

Bauen und Sanieren



Kompetente Baupartner im Landkreis Bamberg

MAY
Baustoffe

**Baustoffe für
Innenausbau + Bedachung
Isolierstoffe · Putze
Mineralfaserdecken
Alu-Paneele
Schnittholz**

Laubanger 1
96052 Bamberg
Telefon 0951 96287-0
Telefax 0951 96287-62

**BAUNTERNEHMEN
SEEGER**



SEIT 1881 Dipl.-Ing. (FH) · Maurermeister

- **HOCH- UND TIEFBAU**
- **BAUPLANUNG**

Ihr Partner am Bau!

Waldstraße 11 · Aschbach
96132 SCHLÜSSELFELD
www.bau-seeger.de

TELEFON 09555 9220-0 · FAX 9220-20



**Hoch- und
TIEFBAU**

**JOSEF HUMS
BAMBERG-EBERN**

Moosstraße 69 · 96050 Bamberg · Tel. 0951 912280

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. Rechtsstand: März 2007

Fotonachweis:

Landratsamt Bamberg
www.asue.de
WEKA info verlag gmbh

96052062/1. Auflage/2007

Unser Verlag im Internet:

www.alles-deutschland.de
www.zukunftschancen.de

In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:

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



WEKA info verlag gmbh

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

Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser dieser Broschüre,

als sich der großherzoglich badische Residenzbaumeister Heinrich Hübsch im März 1828 die Frage stellte „In welchem Style sollen wir bauen?“, war er der festen Überzeugung, dass sich unser Baustil an den für die Regionen typischen Baumaterialien, klimatischen Bedingungen und der Kultur orientieren muss.

Auch heute spricht er damit noch vielen Architekten und Baumeistern aus der Seele. Doch Heinrich Hübsch konnte nicht ahnen, in welchem Tempo sich allein die „technostatischen Erfahrungen“ entwickeln würden.

Welche Rolle spielt der Baustil heutzutage überhaupt? Handelt es sich dabei nicht eher um ein Lebensabschnitts-Gefühl oder in vielen Fällen auch notgedrungen um ein Nebenprodukt der finanziellen Spielräume?

In einer Zeit, in der man sein Haus um die neue Küche oder um das neue Dampfduschbad herum baut, kauft man sich Baustil im Baumarkt oder im Fertighauskatalog, oder man bringt ihn sich als Andenken aus dem Urlaub mit. Mit Baustil verbindet man auch nicht unbedingt gute Qualität und Dauerhaftigkeit der Materialien.

Weshalb auch? Sollte nicht jede Generation das Recht haben, die Ortschaft oder die Siedlung, die sie geerbt hat, auf eigene



Weise zu gebrauchen und ihren Ansprüchen gemäß anzupassen? Wozu darüber hinaus auch noch die besondere Beschaffenheit und Form der Gebäude, der Plätze und der Straßen als Teil eines schützenswerten Erbes anerkennen, bewahren und fortentwickeln?

Sobald sich eine Gemeinde dennoch dafür entscheidet, die bauliche Entwicklung ihres Ortes im Sinne eines durchaus verwertbaren und unverwechselbaren Vermächnisses zu behandeln, trifft sie auch für ihre Bürger eine kulturelle Entscheidung und muss sich mit Blick auf ihre Bauvorhaben fragen: Was verdient, dass wir es erhalten, und worauf können wir verzichten, um Platz für Neues zu schaffen?

Dieses Werturteil ist die Voraussetzung dafür, dass sinnlose Zer-

störungen, aber auch sinnlose Erhaltungen verhindert werden.

Mit dieser Broschüre können wir Ihnen zwar nicht Ihr ganz persönliches Werturteil abnehmen, aber wir können Ihnen Tipps, Anregungen und Informationen als Entscheidungshilfen geben. Wir möchten Sie dazu ermuntern, in Kontakt mit uns zu treten und unsere fachkundige Beratung in Anspruch zu nehmen. Über unsere Bauamtstheke, Telefon 0951/85444, erfahren Sie, wer Ihre Ansprechpartner sind. Hier können Sie auch Beratungstermine vereinbaren.

Bedenken Sie bitte, dass auch Ihre Baumaßnahme zu einem unverwechselbaren Baustein in unserem reizvollen Landkreis mit seinen vielfältigen Landschaften werden kann. Dafür sollte es sich lohnen, vorab gründlich abzuwägen und nicht nur kurzfristige und ausschließlich eigennützige Ziele zu verfolgen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen für Ihr Bauvorhaben viel Erfolg.



Gabriele Pfeff-Schmidt
Kreisbaumeisterin
Leiterin des Geschäftsbereiches
Planen, Bauen, Umwelt

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	1
Inhaltsverzeichnis	2
Branchenverzeichnis	3
Ein schöner Flecken Erde	5
Geschichte des Landkreises.....	6
Der Traum vom eigenen Haus	8
Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht.....	12
Baugenehmigungsverfahren	13
Genehmigungsfreistellung	14
Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid).....	16
Genehmigungsfreie Bauvorhaben.....	17
Abbruchverfahren.....	18
Bauantrag und Baugenehmigung	19
Bauausführung und Gebühren	23
Stichwortverzeichnis, Fachbegriffe.....	28
Bauaufsicht und Gutachterausschuss	31
Ansprechpartner in den Gemeinden	32
Bauen im Bestand.....	33
Denkmalschutz.....	35
Wohnungsbauförderung.....	38
Gelungene Beispiele für Neubau und Sanierung.....	40
Tipps zur Gestaltung	42
Vom Altbau zum Passivhaus.....	44
Moderne Haustechnik	49
Moderner Innenausbau	55
Freiflächengestaltung.....	61

Branchenverzeichnis

Liebe Leser! Hier finden sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Altbausanierung	45, 56
Architekten	13, 15, 16, 34
Architekturbüro	16, 26, 27, 54
Balkone	8
Bank	U4
Bau- und Möbelschreinerei	56
Baubiologie	53
Baufinanzierungen	65
Bauklempler	47
Bauplanung	U2
Baurecht	22
Bausachverständiger	4
Bausatzhaus	45, 49
Baustoffe	U2
Baustoffhandel	45, 49
Baustoffwerk	11
Bauträger	54
Bauüberwachung	37
Bauunternehmen	U2
Biomasseheizungen	51

Blitzschutz	47
Bodenbeläge	60
Brandversicherung	10
Container	10
Dachdecker	47
Elektroanlagenbau	U2
Energieberatung	45, 49
Energieeinsparhäuser	45, 49
Energiepass	19, 45, 49
Energiesparhäuser	48
EON Bayern AG	30
Erneuerbare Energien	57
Finanzierungen	65
Fliesen	58
Gartenpflege	62
Gartenbau	64
Gartenplanung	63
Gebäudeversicherung	10
Grünflächenpflege	62
Heizung – Sanitär	57



GmbH

Schlosserei – Metallbau

**Brandschutzfenster • Brandschutztüren
Treppen • Vordächer • Schaufenster**

Gundelsheimer Straße 114 • 96052 Bamberg
Telefon: 0951 131060 • Telefax: 0951 131074



Photovoltaik
SCHÜTZ
Planung - Angebot - Ausführung

UMWELTANALYTIK • BAUBIOLOGIE



Innenraumschadstoffe • Schimmelpilze
Feuchtigkeit • Elektrosmog • Wohngifte

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001/2000
u. VDI 6022A (RTL-Anlagen)

Dipl.-Ing. Mackert GmbH
Hauptstraße 47 • 96149 Breitengüßbach
Fon 0 95 44 - 98 53 90 • Fax 0 95 44 - 98 54 14
tox@imt-mackert.de • www.imt-mackert.de

Hoch- und Tiefbau	U2
Hochbau	47
Hochdruckreiniger	44
Holzbau	45, 47, 48
Immobilien	65
Immobilien Verwaltung	39
Ing. Büro für technische Gebäudeausrüstung	19
Ing.-Büro	20
Innenausbau	56
Kanalreinigung	10
Küchen	55
Kunststoffgeländer	8
Landschaftsbau	64
Landschaftsplanung	63
Massivhäuser	44, 46, 47

Mediator – Bauen	4
Metallbau	3
Mieterverwaltung	39
Mulden	10
Natursteine	58
Niedrigenergiehäuser	48
Notare	9
Ökologisches Bauen	54
Ökologisches u. Gesundes Bauen	54
Parkett	60
Passivhäuser	54
Pflasterarbeiten	64
Photovoltaik	3
Qualität am Bau	37
Rechtsanwälte	12, 22
Renovierungen	56
Rohrreinigung	10
Sachverständige	31
Sachverständigenbüro für Bauwesen	26, 27
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden	34
Sauna	59
Schimmelpilze – Schadstoffe	3
Schlosserei	3
Schreinerei	56
Solaranlagen	3
Sparkasse	U4
Stuck, Putz	47
Trockenbau	U2, 47
Umweltanalytik	3, 53
Verkauf u. Vermietung von Immobilien	39
Vermessung	20
Wärmedämmung	47
Wärmepumpen	52
Wellness	59
Werkzeuge u. Maschinen	44
Whirlpool	59
Winterdienst	62
Zimmerei	45, 47

Bauherr, Architekt, Handwerker, Nachbar



Abrechnung, Nachträge, Abnahme, Mängel

jahrelanger
Rechtstreit...nein danke!

- **außergerichtliche Konfliktlösung**
- **sofort verfügbar, kostengünstig**
- **unbürokratisch**
- **eigenverantwortlich**
- **zukunftsorientiert, rechtsverbindlich**
- **kostenlose Erstberatung**

Mediation

SachverständigenMediator IHK - Wirtschaftsmediator - Baubegleitung
Dipl.Ing.(FH) Horst-Peter Müller
Tränkseeweg 8a · 96135 Stegaurach
Tel. 0951/99 210 40 · hpm@hpmbau.de

Ein schöner Flecken Erde

Zentral gelegen in der Mitte Deutschlands und Europas ist der Landkreis Bamberg zu Wasser, zu Lande und durch die Luft schnell zu erreichen. Durch die Autobahnen A 3, A 70 und A 73 hat der Landkreis eine direkte Verbindung an das Autobahnnetz und bietet durch den ICE-Knoten in Bamberg schnellste Bahnverbindungen in alle Himmelsrichtungen.

In der Mitte Europas gelegen

Die verkehrsgünstige Lage der Region wird komplettiert durch den internationalen Flughafen Nürnberg, der über die Autobahn A 73 in weniger als 40 Minuten zu erreichen ist und somit schneller, als manch internationaler Flughafen aus dem Zentrum der Großstädte.

Ferner verfügt der Standort Bamberg über einen Landeplatz für den Geschäftsflugverkehr. Die äußerst verkehrsgünstige Lage eröffnet vielfältige logistische

Vorteile - ein idealer Standort auch für die Erschließung neuer Märkte in Osteuropa, denn die Grenze nach Tschechien ist gerade mal 100 km entfernt.

Reizvolle Landschaft, unberührte Natur, hohe Lebensqualität

In der Mitte Frankens gelegen hat der Landkreis Bamberg Anteil an drei der schönsten deutschen Naturparks, der Fränkischen Schweiz, dem Steigerwald und den Hassbergen. Ihre typischen Landschaftsformen laden zum Verweilen inmitten einer intakten Natur ein. Maleurische Städte und Dörfer und die typische Fränkische Lebensart kann man hier noch unverfälscht

erleben. Verbunden werden diese reizvollen landschaftlichen Kontraste durch die breiten und fruchtbaren Talgründe der Flüsse Main und Regnitz, die mit einem großen Potential an Wasserflächen zahlreiche Freizeitaktivitäten rund ums Wasser erlauben.

Ein hoher Kultur- und Freizeitwert in gesunder Umgebung, niedrige Lebenshaltungskosten, aufgeschlossene und freundliche Menschen, ein attraktives Arbeitsumfeld: Diese unmittelbare Verbindung schafft die Grundlage für den Wohlstand unserer Region und bietet zahllose Vorteile für unbesorgtes Arbeiten und Leben in einem der schönsten Landkreise Deutschlands. Bei uns lässt es sich gut leben!

Geschichte des Landkreises

Der Landkreis Bamberg trägt seinen Namen nach der alten Kaiser- und Bischofsstadt an der Regnitz. Er umschließt die kreisfreie Stadt Bamberg als kommunalpolitisches, kulturelles und wirtschaftlich eigenständiges Gemeinwesen. Er umfasst die Sprengel der früheren Bezirksämter Bamberg I und II, die 1862 aus vier Landgerichten hervorgegangen waren.

Als eigentliches Geburtsjahr des Landkreises Bamberg in seiner heutigen Form als Verwaltungseinheit kann das Jahr 1929 bezeichnet werden, als die beiden Bezirksämter zu einem Amt zusammengefasst wurden.

Damit ist der Landkreis Bamberg übrigens einer der jüngsten Landkreise in Bayern. Durch die Gebietsreform erhielt der Landkreis in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts



seine jetzige geographische Gestalt und wurde mit 1.168 km² Fläche einer der größten im Freistaat.

Mehr als 144.000 Einwohner leben im Landkreis, zusammen mit der Stadt hat der Wirtschaftsraum Bamberg eine Bevölke-

rungszahl von rund 220.000 Einwohnern. Die Geschichte dieses Landes, seine historische Entwicklung, künstlerische Bedeutung und seine Funktion ist ohne die Stadt im Mittelpunkt jedoch nicht denkbar. Eine enge Verzahnung mit dem Weltkulturerbe Stadt Bamberg prägt die gemeinsame geschichtliche Entwicklung.

Erste Besiedlungsspuren

Erste Siedlungen (z. B. Baunach, Trunstadt, Königsfeld, Hallstadt) wurden bereits im 8. Jahrhundert nach Christus urkundlich erwähnt. Beeinflusst aber wurde die Entwicklung des Gebietes vor allem durch die Errichtung des Bistums Bamberg durch Heinrich II. im Jahre 1007.

So war Bamberg Mittelpunkt, neben dem sich nur kleinere Landstädte und Märkte entwickeln konnten. Von den vielen mittelalterlichen Burgen sind nur wenige erhalten geblieben (Burg Lisberg und Giechburg). Besondere Bedeutung erlangten die Zisterzienser, die 1127 das Kloster in Ebrach gründeten und wesentlichen Einfluss auf die



Verbreitung der hochmittelalterlichen Kultur nahmen.

Zeit des Barock

Viele bedeutende Bauwerke stammen aus der Zeit des Barock, also aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Als Zeugen der regen Bautätigkeit der Bamberger Bischöfe sollen Schloss Seehof und Schloss Weißenstein erwähnt werden. An die einst berühmte Zisterzienserabtei Ebrach erinnern heute nicht nur Klosterkirche und Klostergebäude, sondern auch

die Sommerresidenz der Äbte in Burgwindheim. Die Zeit des Barock hat ihre Spuren auch in vielen Dorfkirchen hinterlassen. Sei es, dass der Turm eine neue „welsche Haube“ (Zwiebelturm) bekam, sei es, dass das Innere oder die Fassade neu gestaltet wurden. Weitere Zeugnisse der bäuerlichen Frömmigkeit sind die vielen Bildstöcke und Martern.

An die jüdische Landbevölkerung erinnern die Friedhöfe bei Buttenheim, Heiligenstadt, Reckendorf, Walsdorf und Zeckendorf.

Heute bilden die Flusstäler von Main und Regnitz bedeutende

Entwicklungsachsen. Sie sind Zentren der Bevölkerung, der Industrie und des Handels und werden von vielen Verkehrslinien durchzogen. Die übrigen Gebiete im Landkreis sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Wappen des Landkreises



Das Wappen des Landkreises Bamberg versinnbildlicht diese historische Entwicklung. Es zeigt das Wappentier des Hochstifts Bamberg, einen Löwen sowie das Wappentier des Klosters Ebrach, einen Eber mit Abtsstab.



