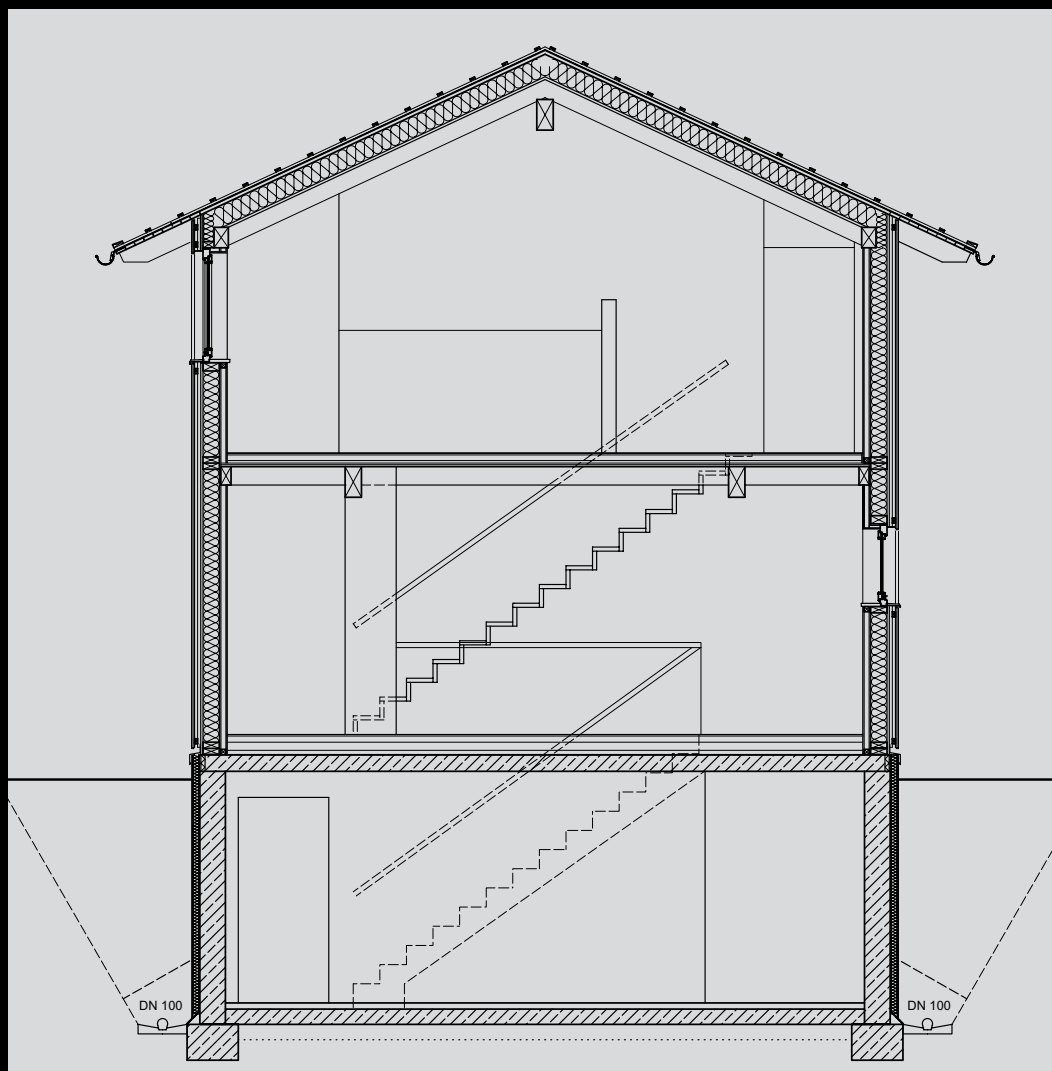
TRAUM VOM EIGENEN HEIM

BAUEN UND SANIEREN IM LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU



- BAUFINANZIERUNG
- BAUGRUNDSTÜCK
- BAUPLANUNG
- BAUGESTALTUNG
- BAUEN UND UMWELT
- BAURECHT

www.freyung-grafenau.de

Eine Informationsbroschüre zum Thema Bauen und Sanieren.

Mit uns werden Ihre Wohnträume wahr!

VER SICHER UNGS KAMMER BAYERN

LBS

Sparkasse Freyung-Grafenau

Machen Sie aus Ihrem Haustraum ein Traumhaus. Unser Immobilienservice steht Ihnen bei Suche, Planung, Finanzierung und Absicherung kompetent zur Seite. Egal, ob Sie bauen oder kaufen wollen - als Partner der Sparkassen-Finanzgruppe helfen wir Ihnen, die eigenen vier Wände wahr zu machen und zu schützen. Fragen Sie Ihren Berater in der Sparkasse!

VORWORT

Sehr geehrte Bauherrin,
sehr geehrter Bauherr,

ein Haus zu bauen, ist für viele ein Traum. Ein Traum, der erfüllbar ist, der aber bei fehlender Sachkenntnis auch zu einem Alptraum werden und den Wunsch nach den eigenen vier Wänden in unerreichbare Ferne rücken kann. Bauen Sie deshalb nicht auf Sand, sondern auf sicherem Fundament, und planen Sie entsprechend sorgfältig, denn für gewöhnlich baut man nur einmal im Leben.

Der Landkreis Freyung-Grafenau als untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde gibt Ihnen mit dieser Broschüre einen Wegweiser an die Hand, der viele nützliche Tipps und Hinweise enthält. Er soll dazu beitragen, Ihnen den Weg durch die Begriffs- und Paragrafendschungel zu erleichtern. Natürlich kann dieser kurze Ratgeber nicht alle Ihre Fragen klären, doch ein erster Anhaltspunkt und die Verweisung auf die richtigen Stellen können Ihre Planung sehr erleichtern. Das Nähere regeln dann unsere Fachleute, die Ihnen mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Vom Baugrundstück über die wesentlichen Bestimmungen des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts bis hin zur Wohnungsbauförderung erhalten Sie wertvolle Informationen. Zu einigen Detailthemen gibt es Merkblätter, auf die am Schluss dieser Broschüre verwiesen wird. Grundlegende Baurechtsfragen können bereits im Vorfeld des eigentlichen Antrags kostenfrei geklärt werden. Scheuen Sie sich nicht, von diesem Angebot Gebrauch zu machen. Eine frühzeitige Information und Beratung hilft Ihnen, Zeit zu sparen sowie unnötige Kosten und Ärger zu vermeiden.

Als Bauherrin oder Bauherr sollten Sie sich aber auch der Verantwortung bewusst sein, dass jede Baumaßnahme auf unsere Umwelt wirkt und auf

das Orts- und vielleicht sogar auf das Landschaftsbild Einfluss nimmt. Deshalb empfehle ich Ihnen, sich einen qualifizierten Entwurfsverfasser zu Hilfe zu nehmen, der ökologisch wirkende Baustoffe und die Nutzung regenerativer Energieträger wie Sonne oder Holz fachkundig mit ihnen besprechen, die Anforderungen der Umgebung einschätzen und Sie bei der Planung beraten kann. Er hilft Ihnen auch, die nötigen Unterlagen vollständig vorzulegen und inhaltlich an die Bauvorschriften anzupassen, damit Ihr Antrag in möglichst kurzer Zeit genehmigt werden kann.

Bei der Verwirklichung Ihres Traumes im Landkreis Freyung-Grafenau wünsche ich Ihnen viel Glück und Erfolg.

Freyung, im November 2006

Alexander Muthmann
Landrat

Bleibende Werte für Generationen

... mit BACHL-Qualitätsbaustoffen

Hochwertige Produkte und Bauleistungen, individuelle technische Dienstleistungen und die Erfahrung aus vielen Jahrzehnten machen **BACHL** zu einem starken Partner für die Verwirklichung Ihrer Wohn(t)räume.
BACHL bietet durchdachte Lösungen für jeden Anwendungsbereich bei **Neubau** und **Sanierung.**

- **Baustoffe**
- **Transportbeton**
- **Stahlbeton-Fertigteile**
- **Faserzement**
- **Fenster und Türen**
- **Wintergärten**
- **Metallbau**
- **Dämmstoffe**
- **Folien**
- **Hoch- und Tiefbau**
- **Straßenbau**
- **Gewerbebau**
- **Wohnungsbau**

Baustoffe

Bauleistungen

Dienstleistungen

Garten- u. Landschaftsgestaltung

Dämmtechnik

Bauelemente

KARL BACHL GmbH & Co KG
Deching 3 • 94133 Röhrnbach
Tel. 08582/18-0 • Fax 08582/18-118
www.bachl.de • e-mail: deching@bachl.de

Informieren Sie sich unter:
www.**bachl**.de

UMWELT PAKT BAYERN

BACHL

Gemeinsam Werte schaffen.

BRANCHENVERZEICHNIS

Altbausanierung	29
Architekturbüro	17
Bank	6
Bau	39
Bauelemente	2
Bauschreinerei	23
Baustoffe	2
Bauunternehmen	17, 23
Bedachungen	23
Containerdienst	21
Dämmstoffe	2
Elektroinstallationen	23
Energieversorgung	5
Fenster	28
Fliesenfachgeschäft	39
Gardienen	39
Garten-Center	44
Gemeinde Hohenau	20
Gemeinde Ringelai	13
Heizung	23
Holzbau	21, 26
Holzhäuser	23
Innen und Außenputz	17
Innenausbau	23
Küchenstudio	39
Kunststoff-Fenster	29
Landschaftsbau	44
Malerbetrieb	39
Markt Perlesreut	22
Möbel	23
Möbelschreinerei	39
Planung	26
PVC Beläge	39
Raumgestaltung	39
Rechtsanwalt	3, 4, 12
Sanitär	23
Schreinerei	17
Schrotthandel	21
Sparkasse	U2
Spenglerei	17
Stadt Freyung	18
Teppichböden	39
Türen	28
Zimmerei	17, 21, 23, 26

U = Umschlagseite

Martina Heck

Rechtsanwältin und Mediatorin
Schlichtungsstelle nach dem Bayerischen Schlichtungsgesetz

- Erbrecht - Vertragsrecht
- allgem. Zivilrecht
- Grundstücks- und Immobilienrecht

Bahnhofstraße 12 - 15 (Schramlpassage) · 94078 Freyung
Tel. +49 (0) 85 51 91 38 38 · Fax +49 (0) 85 51 91 38 58
E-Mail: info@ra-heck.com · www.ra-heck.com

INHALTSVERZEICHNIS

Die Baufinanzierung **7**

Das Baugrundstück **11**

Die Bauplanung **15**

Altbauten statt Neubau **19**

Die Baugestaltung **24**

Bauen und Umwelt **30**

Die richtigen Unterlagen **33**

Das Freistellungs- und Genehmigungsverfahren **35**

Die Denkmalpflege **37**

Die Freiraumplanung und Gartengestaltung **40**

Die Abwasserbeseitigung **45**

Zuständigkeiten, Ansprechpartner, weiterführende Links im Internet **47**

A N W A L T S K A N Z L E I

GERHARD PETER MICHEL
auch Fachanwalt für
Transport- und Speditionsrecht
Subventionsrecht·Verwaltungsrecht
Bürgerliches Recht · Verkehrsrecht

KARLA GREIPL
Bürgerliches Recht · Familienrecht
Versicherungsrecht
Internationales Privatrecht

SCHWARZMAIERSTR. 8 · 94481 GRAFENAU · TELEFON: 08552/96240
TELEFAX: 08552/4736 · E-MAIL: INFO@KANZLEI-MICHEL.DE
HOME: WWW.KANZLEI-MICHEL.DE

GÜTESTELLE nach Bayer. Schlichtungsgesetz

Richtig gut: Der Ratgeber für Bauherren

In der kostenlosen E.ON Bayern-Service-Mappe erfahren Bauherren alles Wissenswerte rund ums Thema Hausbau

Ja, ich bestelle die kostenlose E.ON Bayern-Service-Mappe für den Bauherrn:

Vorname, Nachname

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Meine Telefonnummer (für evtl. Rückfragen)

PLZ für Bauvorhaben (wenn abweichend vom Wohnort)

Coupon ausschneiden, auf eine Postkarte kleben oder im Umschlag an folgende Adresse senden:
E.ON Bayern AG Postfach 30 03 33 93036 Regensburg

! Gratis für Sie

- **Richtig planen:** Was ist bei der Strom- und Wärmeversorgung zu bedenken? Wie entscheiden Sie sich am cleversten?
- **Richtig starten:** Vom Baustrom beim Rohbau bis zur Anmeldung Ihres Hausanschlusses – hier finden Sie nützliche Tipps
- **Richtig sparen:** Inklusive EnergieSpar-Check und aktuellen Hinweisen zu Preisen und Förderprogrammen
- **Richtig informiert sein:** Alle wichtigen Telefon- und Faxnummern im praktischen Überblick

e·on | Bayern

Träume verwirklichen

Je früher Sie mit uns sprechen,
um so einfacher verwirklichen Sie
Ihren Traum vom Eigenheim.

Beratung - kompetent und individuell

Raiffeisenbank
Am Goldenen Steig eG

Beruhigt mit Freude planen

Sprechen Sie schon von Anfang an mit uns. Das Fundament Ihres Bauvorhabens ist die maßgeschneiderte Finanzierung. Wir prüfen für Sie mögliche Förderprogramme und stecken gemeinsam mit Ihnen den Finanzierungsrahmen ab.

Unsere Wohnbauspezialisten erarbeiten für Sie Ihre maßgeschneiderte Finanzierung

Träume werden Realität. Sehen und Fühlen

Raiffeisen Immobilien GmbH: Unsere Immobilienabteilung bietet eine große Auswahl an Baugrundstücken sowie an schlüsselfertigen Häusern. Gerne informieren wir Sie über aktuelle Trends im Hausbau und geben Ihnen nützliche Tipps.

Raiffeisen Waren GmbH: Unsere kompetenten Mitarbeiter in den Baumärkten beraten Sie in allen Fragen rund ums Bauvorhaben. Wir erstellen ein komplettes und aussagekräftiges Angebot. EnEv - Berechnung möglich (Energiepass). In unseren Baumärkten in Perlesreut, Schönberg und Röhrnbach erhalten Sie alle benötigten Baustoffe. Die Lieferung erfolgt über eigene LKWs.

Eigentum schützen

Unsere Mitarbeiter in der Versicherungsabteilung erarbeiten für Sie ein Deckungskonzept, das Ihr Eigentum vor allen Schäden schützt. Kostengünstig und mit renommierten Versicherungsgesellschaften.

Gerne unterbreiten wir
Ihnen ein Angebot.

Gutschein

Bei Vorlage dieses Gutscheins
erhalten Sie neben der kompetenten
Beratung einen **Baufi - Ordner**
mit nützlichen Infos rund ums Bauen.

Erhältlich bei unseren Baufi-Spezialisten

Raiffeisenbank Am Goldenen Steig eG
www. rb-ags.de

Die Baufinanzierung

Der erste Schritt zu Ihren „eigenen vier Wänden" führt zur Finanzierung. Der Bau eines Eigenheims bleibt heute zwar für viele nicht mehr ein unerfüllbarer Wunschtraum, gleichwohl stehen aber auch beträchtliche Finanzmittel und Risiken auf dem Spiel. Es gilt, Risiken sehr sorgfältig und umsichtig zu betrachten.

Im Wesentlichen geht es dabei für Sie um zwei Fragen: Welche Gesamtkosten für das Bauvorhaben fallen an? Welche finanzielle Belastung ist für mich tragbar?

Es soll nicht wesentliche Aufgabe dieser Broschüre sein, Ihnen zu diesen Fragen eine abschließende Auskunft zu geben. Denn zu den Möglichkeiten der Baufinanzierung können und müssen Sie die verschiedenen Kreditinstitute umfassend beraten.

