestaltung aufweisen.

Leider muss man allerdings auch feststellen, dass der Rückgriff auf traditionelle Bauweisen manchmal übertrieben wird. Dies mag nun auf Nostalgie oder falsch verstandene Heimattümelei zurückzuführen sein.

Solche, mit allen möglichen Motiven überladenen Bauten wirken in der Regel ebenso chaotisch wie das, was sie ablösen wollen.

Insbesondere führen Modeerscheinungen wie nicht regionale Dachformen, querliegende überdimensionierte Fensteröffnungen, eingeschnittene Balkone, vor- und rückspringende Ecken und Wände sowie ungenügend abgestimmte Einzelbauteile nicht nur zu überhöhten, konstruktiven Aufwendungen, sie verursachen auch durch die Oberflächenvergrößerung einen höheren Energieverbrauch und stellen somit einen Widerspruch zum landschafts- und energiesparenden Bauen dar.



Eine harmonische Farbgebung kann viel bewirken



Nicht regionaltypisch

# SENNEBOGEN

Vorsprung durch Innovation

## EIN STARKER PARTNER

Vorsprung durch Innovation ist seit über 50 Jahren der Leitfaden zum Erfolg des Straubinger Familienunternehmens SENNEBOGEN.

Auf höchstem Qualitätsniveau werden die Maschinen in Deutschland an den Standorten Straubing und Wackersdorf gefertigt und über ein flächendeckendes Händlernetz weltweit vertrieben.

Das breite Produktprogramm umfasst komplette Modellreihen an Seilbaggern, Hafenkranen, Materialumschlaggeräten, Telekranen, Fahrzeugkranen und Spezial-Trägergeräten sowie Raupenkranen.

SENNEBOGEN bietet neben flexiblen Seriengeräten auch individuelle Sonder- und Spezialmaschinen an, die zusammen mit den Kunden entwickelt werden.

Mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot unterstützt SENNEBOGEN seine Kunden, die Maschinen optimal und effizient einzusetzen.

SENNEBOGEN Maschinenfabrik GmbH  
Helmkestrasse 30  
D-94315 Straubing  
Tel. +49 (0) 9421 / 540-144 / 148 / 150  
Fax: +49 (0) 9421 / 43882  
E-Mail: marketing@sennebogen.de

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

Eine willkürliche Anhäufung von verschiedenen, teilweise unvereinbaren Gestaltungsmerkmalen sowie verwinkelte und verschachtelte Grundrissanordnungen sind nicht dazu geeignet, guten Geschmack bzw. Architektur widerzuspiegeln.

**Auch hier gilt der alte, bewährte Spruch:**

**„Weniger ist oft mehr“.**

Ein klarer, geschlossener Baukörper mit überlegten Details, Bauelementen und Baumaterialien, die miteinander im Einklang stehen, bringt konstruktiv und bauphysikalisch weniger Probleme mit sich, ist von der Nutzung her vielfältiger und kann trotzdem einen eigenständigen, unverwechselbaren Bau mit individueller Architektur darstellen.



>> Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.  
Bitte vereinbaren Sie einen Termin. <<



### 3 Denkmalpflege

Alte Gebäude und ihre Ausstattung können aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung von großem Wert für die Baugeschichte aber auch für die allgemeine kulturelle und geschichtliche Entwicklung sein.

Sie geben reiche Informationen über unsere Baugeschichte, über die traditionelle Besiedlung sowie über alte Handwerkstechniken und die Lebensweise der Bevölkerung.

Zum Teil prägen sie auch heute noch das Ortsbild.

Derartige Gebäude sind in eine Denkmalliste aufgenommen. Die Liste liegt bei den Gemeinden, den Landratsämtern und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege auf und kann dort eingesehen werden. Die Liste ist auch auf den Internetseiten des Bayer. Landesamts

für Denkmalpflege und des Landkreises ([www.landkreis-schwandorf.de](http://www.landkreis-schwandorf.de)) zu finden.

Ein Gebäude wird aber nicht erst durch die Aufnahme in die Denkmalliste ein Baudenkmal. Die Liste hat nur klarstellende und nicht festlegende Bedeutung.

Alle Gebäude, die den Kriterien des Denkmalschutzgesetzes entsprechen, sind ein Baudenkmal, auch wenn sie nicht in die Denkmalliste aufgenommen wurden.

Im Denkmalschutzgesetz wird auch zwischen Einzelgebäude und Ensemble unterschieden.

Durch den Ensembleschutz sollen historische Gebäudegruppen, die ein besonderes Orts-, Platz- oder Straßenbild ergeben auch einen besonderen Schutz erfahren. Im Ensemble müssen nicht alle Gebäude Einzeldenkmäler sein.

Grundsätzlich bedürfen alle Maßnahmen an Baudenkmalern einer Baugenehmigung oder einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ohne Genehmigung (Erlaubnis) oder Rücksprache mit den zuständigen Stellen dürfen daher keine Veränderungen an Baudenkmalern vorgenommen werden.

Dies gilt auch innerhalb eines Ensembles. Auch wenn das betroffene Gebäude kein Einzeldenkmal ist, bedarf jede Veränderung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, wenn es Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ensembles hat. Wenn Sie Fragen zur Denkmalpflege haben, wenden Sie sich bitte an die Gemeinde oder an das Landratsamt Schwandorf.

#### **Ansprechpartner**

Siegfried Völkl  
Telefon: 0 94 31 / 4 71-4 47  
E-Mail: [siegfried.voelkl@landkreis-schwandorf.de](mailto:siegfried.voelkl@landkreis-schwandorf.de)



*Denkmalschutz und die Pflege von alten Gebäuden sind eng miteinander verbunden*



>> Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. <<

## 4 Denkmalschutz

Auskünfte zu den verschiedenen Zuschussmöglichkeiten und die entsprechenden Antragsformulare erhalten Sie beim

### Landratsamt Schwandorf

Manfred Duschinger  
Zimmer Nr. 241  
Telefon: 0 94 31 / 4 71-4 31.