Foto Alwin Haas

Der Traum vom eigenen Haus

„Drei Dinge sind an einem Gebäude zu beachten: dass es am rechten Fleck stehe, dass es wohlgegründet, dass es vollkommen ausgeführt sei.“ Diesen Worten des deutschen Dichters Wolfgang von Goethe möchte man eigentlich nur eins hinzufügen: Wenn das alles so einfach wäre! Unsere Broschüre versucht, eine Einführung in die Welt des Bauens zu geben und praktikable Entscheidungsgrundlagen zu vermitteln.



Planung, Bauausführung, Altbausanierung sind nur einige der Schlagworte, die auftauchen, wenn es darum geht, Wohneigentum zu schaffen. Deshalb ist es für jeden zukünftigen Hausbesitzer, unabhängig davon ob er sich zum Neubau oder zum Kauf entscheidet, wichtig vorab zu klären, was er am Ende haben will und wie er zu diesem Ziel gelangt. Damit ist der künftige Hausbesitzer bei der ersten Gewissensfrage angelangt. Denn es gibt für beide Entscheidungen gute Argumente.

Altbausanierung oder Neubau?

Beim Kauf eines älteren Hauses profitiert der Neubesitzer vor

allem von bestehenden Strukturen. Im gesamten Umfeld sind die Bauarbeiten abgeschlossen, die Gärten sind gut bewachsen, die vor Jahren gepflanzten Bäume haben eine ordentliche Größe erreicht. Das Leben in der Nachbarschaft hat sich eingespielt, es ist Ruhe eingekehrt im Viertel, dass 20 Jahre davor vielleicht noch eine einzige große Baustelle war. Auch die Nahversorgung wird in diesem Bereich bereits sehr gut ausgebaut sein.

Der Nachteil: Es gibt auf dem Grundstück und vor allem im Haus selber weniger Gestaltungsraum als bei einem Neubau. Hier ist der Bauherr nicht festgelegt und kann sich sein Lebensumfeld so schaffen, wie er sich das vorstellt. Grenzen setzen nur Bebauungsplan und der eigene Geldbeutel.

Allerdings: Rund um das eigene Haus wird in einem typischem Neubaugebiet ebenfalls gebaut. Es gibt Lärm und bis aus den Lehmhaufen um die Häuser ansehnliche grüne Gärten werden, wird noch einige Zeit vergehen. Die Baubiologie nimmt inzwischen im modernen Wohnbau eine zentrale Stellung ein. Der Zusammenhang zwischen un-

serer Wohnumwelt und unserer Gesundheit ist unbestritten. Gesundheitliche Risiken lassen sich beim Hausbau weitgehend vermeiden:

- durch sorgfältige Auswahl eines Bauplatzes ohne Industrie- und Verkehrsbelastungen
- durch Verwendung von baubiologisch günstigen Baustoffen
- durch Verwendung von schadstofffreien Materialien beim Innenausbau

Wohnqualität ist Lebensqualität

Auch die Form des Hauses trägt entscheidend zum Wohlbefinden der Bewohner bei. Es lohnt sich allemal, zusammen mit Ihrem Planer maßgeschneiderte eigenständige Bauformen zu erarbeiten. Ebenso wichtig ist, sich intensiv mit der Raumplanung zu befassen. Schließlich gehört der Bau eines Hauses meist zu den einmaligen Dingen des Lebens.

Eine zu geringe Anzahl an Zimmern oder eine zu geringe Raumgröße kann schnell die

Inh. H. Drütschel
Austraße 4 · 96117 Merkendorf
Telefon: 09542 8993 · Fax: 09542 70384
Internet: www.fraenkische-balkone.de

FRÄNKISCHE
Balkone

In Holz und Kunststoff:

- Balkone, Geländer
- Anbaubalkone
- Terrassenbeläge
- Carports, Pergolen
- Holz rund ums Haus
- Sanierungen

Besuchen Sie unsere Ausstellung

Nie mehr steichen:

- Geländer aus Kunststoff
- Terrassenbeläge aus Edelholz

Sehen
was sich
machen
lässt.

Machen
was sich
sehen
lässt.

Sicherheit beim Grundstückserwerb

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb sollte auch die Erbfolge bedacht werden. So wie es selbstverständlich ist, dass die Angehörigen im Zusammenhang mit der Finanzierung zumindest durch eine Risikolebensversicherung abgesichert werden, sollte auch deren erbrechtliche Absicherung gewährleistet sein. Die gesetzliche Erbfolge entspricht fast nie der Interessenlage und führt im Falle eines Falles häufig zu großen Schwierigkeiten für die Hinterbliebenen, die in Extremfällen in der Zwangsversteigerung des Grundstücks enden können.

Der Notar berät auf Wunsch auch über alle erbrechtlichen Fragen und gestaltet ein auf die persönliche Situation zugeschnittenes Testament oder einen entsprechenden Erbvertrag.

Ihre Notare in Stadt und Landkreis Bamberg:



Notar Dr. Volker Desch

Am Kranen 6 · 96047 Bamberg
Telefon: 98 1400 · Telefax: 285 32
E-Mail: dr.desch@t-online.de
Internet: www.notarius.de/notar-desch.nsf

Notar Dr. Jens Eue

Willy-Lessing-Straße 16a · 96047 Bamberg
Telefon: 98 2920 · Telefax: 245 77
E-Mail: notare@hillmann-eue.de
Internet: www.hillmann-eue.de

Notar Dr. Gustav Reißig

Friedrichstraße 7 · 96047 Bamberg
Telefon: 20 20 11 · Telefax: 285 07
E-Mail: info@notarewolfdrreissig.de
Internet: www.notarewolfdrreissig.de

Notar Heinz-Wilhelm Hillmann

Willy-Lessing-Straße 16a · 96047 Bamberg
Telefon: 98 2920 · Telefax: 245 77
E-Mail: notare@hillmann-eue.de
Internet: www.hillmann-eue.de

Notar Dr. Peter Wirth

Moosstraße 91 · 96050 Bamberg
Telefon: 91 70 60 · Telefax: 91 70 6 16
E-Mail: info@notarwirth.de
Internet: www.notarwirth.de

Notar Dr. Dieter Liedel

Hainstraße 15 · 96047 Bamberg
Telefon: 20 04 00 · Telefax: 20 04 20
E-Mail: info@notarliedel.de
Internet: www.notar-liedel.de

Notar Gerhard Wolf

Friedrichstraße 7 · 96047 Bamberg
Telefon: 20 20 11 · Telefax: 285 07
E-Mail: info@notarewolfdrreissig.de
Internet: www.notarewolfdrreissig.de

Wohnqualität mindern. So kann ein zunächst sehr großzügig geplantes Haus bei Familienzuwachs schnell zu klein werden. Aber auch eine zu großzügige Planung sollte vermieden werden. Denn jeder Quadratmeter mehr kostet Sie sowohl in der Bauphase als auch nach dem Einzug durch steigende Heizkosten zusätzliches Geld.

Eine umsichtige Planung spart Geld

Eine von Beginn an umsichtige Planung ist Voraussetzung für wirtschaftliches und kostengünstiges Bauen. Einige Grundsätze zur Umsetzung ihres Bau- oder Sanierungsvorhabens:

- Eine kompakte Hausform spart Material und Energie.
- Sparen Sie nicht beim Rohbau. Die Ausgaben für Außenmauern mit optimalem Wärmeschutz und ein gutes Dach rentieren sich.
- Prüfen Sie Sonderangebote von Baumärkten und Baustoffhändlern. Kaufen Sie zum richtigen Zeitpunkt.
- Bringen Sie – nur wenn es auch in der Praxis möglich und machbar ist – Ihre Eigenleistung ein. Basis für das Gelingen Ihres Bauvorhabens ist eine solide und langfristig gesicherte Finanzierung.

Als Faustregel gilt, dass zumindest ein Drittel der Kaufsumme

beziehungsweise der Gesamtbaukosten durch Eigenkapital abgedeckt sein sollte.

Fachmann einschalten

Auch hier gilt, wie in allen anderen Bauphasen: Holen Sie den Rat eines Fachmannes ein. Die Ersparnis durch eine professionelle Beratung und Ausführung ist höher als die damit verbundenen zusätzlichen Kosten. Halten Sie die anfallenden Darlehensrückzahlungen in einer realistischen und machbaren Größenordnung. Gehen Sie nicht an Ihre persönliche finanzielle Schmerzgrenze, behalten Sie sich finanzielle Reserven vor!

Schaden. Freude.



Wenn Sie einen Schaden haben, sorgen wir dafür, dass Sie sich schnell wieder freuen können – durch prompte Regelung vor Ort.

Bayerische Landesbrandversicherung AG
Geschäftsstelle Bamberg
Hainstraße 17 · 96047 Bamberg
Tel.: 0951 98191-10 · Fax: 0951 98191-49

VER **SICHER** UNGS
KAMMER
BAYERN

Wir versichern Bayern. 

R.+B.

Recycling
Baustellenbelieferung
Mulden



für Gewerbe und Privat

Inhaber A. Krachtus · Dieselstraße 7 · 96052 Bamberg
Telefon 0951 2080-690 · Telefax 0951 2080-691

Rohr-Reinigungsdienst Ritter

Inhaber: Bianca Ritter · Eingetragener Handwerksbetrieb
Kellerberg 2 · 96117 Memmelsdorf-Weichendorf
Tel.: 0951 70042900 Fax: 0951 70042901



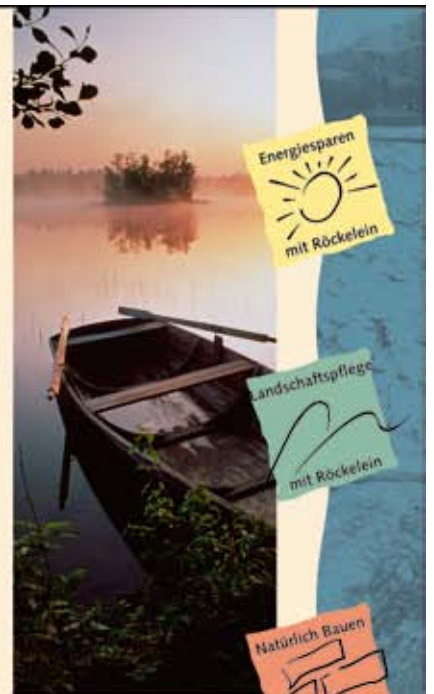
- Kanal-Color-TV
- Wurzelschneiden
- Dichtigkeitsprüfung DIN 1610
- Trainagenreinigung
- Rohrfräsarbeiten
- Hochdruckreinigung
- Motorspirale
- Kanalspülung

24-Stunden-Service
auch an Wochenenden und Feiertagen

Individuell und natürlich bauen mit Röckelein

Wer baut, der will Qualität und Sicherheit für Generationen. Für Ihre Baustoffe brauchen Sie deshalb einen Partner, dem Sie vertrauen können. Der Ihnen mit Sachverstand und Erfahrung kompetent zur Seite steht. Mit natürlichen Baustoffen, die langlebig und dabei wirtschaftlich sind. Darauf haben wir uns seit mehr als fünf Jahrzehnten spezialisiert. Auch im Außenbereich sind Beton-Bauteile ein fester Bestandteil moderner, umweltgerechter Gestaltung. Für öffentliche Räume in Städten und Gemeinden ebenso

wie für Terrassen, Innenhöfe oder Vorplätze. Ob Zierpflaster oder Gehwegplatten, Randsteine oder Palisaden, Treppenelemente oder Pflanzkübel. Unsere große Ausstellungsfläche im Werk Altendorf vermittelt einen Einblick in die Vielfalt der Formen, Farben und Oberflächen unseres Angebots für den Garten- und Landschaftsbau. Jedes Teil unserer großen Palette von Beton-Baustoffen bietet genau das, worauf Bauherren Wert legen: hohe Qualität, Individualität, Natürlichkeit und Preiswürdigkeit.



BAUSTOFFWERK 96193 WACHENROTH mit Hauptverwaltung (Lkrs. Erlangen-Höchstadt)

- Deckenplatten und Vollmontagedecken
- Elementtreppen, gerade und gewandelt
- RÖWAPLAN®-Doppelwandelemente
- RÖWATOP®-Fertigdäch
- Rolladenkästen, statisch tragend, mit hoher Wärmedämmung
- Leichtbetonstürze
- Stahlbetonfertigteile
- RÖWA-Systemrohnbauhaus



BAUSTOFFWERK EBING 96179 RATTELSDORF (Lkrs. Bamberg)

- Kiesgewinnung
- Mauerstein-Programm
- Isolierkamine, Kellerfenster
- Kanalbau-Programm
- Transportbeton und Pumpenservice



BAUSTOFFWERK 96146 ALTENDORF (Lkrs Bamberg)

- Kiesgewinnung
- Pflastersteine in verschiedenen Formen, Farben und Oberflächengestaltungen
- Gehwegplatten
- Garten- und Landschaftsbau-Programm
- Böschungs- und Hangbefestigungssysteme
- Straßenbau-Programm
- Transportbeton- und Pumpenservice

BAUSTOFFWERK 06721 OSTERFELD Sachsen-Anhalt

- Produktion von Baustoffen für den Hochbau



Kaspar Röckelein KG

Hauptverwaltung
Kaspar-Röckelein-Straße 6
96193 Wachenroth
Telefon 0 95 48 / 89-0
Telefax: 0 95 48
Internet: www.roeckelein.de
E-Mail: verkauf@roeckelein.de

Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht

Beim Baurecht unterscheidet man nach dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht. Als Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist die Übereinstimmung mit beiden Rechtsbereichen erforderlich.

Das **Bauplanungsrecht**, das bundeseinheitlich vor allem im Baugesetzbuch und in der Bau-nutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Sowohl die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan festgelegt wird, als auch die daraus sich zu entwickelnde verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen



niederschlägt, ist Angelegenheit der Gemeinden als Träger der Planungshoheit und soll deshalb an dieser Stelle nicht weiter erläutert werden.

Das **Bauordnungsrecht** ist jeweils Ländersache und klärt (nachdem bauplanungsrechtlich

feststeht, wo und was gebaut werden kann), wann und wie gebaut werden darf. Es konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Die Bauordnung für das Land Bayern - die Bayerische Bauordnung (BayBO) – umfasst mit den dazu ergangenen Rechtsverordnungen das gesamte Bauordnungsrecht und gilt für alle baulichen Anlagen und Bauprodukte sowie Grundstücke. Sie enthält zum Beispiel Anforderungen baukonstruktiver und baugestalterischer Art an Bauwerke und Baustoffe sowie inhaltliche Ausführungen über Anforderungen an die Bauausführung, die am Bau Beteiligten und Verfahrensfragen.

