Bauen im Landkreis Passau

Empfehlungen für Bauherren

LANDRATSAMT
PASSAU

Besuchen Sie unser Bad-Center

BAD | WELLNESS | HAUSTECHNIK

94036 Passau Emil-Richter-Straße 1
Telefon 08 51-98 92-0 • Telefax 08 51-98 92-200
Und an 147 weiteren Standorten immer in Ihrer Nähe.

RICHTER + FRENZEL
www.richter-frenzel.de

www.sproeba.de

ALUTECHNIK®
SPRÖBA
... für mehr Wohnqualität

Kompetente Beratung, exakte Planung & perfekte Ausführung

- **Insektenschutzgitter**
- **Kellerschachtabdeckung**
- **Multiraum-Schiebeverglasung**
- **Terrassendächer**
- **Tore und Zäune**

SPRÖBA Insektenschutz und Alutechnik GmbH
D-94081 Fürstenzell Jägerwirth 215
Tel. 08502-91660 Fax 08502-916629
0800/2036630 *(kostenfrei aus dem dt. und österr. Festnetz)*

Grußwort des Landrats

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, liebe Bauherren!

Vor Ihnen liegt die vierte Auflage unserer Informationsbroschüre für Bauwillige, der wiederum eine gründliche Überarbeitung und Aktualisierung der bisherigen Ausgabe vorausgegangen ist.

Vor dem Hintergrund der in einigen wesentlichen Bereichen seit dem 1. Januar 2008 geänderten Bayerischen Bauordnung ist es besonders wichtig, dass Sie sich als angehende Bauherren gut und ausreichend informieren können. Es ist für Bauwillige ja zumeist recht schwierig, sich in Baurechtsfragen zurecht zu finden. Vielmehr geht es verständlicherweise häufig nur darum, wie man am schnellsten zu seiner Baugenehmigung kommt und wer hierfür der Ansprechpartner im Bauamt ist.

Obwohl die verschiedensten Themenbereiche des Baurechts, wie die Bebaubarkeit, Bauleitplanung, Baufinanzierung, Gartengestaltung und energiesparendes Bauen angesprochen werden, haben wir die Ausführungen möglichst knapp und verständlich gehalten, um Sie beim Durchblättern und Lesen der Informationsbroschüre nicht mit langatmigen rechtstheoretischen Texten zu belasten.

Dort, wo Sie im Einzelfall Bedarf nach individueller Beratung und Beantwortung besonderer Fragen haben, stehen Ihnen selbstverständlich meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Kreisbauamt gerne zur Verfügung. Insoweit darf ich auf die in der Broschüre dargestellten Zuständigkeiten verweisen, damit Sie schnell Ihren Ansprechpartner finden.

Denken Sie immer daran, dass Ihr Bauantrag nur dann schnell bearbeitet werden kann, wenn er vollständig ist und ohne inhaltliche Beanstandung bleibt. Deshalb ist es wichtig, dass Sie sich rechtzeitig vorher informieren, möglichst auch schon bei Ihrer zuständigen Heimatgemeinde.

Ich hoffe, dass Sie diese Broschüre häufig zur Hand nehmen und als wichtigen Ratgeber schätzen lernen.

Allen Bauwilligen wünsche ich Glück und Erfolg bei der Verwirklichung Ihres Bauvorhabens.

Ihr

Franz Meyer
Landrat

LANDRATSAMT
PASSAU

Inhaltsverzeichnis

MANFRED NEULINGER GmbH

Manfred Neulinger GmbH
Siedlungstraße 12
94130 Obernzell
Mobil: 01 71 / 7 30 85 30
Tel.: 0 85 91 / 5 68
Fax: 0 85 91 / 5 79
info@neulinger-gmbh.de
www.neulinger-gmbh.de

- BAUTRÄGER
- SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN
- BAUSACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN
- VERKEHRSWERTGUTACHTEN
- IMMOBILIENVERMITTLUNG
- SCHLICHTUNG UND MODERATION BEI BAUSTREITIGKEITEN

Prozesse in Bewegung...
pumpenpauli
- Trinkwasser
- Wasseraufbereitung
- Regenwasser
- Bewässerungstechnik
- Abwasser
- Schmutzwasser
- Springbrunnen/Teiche
- Industrie
- Anlagenbau
- Umwelttechnologie
- Steuerungs-/ Messtechnik
- Reparatur/ Service

Pumpentechnik und Elektro Pauli GmbH
Lindenstr. 35 · Rappenhof
94104 Witzmannsberg
Tel. +49(0)8504/95460
Fax +49(0)8504/954620
eMail: info@pumpenpauli.de
www.pumpenpauli.de

Wir sind immer für Sie da

Seite

1	Grußwort des Landrats
3	Branchenverzeichnis
5	Impressum
6	Was ist Baukultur?
9	Baugestaltung und Baurecht
23	Bautechnische Nachweise und Prüfungen
28	Zuständigkeiten
31	Förderung des Wohnungsbaus
34	Denkmalpflege
39	Umweltgerechtes und gesundes Bauen und Wohnen, Energiesparen
43	Anlage und Gestaltung des Hausgartens
45	Wissenswertes über unseren Landkreis Passau
47	Bürgermeister

HAYDN & OBERNEDER
AKUSTIKBAU
GmbH & Co. KG

GK-Decken
GK-Wände
Mineralfaserdecken
Trockenestriche
Dachgeschossausbau
Isolierarbeiten

Waldstraße 22, 94121 Salzweg
Tel.: 08 51 / 75 66 90, Fax: 75 66 92 9
haydn-oberneder@t-online.de

INGENIEURBÜRO SATTLER
Stefan Sattler, Dipl.-Ing. (FH), BAFA-Energieberater

Kapellenstraße 3
94099 Ruhstorf a. d. Rott
Tel.: 08531/947145
Mobil: 0160/96881115
E-Mail: st.sattler@gmx.de

ENERGIEBERATUNG
BAFA VOR-ORT-BERATUNG
ENERGETISCHE GEBÄUDEPLANUNG
BAUVORLAGEN

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*
Akustikbau	2, 22
Alutechnik	U2
Architekten	20, 22, 38
Architektur- und Denkmalpflege	22
Bad	U2
Banken	41
Bau	25
Bauelemente	24
Bauen	3
Baumschule	44
Baustoffe	30, U3
Bautechnisches Büro	22
Bauträger	2, 25

Branche	*Seite*
Bauunternehmen	25, 30, 41
Beratender Ingenieur	38
Denkmalpflege	5
Elektro	25, 32
Energieberatung	22
Energieberatung, BAFA Vor-Ort-Beratung	2
Energietechnik	38
Erdgasversorgung	32
Estrich	25
Fenster	24, 25
Fliesen	32
Gartencenter	44

Fortsetzung auf Seite 4

Branche	*Seite*
Gemeinde Büchlberg	18
Gemeinde Kirchham	18
Gemeinde Neuburg	12
Gemeinde Ruderting	14
Gemeinde Ruhstorf a.d. Rott	16
Gemeinde Thyrnau	18
Haustechnik	U2, 4, 32
Heizung	10, 25, 32
Holzbau	24
Holzbauwerke	30
Holzmarkt	U4
Immobilien	U3
Ingenieurbüro	22
Ingenieurbüro für Bauwesen	22
Klimanorm	41
Markt Hutthurm	14
Markt Wegscheid	14
Massivhaus	U4
Metallbau	25, 46
Metallverarbeitung	46
Montage- und Verlege-Service	24
Parkett	U3
Pumpentechnik	2

Branche	*Seite*
Raumausstattung	4
Rechtsanwälte	4
Recycling	25
Rohrleitungsbau	46
Rohrservice	4
Branche	*Seite*
Sägewerk	24
Sand- und Kieswerk	25
Sanitär	32
Schreinerei	24, 38, 41
Spenglerei	10, 32
Stadt Bad Griesbach	12
Stadt Pocking	8
Stadt Vilshofen	16
Stahl- und Metallbau	32
Steinsägebetrieb	25
Tischlerei	5
Tonwarenfabrik und Granitwerke	37
Türen	24
Wellness	U2
Zimmerei	24

U = Umschlagseite

Silvia Venus
Raumausstattung
Création Gardinen
Steinbachstraße 7 / Kalteneck · 94116 Hutthurm
Telefon: 0 85 05 / 93 210 · Fax: 0 85 05 / 93 186
Mobil: 01 60 / 82 16 911
E-Mail: Venus.S@t-online.de · www.gardinenstudio-venus.de
Termine nach Vereinbarung

Rohrservice & Thermografie
Jürgen Schade
Masering 14
94104 Tittling
Tel. 08504/920499
Fax 08504/920467
Mobil 0170/2974852
eMail: info@rohr-service.com
www.rohr-service.com
Leck- und Rohrbruchortung, Rohrortung, Rohreinigung
Thermografie-Untersuchungen
TV-Rohrkamera und Endoskopie
Feuchtemessung
24h-Service

Brummer · Wernicke · Würz
Rechtsanwälte
94104 Tittling - Dreiburgenstraße 1
Fon 08504/2028 - Fax 08504/2020
info@bww-anwaelte.de - www.bww-anwaelte.de

Meisterbetrieb KLESSINGER Haustechnik
ENERGIE
WÄRME
WASSER
• Spenglerei
• Solaranlagen
• Heizungsbau
• Sanitär
• Hackschnitzel-anlagen
Thomas Klessinger · Enzersdorf 1 · 94104 Witzmannsberg
Tel.: 08504/2881 · Fax: 2831 · Mobil 0170/4453386
E-Mail: klessinger-tom@t-online.de

„BAUEN UND BEWAHREN“

Fenster – Türen – Tore
Dielenböden
Massivholzmöbel – Küchen
Frei.raum Gestaltung

RESTORE GMBH
TISCHLEREI + DENKMALPFLEGE

Gewerbering 3 · 94107 Untergriesbach
Tel.: +49 8593 93143 · FAX: +49 8593 93144
E-Mail: restore.gmbh@t-online.de
www.denkmalpflege-bayern.com
www.frei--raum.com

Die Fenster bilden die Augen des Hauses

Die Erhaltung historischer Gebäude mit ihren historischen Fenstern und Türen liegt der **Tischlerei Restore** besonders am Herzen.

„Die Fenster bilden die Augen des Hauses.“

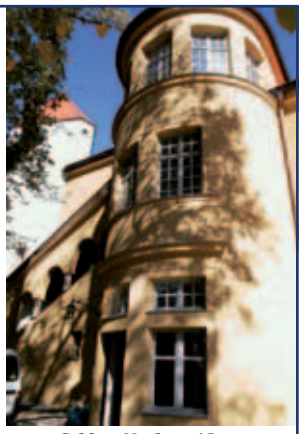
Einem Gebäude dessen historische Fenster, mit der typischen kleinformatigen Sprossenteilung, durch Kunststofffenster ohne Sprossen ersetzt werden, wird seine „Seele“ geraubt. Auch in wirtschaftlicher Hinsicht ist eine Instandsetzung oft günstiger als eine Erneuerung. Ein wichtiger Grundsatz ist hierbei: „So wenig wie möglich, so viel wie nötig.“

Entgegen der landläufigen Meinung ist es möglich auch alte einfachverglaste Fenster heutigen energetischen Ansprüchen anzupassen. Hierzu gibt es verschiedene Möglichkeiten wie z.B. die Erweiterung zu einem Verbund- oder Kastenfenster.

Vorbeugung mit einer regelmäßigen Inspektion und sofortigen Kleinreparaturen kann Folgeschäden an historischer Bausubstanz vermeiden. Teure, in die Bausubstanz eingreifende Instandsetzungsmaßnahmen werden somit vermieden.

Die Mitarbeiter der Firma Restore GmbH identifizieren sich mit denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wie:

- Dem Grundsatz nach Authentizität und Reversibilität in historischen Techniken und Materialien
- Der Beschränkung der Eingriffe auf das unbedingt Notwendige
- Der größtmöglichen Erhaltung der Originalsubstanz



Schloss Neuburg / Inn
Restaurierung der Fenster und Türen
Foto: Hans Ritt

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.

Herausgeber:
Landratsamt Passau – Pressestelle –
Domplatz 11, 94032 Passau
Telefon 08 51/3 97-2 38, Fax 08 51/3 97-3 25
E-Mail: info@landkreis-passau.de
Internet: www.landkreis-passau.de

Fotonachweis:
Josef Sagmeister, Andrè Mühling, Kreisjugendring Passau, Ursula Pfistermeister, Landratsamt Passau

Infos auch im Internet:
www.alles-deutschland.de
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

94030062/4. Auflage/2008

Konzeption:
Pressestelle und Kreisbauamt des Landratsamtes Passau

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

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
www.weka-info.de

1. Was ist Baukultur?

Baukultur ist die Herstellung von und der Umgang mit gebauter Umwelt

Aus diesem Grund verstehen wir Kreisbaumeister uns nicht vorrangig als Genehmigungsbeamte, sondern als Verantwortliche für die bauliche Qualität der Umwelt, für die städtebauliche Entwicklung in den Kreisen und Gemeinden, sowie als Berater der Bauherrn.

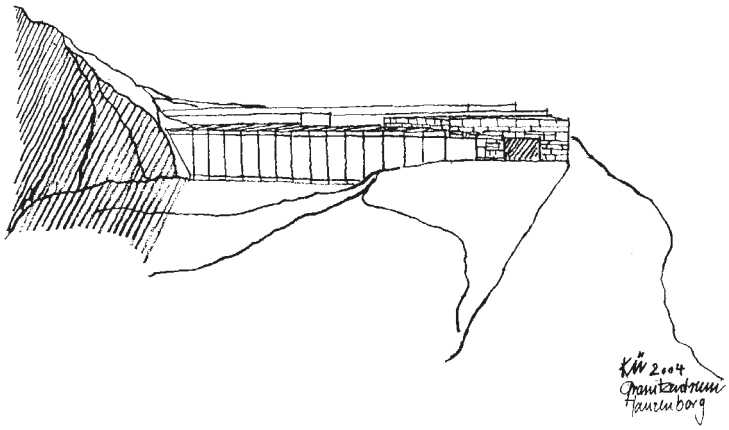
Es gibt Stimmen, die glauben, dass durch die Diskussion der Baukultur neue bindende Empfehlungen oder Vorschriften durch Fachleute erlassen werden, um vorzuschreiben, wie gebaut werden darf. Derartige Aussagen gehen natürlich am Inhalt völlig vorbei und wären kontraproduktiv für eine sachliche Auseinandersetzung.

Nicht nur weil es dagegen rechtliche Bedenken gibt, sondern weil es im Sinne wohlüberlegten, baukulturellen Handelns falsch wäre. Das Recht auf eigene Entscheidungen und Maßnahmen gehört geradezu zu den Voraussetzungen einer Baukulturpolitik.

Der wohlverstandene regionale Bezug ist Teil eines baukulturellen Selbstverständnisses. Das Pflegen des Reichtums und der Unterschiedlichkeit der Regionen bedeutet jedoch auch, dass wir uns vor einer Idyllisierung der Region hüten sollen. Heimattümelei hat nichts mit Baukultur zu tun.

Baukultur lässt sich nicht verordnen. Wir können sie aber durch eine Vielzahl von Maßnahmen praktizieren. Die gebaute Umwelt ist ein Spiegelbild unserer Gesellschaft und somit ein Markenzeichen der Region. Baukultur ist nicht allein eine Sache der Architekten, der Planer oder der Bauwirtschaft, die professionell damit befasst sind, sondern ebenso eine Angelegenheit der Bauherrn und aller Bürger. Sie ist nicht allein eine Sache der Architektur, sondern sie betrifft alles Gebaute. Das bedeutet, dass die gebaute Umwelt nicht nur aus Häusern, sondern auch aus Straßen, Plätzen, Parks, Brücken und Müllentsorgungsboxen besteht. Am Umgang mit all diesen städtebaulichen Elementen lässt sich die Baukultur eines Landes oder unserer Region ablesen.

Baukultur ist Bildung und deshalb wichtiger Bestandteil in den Lehrplänen der Schulen und Erziehungsrichtlinien der Kindergärten. Baukultur geht alle an, weil wir mit der gebauten Umwelt überall in Berührung kommen. Sie ist menschliche Erfahrung in gebauter Form.



Ihr

Küblbeck
Baudirektor

Die drei unterschiedlichen Planungsbereiche:

1. Der Bebauungsplan § 30 BauGB
2. Der Ortsbereich § 34 BauGB
3. Der Außenbereich § 35 BauGB

STADT POCKING
...mitten im Bäderdreieck.

Wohnbaugrundstücke

Süd IV

Grundstückspreis	60,90 €/m²
Erschließungskosten	22,10 €/m²

Keltenschanze
im Ortsteil Hartkirchen

Grundstückspreis	26,10 €/m²
Erschließungskosten	23,50 €/m²

Schlupfing III

Grundstückspreis	50,10 €/m²
Erschließungskosten	20,45 €/m²

Gewerbegrundstücke

GE Gstettener Straße

ca. 20.000 m²

Grundstückspreis	40,40 €/m²
Erschließungskosten	8,20 €/m²

GE Schlupfing III

Grundstückspreis	35,80 €/m²
Erschließungskosten	20,45 €/m²
Kosten für Ausgleichsflächen	2,15 €/m²

Das Pockinger Schul- und Sportzentrum mit Gymnasium (oben) mit Dreifachturnhalle sowie Grundschule (rechts) mit Doppelturnhalle bietet optimale Ausbildungsmöglichkeiten. Es ist deshalb für viele Familien mit ein Grund, nach Pocking zu ziehen.

Pocking hat als Einkaufsstadt im niederbayerischen Bäderdreieck alles zu bieten, was das Herz begehrt. Sämtlichen Bedarf kann man in unserer Stadt decken. Eine leistungsfähige Gastronomie garantiert eine optimale Versorgung sowie Unterhaltung für Einheimische und Gäste. Die zahlreichen klein- und mittelständischen Betriebe bieten zudem sichere Arbeitsplätze. Für den Nachwuchs bietet Pocking sieben Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Hauptschule, ein Gymnasium sowie Förderzentren für lernschwache und behinderte Kinder. Aber auch die zahlreichen Freizeiteinrichtungen unserer Stadt tragen zur Attraktivität bei.

Die Stadt Pocking begleitet Sie gerne vom Grundstückskauf bis zur Baugenehmigung.

Stadt Pocking, Simbacher Straße 16, 94060 Pocking, Tel.: 08531 / 709-51, -52, -53
E-Mail: info@pocking.de

2. Baugestaltung und Baurecht

a) Bebaubarkeit

Bevor ein Grundstück bebaut werden soll, gilt es, vom Bauherrn zu klären, ob das Grundstück überhaupt bebaubar ist, denn nicht jedes Grundstück kann als Bauland bezeichnet werden. Beantwortet wird die Frage der Bebaubarkeit eines Grundstücks durch die bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29 ff Baugesetzbuch (BauGB). Danach werden drei planungsrechtliche Bereiche unterschieden (vgl. dazu auch Schaubild auf Seite 7):

1. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (§ 30 BauGB).
2. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), das ist der sog. „Innenbereich".
3. Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Generell lässt sich feststellen, dass in den ersten beiden Fällen eine Bebaubarkeit der Grundstücke vorliegt. Eine gesicherte Erschließung wird vorausgesetzt. Um jedoch keine unliebsamen Überraschungen oder Enttäuschungen zu erleben, sollte bevor ein Bauantrag gestellt wird, bei der zuständigen Gemeinde und bei der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt) nachgefragt werden, ob das ins Auge gefasste Grundstück auch tatsächlich bebaubar ist. Soll ein Vorhaben jedoch im Außenbereich errichtet werden, wird empfohlen, eine Bauvoranfrage über die zuständige Gemeinde beim Landratsamt einzureichen. Denn im Außenbereich ist ein Vorhaben nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zulässig, wobei der Gesetzgeber sehr strenge Maßstäbe setzt und kaum Ermessensentscheidungen zulässt. Durch eine Bauvoranfrage lässt sich die u. a. Bebaubarkeit eines Grundstücks klären und sie erspart zunächst die kostenintensive Erstellung von Bauplänen wie bei einem Bauantrag.