Neben den möglichen Zuschüssen gibt es eine Reihe von Steuervergünstigungen auf dem Gebiet der Einkommenssteuer, bei der Einheitsbewertung der

Vermögens- und Grundsteuer, sowie bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer und Umsatzsteuer.

Die Einzelheiten sind direkt mit dem

### Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Telefon: 0 89 / 2 11 40

und dem jeweiligen Finanzamt abzuklären.

Wer ein Baudenkmal instand setzen will, sollte sich in jedem Fall von der unteren

Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zusammen mit dem Landesamt für Denkmalpflege beraten lassen. Dabei können sowohl der sinnvolle Ablauf einer Instandsetzungsmaßnahme als auch die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten besprochen werden. Ein solches Gespräch hilft Geld und Zeit sparen.

Sprechtage des Landesamtes für Denkmalpflege finden etwa einmal im Monat beim Landratsamt Schwandorf statt. Die jeweiligen Termine können beim Landratsamt erfragt werden.



Schloss Neusath: preisgekröntes Beispiel für vorbildliche Denkmalsanierung



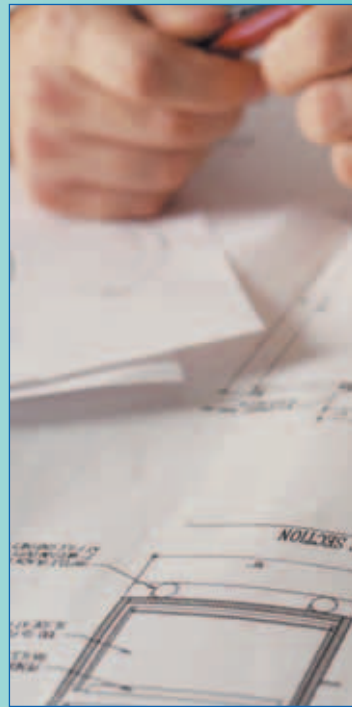
**Der starke Partner vom Fach**



- Eigenes Planungsbüro
- An-, Umbau- und Renovierungsarbeiten
- Rohbauarbeiten
- Innen- und Außenputz
- Sanierungen
- Betonarbeiten
- Pflasterarbeiten
- Außenanlagen

**BAUNTERNEHMUNG M. BLÖTH GMBH**

93158 Teublitz · Im Gewerbepark 6 · Telefon 094 71/9 09 91  
www.Bloeth.de · E-Mail: M.Bloeth@t-online.de



**Architektur**

**Christiane Koller**  
Dipl.Ing.(FH) Architektin

Joh.-Gottl.-Fichte-Str. 6  
93133 Burglengenfeld

Telefon 09471 / 8 03 48  
Telefax 09471 / 80 70 24  
architektur.koller@t-online.de

**Kompetente Partner**



**Ingenieurbüro  
Ralf Meyer**

[www.ib-ralf-meyer.de](http://www.ib-ralf-meyer.de)

- ◆ Tragwerksplanung
- ◆ Umbau / Sanierung
- ◆ Konstruktion
- ◆ Bauwerksprüfung

Jurastraße 25 ◆ 93133 Burglengenfeld  
Tel.: 0 94 71/8072 56 ◆ Fax: 0 94 71/8072 66  
E-Mail: [info@ib-ralf-meyer.de](mailto:info@ib-ralf-meyer.de)  
Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau



## 5 Förderung



### Staatliche Wohnungsbauförderung

Die Errichtung bzw. der Kauf eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung können durch folgende Darlehen gefördert werden:

### Staatliches Wohnungsbaudarlehen

Der Freistaat Bayern gewährt hier ein 15 Jahre lang zinsloses Darlehen mit einer Tilgung von 1%. Es sind lediglich 0,5% Verwaltungskosten zu entrichten. Die Darlehenshöhe hängt vom Bauort und von der Personenzahl des Haushalts ab. Fördervoraussetzungen sind die Einhaltung von Einkommensgrenzen, vorhandenes Mindesteigenkapital und ausreichende dauerhafte Tragbarkeit der Belastung.

Als familienfreundliche Komponente sieht das Programm den Erlass eines Teils der Darlehensschuld bei der Geburt eines Kindes vor.

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

### Bayer. Zinsverbilligungsprogramm

Die Bayer. Landesbodenkreditanstalt gewährt ein zinsvergünstigtes Baudarlehen in Höhe von 30% der Gesamtkosten (max. 100.000 €). Die Laufzeit beträgt 10 Jahre, der Zinssatz liegt ca. 1% unter dem Zinssatz für erstrangige marktübliche Hypothekendarlehen.

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

Das Förder-Team 360 des Landratsamtes berät Interessenten gerne und hilft auch bei der Antragstellung.

Zur Vermeidung von Wartezeiten ist es empfehlenswert, einen Termin zu vereinbaren (Telefon: 0 94 31/4 71-4 31).

### Zuschüsse des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

Der Einsatz erneuerbarer Energien wird vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mit Zuschüssen geför-

dert (Solaranlagen, Heizen mit Biomasse).

Die Anträge sind direkt beim Bundesamt einzureichen.

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

### Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen der Kreditbank für Wiederaufbau

Die kfw-Förderbank bietet 5 Darlehensprogramme für Wohnimmobilien:

- Wohneigentumsprogramm
- Ökologisches Bauen
- Wohnraummodernisierungsprogramm
- CO<sub>2</sub> Gebäudesanierungsprogramm
- Solarstrom erzeugen

Diese Darlehen sind ausschließlich über die Hausbank zu beantragen. Der Zuschuss zum CO<sub>2</sub> Gebäudesanierungsprogramm ist direkt bei der kfw-Bank zu beantragen.

Näheres unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)





# Traum? Haus!

## Die Sparda-Baufinanzierung – Nichts als Vorteile!

- ✓ Ganzheitliche, individuelle Finanzierung
- ✓ Qualifizierte, umfassende Beratung
- ✓ Keine Kontoführungsgebühr für das Kreditkonto
- ✓ 6 Monate keine Bereitstellungsprovision
- ✓ Keine Aufschläge für Teil-Auszahlungen
- ✓ Zinsen nur auf den beanspruchten Kreditbetrag

Das „Sahnehäubchen“ –  
gebührenfreie  
Girokonto-Führung –  
ohne Wenn und Aber!