RECHTSANWÄLTE

LOEWER LEY BEHRMANN

PARTNERSCHAFT

Tel. (09 51) 9 86 99-0 · Fax 9 86 99-10 · Franz-Ludwig-Str. 14 · 96047 Bamberg · e-mail: loewer.rae@t-online.de

DR. EBERHARD LEY

FACHANWALT FÜR MEDIZINRECHT

- Gesellschaftsrecht
- Privates Bau- + Architektenrecht

DR. THOMAS BEHRMANN

FACHANWALT FÜR ERBRECHT

- Vermögensnachfolge
- Bank- + Kapitalanlagerecht
- Erbrecht · Familienrecht

JU DR. STEPHAN ROENSCH

- Arbeitsrecht · Mietrecht
- Wettbewerbsrecht
- Unfall- + Verkehrsrecht



STARKE & WEGGEL

RECHTSANWÄLTE FACHANWALT

Thomas Weggel

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt
für Bau- u. Architektenrecht

- Arbeitsrecht
- Bau- u. Architektenrecht
- Insolvenzrecht
- Erbrecht
- Bankrecht

Thomas Leschnik

Rechtsanwalt

- Ehe- und Familienrecht
- Strafverteidigung
- Betäubungsmittelstrafrecht
- Unfallschadensrecht
- Mietrecht

Luisenstraße 1
96047 Bamberg

Telefon: 0951 51957-0
Telefax: 0951 51957-50

www.starke-weggel.de
kontakt@starke-weggel.de

Baugenehmigungsverfahren

Mit der Bauordnungsnovelle 1994 ist im bayerischen Bau-recht eine ordnungspolitische Grundsatzentscheidung gefallen: weg vom etablierten Betreuungsgedenken – hin zu einer neuen Verantwortlichkeit des mündigen Bürgers. Im Mittelpunkt der damit eingeleiteten Bauordnungsreform steht der Abschied vom herkömmlichen Verständnis der Baugenehmigung als einer umfassenden öffentlich-rechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung, die in einem perfektionierten aber auch langwierigen und aufwendigen Verfahren Bauherren, Baufrauen und Baufamilien die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen denkbaren Anforderungen bescheinigt.

Diese herkömmliche Baugenehmigung ist nach heutigem Recht somit nur noch für sogenannte Sonderbauten, dies sind große und besondere Vorhaben, wie z.B. Hochhäuser, große Gewerbebetriebe, Gaststätten, Krankenhäuser, Schulen und Kindergärten, erforderlich. Näheres siehe Stichwortverzeichnis (Sonderbauten).

Für diese Bauvorhaben führt das Landratsamt Bamberg als Untere Bauaufsichtsbehörde weiterhin ein vollumfängliches



Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung aller erforderlichen Fachstellen durch. Eine für diese Vorhaben im Regelfall erforderliche Statik ist zu gegebener Zeit vorzulegen und wird vom Landratsamt Bamberg an ein zugelassenes Prüfamtsamt oder einen Prüfingenieur zur hoheitlichen Prüfung übersandt.

Auf die Mehrzahl der Bauanträge ist in der Regel jedoch das vereinfachte Genehmigungsverfahren anzuwenden. Dieses Verfahren beschränkt die Prüfung des Landratsamtes Bamberg auf einen Kernbereich von Vorschriften für alle nicht genehmigungsfreien Vorhaben geringer und mittlerer Schwierigkeit.

Geprüft wird hier nur noch die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Bauplanungsrecht, den örtlichen Bauvorschriften, den Abstandsflächen, den Stellplätzen und der Baugestaltung sowie den Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes und den Anforderungen anderer Rechtsgebiete, deren Entscheidung durch die Baugenehmigung ersetzt wird.

Die Baugenehmigung stellt in diesem Fall also nicht mehr eine umfassende Unbedenklichkeitsbescheinigung dar. Für die Einhaltung aller Themenbereiche außerhalb dieses Pflichtprüfkataloges sind Bauherren, Baufrauen und Baufamilien selbst verantwortlich. Es ist empfehlenswert, sich möglichst frühzeitig hierüber zu informieren (z.B. beim Gaststättenrecht, Forstamt, Gewerbeaufsichtsamt oder Veterinärwesen). Ihr Planfertiger wird Ihnen dabei helfen. Mit dem Bauantrag sind die erforderlichen bautechnischen Nachweise (Standssicherheit, Schall-,

Wärme- und Brandschutz) von einer hierfür geeigneten Person erstellen zu lassen.

Falls Sie beabsichtigen, Ihr Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zu errichten, so könnte für Sie auch das Freistellungsverfahren in Frage kommen (siehe nächstes Kapitel). Das Freistellungsverfahren gilt vor allem für Wohngebäude mit geringer Höhe, die im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen und diesem voll entsprechen. Voraussetzung ist ferner, dass die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nicht die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt.



dipl. ing. univ.
christian spotka
architekt

babenbergerring 129
96049 bamberg
christianspotka@aol.com
www.architekt-spotka.com
fon (0951) 20 88 9 33
fax (0951) 20 88 9 34

Häuser zum Wohlfühlen



Gerne senden wir Ihnen gratis und unverbindlich unsere CD **Informationen für Bauherren** zu. Themen u.a.

- Die Serie: „Wir bauen ein Haus“
- Das Architekturbüro Spotka
- Referenzobjekte
- Eigentumswohnungen in Bamberg
- Die Aufgaben des Architekten
- Brandschutz
- Der Energieausweis
- Baubiologie
- uvm.



Genehmigungsfreistellung

Wenn Sie Ihr Bauvorhaben auf einem Grundstück verwirklichen wollen, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, dann kann der Bau unter bestimmten Voraussetzungen im Freistellungsverfahren erfolgen.

Hierzu muss Ihr Vorhaben folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Wenn der Bebauungsplan ein Kleinsiedlungs-, ein allgemeines oder ein reines Wohngebiet ausweist, muss es sich um ein Wohngebäude handeln. Wohngebäude sind Gebäude, in denen nur gewohnt wird, also vor allem keine gewerbliche Nutzung stattfindet; unschädlich sind einzelne Räume für freiberufliche Tätigkeiten und für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (Beispiel: Büro eines Versicherungsvertreters). Gleichgültig ist, ob es sich um Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser handelt; auch die Zahl der Wohnungen spielt insoweit keine Rolle. Nebengebäude, wie zum Beispiel Garagen, werden von der Genehmigungsfreistellung mit umfasst.

- Das Gebäude darf nur eine geringe Höhe haben. An keiner Stelle des Hauses darf der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als sieben Meter über der Geländeoberfläche liegen. Diese Grenze kommt aus dem Brandschutzrecht und hängt mit der Erreichbarkeit durch die Feuerwehr mit tragbaren Leitern zusammen. Deshalb ist bei Hanglagen und bei Häusern mit versetzten Geschossen (Split-Level-Häusern) in der Regel vom ungünstigsten Punkt aus zu messen. Zwar fallen in die Genehmigungsfreistellung Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze – bei solchen Gebäuden mittlerer Höhe darf der Fußboden des höchsten möglichen Aufenthaltsraums an keiner Stelle mehr als 22 Meter über dem Gelände liegen – für diese höheren Gebäude gelten andere Anforderungen an die Ersteller der bautechnischen Nachweise beziehungsweise hinsichtlich deren Bescheinigung durch verantwortliche Sachverständige.
- Das Haus muss im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, also in einem Gebiet, für das die Gemeinde in einem Bebauungsplan die Art der Nutzung (z. B. Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung (z. B. die Geschossflächenzahl) sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt hat.
- Das Vorhaben muss in vollem Umfang den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechen. Es muss also ohne Ausnahmen und Befreiungen zulässig sein und auch mit sonstigem Ortsrecht wie zum Beispiel Stellplatzsätzen im Einklang stehen.

- Die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Straße muss gesichert sein.

Falls Ihr Vorhaben die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt, dann müssen Sie keine Baugenehmigung beantragen, sondern lediglich die Gemeinde von Ihrem Bauvorhaben unterrichten. Sie können dadurch Zeit und die sonst anfallenden Genehmigungsgebühren sparen. Die Unterrichtung der Gemeinde geschieht mit dem üblichen Bauantragsformular, bei dem Sie „Vorlage im Genehmigungsverfahren“ ankreuzen und die übrigen Unterlagen entsprechend der Bauvorlagenverordnung beifügen.

Nachbarn werden benachrichtigt

Spätestens mit der Einreichung der Unterlagen bei der Gemeinde müssen Sie auch Ihre Nachbarn von Ihrem Bauvorhaben benachrichtigen. Das Gesetz überlässt es Ihnen als Bauherrn, wie Sie das tun, z. B. durch Vorlage der Eingabepläne beim Nachbarn oder durch eine bloße Postkartennachricht. Die Durchführung der Nachbarbeteiligung wird nicht nachgeprüft.

In Ihrem eigenen Interesse sollten Sie jedoch zwei Dinge beachten: Empfehlenswert ist es zum einen, wenn Sie sich die Benachrichtigung des Nachbarn – auch wenn dieser die Entwurfsvorlagen selbst nicht unterschreibt – bestätigen lassen oder sich auf andere Weise einen Nachweis dafür verschaffen. Der Nachbar hat dann kaum Chancen, wenn er sich bei plangemäßer Bauausführung erst nach Baubeginn meldet und sich gegen das Bauvorhaben wendet. Können Sie als Bauherr



die Beteiligung Ihres Nachbarn dagegen nicht nachweisen, wird die Bauaufsichtsbehörde viel eher zum Einschreiten und zur Überprüfung Ihres Bauvorhabens gezwungen sein.

Gegebenenfalls kann das Verwaltungsgericht Sie auf Antrag Ihres Nachbarn im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes sogar dazu verpflichten. Zum anderen ist es empfehlenswert, wenn Sie die Beteiligung der Nachbarn wie bei Durchführung eines (vereinfachten) Genehmigungsverfahrens vornehmen, also Ihren Nachbarn die Pläne zur Unterschrift vorlegen. Auf diese Weise verhindern Sie am ehesten Missverständnisse über Lage und Größe Ihres Vorhabens!

Die Gemeinde soll durch die Vorlage der Pläne vor allem Gelegenheit erhalten, ihre eigenen planerischen Vorstellungen einzubringen. Daneben kann die Gemeinde aber auch aus anderen Gründen ein Genehmigungsverfahren verlangen, etwa weil sie bezweifelt, dass der Bebauungsplan wirklich voll eingehalten ist, oder weil sie Bedenken wegen der Gestaltung hat. Die Gemeinde wird kurz gesagt also dann ein Genehmigungsverfahren fordern, wenn der Fall aus ihrer Sicht unklar ist.

Damit kein Missverständnis entsteht: Die Gemeinde ist zur Überprüfung der vorgelegten Pläne nicht verpflichtet. Und: Wenn die Gemeinde ein Genehmigungsverfahren verlangt, weil sie irgendwo ein Problem sieht, ist damit nicht das Bauvorhaben abgelehnt. Nur wird dann seine Zulässigkeit in einem Genehmigungsverfahren geprüft, wenn der Bauherr an seiner Planung festhält.

Die Gemeinde kann ihren Verzicht auf das Genehmigungsverfahren auch an Maßgaben binden, etwa an eine Veränderung des Vorhabens in Einzelheiten. Sind Sie damit nicht einverstanden, ist die entsprechende Erklärung der Gemeinde im Zweifel als Erklärung zu verstehen, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Baubeginn der Bauaufsicht anzeigen

Will die Gemeinde, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, muss sie dies spätestens einen Monat, nachdem Sie ihr die erforderlichen Unterlagen vorgelegt haben, verlangen. Äußert sich die Gemeinde innerhalb dieser Frist nicht oder erklärt sie schon vorher schriftlich, kein Genehmigungsverfahren zu verlangen, dürfen Sie mit dem Bau beginnen.

Denken Sie bitte daran, dass vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, die bautechnischen Nachweise über Standicherheit sowie Schall-, Wärme- und Brandschutz erstellt sein müssen. Außerdem müssen Sie den Baubeginn eine Woche vorher und die endgültige Fertigstellung Ihres Hauses zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzeigen.

Die Gemeinde kann verlangen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Das wird sie immer dann tun, wenn sie die fachkundige Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde für notwendig hält. Macht die Gemeinde von ihrem Recht Gebrauch und verlangt ein Genehmigungsverfahren, werden Ihre Unterlagen automatisch als Bauantrag weiterbehandelt,

wenn Sie auf dem Vordruck das entsprechende Kästchen angekreuzt haben. Da es sich um ein Wohngebäude geringer Höhe handelt, kommt auch in diesem Fall das vereinfachte Genehmigungsverfahren zur Anwendung.

Sie müssen dann lediglich noch die wenigen zusätzlich notwendigen Unterlagen nachreichen und, falls Sie das noch nicht getan haben, die Nachbarn förmlich, d. h. durch Vorlage der Pläne zur Unterschrift beteiligen. Haben Sie erklärt, dass Sie keine Weiterbehandlung als Bauantrag wünschen, erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück und können damit neu einen Bauantrag stellen.



drescher - architekten

willy-lessing-str. 10 · 95047 bamberg
 fon. + 49 9 51 - 2 39 23
 www.drescher-architekten.de
 info@drescher-architekten.de

architektur
 städtebau
 hochbau
 innenarchitektur
 sige-koordination

Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid)

Bei vielen Bauvorhaben gibt es einzelne Punkte, deren Genehmigungsfähigkeit zweifelhaft ist. Vor allem die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks spielt oft eine entscheidende Rolle.

Müsste der Bauherr hier jeweils einen kompletten Bauantrag mit allen erforderlichen Bauplänen einreichen, so wäre dies umständlich und zeitraubend. Bei negativem Ausgang des Genehmigungsverfahrens wären



oft beträchtliche Planungskosten umsonst gewesen. Gleiches gilt beim Erwerb eines Grundstücks: Stellt sich hier erst beim konkreten Bauantrag heraus, dass das Grundstück unbebaubar ist, so sind wertvolle Zeit und viel Geld (Notar- und Planungskosten) verloren.

Zur Vermeidung evtl. aufwendiger, jedoch letztendlich vergeblicher Planungsarbeiten ist es zweckmäßig, wegen bestehender Zweifel über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens oder auch zu bestimmten Detailfragen eine Bauvoranfrage an die Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Ist Grundstück bebaubar?

Grundstücksbesitzer und Käufer sollten sich zunächst beim Landratsamt erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist, und wie es bebaut werden kann.

Das Bauamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von

Garagen und Stellplätzen, Baulinien, innerhalb denen ein Bauwerk zu errichten ist) – aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht.

Unterlagen beim Landratsamt einreichen

Dem schriftlichen Antrag auf Vorbescheid nach dem amtlichen Vordruck (erhältlich bei Planfertigern, im Schreibwarenhandel oder im Internet unter www.landkreis-bamberg.de) sind die Bauvorlagen beizufügen, die erforderlich sind, um die im Antrag von Ihnen formulierten einzelnen Fragen beantworten zu können.

In der Regel müssen Sie zumindest einen Lageplan im Maßstab 1 : 1000 mit Auszug aus dem Katasterwerk, eine Baubeschreibung, eine Bauentwurfsskizze und Ihren Fragenkatalog vorlegen. Diese Unterlagen müssen Sie dreifach über die Gemeinde beim Landratsamt Bamberg einreichen. Die Verwaltungsgebühren richten sich nach Größe des Bauvorhabens und nach dem Verwaltungsaufwand. Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig und kann jeweils bis zu zwei Jahren verlängert werden.