Wie gebaut werden kann, hängt davon ab, ob sich das Bauvorhaben in die umliegende Bebauung harmonisch einfügt bzw. ob es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

b) Bauplanung

Die Fassade ist das „Gesicht" eines Hauses. Die äußere Gestaltung die „Visitenkarte" des Bauherrn. Aus diesem Grund ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers für den Grundriss und die Gestaltung eines Gebäudes entscheidend. Sparen Sie also nicht an der falschen Seite und legen Sie Wert auf eine qualitativ hochwertige Planung. Wenn Sie an den Kosten für die Erstellung der Planung sparen, führt dies oft zu unbefriedigenden Planungen und zu höheren Baukosten. Planvorlageberechtigt ist nur, wer die Voraussetzungen des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfüllen kann. Fragen Sie deshalb Ihren Planer nach der Berechtigung. Bei Architekten, die in der Architektenliste eingetragen sind, erübrigt sich diese Frage.

c) Grundregeln der Baugestaltung

Einfügungsgebot

Neu- und Umbauten müssen sowohl mit der baulichen Umgebung als auch mit der Landschaft in Einklang stehen. Dabei dürfen Baumassen und Bauform das Ortsbild nicht stören. Die Dachform und die Dachneigung bestimmen im Wesentlichen das Erscheinungsbild des Gebäudes. Hinzu kommen das Maßverhältnis von Länge zu Breite und von Wand- zu Dachfläche sowie die Firstrichtung und die Trauf- und Giebelausbildung zu den Nachbargebäuden.

Grundform des Hauses

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

Einfamilienhaus in Witzmannsberg/Ilzrettenbach

Einfamilienhaus in Bad Griesbach i. Rottal

Wohnanlage in Fürstenzell

10✕ PLUS FÜR THYRNAU MIT DEM LUFTKURORT KELLBERG

- ✔ direkter Anschluss an den Ortskern
- ✔ herrliche Lage mit Panorama
- ✔ kein Bauzwang
- ✔ bauherrenfreundliche Bauvorschriften
- ✔ keine 10 km entfernt von Passau
- ✔ keine 10 km zur Stadt Hauzenberg
- ✔ hervorragende Busverbindungen
- ✔ Postservicestelle in jedem Ort
- ✔ Gesundheitswesen:
  - Fachärzte für Allgemeinmedizin
  - Internist-Naturheilverfahren
  - Heilpraktiker
  - Zahnärzte
  - Apotheken
  - Krankengymnastik und Massage-praxen
- ✔ ausgezeichnete Infrastruktur
  - Gemeindeverwaltung am Ort
  - Kindergarten und Grundschulen an jedem Ort
  - Hauptschule in Thyrnau
  - Weiterführende Schulen nur wenige Kilometer entfernt
  - Passau ist Universitätsstadt
  - Rasensportplätze, Tennisplätze
  - Asphalt-Stockbahnen
  - Kinderspielplätze
  - Naturfreibad
  - 3 freiwillige Feuerwehren
  - Büchereien und Banken
  - 24-Loch-Golfplatz
  - 3 Reiterhöfe

Baugrund gesucht

Kellberg
bei Passau

...DORT WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN!

herrliche Lage mit Panorma

ausgezeichnete Infrastruktur

HOFFMANN GmbH
Gewerbepark 10
94136 Thyrnau

Tel. (0 85 01) 91 13-0
Fax (0 85 01) 91 13-20
www.hoffmann-thyrnau.de
info@hoffmann-thyrnau.de

Das Haus im Gelände und am Hang

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

Zu vermeiden ist auf jeden Fall:

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

Anbauten, Nebenbauten

Sind Anbauten und Nebenbauten nicht zu vermeiden, müssen sie sich unterordnen. Sie sind in Dachform und Wahl der Materialien unauffällig zu gestalten. Das Hauptgebäude muss in seiner Richtung und seiner Dachform klar erkennbar bleiben. Der First verläuft klar über der Mitte des Hauptgebäudes, Anbauten und weit abgeschleppte Dachvorsprünge verwässern nur die klare Linie. Ist die langgestreckte Grundform eines Hauptgebäudes nicht mehr erkennbar, wirkt das Gebäude breit und plump.

Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte

Dachgauben zerstören das ruhige großflächige Dach und gefährden mit ihren Anschlüssen stets die Dichtigkeit der Dachhaut. Aus diesem Grund sollen so wenig und so kleine Dachgauben als möglich errichtet werden. Schadensanfällige Dacheinschnitte und die Anhäufung von Dachflächenfenstern unterschiedlicher Formate zerstören die Dachfläche als „fünfte Fassade" des Hauses. Sie sind möglichst unauffällig in der Dachfläche anzuordnen. Kleine nebeneinander liegende Fenster wirken günstiger als ein großes und ersparen eine Sparrenauswechslung. Statt unförmiger, übergroßer Dachgauben kann auch ein Zwerchgiebel zusätzlichen Raum unter dem Dach schaffen. Dieser sollte jedoch mittig im Gebäude angeordnet sein, wobei der First des Zwerchgiebels unter dem First des Hauptdaches liegen muss. Eine Anhäufung ist auf jeden Fall zu vermeiden, da ansonsten das Dachgeschoss zum Vollgeschoss wird und die Zwerchgiebel das Hauptdach erdrücken.

Kniestock

Der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden der obersten Decke bis Oberkante Pfette an der Außenwand eines Gebäudes. Bei einer Bauweise von EG + DG sollte der Kniestock max. 1,25 m betragen, ausnahmsweise 1,50 m bei senkrechter Holzverschalung. Bei höheren Kniestöcken steht das befensterte Erdgeschoss in einem Missverhältnis zum nichtbefensterten Dachgeschoss, was zur Folge hat, dass das Gebäude zu hoch erscheint. Bei einer Bauweise von EG + OG sollte ein Kniestock grundsätzlich vermieden werden, da ansonsten das Gebäude eine turmartige Wirkung erhält. Bei sehr langgestreckten Baukörpern ist ein Kniestock von 0,50 bis 0,75 m und zwei Vollgeschossen noch vertretbar.

Die Fassadengestaltung

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes. Grundelemente sind sämtliche Öffnungen wie Fenster, Türen oder Tore mit ihrer harmonischen Verteilung, die verbleibenden Wandflächen mit ihren Gestaltungselementen, Vordächer, Kamine und vieles mehr. Im Folgenden werden nur die wesentlichsten Punkte in Kürze aufgezeigt. Der Charakter des Gebäudes wird weitestgehend von der Fensterform bestimmt. Unterschiedliche Fensterformen können den Gesamtausdruck der Fassade verändern. Stehende Fensterformate, die beim Massivbau (Mauerwerksbau) die konstruktiv richtige Lösung darstellen, erzielen eine vertikale Wirkung.

Einfamilienhaus in Steindobl/Fürstenzell

Einfamilienhaus in Neuburg a. Inn

Pfarrzentrum mit Bücherei und Sozialstation in Fürstenzell

Leben und Bauen in der Gemeinde Neuburg a. Inn

Schloß Neuburg am Inn

„Wir bauen Brücken“

Die Gemeinde kann Interessenten für Wohnungsbau und Investoren für gewerbliche Bauten Grundstücke aus Gemeindebesitz oder Privatbesitz in landschaftlich schönen und verkehrsmäßig gut erschlossenen Lagen und zu günstigen Preisen vermitteln und anbieten.
Baugrundstücke für Wohnungsbau sind erhältlich in Dommelstadl, Neuburg a. Inn, Neukirchen a. Inn, Kurzeichet und Pfenningbach. Gewerbegrundstücke sind erhältlich im Gewerbegebiet Fürstdobl neben der Autobahn A3 an der Kreisstraße PA 11.

Die Gemeinde Neuburg a. Inn (4380 Einwohner, 42 qkm) hat viel zu bieten. Sie liegt verkehrsgünstig mit Autobahnanschluss (Passau-Süd) am Stadtrand der Dreiflüsse- und Universitätsstadt Passau, inmitten des Landkreises Passau und hat eine gute Infrastruktur zur Versorgung der Bevölkerung und Beherbergung von Gästen. Alle Daseinsvorsorgeeinrichtungen sind auf modernem Stand. Der Wohn- u. Freizeitwert wird durch die Lage im wildromantischen Inntal und dem großen Wald- und Erholungsgebiet “Neuburger Wald” herausgehoben. Das Radwegenetz im Inn-, Donau- und Rottal findet viel Anklang. Das tausendjährige Schloß Neuburg mit Landkreisgalerie, Landkreissaal und Tourismusinstitut der Universität Passau und für private und geschäftliche Veranstaltungen ist sehenswert. Die Reha-Klinik für Erwachsene und Kinder “Kurklinik Inntaler Hof” hat einen sehr guten Ruf. Der neue “Mariensteg” über den Inn verbindet Neuburg a. Inn mit Wernstein am Inn (Oberösterreich).

Gemeinde Neuburg a. Inn, Landkreis Passau
Raiffeisenstraße 6 (Ortsteil Neukirchen a. Inn), 94127 Neuburg a. Inn
Tel. 08502 / 90080, Fax 08502 / 900830
http://www.neuburg-am-inn.de; E-Mail: info@neuburg-am-inn.de
1. Bürgermeister Dipl.-Ing. (FH) Josef Stöcker

GRIESKIRCHNER FELD

Schöner wohnen und leben.

BAUGRUNDSTÜCKE
ab 69,- €/qm
inkl. Erschließungskosten

Hier wohnen Sie richtig:
- ruhiges, großzügiges Wohngebiet
- Einzelbebauung
- sonnige Hanglage
- stadt- und naturnah

Nähere Informationen:
Stadt Bad Griesbach i. Rottal
Herr Wolfgang Stockinger
E-Mail: wolfgang.stockinger@stadtbadgriesbach.de
Internet: www.badgriesbach.de

INFO-TELEFON:
08532/79215

Große liegende Fensterformate, die in der Skelettbauweise konstruktiv richtig verwendet wurden, erzielen ein bewusstes Hervortreten der Horizontalen. Sinnvollerweise sind Konstruktionssysteme, Maß und Anzahl der Öffnungen aufeinander abzustimmen. Traditionelle Gebäude können hier als Vorbild gelten.

Kamine

In vielen Fällen wird die meist ruhige Dachfläche durch auffällige, nicht am First austretende Kamine gestört. Kamine sollen nicht über dem Dach dominieren, sondern mit ihm eine Einheit bilden. Sie sollten deshalb in einem Kaminblock zusammengefasst werden, der in Firstnähe das Dach durchstößt.

Holzverschalung

Bei der Fassadengestaltung ist es besonders wichtig, auf landschaftstypische Besonderheiten zu achten. Die traditionelle Holzverkleidung bietet dabei eines der wichtigsten Elemente. Es ist keine Modeerscheinung, sondern eine bewährte Bauweise, die zudem durch Dämmwirkung Energie einspart. Das Holz muss aber mindestens 30 mm stark sein, damit es nicht verwirft. Zeigen Sie Mut und Geduld und lassen das Holz unbehandelt. Das Holz bildet bereits nach kurzer Zeit eine Patina, die schöner und haltbarer ist als jeder handelsübliche Anstrich. Eine willkürliche Verteilung von Fassadenteilen führt zu einer Zernarbung des Gesichtes eines Gebäudes. Das Gebäude muss sich in das Gesamtbild einer Siedlungsstruktur entsprechend der näheren Umgebung einfügen. Dabei soll durch die optische Wirkung die Standfestigkeit des Gebäudes eindeutig demonstriert werden.

Vordächer

Vordächer haben bei der Errichtung von Gebäuden verschiedene Aufgaben. Zum einen bieten sie Schutz vor Witterungseinflüssen, zum anderen übernehmen sie oft entscheidende Aufgaben im Rahmen der Fassadengestaltung. So können verschiedene Fassadenteile dadurch betont und hervorgehoben werden. Ein gelungenes Vordach verleiht einem Gebäude eine einladende und erwartungsvolle Wirkung. Es besteht aber auch die Möglichkeit, Fassadenelemente, z. B. einen Kniestock zu verdecken Vordächer dürfen aber dabei nur untergeordnete Bauteile innerhalb der Gesamtfassade bilden. Die Gesamtwirkung der Fassade darf dadurch nicht zerstört werden.

Einfriedungen

Die beste Einfriedung ist diejenige, die man nicht wahrnimmt. Ist ein Zaun überhaupt notwendig oder genügt eine Trockensteinmauer als mehr symbolische Abgrenzung. Trockenmauern sind Lebensräume für viele Pflanzen und Tiere, und die nötigen Steine liegen vielleicht sogar im eigenen Grundstück. Aufdringliche Einfriedungen mit hohen Sockeln, Betonpfosten, Jägerzäunen stören das Straßenbild empfindlich. Richtig ist ein einfacher Holzlatten- oder Staketenzaun, der zudem Arbeit und Geld spart. Ein Zaun soll einwachsen und freundlich wirken. Falsch sind Schnitthecken aus Thujen und Fichten, weil sie die Wirkung einer Straßenschlucht herbeiführen.

Eingrünung

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

Der schlechteste Übergang ist ein giebelständiges maßstabsloses Gebäude ohne Bezug zu den bestehenden Gebäuden und ohne Eingrünung.

Wohnhaus in Fürstenzell

Wohnhaus in Strasskirchen/Salzweg

Markt Hutthurm

Schön gelegene Wohnbauparzellen ab 48,– €/m² (voll erschlossen) sowie voll erschlossene Gewerbegrundstücke (direkt am Knotenpunkt Autobahnzubringer – Bundesstraße 12) in Hutthurm verfügbar.

Interesse?
Fordern Sie jetzt die kostenlose Baugebietsbroschüre an!
Beachten Sie auch das gültige Bonusprogramm!

Auskünfte im
Rathaus Hutthurm
Marktplatz 2
94116 Hutthurm
Tel.: 08505 / 9001-31
Fax: 08505 / 9001-16
E-Mail: andreas.gastinger@hutthurm.de

Baugrundstücke in Ruderting

Gemeinde Ruderting
Passauer Straße 3, 94161 Ruderting
Telefon 0 85 09 / 90 05-0, Fax 90 05-30
E-Mail: info@ruderting.de, Internet: www.ruderting.de

Baugebiet „Matthias-Koller-Straße“
Im neuen Wohngebiet „Matthias-Koller-Straße“ entstanden insgesamt 47 Bauparzellen zwischen ca. 550 – 1.000 qm in südöstlicher Ausrichtung. Das Baugebiet liegt in Zentrumsnähe. Nur wenige Gehminuten zu den Geschäften und öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Sportgelände, öffentl. Buslinie).
19 Parzellen werden von der Gemeinde zum Kauf angeboten. Weitere Parzellen werden von Privat verkauft.
Grundstückspreis der Gemeinde: 84,- €/m², incl. Erschließung.
Josef-Fruth-Straße – Baugrundstück mit 811 qm, Kaufpreis incl. Erschließung ca. 56.000,- €
Gewerbegebiet Ebental – Baugrundstück mit 1.833 qm

Baugrundstücke in Wegscheid
– ohne Bauzwang –

- Baugebiet „Ameisbergblick“,
- Baugebiet „Säumerweg“,
- Baugebiet „Ebenäcker-Ost“ und
- weitere Parzellen in Wildenranna

Grundstücksgröße: 676 m²–1138 m²

Grundstückspreis: 19,94€/m²–42,00€/m² (bis 31.12.2008) + Erschließung

Für nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Markt Wegscheid
Marktstraße 1, 94110 Wegscheid
Tel. 08592/888-0, Fax 888-40
E-Mail: info@wegscheid.de

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 ...

Und nun Sie!

Die erste Skizze Ihres Hauses. Und denken Sie daran „Weniger ist mehr". Dieser Grundsatz wird sich nicht nur auf die Qualität des Hauses, sondern auch auf die Kosten auswirken.

d) Baugenehmigung und Verfahren

Neuerungen in der BayBO zum 01.01.2008

Zum Jahreswechsel 2008 wurden die BayBO und viele ergänzende Vorschriften grundlegend geändert. Der Reformansatz der Bayerischen Staatsregierung „Weniger Staat und mehr Verantwortung der Privaten" wird damit konsequent weitergeführt. Die Baugenehmigung als umfassende „Unbedenklichkeitsbescheinigung" ist passé. Wo der Staat sich zurückzieht, wo es weniger Genehmigungsverfahren gibt und in den verbleibenden Genehmigungsverfahren weniger geprüft wird, muss der Einzelne selbst verstärkt darauf achten, dass er sich an das für sein Bauvorhaben geltende Recht hält. Weniger Staat heißt nicht nur mehr Freiheit, sondern bedeutet auch mehr Eigenverantwortung.

Bei allen Bauanträgen, die nach dem 1. Januar 2008 bei der Gemeinde eingereicht werden, ist die neue Rechtslage anzuwenden. So sind auch die Antragsvordrucke verändert worden und es müssen zwingend diese neuen Formulare verwendet werden. Diese können u. a. von der Internetseite des Landkreises Passau (http://www.landkreis-passau.de) unter „Formulare – Buchstabe: B" abgerufen werden.

Aber auch inhaltliche Änderungen gilt es seit Jahresbeginn zu berücksichtigen, die die Eigenverantwortung der Beteiligten fordert. Bei allen Bauvorhaben außer Sonderbauten, das sind besonders schwierige oder große Bauvorhaben, prüft das Landratsamt ab sofort nur noch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, beantragte Abweichungen und „aufgedrängtes" sonstiges Recht, wie z. B. Denkmalschutz. Bauordnungsrechtliche Fragen, wie Abstandsflächen oder Stellplätze, werden von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr geprüft.

Bedeutsam sind auch Neuerungen, die Abweichungen von Bauvorschriften betreffen und daher mitunter das Nachbarrecht tangieren können. Über die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach dem Bauplanungsrecht bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheiden nunmehr die Gemeinden selbst. Verfahrensfrei ist ein Bauvorhaben, wenn es weder einer Baugenehmigung noch einer Genehmigungsfreistellung bedarf. Im Baugenehmigungsverfahren werden nur noch ausdrücklich beantragte Abweichungen geprüft. Daher muss der Bauherr im Bauantrag deutlich machen, welche Vorschriften er nicht einhalten kann oder will und die Zulassung dieser Abweichungen ausdrücklich beantragen. Neu vorgeschrieben ist auch, dass der Bauherr begründen muss, weshalb er von bestimmten Vorschriften abweichen will. Nur wenn eine solche Begründung vorliegt, darf die Gemeinde bzw. das Landratsamt die erforderliche Zulassung der Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erteilen.

Einfamilienhaus in Bad Griesbach/Karpfham

Stärker in die Pflicht genommen wird der Bauherr künftig auch was die Vollständigkeit seines Bauantrages betrifft. Ist dieser unvollständig, wird der Antragsteller vom Landratsamt aufgefordert, innerhalb einer angemessenen Frist die Mängel zu beheben. Bei Nichteinhaltung dieser Frist gilt nämlich dann der Bauantrag kraft Gesetzes als zurückgenommen und der Bauherr trägt die Kosten des bisher durchgeführten Baugenehmigungsverfahrens.