Kommen Sie **jetzt** zur Sparda-Bank !

## Sparda-Bank

*freundlich & fair*

**Sparda-Bank Regensburg eG**

Geschäftsstelle Schwandorf · Breite Straße 21 · 92421 Schwandorf  
SpardaTelefon-Banking gebührenfrei mit PIN für Kunden 0800/750 905 00  
SpardaService-Center 01805/750 905 (0,14 EUR/Min. im dt. Festnetz)  
[www.sparda-r.de](http://www.sparda-r.de)

>> Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. <<

## 6 Gartengestaltung



### Vorarbeiten auf dem Baugrundstück

#### Baum- und Strauchschutzmaßnahmen

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

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

#### Oberbodenlagerung

Vor Beginn der Bauarbeiten sollte der fruchtbare Oberboden abgetragen und in Mietenform von max. 3 m Breite und 1,5 m Höhe zur späteren Wiederverwendung zwischengelagert werden. Zum Schutz

vor Witterungseinflüssen sowie zur Verbesserung der Bodenstruktur und zur Unkrautunterdrückung empfiehlt sich unbedingt eine Einsaat mit Gründüngung.

#### Lockerung verdichteter Bodenprofile

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

#### Anlage des Gartens

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

#### Wege, Zufahrten, Sitzplätze

Die befestigten Flächen sollten grundsätzlich so gering wie möglich gehalten werden, um die Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung wenig zu

beeinträchtigen. Ökologisch besser und auch optisch schöner als durchgehende Asphalt- oder Plattenbeläge sind z. B. Beläge aus Pflaster oder Platten mit breiten Fugen, Kiesbeläge oder wassergebundene Decken.

Geschwungene Linien wirken gefälliger als gerade, große Pflasterflächen sollten durch Pflanzinseln gegliedert werden.

#### Baum- und Strauchpflanzungen

Bäume sind ein prägendes Gestaltungselement in einem Garten. Bevorzugt werden sollten heimische Laubbäume, denn sie besitzen wesentliche Vorteile gegenüber Nadelgehölzen. Sie binden Staub, erzeugen Sauerstoff, schützen vor Wind, verbessern das Kleinklima, spenden Schatten und bieten Nahrung und Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren.

Ihr ökologischer und auch gestalterischer Wert liegt weit über dem der Nadelgehölze. Der Laubfall sollte weniger als arbeitsaufwendiges Übel, sondern vielmehr unter den Gesichtspunkten der Nahrungsgrundlage für Kleinlebewesen und der Humusneubildung betrachtet werden.

Wer Laubbäume pflanzt, leistet einen Beitrag für eine lebenswerte Umwelt. Selbst für kleinere Gärten gibt es eine reiche Auswahl an Kleinbäumen. Neben Bäumen sind auch Strauchpflanzungen für den Charakter eines Gartens entscheidend, z. B. als Rahmenpflanzung bestehend aus überwiegend heimischen Straucharten wie Holunder, Haselnuss, Kornelkirsche, Wildrosen und Felsenbirne unter Beimischung von Ziersträuchern wie Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie u. a.

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



>> Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.  
Bitte vereinbaren Sie einen Termin. <<



## 6 Gartengestaltung

### Ausreichender Baumschutz macht sich immer bezahlt

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

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

Für die Auswahl von Bäumen und Sträuchern ist entscheidend:

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

### Gesetzliche Regelungen für Grenzabstände

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

Weitere Infos stehen zum download auf der Internetseite des Landkreises bereit.

### Stauden der verschiedenen Lebensbereiche

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

Durch Staudenpflanzungen können wir den Gesamteindruck des Gartens entscheidend beeinflussen. Ihre Verwendung richtet sich nach ihrer Zugehörigkeit in einen der verschiedenen Lebensbereiche, z. B. Gehölzrand oder Steinanlage.

Die Stauden werden nach ihren jeweiligen Ansprüchen an Licht, Boden- und Wasserverhältnisse in einen Lebensbereich eingeordnet. Z. B. durch eine wohlüberlegte Staudenpflanzung können wir unseren Garten naturnah gestalten. Die unterschiedlichen Blütenformen bieten verschiedenen Insekten wie Bienen, Hummeln, Schwebfliegen und Schmetterlingen Nahrung.

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

### Blumenwiese oder Rasen

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



Eine gelungene Gartengestaltung bietet viel für Mensch und Tier



## 6 Gartengestaltung

auch in der Natur vorkommen. Gute Saatgutmischungen enthalten einen hohen Anteil an zweijährigen und ausdauernden Kräutern. Der Boden sollte nur wenige Nährstoffe enthalten, damit sich ein bunter Blütenesschicht entfalten kann.

### Bodenfruchtbarkeit und natürliche Stoffkreisläufe

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

### Kompost

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

- Der Komposthaufen sollte an einer schattigen Stelle auf gewachsenem Boden errichtet werden, damit die 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 verrottetem Kompost mit reichem Anteil an Kleinlebewesen als Impfstoff und grobfaserigen Bestandteilen (z. B. zerkleinertes Schnittholz) fördern die Verrottung.

- Gekaufte oder selbst gefertigte Kompostbehälter sollen ein gleichmäßiges, günstiges Rotteklima gewährleisten. Neben intensiver Durchlüftung muss eine ausreichende Abzugsmöglichkeit für die Sickersäfte gewährleistet sein.

- Wer selbst kompostiert, spart Müllgebühren. 15 % Gebührenermäßigung erhalten Sie, wenn keine kompostierbaren Gartenabfälle in den Abfallbehälter getan werden, stattdessen im Garten kompostiert werden.

Frischer, halbverrotteter Kompost kann im Herbst wie Stallmist eingearbeitet werden. Reife Komposterde wird vor der Frühjahrsbestellung auf die Beete bestreut und nur leicht in die Bodenoberfläche eingearbeitet. Der Kompostbedarf

liegt bei 5 l/qm. Kompost leistet nicht nur im Gemüsegarten gute Dienste, sondern sollte auch zur Düngung von Obstbäumen, Beerensträuchern und Stauden verwendet werden.