DAL FABBRO + SCHRÖBEL

DieArchitekten

ARCHITEKTUR
DENKMALPFLEGE
REALISIERUNG

KONZEPTE
FENG SHUI
FARBE | MATERIAL

GUTACHTEN
BAUÖKOLOGIE
ELEKTROSMOG
info@diearchitekten.biz

DAL FABBRO gino
SCHRÖBEL reiner
architektur | raumimpulse

hauptsmoorstrasse 33
96052 bamberg

fon 0951 - 4076488
0951 - 9684216

fax 0951 - 4076489
0951 - 9684322

gleisner mahnel architekten

Neubauten
Sanierungen
Umbauten



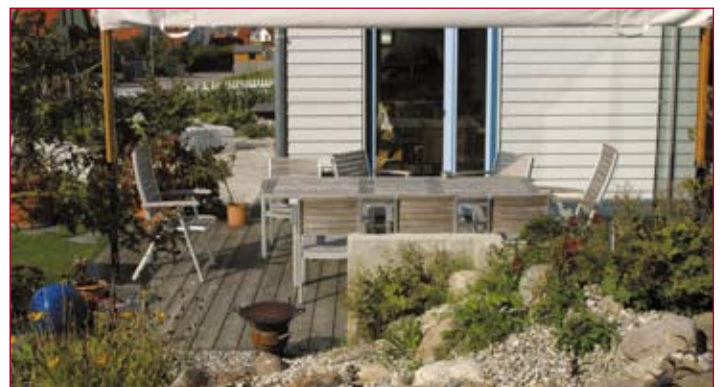
Info unter Telefon 0951/200135 www.gleisner-mahnel.de

Genehmigungsfreie Bauvorhaben

Für einige Bauvorhaben benötigen Sie überhaupt keine Baugenehmigung. Dennoch müssen Sie bei der Ausführung eines genehmigungsfreien Vorhabens alle möglichen sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen (wie z.B. Abstandsflächen- und Brandschutzvorschriften sowie ggf. auch örtliche Satzungen der Gemeinde) bei der Baumaßnahme einhalten. Es entfällt lediglich ein Genehmigungsverfahren.

Zu den genehmigungsfreien Bauvorhaben gehören zum Zeitpunkt der Drucklegung u. a. folgende Vorhaben:

- Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 75 m³, außer im Außenbereich,
- Grenzgaragen und überdachte Stellplätze, die nicht im Außenbereich liegen, wenn eine Gesamtnutzfläche von 50 m², eine Wandhöhe an der Grenze von 3 m im Mittel und die Gesamtlänge der Außenwände von 8 m je Grundstücksgrenze nicht überschritten werden und die Garage zusammen mit anderen Grenzbebauungen auf Ihrem Grundstück 50 m² nicht überschreitet,
- freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinn der § 35 Abs. 1 Nr. 1 und § 201 des Baugesetzbuches dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m² Grundfläche und höchstens 140 m² überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
- Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung bis zu 50 KW einschließlich der Erneuerung und Modernisierung von
 - außer im Außenbereich,
 - nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,
 - Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoss überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden,
 - Fenster und Türen und die dafür bestimmten Öffnungen in Gebäuden, soweit diese nicht gewerblichen Zwecken dienen,
 - in der Dachfläche liegende Fenster,
 - Verkleidungen und Verblendungen,
 - unbedeutende bauliche Anlagen oder unbedeutende Teile baulicher Anlagen, wie Hauseingangsüberdachungen, Terrassen, Maschinenfundamente, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände bis zu einem Rauminhalt von 5 m³, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen,
 - die Änderung von Abgasleitungen und Kaminen (die Neuerrichtung ist genehmigungspflichtig),
 - die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden.
- Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 KW ohne wesentliche Erhöhung der Leistung,
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern, im übrigen bis zu einer Fläche von 9 m²,
- Antennen einschließlich der Masten bis zu einer Höhe von 10 m und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Rauminhalt bis zu 10 m³,
- Blitzschutzanlagen,
- ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t,
- ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Rauminhalt bis zu 10 m³,
- ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Rauminhalt bis zu 50 m³,
- Gülle- und Jauchebehälter und -gruben mit einem Rauminhalt bis zu 50 m³ und einer Höhe bis zu 3 m,
- Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,
- Dungstätten, Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen mit einer Höhe bis zu 3 m,
- Mauern und Einfriedungen, außer im Außenbereich, im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 1 m, im übrigen mit einer Höhe bis zu 1,80 m,
- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m,
- Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Grundfläche bis zu 500 m² und mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³,



Abbruchverfahren

Für den vollständigen Abbruch und die Beseitigung von baulichen Anlagen ist ein Anzeigeverfahren vorgeschrieben, wobei zwischen zwei Verfahren zu unterscheiden ist.

So bedürfen Vorhaben geringer und mittlerer Schwierigkeiten keines Anzeigeverfahrens beim Landratsamt, sondern die Gemeinde kann über Ihren Abbruchantrag in eigener Zuständigkeit entscheiden (Abbruchfreistellungsverfahren). Bei Sonderbauten bzw. wenn die Gemeinde keine Freistellung vornimmt, ist das Anzeigeverfahren beim Landratsamt Bamberg durchzuführen.

Folgende Unterlagen sind nötig

Beim Abbruchverfahren (Anzeige- und Freistellungsverfahren) ist folgendes zu beachten:

- Für eine Abbruchanzeige ist das amtlich eingeführte Formular zu verwenden.
- Mit der Anzeige sind alle erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Dies sind:

- Lageplan im Maßstab 1:1000 (nicht älter als ½ Jahr), der die Lage der abzubrechenden baulichen Anlage darstellt
- Beschreibung der Konstruktion der abzubrechenden baulichen Anlage
- Beschreibung des vorgesehenen Abbruchvorgangs
- Angabe des Rauminhalts der abzubrechenden baulichen Anlage
- Bezeichnung des Grundstücks nach Straße und Hausnummer
- Angabe der für den Abbruch vorgesehenen Geräte und die vorgesehenen Sicherheitsmaßnahmen

- in bestimmten Fällen noch die Bescheinigung der Standsicherheit eines an das Abbruchgebäude angebauten Gebäudes
- Der Abbruchwillige und sein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser haben die Abbruchanzeige und sämtliche erforderlichen Unterlagen zu unterschreiben.
- Die Abbruchunterlagen sind grundsätzlich schriftlich bei der betreffenden Gemeinde einzureichen. Diese legt die Unterlagen, im Falle des Anzeigeverfahrens, dann mit ihrer Stellungnahme dem Landratsamt zur Entscheidung vor. Die Gemeinde kann Ergänzungen oder Berichtigungen der Antragsunterlagen verlangen.
- Gleichzeitig mit der Anzeige benachrichtigt der Abbruchwillige die Eigentümer der benachbarten Grundstücke. Deren Unterschrift auf den Abbruchunterlagen gilt als Zustimmung.
- Bei Abbruchverfahren, für die das Landratsamt Bamberg zuständig sind, ist vom Abbruchwilligen der Beginn der Abbrucharbeiten mindestens eine Woche vorher dem Landratsamt schriftlich mitzuteilen. Das selbe gilt, wenn die Abbrucharbeiten länger als ein halbes Jahr unterbrochen waren.

Anzeigefreier Abbruch

Für einige Abbrüche oder Beseitigungen, die baurechtlich weniger bedeutsam sind, benötigen Sie überhaupt keine Anzeige.

Hierbei handelt es sich unter anderem um:

- Gebäude mit einem umbauten Raum bis zu 500 m³
- landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerische Betriebsgebäude mit einer Grundfläche bis zu 200m²

- Gewächshäuser
- Feuerstätten
- ortsfeste Behälter
- Dungstätten, Fahrsilen, Schnitzelgruben und ähnlichen Anlagen,
- luftgetragene Überdachungen
- Regale
- Mauern und Einfriedungen
- Schwimmbecken, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Lager- und Abstellplätze, Zeltlagerplätze, Campingplätze und Lagerplätze für Wohnwagen,
- Masten, Unterstützungen und Antennen,
- Wasserversorgungsanlagen und Brunnen,
- Landungsstege
- Werbeanlagen.

Weitere Genehmigungen

Beim Abbruch ist darauf zu achten, dass möglicherweise auch noch andere behördliche Gestattungen, Genehmigungen und Erlaubnisse notwendig sein können.

Dies kann zum Beispiel dann der Fall sein, wenn es sich beim Vorhaben um ein Denkmal handelt (genauere Informationen zum Denkmalschutz lesen Sie auf Seite 35 der Broschüre), das Gebäude sich in Denkmalnähe oder innerhalb eines Ensembles befindet beziehungsweise innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegt oder auf dem Grundstück steht auf dem eine Veränderungssperre besteht.

Werden Gebäude nur teilweise abgebrochen, bedarf es einer Baugenehmigung. Nähere Auskünfte erteilt das Kreisbauamt Bamberg.

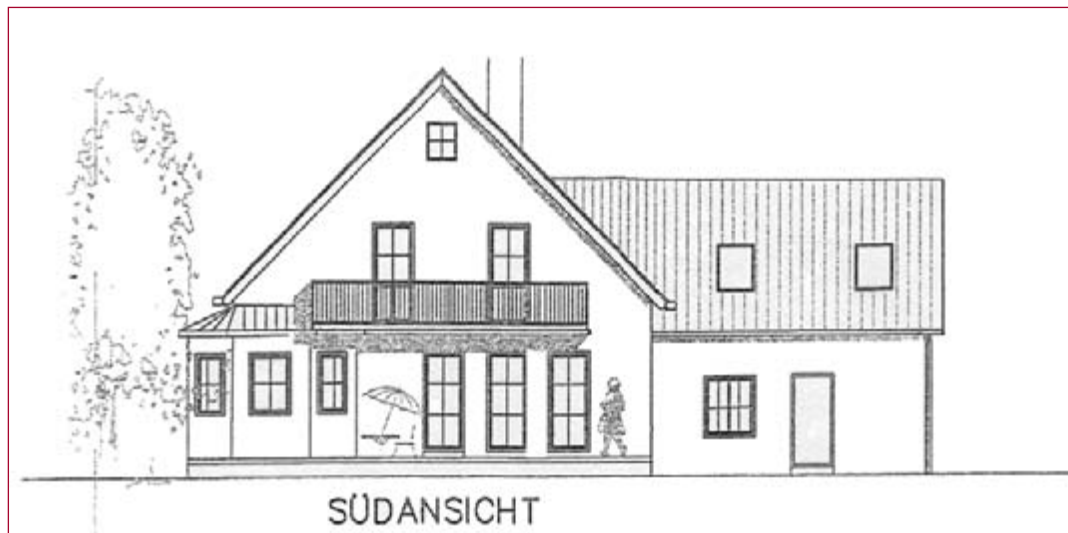
Bauantrag und Baugenehmigung

Sowohl im Freistellungsverfahren als auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sind wie im herkömmlichen Genehmigungsverfahren Unterlagen nötig. Bitte bedenken Sie, dass Gemeinde und Landratsamt nur mit Hilfe eindeutiger und vollständiger Unterlagen Ihr Vorhaben schnell beurteilen können.

Deshalb: Je übersichtlicher die Unterlagen geordnet und die Pläne und ggf. Berechnungen dargestellt sind, desto weniger Rückfragen sind notwendig. Für Sie als Bauherr bedeutet das in jedem Fall Zeitgewinn.

Welche Unterlagen im Einzelfall erforderlich sind, ergibt sich aus der Bauvorlagenverordnung. Ihr Entwurfsverfasser wird Ihnen hierzu erschöpfend Auskunft erteilen. Erstellt werden müssen die Baupläne von einer hierzu bauvorlageberechtigten Person, das sind z. B. Architekten und Bauingenieure; kleinere Vorhaben dürfen auch Bautechniker oder Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs anfertigen.

Auch im Fall der Freistellung von der Genehmigungspflicht und beim vereinfachten Geneh-



migungsverfahren müssen die Bauantragsformulare verwendet werden. Sie sind vom Innenministerium vorgeschrieben und meist in Schreibwarengeschäften oder im Internet (www.landkreis-bamberg.de) erhältlich. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen Ihre Gemeinde, die Bauaufsichtsbehörde oder Ihr Entwurfsverfasser.

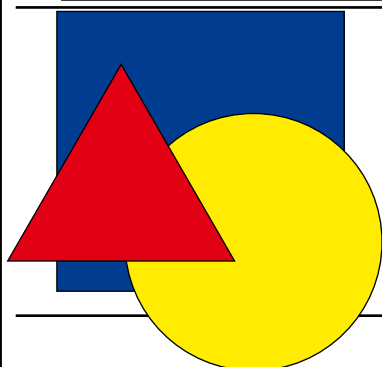
Die Angaben zur Bautätigkeitsstatistik dienen als wichtige Erkenntnisquelle für die Entwicklung der Bautätigkeit und der Wohnraumversorgung in Bayern und müssen deshalb ebenfalls ausgefüllt werden.

Der Bauantrag ist schriftlich in dreifacher Ausfertigung über die Gemeinde bzw. Verwaltungsgemeinschaft an die Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Dem Antrag (Formulare sind im Buch- und Schreibwarenfachhandel erhältlich) auf Erteilung einer Baugenehmigung müssen folgende Unterlagen beigelegt werden:

- **Lageplan:** Der Lageplan ist auf der Grundlage einer amtlichen Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 oder 1 : 500 zu erstellen. Die benötigten Ausfertigungen sind beim Vermessungsamt zu beziehen.

IHR SPEZIALIST FÜR ALLE TECHNISCHEN GEBÄUDEEINRICHTUNGEN



JÜRGEN SCHMID Dipl.-Ing. (FH) UBI
INGENIEURBÜRO

HEIZUNG SANITÄR ELEKTRO LÜFTUNG WÄRMETECHNIK
PLANUNG • BERATUNG • GUTACHTEN
SIGE-KOORDINATION • ENERGIEPASS-BERECHNUNG

Pödeldorfer Straße 11

Telefon: 0951-33369
96052 Bamberg

Telefax: 0951-34969
E-Mail: ibjuergenschmid@aol.com

Die Ausfertigung, die nicht älter als ein halbes Jahr sein darf, muss beglaubigt werden und darf keine weiteren Eintragungen enthalten (Urkunde). In die weiteren Ausfertigungen, die unbeglaubigt sein können, ist das Bauvorhaben vom Planfertiger mit allen wichtigen Angaben einzuzichnen. Außerdem muss ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster vorgelegt werden.

- **Bauzeichnungen:** Für die Bauzeichnungen gilt der Maßstab 1 : 100. Die Pläne müssen alle für eine Beurteilung wichtigen Angaben enthalten, insbesondere alle Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit entsprechender Vermaßung, Höhenangaben (Darstellung des geplanten und bestehenden Geländes) sowie die Darstellung der Grundstücksentwässerung.
- **Baubeschreibung (Formular):** In der Baubeschreibung sind im wesentlichen die zur Anwendung kommenden Baustoffe anzugeben. Auch die Nutzung des Bauvorhabens ist zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben die nicht in den Lageplan und die Bauzeichnung aufgenommen werden können. Für gewerbliche Anlagen etc. werden gesonderte Baubeschreibungen und Betriebsbeschreibungen verlangt.



Zum Bauantrag gehören ferner: nachprüfbar berechnete Fläche der bebauten Fläche, der Geschossflächenzahl, der Rohbau- und Gesamtbaukosten, des umbauten Raumes, eine Wohnflächenberechnung sowie ein Freiflächengestaltungsplan, aus dem vor allem die Lage der Pkw-Stellfläche und evtl. erforderlicher Kinderspielplätze hervorgeht.

Darüber hinaus sind im Freiflächengestaltungsplan, sofern in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan oder im Bebauungsplan selbst Aussagen dazu gemacht werden, zu erhaltende Bäume oder Pflanzflächen lagegetreu darzustellen bzw. die erforderlichen Neuanpflanzungen lage- oder flächenmäßig nachzuweisen.

Das Landratsamt Bamberg ist als Bauaufsichtsbehörde bestrebt, die Genehmigung für ein Bauvorhaben so schnell wie möglich zu erteilen. In einigen Fällen bietet es sich daher an, bereits vor Antragsstellung die Beratung durch ein sachkundiges Teammitglied des Bauamtes in Anspruch zu nehmen.

Jedenfalls ist es wichtig, dass vollständige und fehlerfreie Antragsunterlagen eingereicht werden; dadurch wird die Bearbeitungszeit des Bauantrages stark verkürzt.