Dass der Bauherr nicht ohne Genehmigung mit seinem Vorhaben starten darf, ist eigentlich nicht neu, gleichwohl haben sich die Anforderungen an den Baubeginn insofern verschärft, als ein Baubeginn erst erlaubt ist, wenn nicht nur die Baugenehmigung erteilt ist, sondern auch die erforderlichen Bescheinigungen zu Standsicherheit und Brandschutz sowie die Baubeginnsanzeige dem Landratsamt ordnungsgemäß ausgefüllt vorliegen. Insbesondere betroffen sind davon die technischen Nachweise für die Standsicherheit und den Brandschutz. So muss auch bei Vorhaben der (neuen) Gebäudeklassen 1 - 3, worunter z. B. das „normale" Einfamilienhaus fällt, in der Baubeginnsanzeige die Erstellung des Standsicherheits- und des Brandschutznachweises durch einen dafür Nachweisberechtigten bestätigt werden.

Neu eingeführt wurde auch eine Geltungsdauer der Genehmigungsfreistellung: Beginnt der Bauherr nicht innerhalb von vier Jahren mit der Ausführung des von der Genehmigung freigestellten Bauvorhabens, muss er erneut das dafür vorgesehene Verfahren durchlaufen.

Gebäudeklassen

Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

- Gebäudeklasse 1:
  Freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude
- Gebäudeklasse 2:
  Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²

Gemeinde Ruhstorf a.d. Rott

www.ruhstorf.de

Baugebiet "Am Grafenholz"

BA III

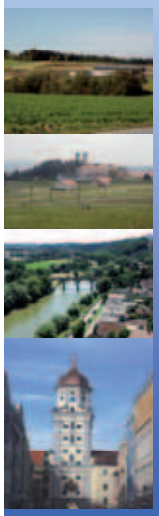
Erschließung und Verkauf über Gemeindeverwaltung Ruhstorf

Tel. 0 85 31/93 12-0 oder 93 12-22

Preise ab 59,-- Euro
inkl. Erschließung nach BauGB

Attraktive Grundstücke
Ausgezeichnete Wohnqualität
Südhanglage
Beste Verkehrsverbindungen
Kurze Wege
Nähe Bäderdreieck
Hoher Freizeitwert

Hier finden Sie
- attraktive Gewerbe-, Industrie- und Wohnbaugrundstücke
- alle Verkehrsanbindungen (Straße, Bahn, Wasser, Luft)
- eine ausgewogene Infrastruktur
- Kultur und Erholung



Wohnbaugrundstücke

Vilshofen, Klosteracker	86 Parzellen	Größe von 240 – 831 m²	sofort bebaubar
Albersdorf-West	1 Parzelle	Größe 993 m²	sofort bebaubar
Alkofen, Huböd	19 Parzellen	Größe von 395 – 911 m²	sofort bebaubar
Aunkirchen-West	5 Parzellen	Größe von 444 – 1678 m²	sofort bebaubar
Aunkirchen, Pfarrerberg	12 Parzellen	Größe von 570 – 951 m²	sofort bebaubar
Sandbach, Donaublick	2 Parzellen	Größe von 892 – 925 m²	sofort bebaubar
Sandbach, Mitterfeld II	6 Parzellen	Größe von 712 – 960 m²	sofort bebaubar
Pleinting, Am Plattel	2 Parzellen	Größe von 878 – 1378 m²	sofort bebaubar

Ihr Ansprechpartner:
Stadt Vilshofen an der Donau, Herr Renner
Tel. 08541/208-302, Fax: 08541/208-390
e-mail: peter.renner@vilshofen.de
Internet: www.vilshofen.de

Granitzentrum Bayerischer Wald in Hauzenberg

Realschule Bad Griesbach

- Gebäudeklasse 3:
  sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m
- Gebäudeklasse 4:
  Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²
- Gebäudeklasse 5:
  sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude

Die Höhe ist dabei das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Bei der Berechnung der Flächen bleiben die Flächen im Kellergeschoss außer Betracht.

Sonderbauten

Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

- Hochhäuser (Gebäude mit einer Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses von mehr als 22 m)
- Bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m
- Gebäude mit mehr als 1.600 m² Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen
- Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m² haben
- Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m² haben
- Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind
- Versammlungsstätten
  - mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
  - im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1.000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht.
- Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m²
- Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen
- Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen
- Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen
- Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug
- Camping- und Wochenendplätze
- Freizeit- und Vergnügungsparks
- fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen
- Regale mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m
- bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist
- Anlagen und Räume, die in den vorgenannten Nrn. 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.

Genehmigungspflicht

Grundsätzlich ist die Errichtung, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen baugenehmigungspflichtig. Von diesem Grundsatz gibt es die nachfolgend dargestellten Ausnahmen. Vor Durchführung auch kleiner baulicher Maßnahmen sollten Sie beim Landratsamt Passau rückfragen, ob das geplante Objekt verfahrensfrei ist. Die Errichtung baulicher Anlagen ohne erforderliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und wird regelmäßig mit einer Geldbuße geahndet. Hinzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, aber bereits begonnene oder fertig gestellte Baumaßnahme wieder beseitigt werden muss. Wir weisen auch darauf hin, dass der Tatbestand der Verfahrensfreiheit eines Vorhabens nicht von der Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Vorschriften (z. B. Abstandsflächen, Festsetzungen des Bebauungsplanes) entbindet. Die Bauvorhaben werden in vier verschiedene Kategorien bzw. Verfahren eingeteilt. Ein Bauvorhaben kann verfahrensfrei sein oder es ist die Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren, im vereinfachten Verfahren oder im Baugenehmigungsverfahren herkömmlicher Art erforderlich. Ob Ihr geplantes Bauvorhaben verfahrensfrei ist oder welches Verfahren durchzuführen ist, können Sie aus den nachfolgenden Ausführungen ersehen.

1) Verfahrensfreie Vorhaben

Der Katalog der verfahrensfreien Vorhaben ist im Artikel 57 BayBO neu gefasst worden. Nachstehend werden einige Beispiele dieser Vorhaben aufgeführt:

Gemeinde Thyrnau

Über den Donauufern, auf den Ausläufern des südlichen Bayerischen Waldes, 450 m hoch, liegt der Luftkurort Thyrnau-Kellberg in der Urlaubsregion der Donau-Perlen. Die Gemeinde umfasst 47 Ortschaften, Weiler und Einöden auf ca. 34 Quadratkilometern mit ca. 4.300 Einwohnern und ist eine Wohnsiedlungsgemeinde mit Handwerks- und Industriebetrieben, Landwirtschaft und Tourismus. Thyrnau ist seit 1978 eine Einheitsgemeinde, welche aus den früheren Gemeinden Thyrnau, Donauwetzdorf und Kellberg gegründet wurde. Das Gemeindewappen erinnert an die enge Beziehung zu der einstigen Herrschaft Thyrnaus, der Familie der Watzmannsdorfer (Grablege in der Kellberger Pfarrkirche).

44 km Gemeindestraßen erschließen die Gemeinde und rund 96 % aller Haushalte sind an die öffentliche Wasserversorgung Bayerischer Wald und an die gemeindliche Kanalisation (36 km Kanal) mit Kläranlage angeschlossen. Die Infrastruktur der Gemeinde weist auf: Gemeindeverwaltung mit Bauhof, 3 Freiwillige Feuerwehren, 1 Grund- und Hauptschule mit Turnhalle und 1 Grundschule mit Gymnastikraum, 2 Kindergärten, 2 Rasenplätze, Leichtathletikanlage, Bolzplatz, 7 Asphaltstockbahnen und 4 Tennisplätze mit Sanitärgebäude, Naturbadeweiher mit Beachvolleyballplatz, Kinderspielplätze. Moderne Klinik Prof. Schedel GmbH & Co.KG, Allgemeinarzt, Internist, Heilpraktiker, Zahnärzte, Massagepraxen und Apotheke. Besondere Attraktionen: 4 Reiterhöfe mit 3 Reithallen, 24-Loch-Golfanlage (Unterricht und Verleih), Hotel-Hallenschwimmbad, Sauna, Solarium, Minigolfanlage, Kegelbahnen, Mehrzwecksporthalle, Asphaltbahn für Gokarts, Fahrradverleih, Angelmöglichkeiten, Nordic-Walking-Fitness-Park, Aussichtspunkte König-Max-Höhe und Donaublick, wildromantisches Erlautal, Wanderwegenetz mit ca. 100 km Länge, Waldlehr- und Radiästhesiepfad, Donau- und Donauwald-Radweg, Loipen, Schmiedemuseum, Steinzeit-Sammlung.

Zur Unterhaltung bieten wir das ganze Jahr über: geführte Wanderungen, Bayerische Abende, Filmabende, offenes Singen, Konzerte, Theateraufführungen, Tanzabende, Volksbücherei, VHS-Kurse, Wünschelrutenseminare, Ausflugsprogramme, Seniorenerholung auf der Maxhöhe, Camping/Jugendcamp auf dem Bauernhof, Hotel mit Wellness, Faschingszug, Maibaumsteigen, Sonnwendfeuer, Hofmarkfest, Sporttage, Gewerbeschau, Drescherfest, Erntedankfest, Reitturniere, Leonhardi-Hoagart'n, Leonhardi-Umritt, Inthronisationsball, Nikolauseinzug, Advents- und Weihnachtsmarkt, Kunsthandwerker-Ausstellung und vieles mehr.

Den Gästen steht ein Kurgästehaus mit Tourist-Information, Lese- und Fernsehraum zur Verfügung. Etwa 860 Gästebetten bietet die Gemeinde. Im Jahre 2006 wurden 106.587 Übernachtungen verzeichnet.

Kulturgeschichtliche Gebäude und Kirchen: Kloster St. Josef, ehemaliges fürstbischöfliches Jagdschloss, heute Zisterzienserinnenabtei mit Paramentenstickerei. Die Pfarrkirchen St. Franz Xaver und St. Blasius, Christophoruskirche, Lorettokapelle mit schwarzer Madonna und Leonhardikapelle.

1. Bürgermeister: Eduard Moser
Gemeinde Thyrnau · Hofmarkstraße 18 · 94136 Thyrnau
Telefon: 0 85 01/91 17-0 · Telefax: 0 85 01/91 17-37
E-Mail: info@thyrnau.de · Internet: www.thyrnau.de

Gemeinde Büchlberg

Angaben zum Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Name des WA	:	„Witzingerreuter-Feld" – Hochleiten
Anzahl der Grundst.	:	5 Parzellen
Größe der Grundst.	:	ca. 680 – 850 m²
Planungsstand	:	rechtskräftiger Bebauungsplan
zulässige Bebauung	:	maximal pro Wohngebäude 3 Wohnungen
Erschließung	:	voll erschlossen
Baugenehmigung	:	ggf. Freistellungsverfahren
Grundstückspreis	:	47,50 €/m²
Erschließungskosten	:	
a) Straße	:	ca. 12,50 €/m²
b) Wasser + Kanal	:	Beitrag nach der jeweils gültigen Satzung
Weitere Auskünfte	:	Gemeinde Büchlberg Ansprechpartner: Willi Feucht, Tel. 08505/900814 E-Mail: feucht@buechlberg.de

Förderung an Ehepaare und Alleinerziehende von 2500,00 €/pro Kind.

Gemeinde Kirchham

Kirchplatz 3, 94148 Kirchham

Ansprechpartner:
Herr Bürgermeister Hans Penninger
Herr Martin Simmelbauer
Telefon: (08533)9648-0 · Telefax: (08533)9648-25
E-Mail: rathaus@kirchham.de
Internet: http://www.kirchham.de

Größe der Gemeinde: 18,48 km²

Einwohner am 31. 07. 2007: 2 321

Struktur der Gemeinde:
Dörfliche Struktur mit Landwirtschaft, kleinen und mittleren Gewerbebetrieben sowie eine größere Zahl von Fremdenverkehrsbetrieben. Sämtliche ärztlichen u. therapeutischen Einrichtungen im Ort vorhanden.
Prädikat der Gemeinde: Staatlich anerkannter Erholungsort

Lage der Gemeinde: Direkter Nachbar zu Bad Füssing an der Bundesstraße 12 und der Staatsstraße 2110 gelegen. Nähe österreichische Grenze.

Baugrundstücke stehen zur Verfügung: ja
Grundstückspreis von ca. € 65,- bis ca. € 90,-
(einschl. Erschließung nach BauGB)

Schule: Grundschule **Kindergarten:** mit 3 Gruppen

Einkaufsmöglichkeiten:
1 Supermarkt und kleinere Einzelhandelsgeschäfte

Freizeiteinrichtungen:
Fußballplätze, Tennisplätze, Stockbahnanlage, Minigolf, Rad- und Wanderwege, Golfplatz, Mühlenmuseum, Nordic-Walking-Zentrum

- Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m^3, außer im Außenbereich
- Garagen einschl. überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 9 BayBO, die nicht im Außenbereich liegen
- Freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m^2 Brutto-Grundfläche und höchstens 140 m^2 überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m^2 und einer Tiefe bis zu 3 m
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren
  - in und an Dach- und Außenwandflächen sowie auf Flachdächern, im Übrigen mit einer Fläche bis zu 9 m^2
  - gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m
- Mauern einschl. Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich
- Sichtschutzzäune und Terrassenwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Tiefe bis zu 4 m
- Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m^2

2) Genehmigungsfreistellungsverfahren

Keiner Genehmigung bedarf die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind unter folgenden Voraussetzungen:

- Das Vorhaben muss sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden und es darf den Festsetzungen dieses Planes und örtlichen Bauvorschriften nicht widersprechen.
- Die Erschließung, d. h. die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und straßenmäßige Anbindung muss gesichert sein.
- Die Gemeinde verlangt nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der Unterlagen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

Eigenverantwortung

Sie als Bauherr und Ihr Entwurfsverfasser sind allein dafür verantwortlich, dass alle Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung vorliegen und das Vorhaben betreffende Vorschriften, insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplanes, eingehalten sind.

Vorlage bei Ihrer Gemeinde

Die Unterlagen sind mit dem amtlichen Antragsvordruck bei Ihrer Gemeinde vorzulegen. Sie dürfen einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen mit dem Bau beginnen, außer die Gemeinde teilt vorher mit, dass mit dem Bau begonnen werden darf oder dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss.

3) Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Kommt die Genehmigungsfreistellung nicht zum Zug und handelt es sich nicht um einen Sonderbau, so ist das vereinfachte Genehmigungsverfahren anzuwenden. Der Bauantrag ist bei der Gemeinde einzureichen, die ihn dann an das Landratsamt weitergibt. Das Landratsamt prüft nur

- die Übereinstimmung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach dem Baugesetzbuch und den örtlichen Bauvorschriften
- beantragte Abweichungen
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird (z. B. Denkmalschutzrecht, Wasserrecht)

4) Baugenehmigungsverfahren

Dieses Baugenehmigungsverfahren wird nur bei Sonderbauten durchgeführt. Die Bauaufsichtsbehörde prüft

- die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach dem BauGB
- Anforderungen nach der BayBO und auf Grund der BayBO erlassener Verordnungen
- Andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Bauantragsunterlagen

Ein vollständiger Bauantrag hilft Zeit und Geld sparen. Das Landratsamt Passau ist bestrebt, die Genehmigung für ein Bauvorhaben so schnell wie möglich zu erteilen. Grundvoraussetzung für eine zügige Bearbeitung sind dabei vollständige und fehlerfreie Antragsunterlagen. Der Bauantrag ist in 3-facher Ausfertigung über Ihre Gemeinde an das Landratsamt zu richten. Dem Antrag müssen folgende Unterlagen beigefügt werden:

1. Amtlicher Lageplan M 1:1000
2. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100

Ausbau eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes zu Wohnzwecken in Neuburg a. Inn

koeberl architekten

info@koeberl-architekten.com
www.koeberl-architekten.com

passau

realisierung albert koeberl als gleichberechtigter partner bei hiendl und partner architekten

Persönliche Notizen

3. Baubeschreibung
4. Angaben über die Grundstücksentwässerung und die Wasserversorgung
5. Soweit erforderlich, die Erklärung der Übernahme einer Abstandsfläche
6. Eigentümerverzeichnis der benachbarten Grundstücke
7. Erhebungsbogen (Statistikbeiblatt)
8. Bei Sonderbauten die Nachweise für die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile und den vorbeugenden Brandschutz. Für gewerbliche Anlagen sind zusätzlich Angaben über die Art der gewerblichen Tätigkeit und eine Beschreibung des Betriebs erforderlich, wie verwendete Rohstoffe, herzustellende Erzeugnisse, Art der Lagerung, Zahl der Beschäftigten, die Betriebszeiten und ggf. der stattfindende Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück.

Zusätzlich sind zur Beurteilung der allgemeinen wasserwirtschaftlichen Belange folgende Unterlagen vorzulegen:

1. Zur Beurteilung der Wasserversorgung:
1.1 Bei Anschluss an öffentliche Wasserversorgungsanlagen: Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens und/oder Darstellung der Anschlussmöglichkeit.
1.2 Bei Anschluss an private Wasserversorgungsanlage:
- Pläne mit Darstellung der Lage der Quellen oder Brunnen, Lage etwaiger Trinkwasserschutzgebiete, Lage der Versorgungsleitungen
- Angaben über Art und baulichen Zustand der Wasserversorgungsanlage Nachweis des ausreichenden Wasserdargebotes rechtliche Sicherung der Wasserversorgung

2. Zur Beurteilung der Abwasserentsorgung des Vorhabens
2.1 Einleitung von häuslichem Abwasser aus Einzelentwässerungsanlagen ins Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer: Erläuterung lt. Formblatt „Abwasserbeiblatt" (wichtig: Untergrundverhältnisse bei geplanter Abwasserversickerung) Nachweis der Fäkalschlammentsorgung (soweit keine Fäkalschlammentsorgungssatzung), Lagepläne mit Angabe der Abwasseranlage Sickeranlage oder Ableitungskanal mit Einleitungsstelle Bauzeichnungen und Beschreibung der Abwasseranlagen (Entwässerungsplan, insbesondere bei biologischer Abwasserreinigung).
2.2 Bei Abwasserversickerung sind Nachbarunterschriften erforderlich. Durchquert der Ableitungskanal fremde Grundstücke, sind entsprechende Grunddienstbarkeiten nachzuweisen. Bei schwierigen Untergrundverhältnissen ist ein Nachweis des Sickervermögens durch Vorlage eines Gutachtens durch einen geeigneten Sachverständigen erforderlich.

Nachbarbeteiligung

Nachbar ist jeder Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigter, der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke. Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind vom Bauherrn oder seinen Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnung zur Unterschrift vorzulegen. Die Unterschrift gilt als Zustimmung. Ist der Eigentümer des Nachbargrundstückes eine Wohnungseigentumsgemeinschaft, so genügt die Vorlage der Pläne an den Verwalter. Fehlt die Unterschrift des Eigentümers eines benachbarten Grundstücks, kann ihn die Gemeinde auf Antrag des Bauherrn von dem Bauantrag benachrichtigen und ihm eine Frist für seine Äußerung setzen. Ist ein zu benachrichtigender Eigentümer nur unter Schwierigkeiten zu ermitteln oder zu benachrichtigen, so genügt die Benachrichtigung des unmittelbaren Besitzers. Hat ein Nachbar nicht zugestimmt oder wird seinen Einwendungen nicht entsprochen, so wird ihm eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt.

Baugenehmigung, Baubeginn und Aufnahme der Nutzung

Widerspricht das Bauvorhaben nicht öffentlich-rechtlichen Vorschriften, so wird die Baugenehmigung erteilt. Die Genehmigung erlischt, wenn innerhalb von 4 Jahren nach Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung 4 Jahre unterbrochen worden ist. Auf schriftlichen Antrag vor Fristablauf kann die Genehmigung um bis zu 2 Jahre verlängert werden.

- Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn
  - die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist sowie
  - die Bescheinigungen nach Art. 62 Abs. 3 (Standsicherheit und Brandschutz) und
  - die Baubeginnsanzeige

der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

Kindergarten in Vilshofen an der Donau

Kindergarten in Vilshofen an der Donau

Herbert Rainer
Bautechnisches Büro

Beratung • Planung • Bauleitung • Statik

Albert-Schweitzer-Straße 17
Büro: Mozartstraße 22
94060 POCKING

Telefon 0 85 31/82 06
Telefax 0 85 31/1 26 30
Handy 01 71/7 20 95 28

E-Mail: bautbuerorainer@aol.com

desch architekten
ingenieurbüro für hoch+tiefbau
www.desch-architekten.de
94148 Kirchham • Bad Füssinger Str. 8
T. 0 85 33-96 47 0 F. 0 85 33-96 47 25
84364 Bad Birnbach • Neuer Marktplatz 6
T. 0 85 63-96 47 0 F. 0 85 63-96 47 25

ARCHITEKTURBÜRO WILLI NEUMEIER
ARCHITEKT DIPL. ING. FH
MUTH 2a · 94104 TITTLING

- CAD- Planung
- Objektbetreuung
- Bebauungspläne
- Schadensgutachten
- Verkehrswertgutachten

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger
Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Passau

PROFESSIONELLE ARCHITEKTUR VISUALISIERUNG

TEL.: 08504/8787
FAX: 08504/1213
HANDY: 0171/7949654
e-mail: info@w-neumeier.de
Internet: www.w-neumeier.de

FESL + BAUER
INGENIEURE
Ingenieurbüro für Bauwesen

Büchlberger Str. 35, 94051 Hauzenberg, Tel. 08586/97997-0
Fax 08586/97997 -52, www.fesl-bauer.de, info@fesl-bauer.de

EHRLICH
PLANUNGSBÜRO
innovative Gebäudetechnik
Energieberater (HWK)

Lenzersdorf 10
94116 Hutthurm

Telefon 08505 – 24 02
Telefax 08505 – 46 27

THOMAS VOGL
ARCHITEKTUR + DENKMALPFLEGE

KAPUZINERSTR. 49
94032 PASSAU
0851-4908860
www.architekt-vogl.de

Kompetente Fachbetriebe stellen sich vor

Ingenieurgesellschaft mbH

Heininger Straße 60
94036 Passau
Telefon: 0851/98919-0
Telefax: 0851/8460
Internet: http://www.haydn.de
E-Mail: het@haydn.de

Kompetenz und intelligente Ingenieurleistung in der Technischen Gebäudeausrüstung

Haydn Energie Team
Menschen mit Energie

- Technische Gebäudeausrüstung
- Energiemanagement
- Technischer Umweltschutz

IBK

Ingenieurbüro Kasprowski GmbH
Nibelungenstraße 4
94032 Passau
Telefon 08 51/9 55 76-0
Telefax 08 51/9 55 76-25

Der kompetente Partner für Ingenieurleistungen bei der technischen Gebäudeausstattung.

- Elektrotechnik
- Beleuchtungstechnik
- Labortechnik
- Fördertechnik
- Datentechnik
- Kommunikationstechnik
- Informationstechnik
- Sicherheitstechnik

Über **10 Jahre Erfahrung** in Wärmedämmung und Energieeinsparung

Lichtenauer
Energieberatung

- Qualifizierte unabhängige Energiesparberatung
- Energieverbrauchs- und Bedarfsausweise
- Fördermittelberatung für Alt- und Neubau
- Neu: **Bauthermografie- und Blower-Door-Messungen**

www.energieberatung-lichtenauer.de

Franz Lichtenauer | Energieberater (HwK) Vor-Ort-Beratung (Bafa) | Euzersdorf 9 94121 Salzweg | **Tel. 08501/8114 · Fax 8120** f.lichtenauer@t-online.de

Gewerbebetrieb in Dorfbach/Ortenburg

- Vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass Absteckung und Höhenlage von ihr abgenommen oder die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage nachgewiesen wird. Baugenehmigungen, Bauvorlagen, bautechnische Nachweise, soweit es sich nicht um Bauvorlagen handelt, sowie Bescheinigungen von Prüfsachverständigen müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.
- Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger Bauvorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (Baubeginnsanzeige)
- Der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen und die notwendigen Bescheinigungen/Bestätigungen vorzulegen.

Eine eventuelle Klage eines Nachbarn hat keine aufschiebende Wirkung, d. h. die Bauarbeiten dürfen auf eigenes Risiko bis zur Entscheidung über die Klage fortgesetzt werden.

Bauvoranfrage

Vor Einreichung des Bauantrages besteht die Möglichkeit, zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg einen Bauvorbescheid zu beantragen. Dies ist insbesondere bei Bauvorhaben ratsam, bei denen die planungsrechtliche Zulässigkeit in Frage steht (Vorhaben im Außenbereich). Durch das Vorbescheidsverfahren kann die Bebaubarkeit eines Grundstückes abgeklärt werden, ohne dass die Kosten für einen Bauplan entstehen. Der Vorbescheid gilt 3 Jahre, die Frist kann jeweils um bis zu 2 Jahre verlängert werden, wenn das der Bauherr vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheides schriftlich beantragt. Dem Antrag auf Bauvorbescheid sind die Unterlagen beizufügen, die zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlich sind:

- Lageplan im Maßstab 1:5000
- Lageplan im Maßstab 1:1000
- Abwasserbeiblatt und Eintragung der Abwasseranlage im Lageplan, wenn keine zentrale Anlage vorhanden ist
- Skizzen des geplanten Vorhabens

Abbruch baulicher Anlagen

Die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen ist mindestens 1 Monat zuvor der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Dies ist nicht erforderlich bei verfahrensfreien Anlagen, freistehenden Gebäuden der Gebäudeklasse 1 und 3 und sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind mit einer Höhe bis zu 10 m.

Achtung

Vor dem Abbruch baulicher Anlagen ist immer zu prüfen, ob neben dem baurechtlichen Verfahren nicht eine andere behördliche Gestattung, Genehmigung oder Erlaubnis erforderlich ist (z. B. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis).

Parkdeck in Ortenburg

3. Bautechnische Nachweise und Prüfungen

Der Verzicht auf Baugenehmigungsverfahren (Genehmigungsfreistellung) und die Beschränkung der Prüfprogramme im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und im Baugenehmigungsverfahren betrifft vor allem auch die Prüfung der bautechnischen Anforderungen (Standsicherheit, Brandschutz, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz) und der für ihre Erfüllung zu erbringenden Nachweise. Bautechnische Nachweise sind bei allen (!) Bauvorhaben zu erstellen, die nicht verfahrensfrei sind. Nur bei verfahrensfreien Bauvorhaben ist der Bauherr selbst für die Einhaltung der bautechnischen Anforderungen verantwortlich.
Einzelheiten siehe in den beiden Tabellen auf den Seiten 26 und 27.

GEORG WEINZIERL

ZIMMEREI
DACHDECKEREI
HOLZBAU

94529 Aicha v.W. · Minsing 10
Tel. 0 85 09/10 99 · Fax 0 85 09/34 61
Mobil: 01 70 / 9 31 53 53

ZIMMEREI – HOLZBAU
INNENAUSBAU – TROCKENBAU
ALTBAUSANIERUNG

Süß GMBH

AM SONNENHANG 1 · 94136 KELLBERG
Tel. 0 85 01-91 15-0 · Fax 0 85 01-91 15-30
E-Mail: info@zimmerei-suess.com
Web: www.zimmerei-suess.com

… Bodenbeläge und mehr … zum Top Service

Handwerksoffensive
Alois Stoiber
Montage- und Verlegeservice

- Insektenschutz
- Sonnenschutz
- Gardinen und Zubehör
- Möbel und Vorhangstoffe
- Sauberlaufsysteme – Läufer und Matten
- Bodenbeläge und Zubehör
- Laminat
- Fertigparkett
- Kork
- Teppichboden
- PVC
- Sisal, Kokos, Naturböden

Am Schulplatz 2
94099 Ruhstorf

Telefon: 0 85 31 / 24 91 47
Telefax: 0 85 31 / 24 91 82
Mobil: 01 60 / 94 45 97 51

Zimmerei · Sägewerk
Holzhaus-Bau

Rettenberger

Dachstühle
Bedachungen
Treppenbau

94501 Kriestorf
Nepomukstraße 13
Tel. 0 85 47/5 83
Fax 0 85 47/79 60

Wir sind gerne für Sie da

Schreinerei
EDUARD SCHOPF
Wintergärten, Bodenbeläge, Fenster & Türen

Seining 3
Kirchberg
D-94113 Tiefenbach
Telefon: +49 (0) 85 46/22 61
Telefax: +49 (0) 85 46/26 63
Webadresse: www.tischlerei-schopf.de
E-Mail: info@tischlerei-schopf.de

Bablitzka Peter
– Zimmerei –

Dachsanierung mit Gebäudedämmung
Holzrahmenbau · Fachwerkhäuser
Hallen für Gewerbe und Landwirtschaft (Stallungen)

Telefon: 08584 7074
Kohlstattstraße 13 · 94139 Breitenberg

Gell Franz
Treppen und Balkone

Gell Franz
Hofackerweg 5
94130 Obernzell/Rackling
Tel.: 0 85 91 / 26 49
Fax: 0 85 91 / 93 90 15

Lang
Bauelemente

- Holz- und Kunststofffenster
- Haustüren
- Innentüren
- Altbaurenovierung
- Wintergärten

Industriestr. 2-6 · 94116 Hutthurm · Tel. 08505/9339-0 · Fax 9339-2
E-Mail: lang.bauelemente@t-online.de

Meisterbetrieb **Krinninger**

Zimmerei & Holzbau
Balkone · Ständerbau · Innenausbau
Dachstühle · Bedachungen

Helmut Krinninger
Lapperding 1a · 94113 Kirchberg v. Wald
Telefon 0 85 46/17 49 · Telefax 0 85 46/97 37 78
Mobil 01 60/2 80 50 13

NEUBAU UND RENOVIERUNG

▪ Kunststoff-Fenster ▪ Holz-Alu-Fenster ▪ Holz-Fenster
▪ Haustüren ▪ Zimmertüren

Salzweg / Passau – Tel. 08 51 / 94 19 90 – Fax 9 41 99 30

SAGEDER-SCHRANK
Steinsägebetrieb
Natursteinhandel

Stallham 40
94154 Neukirchen v.W.

Telefon 0 85 04/43 65
Telefax 0 85 04/42 66

- Küchenarbeitsplatten
- Leistensteine
- Waschtischplatten
- Abdeckplatten
- Tischplatten
- Säulen
- Fensterbänke
- Türeinfassungen
- Stufenverkleidungen
- Wandverkleidungen
- Fliesen
- Eingangspodeste
- Bodenplatten
- Groß- und Kleinpflaster
- Sonderanfertigungen aller Art

NATURSTEINHANDEL
GRANIT
MARMOR

Steinleitner Bau
GmbH
Kemading 6
94086 Bad Griesbach
Tel. 08532/921821
Fax 921822

BICHLMEIER
Bau GmbH
Klosterberg 29 - Asbach
94094 Rotthalmünster
Telefon (0 85 33) 91 08 10

Rohbauarbeiten
schlüsselfertiges Bauen
Planungsarbeiten
Umbauarbeiten
Bauwerksanierung
Erdarbeiten
Pflasterarbeiten

Uhrmann Recycling OHG
Abbrucharbeiten • Erdbewegungen • Transporte • Kieswerk
Raupen- und Baggerarbeiten
Kranzlwegsiedlung 15 · 94133 Röhrnbach
Tel.: 08582 / 96 26-0 · Fax: 08582 / 96 26-26
Kieswerk Judenhof *(bei Salzweg)* Tel.: 08501 / 487
Kieswerk Gerlesberg *(bei Tiefenbach)* Tel.: 08546 / 1577

Wir nehmen Ihren ...
ESTRICH ERNST GmbH
MEISTERBETRIEB

Ralf Ernst
Estrich- und Belagslegemeister
Baubiologe

Isarhofen 23
94496 Ortenburg
Tel. (0 85 42) 91 89 80
Fax (0 85 42) 91 89 81
Mobil-Tel. (01 71) 8 55 81 36
E-Mail: estrich.ernst@t-online.de

Fachbetriebe vor Ort

Sonnenschutztechnik
ZAUNER
Rollläden & Fenster GmbH

Dorfstraße 3
94148 Kirchham
Tel.: (0 85 33) 76 86
Fax: (0 85 33) 27 22

Rollläden • Markisen
Fliegengitter • Wintergärten
Fenster • Türen • Rolltore

Sterzer
Metallbau
Edelstahlverarbeitung
Schmiedearbeiten

Treppen – Gitter – Tore

Wir erledigen auch Ihre Kleinreparaturen!

„Unsere Metallverarbeitung reicht von traditioneller Schmiedearbeit bis zu moderner Metallkonstruktion."

Kleiner Schweißnachweis nach DIN 18 800
METALL-HANDWERK

Ries 52 – 94034 Passau – Telefon: 0851 / 51230 – Fax: 72115
E-Mail: sterzer.metallbau@vr-web.de – www.sterzer-metallbau.de

KIESWERK KWR RAUSCHEROD

Ihr Partner für
- gewaschene / gebrochene Sand- und Kiesmaterialien
- Humus und Granitmaterialien, Zierkies (Kalk, Quarz)
- Baugrubenaushub und sämtliche Erdbewegungen
- Lieferung und Einbau von Kleinkläranlagen
- Minibaggerverleih
- Transport von Schüttgütern – auch in Kleinmengen
- Spezialtransporte mit Tiefbetttiefladern

Sand- und Kieswerk Rauscheröd
ULRICH ALEX GmbH · 94496 Ortenburg
Telefon 0 85 42/96 04-0 · Fax 0 85 42/96 04-20
E-Mail: info@kwr-alex.de
TRANSPORTE – ERDBEWEGUNGEN

Elektro & Heizung
HERZIG
Ihr Meisterbetrieb aus Vornbach/Inn
- Elektroinstallation
- Antennenbau
- Reparatur von Haushalts- und Industriegeräten und vieles mehr
- Heizungsnotdienst

In Ihrer Nähe!
0 85 03 / 16 41
www.elektroservice-herzig.de

Bautechnische Nachweise und Prüfungen

Nach-weis	Bauliche Anlage	Ersteller (Art. 62 Abs. 2 Sätze 1, 2 BayBO)	Prüfung (Art. 62 Abs. 3 Sätze 1, 2, Abs. 4 Satz 3 BayBO)	Baubeginns-anzeige [1)], Art. 68 BayBO (vorzulegende Unterlagen)	Überwachung der Bauausführung (Art. 77 BayBO)	Nutzungs-anzeige, Art. 78 BayBO (vorzulegende Unterlagen)
Stand-sicher-heit	**Kein Gebäude** (sofern kein Sonderbau)	1. Bauingenieur oder Architekt mit dreijähriger Berufserfahrung in der Tragwerksplanung, der in entsprechende Kammer-Liste eingetragen ist (Tragwerksplaner) oder 2. staatlich geprüfte Bautechniker und Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs mit dreijähriger zusammenhängender Berufserfahrung und Zusatzqualifikation im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung oder 3. Absolventen eines Studiengangs der Fachrichtung Holzbau und Ausbau, den das Staatsministerium des Innern als gleichwertig anerkannt hat, für bestimmte Bauvorhaben in Holzbauweise im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung	Prüfsachverständiger (Bescheinigung), wenn nach Kriterienkatalog der Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) erforderlich und über 10 m hoch	Bestätigung der Prüffreiheit nach Kriterienkatalog oder Bescheinigung des Prüfsachverständigen	bei Prüfpflicht: Prüfsachverständiger	bei Prüfpflicht: Bescheinigung des Prüfsachverständigen über ordnungsgemäße Bauausführung
	Gebäude-klasse (GKl) 1 – 3 (sofern kein Sonderbau)	1. Bauingenieur oder Architekt mit dreijähriger Berufserfahrung in der Tragwerksplanung, der in entsprechende Kammer-Liste eingetragen ist (Tragwerksplaner) oder 2. staatlich geprüfte Bautechniker und Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs mit dreijähriger zusammenhängender Berufserfahrung und Zusatzqualifikation im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung oder 3. Absolventen eines Studiengangs der Fachrichtung Holzbau und Ausbau, den das Staatsministerium des Innern als gleichwertig anerkannt hat, für bestimmte Bauvorhaben in Holzbauweise im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung	Prüfsachverständiger (Bescheinigung), wenn nach Kriterienkatalog der BauVorlV erforderlich Ausnahmen: - Wohngebäude der GKl 1 und 2 - nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von max. 12 m und max. 1.600 m^2 Fläche	Bestätigung der Prüffreiheit nach Kriterienkatalog oder Bescheinigung des Prüfsachverständigen	bei Prüfpflicht: Prüfsachverständiger Bei nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmten eingeschossigen Gebäuden mit freien Stützweiten von max. 12 m und max. 1.600 m^2 Fläche (ausgenommen land- und forstwirtschaftliche Betriebsgebäude und gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von max. 12 m und Grundflächen von max. 500 m^2): Nachweisersteller oder von Bauherr benannter Tragwerksplaner	bei Prüfpflicht: Bescheinigung des Prüfsachverständigen über ordnungsgemäße Bauausführung
	GKl 4 und 5 (sofern kein Sonderbau)	Bauvorlageberechtigter, Tragwerksplaner	Prüfsachverständiger (Bescheinigung	Bescheinigung des Prüfsachverständigen	Prüfsachverständiger	Bescheinigung des Prüfsachverständigen über ordnungsgemäße Bauausführung
	Sonder-bau	Bauvorlageberechtigter, Tragwerksplaner	Bauaufsicht/Prüfingenieur/ Prüfamt, wenn GKl 4/5 oder nach Kriterienkatalog erforderlich		Bauaufsicht/Prüfingenieur/Prüfamt (je nachdem, wer geprüft hat)	

Nach-weis	Bauliche Anlage	**Ersteller** (Art. 62 Abs. 2 Sätze 3, 4 BayBO)	**Prüfung** (Art. 62 Abs. 3 Satz 3, Abs. 4 Satz 3 BayBO)	**Baubeginns-anzeige** [1)], Art. 68 BayBO (vorzulegende Unterlagen)	**Überwachung der Bauausführung** (Art. 77 BayBO)	**Nutzungs-anzeige,** Art. 78 BayBO (vorzulegende Unterlagen)
Brand schutz	**Kein Gebäude; GKI 1 - 3**	Bauvorlageberechtigter oder Prüfsachverständiger für Brandschutz (Brand-schutzplaner)				
	GKI 4	Bauvorlageberechtigte mit besonderem Kennt-nisnachweis, der in entsprechende Liste der jew. Kammer eingetragen ist oder Brandschutzplaner			Bestätigung des Nachweiserstellers oder eines anderen Nachweisberechtigten über mit Brandschutznachweis übereinstim-mende Bauausführung	Bestätigung des Nachweiserstel-lers oder eines anderen Nach-weisberechtigten über mit Brand-schutznachweis übereinstimmen-de Bauausfüh-rung
	GKI 5; Mittel- u. Großga-ragen; Sonder-bauten	Bauvorlageberechtigter oder Brandschutzplaner	Bauaufsicht oder Prüfsachverständiger (Be-scheinigung) - nach Wahl des Bauherrn - oder Typenprüfung	Bescheinigung des Prüfsachver-ständigen (sofern nicht Prüfung durch Bauaufsicht)	Bauaufsicht oder Prüfsachverständiger (je nachdem, wer geprüft hatte)	Bescheinigung des Prüfsachver-ständigen über ordnungsgemä-ße Bauausfüh-rung (sofern nicht Prüfung durch Bauaufsicht)
Sons-tige		Bauvorlageberechtigter				

1) Mit Bau darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist und die Bescheinigungen der Prüfsachverständigen sowie die Baubeginnsanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.
Zudem muss vor Baubeginn die Grundfläche abgesteckt und die Höhenlage festgelegt sein.
Von Baubeginn an müssen an der Baustelle vorliegen:

- Baugenehmigungen,
- Bauvorlagen,
- **Bautechnische Nachweise,**
- **Bescheinigungen von Prüfsachverständigen.**

4. Zuständigkeiten

Bauverwaltung Abteilung 6
Abteilungsleiter: Herr Helmut Schultes
Stellvertreter: Herr Armin Diewald

Sachgebiet 61

Sachgebietsleiter: Herr Herbert Kellermann

Stellvertreter: Herr Frank Emmer

Sachbearbeiter: Frau Elke Marx
Herr Eduard Wilhelm
Herr Karl-Heinz Lifka

Bauleitplanung: Herr Herbert Kellermann

Sachgebiet 62

Sachgebietsleiter: Herr Reinhard Maier

Stellvertreter: Herr Heinz Edholzer

Sachbearbeiter: Herr Thomas Ebner
Sachbearbeiter: Herr Wilhelm Winklhofer

Bauleitplanung: Frau Therese Drasch

Bauwesen technisch Abteilung 7
Abteilungsleiter: Herr Edgar Küblbeck
Stellvertreter: Herr Paul Hainzlmeier

Sachgebiet 72
Städtebau-Bauleitplanung – Bauordnung – Wohnungsbauförderung

Sachgebietsleiter:	Herr Paul Hainzlmeier
Stellvertreter:	Herr Norbert Kellnberger Frau Nicole Achatz Herr Josef Ascher
Wohnungsbauförderung:	Frau Johanna Dawaras

Baukontrolleur

Bereich Nord:	Herr Manfred Miggisch
Bereich Süd:	Herr Christian Fürst

GROLL

BAUUNTERNEHMEN · BAUSTOFFE

Ihr Partner rund um's Massivbauen!
Stein für Stein zum Eigenheim!