Wir wollen Ihnen nachfolgend trotzdem einige Anregungen geben, damit Sie in der Praxis Fehleinschätzungen oder Unklarheiten vermeiden können:

- Kalkulation der Gesamtkosten und insbesondere der Baunebenkosten
- Lastenberechnung, insbesondere Finanzierungsplan: Mit welcher Belastung muss ich rechnen, und welche monatliche Belastung ist in meinem Fall tragbar?
- Direkte und indirekte staatliche Wohnungsbauhilfen

Kalkulation der Gesamtkosten

Bei der Berechnung der Gesamtkosten eines Bauvorhabens kommt es leider sehr häufig vor, dass einzelne Kosten vergessen oder zu gering eingeschätzt werden. Denken Sie nur an die Vielzahl von Sonderwünschen, die sich während der Planung und Bauausführung fast zwangsläufig einstellen. Typisch der Stoßseufzer vieler Bauherren nach Bauvollendung: „Es ist teurer geworden als ich dachte!"

Naturgemäß sind Sie als Bauherr, der einen Generalunternehmer mit der Erstellung eines schlüsselfertigen Hauses beauftragt, hier weniger gefährdet. Aber auch hier kann Sie nur das äußerst sorgfältige Studium des Vertrages und aller versprochenen Leistungen vor unliebsamen Überraschungen schützen.

Die nachstehende Aufstellung möglicher Kostenpunkte beim Bau erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie kann Ihnen jedoch als Hilfsmittel für eine möglichst realistische Schätzung der Gesamtkosten dienen. Ein Architekt oder anderer Baufachmann kann Ihnen bei der Kostenschätzung helfen.

Lastenberechnung / Finanzierungsplan

Wenn Sie sich einen Überblick über die zu erwartenden Gesamtkosten für das Bauvorhaben verschaffen wollen, sollten Sie auch eine Lastenberechnung aufstellen, zu der unbedingt ein Finanzierungsplan gehört. Dabei müssen Sie vor allem folgende Fragen klären:

- Welche Eigenmittel stehen mir zur Verfügung?
- Welche Fremdmittel brauche ich noch?
- Welche monatliche Belastung ist wirtschaftlich für mich noch tragbar?
- Mit welcher konkreten Belastung muss ich rechnen?

Bei all diesen Überlegungen sollten Sie bedenken: Entscheidend ist, dass Sie die zu erwartenden Gesamtkosten durch Eigen- und Fremdmittel bei tragbarer monatlicher Belastung finanzieren können, dass die Rechnung also „unter dem Strich" aufgeht.

Von den hier maßgeblichen Daten

- Gesamtkosten des Bauvorhabens,
- Eigenmittel,
- tragbare und tatsächliche monatliche finanzielle Belastung,
- Fremdmittel

sind nur die Eigenmittel sowie die monatlich tragbare Belastung annähernd feste Größen. Das also sind Ihre wirtschaftlichen Vorgaben, mit denen sie den Hausbau angehen können.

Haben Sie Ihre Eigenmittel sowie Ihre monatlich tragbare Belastung errechnet, beginnt für Sie die eigentliche Kalkulation. Sie müssen sich nun darum kümmern, die zur Bezahlung Ihrer geschätzten Gesamtkosten noch fehlenden Fremdmittel zu beschaffen.

Das Kunststück besteht darin, die monatlichen Kosten (Zinsen, Tilgung für Darlehen) sowie die Bewirtschaftungskosten für das neue Haus (Betriebs- und Instandhaltungskosten) auf Ihre monatlich tragbare Belastung abzustimmen. Wenn Sie das gesteckte Ziel nicht erreichen können, müssen Sie die Bau- und Kostenplanung an Ihren tatsächlichen Finanzierungsrahmen anpassen. Bedeutsam hierbei ist die realistische Einschätzung Ihrer Eigenmittel und Eigenleistung.

Überlegen Sie gut, welche Bauarbeiten Sie tatsächlich selbst in zeitlicher und fachlicher Hinsicht ausführen können. Vor allem darf dieser Posten im eigenen Interesse nicht dazu genutzt werden, bestehende Finanzierungslücken zu verschleiern.

Eine der wichtigsten Größen in Ihrem Finanzierungsplan ist Ihre monatlich tragbare Belastung. Der Betrag also, den Sie jeden Monat für die Finanzierung der Fremdmittel und für die Bewirtschaftung Ihres neuen Hauses übrig haben. Sie errechnen den Wert unter Berücksichtigung Ihres monatlichen Einkommens und Ihrer durchschnittlichen monatlichen Ausgaben. Auch hier gilt, dass die monatliche Belastung nicht zu optimistisch angesetzt werden darf und ein Puffer für außergewöhnliche Belastungen beinhaltet sein muss.

Folgende drei Faustregeln sollten Sie beachten:

- Eine solide Finanzierung erfordert im Regelfall mindestens ein Drittel Eigenmittel. Je höher Ihre Reserven sind, desto geringer ist Ihre monatliche Belastung und desto sicherer und solider die Finanzierung.
- Ihre monatliche Belastung sollte bei mittlerem Einkommen (bis etwa 2.600 Euro netto) etwa 30 %, bei höherem Einkommen (bis etwa 3.500 Euro netto) etwa 35 % und bei darüber liegendem Einkommen etwa 40 % des monatlichen Nettoeinkommens einer Familie nicht übersteigen.
- Für jeden im Monat „übrigen" 100-Euroschein können Sie, wenn man einen Tilgungssatz von 1% zugrundelegt, bei einem Zinssatz von sieben Prozent rund 15.000 Euro und bei einem Zinssatz von neun Prozent rund 12.000 Euro Fremdmittel aufnehmen.

Hinterschmiding mit Rathaus aus der Vogelperspektive.

Persönliche Leistungsbilanz

• Einnahmen/monatlich

Lohn/Gehalt _____
Mieteinnahmen _____
BAföG/Wohngeld/Grundsicherungsleistungen _____
Rente _____
Kindergeld _____
Nebentätigkeit _____
Unterhalt _____
Sonstige Einnahmen (Unterstützung durch Familie/Zinsen) _____

Gesamteinnahmen _____

• Ausgaben/monatlich

Bestehende Darlehen/Leasing _____
Kfz-Steuer und Versicherung _____
Sonstige Pkw-Kosten _____
Miete _____
Nebenkosten _____
Gas/Heizöl _____
Wasser _____
Strom _____
Müllabfuhr _____
Rundfunk/Fernsehen _____
Handy und Telefon _____
Pay-TV _____
Zeitschriften/Tageszeitung _____
Taschengeld _____
Sparraten _____
Lebensversicherungen _____
Haftpflichtversicherungen _____
Hausratversicherung _____
Gebäudeversicherung _____
Grundsteuer _____
Unterhaltsleistungen _____
Sonstige Lebenshaltungskosten _____

Gesamtausgaben _____

• Berechnung der maximalen Gesamtkosten

Gesamteinnahmen _____
+ eingesparte Miete _____
– Gesamtausgaben _____

= verfügbarer Monatsbetrag _____

Eigenkapital _____
+ finanzierbare Fremdmittel _____

Maximale Gesamtkosten _____

Direkte und indirekte staatliche Wohnungsbauhilfen

- **Soziale Wohnraumförderung**
  Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung unterstützt der Staat das Schaffen von Eigenheimen durch Neubau, Gebäude- und Wohnraumänderung sowie den Erst- und Zweiterwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Gefördert wird der Wohnraum mit einem zunächst 15 Jahre lang zinsfreien Darlehen mit jährlich 1 % Tilgung. Die Gewährung und die Höhe des Förderbetrages sind von bestimmten Voraussetzungen abhängig. So sind z.B. das Haushaltseinkommen Ihrer Familie, die Größe des Gebäudes bzw. der Wohnung oder auch die Grundstücksgröße und die regionale Zuordnung der Gemeinde von Bedeutung. Nähere Informationen dazu erhalten Sie bei der Wohnbauförderstelle im Landratsamt Freyung-Grafenau.

- **Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm**
  Außer der sozialen Wohnraumförderung kann der Neubau von Wohnraum sowie der Erst- und Zweiterwerb von Wohnungen im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm gefördert werden. Das Darlehen kann bis zu 30 % der veranschlagten Gesamtkosten, maximal jedoch 100.000 Euro, betragen. Den verbilligten Zinssatz (etwa 1 – 2 % unter freiem Marktniveau) erhalten Sie für 10 Jahre festgeschrieben. Die Tilgung beträgt ebenfalls jährlich 1 %. Auch in diesem Programm sind für die Darlehensgewährung gewisse Anforderungen und Voraussetzungen maßgebend. Infos zum Programm gibt es bei der Wohnbauförderstelle im Landratsamt Freyung-Grafenau.

Wichtig
In beiden Programmen kann nur gefördert werden, wenn Sie mit dem Bau noch nicht begonnen bzw. wenn Sie beim Erst- und Zweiterwerb noch keinen Kaufvertrag geschlossen haben.

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) – Programme

Das „KfW-Wohneigentumsprogramm“ (Programmnummer 124/126) unterstützt den Bau oder Kauf von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Das Programm „Ökologisch Bauen“ (144/145) fördert den Neubau von KfW-Energiesparhäusern 40, 60 oder von Passivhäusern sowie den Einbau von Heiztechnik auf der Basis erneuerbarer Energien in Neubauten. „Wohnraum Modernisieren“ (141, 142, 143) fördert Modernisierungs- und CO_2- Minderungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Das „KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramm“ (130) fördert umfangreiche energetische Sanierungen an Wohngebäuden, die im Jahr 1978 oder vorher fertig gestellt wurden und den Austausch alter Heizungen. Außerdem gibt es noch das Programm „Solarstrom Erzeugen“ (140) für die Errichtung, die Erweiterung und den Erwerb von kleineren Photovoltaik-Anlagen.

Das Baugrundstück

Auswahl des Baugrundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit dem Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen.
Bei der Suche nach Ihrem Baugrundstück gibt es zwei entscheidende Richtpunkte:

- Preisvorstellung und Preislimit ergeben sich aus Ihrem Finanzierungsrahmen.
- Das Grundstück muss bebaubar und für Ihre konkreten Bauabsichten geeignet sein.

Bei der Standortsuche sollten Sie folgenden Fragen besondere Beachtung schenken:

- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt?
- Liegt das Grundstück möglicherweise im Außenbereich?
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus? Ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) kurzfristig hergestellt werden? Ist der Baugrund ausreichend tragfähig und wie ist der Grundwasserstand?
- In welcher Höhe fallen Zahlungen für Erschließungsbeiträge an?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet?

Nicht zuletzt sollten Sie wissen, ob in der Nähe Einrichtungen geplant sind, die Immissionen verursachen (Gewerbebetriebe, überregionale Straßen usw.). Bedenken Sie hierbei bitte auch, dass in einem Dorfgebiet landwirtschaftliche Betriebe ansässig sind und auch künftig zulässig sein werden. Soweit entsprechende Einrichtungen nicht bereits bestehen, empfiehlt es sich vor allem, einen Blick in den Flächennutzungsplan der Gemeinde zu werfen. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte künftige Entwicklung der Gemeinde dar. Er gibt vor allem Aufschluss über die wichtigsten Planungen und kann jederzeit bei der Gemeinde eingesehen werden.

RECHTSANWALT MALTE TRILLING

ANWALTSKANZLEI
vorm. Krug & Trilling

Rathausgasse 1
94078 Freyung
E-Mail: ra@trilling.biz

Telefon 0 85 51 / 5 79 66-0
Telefax 0 85 51 / 5 79 66-6
www.trilling.biz

- Baurecht
- Ehe- u. Familienrecht
- Erbrecht
- Grundstück- u. Nachbarschaftsrecht
- Arbeitsrecht
- Verkehrsrecht

BUCHNER - KÄSSER - GUTSCHERA
Rechtsanwälte

RICHARD BUCHNER
RECHTSANWALT - Dipl.-Betriebswirt (FH)
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT
PRIVATES BAURECHT
HANDELS- UND WIRTSCHAFTSRECHT

KARL KÄSSER
RECHTSANWALT - Dipl.-Betriebswirt (FH)
FACHANWALT FÜR FAMILIENRECHT
FACHANWALT FÜR INSOLVENZRECHT

ANJA GUTSCHERA
RECHTSANWÄLTIN
ALLG. ZIVILRECHT
BANKRECHT
MIETRECHT
STRAFRECHT

Rathausgasse 5 - 94481 Grafenau - Telefon 08552/1066 - Telefax 08552/4717 - E-MAIL: RAeBuKae@t-online.de

www.alles-deutschland.de

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

Bauvoranfrage

Ob ein Grundstück im Allgemeinen oder nach Ihren speziellen Vorstellungen bebaut werden darf, ist nicht immer eindeutig erkennbar. Vor allem bei Grundstücken in Ortsrandlagen oder auch bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich, insbesondere dann, wenn hier Ihre Bauvorstellungen von den Rahmenvorgaben der Umgebungsbebauung abweichen, muss dies im Vorfeld klargestellt werden.

Eine sichere Möglichkeit, diese Zweifel schon vor dem Grundstückskauf auszuräumen, bietet der Antrag auf Vorbescheid, die sogenannte Bauvoranfrage; mit ihr können Sie auch einzelne baurechtliche Fragen klären lassen. Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet dann verbindlich durch einen Vorbescheid über die angefragten Punkte. Die Bauvoranfrage verursacht weniger Gebühren als ein kompletter Bauantrag. Die Gebühren für den Vorbescheid können später bis zur Hälfte auf die Gebühr für die Baugenehmigung angerechnet werden.

Grundstückserwerb

Der Erwerb eines Grundstücks bedarf der notariellen Beurkundung. Zu beurkunden sind alle Vereinbarungen des Kaufvertrages. Der Grundstückserwerb erfolgt in drei Stufen:

- Zuerst erfolgt der notarielle Abschluss des Kaufvertrages. Im Grundbuch sollte eine Auflassungsvormerkung zum Schutz des Käufers eingetragen werden. Mit diesem Abschluss sind Sie noch nicht Grundstückseigentümer, sondern haben zunächst lediglich einen Anspruch auf Eigentumsübertragung.
- Sodann werden vom Notar die evtl. erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen eingeholt.
- Schließlich wird die Auflassung erklärt und die Eintragung der Eigentumsänderung in das

... wohnen in Ringelai

Die Gemeinde Ringelai bietet mehrere herrlich gelegene Bauparzellen in besonders ruhiger Lage ohne Bauzwang zum Verkauf. Die günstigen Grundstückspreise, Familienförderung, hoher Wohnwert und gute Anbindung an den Ortskern werden Sie überzeugen. Vergleichen Sie ruhig!

Noch weitere Fragen oder Informationen? Unter **0 85 55 / 96 14 - 13** steht Ihnen Herr Nußhardt gerne zur Verfügung. Beachten Sie auch unsere Informationen unter www.ringelai.de!

Grundbuch vorgenommen. Erst mit dieser Grundbucheintragung sind Sie tatsächlich Eigentümer des Grundstücks.

Der Kaufpreis sollte grundsätzlich erst nach Eintragung der Auflassungsvormerkung und Rechtswirksamkeit des Vertrages fällig sein. Schließlich sollten Sie den Notar beim Abschluss des Kaufvertrages ausdrücklich nach evtl. bestehenden Vorkaufsrechten Dritter befragen.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere „Kaufformen", zum Beispiel die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals über 99 Jahre.

Eine weitere Alternative bietet der Grundstückskauf auf Rentenbasis. Diese Rente ist nicht an eine feste Laufzeit gebunden, sondern bis zum Lebensende des rentenberechtigten Verkäufers zu bezahlen. In jedem Fall empfiehlt sich eine Vergleichsberechnung zwischen dem Erwerb mit Fremdfinanzierung über ein Bankdarlehen und dem Kauf auf Rentenbasis.