Hierzu noch einige Hinweise:

- Viele Schwierigkeiten können bereits durch die Wahl des Planfertigers vermieden werden. Qualifizierte Planfertiger sorgen für vollständige Planungsunterlagen, führen rechtzeitig die notwendigen Abstimmungsgespräche mit der Bauaufsichtsbehörde und ermöglichen es so, dass über die Anträge so schnell wie möglich entschieden wird.

- Der Bauantrag muss alle erforderlichen Unterschriften enthalten. Bauherr und Planfertiger müssen den Lageplan und alle Bauzeichnungen unterschreiben. Sollten mehrere Personen Miteigentümer des Grundstücks sein (z. B. bei Ehepaaren) müssen alle ihre Unterschrift leisten. Die Nachbarn sollen um Ihre Unterschrift gebeten werden.

INGENIEURBÜRO GMBH WÖLFLEIN
 BÜRO FÜR BAUWESEN UND VERMESSUNG

Ingenieurbauwerke - Verkehrsanlagen
 Bauleitplanung - Ortskernerneuerung
 Abwasseranlagen - Kanalsanierung
 Wasserversorgung - SIGE-Koordination
 Vermessung - CAD - EDV



Amalienstr. 1
 96047 Bamberg
 Tel. (095 1) 2 99 87 - 0
 Fax (095 1) 2 99 87 - 100
 E-Mail info@woelflein.de

- Der Bauherr sollte sich vor Planungsbeginn über das Vorhandensein von Bebauungsplänen und deren Festsetzungen erkundigen bzw. danach, ob unter Umständen Ausnahmen und Befreiungen gewährt werden können. Erforderliche Planänderungen kosten in der Regel viel Zeit.
- Der Bauherr sollte seinen Bauantrag bei der Gemeinde bzw. Verwaltungsgemeinschaft so einreichen, dass er nicht wegen einer Sitzungspause des zuständigen Gremiums, z. B. in den Sommerferien, mehrere Wochen unbearbeitet liegen bleibt.
- Erfahrungsgemäß tritt im Frühjahr ein Antragsstau ein, weshalb sich die Genehmigungszeiten zum Teil erheblich verlängern. Da der Bauherr seine Entscheidung zu bauen, nicht von heute auf morgen trifft, sollte es ihm möglich sein, frühzeitig mit der Planung zu beginnen und rechtzeitig den Bauantrag einzureichen.

Vollständige Anträge, die ohne Rückfragen bearbeitet werden können und den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen, ermöglichen einen frühen Baubeginn.

Im Einzelnen durchläuft Ihr Bauantrag folgende Verfahrensschritte: Der Bauantrag wird über die Gemeinde an das Landratsamt eingereicht, dort erfasst, mit einem Aktenzeichen versehen und auf Vollständigkeit überprüft. Dann wird das Vorhaben grundsätzlich auf seine Übereinstimmung geprüft mit:

- dem Bauplanungsrecht und den örtlichen (gemeindlichen) Bauvorschriften,
 - den Vorschriften über die Abstandsflächen, die Baugestaltung und die Stellplätze sowie
 - sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im Baugenehmigungsverfahren nur deshalb eine Rolle spielen, weil der Gesetzgeber vorsieht, dass die Baugenehmigung eine andere Entscheidung ersetzt, wie z. B. die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.
- Bei bestimmten Bauvorhaben sind noch andere Institutionen zu hören, zum Beispiel das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt wegen arbeitsrechtlicher Fragen, das Wasserwirtschaftsamt zu wasserwirtschaftlichen Problemen bzw. zur Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück selbst, das Straßenbauamt zu eventuellen Kollisionen des Bauvorhabens mit geplanten Landes- und Bundesstraßen, die Untere Naturschutzbehörde wegen des Landschaftsschutzes, die Untere Immissionsschutzbehörde wegen Lärm oder sonstigen Emissionen oder das Landesamt für Denkmalpflege wegen Baumaßnahmen an einem Denkmal oder in der Nähe eines Denkmals.

Antragsbearbeitung braucht seine Zeit

Selbstverständlich muss dabei nach dem Grundsatz der Priorität vorgegangen werden. Der Antrag, der zuerst eingeht, wird auch zuerst behandelt; auch Sie hätten zu Recht kein Verständnis, wenn später eingehende Anträge Ihrem eigenen Bauantrag vorgezogen würden.

Im Einzelfall kann auch eine Ortseinsicht unumgänglich sein, zum Beispiel, wenn es darum geht, ob sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Bitte haben Sie aber Verständnis dafür, dass fachbehördliche Prüfungen manchmal schwierig sind und länger dauern.

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, fasst das Landratsamt diese mit der eigenen technischen und rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung, wenn alle entgegenstehenden Belange ausgeräumt sind.

Die Baugenehmigung erlöscht, wenn nicht innerhalb von vier Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen wurde.

Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils um bis zu zwei Jahre verlängert werden. Hierfür sind erneut Gebühren fällig. Die Verlängerung einer einmal erloschenen Genehmigung ist nicht möglich; in diesem Fall muss ein neuer Bauantrag gestellt werden.



Vor dem Bauwerk kommt das Vertragswerk

Der erfolgreichen Fertigstellung eines Bauwerks geht in der Regel der erfolgreiche Abschluss eines Vertragswerks voraus: Kaufvertrag über das Grundstück, Architektenvertrag über Planung und Bauleitung und natürlich Verträge mit Handwerkern. Dabei handelt es sich in der Regel um Werkverträge, bei denen der Auftragnehmer die Herbeiführung eines bestimmten Erfolgs schuldet. Ferner ist der Auftragnehmer vorleistungspflichtig, kann aber Abschlagszahlungen verlangen.

Ein guter Werkvertrag kennzeichnet sich vor allem durch eine möglichst exakte Beschreibung der zu erbringenden Leistung. Je konkreter diese Beschreibung, desto geringer das Risiko des Bauherrn und die Wahrscheinlichkeit von Streitigkeiten.

Bauverträge werden regelmäßig als Einheitspreisverträge, Pauschalpreisverträge oder Stundenlohnverträge geschlossen. Das hat vor allem Bedeutung für die zu zahlende Vergütung. Beim Einheitspreisvertrag legen die Par-

teien lediglich den Einheitspreis für eine bestimmte Einzelleistung fest, also z.B. „Bodenaushub 5,00 € pro m³“. Nach Fertigstellung einzelner Teilleistungen sollte einvernehmlich der Umfang dieser Teilleistungen festgestellt werden, nach Komplett-Fertigstellung ermittelt ein Aufmaß die insgesamt erbrachte Leistung. Die zu zahlende Vergütung richtet sich dann nach der dabei festgestellten Leistungsmenge.

Größtmögliche Baukostensicherheit hingegen gibt der Pauschalpreisvertrag: hier vereinbaren die Parteien eine Pauschalsumme als Vergütung. Ein Aufmaß wird in der Regel nicht erstellt, da Mengenänderungen keinen Preiseinfluss haben. Lediglich in Ausnahmefällen, in denen die Abweichung so erheblich ist, dass ein Festhalten am Pauschalpreis unzumutbar ist, kann es zu einer Änderung des Pauschalpreises kommen.

Bei kleineren, insbesondere lohnintensiven Bauverträgen wird nicht selten eine Abrechnung auf Stundenlohnbasis vereinbart. Aber Vorsicht: hier liegt in der Unter-

zeichnung des Stundenzettels durch den Bauherrn grundsätzlich ein Anerkenntnis. Die spätere Anfechtung, dass der abgerechnete Aufwand nicht erforderlich war, ist fast unmöglich, denn der Bauherr muss den Einwand in vollem Umfang beweisen.

Die volle Aufmerksamkeit des Bauherrn ist auch gefordert, wenn es um Nachtrags- oder Zusatzaufträge geht. Ein für den Hauptauftrag vereinbarter Nachlass gilt nicht ohne weiteres für Nachtrags- oder Zusatzaufträge, so dass der Nachlass hier gesondert zu vereinbaren ist. Andernfalls besteht Gefahr, die Nachtragsaufträge teurer zu bezahlen als den Hauptauftrag.

In der Praxis kommen häufig auch der Bauträger- und der Baubetreuungsvertrag vor. Bei ersterem verpflichtet sich der Bauträger, ein Haus (oder eine Eigentumswohnung) zum Zwecke der Veräußerung zu errichten; gleichzeitig verpflichtet sich der Vertragspartner, das Bauwerk mit Grundstück nach Erstellung zu übernehmen, den ausgehandelten Preis ganz oder

nach Baufortschritt zu zahlen und schließlich das Haus zu Eigentum zu erwerben. Vielfach werden die erforderlichen Bauarbeiten nicht unmittelbar durch den Bauträger, sondern durch selbständige Dritte (Subunternehmer) ausgeführt. Dem Baubetreuungsvertrag liegt zugrunde, dass der Betreuer die technische, wirtschaftliche und finanzielle Betreuung auf dem Baugrundstück des Auftraggebers übernimmt, dieser also schon vorher Grundeigentümer ist. Durch den Baubetreuer wird das Bauvorhaben in fremdem Namen und für fremde Rechnung vorbereitet oder durchgeführt. Das sogenannte „Bauherrenwagnis“ bleibt also beim Auftraggeber, während es beim Bauträgervertrag regelmäßig vom Auftragnehmer (also dem Bauträger) übernommen wird. Dies muss allerdings nicht so sein, da es verschiedene Zwischenformen gibt und die Baupraxis viele Vertragsmuster kennt. Für alle Vertragsarten gilt aber: Streit vermeidet man am besten durch ein vorausschauend angelegtes Vertragswerk.



Brückenstraße Nr. 1
96047 Bamberg

Tel. 0951 986000
Fax 0951 9860050

info@drhellerundkollegen.de
www.drhellerundkollegen.de
Postfach 110307
96031 Bamberg

**Dr. Franz-Wilhelm Heller RA u. FA f. Erbrecht
u. FA f. Arbeitsrecht**

Tätigkeitsschwerpunkte: Unternehmensrecht, Medizinrecht

Gerolf Kratz RA u. FA f. Familienrecht

Tätigkeitsschwerpunkte: Allgemeines Zivilrecht, Prozessrecht

Hans-Jörg Lemke RA u. Wirtschaftsjurist (Univ. BT)

Tätigkeitsschwerpunkte: Baurecht, Vergaberecht, Bankrecht, Mietrecht

Sabine Müller RA'in

Tätigkeitsschwerpunkt: Strafrecht

Dr. Steffen Linke RA u. FA f. Sozialrecht

Tätigkeitsschwerpunkt: Verwaltungsrecht

Markus Baumann RA u. FA f. Arbeitsrecht

Tätigkeitsschwerpunkte: Strafrecht, Mietrecht, Vertragsrecht

Gero Zenker RA

Tätigkeitsschwerpunkte: Verkehrsunfallrecht, Strafrecht

Oliver Leuteritz RA

Tätigkeitsschwerpunkte: Verkehrsunfall- u. Schadensrecht, Familienrecht

in Kooperation mit

Erich Rahner RA

Tätigkeitsschwerpunkte:
Insolvenzrecht

Insolvenzverwaltung:

Augustenstraße 20
96047 Bamberg

Tel. 0951 509870
Fax 0951 509875-0

ra.rahner
@rechtsanwalt-rahner.de

Postfach 110307
96031 Bamberg

Bauausführung und Gebühren

Es liegt auf der Hand, dass Sie sich bei der Bauausführung nach den genehmigten bzw. der Gemeinde vorgelegten Bauplänen zu richten haben.

Sonst riskieren Sie, dass Ihr Bau eingestellt wird. Sofern die planabweichende Bauausführung gegen baurechtliche Vorschriften verstößt, müssen Sie damit rechnen, dass Sie diese rückgängig machen müssen und Ihnen eine Geldbuße auferlegt wird.

Die Baueinstellung ist regelmäßig erforderlich, um der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit zu geben, die geänderte Planung zu prüfen. Oft werden auch die Nachbarn erneut zu beteiligen sein. Auch Ihnen wäre es sicher nicht gleichgültig, wenn Ihr Nachbar bei seinem Bauvorhaben von den Bauplänen abweichen würde, die Sie kennen und denen Sie zugestimmt haben.

Wenn Sie von den genehmigten bzw. der Gemeinde vorgelegten Bauplänen abweichen wollen, so sollten Sie zunächst und unverzüglich die Bauaufsichtsbehörde bzw. die Gemeinde unterrichten. Regelmäßig wird dann bei genehmigungspflichtigen Vorhaben eine Nachtrags-(oder sogenannte Tektur-)genehmigung erforderlich sein.

Falls Ihr Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt war und die geänderte Ausführung die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung ebenfalls erfüllt, müssen Sie die geänderten Unterlagen nochmals der Gemeinde vorlegen.

Erfüllt die geänderte Planung die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung nicht, müssen Sie einen Bauantrag stellen. Häufig werden Bauges-

nehmigungen unter einer Reihe von Auflagen erteilt. Die Auflage ist eine Nebenbestimmung der Baugenehmigung, die vom Bauherrn ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen verlangt. Eine Baugenehmigung kann z. B. unter der Auflage erteilt werden, dass bei der Bauausführung bestimmte Bäume nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen.

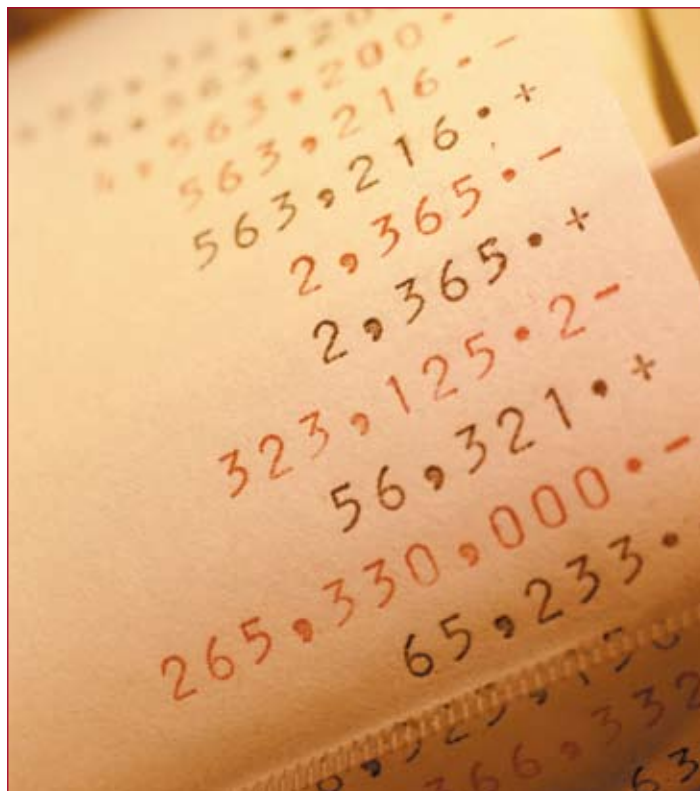
Der Bauherr ist verpflichtet, die der Baugenehmigung beigefügten Auflagen zu erfüllen. Kommt er einer Auflage nicht nach, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Erfüllung der Auflage mit Zwangsmitteln, vor allem mit Zwangsgeldern, durchsetzen. Darüber hinaus kann eine Geldbuße festgesetzt werden.

Bauamt informiert über Nachweise

Bevor mit dem Bau begonnen wird, überprüfen Sie bitte, ob die erforderlichen bautechnischen Nachweise erstellt sind. Welche Nachweise erforderlich sind klären Sie bitte vor Baubeginn mit Ihrem Bauamt ab.

Die Bayerische Bauordnung sieht vor, dass der Bauherr Bescheinigungen von verantwortlichen Sachverständigen im Bauwesen erstellen lassen kann. Für bestimmte Fälle – allerdings in der Regel nicht bei Wohngebäuden geringer Höhe – wird dies auch vorgeschrieben.