### Gründüngung

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

### Mulchen

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

### Naturschutz im Hausgarten

Durch den zunehmenden Landverbrauch und die immer größer werdende Siedlungsdichte gewinnt der Garten als Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere mehr und mehr an Bedeutung. Mit einer geschickten Planung und einem gewissen Maß an Idealismus für naturnahe Lebensräume lässt sich der Garten zu einem wahren Paradies für Pflanzen und Tiere gestalten. Wesentlich dabei ist, dass die einmal angelegten Kleinbiotope weitgehend sich selbst überlassen werden. Nur dort, wo sich die Natur unge-



Ein Kräutergarten ist in vieler Hinsicht eine Bereicherung für jedes Grundstück



» Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.  
Bitte vereinbaren Sie einen Termin.«



## 6 Gartengestaltung

stört 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 müssen standortgerechte, heimische Laubgehölze verwendet werden, genau die Pflanzen, die in der Umgebung ihres Ortes natürlich am Waldrand wachsen. Bis sich eine Hecke durch Bildung von Altholz und Totholz als artenreicher Lebensraum, der bis zu 5000 verschiedenen 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

Das bereits bei der Hecke angesprochene Totholz oder der Reisighaufen können auch an anderer Stelle im Garten angelegt werden. Am besten wird das Holz locker aufeinandergeworfen und nicht in Reih und Glied geschichtet. Im Herbst kann man über diese Reisighaufen etwas Laub werfen, damit der Frost nicht so stark eindringen kann. Dies sind idea-

le Überwinterungsplätze für Kleinsäuger im Garten. Zusätzlich bieten diese Lebensräume eine wesentliche Lebensgrundlage für Holzpilze und totholzwohnende Käferarten. Wenn diese Reisighaufen auch für viele unschön aussehenden, sind sie doch ein wichtiger Beitrag zum indirekten Pflanzenschutz. Der Igel, die Spitzmaus und auch die Erdkröte, die hier wohnen können, tragen zur Schädlingsbekämpfung im Garten bei.

#### Trockenmauern

Bei der Anlage eines Gartens kann es notwendig sein, Geländeneigungen abzufangen, Terrassen abzustützen oder in andere Weise Mauern herzustellen. Dabei müssen aber nicht zwingend Beton oder Fertigteile verwendet werden, die meistens äußerst steril wirken. Eine Alternative ist die Trockenmauer aus heimischen Steinen. Hier werden Steine entweder bruchrauh oder behauen locker aufeinander geschichtet, so dass viele Hohlräume entstehen. Diese Hohlräume können mit Kies, teilweise mit Erdreich, ausgefüllt werden. Vereinzelt kann die Mauer bepflanzt werden, was ihr ein äußerst reizvolles und farbenprächtiges Aussehen verleiht. Außerdem bietet sie aufgrund ihrer kleinklimatischen Verhältnisse besten Lebensraum für Reptilien und Insekten. Sehr schnell siedeln sich hier Eidechsen an. Die blühenden Stauden locken Insekten zur Nahrungsaufnahme und die sich stark erwärmenden Steine bieten ihnen ein ideales Wohnquartier.

#### Nistkästen

Für viele Vögel ist im Siedlungsbereich die Lebensgrundlage dadurch entzogen, dass sie kaum mehr Nistgelegenheiten finden. Morsche Bäume mit Spechthöhlen, Fugen im Mauerwerk oder Lücken in Holzverschalungen sind kaum mehr zu finden. Deshalb müssen wir dafür sorgen, dass mit unserer Hilfe neue Nistmöglichkeiten geschaffen werden. Eine Möglichkeit ist der Bau von Nistkästen. Dabei ist aber darauf zu achten, dass nicht wahllos Nistkästen aufgehängt werden, sondern dass sie gezielt

nach den Vogelarten und ihren speziellen Ansprüchen gefertigt und aufgehängt werden. Hierzu macht man sich am besten über entsprechende Fachliteratur oder Fachvorträge sachkundig. Wichtig ist, dass die Nisthilfen regelmäßig kontrolliert und gereinigt werden. Sollte sich in einem Nistkasten ein Hornissenvolk entwickeln, können Sie dies ohne weiteres zulassen. Hornissen sind genauso friedfertig wie unsere Bienen. Sie sind keineswegs so gefährlich, wie immer behauptet wird.

### Bitte beachten:

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

### Ansprechpartner Team Gartenbau

Telefon: 0 94 31 / 4 71-4 24, -4 25



Blick über den Gartenzaun



>> Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. <<

## 7 Barrierefreies Bauen und Wohnen

### KWB Biomasseheizungen – Wir geben Energie für's Leben!

KWB Powerfire  
Pellet- und  
Hackgutheizung

KWB Easyfire  
Pelletheizung

KWB Multifire  
Pellet- und  
Hackgutheizung

KWB Classicfire  
Stückholzheizung

Die KWB Produktfamilie: Pellet-,  
Hackgut- und Stückholzheizungen  
im Leistungsbereich 10-150 kW

KWB Biomasseheizungen • Niederlassung Süd

Königsberger Straße 46, 86690 Mertingen,  
Tel.: 0 9078 9682-0, Fax: 0 9078 9682-19  
office@kwbheizung.de, www.kwbheizung.de



Das vertraute Umfeld kann für jeden schnell zu einer Umgebung voller Hindernisse werden. Verletzungen, ein Unfall, Krankheit oder der nicht aufzuhaltene Alterungsprozess führen dazu, dass „Normales“ schnell zu einer unüberwindbaren Hürde wird. Das Leben in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus wird damit oft zu einer Qual, denn die unmittelbare Umgebung ist fast nie baulich und einrichtungsmäßig darauf vorbereitet.