Grundstückswert und Nebenkosten

Die Preise für Bauland schwanken entsprechend der Nachfrage regional und lokal sehr stark. Beim Preisvergleich können daher nur die Werte ähnlich gelegener Grundstücke in Frage kommen.

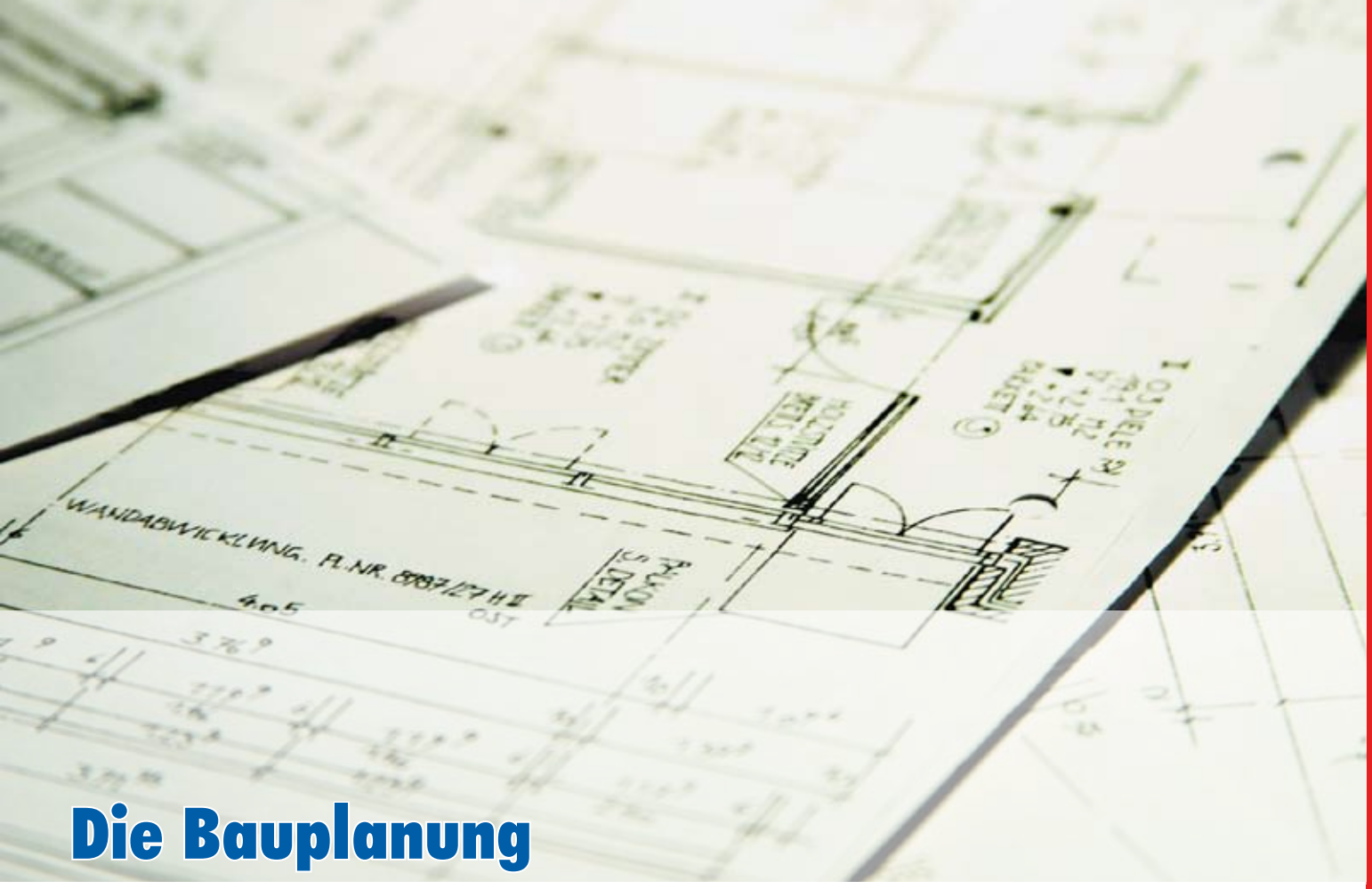
Auskünfte über Bodenrichtwerte von Baugrundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Freyung-Grafenau. Diese Bodenrichtwerte bieten jedoch meist nur einen ersten Anhaltspunkt für die aktuellen Grundstückspreise.

Beim Grundstückskauf müssen Sie beachten, dass neben den Grundstückskosten zumindest noch folgende Nebenkosten anfallen:

- Grunderwerbssteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- Erschließungskosten (Straße, Kanal, Wasser)

Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren auf Sie zu. Haben sie Ihr Grundstück oder Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an.

Eine durchdachte Bauplanung spart Kosten und setzt Ihre Träume um. (Haus im Markt Röhrnbach)



Die Bauplanung

Wenn die Finanzierung „steht“ und ein Baugrundstück gefunden ist, beginnt ein weiterer Schritt auf dem Weg zu Ihrem Heim: die Bauplanung.

Jedes Gebäude, jedes Haus ist eine „Einzelanfertigung“. Im Gegensatz zur Serienproduktion, z. B. von Autos, steht jedes Gebäude auf einem bestimmten Grundstück, in seiner eigenen Umgebung. Jeder Bauherr hat zudem eigene Vorstellungen von Größe, äußerer Gestalt, Raumverteilung usw.. So gleicht fast kein Haus dem anderen. Selbst die meisten Hersteller von Fertighäusern bieten Änderungsmöglichkeiten an.

Damit so ein Haus auch nach Ihren Wünschen geplant werden kann, muss vorher – wie für andere Produkte auch – ein gehöriges Maß an „Entwicklungsarbeit“ geleistet werden.

Ergebnis dieser Arbeit sind dann die Baupläne. Diese dienen dazu, das fertige Gebäude vorwegzunehmen und Außenstehenden zu zeigen, wie es aussehen soll. Dies gilt auch für die Mitarbeiter der Gemeinde.

Erst mit Hilfe übersichtlich dargestellter und genauer Baupläne kann die Gemeinde schnell und sicher erkennen, ob für Ihr Bauvorhaben die Freistellung vom Genehmigungsverfahren oder das (vereinfachte) Genehmigungsverfahren in Frage kommt. Das heißt vor allem, dass die genauen Maße, auch in Bezug auf die Geländeoberfläche, eingetragen sein müssen.

Grundsätzlich gilt auch: Je besser die Qualität der Planung, umso weniger Probleme und Rückfragen haben Sie bei der Ausführung zu erwarten. Dies wirkt sich günstig auf die Baukosten aus und kann unter Umständen höhere Planungskosten leicht ausgleichen. Selbstverständlich werden Sie bemüht sein, für die Fertigung der Baupläne einen Fachmann zu bekommen. Sie müssen das sogar tun, da die Bayerische Bauordnung – nicht zuletzt im Interesse des Bauherrn – besondere Anforderungen stellt.

Die Fachleute für den Entwurf von Gebäuden aller Art sind Architekten und bauvorlageberechtigte Bauingenieure. Architekten sind uneingeschränkt bauvorlageberechtigt, das heißt sie dürfen die Baupläne für jedes Gebäude fertigen. Ingenieure der Fachrichtung Bauingenieurwesen erwerben diese Berechtigung erst dann, wenn sie in die Liste der bauvorlageberechtigten Bauingenieure bei der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau eingetragen sind.

Für kleine Wohngebäude bis zu zwei Wohnungen und maximal einer zusätzlichen Wohnung in der

ersten Ebene des Dachgeschosses sowie für kleinere eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude bis zu 250 Quadratmeter, Garagen bis 100 Quadratmeter Nutzfläche und einige weitere kleinere Bauvorhaben können Sie auch andere Entwurfsverfasser beauftragen.

Eingeschränkt vorlageberechtigt sind deshalb auch:

- Absolventen des Architekturstudiums, die noch nicht in die Architektenliste eingetragen sind und somit noch nicht die Berufsbezeichnung „Architekt“ führen dürfen,
- Absolventen des Bauingenieurstudiums, die nicht in eine Liste bei der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau als bauvorlageberechtigt eingetragen sind,
- staatlich geprüfte Bautechniker und
- Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs.

Modern und gute Anpassung an das Gelände. (Haus in Schiefweg bei Waldkirchen)

MITTERBAUER GMBH • BAUUNTERNEHMEN
UND FACHBETRIEB FÜR PUTZARBEITEN
Goldener Steig 23 · 94133 Röhrnbach
Tel. 0 85 82/91 53 82 · Fax 91 53 83 · Mobil 01 70/9 96 80 31

Schuster-Bau GmbH
Rumpenstadl 6
94133 Röhrnbach
Tel.: 0 85 82 / 9 79 99 07
Fax: 0 85 82 / 91 58 26
Handy 0160 / 1 85 85 58
Innen- Außenputz
Vollwärmeschutz
Fließestrich
Altbausanierung
e-Mail: schuster-bau@vr-web.de

ZIMMEREI SPENGLEREI
LOTHAR RAAB
MÖSELSTRASSE 10A
94146 HINTERSCHMIDING
TEL: 0 85 51 / 10 60
FAX: 0 85 51 / 91 39 59
MOBIL: 0170/27 66 55 6
E-MAIL: LOTHAR_RAAB@T-ONLINE.DE

INGENIEURE
&
ARCHITEKTEN

Jedes Stück ein Meisterstück
Schreinerei Hobelsberger
Ihr zuverlässiger Partner für den gesamten Innenausbau

- Massivholzmöbel
- Möbel aller Art
- Innentüren
- Treppen
- Kunststofffenster
- Bodenbeläge
- Montagearbeiten
- Kleinaufträge

Marco Hobelsberger
Palmberger Str. 63 · 94518 Spiegelau
Telefon: 08553/ 17 95 · Mobil: 0175/ 38 88 99 3
Email: info@schreinerei-hobelsberger.de
Internet: www.schreinerei-hobelsberger.de
Fragen Sie bei uns an. Wir bieten Kompetenz, Qualität, Pünktlichkeit, vernünftige Preise!

heinrich scholz
architekturbüro
grafenauer str. 24/ 94518 spiegelau
tel/ 0 85 53/68 88 fax/ 0 85 53/68 89
email/ mail@arch-scholz.de

- Große Auswahl an Bauparzellen unterschiedlicher Größe
- Traumhafte Aussichtslage (ca. 800 m)
- Ruhige, idyllische Umgebung
- Familienfreundliches Wohnen (Spielplatzanlagen)
- Sämtliche Schultypen vorhanden
- Nähe zum Nationalpark

Ihr Ansprechpartner:

Stadt Freyung
Rathausplatz 1
94078 Freyung
Herr Gsödl
Tel. 08551/588-137
liegenschaften@freyung.de

Bis zu 7.500 € Familienförderung!!

Stadt Freyung

Die Pfarrgasse 2 in Schönberg vor und nach der Sanierung zum Wohn- und Geschäftshaus

Altbauten statt Neubau

Beim Kauf eines älteren Hauses profitiert der Neubesitzer vor allem von bestehenden Strukturen. Der Nachteil: Es gibt auf dem Grundstück und vor allem im Haus selber weniger Gestaltungsraum als bei einem Neubau.

Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute dennoch den Altbaubereich. Immer mehr Architekten, Handwerker und Baustoffhändler stellen sich auf diesen Trend ein. In besonderer Weise nimmt sich auch die ständig wachsende Zahl der Heimwerker der Altbauten an; denn wenn die Grundsubstanz noch intakt ist, lassen sich oft schon mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

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

Die Instandsetzung ist meist gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär-, Elektro- oder Heizungsinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes. Besonderes Kennzeichen der Modernisierung ist, dass der Gebrauchswert einer Immobilie nachhaltig erhöht wird. Modernisierungsarbeiten gehören im Regelfall nicht in die Hände von Heimwerkern, sondern sollten Fachfirmen überlassen werden.

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie ist dann erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden aufweist. Feuchte oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, unzureichende Fundamentierung oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen Sie in aller Regel auch Sachverständige, z.B. einen Architekten, hinzuziehen. Dies gilt umso mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann müssen Sie die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchführen. Denkmalgeschützte Gebäude im Landkreisgebiet sind in der Denkmalliste für Niederbayern eingetragen. Nähere Informationen dazu erhalten Sie bei der Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Freyung-Grafenau. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind oftmals genehmigungspflichtig. Bitte informieren Sie sich rechtzeitig bei der unteren Baugenehmigungsbehörde im Landratsamt Freyung-Grafenau.

NATIONALPARKGEMEINDE HOHENAU *- staatlich anerkannter Erholungsort -*

Landkreis Freyung-Grafenau, Bayerischer Wald

Partnergemeinde: Toszek in Polen

Baugebiet „Breittrümmer“ in Hohenau:

Eigentümer: Gemeinde Hohenau

Baugebiet „Kapellenfeld“ in Schönbrunn a. Lusen:

Eigentümer: Gemeinde Hohenau

Baugebiet „Steinäcker“ in Kirchl:

Eigentümer: Privateigentümer
Grundstückspreis: Nach Vereinbarung

Baugebiet „Saulorn-Mitte“:

Eigentümer: Privateigentümer
Grundstückspreis: nach Vereinbarung

- **Familiengerechtes Wohnen**
- **Kindergarten und Schule am Ort**
- **Direkter Anschluss an den Ortskern**
- **Hoher Wohnwert durch exponierte Lage mit herrlichem Ausblick**
- **Keine störende Industrie vor Ort**
- **Wunderschöne Umgebung durch die Lage im Herzen des Bayer. Wald**

Bei Interesse oder weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an die Gemeindeverwaltung, Herr Mayer unter der Tel.Nr.: 0 85 58 / 9 60 40.