Die durch diese Bescheinigungen abgedeckten bauaufsichtlichen Anforderungen gelten dann als erfüllt. Die Bauaufsichtsbehörde prüft somit diese Anforderungen nicht mehr, sondern lediglich, ob die genannten Sachverständigenbescheinigungen auf der Baustelle vorliegen.



Der Sachverständige wird vom Bauherrn unmittelbar und privatrechtlich beauftragt. Verantwortliche Sachverständige im Bauwesen gibt es für folgende Fachbereiche:

- Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile,
- vorbeugender Brandschutz, Vermessung im Bauwesen,
- Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen und
- Erd- und Grundbau.

Welche Voraussetzungen diese verantwortlichen Sachverständigen im Einzelnen erfüllen müssen, regelt die Sachverständigenverordnung Bau. Wer zugelassen bzw. eingetragen ist, kann bei der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau und bei der Bayerischen Architektenkammer, die Listen über die verantwortlichen Sachverständigen führen, abgefragt werden.

Wie bereits vorher beschrieben, ist beim Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses nur in Ausnahmefällen die Bescheinigung eines verantwortlichen Sachverständigen im Bauwesen erforderlich.

Bauherr ist verantwortlich

Von den am Bau beteiligten Personen sind Sie als Bauherr die Wichtigste. Sie entscheiden maßgeblich darüber, wo, wann und was gebaut werden soll. Dem entspricht Ihre Verantwortung für den Bau.

Bauherr im Sinne der baurechtlichen Vorschriften ist, wer auf seine Verantwortung eine bauliche Anlage vorbereitet oder ausführt. Bauherr ist aber auch derjenige, der die Vorbereitung oder Ausführung des Baus einem Dritten, z. B. einem Generalunternehmer, überträgt. Nicht erforderlich ist es, dass der Bauherr auch Eigentümer des Baugrundstücks ist. Die Bayerische Bauordnung hat dem Bauherrn eine Reihe bedeutender Aufgaben und Pflichten übertragen. Hier die wichtigsten:

- Der Bauherr muss für die Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines Bauvorhabens, gleichgültig ob es genehmigungspflichtig oder von der Genehmigungspflicht freigestellt ist, einen geeigneten Entwurfsverfasser und geeignete Unternehmer bestellen. Führt der Bauherr selbst oder mit nachbarschaftlicher Hilfe Bauarbeiten (außer Abbrucharbeiten) für den Eigenbedarf aus, braucht er keinen Unternehmer zu bestellen, wenn die Arbeiten mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit vorgenommen werden.

- Wichtig: Der Bauherr darf nur geeignete Personen heranziehen. Die erforderliche Eignung fehlt z. B., wenn der Betreffende bereits mehrfach gegen Bauvorschriften verstoßen hat oder ihm die Gewerbeausübung wirksam untersagt worden ist. Unabhängig davon sollten Sie aber als sorgfältig kalkulierender Bauherr bei dieser Auswahl vor allem immer daran denken:

Eine sorgfältige Auswahl der wichtigsten Auftragnehmer zahlt sich letztlich immer aus, auch wenn Sie hier vielleicht ein wenig „zulegen“ müssen.

Nachlässigkeiten werden teuer

Denken Sie daran, dass Ihr Haus Jahrzehnte halten soll und dass Fehler und Nachlässigkeiten bei Planung und Bauausführung Sie – ganz abgesehen von dem Nerven- und Zeitaufwand – teuer zu stehen kommen können.

- Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass die in der Bayerischen Bauordnung vorgesehenen Anträge (z. B. Bauantrag) und Anzeige (z. B. Baubeginnsanzeige) rechtzeitig und vollständig abgegeben werden. Zu seiner Entlastung kann der Bauherr allerdings diese Verpflichtungen auf den Entwurfsverfasser übertragen, oder er kann beliebige Dritte bevollmächtigen, die Anträge und Anzeigen in seinem Namen einzureichen.
- Der Bauherr trägt die Verantwortung dafür, dass die erforderlichen Nachweise für Standsicherheit, Schall-, Wärme- und baulichen Brandschutz rechtzeitig, d. h. vor Baubeginn, spätestens aber vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, vorliegen.

Wenn Sie die Baugenehmigung in Händen haben oder – bei Freistellung von der Genehmigungspflicht – die Gemeinde kein Genehmigungsverfahren verlangt hat, sind Ihre Pflichten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde noch nicht beendet. Die Bauaufsichtsbehörde ist berechtigt, die Bauausführung zu überprüfen. Dies gilt auch dann, wenn Ihr Vorhaben von der Genehmigungspflicht freigestellt ist. Von ihrer Überwachungsbefugnis wird die Bauaufsichtsbehörde nach ihrem Ermessen stichprobenartig sowie in konkreten Verdachtsfällen Gebrauch machen.

Mit der Bauüberwachung soll in erster Linie sichergestellt werden, dass die baurechtlichen Bestimmungen und die Baupläne eingehalten werden. Hierzu haben die Bauaufsichtsbehörde und ihre Beauftragten das Recht, jederzeit die Baustelle zu betreten und in die für die Bauausführung wesentlichen Unterlagen Einsicht zu nehmen.

Zur Erleichterung und Vereinfachung der Bauüberwachung werden dem Bauherrn einige Anzeigepflichten und andere Obliegenheiten auferlegt:

- Der Baubeginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer mehr als sechsmonatigen Unterbrechung sind der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen.
- An der Baustelle ist bei genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreigestellten Vorhaben an gut sichtbarer Stelle eine Bautafel anzubringen, die die Bezeichnung des Vorhabens sowie die Namen und Anschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers enthalten muss.

- Noch vor Baubeginn müssen der Standort der baulichen Anlage und ihre Höhenlage festgelegt sein. Dazu gehört auch, dass die Grenzen des Baugrundstücks jederzeit klar ersichtlich sind. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, das staatliche Vermessungsamt hinzuzuziehen.

Die verantwortlichen Sachverständigen für Vermessung im Bauwesen sind für diese Aufgabe besonders qualifiziert.

Im Unterschied zur standardmäßigen Schnurgerüstnahme wird vom verantwortlichen Sachverständigen das Schnurgerüst auf der Basis der genehmigten Bauvorlage selbst eingemessen und diese Absteckung in Form einer Sachverständigenbescheinigung (Einmessbescheinigung) dokumentiert.

Lage und Höhe sind besonders wichtig

Beugen Sie Ärger vor: Die genaue Festlegung von Lage und Höhe des Bauvorhabens ist wegen der Einhaltung der Abstandsflächen auch und gerade im Verhältnis zum Nachbarn bei der Bauausführung besonders wichtig.

Deshalb liegt diese Maßnahme nicht nur in Ihrem eigenen Interesse.

- Von Baubeginn an müssen Baugenehmigung (soweit erforderlich), Bauvorlagen und etwa erforderliche Sachverständigenbescheinigungen nach der Bayerischen Bauordnung an der Baustelle vorliegen.
- Die endgültige Fertigstellung muss zwei Wochen vorher schriftlich der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden.

Die Anzeigen sollen der Bauaufsichtsbehörde ermöglichen, neben den Kontrollen im Rahmen der allgemeinen Bauüberwachung den Bau zu besichtigen, wenn sie das nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen für notwendig hält.

Gebühren für Bausachen

Die Gebühren in Bausachen richten sich nach dem Kostenverzeichnis zum Bayerischen Kostengesetz. In der Regel wird von den Baukosten ausgegangen.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung setzte sich die Baugenehmigungsgebühr aus einem bauplanungsrechtlichen und einem bauordnungsrechtlichen Teil zusammen.

Für den bauplanungsrechtlichen Teil beträgt die Baugenehmigungsgebühr 1 von Tausend der Baukosten, wenn das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ausgeführt wird, ansonsten 2 von Tausend der Baukosten.

Für den bauordnungsrechtlichen Teil beträgt die Baugenehmigungsgebühr im vereinfachten Genehmigungsverfahren im Regelfall 1 von Tausend der Baukosten, ansonsten 2 von Tausend der Baukosten.

Für die Errichtung eines Wohnhauses müssen Sie somit in der Regel von einer Baugenehmigungsgebühr von 3 von Tausend der Baukosten ausgehen.

Soweit für Ihr Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes eine Befreiung erforderlich und genehmigt wird, so beträgt die Gebühr hierfür

10 von Hundert des Wertes des Nutzens, der durch die Befreiung in Aussicht steht.

Für einen Vorbescheid (Bauvoranfrage) sieht der Gesetzgeber einen Gebührenrahmen von 25 bis 2.500 € vor.

Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit eines Wohnhauses kann in der Regel von einer Gebühr von etwa 80 bis 170 € ausgegangen werden.

Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Antrages. Wenn Sie Ihren Antrag allerdings vor Erlass eines förmlichen Bescheides zurücknehmen, so wird eine Gebühr von nur noch einem Zehntel bis zu drei Viertel der für die beantragte Amtshandlung festzusetzenden Gebühr je nach dem Fortgang der Sachbehandlung erhoben.

Unser Tipp:

Der Bau eines eigenen Haus bedeutet für jeden eine große Investition. Gerade deshalb sollten Sie sich bei der Planung auf die kompetente Arbeit von Architekten und Ingenieuren stützen und sich ihrer bedienen.

Das Wissen erfahrener Planer wird Ihnen helfen, das Gebäude in seiner Gesamtlebenszeit und Benutzbarkeit zu sehen und dies und vieles mehr bei der Planung mit zu bedenken.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Architekten sind, so schauen Sie sich am besten aufmerksam in Ihrer Umgebung nach gelungenen Beispielen für neue Gebäude und Sanierungen um. Fragen Sie die Bewohner / Besitzer, wer die Planung für das Gebäude gemacht hat.



Bauen mit Bauträger – eine Risikoanalyse



Wer hat nicht den Wunsch, endlich in den eigenen vier Wänden zu wohnen? Ein Haus, eine Eigentumswohnung, vielleicht mit Garten! Endlich genug Raum für Sie und Ihre Familie, Gestaltung nach Ihrem Geschmack.

Aber bei genauerem hinsehen merken Sie, dass der Markt unüberschaubar ist. Sie haben schon viel gehört, haben Angst, den Schritt zu wagen. Die Fernsehsender wissen immer wieder über neue Pleiten, Pech und Pannen beim Hausbau zu berichten. Immer wieder wird hört man von Insolvenzen der Bauträger, über ruinierte Bauherren, die vor ihrem halb fertig gestellten Haus stehen, ohne Mittel, weiterzubauen.

Ihr Partner

Sie studieren die Zeitungen, wälzen Prospekte - die Flut an Informationen, die aus den Medien zu ziehen sind, ist schier unerschöpflich. Trotzdem wagen Sie den Schritt zu einem Bauträger, dessen Prospekte vielversprechend aussehen. Sie werden beraten von dem geschulten Verkaufsprofi des Bauträgers, ein Mann, der meistens auf Provisionsbasis bezahlt wird.

Dieser klärt Sie auf,

- wie ein „guter“ Grundriss aussieht
- was bei einer Baubeschreibung wichtig ist
- welche Zahlungsraten vorgesehen sind
- wie lange „normal“ die Gewährleistung läuft
- dass der Bauträger immer solide baut
- dass bisher keine größeren Mängel verursacht wurden
- dass man viele Details ja noch beim Bau klären kann

Der Verkäufer macht einen netten, soliden Eindruck, hat ein offenes Ohr für Sie und Ihre Ängste. Sie sind froh, einen Partner zu haben, der Ihnen endlich Ihre Fragen beantwortet, der sich auskennt und Ihnen verspricht, dass alles gut wird.

Ihre Zweifel...

Dann denken Sie über den bisherigen Kontakt nach und werden stutzig:

- Wurden Sie wirklich optimal beraten?
- Was ist, wenn in der Baubeschreibung etwas fehlt?
- Wieviel Reserven muss man in der Finanzierung einplanen – mit wie vielen Nachträgen muss man rechnen?
- Sind alle Nebenkosten im Hauspreis enthalten?
- Sind bei einem Haus 55 Prozent der Gesamtkosten gerechtfertigt, wenn der Rohbau fertig ist?
- Wieviel Prozent des Hauspreises muss man denn für Innentüren, den Innenputz, die Fenster, den Estrich ansetzen?
- Kommen noch weitere Nebenkosten auf Sie zu?
- Ist die Planung vollständig?
- Was machen Sie, wenn wirklich was schief geht?

...sind berechtigt

„Kaum eine Baubeschreibung ist vollständig. Immer wieder werden Exemplare vorgelegt, die lediglich drei bis vier Seiten umfassen“, berichtet Architekt Schneider vom Architektur- & Sachverständigenbüro Schneider in Stegaurach.

„Das ist natürlich niemals ausreichend, ein Haus mit allen Gewerken detailliert zu beschreiben.“

Sein Büro beschäftigt sich seit Jahren mit der Betreuung von Bauherren, die mit einem Bauträger bauen. Dabei wurde immer wieder festgestellt, dass die vorgelegten Baubeschreibungen unvollständig waren, und im Vertrag Zahlungsraten gefordert wurden, die zu einer permanente Vorleistung des Bauherren geführt hätten.

„Neben dem vertraglich festgelegten Hauspreis summieren sich die Mängel und fehlende Leistungen der Baubeschreibung oft zu enormen Nachzahlungen“, so Schneider weiter.

Der Verband Privater Bauherren (VPB) in Berlin stellte fest, dass der Bauherr im Schnitt 23.000 € nachzahlen muss, wenn er auf eine frühzeitige Hilfe durch einen Sachverständigen verzichtete. Sucht sich der Bauherr hingegen vor Vertragsabschluss professionelle Hilfe, so lassen Nachbesserungen im Vertrag diese Summe enorm zusammenschmelzen.

Subunternehmer

Die Bauträger suchen sich möglichst günstige Subunternehmer, damit unter dem Strich möglichst viel Gewinn eingefahren wird. Die Firmen sind oft unterqualifiziert und „tragen Ihre Haut billigst zu Markte“, um zu überleben. Es werden sehr günstige Materialien verwendet, damit die Firmen auch noch Gewinne erzielen.

Ein weiteres Potential, mit dem Subunternehmer Geld verdienen, liegt im Erbringen von Leistungen, die während der Bauzeit zu überhöhten Preisen verkauft werden: Hier mal eine Steckdose mehr, da mal eine besondere Putzoberfläche – das ist für den

Unternehmer oftmals die einzige Möglichkeit, in die schwarzen Zahlen zu kommen. Das lässt jedoch schnell die Baukosten hoch schnellen.

Das Bindeglied zwischen Subunternehmer und Bauträger ist der Ihnen zugeteilte Bauleiter. Der Begriff ist nicht geschützt, und jeder, der mal eine Baustelle von innen gesehen hat, kann sich Bauleiter schimpfen. Der Bauträger ist natürlich daran interessiert, einen möglichst günstigen Bauleiter zu beschäftigen, denn dieser schmälert mit seinem Honorar wieder den Gewinn am verkauften Haus.

Daher kann man bei den Bauleitern nicht immer hoch qualifiziertes Personal erwarten. Der Bauleiter muss günstig und schnell sein, denn dann spart der Bauträger und kann schnell seine Abschlagszahlungen vom Bauherren fordern.

Damit ist der Mix perfekt:

- günstige Firmen
 - günstiges Material
 - günstiger Bauleiter
- = hochwertiges Haus?

Nachdem nun der Vertrag mit dem Bauträger geschlossen ist,

muss das Haus noch gebaut werden. Ab dem Zeitpunkt beginnt oft das große Erwachen des Bauherren. Denn dann zeigt sich, wie vollständig nun die Baubeschreibung war.