Eine Anpassung der Wohnung an sich verändernde Bedürfnisse im Alter oder bei Behinderungen ist ein wichtiger Beitrag zum selbstständigen, selbstbestimmten Wohnen und zum Erhalt von Lebensqualität. Umbaumaßnahmen oder der Einsatz von Hilfsmitteln sollen der persönlichen Situation entsprechen. Anhand von praktischen

### Grenzenlose Perspektiven. Flachglas Wernberg.



Nicht zufällig sind unsere Produkte heute weltweit zu bewundern. Unser Know-how wird bei kühnen architektonischen Konstruktionen ebenso geschätzt wie bei funktionellen, nach rein ökonomischen Anforderungen erstellten Gebäuden. Glas aus Wernberg bietet optimale Transparenz für jeden Einsatzbereich. Bei Bauten in Industrie, Handel, Touristik und bei den Kommunen.



FLACHGLAS Wernberg GmbH  
Nürnberger Straße 140  
92533 Wernberg-Köblitz  
Telefon (0 96 04) 48 - 0  
Telefax (0 96 04) 48 - 3 97

www.flachglas.de - info@flachglas.de

# OBI

## Mehr Service

genial

### Serviceleistungen:

- Holzzuschnitt
- Kostenloser Anhängerleih
- Finanzierungs-Service
- 5 Jahre Garantie
- Bestell- und Lieferservice
- Handwerkervermittlung
- Mietmaschinen

Öffnungszeiten: Mo.–Fr. 8.30 – 19.00 Uhr  
Sa. 8.00 – 18.00 Uhr

OBI  
genial

Bau- und Heimwerkermarkt  
Bei der Autobahnmeisterei 4  
92421 Schwandorf



>> Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.  
Bitte vereinbaren Sie einen Termin. <<



## 7 Barrierefreies Bauen und Wohnen

und erprobten Beispielen können individuelle Lösungen gefunden werden.

Aber schon beim Neubau können mit Beachtung der folgenden Punkte weitgehend barrierefreie Wohnungen geschaffen werden, die natürlich auch für alle Menschen ohne Behinderung geeignet und z. B. auch für Eltern mit Kindern von Vorteil sind. Solche Wohnungen können später ohne erheblichen Aufwand in vollständig barrierefreie Wohnungen umgewandelt werden, so dass Betroffenen ein Umzug und ein Verlust des gewohnten Lebensumfeldes erspart bleibt.

*Strom aus Sonne, ...einfach clever!*  
*sicher - profitabel - zukunftsorientiert*

**SOLERTEC**  
Clevere Ideen mit erneuerbarer Energie

Neukirchener Str. 2d 92421 Schwandorf  
Tel. 09431 - 38 19 710 Fax. - 38 19 709  
info@solertec.de www.solertec.de

**4 Unschlagbare Argumente !!!!**

1. Sie schützen die Umwelt
2. Sie profitieren vom EEG-Gesetz
3. Sie sichern sich staatl. garantierte Rendite
4. ...und das ganze ohne Eigenkapital !!

www.solertec.de

### Allgemein

- erforderliche Bewegungsfläche für Menschen mit Rollstuhl berücksichtigen (150 cm x 150 cm)
- Flur innerhalb von Wohnungen mind. 120 cm breit,
- Abstellraum im gleichen Geschoss
- Keller, sonstige Gemeinschaftsräume und Müllbehälter sollten selbstständig erreichbar sein
- Aufstellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung

### Zugang/Eingangsbereich

- Bei Erdgeschosswohnungen auf ebenerdigen Zugang achten

- bei allen Türen lichte Breite von 90 cm
- Zugang zum Freisitz, Balkon ohne Schwelle erreichbar

### Küche/Bad

- alle Bedienungselemente in 82 cm – 85 cm Höhe
- Küche und Bad möglichst quadratisch
- Duschen ebenerdig
- in Bädern ausreichende Tragfähigkeit der Wände und Zimmerdecken, damit später eventuell Halt- und Stützvorrichtungen angebracht werden können
- Waschbecken/Arbeitsplatte mit Beinfreiheit oder sogar unterfahrbar

- Steckdosen in 105 cm Höhe vorsehen, damit beschwerliches Bücken vermieden wird

Menschen mit Behinderungen und ältere Menschen erhalten eine Grundberatung zum barrierefreien Bauen und Wohnen bei der Behindertenbeauftragten, Helga Forster, Telefon: 0 94 31 / 4 71-3 57 oder in der Fachstelle Senioren, Otmar Poguntke, Telefon: 0 94 31 / 4 71-3 86.

Unter [www.byak.de/barrierefrei/](http://www.byak.de/barrierefrei/) kann die Broschüre „Barrierefreies Wohnen“, der Leitfaden zur DIN 18025, mit vielen Tipps und Beispielen heruntergeladen werden.



Bungalows sind wieder gefragt. Das Wohnen auf einer Ebene bietet viele Vorteile.

Weitreichende Beratung bietet die Bayerische Architektenkammer mit ihren Informationsstellen

„**Barrierefreies Bauen**“ in München, Telefon: 0 89 / 13 98 80 31 oder in Nürnberg, Telefon: 09 11 / 31 49 96 an.

### Weitere Linktipps:

Unter [www.barrierefrei-bauen.de](http://www.barrierefrei-bauen.de) finden Sie u. a. Planungsempfehlungen und Checklisten zur Überprüfung Ihrer Wohnraumausstattung.

[www.nullbarriere.de](http://www.nullbarriere.de) bietet Informationen zu den einschlägigen DIN-Normen mit Planungshilfen, Checklisten und Anbieter- und Produktpräsentationen.