ARNOLD HACKL

Arnold Hackl ZIMMEREI

Qualität aus einer Hand

ZIMMEREI • HOLZBAU
DACHDECKERARBEITEN
TROCKENBAU • INNENAUSBAU

Bierhütte 25
94545 Hohenau

Telefon 0 85 58 / 5 85
Telefax 0 85 58 / 28 43

Mobil 01 79 / 29 45 531
Arnold.Hackl@t-online.de

NADER GMBH

Containerdienst

ENTSORGUNGSFACHBETRIEB

Schrotthandel/Müll-Bauschutt-Transporte

94133 RÖHRNBACH

SCHROTTPLATZ PÖTZERREUT • TELEFON 0 85 82 / 10 38 • FAX 91 53 89

WEKA informationsbroschüren

informativ
praktisch
aktuell
kompetent
kreativ

Ob es sich um Kommunen, Landkreise, Kliniken, Industrie- und Handwerksorganisationen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Fremdenverkehrsvereine oder Unternehmen handelt, unsere Produkte sind immer **das ideale Medium für Öffentlichkeitsarbeit – im Print- und Internetbereich.**

Unsere breite Produktpalette wird auch Sie überzeugen. Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistung nutzen unsere Broschüren als optimale Plattform für Unternehmenspräsentationen. **Wir überzeugen durch Erfahrung, Qualität und mit guten Ideen. Und das seit mehr als 25 Jahren.**

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2 • 86415 Mering
Telefon: 08233 384-0
E-Mail: info@weka-info.de
www.weka-info.de

Neubaugebiet "Lindberg" in Perlesreut

- **Familiengerechtes Wohnen**
- **Kindergarten und Schule am Ort**
- **Direkter Anschluss an den Ortskern**
- **Hoher Wohnwert durch exponierte Lage mit herrlichen Ausblick/Südblick**
- **Keine störende Industrie vor Ort**
- **Wunderschöne Umgebung durch die Lage im Herzen des Bayer. Wald**
- **Verkehrsgünstige Lage durch Nähe zu Passau (A3)**
- **Erdgas / Ökologie**

Markt Perlesreut
94157 Perlesreut
Bürgermeister Eibl
Tel. 0 85 55/ 96 19 - 0
Fax 0 85 55/ 96 19 40
poststelle@perlesreut.de

Einmalig:
Familienförderung bis zu 10.000 EURO

Sigl
Exclusiver Möbelbau

- TREPPEN
- INNENAUSBAU
- MÖBEL- UND BAUSCHREINEREI

94157 PERLESREUT
Industriestraße 1
Telefon (0 85 55) 15 91
Telefax (0 85 55) 42 85

elektro Lindbüchl
PERLESREUT
Marktplatz 10
08555 320
Ihr Elektrotechniker-Meisterbetrieb - für die gesamte Gebäudetechnik
info@elektro-perlesreut.de

Holzhäuser mit natürlichen Baustoffen
HOLZBAU FRUTH GmbH
ZIMMERE
Josef Fruth · Unteranschiessing 2 · D-94157 Perlesreut
Tel. 08555/8660 · Fax 08555/4357 · Mobil 0170/4421759

Penzenstadler GmbH
Bauunternehmen
94157 Perlesreut
Marktplatz 34
Tel. 0 85 55 / 2 65
Tax 0 85 55 / 42 26
Hoch- und Tiefbau, Altbausanierung, Planung
Tradition am Bau
Qualität in der Ausführung – Fair beim Preis

Alfred Köck - Haustechnik
Heizung · Sanitär · Spenglerei · Gas- und Wasserinstallation
Erneuerbare Energien...
Alfred Köck, Unterer Markt 5, 94157 Perlesreut
Tel. 08555/47176
Fax: 08555/47177
heizung-koeck@t-online.de
ökologisch heizen
· mit Holz
· mit Sonne
· durch Wärmepumpen

Die Baugestaltung

Das äußere Erscheinungsbild eines Hauses ist die Visitenkarte seines Bauherrn. Es versteht sich dabei von selbst, dass jeder Bauherr bemüht ist, sein Haus ansprechend zu gestalten und gut in die Landschaft einzufügen. Dass dies aber nicht immer ganz einfach ist, zeigen leider nicht wenige Beispiele in Stadt und Land.

Früher wurde die äußere Form eines Hauses maßgeblich durch landschaftliche und klimatische Gegebenheiten, durch örtlich verfügbare Baustoffe, durch das Geschick und die handwerklichen Fähigkeiten einheimischer, traditionsbewusster Handwerker und Baumeister bestimmt. Das Ergebnis waren meist harmonisch in die vorhandene Bebauung eingefügte Neubauten, die wesentlich zur Entstehung der heute noch hoch geschätzten geschlossenen Ortsbilder in unseren alten Städten und Dörfern beitrugen.

Ganz anders die Ausgangslage heute:
Durch die stürmische Entwicklung der Bautechnik steht heute allgemein eine Fülle neuer, nicht mehr standortgebundener Baustoffe zur Verfügung. Für das Erscheinungsbild eines Hauses wesentliche Einzelteile – wie Türen, Fenster, Zäune – werden fabrikmäßig vorgefertigt. Die Abkehr von ortsüblichen Baustoffen und nicht zuletzt tief greifende Veränderungen in den handwerklichen Berufen haben teilweise zu einer völligen Aufgabe der überkommenen, für unsere Landschaft typischen Bauformen geführt. Nicht mehr der Baumeister, sondern das Material bestimmt vielfach die Planung. Das Ergebnis ist leider viel zu oft ein Haus, das ohne Rücksicht auf Landschaft und Umgebung nur nach Zweckmäßigkeitserwägungen und nach den Vorgaben der Baustoffindustrie gebaut wird, oder – fast noch schlimmer – kurzlebige Ideen oder Gestaltungselemente aus der Freizeitwelt übernimmt.

Was ist zu tun? Wie können vor allem Sie als Bauherr eine ansprechende Gestaltung Ihres Hauses erhalten?

Die Lösung ist einfach und doch sehr kompliziert. Entscheidend für eine angemessene Gestaltung ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers, der nach Ausbildung und praktischer Erfahrung in derart schwer zu beurteilenden Gestaltungsfragen das richtige Gespür hat. Bereiten Sie diese Entscheidung mit großer Sorgfalt vor. Sehen Sie sich z. B. im Landkreis Freyung-Grafenau nach besonders gut gestalteten Wohnhäusern um und erkundigen Sie sich danach, wer das Haus entworfen hat.

Wenn sie sich für einen Entwurfsverfasser entschieden haben, so verlangen Sie von ihm Bauplä-

ne für ein Haus, in dem Sie sich auch viele Jahre und Jahrzehnte wohl fühlen können. Bedenken Sie, dass sich einmal begangene Fehler bei der Gestaltung später kaum mehr oder nur unter großem finanziellen Aufwand beheben lassen. Eine ansprechende Gestaltung muss nicht zwangsläufig mehr Geld kosten. So wirken zum Beispiel einfache, zurückhaltend gestaltete Häuser häufig viel vornehmer und überzeugender als überladene protzige Bauten, die zeigen sollen, was sich der Bauherr alles leisten kann.

Einige praktische Hinweise, die Sie bei der Gestaltung beachten sollten:

Anpassen an vorhandenes Gelände

Bei älteren Gebäuden fällt auf, wie sorgfältig diese meist in das vorgegebene, natürliche Gelände eingebunden sind. Da alle Erdbewegungen von Hand ausgeführt werden mussten, wurden Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche so weit wie möglich vermieden. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern wurden nur ausgeführt, wenn dies unbedingt erforderlich war.
Heute hingegen kann man mit Hilfe moderner Maschinen die Oberfläche eines Grundstücks praktisch vollständig verändern. Die Folge ist, dass häufig Hanggrundstücke gewaltsam zu ebenen Grundstücken umgeformt werden. Meist soll damit ermöglicht werden, dass vorhandene, übliche Grundrisse verwirklicht werden können. Die Nachteile solcher Planungen liegen auf der Hand: Für den Bauherrn verteuern umfangreiche Erdbewegungen und aufwändige Stützmauern nicht selten sein Bauvorhaben. Das Grundstück wie die umgebende Landschaft werden durch die künstlichen Erdbewegungen und mächtigen Stützmauern entstellt und entwertet.
Der gestaltungsbewusste Bauherr kann solche Nachteile vermeiden, indem er von seinem Planer eine sorgfältige, auf die jeweiligen Geländeverhältnisse abgestimmte Planung verlangt.

Voll an das ursprüngliche Gebäude angepasst und im Bayerwaldstil gebaut – Einfamilienhaus in Lichteneck

Weit verbreitet ist auch die Mode, das Kellergeschoss möglichst weit aus dem Erdreich herausragen zu lassen. Der vermeintliche Vorteil, durch eine geringere Tiefe der Baugrube Kosten zu sparen und auf Lichtschächte vor den Kellerfenstern verzichten zu können, wird durch schwer wiegende Nachteile erkauft. So müssen vor den Wohnräumen Terrassen aufgeschüttet werden. Ein ungestörtes Wohnen ist auf solchen Terrassenhügeln aber kaum möglich, da Sie wie auf einem Präsentierteller den Blicken von Passanten und Nachbarn ausgesetzt sind.

Umliegende Bebauung berücksichtigen

Ein Gebäude kann nicht isoliert von seinem Standort und seiner umliegenden Bebauung geplant werden. Andernfalls läuft es Gefahr, ein Fremdkörper in seinem Gebiet zu werden: Ein Neubau, der nichts mit den anderen Häusern gemein hat oder der um jeden Preis auffallen will, isoliert nicht nur sich selbst, sondern auch seinen Bauherrn. Verlangt wird aber nicht eine sklavische Angleichung an die Umgebung, sondern ein gewisses Mindestmaß an Rücksichtnahme und gestalterischer Harmonie. Das bedeutet zum Beispiel, dass Hausformen, die in den Einfamilienhausgebieten städtischer Vororte bevorzugt werden, nicht in Dörfer mit ländlichem Charakter passen.

Baukörper

Zum Wesentlichen im bodenständigen Baugesicht gehören vor allem Ruhe und Klarheit des Baukörpers. Die Relation von Länge, Breite und Höhe eines Gebäudes soll zu guten Proportionen führen. Die Längenausdehnung parallel zum Dachfirst sollte deshalb stets merklich größer sein als die Hausbreite. Auch verschachtelte und ausgeschnittene Bauformen mit allen möglichen Vor- und Rücksprüngen sollten, nicht zuletzt auch wegen der energetischen Nachteile, vermieden werden. Sofern Anbauten und sonstige Hausergänzungen trotzdem notwendig werden, sollten sich diese dem Hauptbaukörper aber deutlich unterordnen.

Übrigens:
Bitte lassen Sie das Toskanahaus in der Toskana. Niemand käme auf die Idee in der Toskana ein Bayerwaldhaus zu errichten. Warum also umgekehrt?

Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

Das Dach als oberer „Abschluss" des Hauses ist mit das prägendste Element eines Baukörpers. Die Vielzahl im Grundsatz ähnlich gestalteter Dächer bildet die typischen ortsbildprägenden Dachlandschaften. Die vorherrschende Dachform im Landkreis Freyung-Grafenau ist das symmetrische Satteldach. Die Neigung der Dächer ist auf die Umgebungsbebauung abzustimmen; in der traditionellen Bauweise sind Dachneigungen zwischen 21 und 35 Grad üblich. Als Dacheindeckungsmaterial sollte im Regelfall der naturfarbene Tonziegel Verwendung finden. Je nach Gebäudestandort und Dachneigung werden aber auch materialfarbene Blecheindeckungen zugelassen.
Dachaufbauten und technische Dachauf- und Einsatzelemente wie Dachgauben, Dachflächenfenster, Antennen usw. sollten auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Breite, über mehr als drei Sparrenfelder reichende Gauben zerstören den Eindruck eines geschlossenen Daches. Schleppgauben setzen im Regelfall eine Mindestdachneigung von 30 Grad voraus.

Fassadengestaltung

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes.

Das Format der Fenster und Türen, die verwendeten Materialien und deren Oberflächen, Bekleidungen und nicht zuletzt die Farbe bestimmen das Aussehen einer Fassade. Maßstablose Öffnungen, unterschiedliche Fensterformate und ein wahlloses Sammelsurium verwendeter Baustoffe bewirken stets das Gegenteil einer gekonnt gestalteten Fassade.

Fenster und Türen

Besonders stehende rechteckige Fensterformate, in einem ausgewogenen Verhältnis zur geschlossenen Wandfläche gesetzt, eignen sich gut um der Fassade ein harmonisches Aussehen zu geben.

Mehrteilige Fenster sind einflügeligen Fenstern vorzuziehen; große Fensterflügel ragen weit in den Raum und belasten die Beschläge stark. Fensterläden sind zwar ein gliederndes und optisch bereicherndes Gestaltungselement einer Hausfassade, haben aber in unserem Landkreis nicht unbedingt Bautradition. Sofern Fensterläden – nach Möglichkeit aus glatten verleimten Brettern – Verwendung finden, sollten diese auch unbedingt funktionstüchtig sein. Funktionslose Fensterladenattrappen sind überflüssiges Beiwerk.

Einzelne Fenstergewände, die aus Naturstein steinmetzmäßig bearbeitet und in Ausnahmefällen auch künstlerisch gestaltet sind, insbesondere auch umlaufende in der Struktur abgesetzte Einfassungen, so genannte Putzfaschen (12 bis 16 cm breit), waren im Landkreisgebiet bei Mauerwerksbauten seit jeher ein charakteristisches Gestaltungselement. Farbig abgesetzt, auf Wand und Fenster abgestimmt, geben sie dem Fenster erst den richtigen Rahmen. Dies gilt sinngemäß natürlich auch für Türen; jedoch sollten Gewände bzw. Faschen gegenüber Fenstern etwas breiter angesetzt werden.

Haustüren sind die Visitenkarten der Häuser. Ihnen kommt bei der Gestaltung eine besondere Bedeutung zu. Durch die Haustür betritt und verlässt man ein Gebäude. Hauseingänge riegeln ab, sollten aber gleichzeitig einladend auf Gäste und Freunde wirken. Früher wurden häufig Inschriften, Jahreszahlen, aber auch die Namen oder Initialen der Erbauer über der Haustür angebracht. Damit wurde eine gut gestaltete Haustür auch

Hell und warm – durch Glas (Haus in Oberndorf im Markt Röhrnbach)

zur persönlichen Mitteilung an ihre Umwelt. Achten Sie deshalb bei der Haustür auf eine klare und einfache Formensprache. Gerade bei der Fertigproduktmassenware gibt es eine Vielzahl von schlecht gestalteten Türen.

Putz und Farbe

Der Außenputz eines Gebäudes ist vergleichbar mit unserer Haut. Er sollte atmungsaktiv sein, Wärme aufnehmen und abgeben und nicht zuletzt vor Feuchtigkeit schützen. Verwenden sie deshalb nach Möglichkeit einen dreilagigen mineralischen Putz; Kalk-Zement-Putz für den Spritzwurf und Kalk-Putz für den Unter- und Oberputz. Gebietstypisch ist eine glatte Putzoberfläche. Diese Oberfläche entsteht durch handwerkliches Glattstreichen des Putzes mit der Kelle. Künstliche Strukturierungen und Zierputze wirken erfahrungsgemäß kitschig.

Wichtig ist, dass der Putz ohne Sockel bis zum Boden heruntergeführt wird, um eine fließende Verbindung mit dem Boden herzustellen.

Die Farbe der Fassade ist Bestandteil der Oberfläche. Sie wirkt entweder als Eigenfarbe des Materials oder als Ergebnis einer Oberflächenbehandlung. Bei Farbanstrichen sollten Sie im Regelfall weiße oder mit Erdfarben gebrochene Weißtöne verwenden.

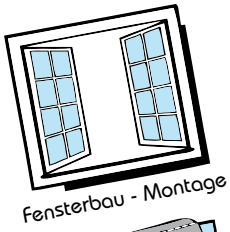
Kalkputze, mit Kalkmilch oder Mineralfarben gestrichen, behalten auf Dauer eine helle und freundliche Oberfläche. Wichtig ist, dass die Farben aller Bauteile in sich abgestimmt sind. Nur so ergibt sich ein ausgewogenes Gesamtbild Ihres Hauses. Das Gebäude soll sich aber auch farblich harmonisch in seine Umgebung einpassen. Vergessen Sie deshalb nicht den Bezug Ihres Hauses zur Umgebungsbebauung und zum Ortsbild.

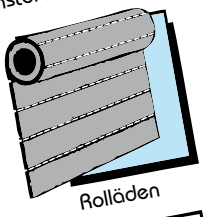
Ein neu angelegtes Wohngebiet, das aussieht, als wären die Häuser schon immer da gewesen. (Oberndorf im Markt Röhrnbach)

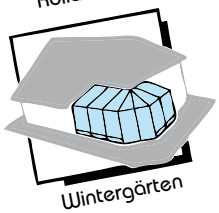
FENSTER - TÜREN
BLÖCHINGER
Zum Brudersbrunn 22 • 94481 Grafenau
Mobil: 01 70 / 358 19 37
Tel.: 0 85 52 / 97 46 42 • Fax 0 85 52 / 97 46 43
e-mail: Michael.Bloechinger@t-online.de

Rund um´s Fenster

Gumminger Fensterhandel GmbH







Kunststoff-Fenster • Wintergärten

Großhandel • Altbausanierung • Neubau
Rolläden • Jalousien • Markisen • Haustüren • Holz u. Alufenster
Kompletter Montageservice aus dem eigenen Haus.