Altreuth 10 · 94163 Saldenburg
Telefon 0 85 04/88 56 · Fax 44 13
E-Mail: groll-bau@arcor.de
Internet: www.groll-bau.net

- Bauplanung
- Neubauten
- An- und Umbauten
- Schlüsselfertiges Bauen
- Renovierung
- Altbausanierung
- Außenanlagen
- Putzarbeiten
- Vollwärmeschutz
- Fließestriche
- Erdarbeiten

Schrott - Metall - Baustoffe - Müll - Papier - Sonstiges

Rolf Haag

Entsorgung & Containerdienst

Der Dienst für alle Fälle! Wo?...

94474 Vilshofen, Allinger Str. 12

Tel. 0 85 41 - 96 80 40, Fax 96 80 66, Auto 01 75 - 54 47 423
www.haag-abfallentsorgung.de, service@haag-abfallentsorgung.de

Kompetenz am Bau

Hochbau
- Industrie- und Rohbauarbeiten
- Schlüsselfertigbau

Ingenieurbau
- Betonbau
- Betoninstandsetzung

Rohrleitungsbau
- Abwasserleitungsbau
- Wasserleitungsbau
- Gasleitungsbau
- Fernwärmeleitungsbau

Rohrnetz- & Sanierungstechnik
- Rohrnetzmanagement
- Kanalsanierung
- Grabenlose Sanierung

PFAFFINGER UNTERNEHMENSGRUPPE

Josef Pfaffinger Bauunternehmung GmbH
Wiener Straße 35 · 94032 Passau
Telefon 0851/390-0 · Telefax 0851/390-78
www.pfaffinger.com · info@pfaffinger.com

SONNLEITNER HOLZ HAUS

Natürlich und gesund wohnen kann man nur in Holzhäusern ...

... die nach baubiologischen Gesichtspunkten gefertigt sind. Das patentierte **TWINLIGNA®-Wandsystem** ist einstofflich - es besteht praktisch nur aus Holz, wodurch ein optimales und gesundes Raumklima erreicht wird. Über weitere Vorteile eines richtig gut gebauten Holzhauses informieren Sie unsere Baubiologen im **Referenzhauspark**. Schauen Sie vorbei und Sie erhalten unser **Bauherrenratgeberbuch „richtig gut bauen" kostenlos!**

richtig gut bauen

Variante „modern": Lärche oder Fichte
Variante „pur": Lärche oder Fichte
Variante „verputzt": spezielle Verputzvarianten für innen und außen.

TWIN LIGNA

klima aktiv partner

Sonnleitner Holzbauwerke GmbH & Co. KG • Afham 5 • D-94496 Ortenburg
Tel. +49 8542 9611-0 • Fax +49 8542 9611-50 • email: info@sonnleitner.de • Internet: www.sonnleitner.de

5. Förderung des Wohnungsbaus

Doppelhaus in Neuburg a. Inn

I.

Der Freistaat Bayern fördert den **Eigenwohnraum** im

1. Bayerischen Wohnungsbauprogramm:

Gefördert wird der Bau (Neubau, Gebäudeänderung, Gebäudeerweiterung) und Erst- und Zweiterwerb von Eigenwohnraum in der Form von

- Einfamilienhäusern,
- Zweifamilienhäusern (mit darin befindlichem Mietwohnraum) und
- Eigentumswohnungen.

Die Förderung besteht aus einem Darlehen, das während der 15-jährigen Belegungsbindung mit 0,5 v. H. zu verzinsen ist. Haushalte mit Kindern erhalten zusätzlich einen einmaligen Kinderzuschuss von 1.500 € je Kind (dies gilt auch, wenn die Geburt eines oder mehrerer Kinder zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist).
Außerdem können beim Neubau von Eigenwohnraum sowie im Bestand von Mietwohnraum und Eigenwohnraum bauliche Maßnahmen zur Anpassung an die Belange von Menschen mit Behinderung mit einem leistungsfreien Baudarlehen von höchstens 10.000 € gefördert werden. Darunter zählt z. B. der behindertengerechte Umbau des Bades, der Einbau eines Treppenliftes.

2. Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm:

Gefördert wird der Neubau und Erwerb von

- Einfamilienhäusern,
- Zweifamilienhäusern (nur die vom Antragsteller vorgesehene Wohnung),
- Eigentumswohnungen.

Die Förderung besteht aus einem für die Dauer von zehn Jahren zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt.

Den aktuellen Zinssatz können Sie beim Landratsamt Passau oder unter www.bayernlabo.de erfragen.

Eine Kombiförderung von Bayerischem Wohnungsbauprogramm und Bayerischem Zinsverbilligungsprogramm ist möglich.

Voraussetzungen für eine Förderung in beiden Programmen sind:

- **Die Fördermittel sind vor Baubeginn oder dem Abschluss des Kaufvertrages beim Landratsamt zu beantragen.**
- **Einhaltung der Einkommensgrenze von Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG), deren Höhe von der Größe des Haushalts abhängt.**
- **Die Eigenleistung soll mindestens 25 v. H. der Gesamtkosten betragen. Mindestens 15 v. H. davon sind in der Form von eigenen Geldmitteln oder dem bereits erworbenem Grundstück zu erbringen.**
- **Das Grundstück muss eine wirtschaftliche Bauweise zulassen. Auf kostensparendes und umweltschonendes Bauen ist besonders zu achten.**
- **Die angemessene Wohnfläche ist zu beachten, sie beträgt z. B. bei einem Vier-Personen-Haushalt 130 m².**
- **Die Belastung muss auf Dauer tragbar sein.**

Die zugewiesenen Mittel werden nach der sozialen Dringlichkeit vergeben. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

WERNER SCHREINER

HEIZUNG · SANITÄR

Beratung · Planung

Solar · Wärmerückgewinnung

Hochring 9 · 94124 Büchlberg/Denkhof

Tel.: 0 85 82 / 9 79 60 55 · Fax: 0 85 82 / 9 79 60 56

Mobil: 0171 / 8 85 27 43 · E-Mail: werner.schreiner@gmx.de

★ ★ ★ ★ ★

5-Sterne-Wärme von der ESB.

Mit Erdgas in guter Gesellschaft!

Information und Beratung zur Erdgasversorgung:

01801 / 56 57 58

(3,9 Cent/Min. im Festnetz der deutschen Telekom)

oder unter www.esb.de

ESB Erdgas Südbayern

Fürst Martin

Gas · Wasser · Heizung · Sanitär · Bauspenglerei

Gosting 2 a · D-94136 Thyrnau

Tel.: 0 85 01 / 13 17 · Fax: 0 85 01 / 93 95 80

Mobil: 01 71 / 71 69 774

www.fuerst-haustechnik.de

- Schaufensteranlagen
- Balkongeländer
- Wintergärten
- Alufenster / -türen
- Stahltreppen / -geländer
- Automatische Türen
- Einfahrtstore
- Schlosserarbeiten
- Reparaturen

meier

Stahl- und Metallbau Meier

Englmeierstraße 17 · 94034 Passau

Tel. (08 51) 4 27 85 · Fax (08 51) 4 15 38

www.meiermetallbau.de

E-Mail: metallbau_meier@t-online.de

Poschinger GmbH

Hitzing 3a • 94136 Thyrnau

Tel.: 08501 90070 • Fax: 08501 900719

info@poschinger-gmbh.de

Ihr Spezialist für:

- Heizung
- Sanitär
- Spenglerei
- Trapezblecharbeiten
- Foliendächer
- Wärmepumpen
- Heizungsunterstützte Solaranlagen

Entdecken Sie unsere einzigartige Beratungswelt:

www.poschinger-gmbh.de

Kommen Sie zu uns

Ihr Partner im Elektrohandwerk

- Moderne Elektro-Installation für Privat und Gewerbe
- Wärmepumpenheizungen
- Sat-, Antennen- u. Telefonanlagen
- Gebäudeautomation mit EIB- und LCN-Bus-Systemen
- Reparatur und Verkauf von Elektrogeräten
- E-Check
- Solarstromanlagen
- Elektrische Natursteinheizungen

ELEKTRO **pauli** Meisterbetrieb

Norbert Pauli

Am Vogeltend 17

94113 Tiefenbach

Tel. 08509/93 89 15

Mobil: 0171/374 80 30

info@elektro-pauli.de

www.elektro-pauli.de

Entscheiden Sie sich für Qualität!

BAUKERAMIK WÜRFL

Wohnen mit Fliesen

Waldstraße 22 · 94121 Salzweg · Tel. 08 51 / 4 39 52

Elektro-Bauer

INHABER WALTHER BAUER

EIB-Installation · Bio-Installationen · Photovoltaikanlagen · Elektro-Installation · Elektro-Klein- und Großgeräte

Fernsehen · Video · HiFi · Kundendienst · Reparaturen aller Art

Vorderhainberg 10a · 94496 ORTENBURG · Telefon 0 85 42/9 15 00 · Telefax 0 85 42/9 16 00

E-Mail: info@elektrobauer.de · Internet: www.elektrobauer.de

Weitere Auskünfte und die Antragsformblätter erhalten Sie unter Telefon 08 51/ 39 72 98 (Hr. Wagner) oder www.landkreis-passau.de (Suchbegriff: Wohnungsbauförderung).

II.

Der Freistaat Bayern fördert den

- **Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen und die**
- **Modernisierung von Miet- und Genossenschaftswohnungen**

Auskünfte über die wirtschaftlichen, finanziellen und technischen Einzelheiten bei Maßnahmen im Mietwohnungsbau erteilt für Bauvorhaben im Landkreis Passau die Regierung von Niederbayern, Postfach, 84023 Landshut, Telefon 08 71/8 08-0 (www.regierung.niederbayern.bayern.de).

III.

Wohngeld

Der Bund und die Länder leisten zur wirtschaftlichen Sicherung eines angemessenen und familiengerechten Wohnens das Wohngeld. Es wird in der Form des

- Lastenzuschusses (für eigentumsähnlichen Wohnraum)
- Mietzuschusses (für mietähnlichem Wohnraum)

zu den Aufwendungen für den Wohnraum gezahlt.

Nähere Auskünfte erteilt die Wohngeldstelle beim Landratsamt Passau, Telefon 08 51/3 97-4 00. Die Anträge, erhältlich in der Wohngeldstelle, den Gemeinden und unter www.landkreis-passau.de (Suchbegriff: Wohngeld), sind über die kreisangehörigen Gemeinden an das Landratsamt Passau zu richten.

Gymnasium Vilshofen (Haupteingang mit Fahrradhalle)

Kursaal in Bad Griesbach

Gymnasium Vilshofen (Haupteingang nachts)

Maristengymnasium Fürstenzell

6. Denkmalpflege

Ein Baudenkmal – was ist das eigentlich?

Der Landkreis Passau besitzt einen reichen Schatz an Denkmälern, und diese faszinieren nicht immer nur durch ihren ästhetischen Wert oder ihre Altehrwürdigkeit, sondern vor allem durch ihre geschichtliche Zeugnisfunktion. Sie regen zum Nachdenken über vergangene Zeiten und über die Zeit, in der wir leben, an.

Aber nicht jedes Objekt älteren Datums ist ein Denkmal. Es müssen vielmehr ganz bestimmte Kriterien vorliegen, wenn ein Objekt ein Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sein soll. Diese Kriterien sind:

- das Objekt muss von Menschen geschaffen sein,
- das Objekt muss aus vergangener Zeit stammen,

Innenaufnahme vom Salettl in Fürstenzell *Foto: Josef Sagmeister*

- das Objekt muss von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher, wissenschaftlicher oder volkskundlicher Bedeutung sein,
- die Erhaltung des Denkmals muss im Interesse der Allgemeinheit liegen.

Die Denkmalliste – eine Zusammenfassung der bekannten Denkmäler

Die Verzeichnisse, in denen die bisher bekannten Baudenkmäler, Ensembles und Bodendenkmäler eingetragen sind, heißen „Denkmallisten" und werden in Bayern vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in München geführt. Sie liegen jedoch bei jeder Gemeinde bzw. Landratsamt Passau, Untere Denkmalschutzbehörde (FB 251 – Denkmalpflege od. Bauamt) auf. Wer also wissen will, ob sein Gebäude in der Denkmalliste eingetragen ist, braucht sich nur an eine dieser Stellen zu wenden (im Internet unter www.landkreis-passau.de/kulturundsport/index.html /*Denkmalpflege*). Die Denkmallisten werden laufend fortgeschrieben. Baudenkmäler mit ihren Ausstattungsstücken, Gartenanlagen, Bodendenkmäler und Ensembles besitzen schon dann Denkmaleigenschaft, wenn sie die erwähnten, gesetzlich festgelegten Kriterien erfüllen. Die Eintragung in die Denkmalliste hat nur deklaratorische, also klarstellende Bedeutung.

Was ist bei einem Baudenkmal zu beachten?

Für alle Veränderungen an Baudenkmälern gilt die Faustregel:

- Alle Maßnahmen an Baudenkmälern, die nach der Bayer. Bauordnung baugenehmigungspflichtig sind, bedürfen einer Baugenehmigung.
- Alle Maßnahmen an Denkmälern, die nicht baugenehmigungspflichtig sind, bedürfen einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz.

In der Praxis bedeutet dies, dass grundsätzlich jede Veränderung an einem Baudenkmal genehmigungspflichtig oder erlaubnispflichtig ist. Ohne Rücksprache bei den zuständigen Stellen dürfen deshalb keine Veränderungen an Baudenkmälern vorgenommen werden. Bei der Baugenehmigungsbehörde können Sie erfragen, was im einzelnen baugenehmigungs- oder erlaubnispflichtig ist. Auch der Abbruch von Gebäuden ist erlaubnis- oder baugenehmigungspflichtig. Eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz ist z. B. erforderlich bei neuen Anstrichen innen und außen, bei Erneuerung der Installationen in historischen Räumen, bei der Reparatur oder Erneuerung von Türen, Fenstern, Treppen, Vertäfelungen usw. sowie bei Eingriffen in den Boden.

In das Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren bringt das Landesamt für Denkmalpflege seine denkmalfachliche Beurteilung ein. In der Regel ist die Genehmigung eines Vorhabens mit Auflagen im Sinne der Denkmalpflege verbunden. Solche Auflagen können sich etwa auf die Erhaltung wertvoller Bauteile, auf die Art von Oberflächenbehandlungen, auf die Ausbildung neu hinzugefügter Bauteile in technischer und gestalterischer Hinsicht usw. beziehen. Aber nicht nur bei Veränderungen an Baudenkmälern sind verschiedene Vorschriften zu beachten, sondern auch die Umgebung eines Baudenkmales wurde vom Gesetzgeber geschützt. Jedes Baudenkmal wirkt in seine Umgebung hinein: die Kirche prägt den Dorfanger, bei kleinen Ortschaften sogar das ganze Dorfbild. Umgekehrt ist die Umgebung für ein Denkmal von entscheidender Bedeutung. Eine

hässliche und unproportionierte Nachbarschaft kann die Ausstrahlung eines noch so gut erhaltenen und sorgfältig gepflegten Baudenkmales zunichte machen; ein neues, zu großes oder zu grell gestrichenes Wohnhaus kann die Nachbarschaft, sogar einen ganzen Straßenzug stören. Wie wichtig und prägend das Umfeld eines Baudenkmales für dessen Erscheinung und das Erleben seiner charakteristischen Wirkung ist, wird meist erst bei Störungen offensichtlich. Um solchen Störungen vorzubeugen, hat der Gesetzgeber auch die Umgebung eines Baudenkmals oder Ensembles geschützt. So sind Bau- und Veränderungsmaßnahmen in der Nähe von Baudenkmälern oder im Bereich von Ensemblen erlaubnispflichtig, wenn sich dies auf Bestand- oder Erscheinungsbild des Baudenkmales oder Ensembles auswirken kann.

Obergeschoss-Blockbau aus der Mitte des 19. Jahrhunderts in Aldersbach/Walchsing

Beratung und finanzielle Unterstützung

Bei allen Bemühungen der Denkmalpflege spielt eine Erkenntnis eine entscheidende Rolle: In der Regel hat nur das genutzte Baudenkmal eine Chance zu überleben. Die Instandsetzung eines Denkmales für eine zeitgemäße Nutzung ist daher das zentrale Anliegen der denkmalpflegerischen Praxis. So hat der Eigentümer eines Denkmales nicht nur Vorschriften zu beachten, sondern ihm wird bei der Unterhaltung und Instandsetzung auch Beratung und finanzielle Hilfe geboten.
Da die Pflege der Denkmäler im öffentlichen Interesse liegt, fördert der Staat die Projekte mit einer breiten Palette an Hilfen. Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern können Zuschüsse des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege gewährt werden. Diese kommen dem Privatmann, aber auch kommunalen Gebietskörperschaften oder Kirchen zugute. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht jedoch nicht.

Die Höhe der Zuschüsse richtet sich vor allem nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Einzelfalles, der Finanzkraft des Eigentümers und natürlich nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln. Vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege werden nur die denkmalpflegerischen Mehraufwendungen bezuschusst, nicht der normale Erhaltungsaufwand, der bei jedem Gebäude anfallen kann und den jeder Eigentümer selbst tragen muss. Wichtig zu beachten ist, dass die Zuschussanträge vor Beginn der Maßnahme gestellt werden müssen. Den Anträgen sind detaillierte Kostenangebote bzw. -schätzungen beizugeben. Sind Kosten für Instandsetzung und Instandhaltungsmaßnahmen an besonders bedeutenden Baudenkmälern für den Eigentümer unzumutbar hoch, kann eine Förderung aus dem vom Bayer. Staatsministerium für Unterricht, Kultus, Wissenschaft und Kunst verwalteten Entschädigungsfonds in Frage kommen. Auch der Bezirk Niederbayern stellt ebenfalls im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten Zuschüsse für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zur Verfügung.
Auskünfte zu den verschiedenen Zuschussmöglichkeiten und die entsprechenden Antragsformulare erhalten Sie im Internet unter www.landkreis-passau.de/kulturundsport/index.html (Stichwort: *Denkmalpflege – Informationen*) oder im Landratsamt Passau, Fachbereich 251 Kultur – Denkmalpflege (Walter Wandling M.A.), Telefon 08 51/9 49 60 19.