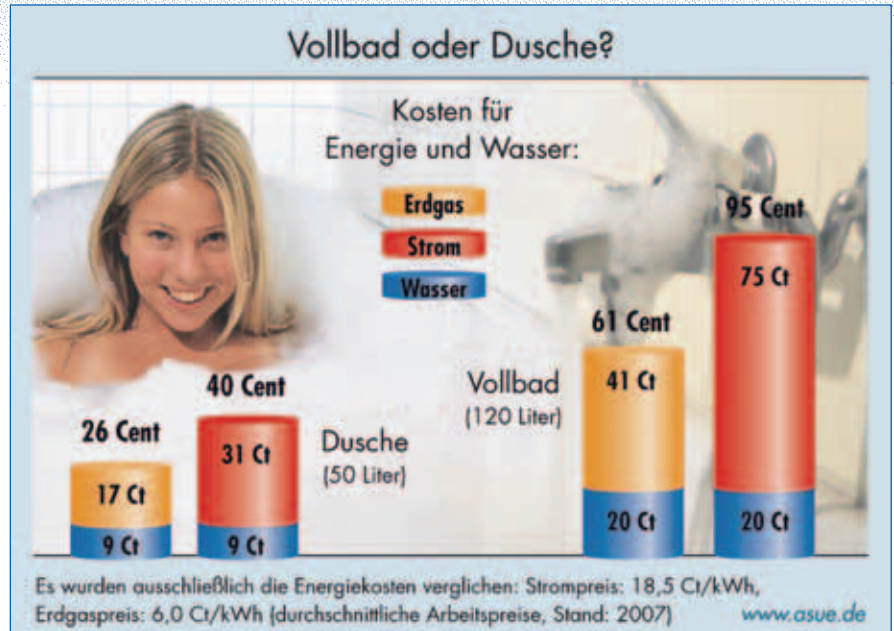


## 8 Energiesparen

### Was kosten Dusche und Vollbad?

Was kosten Dusche und Vollbad? Heizung und Warmwasserbereitung sind die „Energie-Großverbraucher“ im Haushalt. Rund 90 Prozent des gesamten Haus-Energiebedarfs entfallen auf diese beiden Bereiche. Während der Heizenergiebedarf der Gebäude durch den Austausch veralteter Heizkessel und verbesserte Dämmung seit Jahren rückläufig ist, bleibt der Energie- und Wasserbedarf für Warmwasser konstant hoch oder zeigt sogar ansteigende Tendenz. Der Grund: Die Sanitärausstattung der Wohnungen wird immer besser und die Lebensgewohnheiten ändern sich. Tägliches Duschen ist heute für viele Menschen selbstverständlich. Deshalb sind Energie sparende und kostengünstige Lösungen für die Erwärmung von Trinkwasser gefragt.

Wer über die Kosten für Warmwasser nachdenkt, sollte neben den Anschaffungskosten für die Warmwasserbereitungs-Systeme vor allem die Energie-



kosten berücksichtigen, denn sie fallen nicht einmalig an, sondern belasten als verbrauchsgebundene Kosten kontinuierlich die Haushaltskasse. Die ASUE Arbeitsgemeinschaft für sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch,

Kaiserslautern, hat in einem Vergleich die verbrauchsgebundenen Kosten für eine Dusche und für ein Vollbad mit Strom und Erdgas gegenübergestellt. Betrachtet wurden dabei die Wasser- und die Energiekosten.



Solarenergie kann eine Alternative sein



>> Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin. <<

## 8 Energiesparen

Für diesen Vergleich wurden zwei gängige Warmwasserbereitungs-Systeme ausgewählt: eine zentrale Warmwasserbereitung mit Erdgas (Speichersystem mit indirekt beheiztem Trinkwasserspeicher) und ein mit Strom betriebener Durchlauferhitzer. Für einen Kubikmeter Trinkwasser sind rund 1,70 Euro (einschl. MWSt., ohne Grundpreis) zu zahlen. Daraus ergeben sich für eine Dusche (50 Liter) Wasserkosten in Höhe von 9 Cent und für ein Vollbad (120 Liter) von 20 Cent. Als Energiebedarf wurde für das erdgasbetriebene System von 2,85 kWh (Dusche) und von 6,82 kWh (Vollbad), beim elektrisch betriebenen System von 1,69 kWh (Dusche) und von 4,05 kWh (Vollbad) ausgegangen. Für die Energiepreise wurden bei Strom 18,5 Cent/kWh und bei Erdgas 6,0 Cent/kWh ermittelt. Daraus resultieren beim Vollbad Gesamtkosten in Höhe von 95 Cent bei elektrischer Warmwasserbereitung gegenüber 61 Cent bei der Warmwasserbereitung mit Erdgas. Beim Duschen betragen die Kosten 40 Cent (Strom) beziehungsweise 26 Cent (Gas) - das entspricht einer Ersparnis von rund 50 Euro pro Jahr für eine Person, die täglich einmal duscht.

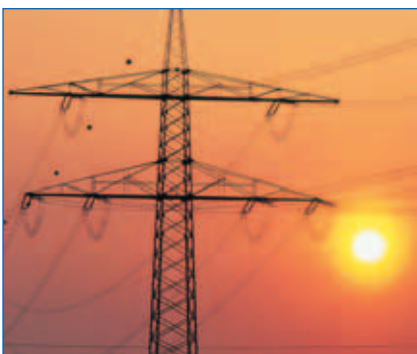
Für Erdgas sprechen außerdem die deutlichen Umweltvorteile: Die Verbrennung ist schadstoffarm, und Erdgas muss nicht - anders als Strom - mit großen Verlusten in Sekundärenergie umgewandelt werden.

### Ansprechpartner

Siegfried Völkl

Telefon: 0 94 31 / 4 71-4 47

E-Mail: siegfried.voelkl@landkreis-schwandorf.de



# Ein Haus zum Wohlfühlen

Individuelle 3D-Planung und Beratung für Ihr Traumhaus nach Wunsch.

- +++ garantierter festpreis
- +++ hochwertige ausstattung
- +++ individuelle planung
- +++ stein auf stein gebaut
- +++ eigenleistung möglich
- +++ fixer einzugstermin
- +++ inklusive keller



Besuchen Sie unsere Musterhäuser in Steinberg am See!  
Sonntags von 14.00 bis 16.00 Uhr  
oder nach telefonischer Vereinbarung

Fordern Sie unseren Prospekt mit weiteren Haustypen an oder besuchen Sie uns im Internet unter [www.brohm-massivhaus.de](http://www.brohm-massivhaus.de)



# BROHM MASSIVHAUS

GMBH

Hochruckäcker 6 · 92449 Steinberg am See  
Tel. 09431/7997-0 · Fax 09431/7997-25

[www.brohm-massivhaus.de](http://www.brohm-massivhaus.de)

# Vom Altbau zum Energiesparhaus



Die Energiekosten steigen und steigen. Ein Ende der Preisspirale ist nicht in Sicht.