SALAMANDER
INDUSTRIE /// PRODUKTE

Musterausstellung:
Geyersbergerstraße 2
94078 Freyung
Tel. 0 85 51 / 91 26 - 0
Fax 91 26 - 26

Nach 12 jähriger Berufserfahrung im Kunststoff-Fensterbau und Rolladen-Bau entschied ich mich im April 1992 zusammen mit einem Freund den Schritt in die Selbstständigkeit zu wagen. Anfangs arbeiteten wir als Subunternehmer im Münchner Raum. Nach immer wiederauftretenden Problemen mit den gekauften Fenstern von verschiedenen Herstellern, habe ich mich im Dezember 1993 entschlossen, eine eigene Fensterproduktion zu gründen. Aufgrund der erschwerten Gründungsbedingungen in Deutschland und die Öffnung der Grenzen zum nahen Tschechien entschied ich mich, eine in Konkurs gegangene Tschechische Firma aufzukaufen.

Bedingt durch die Auslandstätigkeit und gelegentlichen Sprachbarrieren habe ich mich zusammen mit einem früheren tschechischen Kollegen durchgerungen, die Firma gemeinsam aufzubauen. Wir produzierten anfangs zehn Fenster am Tag.

Um produktiver arbeiten und höhere Stückzahlen erreichen zu können, zogen wir noch zwei weitere frühere Kollegen, die schon viel Erfahrung im Verkauf und Vertrieb hatten hinzu und beteiligten diese an der bestehenden Firma, somit konnten wir unsere Produktionszahlen jährlich verdoppeln und verdreifachen. Dadurch ist unsere Firma stetig gewachsen.

Nachdem im Jahr 2003 die Produktion in Prachatice aus allen Nähten platzte und die Kapazität von 250 Fenster täglich nicht mehr ausreichte, riskierten wir mit einer bemerkenswerten Aktion die Produktion nach Husinec zu verlegen.
Dort kauften wir die Produktionswerkstätten der früheren Schott-Werke auf. Seither konnte die Produktion aufgrund der Anschaffung von fünf deutschen hochmodernen Produktionsstraßen auf bis zu 1.000 Fenster pro Tag erhöht werden.

Als der größte Fensterproduzent im tschechischen Raum mit sämtlichen Rohstoffen wie Salamander - Profile, Beschläge und Zubehör von deutschen Herstellern konnten wir uns im Großhandel auf dem europäischen Markt etablieren und aufgrund der guten Firmenstrategie Fenster mit hoher Qualität und hohem Sicherheitsstandard zu günstigen Preisen anbieten.

Bauen und Umwelt

Jedes Bauen belastet, verändert und verbraucht ein Stück Natur. Ökologisches Bauen heißt deshalb, das Gleichgewicht ökologischer Kreisläufe so zu beachten, dass die Belastungsgrenzen der Natur nicht überschritten werden. Gebäude und Siedlungen sollen möglichst schonend, die gegebenen natürlichen Verhältnisse nutzend, in die Landschaft oder die vorhandene Bebauung eingefügt werden. Dabei müssen wir sparsam mit dem vorhandenen Grund und Boden und den natürlichen Mineralien umgehen. Bauabfälle sind sachgemäß zu entsorgen. Das Gebäude sollte Luft, Wasser und Boden nicht belasten und möglichst wenig Energie verbrauchen. Es sollte schon zur gesundheitlichen Vorsorge der Bewohner aus möglichst natürlichen Materialien gebaut werden, die auch bei Renovierungen, Austausch und Abriss nicht zu Abfallproblemen führen.

Biologisch Bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch bestimmte Baumaterialien und Bauweisen ist in den vergangenen Jahren stark diskutiert worden. Es konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigt haben oder gar gesundheitsschädlich waren.

Ihre Aufmerksamkeit sollten Sie deshalb hauptsächlich auf folgende Baustoffgruppen richten:

- Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
- Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten, PCB und Lindan in Holzschutzmitteln, Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern, usw.)
- Strahlenexposition aus Baustoffen, z.B. durch Radon und Radonzerfallsprodukte.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren. Zum anderen deshalb, weil gerade im Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem Bauprofi vertraut sind. Beim biologischen Bauen wendet man sich deshalb wieder verstärkt den altbewährten Materialien wie Ziegeln, Holz, Kalk, Gips, Wolle, Kork, usw. zu. Das gilt sowohl für den Rohbau, als auch für den Innenausbau.

Ob Baustoffe umweltverträglich sind, hängt von verschiedenen Aspekten ab. Zu berücksichtigen sind insbesondere ihr Primärenergiegehalt, der Ressourcenverbrauch

(endliche Vorräte oder nachwachsende Rohstoffe), Schadstoffemissionen bei der Herstellung, Benutzung und Beseitigung und die Recyclingfähigkeit.

Denken Sie daran:
Ein/e Mitteleuropäer/in verbringt im Durchschnitt ca. 90 % der Zeit eines Tages in Gebäuden. Das sollte für Sie Grund genug sein, dafür zu sorgen, dass zumindest in ihrem Haus ein gesundes Wohnklima herrscht.

Energiesparendes Bauen

Der Stand der Technik erlaubt es uns heutzutage, Wohngebäude zu bauen, die bis zu 70 % weniger Energie verbrauchen als der Gebäudebestand. Das ist ein gewaltiges Einsparpotenzial. Dennoch setzen sich energieeffiziente Techniken im Wohnungsbau nur sehr langsam durch.

Die Gründe sind sehr vielfältig:
- Fehlendes Problembewusstsein
- Unkenntnis und teilweise unzureichende Ausbildung bei Planern und Handwerkern
- Investitionen als einzige Entscheidungsgrundlage für Bauprojekte, fehlende Einbeziehung von Betriebskosten und fehlende Vollkostenrechnung
- Nutzer-Investor-Problematik bei Mietprojekten

Deshalb verbrauchen bestehende Gebäude aus den Jahren vor 1980 durchschnittlich 200 bis 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) Heizenergie für Raumwärme. Das entspricht 20 bis 30 Liter Öl. Ab den achtziger Jahren wurden 10 bis 15-Liter-Häuser gebaut. Zwischenzeitlich realisierte Niedrigenergiehäuser verbrauchen 4 bis 7 Liter pro Quadratmeter und Jahr, Passivhäuser liegen bei 1,5 Liter Ölverbrauch, es wurden aber auch bereits Null-Energie-Häuser gebaut.

Prinzipiell wird der Energieverbrauch eines Gebäudes durch drei Parameter bestimmt:

- bauliche Voraussetzungen
- Anlagentechnik und
- Nutzerverhalten.

Um möglichst gute Verbrauchswerte zu erzielen, müssen sich diese Einflussfaktoren entsprechend ergänzen.

Seit dem 1. Februar 2002 gilt die Energieeinsparverordnung (EnEV). Erstmalig werden darin Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Der Endenergiebedarf beschreibt den tatsächlichen Energieverbrauch einer Immobilie in kWh/m²a. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Verluste, die bei einem bestimmten Energieträger durch Transport, Gewinnung und Umwandlung entstehen. Je nach verwendetem Energieträger fallen diese Werte unterschiedlich aus.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung sind für den Bauherrn grundsätzlich zwingend; der Bauherr ist allerdings frei in der Wahl der hierfür zu verwendenden Baustoffe und Bauteile.

Einen Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen, den Energiebedarfsausweis, hat der Bauherr vor Baubeginn erstellen zu lassen.

Moderne Heiztechnik

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gerne einige Nummern zu groß gewählt. Dieses „Darf es ein bisschen mehr sein?“ ist für einen guten Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung.

Fachleute fordern von modernen Heizungen die problemlose Eignung für Niedertemperaturbetrieb. Im Sommer sollten Sie die Warmwasserbereitung von der Heizung trennen.

Die Auswahl des optimalen Heizsystems wird von einer ganzen Reihe von Kriterien beeinflusst:
- Dimensionierung der Heizung: Sie richtet sich nach dem Wärmebedarf des Gebäudes.
- Kamin: Energieträger, Heizkessel und Kamin müssen aufeinander abgestimmt sein.
- Das gilt vor allem im Hinblick auf Kaminquerschnitt und Kaminhöhe.
- Heizungsregelung: Die Regelung der Heizung sollte möglichst einfach und automatisch erfolgen.

Der Heizkessel ist das Herz des Systems. Spezialkessel für den jeweiligen Brennstoff gewährleisten eine schadstoffarme Verbrennung

mit hohem Wirkungsgrad. Grundsätzlich gilt: Moderne Technologie bedeutet geringe Emissionen und hohen Nutzungsgrad.

Nach Ansicht des Verbraucherzentralen-Bundesverbandes (VZBV) gilt unter den modernen Heizkesseln der Brennwertkessel als „besonders energiesparende und umweltschonende Wärmeerzeugung".

Entscheidend für den Wirkungsgrad und die saubere Verbrennung ist jedoch nicht zuletzt die optimale Einstellung und eine regelmäßige Wartung der Geräte.

Holz und Biomasse

Die Verbrennung von Stückholz oder Hackgut liegt heute im Trend. Moderne Spezialkessel mit Gebläseunterstützung sorgen für eine schadstoffarme Holzverbrennung mit hohen Temperaturen. Voraussetzung für eine schadstoffarme Verbrennung ist jedoch trockenes Holz. Neben Stückholz und Hackschnitzeln sind Holzbriketts und Pellets ideale Brennstoffe.

Insgesamt stellt die Biomasse-Heizung auch eine vernünftige Alternative für den Klimaschutz dar: Beim Verbrennen von Holz entsteht nämlich nur genau so viel Kohlendioxid (CO_2), wie der Baum während seiner Wachstumsphase der Luft entnommen hat. Die CO_2-Bilanz ist also neutral. Zusätzlich bleibt bei dieser Energieform die Wertschöpfung in der Region, die Transportkosten sind gering und die Restasche ist als Naturdünger verwertbar.

Der Landkreis Freyung-Grafenau, als kommunale Gebietskörperschaft, sieht in seinem Waldreichtum eine Chance: Nach der Ausstattung des Kreisbauhofes mit einer Hackschnitzelheizung im Jahr 2005 geht man auch bei den Schulzentren in Freyung und in Grafenau fortschrittliche Wege. Der Kreistag hat im Jahr 2005 beschlossen, die beiden Schulzentren in Freyung und in Grafenau, jeweils bestehend aus Gymnasium und Realschule sowie angeschlossenem Hallenbad, über moderne und leistungsfähige Holzhackschnitzelanlagen zu versorgen. Der jährliche Verbrauch an Hackschnitzeln beträgt dort rund 7600 m^3, das entspricht der Ladung von 84 Sattelzügen. Die CO_2-neutrale Verbrennung erspart der Umwelt gegenüber einer mit Erdgas betriebenen Heizung im Jahr rund 800 Tonnen CO_2. Gleichzeitig ist die Biomasse ein heimischer Energieträger, der nachhaltig produziert wird und nicht importiert werden muss. Der Landkreis Freyung-Grafenau geht mit gutem Beispiel voran und stärkt damit auch die heimische Wirtschaft. Denn die Hackschnitzel werden von den ansässigen Waldbauernvereinigungen Freyung-Wolfstein und Grafenau geliefert.

Landkreis FRG – ein Landkreis mit Energie

Modern und umweltfreundlich

Solarenergie

Verbrennungsprozesse sind für den CO_2-Anstieg in der Atmosphäre und den Treibhauseffekt verantwortlich. Die verstärkte Nutzung der Sonnenenergie ist ein Weg, die Umweltbelastungen im privaten Bereich zu reduzieren.

Die Sonnenenergie wird in den meisten Fällen zur Warmwasseraufbereitung oder zur Beheizung genutzt. Oder sie wird passiv genutzt, indem zur Südseite große Fensterflächen mit Wärmeschutzverglasung eingeplant werden. Die Wärmegewinnung durch die Sonnenenergie ist dabei deutlich größer als der Wärmeverlust über die Fensterflächen.
Zur direkten Nutzung der Sonneneinstrahlung erfreuen sich auch Glasvorbauten und Wintergärten zunehmender Beliebtheit. Selbstverständlich dürfte sein, dass beheizte Wintergärten nicht zum Energiesparen beitragen.

Erdwärme

Erdwärmenutzungen sind gestattungs- bzw. anzeigepflichtig. Für die Gestattungspflicht ist zu unterscheiden zwischen oberflächennahen Anlagen und solchen in größeren Tiefen, mit und ohne Nutzung des Grundwassers.

Die richtigen Unterlagen

Ein vollständiger Bauantrag hilft Zeit und Geld sparen und ist die Grundvoraussetzung für die zügige Bearbeitung Ihres Bauantrages.

Der Bauantrag ist schriftlich in dreifacher Ausfertigung bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinde führt eine Vorprüfung durch und leitet Ihren Bauantrag – soweit keine Genehmigungsfreistellung gegeben ist – unverzüglich mit ihrer Stellungnahme an das Landratsamt Freyung-Grafenau als Genehmigungsbehörde weiter.

Die Baupläne (Ansichten, Grundriss der Geschosse, Schnitte, Lageplan usw.) sind von einem hierzu Bauvorlageberechtigten (das sind z. B. Architekten, Bauingenieure, aber auch – für kleinere Vorhaben – Bautechniker oder Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfaches) anfertigen zu lassen.

Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für den Bau/Umbau eines Wohnhauses folgende Unterlagen erforderlich:

a) Antragsformular (erhältlich im Buch- und Schreibwarenhandel, im Internetangebot des Bayerischen Staatsministerium des Innern unter www.stmi.bayern.de/service/formulare/ oder bei den Bauplanern)

b) bei Bauvorhaben außerhalb von Baugebieten ein höchstens sechs Monate alter, beglaubigter Ausschnitt aus der Flurkarte im Maßstab M 1:5000 mit der weiteren Umgebung des Baugrundstücks (erhältlich beim Vermessungsamt)

c) höchstens sechs Monate alter, beglaubigter Ausschnitt aus der Flurkarte im Maßstab M 1:1000 mit dem Baugrundstück und den benachbarten Grundstücken im Umgriff von ca. 50 Metern (erhältlich beim Vermessungsamt)

d) Lageplan im Maßstab M 1:1 000 mit Angabe der bestehenden und geplanten Gebäude, ihrer Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu bestehenden Gebäuden auf dem Baugrundstück (wird vom Bauplaner auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte erstellt)

e) Bauzeichnungen im Maßstab M 1:100 bestehend aus Grundrissen mit Angabe der Nutzung, Schnitten und Ansichten (werden vom Bauplaner erstellt)

f) Baubeschreibung (Anlage zum Antragsformular)

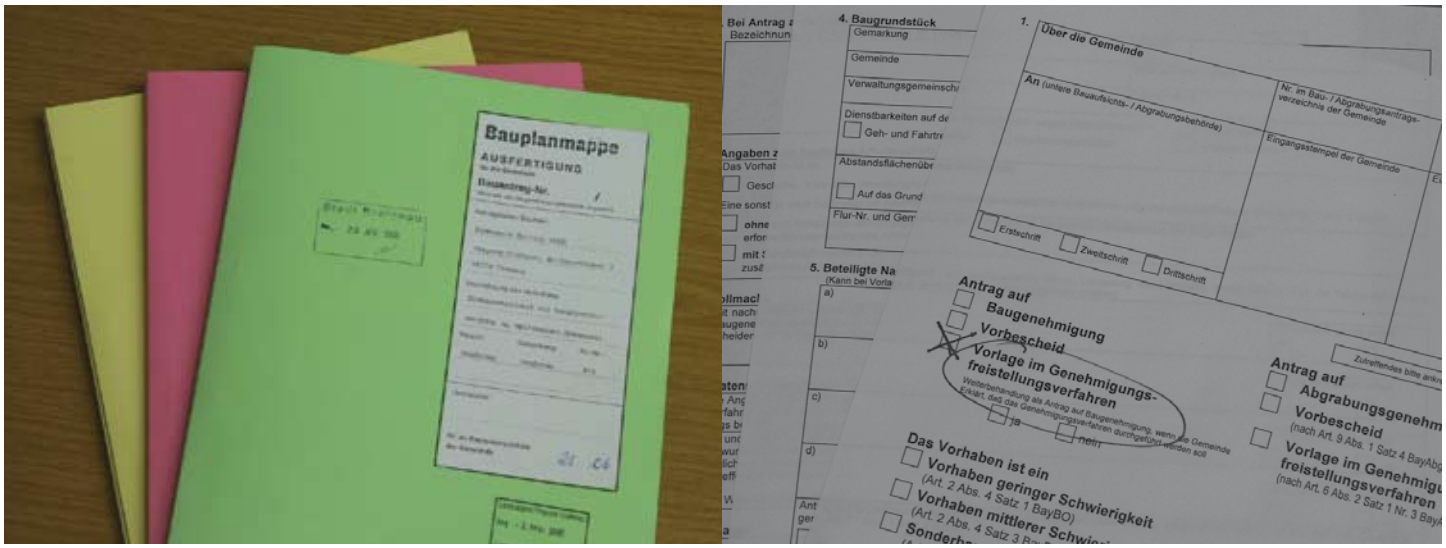
g) Berechnung der Wohnflächen und des umbauten Raumes mit Baukosten (werden vom Bauplaner erstellt)

RICHTIGE UNTERLAGEN

h) Angaben für die Baustatistik (Anlage zum Antragsformular)

i) aktuelles, höchstens sechs Monate altes Eigentümerverzeichnis, aus dem die Eigentümer der benachbarten Grundstücke ersichtlich sind (erhältlich beim Vermessungsamt)

Im Einzelfall können weitere Unterlagen zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sein, so z. B. der Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder ein Geländeschnitt bei Hanggrundstücken.