Neben den Zuschüssen, die gewährt werden können, gibt es unter dem Gesichtspunkt von Denkmalschutz und Denkmalpflege Steuervergünstigungen auf dem Gebiet der Einkommensteuer, bei der Einheitsbewer-

Holzkapelle von 1849 in Haarbach/Riedertsham

Salettl in Fürstenzell (Vorher) *Foto: Josef Sagmeister*

Salettl in Fürstenzell (Nachher) *Foto: Josef Sagmeister*

tung der Vermögens- und Grundsteuer sowie bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer und Umsatzsteuer. Mit den steuerlichen Vergünstigungen soll den besonderen Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden. Die in diesem Zusammenhang geforderten Tatbestandsvoraussetzungen, die erfüllt sein müssen, um den Genuss einer Steuervergünstigung zu erlangen, sind daher stets durch eine entsprechende Bescheinigung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege nachzuweisen. Detaillierte Auskünfte können ggf. auch die zuständigen Finanzämter erteilen.

Wer ein Baudenkmal instand setzen will, sollte sich in jedem Fall, rechtzeitig vor dem Beginn der Maßnahme, von der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zusammen mit dem Landesamt für Denkmalpflege beraten lassen. In einem solchen Gespräch kann sowohl der sinnvolle Ablauf einer Instandsetzungsmaßnahme als auch die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten besprochen werden. Ein solches Gespräch hilft Zeit und Geld zu sparen.

Sprechtage des Landesamtes für Denkmalpflege finden einmal im Monat beim Landratsamt Passau statt. Die jeweiligen Termine werden in der Tagespresse veröffentlicht. Ortseinsichten mit dem zuständigen Referenten aus dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege werden im Landratsamt Passau unter Telefon 08 51/3 97-2 92 aufgenommen.

In engem Bezug zu Denkmalschutz und Denkmalpflege steht die Heimatpflege. Diese bemüht sich in erster Linie um die Erhaltung unserer Kultur im weitesten Sinne (Baukultur, Brauchtum, Trachten). Nicht zuletzt deshalb können die als erste Ansprechpartner vor Ort fungieren.

Im Landkreis Passau gibt es mehrere ehrenamtlich tätige Heimatpfleger. Für welche Gemeinde wer zuständig ist, kann im Internet unter www.landkreis-passau.de/kulturundsport/index.html (Stichwort: *Denkmalpflege/Beratung und Kontakt*) oder unter Telefon 08 51/9 49 60 19 erfragt werden.

Denkmalpflege geht uns alle was an: durch die Erhaltung der Vielzahl der im Landkreis Passau vorhandenen Denkmäler bewahren wir unser historisches und kulturelles Erbe und ermöglichen zugleich künftigen Generationen Einblicke in die Lebens- und Arbeitsbedingungen früherer Epochen.

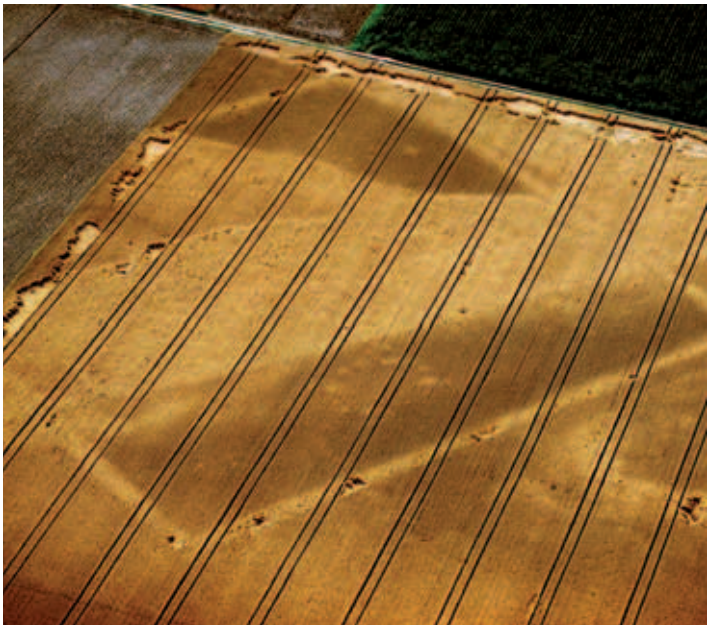
Bodendenkmalpflege – der öffentliche Schutz unterirdischer Überreste früherer menschlicher Kulturen

Nach dem gegenwärtigen bayerischen Denkmalschutzgesetz sind Bodendenkmäler (Art. 1; Abs. 4) bewegliche (verschiedene Gegenstände wie z. B. Gefäße oder Münzen) und unbewegliche (z. B. Gräber, Kultstätten, Grabhügel, Reste von Befestigungsanlagen oder Siedlungen) Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und weitgehend aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen. Da solche Objekte auch im ostbayerischen Raum in der Regel die einzigen Zeugnisse des früheren menschlichen Tuns darstellen, werden diese von der Geschichtsforschung als einmalige „ungeschriebene Urkunden" zur Ermittlung der örtlichen und regionalen Vergangenheit verwendet. Ihre Zerstörung bedeutet deshalb ein unwiederbringlicher Verlust für die Geschichte des Landes. Aus diesem Grunde hat der Gesetzgeber im Denkmalschutzgesetz den Artikel 7 abgefasst, wo besonders in den Absätzen 1 und 4 der Schutz von Bodendenkmälern festgelegt ist. Danach bedarf der Erlaubnis jeder:

- der auf einem Grundstück Erdarbeiten vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden
- der die Errichtung von Anlagen in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche sichtbar sind, wenn sich dies auf deren Bestand oder Erscheinungsbild negativ auswirkt.

Zuständig dafür ist die Untere Denkmalschutzbehörde (= Landratsamt), die nach der fachlichen Beurteilung des Bayerischen Landesamtes für

Keltischer Bronzeanhänger, Pocking (2./1. Jhdt. v. Chr.)



Luftbild einer spätkeltischen Viereckschanze, Pocking/Hartkirchen

Denkmalpflege und der Kreisarchäologie Passau eine solche Erlaubnis erteilen oder verweigern kann. Nicht weniger wichtig für Bauherren ist der Artikel 8, wo das Auffinden von Bodendenkmälern behandelt wird. Danach müssen beispielsweise:

- neu aufgefundene oder freigelegte Bodendenkmäler sofort dem zuständigen Landratsamt bzw. Kreisarchäologie oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden,
- die entdeckten Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert belassen werden, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wer ist der nächste Gesprächspartner?

Um die Anwendung dieser Bestimmungen zügig und fachkundig in die Tat umsetzen zu können, hat das Landratsamt Passau 1989 den Fachbereich Archäologie eingerichtet. Dort werden in enger Zusammenarbeit mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Fundmeldungen aus dem gesamten Landkreisgebiet registriert und ausgewertet. Gerüstet mit diesen Informationen, kann die Kreisarchäologie Stellungnahmen zu den verschiedenen Baugebieten abgeben, beziehungsweise Bodendenkmäler, die von einer Bebauung gefährdet sind, durch fachliche Ausgrabungen zu dokumentieren.

Die kurzfristige Organisation und Durchführung derartiger Untersuchungen ist dank modernster digitaler Vermessungs- und Zeichentechnik jederzeit möglich.

Auskünfte, Hinweise in bodendenkmalpflegerischer Hinsicht erhalten Sie von Montag bis Freitag vom Kreisarchäologen Walter Wandling M.A., Telefon 08 51/9 49 60 19, Telefax 08 51/4 10 43; E-Mail: walter.wandling@landkreis-passau.de bzw. im Internet www.landkreis-passau.de/kulturundsport/index.html (Sichwort: *Archäologie – Bodendenkmalpflege*).

Dipl. -Ing. univ.
Claus-Peter Hahne
Beratender Ingenieur

CPH
claim- und projekt-management hahne

– Projektsteuerung
– Bauüberwachung/-leitung
– Nachtrags-/Vertragsmanagement
– BaustellV-SiGeKo

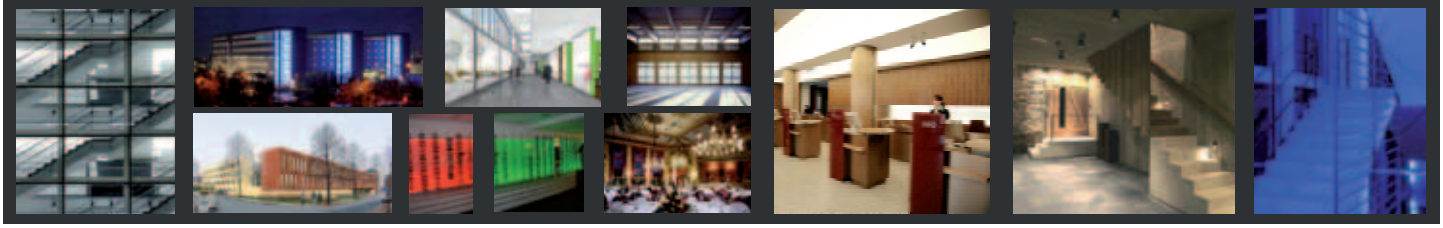
Neuburger Str. 48 - 94032 Passau – Fon +49 (851) 72010-18 – Fax +49 (851) 72010 -19 – hahne@cphahne.de - www.cphahne.de

WWW.MIGGISCH.DE
SCHREINEREI
MIGGISCH
Möbel Türen Fenster Decken Böden
WIR PLANEN UND FERTIGEN VOR ALLEM MÖBEL, AUCH NATURMÖBEL, FÜR DEN PRIVAT- UND KLEINEREN OBJEKTBEREICH MIT BLICK AUF DESIGN, FUNKTIONALITÄT UND NATURBEWUSSTSEIN FÜR DEN WERKSTOFF HOLZ
THALBERG 48
94110 WEGSCHEID
☎ 08584/989466
FAX 08584/989467
INFO@MIGGISCH.DE
WIR HABEN FÜR SIE EINE KOSTENLOSE INFO-CD RUND UM DEN NEU-, AUS- UND UMBAU ZUSAMMENGESTELLT.
FORDERN SIE DIESE AN!
MIGGISCH REINHOLD
MR
KLASSE STATT MASSE

Beratung – Planung – Projektierung
Lindner & Sommerauer
... modern heizen mit Hackgut und Pellets NEU
Lassen Sie sich kostenlos und unverbindlich bei Ihrer Planung unterstützen!
E-Mail: sl-heizung@eunet.at
Lindner & Sommerauer
Reinhardt Energietechnik GmbH
Oberer Galgenberg 4
94474 Vilshofen
Tel. 08541/910831 · Fax 910832
• Pellets-Anlagen, die heizen und Strom erzeugen
• Fernwärmeleitungen
• Sunmachine
• Hackgut-Biomasseheizung
Alle Anlagen auch als Bausatz für Selbstbauer
Beratung – Planung – Projektierung

Wir sind immer für Sie da – besuchen Sie uns

REITER+PARTNER ARCHITEKTEN
architektur und baumanagement
Neuburger Straße 48 D-94032 Passau Tel 0851/851717-0 Fax 0851/851717-17
info@reiter-architekten.de www.reiter-architekten.de



7. Umweltgerechtes und gesundes Bauen und Wohnen, Energiesparen

Für Baumaßnahmen werden Naturgüter und Energie in großem Umfang beansprucht. So führt z. B. der hohe Verbrauch an Naturgips zur Zerstörung wertvoller Gipskarstlandschaften oder durch die Braunkohlegewinnung zur Energieerzeugung entstehen riesige Löcher in der Landschaft. Zudem belastet das Verbrennen fossiler Brennstoffe unser Weltklima mit erheblichen Mengen an CO_2 und anderen Schadstoffen. Was in der Natur in Jahrmillionen angereichert wurde, wird in wenigen Jahrzehnten aufgebraucht sein. Diese Entwicklung drückt sich auch in ständig steigenden Preisen aus. Unser gemeinsames Ziel muss es deshalb sein, den Verbrauch an Rohstoffen und Energie in verträglichem Rahmen zu halten. Wir alle wissen, dass nicht unser Wollen und Reden entscheidend ist, sondern maßgeblich unser Handeln im Alltag mit vielen kleinen aber in der Summe doch wichtigen Schritten. Auf das Planen und Bauen von Häusern bezogen heißt das:

Ökologisches Bauen:

Auch im Bauwesen müssen neue umweltschonende Konzepte entwickelt und angewandt werden. Dabei müssen folgende Gesichtspunkte wieder mehr berücksichtigt werden:

- Rohstoff-, Energie- und Transportaufwand zur Bereitstellung von Baustoffen,
- Regenerierbarkeit,
- Entsorgung und Wiederverwertbarkeit.

Insbesondere die Entsorgung von Baumaterialien und Einrichtungsgegenständen bereitet häufig Schwierigkeiten. Manche Produkte sind sehr kurzlebig, sodass in nur wenigen Jahren riesige Mengen zur Entsorgung anstehen. Viele Möbel z. B. werden aus modischen Gründen bzw. wegen schlechter Qualität bereits nach 10 bis 15 Jahren ausgemustert. Jährlich fallen so bis zu 4 Millionen Tonnen Altmöbel an. Durch gezielte Wahl hochwertiger, zeitloser und langlebiger Produkte kann viel späterer Müll vermieden werden. Natürlich hat Qualität seinen Preis – langfristig gesehen lohnt es sich aber. Grundsätzlich ist natürlich auch während der Bauarbeiten einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung Aufmerksamkeit zu schenken. Angefangen bei Bauschutt und Abbruchmaterialien bei der Altbausanierung bis hin zu den klassischen Wertstoffen bei Neubaumaßnahmen. Es ist nicht mehr zulässig, alles vermischt in einem Container abfahren zu lassen oder gar vor Ort zu verbrennen. Saubere Folien, Styropor-, Metall- und Holzabfälle können wiederverwertet werden – Farb- und Lösungsmittelreste gehören zum Sondermüll.

Photovoltaikanlagen auf der Jugendferienanlage am Rannasee

Gesundes Bauen:

Um ein gesundes Wohnklima zu erhalten, sollte man sich auch kritisch über die zum Einsatz kommenden Baustoffe, Dämmsysteme, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Holzschutzmittel, Möbel etc. erkundigen. Dabei spielen nicht nur objektive Größen, wie gesundheitsschädliche Ausgasungen, Geruchsbelästigungen, Feuchteverhalten, Wärmeleitfähigkeit, elektrische Aufladung (z. B. Fußböden) und Radioaktivität (Radon aus dem Untergrund), sondern auch subjektive Eigenschaften wie Farbe, Geruch und Struktur von Baustoffen eine Rolle. Die Erfahrung zeigt, dass möglichst unbehandelte und naturbelassene Produkte am günstigsten abschneiden. Bevorzugt werden sollten außerdem regionale Erzeugnisse aus nachwachsenden Rohstoffen. Daneben sollte aus Gründen der Rohstoffersparnis und somit der Schonung der Naturgüter auf langlebige und reparaturfreundliche Produkte geachtet werden.

Energiebewusstes Bauen:

Rund 46 % des gesamten Endenergiebedarfes in Bayern werden in Privathaushalten verbraucht. Davon entfallen rd. 53 % auf die Heizung, 31 % auf den PKW, 8 % auf die Warmwasserbereitung und 8 % auf den Stromverbrauch. In diesen Bereichen sind noch erhebliche Einsparmöglichkeiten vorhanden. Durch die dadurch sinkenden Betriebskosten sind viele dieser Maßnahmen auch wirtschaftlich. Insbesondere ist zu achten auf eine:

- energetische Planung des Gebäudes hinsichtlich der passiven Sonnenenergienutzung (Gebäudeorientierung, Gebäudeform, Anordnung der Räume, Bepflanzung, Fenster- und Wintergärten),
- effektive Wärmedämmung,
- Beachtung von Kälte- bzw. Wärmebrücken,
- energiesparende und bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage,
- Minimierung der Lüftungswärmeverluste (rund 50 % des Wärmeverlustes bei Neubauten entweichen über die Fenster),
- Nutzung der Sonnenenergie als unerschöpflichen und umweltfreundlichen Energieträger durch Biomasseheizungen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpenanlagen,
- Ausstattung mit energiesparenden Haushaltsgeräten und Lampen (www.spargeraete.de).

Die Sonne – eine unerschöpfliche Energiequelle

In einer Zeit, in der das Ende der fossilen Brennstoffvorräte absehbar ist und der überwiegende Teil unserer Energienutzung das Treibhausgas Kohlendioxid und andere Schadstoffe freisetzt, gewinnt die Sonnenenergienutzung immer mehr an Bedeutung.

Ein Gewinn für Umwelt und Volkswirtschaft

Aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht ist deren Nutzung oft noch nicht rentabel. Umwelt- und volkswirtschaftliche Aspekte sprechen aber deutlich für diese Energieformen. So verringern z. B. Sonnenkollektoranlagen die Importabhängigkeit von erschöpfbaren Energieformen und produzieren in 20 Jahren Lebensdauer 6-10 mal mehr Energie als für ihre Herstellung notwendig war. Heute gibt es verschiedene Möglichkeiten, die Kraft der Sonne direkt oder indirekt zu nutzen und damit Energie zu sparen:

- Die passive Sonnenenergienutzung versucht die Sonne als Wärmequelle durch den Baukörper direkt zu nutzen.
- Mit Biomasseheizungen wird die im Holz gespeicherte Sonnenenergie in Form von Pellets, Hackschnitzeln und Scheitholz genutzt.
- Sonnenkollektoren erzeugen warmes Wasser bzw. warme Luft.
- Photovoltaik ist die direkte Stromerzeugung aus Sonnenlicht.
- Wärmepumpen nutzen die Umgebungswärme von Luft, Boden oder Wasser für Brauchwassererwärmung und Heizung.

Passive Sonnenenergienutzung

Dabei wird versucht die Energieeinstrahlung der Sonne mit lichtdurchlässigen Fassadenteilen, Dächern oder Wänden aufzunehmen und innerhalb der Bauteile zu nutzen. Ziel ist die Minimierung des Bedarfs an Zusatzenergie unter Gewährleistung der Wohnqualität. Diese Bauweise muss nicht teurer sein als die herkömmliche und kann bis zu 20 % an Energie sparen.

Nachfolgende Grundregeln sind dabei zu beachten:

- Die Bauparzelle sollte in den Übergangszeiten und im Winter eine ungehinderte Besonnung des Gebäudes ermöglichen. Extreme Klimaverhältnisse wie Kaltluftsenken oder exponierte Windlagen sollten gemieden werden bzw. durch Anlage von Bäumen, Hecken und Erdwällen sollte das Gebäude geschützt werden.
- Eine kompakte Gebäudeform mit einem möglichst kleinen Verhältnis von Oberfläche zu umschlossenen Raum ist anzustreben.

Solarmodule können genauso einfach und schnell wie Sonnenkollektoren über der Dachhaut montiert werden.