Die Entwicklung auf dem Erdöl- und Erdgasmarkt trifft dabei vor allem die vielen Besitzer von Altbauten. In den Häusern und Wohnungen ab Baujahr 1983 und älter werden rund 90 Prozent der Energie des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland verbraucht. Die Gebäudehüllen, Dächer und obersten Geschossdecken sind in der Regel gar nicht oder kaum gedämmt. Die Folge: 25 bis 30 Liter Heizöl werden pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr zum Schornstein hinaus gepustet.

Der Firmenchef der Donhauser Massivbau GmbH in Schwandorf und sechs andere bayerische Experten für energieeffizientes Bauen haben unter dem Dach der Arbeitsgemeinschaft Passivhaus eine Kooperation gebildet. Ziel der Zusammenarbeit in der AG Passivhaus ist es, das Wissen der beteiligten Experten zu bündeln und die mannigfaltigen Synergieeffekte zugunsten der Kunden zu nutzen. Was sonst der Bauherr selber mühevoll zusammentragen müsste, so Donhauser, bietet die Arbeitsgemeinschaft beim Bau eines neuen Hauses, aber auch bei der Altbausanierung als Komplett-Paket an: angefangen von der Energieberatung, der Antragsstellung für die Fördermittel, über die Projektierung, die Planung und den Bau bis hin zur Überwachung und Qualitätssicherung aller Arbeiten.

Bei der Sanierung müssen Profis ran mit Erfahrung. Denn alte Gebäude haben ihre

Eigenheiten unter anderem hinsichtlich der Bauphysik. Die Erfahrung zeigt, dass hier Fehler gravierende Folgen bis hin zur Rückzahlung von Fördergeldern haben können.

„Faktor EnEv+“ heißt dabei das Sanierungskonzept der AG Passivhaus und bedeutet: Durch eine grundlegende Sanierung eines Gebäudes wird der Energieverbrauch deutlich unter das Niveau der heute gültigen Energieeinsparverordnung (EnEv) für Neubauten gesenkt. „Es bringt den Hausbesitzern doch nichts, nur ein bisschen zu sanieren, so dass in zehn Jahren schon wieder die nächsten Umbaumaßnahmen fällig sind. Wenn schon sanieren, dann gleich zukunftsweisend“, lautet Klaus Donhausers dringende Empfehlung. „Eine Sanierung macht Sinn und hat sich angesichts explodierender Energiepreise schon bald amortisiert.“

Um die wirtschaftlich richtigen Maßnahmen einzuleiten, ist es notwendig das Gebäude energetisch zu beurteilen und zu berechnen. Dazu bedient sich im Erstkundengespräch die Firma Donhauser als Partner der AG Passivhaus eines speziellen Computerprogramms. Der so genannte Baukostenrechner gibt einen ersten wirtschaftlichen Anhaltspunkt über die Maßnahmen und Förderprogramme. Im zweiten Schritt geht es dann um die energetische Beurteilung des vorhandenen Gebäudes. Dazu werden die energetischen Berechnungen benötigt, um die Optimierung der Gebäudehülle und der Gebäudetechnik wirtschaftlich beurteilen

zu können. Eine Begehung des Objektes als Aufnahme des Ist-Zustandes durch einen Fachmann ist somit unumgänglich. Nach dem Motto: Nur was ich kenne, kann ich auch berechnen.

Daraus erfolgen dann die exakten Berechnungen der erforderlichen Maßnahmen. Diese dienen zugleich als Grundlage und Nachweise für Förderanträge.

Durch Modernisierungsmaßnahmen steigt der Wert eines Gebäudes nicht nur enorm. Auch der Wohnkomfort und das Raumklima sind nach einer zukunftsweisenden Sanierung deutlich höher.

Was die Kosten einer energetischen Gebäudesanierung angeht, hat die AG Passivhaus einen besonderen Service eingerichtet.

Über [www.baukosteninfo.de](http://www.baukosteninfo.de) können sich angehende Bauherren die Folgekosten eines herkömmlichen Hauses im Vergleich zu denen eines energetisch hochwertig sanierten Gebäudes durchrechnen lassen.

Wer auf der baukosteninfo-Webseite die Hausgröße, den Kreditzinssatz der Hausbank sowie das vorhandene Eigenkapital eingibt, erhält von der AG Passivhaus eine detaillierte Aufstellung per Post zugeschickt – kostenlos.

Darin werden die Ausgaben im Laufe von 35 Jahren je nach Gebäudetyp aufgelistet.





**Kalte Füße  
bekommen  
Sie  
woanders.**

## **DONHAUSER Massivbau – Ihr Partner für energiesparendes Bauen**

Die Firma **DONHAUSER** ist seit über 90 Jahren erfolgreich im Baugewerbe tätig. Seit mehr als 28 Jahren haben wir uns auch in der schlüsselfertigen Erstellung von Ein- und Mehrfamilienhäusern einen hervorragenden Ruf erworben.

■ Kompetente und sympathische Bauberatung von der Planung bis zur Abnahme

- Individuell geplantes Architektenhaus (3D-Planung), schlüsselfertig zum Festpreis
- Innovatives Energie-Konzept
- Vom Energiesparhaus bis hin zum Passivhaus in bewährter Ziegel-Massivbauweise
- Altbausanierung: Von der Energieberatung bis zur energieeffizienten Sanierung aus einer Hand zum Festpreis



**DONHAUSER  
MASSIVBAU**

Ettmannsdorfer Straße 47  
92421 Schwandorf  
Telefon 094 31/72 21 32  
[www.donhauser.de](http://www.donhauser.de)

 PARTNER DER  
AG **PASSIVHAUS**<sup>®</sup>



**Anruf genügt!!!**

Wir entsorgen Ihre Müll- und Bauschuttabfälle schnell, zuverlässig, kostengünstig, umweltbewusst