Modern und im Einklang mit der Natur (Freyung-Ahornöd)

Das Freistellungs- und Genehmigungsverfahren

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren

Im Fall der Genehmigungsfreistellung müssen Sie keine Baugenehmigung beantragen, sondern lediglich die Gemeinde vom Bauvorhaben unterrichten. Dies spart Ihnen wertvolle Zeit und Genehmigungsgebühren.

Die Unterrichtung der Gemeinde geschieht mit dem normalen Bauantragsformular, bei dem „Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren“ angekreuzt und die erforderlichen Unterlagen beigefügt werden. Im Freistellungsverfahren sind nur wenige Unterlagen notwendig (siehe Kapitel „Die richtigen Unterlagen“).

Welche Voraussetzungen müssen für das Freistellungsverfahren erfüllt sein?

- Das Baugrundstück muss sich innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes befinden.
- Es muss sich um ein Wohngebäude handeln, das ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird; unschädlich sind einzelne Räume für freiberufliche Tätigkeiten (z. B. Architekten, Rechtsanwälte, Versicherungsvertreter o. ä.). Garagen werden von der Genehmigungsfreiheit mit umfasst.
- Das Vorhaben muss in vollem Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und mit sonstigem Ortsrecht, wie z. B. einer Gestaltungssatzung im Einklang stehen.
- Die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die straßenmäßige Erschließung müssen gesichert sein.
- Die Gemeinde verlangt nicht, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Sie kann aber die Freistellung an Auflagen oder Bedingungen knüpfen. (Die Gemeinde wird in der Regel die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens nur dann verlangen, wenn z. B. die genannten Voraussetzungen zur Genehmigungsfreistellung nicht oder nicht zweifelsfrei vorliegen oder wenn sie beabsichtigt, den Bebauungsplan zu ändern.)

Wenn die Gemeinde innerhalb eines Monats nach Vorlage der Unterlagen keine Einwendungen erhebt, dürfen Sie mit dem Bau beginnen. Teilt die Gemeinde schon vorher mit, dass sie mit Ihrem Bauvorhaben einverstanden ist, können Sie sofort anfangen.

Sie, als Bauherrin oder als Bauherr, und der Bauplaner sind allein dafür verantwortlich, dass die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit gegeben sind und alle für das Bauvorhaben maß-

geblichen Vorschriften eingehalten werden. Der Wegfall der behördlichen Prüfung wird dadurch ausgeglichen, dass bestimmte bautechnische Nachweise – nämlich über Standsicherheit, Schall-, Wärme- und baulichen Brandschutz – von einer dafür geeigneten Person erstellt werden müssen. Sie müssen diese Nachweise spätestens bei Baubeginn in Händen haben, brauchen sie jedoch weder der Gemeinde noch dem Landratsamt Freyung-Grafenau als Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Sie müssen sich darüber hinaus vom Bezirkskaminkehrermeister spätestens mit Fertigstellung des Rohbaus bescheinigen lassen, dass Kamine und Lüftungseinrichtungen in Räumen mit Feuerstätten tauglich und spätestens mit abschließender Fertigstellung benutzbar sind. Auch diese Bescheinigungen werden der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr vorgelegt.

Der Bauaufsichtsbehörde ist lediglich der Baubeginn und die abschließende Fertigstellung des Vorhabens anzuzeigen.

Achtung: Gleichzeitig mit der Vorlage der Unterlagen bei der Gemeinde müssen Sie die Nachbarn über das Vorhaben informieren. Empfehlenswert ist, die Bauunterlagen zur Einsicht vorzulegen. Unterschreiben die Nachbarn die Pläne, gilt dies als Zustimmung. Es ist dann nicht mehr zu befürchten, dass über das Vorhaben vor Gericht gestritten wird.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren

Wenn Ihr Grundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt oder das Vorhaben sich nicht in vollem Umfang an dessen Festsetzungen hält, müssen Sie eine Baugenehmigung beantragen. Für Wohngebäude geringer Höhe, zu denen herkömmliche Ein- und Zweifamilienhäuser gehören, sieht die Bayerische Bauordnung ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren vor. Dieses Verfahren läuft wie ein normales Baugenehmigungsverfahren ab, jedoch ist der Prüfungsumfang eingeschränkt. Das bedeutet, dass die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften von der Behörde nur in den wichtigsten Punkten überprüft und ansonsten Ihrer Eigenverantwortung als Bauherrin oder Bauherr überlassen wird.

Genehmigungsbehörde im Landkreis Freyung-Grafenau ist das Landratsamt. Nach Eingang des Bauantrags bei der Genehmigungsbehörde wird zunächst die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft. Wenn der Antrag vollständig ist, sind verschiedene Verfahrensschritte zu durchlaufen.

- Beteiligung verschiedener Fachstellen (Naturschutz, Umweltschutz, Denkmalschutz, Forstamt usw.); jedoch nur, wenn dies erforderlich ist.
- Überprüfung des Bauplanungsrechtes und der örtlichen (gemeindlichen) Bauvorschriften. Dabei kann eine Ortseinsicht unumgänglich sein, z. B. wenn es darum geht, ob sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- Überprüfung der Abstandsflächen, der Baugestaltung und der Stellplätze, sowie der technischen Bauvorschriften.

Nach Abschluss der Überprüfung und Feststellung der Genehmigungsfähigkeit fertigt das Landratsamt Freyung-Grafenau Ihre Baugenehmigung aus und stellt sie Ihnen zu. Ihr Nachbar erhält auch eine Ausfertigung der Baugenehmigung, wenn dieser Ihrem Bauvorhaben nicht zugestimmt hat.

Die Baugenehmigungsgebühr beträgt im Allgemeinen 3 ‰ der Baukosten, bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 2 ‰, wobei Eigenleistungen nicht berücksichtigt werden können. Dazu kommen noch Auslagen der Behörde, wie etwa die Kosten für die Zustellung.

Die Denkmalpflege

Ein alter Troadkasten (Getreidelager) – im Zentrum von Kanau (Stadt Waldkirchen)

Denkmalschutz! Glück oder Unglück für Betroffene?

In der Bevölkerung wird der Begriff „Denkmalschutz" häufig nur mit hohen Zusatzkosten, strengen Auflagen und Einschränkungen der persönlichen Freizügigkeit in Verbindung gebracht. Dies mag wohl teilweise auch zutreffen, doch ist das Landratsamt als untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Freyung-Grafenau stets bemüht, in enger Zusammenarbeit mit den Denkmaleigentümern und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Kompromisse sowohl für die Sanierungsarbeiten als auch für eine sinnvolle denkmalgerechte Nutzung zu finden. Denn nur genutzte bzw. bewohnte Denkmäler sichern langfristig den Erhalt.

Sollten Sie Denkmaleigentümer sein, müssen Sie sich bei geplanten Sanierungsarbeiten rechtzeitig mit dem Landratsamt in Verbindung setzen, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden.

Grundsätzlich ist für alle Arbeiten an Baudenkmalen ein Erlaubnisantrag beim Landratsamt Freyung-Grafenau zu stellen – formlos oder mit Formblättern, die beim Landratsamt angefordert werden können. Beim monatlichen Sprechtag des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege München – Termine können ebenfalls beim Landratsamt erfragt werden, versucht der Denkmalschutz mit dem zuständigen Konservator, Herr Dr. Thomas Kupferschmied, ein geeignetes Sanierungskonzept zu entwickeln. Dabei werden Sie außerdem über mögliche Fördermittel (Zuschüsse, steuerliche Vergünstigungen) informiert und bei Antragstellung unterstützt.

Geburtshaus der Heimatdichterin Emerenz Meier – von einem Verein vor dem Zerfall gerettet und zu neuem Leben erweckt (In Schiefweg, Stadt Waldkirchen)

Wohnraum lebendig gestalten

Die Inneneinrichtung ist so etwas wie Ihre ganz persönliche Visitenkarte.
Sie zeigen damit Ihre Individualität, bekennen Farbe – bewusst oder unbewusst. In erster Linie richten Sie für sich selbst und Ihre Familie ein. Die Bedürfnisse der Hausbewohner müssen im Mittelpunkt stehen.
Die Räume eines Hauses sollten so gestaltet werden, dass sie Gesundheit, Leistungsfähigkeit und Wohlbefinden fördern. Für die Inneneinrichtung sollten Sie sich Zeit nehmen und schon früh mit der Planung beginnen. Der Entwurfplan ist eine gute Basis, um einen Einrichtungsplan zu erstellen.

Küche: Der Bauch des Hauses

Für die Küchenplanung ist eine genaue Detailplanung mit Geräteausstattung notwendig. Schließlich werden in dieser Phase bereits Wasser- und Abwasserführung und die Stromversorgung festgelegt. Bei der Küchenplanung geht es vor allem um Themen wie die zweckmäßige Größe und Form der Küche, die Elektro- und Wasserinstallationen und die technische Ausstattung.
Grundsätzlich gilt: Die Küche sollte an der Ost- oder Westseite eines Hauses platziert werden. Bei Familien mit Kindern wäre Blickkontakt in den Garten ideal.
Vorbereiten – Kochen – Abstellen – Spülen: Das sind, exakt in dieser Reihenfolge, die Arbeitsbereiche, auf die eine gute Küchenplanung abzielen muss. Die Anordnung der einzelnen Elemente folgt dem Arbeitsablauf. Das spart unnötige Arbeitswege, Zeit und Kräfte.

Hier gilt: Ein kompetentes Küchenstudio plant Ihnen eine ergonomische Kücheneinrichtung, die sich langfristig bezahlt macht. Gleichzeitig erhalten Sie dort einen Installationsplan, in dem Zuflüsse, Abflüsse und Anschlüsse sowie Steckdosen eingezeichnet werden. Auch über die passende Beleuchtung wird bei der Küchenplanung gesprochen. Herd mit Dunstabzug, Backrohr, Geschirrspüler, Mikrowelle und Kühlschrank gehören zur Standardausstattung. Die Kühltruhe kann auch außerhalb der Küche platziert werden. Eine sogenannte Kühlzeile, eine Kombination von Kühlschrank und Gefrierschrank wäre dazu eine Alternative.
Wert legen sollte Sie auf pflegeleichte Oberflächen. Ganz wichtig dabei:
Die Oberfläche der Arbeitsplatte. Lassen Sie sich von Glanz und Eleganz in den Ausstellungsräumen nicht blenden. Prüfen Sie das Küchenangebot immer auch im Hinblick auf die Praxistauglichkeit. Die Materialien für Arbeitsflächen und Schränke müssen einiges aushalten. Das gilt auch für den Bodenbelag.

Badezimmer: Ein Gesundbrunnen

Bei der Gestaltung des Bades wird vieles geboten: von der einfachen Reinigungszelle über das klassische Badezimmer bis zum Wohnbad. Wie groß das Badezimmer sein soll, hängt von Ihren persönlichen Ansprüchen und der Zahl der Benutzer ab. Klar ist auch, dass es möglichst in Schlafraumnähe liegen sollte.

Zur Grundausstattung eines Badezimmers gehören Badewanne oder Dusche und Waschbecken. Erweiterungsmöglichkeiten werden nur durch den Geldbeutel begrenzt. Denn Möglichkeiten gibt es unzählige. Sie beginnen beim einem zweiten Waschbecken, gehen über den Einbau eines Bidets und reichen bis hin zu Badezimmermöbeln oder einer großen Sitzbadewanne mit Whirlpoolfunktionen.
Unsere Gestaltungstipps für ein ungetrübtes Badeerlebnis:

- Sparsamer Umgang mit Wasser: Allein Einhebelmischer verringern den Wasserverbrauch um bis zu 20 Prozent. Für Duschen gibt es Sparbrauseköpfe und für WC-Spülungen Spartasten. Schutz vor Verbrühungen bieten selbstregelnde Thermostat-Armaturen.
- Bei der Verwendung von Holz in Nassräumen muss auf Hinterlüftung und Holzart Rücksicht genommen werden.
- Beleuchtungskörper und elektrische Anschlüsse müssen im Bad und im WC den Bestimmungen des Nassraumes entsprechen.
- Badezimmer und Toilette sollten unbedingt getrennt sein. Handwaschbecken und Spiegel dürfen dann in der Toilette nicht fehlen.
- Die Waschmaschine gehört nicht in das Badezimmer. Dafür gibt es in einem Haus bessere Plätze.
  Böden und Bodenbelägen haben einen entscheidenden Einfluss auf den Charakter eines Raumes.

Zur Auswahl stehen die unterschiedlichsten Materialien. Alle haben sie ihre Vor- und Nachteile:

- Keramische Bodenbeläge: Aus Sicherheitsgründen sollten bei Bodenfliesen in Nassräumen rutschhemmende Fliesen verlegt werden. Beachten Sie dabei die Abriebgruppen (von eins bis fünf) nach Anwendungsbereich und Benützung. Der praktische Nutzen von keramischen Fliesen ist unbestritten.
  Sie sind einfach zu pflegen und problemlos. Weil sie eine gewisse Noblesse ausstrahlen, erobern diese Böden auch den Wohnbereich. Besonders exklusiv sind Natursteinböden. Wenn Sie sich für Fliesen oder Steinböden entscheiden, ist eine Fußbodenheizung Pflicht.
- Holzböden: Natürlich, einfach zu verlegen und zu pflegen sind Holzböden.
  Angeboten werden die Holzböden in den unterschiedlichsten Varianten. Für alle Holzböden gilt: trockener Untergrund und eine wirksame Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit sind wichtig.
- Laminatböden: Extremen Belastungen halten Laminatböden stand. Diese Böden aus hoch widerstandsfähigem Kunststoff werden in Naturdekoren angeboten und sind optisch kaum von Holzböden zu unterscheiden. Für Nassräume sind Laminatböden nicht geeignet.
- Teppichböden: Teppichböden von heute sind statt des früher üblichen Schaumrückens mit einem textilen Zweitrücken ausgestattet und können meist problemlos auf Fußbodenheizungen verlegt werden. Wichtig ist die Zusammensetzung der Grundmaterialien.