- Das Bauobjekt sollte der Sonne einen möglichst großen Anteil seiner Außenfläche entgegenstellen; den Winterwinden einen möglichst kleinen.
- Wohnräume sollten sich um Räume mit Abwärme erzeugenden Geräten, wie z. B. Küche mit Herd und Kühlschrank oder Bad mit Waschmaschine und Warmwassergeräten gruppieren, und von weniger warmen Räumen (thermische Pufferzonen) wie z. B. Schlafraum, Abstellraum oder Glasvorbau abgeschirmt werden.
- Wohnräume sollten nach Süden, weniger beheizte Räume wie Flur, Schlafzimmer oder Abstellraum nach Norden gelegt werden.
- Große Fenster mit Wärmeschutzverglasung an der Südseite fangen mehr Wärme ein als sie abgeben. Ein Flächenanteil von 30 % sollte nicht überschritten werden, weil sonst leicht Überhitzungsprobleme auftreten.
- Vor allem Nord- aber auch Ost- und Westseiten sollten wenig und kleine Fenster aufweisen.
- Wintergärten und verglaste Balkone fangen viel Sonnenenergie ein und sind gleichzeitig eine thermische Pufferzone. Der Puffereffekt ist unabhängig von der Orientierung. Die Energieersparnis für den dahinterliegenden Raum beträgt bis zu 25 %, wenn der wärmeschutzverglaste Raum vom Wohnraum abtrennbar ist und im Winter nicht beheizt wird.
- Wärmespeichernde Wände und Böden sind Voraussetzung, um die eingestrahlte Energie zu speichern und über den Tag zu verteilen.

Aktive Sonnenenergienutzung mit Sonnenkollektoren und Absorbern

Einsatzbereiche thermischer Anlagen

Im Gebäudebereich ist die Erwärmung des Schwimmbadwassers, die Brauchwassererwärmung und die Heizungsunterstützung möglich. Für die Heizungsunterstützung werden sogenannte Kombianlagen eingesetzt. Neben der Brauchwassererwärmung kann damit vor allem in den Übergangszeiten auch Heizenergie eingespart werden. Als Voraussetzung sollte allerdings ein Heizsystem mit geringen Vor- und Rücklauftemperaturen vorhanden sein (z. B. Fußbodenheizung). Im Rücklauf sollten 40 Grad nicht überschritten werden. Laut Stiftung Warentest können Kombianlagen mit ca. 10 bis 15 m^2 (Flach-)Kollektorfläche bei einem Einfamilienhaus mit ca. 130 m^2 Wohnfläche bis zu 29 % am jährlichen Energiebedarf decken. Bei zwei bis dreifacher Kollektorfläche im Vergleich zu einer Brauchwasseranlage erreichen sie dabei das gleiche Kosten-Nutzen-Verhältnis. Bei älteren Gebäuden sollte aber grundsätzlich vorher geprüft werden, ob nicht eine bessere Wärmedämmung oder neue Heiz- bzw. Regeltechnik mit geringerem Kapitalaufwand mehr Energieersparnis bewirken. Für die Erwärmung von Schwimmbadwasser eines Freibeckens im Sommer gibt es spezielle Mattenabsorber. Diese erwärmen das Badewasser konkurrenzlos preisgünstig.

Welche Vorteile bringt eine Sonnenkollektoranlage zur Brauchwassererwärmung?

- Eine richtig dimensionierte Anlage deckt den Warmwasserbedarf zu über 60 % im Jahr. Sie sparen damit ca. 110 l Heizöl pro Person und Jahr.

Erwin Stockmeier

SCHREINEREI

Rohrbach 11
94535 Eging am See

Telefon: 08544 / 918809
Telefax: 08544 / 918799
Mobil: 0171 / 8710590

E-Mail:
e.stockmeier@t-online.de

Ungewöhnlich wohnlich

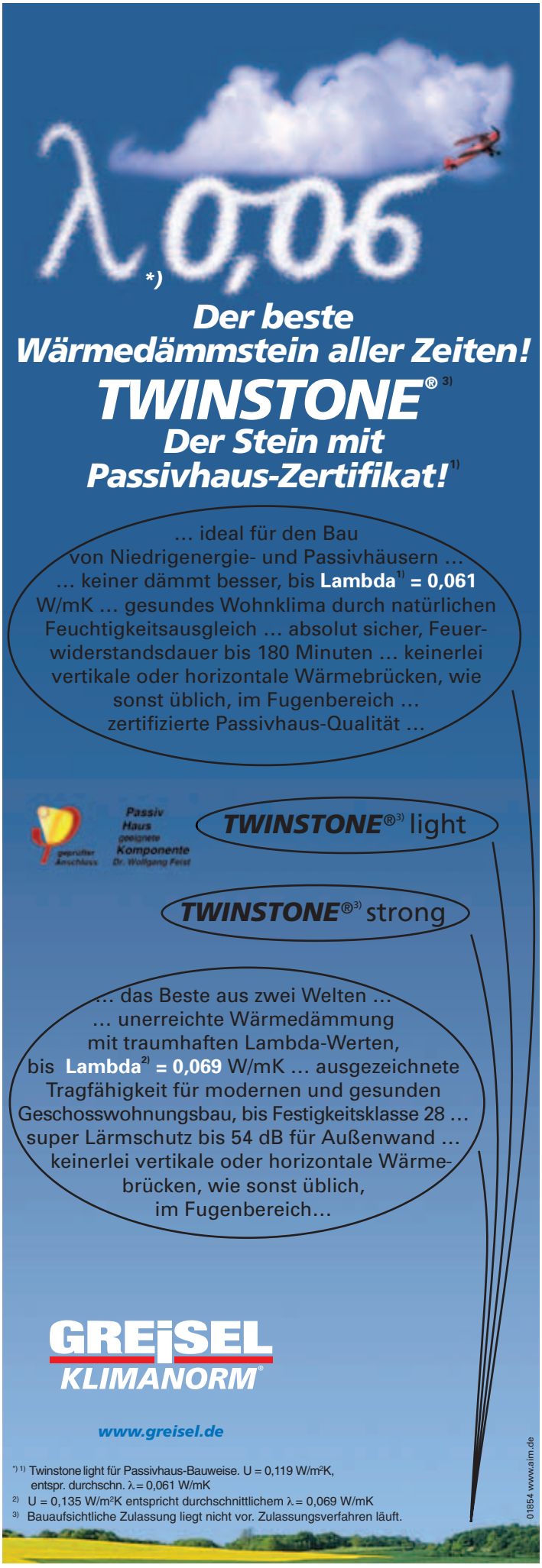
Wir schaffen Räume fürs Leben:

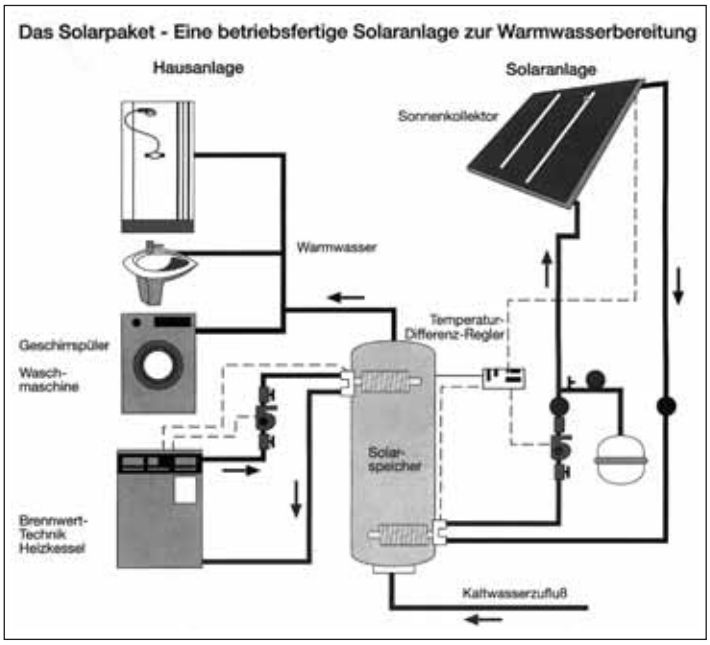
- baubiologisch
- energiesparend
- und ganz nach den Wünschen der Besitzer gestaltet

natürlich von GEIGER

Infos unter Tel. 0 85 09/23 63

Karin Geiger – Geiger Bauträger GmbH • Dipl.-Ing. Uwe Geiger – Architekt
Gerlesberg 8 • 94113 Tiefenbach • Fax 0 85 09/35 06





- Die Zentralheizung kann im Sommer meist vollständig abgeschaltet werden. Das schont Ihren Heizkessel.
- Wenn Sie außerdem noch Wasch- und Spülmaschine mit Warmwasser aus der Solaranlage versorgen, sparen Sie zusätzlich rund 50 € Stromkosten.
- Sie werden ein Stück unabhängiger von Preisschwankungen auf dem Energiesektor.
- Sie können ein bisschen Stolz auf Ihren sichtbaren Beitrag zum Umweltschutz sein.

Die Technik einer Sonnenkollektoranlage

Der Sonnenkollektor fängt die Sonnenstrahlung ein und wandelt sie in Wärme um. Diese wird über ein Rohrsystem und einen Wärmetauscher an einen gut gedämmten Wärmespeicher weitergegeben. Der Kollektorkreislauf ist durch Zugabe eines Wasser-Frostschutzmittel-Gemisches bei diesem Anlagentyp auch für den Winterbetrieb geeignet. Vom Wärmespeicher aus werden die Verbraucher versorgt. Die erforderliche Nacherwärmung in sonnenarmen Zeiten erfolgt am besten über die Heizungsanlage.

Sonnenkollektoren lassen sich gut in die Dachfläche integrieren

Sorgen Sie unbedingt für später vor!

Auch wenn Sie sich beim Bau eines neuen Hauses nicht sofort eine Anlage leisten können, sollten Sie die Möglichkeit für eine spätere Nutzung mit einplanen: Installieren Sie entsprechende Leitungen inkl. einem Leerrohr für einen Temperaturfühler zum Aufstellungsort der Kollektoren und einen Warmwasserspeicher mit einem geeigneten Wärmetauscher, an dem später die Anlage nur noch angeschlossen werden muss.

Strom aus Sonnenlicht (Photovoltaik)

Wie funktioniert das?

In Solarzellen wird Sonnenlicht in elektrischen Gleichstrom umgewandelt. Die Physik nennt diesen Vorgang Photovoltaik. In einem Modul werden viele Solarzellen in Reihe geschaltet. Durch Zusammenfassen vieler Module erhält man einen Solargenerator.

Was leistet eine Photovoltaikanlage?

Mit einer 1-kWp-Anlage, die etwa 8-9 m^2 Modulfläche benötigt, lassen sich derzeit ca. 1000 kWh Strom pro Jahr erzeugen.

Anwendungsbereiche

Bei netzgekoppelten Anlagen wird der Gleichstrom über einen Wechselrichter zu 220 V Wechselstrom transformiert und in die Hausanlage eingespeist. Die erzeugte Energie wird selbst genutzt und der Überschuss ins öffentliche Stromnetz abgegeben. In der Nacht und bei nicht ausreichender Solarstrahlung wird Strom aus dem Netz bezogen. Bei Anlagen für den Inselbetrieb (unabhängig vom Netz) sind zusätzlich noch wiederaufladbare Batterien als Speicher und meist noch eine weitere Stromerzeugungsanlage (z. B. Dieselgenerator) notwendig. Dieser Anlagentyp ist nur sinnvoll, wenn eine öffentliche Stromversorgung nicht möglich ist bzw. höhere Kosten verursacht.

Die wichtigsten Förderungen für energiesparende Maßnahmen und erneuerbare Energien:

Der Staat fördert energiesparendes Bauen für sogenannte Energiesparhäuser mit verbilligten Darlehen und Gebäudesanierungen mit verbilligten Darlehen oder Direktzuschüssen.

Für die Nutzung erneuerbarer Energien gibt es verbilligte Darlehen und Direktzuschüsse. Insbesondere Pelletheizungen, Hackschnitzelheizungen, Scheitholzvergaserkessel, Wärmepumpenanlagen und Sonnenkollektoranlagen werden gefördert. Bei Photovoltaikanlagen gibt es eine erhöhte Einspeisevergütung über 20 Jahre durch das Erneuerbare Energien Gesetz. Eine Übersicht über die aktuellen Fördermöglichkeiten finden Sie auf der Internetseite des Landkreises Passau unter: www.landkreis-passau.de/buergerservice.htm

Kostenlose Beratung

Auskünfte, Informationen und auch Anträge zu Fördermaßnahmen erhalten Sie beim Umweltberater des Landkreises Passau,
Dipl. Ing. Martin Neun, **Telefon: 08 51/3 97-3 33.**
Dieser Bürgerservice ist kostenlos und neutral. Nutzen Sie deshalb das Angebot!

8. Anlage und Gestaltung des Hausgartens

1. Planung und Vorarbeiten

Die Gartenplanung beginnt bereits bei der Planung des Wohnhauses. Überlegen Sie sich, wie Sie Ihren Garten später nutzen wollen und welche Gestaltungselemente er enthalten soll, um allen Bewohnern des Hauses gerecht zu werden. Jetzt haben Sie noch die Möglichkeit, die Lage Ihres Hauses innerhalb der vorgegebenen Grenzen zu verschieben bzw. den Standort der Garage zu ändern. Denken Sie bereits bei der Hausplanung an die Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung. Es ist am günstigsten, gleich beim Aushub der Baugrube den Platz für die Regenwasserzisterne festzulegen. Von Flächen, die während des Baubetriebes als Zufahrt für Lieferfahrzeuge wie Betonmischer bzw. als Sand- und Kieslagerplatz genutzt werden sollen, sollte der Humus vor Baubeginn abgezogen werden und seitlich gelagert werden. Vor der Humusierung des Grundstücks sollten die Flächen von Bauschutt gesäubert und verdichtete Stellen vom Bagger gelockert werden. Auf verdichteten Flächen kann das Wasser nur langsam versickern, was zu Staunässe und damit verbunden zu schlechtem Pflanzenwachstum, meist sogar zum Absterben von Obstbäumen und Sträuchern führen kann.

2. Elemente des Gartens

2.1 Wege, Zufahrten, Eingangsbereich

Grundsätzlich gilt: Nur so viel Fläche wie unbedingt nötig befestigen, so wenig wie möglich ganz versiegeln. Am besten versickerungsfähige Beläge wählen, damit so viel Regenwasser wie möglich ins Grundwasser gelangen kann. Vor der Garage genügen oft wassergebundene Beläge aus Kies oder Schotter.

2.2 Sitzplatz

Sitzplätze für ein Frühstück im Freien oder zum Genießen der letzten Sonnenstrahlen am Abend sollten auf jeden Fall windgeschützt angelegt werden. Achten Sie bei der Anlage – je nach gewünschten Zweck – auf die Himmelsrichtungen. Südseitige Terrassen und Sitzplätze sind im Sommer meist sehr heiß und erfordern viel Aufwand für ausreichenden Sonnenschutz. Der Windschutz kann durch vertiefte Anlage des Platzes, durch Rankwände mit Kletterpflanzen und durch Umpflanzung mit Sträuchern erreicht werden.

2.3 Spielmöglichkeiten für Kinder

Kleine Kinder brauchen Platz und Möglichkeiten zum Spielen. Dazu gehören nicht nur eine Rasenfläche, Schaukel und Sandkasten, sondern auch versteckte Ecken zu ungestörtem Spiel. Ein abwechslungsreich gestalteter und durch Bäume, Sträucher aufgegliederter, naturnaher Garten bietet dazu die besten Möglichkeiten.

2.4 Bepflanzung

Rasen – Blumenwiese
Die Größe der Rasenfläche und die Intensität der Pflege richtet sich weitgehend nach den Bedürfnissen der Bewohner. Für die Kinder sollte zumindest ein Teil der Rasenfläche regelmäßig gemäht werden. Ist von vornherein eine artenreiche Blumenwiese gewünscht, sollte man nur eine dünne Humusschicht auftragen, da auf nährstoffreichen Böden die wüchsigen Gräser dominieren.

Sträucher
Sträucher gliedern den Garten und schaffen Räume. Durch Blüte, Frucht und Herbstfärbung bringen sie Farbe und Abwechslung in den Garten. Bei der Auswahl sollte man buntlaubige, fremd wirkende Gehölze vermeiden. Grenzt eine Grundstücksseite an die freie Landschaft, sollten heimische, standortgerechte Sträucher wie Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schneeball, Hundsrose, Weißdorn, Holunder, Salweide usw. bevorzugt werden. Als freie, ungeschnittene Hecke an der Grundstücksgrenze gepflanzt, bieten sie vielen einheimischen Tieren wie Insekten, Vögeln und Kriechtieren Lebensraum und Nahrungsquelle. Beachten Sie bei der Pflanzung das Bayer. Nachbarrecht: Bei Gehölzen bis 2 m Höhe sind mind. 0,5 m Abstand, bei Gehölzen über 2 m Höhe sind mind. 2 m Abstand zur Grenze des Nachbargrundstücks einzuhalten.

Hausbaum:
Hausbäume wurden seit jeher zu besonderen Anlässen wie Taufe, Hochzeit oder beim Hausbau gepflanzt. Sie stehen meist mehrere Generatio-

Steingarten

Versickerungsfähige Beläge für Garagenzufahrt als Pflaster mit weiten Fugen bzw. wassergebundene Decke

nen lang. Der Hausbaum ist ein wichtiges gestalterisches Element, er gliedert den Straßenraum, er wird ein Kennzeichen des Grundstücks und des Dorfes. Als Hausbaum kommen fast ausschließlich Laubbäume in Frage; sie spenden im Sommer Schatten und lassen im Winter die wärmenden Sonnenstrahlen auf die Hauswand fallen. Bei der Auswahl des Baumes sollte man die spätere Größe bedenken. Heimische Laubbäume wie Winterlinde, Spitz- und Bergahorn, Stieleiche und Esche und auch Kastanie eignen sich nur für sehr große Hausgärten. Für übliche Grundstücksgrößen kommen wohl eher kleinerkronige Bäume wie Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere oder Obstbäume als Hochstamm in Frage. Auch größer werdende Ziersträucher wie z. B. Felsenbirne, Magnolie, Blumenhartriegel – als Solitär gepflanzt-, können diese Aufgabe übernehmen. Gemüse, Obstbäume und Beerensträucher gedeihen am besten in voller Sonne und beanspruchen deshalb die sonnigsten Plätze im Garten. Wärmebedürftige Obstarten wie Quitte, Pfirsich, Weintrauben und manche Birnensorten entwickeln sich am besten an einem regengeschützten warmen Standort an der Hausmauer, als Spalier gezogen. Sommerblumen

Hausgarten

und winterharte Stauden bringen Farbe und Abwechslung in den Garten. Mit winterharten Stauden, auch heimischen Arten, lassen sich trockene und feuchte, schattige und sonnige Bereiche des Gartens abwechslungsreich bepflanzen. Wichtig ist die Auswahl geeigneter Arten für den jeweiligen Standort. Gerade auf der Nordseite des Hauses bietet es sich an, statt eines lückenhaften und vermosten Rasens ein Beet mit Farnen, Eisenhut, Frauenmantel, Waldglockenblume und anderen schattenverträglichen Stauden anzulegen. Hüten Sie sich davor, in einem kleinen Garten alles verwirklichen zu wollen, was in den unzähligen Gartenzeitschriften veröffentlicht wird. Oft liegt die Kunst der Gestaltung des Gartens in der Beschränkung auf wenige Schwerpunkte, die einem besonders wichtig sind.

Für weitere Informationen zur Gestaltung und Pflege des Hausgartens wenden Sie sich an die Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Passau,
Herrn Anetzberger, Telefon 08 51/39 73 24 und
Herrn Birzer, Telefon 0 85 91/93 91 53.