**G. HOFMANN**

**Abfallentsorgung  
Container-Dienst  
Mülltonnenverkauf**

Qualität  
mit Brief und Siegel  
Wir sind zertifiziert  
ISO 9001/2000



**ENTSORGUNGSG-  
FACHBETRIEB**  
Wir sind zertifiziert  
Regelmäßige Kontrollen  
Überwachung nach DIBT



Kallmünzer Str. 50 · 93133 Burglengenfeld  
Tel. (0 94 71) 77 77 · Fax (0 94 71) 77 80

**Ihre Partner in Sachen Entsorgung**

# Entsorgungslogistik

Müllabfuhr, Straßen- und Kanalreinigung, Containerdienst, Transporte im Güternah- und -fernverkehr, Werkstattentsorgung, Sortierung, Umschlag, Verwertung und Entsorgung von Abfällen

*...wir haben Lösungen!*

**Lober GmbH & Co.  
Abfallentsorgungs KG**

Industriestraße 4  
92431 Neunburg v. W.  
Telefon (0 96 72) 92 01-0  
Telefax (0 96 72) 92 01-99

**LOBER**  
Entsorgung mit System



**ENTSORGUNGSG-  
FACHBETRIEB**  
Wir sind zertifiziert  
Regelmäßige Kontrollen  
Überwachung nach DIBT



**QUALITÄTS-  
MANAGEMENT**  
Wir sind zertifiziert  
Regelmäßige Kontrollen  
Überwachung nach ISO 9002





>> Für eine persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.  
Bitte vereinbaren Sie einen Termin. <<



## Notruftafel

**Polizei** **1 10**

**Feuerwehr (Stadt)** **1 12**

**Feuerwehr (Land)** **0 94 31/44 40**

**THW** **0 94 31/33 77**

**BRK-Rettungsdienst  
und Krankentransport** **1 92 22**

**Ärztli. Bereitschaftsdienst** **0 18 05/19 12 12**

**Frauenhaus** **0 94 71/71 31**

**Wasser und Fernwärme (SWFS)** **7 43 70**

**nach Dienstschluss** **96 19 07**

**E.ON. Bereitschaftsdienst** **01 80/2 19 20 91 (Strom)**

**bei Störungen** **0180/2 19 20 81 (Gas)**

**Giftnotruf** **09 11/3 98 24 51**

## 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.

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

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

### 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)

92421037/1. Auflage/2007



**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)

## Für jeden Geschmack der richtige Haustyp.

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

### Town & Country Bau-Finanz-Schutzbrief mit

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

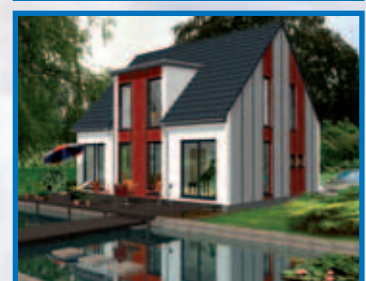
### Town & Country Bau-Qualitäts-Schutzbrief mit

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

### Town & Country Bau-Service-Schutzbrief mit

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

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



## Die Zukunft beginnt heute...

### mit dem EnergieSparhaus von Town & Country!

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



# Sicherheit beim Grundstückserwerb

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

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

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

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

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

## Ihre Notare im Landkreis Schwandorf:

### **Notar Dr. Marcus Bischoff**

Rosenstraße 4, 93149 Nittenau, Tel. 0 94 36 / 82 51, Fax 0 94 36 / 81 26

E-Mail: kontakt@notar-nittenau.de

### **Notar Philipp Hruschka**

Marktplatz 14, 92526 Oberviechtach, Tel. 0 96 71 / 92 07 0, Fax 0 96 71 / 92 07 25

E-Mail: info@notar-hruschka.de, Internet: www.notar-hruschka.de

### **Notar Walter Kolb**

Rathausstraße 2/I, 93133 Burglengenfeld, Tel. 0 94 71 / 56 41, Fax 0 94 71 / 78 89

E-Mail: notariat-bul@t-online.de

### **Notar Dr. Rüdiger Merkle**

Nürnberger Straße 1/I, 92421 Schwandorf, Tel. 0 94 31 / 41 09 0, Fax 0 94 31 / 41 09 17

E-Mail: info@notar-merkle.de, Internet: www.notar-merkle.de

### **Notar Dr. Anton Wiedemann**

Unterer Markt 4, 92507 Nabburg, Tel. 0 94 33 / 90 00 10, Fax 0 94 33 / 90 00 110

E-Mail: notar.wiedemann@notariat-nabburg.de



FISCHERHAUS GmbH & Co. KG  
Rathausplatz 4-6 - 92439 Bodenwöhr  
Tel. 09434/ 95 00  
e-mail: info@fischerhaus.de  
[www.fischerhaus.de](http://www.fischerhaus.de)



**FISCHERHAUS**

**Besuchen Sie unseren  
Musterhauspark in Bodenwöhr  
Sa-So + Feiertage /13-17 Uhr**



Ein Haus bauen.  
Platz schaffen. Ruhe finden.

**Geborgenheit.**

Endlich die eigenen Wünsche vom gemeinsamen Leben verwirklichen. Aber aller Anfang ist schwer - auch der beim Hausbau. Wünsche und Erwartungen türmen sich in Form von Haustypen und Grundrissen vor den Bauherren. So lange, bis sie ein unüberschaubares Eigenheim-durcheinander ergeben. Wohl dem,

der seinen Traum von den eigenen vier Wänden auf ein sicheres Fundament bettet, einen Partner mit Erfahrung, Wissen und Ideen. Mit fast 50 Jahren Erfahrung gehört FischerHaus zu den „alten Hasen“ in der Branche. Schon immer haben wir besonderes Augenmerk auf praktische Ästhetik und warmes Wohnklima gelegt.

In wenigen Monaten zum Traumhaus stressfrei und ohne Risiko. Mit Komplett-Service vom ersten Planungsgespräch bis zur schlüsselfertigen Hausübergabe. FischerHaus nimmt Ihr Haus persönlich.

**Mit Liebe bauen.**