MÖBELWERKSTÄTTE
RAUMGESTALTUNG
HAFNER
94157 PERLESREUTH INDUSTRIESTR. 6 FAX 08555 960777
AUSSTELLUNG MARKTPLATZ 17 TEL. 08555 9607-0

Malerbetrieb
Hans-Peter Melch
Maler- und Lackierermeister
Saldenau 34 • 94545 Hohenau
Tel. 0 85 58 / 25 67 • Fax 9 13 76
D1 01 71 / 4 23 22 17

Fa. Friedl & Taxinger OHG
Malerbetrieb - Putz & Innenausbau
94157 PERLESREUT
Oberer Markt 6
Telefon 0 85 55 / 269 / 81 33
Telefax 0 85 55 / 45 48

ERNST EIBL
SCHREINEREI
FENSTER · TÜREN · MÖBEL
Marktberg 3 - 94157 Perlesreut
Tel. 0 85 55/42 75 - Fax 0 85 55/42 76
E-mail: ernst.eibel@t-online.de
Internet: www.e-eibl.de

Küche ist...
D
KÜCHEN DROSS & SCHAFFER FIRMENGRUPPE
Küchenstudio
Norbert Fuchs
Bierhütte
Top Qualität
Top Auswahl
Top Beratung
Top Preis
Top Montage
... Zufriedenheit
94545 Hohenau
Tel. 0 85 58 / 26 80
Fax 0 85 58 / 9 12 36
www.kuechenstudio-fuchs.de

FLIESEN EDER
Kachelöfen
Natursteine
Verlegung
W.-Sedlbauer-Strasse 5
Reisemühle
94481 Grafenau
Telefon 0 85 52 / 96 37 - 0
Telefax 0 85 52 / 96 37 - 30

www.weka-info.de

Jutta Fischer vormals Haicl
Inhaber
Roland Schneck
Teppichböden - PVC-Beläge -
- Gardinen - Gardinenleisten -
Holz- und Korkparkett
Josef-Buchinger-Str. 3 94481 Grafenau
Tel. (0 85 52) 9 67 9-0
Fax (0 85 52) 9 67 9-22

Die Freiraumplanung und Gartengestaltung

Garten, Haus und Landschaft bilden eine Einheit

Vorgaben:

Bevor Sie daran gehen Ihren Garten zu planen, müssen Sie verschiedene Dinge berücksichtigen:

1. **Lage des Grundstücks**
   Stadt – Dorf – Siedlung

2. **Natürliche Geländegegebenheiten:**
   Ebene – Berg – Tal – Steine – Wasser

3. **Klimatische Verhältnisse**
   Wind – Temperatur – Niederschläge

4. **Vorhandener Bestand an Pflanzen:**
   Bäume – Sträucher – Wiese

5. **Gesetzliche Vorschriften:**
   Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan – Grenzabstände

Wünsche:
Sehr wichtig ist, dass Sie sich vor der Planung darüber im Klaren sind, welchen Funktionen der Garten dienen soll:
Wohn- und Ziergarten? – Kindgerecht? – Wasser im Garten? – Obst? – Gemüse? – Zeitaufwand für Pflege? – Terrasse? – Formale Vorstellungen? – Abgrenzungen? – usw.

Umsetzung im Plan:
Sinnvoll ist es, wenn Sie sich eine maßstabsgerechte Skizze des Grundstücks mind. im Maßstab 1:200 mit dem vorhandenen Bestand anfertigen. Damit können Sie

dann verschiedene Möglichkeiten in Bezug auf Geländeeinteilung, Wegeführung, Bepflanzung und sonstige Garteneinrichtungen ausprobieren.

Bodenmodellierung:
Ein ebenes Grundstück ist am leichtesten zu gestalten, wirkt aber dadurch auch schnell langweilig. Durch eine leichte Modellierung kann es interessanter und abwechslungsreicher gestaltet werden.

Ein Gartenraum wirkt wesentlich größer, wenn er leicht ausgemuldet ist. Mit einem sanft geformten Erdwall schaffen Sie räumliche Geborgenheit, und größere Gärten können Sie mit kleinen Anhöhen geschickt gliedern.

Allerdings müssen Sie die natürlichen Geländegegebenheiten berücksichtigen und die Dimensionen wahren. Zu hohe und steile Aufschüttungen wirken meist unharmonisch.

Die Grundstücksgestaltung bei Hanglagen ist dagegen oft problematischer. Auf alle Fälle sollten Sie hohe und steile Böschungen oder Stützmauern möglichst vermeiden. Besser ist es, ebene Flächen nur so groß wie nötig anzulegen (z.B. Terrasse) und die

Ein schattiger Platz ist im Sommer begehrt

Höhenunterschiede durch leicht fallendes Gelände und Terrassierungen auszugleichen. Trockenmauern, mit blühenden Polsterstauden bepflanzt, sind für diese Zwecke hervorragend geeignet und bieten zusätzlichen Lebensraum für Eidechsen und zahlreiche Insektenarten.

Raumbildende Elemente:
Die ein Haus umgebenden Freiflächen sind anfangs im Regelfall von allen Seiten einsehbar. Man fühlt sich wie auf dem Präsentierteller. Um dem entgegenzuwirken, müssen Sie Räume schaffen, die dort, wo Sie es wünschen, Geborgenheit, Privatsphäre und eine gewisse Abgrenzung schaffen.

Gartenräume können Sie durch Bäume, Sträucher und Hecken bilden, allerdings brauchen die Pflanzen eine gewisse Zeit bis die erwünschte Raumwirkung erreicht wird.

Zusätzlich können Sie bei größeren Grundstücken Erdwälle, Hügel oder Mulden zur Gliederung verwenden.

Bei beengten Situationen können Sie auch freistehende Trennwände mauern oder aus Holz sowie Rankgitter und Pergolen gute Elemente zur Raumbildung einsetzen.

Der Vorgarten:
Vorgärten fallen, besonders in Siedlungen, oft sehr schmal aus. Doch sie sind Teil des Straßenraums und deshalb für das Ortsbild sehr wichtig. Wenn der Verkehr dies zulässt, sollten Sie Vorgärten möglichst nicht einzäunen. Dadurch können diese wie ein Teil der öffentlichen Grünfläche wirken.

Besonders der Eingangsbereich eignet sich gut für die Bepflanzung mit Blütenstauden.

Sowohl für schattige als auch sonnige Bereiche gibt es geeignete Stauden, die über das ganze Jahr immer wieder neue Blühaspekte bieten.

Meist reicht der Platz auch noch für einen kleinkronigen Baum, der den Vorgarten beschirmt. Dafür eignen sich z. B. Obsthalbstämme, Rotdorn, Eberesche oder Zieräpfel.

Blütenstauden bringen Farbe in den Garten

Gartenelemente:

Sitzplätze:
Den Hauptsitzplatz sollten Sie direkt am Haus, möglichst geschützt in einem Gebäudewinkel, anlegen. Größer als 3 x 4 m muss die befestigte Fläche in der Regel nicht sein. Zu große Flächen wirken monoton und sollten durch Kübelpflanzen aufgelockert werden.
Um sich vor zu starker Besonnung zu schützen, bietet es sich für Sie an, einen geeigneten Baum zu pflanzen oder eine berankte Pergola zu integrieren. Sehr schön ist es, noch weitere kleinere Sitzmöglichkeiten im Garten anzulegen. Z.B. ein Frühstücksplatz, eine Feierabendbank oder einen schattigen Kaffeetisch unterm Apfelbaum.

Wege:
Wege im Garten sind notwendig, sollten aber so unauffällig wie möglich integriert sein. Sie dürfen einen Gartenraum nicht zerteilen, sondern sollen ihn einfassen. Hauptwege müssen ca. 1,2 m und Nebenwege max. 80 cm breit sein.

Die Befestigung können Sie je nach Nutzungsintensität wählen: Rasenwege, Trittplatten, Schotter, Rinde, Pflaster- oder Plattenbeläge. Nach Möglichkeit sollten Sie hier in der Region vorkommende Materialien verwenden. Eher fremd wirken rote und sehr helle Belagoberflächen. Geschwungene Wege wirken immer gefälliger als geradlinige.

Wasseranlagen:
Wasser ist nicht nur für das Wachstum der Pflanzen wichtig, sondern

Ein naturnah gestalteter Gartenteich ist eine Bereicherung für jeden Garten

auch als belebendes Gartenelement. Ob Brunnen sprudeln oder Libellen über einem Gartenteich schwirren sollen, hängt ganz von Ihren persönlichen Wünschen ab. Trinkwasser wird in Zukunft ein immer kostbareres Gut, deshalb lohnt es sich für Sie auf alle Fälle eine Regenwassersammelanlage einzuplanen.

Einfriedungen:
Zäune sollten Sie nur dann aufstellen, wenn sie wirklich notwendig sind.

Als Material kommt im ländlichen Raum nur Holz in Betracht, sei es in Form von Latten, Halbrundhölzern oder Hanicheln. Eine chemische Imprägnierung oder ein Anstrich ist aus Gründen des Holzschutzes nicht erforderlich, da dadurch die Lebensdauer nur unwesentlich verlängert werden kann. Viel wirksamer ist die Beachtung des konstruktiven Holzschutzes (z. B. abgeschrägte Kanten, Pfostenschuhe).
In geschlossenen Baugebieten ist die Zaunverwendung i. d. R. im Bebauungsplan festgelegt.

Holzzäune bilden den passenden Rahmen

Der **Kompostplatz** sollte nicht zu klein und leicht beschattet sein, sowie in der Nähe des Küchengartens liegen.
Notwendig ist ein Sammelbehälter aus Holzlatten, Drahtgitter oder Recyclingkunststoff und daneben genügend Platz um das gesammelte Material zu Mieten auf- und umsetzen zu können.

Kinder im Garten:
Je nach Alter sollten Sie Sandkasten, Schaukel, Spielhaus, Feuerstelle oder Kinderbeet mit einplanen. Für das Herumtoben muss jedoch noch genügend Freiraum bleiben, denn in erster Linie brauchen Kinder Plätze zum Spielen und keine vorgefertigten Spielplätze.

Nisthilfen, Steinhaufen, flache Wassertümpel, Blütenstauden und Wildfruchtgehölze bieten reichlich Gelegenheit zum Experimentieren und Natur zu erleben.

Nutzgarten:
Gemüse- und Kräuterbeete brauchen viel Licht. Sie sollten sie deshalb auf der Südseite des Grundstücks, nicht zu weit vom Haus, anlegen.

Zur Bodenvorbereitung empfiehlt es sich, im ersten Jahr tiefwurzelnde Gründüngungspflanzen anzubauen (z.B. Landsberger Gemenge). Sehr wichtig ist es, besonders im Nutzgarten, vor der Pflanzung eine Bodenuntersuchung durchführen zu lassen.

Bauerngärten – Gartenkultur mit Tradition

Bepflanzung:
Je nach Grundstücksgröße ist Platz für freiwachsende Hecken und bestimmt auch für einen markanten **Hausbaum**.

Zuerst legen Sie die Standorte der Bäume und Großsträucher fest. Dabei ist wichtig, dass Sie die erreichbare Endgröße eines Gehölzes beachten. Die wachsenden Gehölze verändern auch die Lichtverhältnisse im Garten oder Haus. All dies sollten Sie vor der Festlegung des Pflanzortes berücksichtigen.

So kann z. B. ein Ahorn im Alter einen Kronendurchmesser von mehr als 10 m und eine Höhe von 20 m erreichen.

Für kleinere Gärten eignen sich eher Arten wie die Eberesche, Hainbuche, Rotdorn, Feldahorn und vor allem **Obstgehölze.**

Apfel-, Pflaumen- und Birnenhoch- oder -halbstämme benötigen ca. 6–8 m Standraum. Süßkirschen werden etwas größer und wachsen sehr schnell, dies gilt es bei der Standortwahl zu berücksichtigen. Wer wenig Platz hat und trotzdem auf Obst nicht verzichten will, kann schwachwachsende Buschbäume und Spaliere verwenden.

Hecken, die das Grundstück einrahmen, bieten Sicht- und Windschutz und schmücken den Garten über das Jahr mit Blüten, Früchten und farbigem Herbstlaub. Bei richtiger Artenwahl bieten sie auch Vögeln und Insekten reichlich Nahrung und Nistraum.

Für die heimische Tierwelt am wertvollsten sowie an Boden und Klima am besten angepasst sind **Wildgehölze**. Liguster, Heckenkirsche, Alpenjohannisbeere und Schlehe eignen sich z. B. als Füllsträucher, die von Flieder, Kornelkirsche, Bluthartriegel, Holunder, Schneeball, Wildrose und Haselnuss überragt werden.

Am schönsten sind freiwachsende Hecken mit Buchten und Vorsprüngen an den Rändern. Solche Hecken benötigen allerdings eine Breite von mindestens 3 Metern. Oft lassen aber die Platzverhältnisse nur eine einreihige maximal 2 Meter hohe Hecke zu. Da es nur wenige heimische Arten gibt, die auf Dauer unter diesem Maß bleiben, können Sie auch Zierquitte, Forsythie, Kolkwitzie, Spierstraucharten, Zierjohannisbeere oder Strauchrosen verwenden.

Nadelgehölze wirken düster und langweilig, da sie im Laufe des Jahres immer den gleichen Anblick bieten.

Zweifarbige und buntlaubige Gehölze sollten Sie, wenn überhaupt, nur sehr sparsam pflanzen. Das gleiche gilt auch für Trauer-, Korkenzieher- und Säulenformen, die in einem Hausgarten meist zu dominant und im ländlichen Siedlungsbereich fremdartig wirken.

Heimische Wildgehölze sind an Boden und Klima angepasst, sie bieten Nahrung und Unterschlupf für viele Tierarten

Ein unvergessliches Erlebnis – der Apfel vom eigenen Baum

Geschnittene Hecken stören vor allem in Ortsrandlage das Landschaftsbild erheblich. Besonders Thujenhecken wirken kalt und eintönig. Aus Platzgründen kann es allerdings erforderlich sein, eine Schnitthecke zu pflanzen. Empfehlenswerte Pflanzen dafür sind Feldahorn, Hainbuche oder Kornelkirsche.

Rasen und Wiese:
Auf dem Rasen spielt sich ein Großteil des Gartenlebens ab und der optische Eindruck einer grünen Fläche vermittelt die notwendige Ruhe.

Um vielfältige Nutzungen zu ermöglichen sollte er allerdings auch belastbar sein. Makelloser Zierrasen erfordert sehr viel Pflege und damit auch Zeit- und Kostenaufwand.

Die Alternative „Blumenwiese“ ist im Garten nicht so einfach zu verwirklichen, da der Boden meist zu nährstoffreich ist und so eine Fläche nicht zu oft betreten werden sollte.

Besser ist im Normalfall eine **Rasenwiese** aus strapazierfähigem Gebrauchsrasen mit Kräutern wie Klee, Ehrenpreis oder Braunelle, die nur bei Bedarf gemäht wird und auch eine sommerliche Trockenperiode verkraftet.

Die spätere Pflege der Rasenfläche erleichtern Sie ungemein, wenn Sie als Mähkante Pflastersteine, Bruchsteine oder Klinker entlang von Wegen und Stauden- oder Gemüsebeeten ebenerdig verlegen.

Bodenbehandlung:
Der Mutterboden ist kostbar und muss sorgfältig abgetragen und in Mieten von nicht mehr als 3 Metern Breite und 1,5 Metern Höhe gelagert werden. Zum Schutz vor Sonne und Erosion empfiehlt es sich, die Erdmiete mit Gründüngungspflanzen (z. B. Senf, Ölrettich u. Phazelia) einzusäen.