Doch neben den Nachträgen, die zur Kostensteigerung führen, beschäftigen die produzierten Mängel immer wieder die Sachverständigen. Immer wieder sind Bauherren der Meinung, dass sie selbst bei regelmäßigen Baustellenbesuchen die Qualität der Baustelle steigern und Mängel verhindern können.

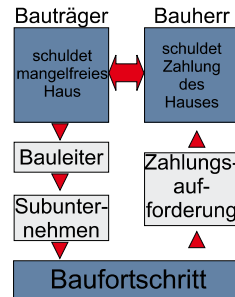
Dabei ist der Bauträger mit Bauleiter natürlich bemüht, dem Bauherren den reibungslosen Verlauf der Baustelle immer wieder vor Augen zu führen.

Systemablauf

Die mangelfreie Baustelle: Laut Vertrag schuldet Ihnen der Bauträger ein mangelfreies Haus, und Sie schulden die Zahlung des Hauses.

Der Bauträger hat nun einen Bauleiter und Subunternehmer, die zusammen den Baufortschritt erzielen.

Je nach Baufortschritt und Vertrag werden Ihnen die einzelnen Etappen in Rechnung gestellt.



Bei Eintritt von Mängeln:

Der Bauleiter stellt Mängel an den Leistungen des Subunternehmers fest (Bild 2).

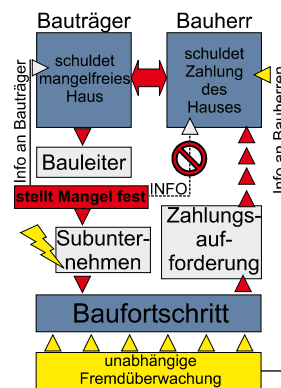
Diese Information wird weitergegeben an den Bauträger. Sie als Bauherr werden weiter in dem Glauben gelassen, dass ihr Bauvorhaben reibungslos abläuft.

Denn wie können Sie auf Mängel reagieren? Sie können lediglich die Zahlung an den Bauträger kürzen und die Mangelbeseitigung fordern. Damit schneidet sich der Bauträger also ins eigene Fleisch, wenn er Ihnen die Information zur Verfügung stellt.

Sie können auf dieses System einwirken, in dem Sie eine unabhängige Fremdüberwachung einschalten, möglichst vor Vertragsabschluss mit dem Bauträger.

Es muss die technische Beschreibung des Vertrages geprüft und die Qualität an der Baustelle sicher gestellt werden.

Der Sachverständige informiert nur den Bauherren und schützt so dessen Investition.



architektur- & sachverständigenbüro

qualitätssicherung im bauwesen

dipl.ing. (fh) architekt bdb
dirk schneider



- sachverständiger für schäden an gebäuden (EiPOS) reg. nr. 1230-23-2003
- sicherheits- und gesundheitsschutzkoordinator (RAB) 30
- mitglied im bundesverband freier sachverständiger e.V.

bamberger str. 31
96135 stegaurach

fon (0951) 3027020
fax (0951) 3027001
mobil 0179 499 9317

mail@arc-sv.de
www.arc-sv.de

Architektur, Planen und Bauen, Wohn-, Industrie- und Gewerbebau, Baucontrolling von Bauträgerhäusern und Generalunternehmerobjekten, Gutachten, Beratung, Altbau- und Schadensanierung, Wertgutachten

Stichwortverzeichnis, Fachbegriffe

Abstandsflächen

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst eingehalten werden. Die Tiefe der jeweiligen Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe und kann in bestimmten Fällen auf drei Meter reduziert werden. Garagen und Nebengebäude können unter gewissen Voraussetzungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen stellen eine unerwünschte Veränderung des natürlichen Geländes dar und sollten deshalb möglichst vermieden werden. Im Bereich von Bebauungsplänen sind sie meist nicht oder nur eingeschränkt erlaubt.

An Gewässern, in Überschwemmungs-, Wasserschutz-, Landschafts- und Naturschutzgebieten und ökologisch wertvollen Bereichen können selbst kleinere Auffüllungen im Einzelfall unzulässig sein. Für Abgrabungen gibt es in Bayern ein eigenes Abtragungsgesetz. Nähere Informationen über die Genehmigungspflicht, Verfahren und Antragsunterlagen erteilt das Bauamt.

Außenbereich

Im Außenbereich, also wenn ein Grundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, wird eine Bebauung nur in seltenen Ausnahmefällen in Betracht kommen. Dies ist unbedingt notwendig, um die Zersiedelung vor allem landschaftlich sehr reizvoller Gebiete zu verhindern.

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen.

Baugenehmigungsunterlagen

Das ausgefüllte Bauantragsformular, die Eingabepläne und die Baubeschreibung sind dreifach über die Gemeinde an das Landratsamt Bamberg einzureichen.

Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Bautechnische Nachweise

Für Bauvorhaben sind in der Regel technische Nachweise für die Standsicherheit samt Nachweis der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, Brandschutz sowie Wärme- und Schallschutz zu erstellen. Bei größeren Objekten muss zudem der Standsicherheitsnachweis (einschließlich Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile) geprüft werden.

Bauvorlageberechtigung

Baupläne müssen gemäß Art. 68 der Bayerischen Bauordnung von Fachleuten gefertigt werden, die bauvorlageberechtigt sind. Baupläne für jedes Vorhaben einreichen (uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung) können Architekten (eingetragen in die Architektenliste der Bayerischen Architektenkammer) und Bauingenieure (eingetragen in die Liste der bauvorlageberechtigten Bauingenieure bei der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau). Für kleine Wohngebäude bis zu zwei Wohnungen und maximal einer zusätzlichen Wohnung in der ersten Ebene des Dachgeschosses sowie für

kleine eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude bis 250 m² Grundfläche und bis zu 12 m freie Stützweite, Garagen bis 100 m² Nutzfläche und einige weitere kleinere Bauaufgaben können auch Absolventen des Architektur- und Bauingenieurstudiums, staatlich geprüfte Bautechniker und Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs beauftragt werden (eingeschränkte Bauvorlageberechtigung).

Bebauungsplan

Bauleitplan, der sich auf Gemeindeteile beschränkt und für Eigentümer und Baubehörden rechtsverbindliche Festsetzungen trifft. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Bodenrichtwerte

Aufgrund der Kaufpreissammlung (Verzeichnis sämtlicher Kaufurkunden) werden vom Gutachterausschuss des Landkreises Bamberg für jede Gemeinde des Landkreises Bamberg alle zwei Jahre Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Auskünfte aus der Bodenrichtwertliste erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Gegen Gebühr erhalten Sie hier auch die gesamte Liste der Bodenrichtwerte.

Erschließungskosten

Für Fragen zum Thema Erschließungskosten, z.B. Straßenbaumaßnahmen, Wasserversorgung und Abwasseranlagen sind die jeweiligen Gemeinden zuständig.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Bodennutzung

in den Grundzügen dargestellt. Die Planung trifft für die Grundstückseigentümer keine verbindlichen Festsetzungen.

First

Dachfirst, die obere meist waagrechte Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen.

Gebäude geringer Höhe

Ein Baukörper ist dann ein Gebäude geringer Höhe, wenn der Fußboden des obersten möglichen Geschosses nicht mehr als 7 m über dem natürlichen Gelände liegt. Geregelt ist dies in der Bayerischen Bauordnung Artikel 2 Absatz 3.

Gebäude mittlerer Höhe

Alle Gebäude, die weder Gebäude geringer Höhe noch Hochhäuser sind.

Gemeindliches Einvernehmen

Die Gemeinde ist bei jedem genehmigungspflichtigen Bauvorhaben zu beteiligen. Nach Eingang des Antrages prüft die Bauverwaltung den Antrag und legt ihn dem Bauausschuss oder dem Gemeinderat zur Entscheidung vor. Dieses Gremium stimmt danach über den Antrag ab und erteilt das Einvernehmen oder nicht. Danach wird der Antragsteller benachrichtigt und der Antrag an das Landratsamt zur Genehmigung weitergeleitet.

Genehmigungsfreistellung

Nach Artikel 64 der Bayerischen Bauordnung können folgende Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ohne Baugenehmigung errichtet werden:

1. Vorhaben geringer Schwierigkeit im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 der Bayerischen Bauordnung,
2. eingeschossige gewerbliche

Lagergebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit Grundflächen von nicht mehr als 500 m², soweit sie keine Sonderbauten sind,

3. in Gewerbe- und Industriegebieten eingeschossige handwerklich oder gewerblich genutzte Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit Grundflächen von nicht mehr als 500 m², soweit sie keine Sonderbauten sind,
4. Gebäude mittlerer Höhe, die ausschließlich zu Wohnzwecken oder neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich im Sinne des § 13 Baunutzungsverordnung genutzt werden.

Folgende Voraussetzungen müssen jedoch genau erfüllt sein:

- a) Das Vorhaben muss in vollem Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Es muss also ohne Ausnahmen und Befreiungen zulässig sein und auch mit den örtlichen Bauvorschriften (z.B. Gestaltungssatzungen) im Einklang stehen.
- b) Die Erschließung mit Wasser, Abwasser und Straße muss gesichert sein.
- c) Die Gemeinde verlangt kein Baugenehmigungsverfahren.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Verhältniszahl in Bebauungsplänen, die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche höchstens zulässig sind.

Grundflächenzahl (GRZ)

Verhältniszahl in Bebauungsplänen, die angibt, wieviel von der Fläche des Baugrundstückes höchstens mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf.



Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte und erstellt gegen Gebühr Verkehrswertgutachten.

Heimische Gehölze

Die einheimischen Gehölze sind ein wichtiger Lebensraum und Nahrungslieferanten für viele Tierarten. Naturnahe Pflanzungen im Garten sind somit ein wichtiger Beitrag zum Natur- und Umweltschutz. Außerdem wärmt die Blüten- und Farbenpracht von heimischen Gehölzen länger als bei den meisten Exoten. Deshalb sollten stets einheimische Bäume und Sträucher bevorzugt werden, vor allem solche, die auch in der Umgebung wachsen. Diese sind unempfindlicher und meist auch billiger.

Lageplan

Den für Ihren Bauantrag benötigten beglaubigten Lageplan im Maßstab 1:1000 erhalten Sie beim zuständigen staatlichen Vermessungsamt. Beim Vermessungsamt erhalten Sie auch ein Verzeichnis der

Eigentümer der benachbarten Grundstücke mit Namen und Anschriften Ihrer Nachbarn. (Katastrerauszug)

Ortsgang

Dachabschluss am Giebel eines Gebäudes.

Offene Bauweise

Bauweise mit einzelnen durch Abstand voneinander getrennte Baukörpern.

Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die zur Bebauung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die vom Zuschnitt noch keinen Baugrundstücken entsprechen.

Sonderbauten

Sonderbauten sind bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, wie z.B.

1. bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe,
2. Hochhäuser,
3. Hochregale mit mehr als 7,50 m Lagerhöhe (Oberkante Lagergut),

4. bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1600 m² Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude,
5. Verkaufsstätten, Messe- und Ausstellungsbauten mit mehr als 2000 m² Geschossfläche,
6. Versammlungsstätten einschließlich Kirchen, für mehr als 100 Personen,
7. Sportstätten mit mehr als 400 m² Hallensportfläche oder mehr als 100 Zuschauerplätzen, Freisportanlagen mit mehr als 400 Zuschauerplätzen,
8. Krankenhäuser, Entbindungs- und Säuglingsheime, Pflegeeinrichtungen,
9. Heime und Tageseinrichtungen für Kinder, Behinderte und alte Menschen, Einrichtungen zur vorübergehenden Unterbringung von Personen sowie Kindergärten mit mehr als zwei Gruppen oder mit dem Aufenthalt von Kindern dienenden Räumen außerhalb des Erdgeschosses,
10. Gaststätten mit mehr als 60 Gastplätzen oder mehr als 30 Gastbetten,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Ausbildungseinrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten,
13. Garagen mit mehr als 1000 m² Nutzfläche,
14. Fliegende Bauten außer nach Art. 85 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung,
15. Camping- und Wochenendplätze,
16. Bauliche Anlagen und Räume, deren Nutzung mit erhöhter Brand-, Explosions-, Gesundheits- oder Verkehrsgefahr verbunden ist und Anlagen, die in der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes am 1. Januar 1997 enthalten waren.

Verkehrswert

Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Vorbescheid

Ein Antrag auf Vorbescheid sollte dann gestellt werden, wenn bei einem Vorhaben die Genehmigungsfähigkeit einzelner Punkte zweifelhaft ist. Man spart sich dadurch möglicherweise wertvolle Zeit und viel Geld.

Vorhaben geringer Schwierigkeit

- Vorhaben geringer Schwierigkeit sind
1. einfache bauliche Anlagen einschließlich einfacher Änderungen anderer baulicher Anlagen,
 2. Wohngebäude geringer Höhe, auch in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen,
 3. Gebäude geringer Höhe, die neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich (Baunutzungsverordnung) genutzt wird,
 4. nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m, soweit sie keine einfachen baulichen Anlagen und Sonderbauten sind.

Vorhaben mittlerer Schwierigkeit

Sind alle Bauvorhaben, die nicht unter die Vorhaben geringer Schwierigkeit und unter die Sonderbauten fallen.

Der Energiepartner ganz in Ihrer Nähe

E.ON Bayern, Regionalleitung Oberfranken
Kundencenter Bamberg, Hallstadter Straße 119,
96052 Bamberg, T 09 51-82-33 00, F 09 51-82-34 53

Störungsdienst Strom T 0180-219 20 91
Störungsdienst Gas T 0180-219 20 81

www.eon-bayern.com
www.eon.com

e-on | Bayern

Bauaufsicht und Gutachterausschuss

Untere Bauaufsichtsbehörde: Über Ihren Bauantrag entscheidet das Landratsamt Bamberg als Untere Bauaufsichtsbehörde. Dies gilt allerdings nicht für Vorhaben, die im Stadtgebiet der kreisfreien Stadt Bamberg einschließlich ihrer Stadtteile verwirklicht werden sollen. In diesen Fällen ist das Bauamt der Stadt Bamberg zuständig.

Im Landratsamt Bamberg werden sämtliche Bauangelegenheiten von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Geschäftsbereiches 4 (Planen, Bauen, Umwelt) wahrgenommen. Wegen der Größe des Landkreises wurde dieser in drei Bezirke aufgeteilt, für den je ein Baubezirk-Team zuständig ist. Diesem Team gehören je zwei Fachkräfte für Verwaltung und zwei Techniker an, die gleichzeitig auch die Baukontrolle im Außendienst wahrnehmen. Für Sie als Bauwerber ist jedoch die Bauamtstheke der richtige und wichtigste Anlaufpunkt. Dort können Sie Ihre Bauanträge abgeben und nach der Bearbeitung auch wieder abholen. An der Bauamtstheke können Sie sich auch telefonisch über den Bearbeitungsstand ihres Bauantrages informieren, sich mit den zuständigen Bearbeitern verbinden lassen oder mit diesen einen Termin vereinbaren. Wir empfehlen Ihnen grundsätzlich Termine zu vereinbaren. Das erspart Ihnen mögliche Wartezeiten und ermöglicht unseren Mitarbeitern, sich auf die Gespräche vorzubereiten und die notwendigen Informationen einzuholen.

Besonderes Beratungsangebot: In besonders schwierigen Fällen stehen Ihnen auch die Kreisbaumeisterin und der Baujurist für Auskünfte und Ratschläge zur Verfügung. Dieses Angebot

sollte jedoch erst dann genutzt werden, wenn die zuständigen Sachbearbeiter wegen der Problematik des Einzelfalls nicht ausreichend helfen können.