Gartenpflanzen
in großer Auswahl
Planung und Erstellung von Gartenanlagen
Otto Höllmüller
Baumschule • Garten-Center
– Garten- und Landschaftsbau –
94124 Büchlberg · Gutwiesener Straße 30
Telefon 0 85 05/13 58 · Telefax 42 49

Hausbaum

Freiwachsende Hecke

9. Wissenswertes über unseren Landkreis Passau

Name – Neubildung

Der Landkreis Passau liegt im Osten des Freistaates Bayern. Er gehört zu Niederbayern und zur Region 12 Donau-Wald. Die Nachbarkreise sind im Norden Freyung-Grafenau, im Westen Deggendorf und im Süd-Westen Rottal-Inn. Im Osten und Süden grenzt der Landkreis Passau mit rd. 110 km an Österreich. Außerdem umschließt der Landkreis die kreisfreie Stadt Passau. Der Landkreis Passau besteht geographisch aus zwei Teilen: Nördlich der Donau, die den Landkreis von Westen nach Osten quer durchfließt, befindet sich der südliche bayerische Wald und südlich der Donau die Hügellandschaft zwischen Donau und Inn mit dem Rottal. Seit dem 1. Juli 1972 besteht der neue Landkreis Passau. Er wurde zusammengeführt aus dem gesamten Landkreis Wegscheid und dem größten Teil der früheren Landkreise Passau, Vilshofen sowie Griesbach i. Rottal. Der Landkreis wird von 38 Gemeinden gebildet, von denen 6 Mitglieder in derzeit noch bestehenden 3 Verwaltungsgemeinschaften sind.

Politische Verhältnisse

Vorsitzender des Kreistages des Landkreises Passau und Leiter des Landratsamtes ist seit dem 1. Mai 2008 Landrat Franz Meyer. Der aus 70 Kreisräten und dem Landrat bestehende Kreistag setzt sich seit der letzten Kreistagswahl vom 2. März 2008 wie folgt zusammen:

CDU	31 Sitze
SPD	12 Sitze
Freie Wählergemeinschaft	7 Sitze
Überparteiliche Wählergemeinschaft	5 Sitze
Bürgerunion	5 Sitze
ÖDP / PU	4 Sitze
Bündnis 90/Die Grünen	4 Sitze
Parteilos	1 Sitz
FDP	1 Sitz

Die Landschaft

Die Landschaft des Landkreises Passau ist äußerst reizvoll und vielgestaltig. Schon Adalbert Stifter schreibt vom „Blauen Band der Berge" des Waldgebirges, das in leichten Hügeln und Wellen bis zu den Ufern der Donau reicht. Nur in den Bereichen des Dreiburgenlandes, um den Oberfrauenwald und der Wegscheider Hochfläche erreichen die Berge nahezu die 1000-m-Grenze. Laub- und Fichtenwälder krönen die Kuppen der Berge, Wiesen und Felder werden von sprudelnden Wassern durchzogen, die in Ilz und Donau münden. Auch wegen seines milden Klimas wird dieses Gebiet zu den interessantesten Feriengebieten gezählt und nicht umsonst „Südlicher Bayerischer Wald" genannt. Der mächtige Donaustrom setzt dem Vorwaldgebiet eine natürliche Grenze. Nur noch leichte Hügel verlaufen am gegenüberliegenden Ufer, die sich aber schon bald in der weiten Ebene des Rottals verlieren. Während die großen Mischbestände des Neuburger Waldes einen breiten Gürtel um die Stadt Passau ziehen, blühen im Frühling im Hügelland zwischen Donau und Rott die weiten Obstanlagen und im Sommer wogen die reifen Felder dieses fruchtbaren Landes. Im Bauernland zwischen den Flüssen Rott und Inn reifen zu dieser Zeit die Felder und geben reiche Ernte.

Wappen

„Über einem Schildfuß mit den bayerischen Rauten in Silber, ein roter Wolf und ein nach links gewendeter roter Panther" – symbolisiert den Zusammenschluss der früheren Landkreise Wegscheid, Vilshofen und Griesbach. Der rote Wolf, er war bis zur Gebietsreform in den Wappen der Landkreise Passau und Wegscheid enthalten, verweist auf das alte Hochstift Passau, heute Kerngebiet des Landkreises. Südlich der Donau bis zum Rottal erstreckte sich im Mittelalter das Herrschaftsgebiet der Spanheimischen Grafen von Ortenburg. Die Wittelsbacher übernahmen große Teile dieser Besitzungen und begründeten das herzogliche Gericht Vilshofen. Der rote Panther, aus dem Wappen der Spanheimer stammendes Wappentier der Wittelsbacher, versinnbildlicht das früher zu Vilshofen und Griesbach i. Rottal gehörende Gebiet. Mit den Rauten im Schildfuß des Wappens wird die seit dem beginnenden 19. Jahrhundert einheitliche bayerische Behördenorganisation zum Ausdruck gebracht.

Geschichtliche und kulturelle Besonderheiten

Der Landkreis Passau weist wegen seiner landschaftlichen Schönheiten eine Reihe besonders interessanter geschichtlicher und kultureller Besonderheiten auf. So finden wir nördlich der Donau, im Bereich der Gemeinde Obernzell, handwerkliche Geräte aus der Steinzeit. Verschiedentlich sind auch Spuren keltischer Siedlungstätigkeiten festzustellen. Die prähistorischen Funde im Raum Pocking – Ortenburg reichen von Fossilien aus der Tertiärzeit bis zu römischen Waffen und Gebrauchsgegenständen. Die jüngere Geschichte zeigt sich in einer Vielzahl bedeutender Bauten. Das Schloss Obernzell, erbaut 1423, ist zwischenzeitlich eine Zweigstelle des Bayerischen Nationalmuseums und hat sich auf die Ausstellung von Keramik spezialisiert. Ebenfalls als Museum, und zwar als privates Heimatmuseum, wird das alte Wasserschloss in Aicha vorm Wald genutzt. Die Burgruine Hilgartsberg aus dem 16. Jahrhundert, weit über der Donau gelegen, ist nach wie vor ein beliebtes Ausflugsziel. Das Wohlstandsgefälle früherer Zeiten zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des Landkreises drückt sich deutlich in der Zahl der Burgen, Schlösser und Kirchen aus. Wohl eine der schönsten Klosterkirchen und Bibliotheken im Osten Bayerns finden wir in der ehemaligen Zisterzienserklosterkirche Fürstenzell. Dieses künstlerische Kleinod, das in der Zeit von 1693-1745 erbaut wurde, darf als eines der Hauptwerke von Johann Michael Fischer angesehen werden. Bemerkenswert ist auch die Rokokobibliothek von Deutschmann. Unweit von Fürstenzell, hoch über dem Inn, liegt Schloss Neuburg, das erstmals um 1000 gebaut wurde. In seiner jetzigen Gestalt zählt es zu den frühesten Renaissance-Schlössern auf deutschem Boden.

Seit Februar 1998 ist der Landkreis Eigentümer der gesamten Schlossanlage und errichtete dort ein Kultur- und Tagungszentrum für die gesamte Region. Wenige Kilometer flussaufwärts finden wir in Vornbach eine ehemalige Benediktiner-Abteikirche mit prunkvoller Barockausstattung. Und wiederum wenige Kilometer weiter steht das Schloss Neuhaus, das ehemals den Charakter einer Wasserburg inne hatte und heute im Besitz der Englischen Fräulein ist. Eines der größten Schmuckstücke im Süd-Westen des Landkreises ist die Cuvillies-Kirche in Asbach, die in der Zeit

von 1776–1780 erbaut wurde. Die ehemalige Benediktinerabtei wird auch als Zweigstelle des Bayer. Nationalmuseums genutzt. Eine der seltenen vollständig erhaltenen Kirchenburgen mit festgepflügtem Mauergürtel um Kirche und Friedhof stellt die mächtige gotische Kirche in Kößlarn dar. Ebenfalls eine beliebte Wallfahrtskirche liegt in Sammarei, in deren Innerem die schindelgedeckte ursprüngliche Wallfahrtskapelle aus Holz mit über 1000 Votivtafeln steht. Ein weiteres Kleinod kirchlicher Kunst stellt die ehemalige Klosterkirche Mariä Himmelfahrt in Aldersbach dar, die zu den bedeutendsten Asamkirchen Bayerns zählt und deren Hochaltar von J. M. Götz gestaltet wurde; von Kennern wird sie sogar zu den schönsten Marienkirchen Bayerns gezählt. Zu nennen ist auch das Schloss Ortenburg mit seiner reich geschnitzten Holzkassettendecke aus der Renaissancezeit. Weitere Schlösser, die alle in Privathand sind, sind Schloss Schönburg bei Pocking, Schloss Walchsing in der Gemeinde Aldersbach, die Haidenburg bei Aidenbach und Schloss Vornbach in der Gemeinde Neuhaus a. Inn. Die Liste der Kleinodien im Landkreis ließe sich noch lange fortsetzen.

Die kleine Auswahl dieser künstlerischen Bauwerke mag jedoch genügen, um zu einem Besuch in den Landkreis Passau einzuladen.

Wohnhaus in Neuburg a. Inn

Metallbau PONGRATZ
■ Stahlkonstruktion ■ Edelstahlverarbeitung
■ Treppen und Balkone ■ Zaunanlagen
Thurnreuth · Am Kirchenfeld 13 · 94110 Wegscheid
Telefon 0 85 92 / 17 95 · Fax 0 85 92 / 93 91 45

JR Rohrleitungsbau GmbH
Dipl.-Ing. W. Hirsch
Unternehmen für Tief- und Rohrleitungsbau
DVGW: G1 und W1; DIN EN ISO 9001:2000
Dr.-Schindler-Straße 9 · 94107 Untergriesbach
Tel. 0 85 93 / 93 900-10 · Fax 0 85 93 / 93 900-20
E-Mail: gf@jr-rohrleitungsbau.de

Schmiedekunst – modernes Metall-Design
im Stil der Zeit
Edelstahl in seiner schönsten Form
Wir fertigen:
• Treppen- und Balkongeländer • Edelstahl-Leuchten
• Gartenzäune • Dekoratives für Haus und Garten • Einfahrtstore
Für fachgerechte Beratung stehen wir gerne bereit.
Metallgestaltung Alteneder GmbH
Schneidermühle 1 · 94104 Tittling
Telefon 0 85 04/91 31-0 · Telefax 0 85 04/91 31-31
Internet: http://www.alteneder.de · E-Mail: kunstschmiede-Alteneder@t-online.de

Bürgermeister (2008-2014)

Ab 01.05.2008

Gemeinde / Einwohner	Bürgermeister / Adresse	Telefon	Fax
Aicha vorm Wald	Schuster Theodor		
2..466	Hofmarkstraße 2, 94529 Aicha vorm Wald	0 85 44/9 63 00	96 30 20
Aidenbach (M)	Obermeier Karl		
3.117	Marktplatz 18, 94501 Aidenbach	0 85 43/9 60 30	43 75
Aldersbach	Schwarz Franz		
4.303	Klosterplatz 1, 94501 Aldersbach	0 85 43/96 10-0	96 10 30
Bad Füssing	Brundobler Alois		
6.723	Rathausstraße 6-8, 94072 Bad Füssing	0 85 31/97 53	97 54 09
Bad Griesbach i. Rottal (St)	Fundke Jürgen		
8.444	Schlossberg 18, 94086 Bad Griesbach i. Rottal	0 85 32/79 20	7 92 90
Beutelsbach	Eglseder Josef		
1.119	Dorfplatz 8, 94501 Beutelsbach	0 85 43/13 78	46 78
Breitenberg	Rührl Helmut		
2.170	Rathausplatz 3, 94139 Breitenberg	0 85 84/96 18 00	96 18 26
Büchlberg	Marold Norbert		
4.077	Hauptstraße 5, 94124 Büchlberg	0 85 05/9 00 80	90 08 48
Eging a. See (M)	Bauer Walter		
3.951	Prof.-Reiter-Straße 2, 94535 Eging a. See	0 85 44/9 61 20	96 12 21
Fürstenstein	Gawlik Stephan		
3.448	Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein	0 85 04/9 15 50	45 55
Fürstenzell (M)	Lehner Franz		
7.818	Marienplatz 7, 94081 Fürstenzell	0 85 02/80 20	8 02 42
Haarbach	Pflugbeil Fritz		
2.586	Hauptstraße 11, 94542 Haarbach	0 85 35/9 60 60	96 06 96
Hauzenberg (St)	Federhofer Josef		
12.252	Schulstraße 2-4, 94051 Hauzenberg	0 85 86/3 00	30 58
Hofkirchen (M)	Wagenpfeil Willi		
3.591	Rathausstraße 1, 94544 Hofkirchen	0 85 45/9 71 80	97 18 28
Hutthurm (M)	Baumann Hermann		
5.939	Marktplatz 2, 94116 Hutthurm	0 85 05/9 00 10	90 01 16
Kirchham	Freudenstein Anton		
2.368	Kirchplatz 3, 94148 Kirchham	0 85 33/9 64 80	9 648 25
Kößlarn (M)	Holub Franz		
1.958	Marktplatz 25, 94149 Kößlarn	0 85 36/9 61 70	96 17 20
Malching	Hofer Georg		
1.294	Hauptstraße 15, 94094 Malching	0 85 73/2 32	0 85 33/96 00 55
Neuburg a. Inn	Stöcker Josef		
4.138	Raiffeisenstraße 6, 94127 Neuburg a. Inn	0 85 02/9 00 80	90 08 30
Neuhaus a. Inn	Schifferer Josef		
3.558	Klosterstraße 1, 94152 Neuhaus a. Inn	0 85 03/9 11 10	91 11 91
Neukirchen vorm Wald	Steinhofer Georg		
2.713	Kirchenweg 2, 94154 Neukirchen vorm Wald	0 85 04/9 15 20	91 52 30
Obernzell (M)	Würzinger Josef		
3.837	Marktplatz 42, 94130 Obernzell	0 85 91/9 11 60	9 11 61 50
Ortenburg (M)	Halser Johann		
7.162	Am Stausee 1, 94496 Ortenburg	0 85 42/16 40	1 64 50
Pocking (St)	Krah Franz		
14.909	Simbacher Straße 16, 94060 Pocking	0 85 31/70 90	7 09 24
Rotthalmünster (M)	Schönmoser Franz		
5.074	Marktplatz 10, 94094 Rotthalmünster	0 85 33/9 60 00	96 00 55

Bürgermeister (2008–2014)

Gemeinde / Einwohner	Bürgermeister / Adresse	Telefon	Fax
Ruderting	Schätzl Josef		
3.084	Passauer Straße 3, 94161 Ruderting	0 85 09/9 00 50	90 05 30
Ruhstorf a.d. Rott	Hallhuber Erich		
7.018	Am Schulplatz 8, 94099 Ruhstorf a. d. Rott	0 85 31/9 31 20	93 12 30
Salzweg	Wipplinger Horst		
6.616	Passauer Straße 42, 94121 Salzweg	08 51/94 99 80	9 49 98 20
Sonnen	Binder Johann		
1.474	Schulstraße 2, 94164 Sonnen	0 85 84/96 19 90	96 19 99
Tettenweis	Bachmeier Alois		
1.724	Kirchplatz 15, 94167 Tettenweis	0 85 34/9 60 40	96 04 20
Thyrnau	Moser Eduard		
4.167	Hofmarkstraße 18, 94136 Thyrnau	0 85 01/9 11 70	91 17 37
Tiefenbach	Silbereisen Georg		
6.644	Pilgrimstraße 2, 94113 Tiefenbach	0 85 09/9 00 90	90 09 50
Tittling (M)	Bloch Waldemar		
3.740	Marktplatz 10, 94104 Tittling	0 85 04/40 10	4 01 20
Untergriesbach (M)	Duschl Hermann		
6.319	Marktplatz 24, 94107 Untergriesbach	0 85 93/9 00 90	90 09 30
Vilshofen an der Donau (St)	Krenn Georg		
16.351	Stadtplatz 29, 94474 Vilshofen an der Donau	0 85 41/20 80	20 81 90
Wegscheid (M)	Lamperstorfer Josef		
5.707	Marktstraße 1, 94110 Wegscheid	0 85 92/88 80	8 88 40
Windorf (M)	Langer Franz		
4.721	Marktplatz 23, 94575 Windorf	0 85 41/9 62 62	96 26 96
Witzmannsberg	Schuh Josef		
1.762	Ilztalstraße 10, 94104 Witzmannsberg	0 85 04/9 32 56	9 32 57
Stand: 30.06.2007	**Summe: 188.342**		

M = Markt
St = Stadt

Verwaltungsgemeinschaften im Landkreis Passau

Verwaltungsgemeinschaften	Mitgliedsgemeinden
Aidenbach	Aidenbach und Beutelsbach
Rotthalmünster	Rotthalmünster und Malching
Tittling	Tittling und Witzmannsberg

Verwirklichen Sie Ihr Traumhaus...

Ob Neubau, Ausbau oder Umbau... Bauen Sie auf unser Leistungspaket:

Baustoffe
für Rohbau, Tiefbau,
Außenanlagen und
Innenausbau
Tel.: +49(0)8582 / 18-0
Fax: +49(0)8582 / 18-200

Schlüsselfertiger Bau
Neubau und Renovierung,
Energiesparhäuser,
High-Tech-Haus
Tel.: +49(0)8582 / 18-165
Fax: +49(0)8582 / 18-2560

Fenster - Türen - Wintergärten
aus Kunststoff und Leichtmetall
Tel.: +49(0)8593 / 9004-0
Fax: +49(0)8593 / 9004-20

KARL BACHL GmbH & Co KG
Deching 3 • 94133 Röhrnbach
www.bachl.de • e-Mail: baustoffe@bachl.de

BACHL

Gemeinsam Werte schaffen.

Parkett Ziegler GmbH
Meisterbetrieb für Parkett- und Fußbodentechnik
Eden 2
94099 Ruhstorf

Tel: 08534/1397
Fax: 08534/8105
Mobil: 0171/5208190
e-mail: Parkett.Ziegler@t-online.de
www.parkett-ziegler.de

- Massivparkett 8-22mm
- Antikparkett
- Fertigparkett. Zwei-u. Dreischicht
- Raumlange Dielen
- Parkettsanierung
- Treppensanierungen
- Trockenestriche
- Kork
- Laminat

Wir beraten Sie gerne unverbindlich!

Kompetenz und Erfahrung
für Ihre Immobilie!

HATZ & POPP
IMMOBILIEN GMBH

Messestraße 3 · 94036 Passau
Tel. (08 51) 7 56 93 70 · Fax 7 56 93 68

WWW.HATZ-POPP.DE

IMMO-Expert Massivhaus

Schmidinger Höhe 1
D-94136 Thyrnau

Tel.: 0049 8501 9004- 0
Fax 0049 8501 9004-41

www.ie-massivhaus.de
info@immo-expert-gmbh.de

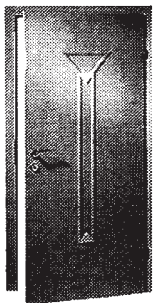
Immer einen Schritt voraus mit Garhammer

Neueste Produkte für alle Wohnbereiche

HOLZ- und Modernisierungs-FACHMARKT

Gesünder Bauen und Wohnen mit Garhammer Büchlberg

Günstige Preise • Ideenreiche Fachberatung • Montage an „1" Tag



- Neueste Türenmodelle
- Intarsien-Türen
- Design-Türen
- Motiv-Türen
- Massivtüren

- Naturböden
- Kork-Parkett
- Lino-Böden
- Parkett- + Dielenböden

- Holz-Putz-Kombinationen
- Mittelmodule
- Starline-Decken
- Massivpaneele

Mo. – Fr. 8–12 Uhr und 13–18 Uhr
Sa. 8–12 Uhr

Büchlberg *Ortsausgang Richtung Hauzenberg*

Die richtige Adresse für Umbauen – Renovieren – Modernisieren und neu Bauen

Holzwerk und Holzmarkt
☎ 0 85 05/91 47-0, Fax 91 47-19

Garhammer

Neueste Wohnideen

Ideenreiche Gestaltung und Planung

Kompetente Fachberatung

Zuverlässiger Montage-Service