Die häufigsten Pflanzenschäden entstehen durch verdichtete, staunasse Böden. Deshalb ist es sehr wichtig, von Baumaschinen verdichtete Böden vor Aufbringen der Humusschicht tiefgründig zu lockern. Es genügt, den Oberboden (Humus) in einer Schichtdicke von 5-15 cm bei Rasen und 25-40 cm bei sonstigen Pflanzflächen aufzubringen.

Zu schwere Böden können mit Sand durchlässiger und zu leichte oder humusarme Böden mit Grüngutkompost (20-30 l/m^2) verbessert werden.

Grundsätzlich ist es ratsam, den Nährstoffgehalt des Bodens, vor der Anlage des Gartens durch eine Bodenuntersuchung bestimmen zu lassen. (Kosten: 1 Probe ca. 15,– €)

Ein entsprechendes Bodenprobeset mit Entnahmeanleitung, Versandkarton und Adressen von Untersuchungslabors erhalten Sie kostenlos beim Landratsamt (Adresse siehe letztes Kapitel).

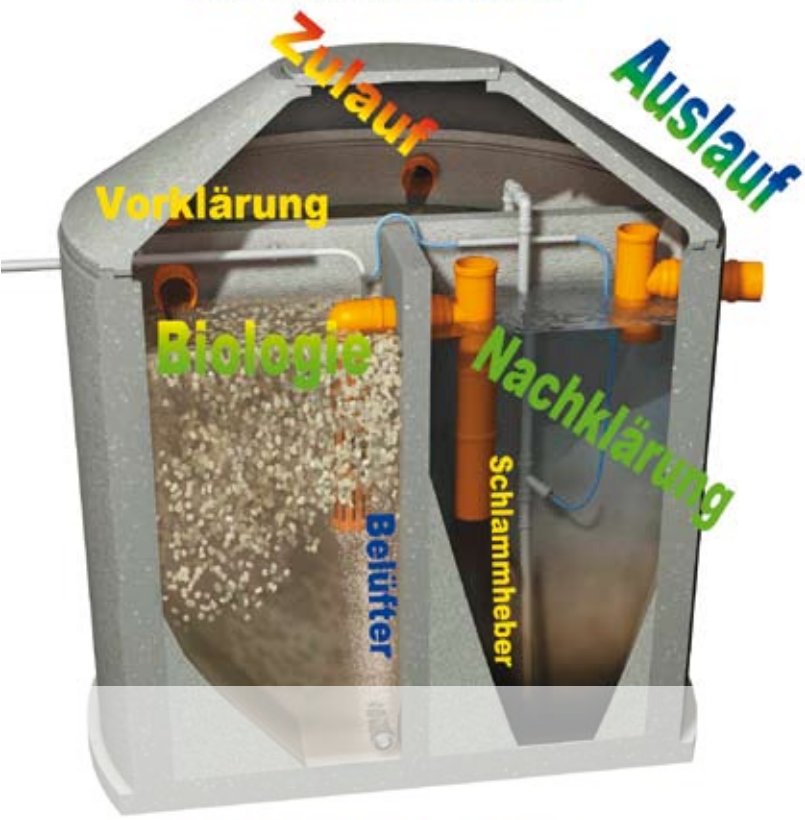
Viel Erfolg bei der Anlage Ihres Gartens wünscht Ihnen das Landratsamt Freyung-Grafenau.

Alfons Wallner

❑ Garten- und Landschaftsbau
❑ Baumschule
❑ Pflasterarbeiten
❑ Begrünung von Rohbodenflächen im Anspritzverfahren
❑ Gartencenter

Praßreut 10
94133 Röhrnbach

Telefon 0 85 82 / 2 74
Telefax 0 85 82 / 81 69



Kompakt – Kleinkläranlage zur Hausentwässerung von Einzelanwesen

Als Komplett – Anlage oder zur Nachrüstung in vorhandene Gruben

Die Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung durch Kleinkläranlagen:

Sie, als Bauherr, bzw. Ihr Planer sollten sich vor Fertigstellung von Antragsunterlagen bei der Gemeinde und beim Landratsamt erkundigen, welche Anforderungen an die Abwasserbeseitigung für Ihr Bauvorhaben gelten.
Erfolgt die Entsorgung des Abwassers aus einer Kleinkläranlage in ein Gewässer (Fluss, Bach, Graben oder in das Grundwasser), bedarf das Einleiten der gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Es gibt hierbei zwei Arten von Erlaubnissen:

- nach Art. 17a Bayerisches Wassergesetz (BayWG): das sog. „vereinfachte Verfahren“, die Begutachtung erfolgt hier durch einen privaten Sachverständigen.
- nach Art. 17 BayWG, der nur anwendbar ist, wenn ein Art. 17a–Verfahren nicht möglich ist: Die Begutachtung erfolgt hier durch die fachkundige Stelle beim Landratsamt.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Ein weiterer wichtiger Aspekt im Hinblick auf die Entwässerung von Ihrem Haus und Ihrem Grundstück ist die Ableitung und Behandlung von Niederschlagswasser.

Die jüngste Vergangenheit hat gezeigt, dass Hochwasserereignisse an Zahl und Intensität erheblich zunehmen. Um diesen Entwicklungen Rechnung zu tragen, ist es durchhaus sinnvoll, sich schon frühzeitig bei der Planung des eigenen Hauses mit dem Thema Niederschlagswasser zu beschäftigen und nachhaltigere Wege zu gehen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers, z. B. über einen Sickerschacht in das Grundwasser, ist ohne Zweifel sinnvoller, als das Wasser in den öffentlichen Kanal und damit einem Vorfluter zuzuleiten.

Hierbei werden zwei wesentliche Vorteile deutlich: Zum einen werden die wertvollen Wasserreserven unserer Region dabei aufgefüllt, zum anderen werden unsere Bäche und Flüsse, die ohnehin immense Abflussmengen zu transportieren haben, entlastet und damit auch die unterliegenden Anwohner, die mit den Hochwässern zu kämpfen haben.

Sollte der Boden des Baugrundstücks nicht so gut sickerfähig sein, gäbe es auch hier die Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung über so genannte Versickerungsmulden bzw. -rigolen.

ABWASSERBESEITIGUNG

Die Darstellung aller Möglichkeiten würde den Rahmen dieser Broschüre sprengen, es gibt allerdings zu diesem Thema einen „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer – Regenwasserversickerung“. Infos zum Bezug dieses Ratgebers erhalten Sie im Landratsamt Freyung-Grafenau von der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft (Adresse siehe letztes Kapitel).

Ein besonderes Augenmerk ist auf Niederschlagswasser von Metalldächern zu legen, da mit dem Regenwasser auch die für die Ökologie schädlichen Metallionen (Kupfer, Zink und Blei) abgeschwemmt werden. Erlaubnisfrei dürfen nur Dachflächen mit einem Anteil von maximal 50 m^2 an unbeschichteten Metallflächen abgeleitet werden.

Zuständigkeiten, Ansprechpartner, weiterführende Links im Internet

Das Landratsamt ist jederzeit gerne bereit, Ihnen bei Fragen oder Problemen behilflich zu sein. Wir empfehlen Ihnen, rechtzeitig – also schon bei der Planung – beim Landratsamt nachzufragen. So lässt sich Zeit und Geld beim Hausbau sparen.

Landratsamt
Freyung-Grafenau
Postanschrift:
Postfach 1311, 94075 Freyung
E-Mail: poststelle@lra.landkreis-frg.de
Home: www.freyung-grafenau.de

Dienstgebäude Königsfeld (Hauptgebäude):
Grafenauer Str. 44, 94078 Freyung
Telefon: 08551/57-0, Telefax: 08551/57-244

Dienstgebäude Wolfstein:
Wolfkerstr. 3, 94078 Freyung
Telefon: 08551/57-0, Telefax: 08551/57-252

Allgemeine Öffnungszeiten:
Montag – Freitag 08:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag 13:00 – 16:00 Uhr
Und nach Terminvereinbarung. Beachten Sie bitte hierbei, dass es gerade in Bauangelegenheiten angebracht ist, persönliche Gesprächstermine zu vereinbaren, um ausreichend Gesprächszeit einzuplanen.

Zuständigkeiten und Ansprechpartner:

Bauamt – Bereich Technik
Kreisbaumeister Josef Kronschnabl
Tel.: 08551/57178
E-Mail: josef.kronschnabl@lra.landkreis-frg.de

Bauamt – Bereich Verwaltung
Bauamtsleiter Johannes Jung
Tel.: 08551/57179
E-Mail: johannes.jung@lra.landkreis-frg.de

Baubereich 1:
Eppenschlag, Fürsteneck, Grafenau, Hohenau, Innernzell, Mauth, Neuschönau, Perlesreut, Ringelai, Saldenburg, Schöfweg, Schönberg, Spiegelau, St. Oswald-Riedlhütte, Thurmansbang, Zenting
Josef Meininger
Tel.: 08551/57173
E-Mail: josef.meininger@lra.landkreis-frg.de

Zuständigkeiten, Links

Baubereich 2:
Freyung, Grainet, Haidmühle, Hinterschmiding, Jandelsbrunn, Neureichenau, Philippsreut, Röhrnbach, Waldkirchen
Eberhard Binder
Tel.: 08551/57175
E-Mail: eberhard.binder@lra.landkreis-frg.de

Denkmalschutz
Reinhard Meisl
Tel.: 08551/57176
E-Mail: reinhard.meisl@lra.landkreis-frg.de
und Herr Dr. Thomas Kupferschmied, Oberkonservator beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege München
Tel.: 089/2114241

Erdwärme:
Leo Kornegger
Tel. : 08551/57101
E-Mail: leo.kornegger@lra.landkreis-frg.de
bzw. Karl Philipp
Tel.: 08551/57245
E-Mail: karl.philipp@lra.landkreis-frg.de

Gartenfragen:
Franz Bogner
Tel.: 08551/57207
E-Mail: franz.bogner@lra.landkreis-frg.de

Abwasserbeseitigung durch Kleinkläranlagen

Ansprechpartner in *fachlichen* Fragen:

Christian Windorfer
Tel.: 08551/57266
E-Mail: christian.windorfer@lra.landkreis-frg.de

Fritz Wurm
Tel.: 08551/57198
E-Mail: fritz.wurm@lra.landkreis-frg.de

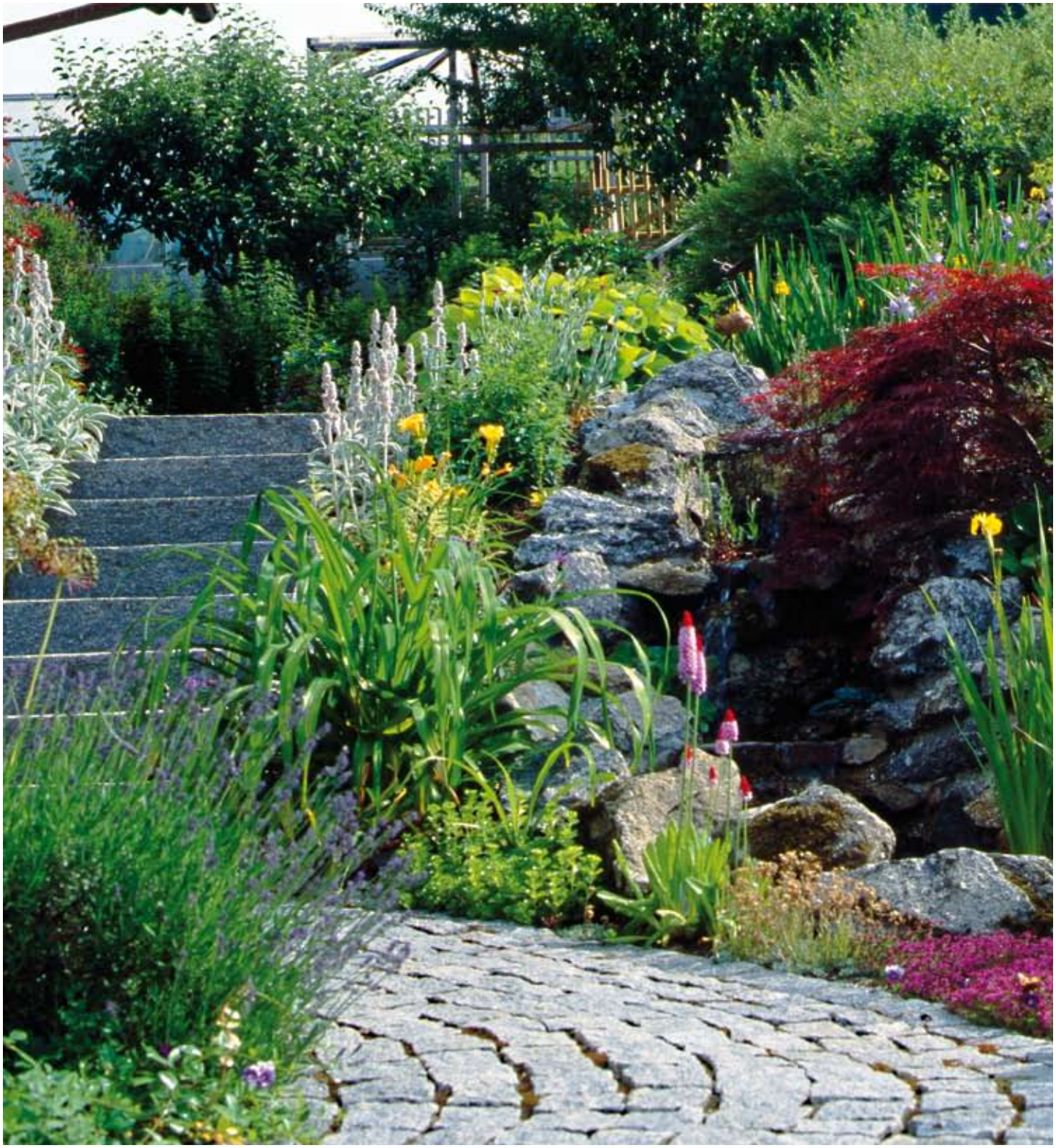
Ansprechpartner in *rechtlichen* Fragen:

Christine Baumann
Tel.: 08551/57106
E-Mail: christine.baumann@lra.landkreis-frg.de

Weiterführende Links im Internet

- **Landratsamt Freyung-Grafenau:** www.freyung-grafenau.de
- **Bauen in Bayern** (Rechtliches, Formulare usw.): www.bauen.bayern.de
- **Erdwärme:** www.freyung-grafenau.de/ unter Sachgebiet 23 – Stichwort: Wärmepumpen – Erdwärmesonden und unter www.wwa-pa.bayern.de
- **Gartenfragen:** www.gartenbauvereine-frg.de
- **Abwasserbeseitigung durch Kleinkläranlagen:** www.freyung-grafenau.de/ unter Sachgebiet 23 – Stichwort: Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen und unter www.bayern.de/lfw/service/download/abwasser_einzel.htm und www.bayern.de/lfw/service/download/sv/rbz_liste_kk.pdf = Liste der privaten Sachverständigen
- **Niederschlagswasserbeseitigung:** www.freyung-grafenau.de/ unter Sachgebiet 23 – Stichwort: Niederschlagswasserentsorgung und unter www.bayern.de/lfw/technik/gewaesserschutz/ und www.wwa-pa.bayern.de

Impressum



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.

94078037/1. Auflage / 2006

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

WEKA INFO
Kompetenz aus einer Hand

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2 • D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 8233 384-0
Telefax +49 (0) 8233 384-103
info@weka-info.de • www.weka-info.de

www.freyung-grafenau.de