Gutachterausschuss, Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte:

Aufgrund des Baugesetzbuches sind zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbstständige, unabhängige, nicht weisungsgebundene Gutachterausschüsse zu bilden. Für den Bereich des Landkreises Bamberg ist der „Gutachterausschuss beim Landratsamt Bamberg“ zuständig. Dieses Fachgremium, das sich aus Architekten, Bauingenieuren, Juristen und weiteren Experten zusammensetzt, ist besonders sachkundig und erfahren in der Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen.

Dem Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie den Rechten an Grundstücken
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerte für Wohnbauland und Gewerbeflächen ohne Erschließungskosten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten

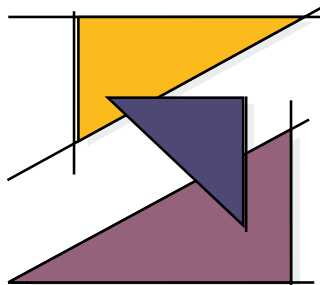
Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses), die ebenfalls beim Landratsamt Bamberg eingerichtet ist. Grundlage für die Tätigkeit des Gutachterausschusses ist die Kaufpreissammlung. In ihr werden die ausgewerteten Angaben sämtlicher notarieller Kaufverträge erfasst. Daraus ermittelt der Gutachterausschuss alle

zwei Jahre die sogenannten „Bodenrichtwerte“ (Durchschnittspreise für Bauland). Diese werden für den ganzen Landkreis Bamberg erhoben und sind unverbindlich.

Als Ansprechpartner und Adresse des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stehen Ihnen zur Verfügung:

- **Herr Manfred Reindl**
Zimmer 225
Tel. 0951/85404
Fax: 0951/858404
E-Mail: manfred.reindl@lra-ba.bayern.de
- **Frau Ingeborg Pager**
Zimmer 226
Tel. 0951/85403
Fax: 0951/858403
E-Mail: ingeborg.pager@lra-ba.bayern.de

Hier erhalten Sie weitere Auskünfte über Grundstückspreise oder können die Bodenrichtwertliste anfordern bzw. ein Verkehrswertgutachten in Auftrag geben. Die aktuellen Bodenrichtwerte sind auch im Internet unter www.landkreis-bamberg.de Suchbegriff „Bodenrichtwerte“ abrufbar.



Architekt BDB Dipl.-Ing. (FH)
Ö. b. u. v. Sachverst. f. an Gebäuden
Trutbert Sünkel
Vogtstraße 2
96049 Bamberg
Tel. 09 51 / 9 68 56 67
Fax 09 51 / 9 68 56 68
Auto 01 71 / 2 64 90 09
Privat: Vogtstr. 2 · 96049 Bbg. · Tel. 9 68 56 66
suenkel.architekt@t-online.de

Architektur- und Sachverständigenbüro

- Schäden an Gebäuden
- Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Ansprechpartner in den Gemeinden

Gemeinde	Bürgermeister	Bauverwaltung	Telefon
Altendorf	Herr Wolfgang Rössler	Herr Joneitis	09545/4433-12
Bischberg	Herr Johann Pfister	Herr Gawert	0951/96638-11
Breitengüßbach	Herr Reiner Hoffmann	Frau Fichtner	09544/9223-13
Buttenheim, Markt	Herr Johann Kalb	Herr Karmann	09545/9222-41
Frensdorf	Herr Jakobus Kötzner	Herr Schnell	09502/9449-25
Gundelsheim	Herr Hans-Jürgen Grieger	Herr Schmaus	0951/94444-17
Hallstadt, Stadt	Herr Erwin Braun	Herr Faulstich	0951/750-40
Heiligenstadt i. OFr., Markt	Herr Helmut Krämer	Herr Schmidt	09198/9299-21
Hirschaid, Markt	Herr Andreas Schlund	Herr Endres	09543/8225-23
Kemmern	Herr Rüdiger Gerst	Herr Henkel	09544/9432-13
Litzendorf	Herr Wolfgang Möhrlein	Herr Pfister	09505/9440-12
Memmelsdorf	Herr Johann Bäuerlein	Herr Bastl	0951/4096-40
Oberhaid	Herr Harald Krug	Frau Vetter	09503/9223-19
Pettstadt	Herr Jürgen Schmitt	Herr Reichert	09502/4906-12
Pommersfelden	Herr Hans Beck	Herr Glinka	09548/9220-11
Rattelsdorf, Markt	Herr Bruno Kellner	Herr Ott	09547/9222-15
Scheßlitz, Stadt	Herr Franz Zenk	Herr Dillig	09542/9490-24
Schlüsselfeld, Stadt	Herr Georg Zipfel	Herr Paszek	09552/9222-10
Strullendorf	Herr Andreas Schwarz	Herr Daum	09543/8226-20
Viereth-Trunstadt	Herr Edwin Mahr	Herr Waltrapp	09503/9222-19
Zapfendorf, Markt	Herr Josef Martin	Herr Einwag	09547/879-26
VG Baunach - Baunach, Stadt - Gerach - Lauter - Reckendorf	Herr Ekkehard Hojer Herr Gunther Stegner Herr Armin Postler Herr Klaus Etterer	Herr Scholz	09544/299-17
VG Burgebrach - Burgebrach, Markt - Schönbrunn i. Steigerwald	Herr Georg Bogensperger Herr Hans Baier	Frau Hachinger	09546/9416-30
VG Ebrach - Burgwindheim, Markt - Ebrach, Markt	Herr Heinrich Thaler Herr Max-Dieter Schneider	Herr Hanslok	09553/9220-13
VG Lisberg - Lisberg - Priesendorf	Herr Peter Deusel Herr Werner Raab	Herr Rauscher	09549/9897-60
VG Stegaurach - Stegaurach - Walsdorf	Herr Siegfried Stengel Herr Heinrich Faatz	Herr Geck	0951/99222-40
VG Steinfeld - Königsfeld - Stadelhofen - Wattendorf	Herr Albert Dippold Herr Ludwig Göhl Herr Rudolf Krapp	Herr Konrad	09207/981-22

Bauen im Bestand



Der Strukturwandel in unserem Land führt dazu, dass es in unseren Städten und Gemeinden eine große Zahl von leerstehenden Gebäuden gibt, die in ihrer ursprünglichen Funktion so nicht mehr benötigt werden.

Das betrifft nicht nur die Innenstädte sondern in besonderem Maße auch den ländlichen Raum. Hier stehen aufgrund der zurückgehenden landwirtschaftlichen Nutzung oder der Verlagerung dieser Betriebe Scheunen und Stallgebäude leer. Sie sind jedoch prägend für das Bild der Ortschaften und aus diesem Grund ist die Umnutzung dieser Gebäude eine der wichtigen und zentralen Aufgaben des heutigen Bauens.

Das Ortsbild kann erhalten werden und es wird ein Beitrag zur nachhaltigen Bodennutzung geleistet. Aus Sicht des Planungsrechts gibt es aber einige Dinge, die Sie bei einer

geplanten Umnutzung berücksichtigen sollten.

Neue Nutzungen für alte Gebäude:

Oftmals werden ehemalige Wirtschaftsgebäude, wie Scheunen und Ställe, für neue gewerbliche Nutzungen vorbereitet oder die Gebäude werden zu Wohnzwecken umgebaut. Dabei muss beachtet werden, dass schon bestehende Nutzungen nicht gestört werden dürfen.

Das heißt zum einen, dass bestehende landwirtschaftliche Betriebe, soweit sie noch in den Dörfern vorhanden sind, nicht in der Führung ihres Betriebs beeinträchtigt werden und zum anderen, dass neue Handwerkers- oder Gewerbebetriebe nicht die vorhandene Wohnbebauung im Ort stören.

Es gilt das Gebot der Rücksichtnahme. Aus den oben

genannten Gründen raten wir Ihnen, sich bei einem Umbauvorhaben mit dem Landratsamt Bamberg beziehungsweise der Gemeinde vorab abzustimmen. Da im Landratsamt auch die Untere Denkmalschutzbehörde angesiedelt ist, können Sie dort auch Informationen zu möglichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen erhalten.



Beispiel: Haus der Bäuerin

Im Herbst 2003 wurde nach umfangreichen Umbau- und Sanierungsarbeiten das Haus der Bäuerin in Hirschaid fertig gestellt.

Blickt man zurück, wird deutlich, dass das Gebäude nach seiner Erbauung etwas besonderes in und für die Gemeinde war. Bei der Einweihung 1952 waren neben vielen geladenen Gästen und Bürgern auch der damalige Landwirtschaftsminister zugegen. Das Haus beherbergte damals Gemeinschaftsräume wie Nähstube, Mostrraum, Wäscherei, Wasen-, Brause-, und Saunabad und war somit eine fortschrittliche und beliebte Gemeinschaftseinrichtung.

Glanz verloren, Stellenwert geblieben

Im Lauf der Jahre verlor es zwar seinen Glanz, nicht aber seinen Stellenwert in der Gemeinde und so entschloss sich der Marktgemeinderat das Haus zu sanieren. Die nun abgeschlossene Sanierungsmaßnahme wurde im Zuge der Städtebauförderung von der Regierung von Oberfranken gefördert und von dem Hirschaid-er Architekten Stefan Paptistella geplant.

Zunächst musste das Gebäude komplett entkernt werden. Der Dachstuhl wurde aufgrund seiner Verformung zurückgebaut und durch einen neuen ersetzt.



Die Geschossdecken mussten verstärkt und teilweise erneuert werden. Um die innere Erschließung des Gebäudes zu optimieren und bauliche Mängel zu beseitigen wurde das Treppenhaus in die Gebäudemitte verlegt. Durch den Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und der aufgetragenen Wärmedämmung wird das Haus den neusten Anforderungen der Energieeinsparverordnung mehr als gerecht.

Ein wichtiger Punkt des Sanierungskonzeptes war es die typisch fränkischen Gestaltungsmerkmale der Fassaden wieder

sichtbar zu machen. So wurden z.B. die ursprünglich vorhandenen Fensterläden, Gurtgesimse und Fenstergewände wieder angebracht und im rückwärtigen Hofbereich vorhandenen Flachdachgaragen mit einem Satteldach versehen.

Nach Aussage des Architekten Stefan Paptistella wurden für den Glaserker-Anbau des Hauptgebäudes bewusst zeitgemäße Materialien wie Glas und Stahl gewählt. Zusammen mit der alten Bausubstanz ergibt es ein harmonisches Gesamtbild, das „Alt“ und „Neu“ sichtbar verbindet.

Stefan Paptistella	
Architekt Dipl.Ing.(Fh)	Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Beweissicherung	EIPOS/TU Dresden Nr. 1239-16-2002
Gutachten	
Abnahmen	Adam-Krapp-Str. 23
Baubegleitende	96114 Sassanfahrt
Qualitätskontrolle	
Planung und	Telefon: 09543 / 41 08 32
Beratung	Telefax: 09543 / 41 08 33
	Email: info@paptistella.de

Denkmalschutz

Die Erhaltung von Denkmälern ist in unserer Zeit zu einer äußerst wichtigen Aufgabe geworden. Dabei geht es nicht nur um einige historische Prunkstücke, wie z.B. die Giechburg, Burg Lisberg, Schloss Seehof, Schloss Weißenstein sowie die Klosteranlagen von Schlüsselau und Ebrach. Deren Erhalt ist wohl selbstverständlich. Es geht besonders auch um den Erhalt von Zeugnissen unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Gemeindebereiche (Ensembles) und um Einzelbauten.

Neben den ortsbildprägenden Gebäuden, wie Kirchen und Rathäuser, sind auch kleinere Gebäude wie Bürger- und Bauernhäuser als Denkmäler von besonderer Bedeutung. Dies gilt sogar für Details und Kleinbauten wie Steinwappen, alte Türen oder Martern. All diese historischen Kulturgüter stellen aussagekräftige Zeugnisse für die Entwicklung ihrer Gemeinden und die handwerklichen Leistungen unserer Vorfahren dar. Sie sind es auch, die ihren Charakter bestimmen und bei den Bürgern Erinnerungen, ein Gefühl der Vertrautheit und Identität wecken.

Die Denkmalliste

Die Verzeichnisse, in denen die bisher bekannten Baudenkmäler, Ensembles und Bodendenkmäler eingetragen sind, heißen „Denkmallisten“. Sie liegen bei jeder Gemeinde, beim Landratsamt sowie beim Landesamt für Denkmalpflege auf, wo sie einzusehen sind. Die Denkmallisten werden laufend fortgeschrieben.

Baudenkmäler mit ihren Ausstattungsstücken, Gartenan-

lagen, Bodendenkmäler und Ensembles besitzen schon dann Denkmaleigenschaft, wenn sie die gesetzlich festgelegten Kriterien erfüllen. Die Eintragung in die Denkmalliste hat nur nachrichtliche, also klarstellende Bedeutung. Ein Objekt kann also auch ein Denkmal sein, ohne in die Liste eingetragen zu sein.

In der Denkmalliste des Landkreises Bamberg sind mehr als 2400 Einzelbaudenkmäler eingetragen. Jedes dieser Denkmäler leistet seinen Beitrag zum Gesamtbild der Innerortsbereiche der Gemeinden, wobei insbesondere die Ensembles in den historischen Ortskernen der Gemeinden von Bedeutung sind.

Das Baudenkmal

Hausbesitzer sind trotz dieser Bedeutung oft nicht sonderlich begeistert, wenn sie erfahren, dass ihr Anwesen unter Denkmalschutz gestellt wurde. Verständlicherweise denken sie zunächst an Auflagen und Einschränkungen, die ihnen bei baulichen Veränderungen im Wege stehen könnten.

Solche baulichen Veränderungen greifen aber fast zwangsläufig in die Substanz der Denkmäler ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet und umgenutzt werden soll. Diese Umbaumaßnahmen erfordern Fingerspitzengefühl und Erfahrung im Umgang mit historischer Bausubstanz. Bereits im Planungsstadium sollen deshalb erfahrene Architekten und die Denkmalschützer zu Rate gezogen werden.

Alle Veränderungen an Gebäuden innerhalb eines Ensembles oder in und an einem Bau-

denkmal bedürfen entweder einer Baugenehmigung oder zumindest einer denkmalpflegerischen Erlaubnis gemäß Art. 6 des Denkmalschutzgesetzes. Die denkmalpflegerische Erlaubnis ist kostenfrei. Wenn eine Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist, wird im Baugenehmigungsverfahren der Denkmalschutz beteiligt.

In der Praxis bedeutet dies, dass grundsätzlich jede Veränderung an einem Gebäude innerhalb eines Ensembles oder in und an einem Baudenkmal genehmigungspflichtig oder erlaubnispflichtig ist. Ohne Rücksprache bei den zuständigen Stellen dürfen deshalb niemals verändernde Maßnahmen an Baudenkmalern vorgenommen werden. Bei der Baugenehmigungsbehörde können Sie erfragen, was im einzelnen baugenehmigungs- oder erlaubnispflichtig ist.

In das Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren bringt das Landesamt für Denkmalpflege seine denkmalfachliche Beurteilung ein. In der Regel ist die Genehmigung eines Vorhabens mit Auflagen im Sinne der Denk-





malpflege verbunden. Solche Auflagen können sich etwa auf die Erhaltung wertvoller Bauteile, auf die Art von Oberflächenbehandlungen, auf die Ausbildung neu hinzugefügter Bauteile in technischer und gestalterischer Hinsicht usw. beziehen.

Das Zuschusswesen

Bei allen Bemühungen der Denkmalpflege spielt eine Erkenntnis eine entscheidende Rolle: In der Regel hat nur das genutzte Baudenkmal eine Chance zu überleben. Die Instandsetzung eines Denkmals für eine zeitgemäße Nutzung ist daher das zentrale Anliegen der denkmalpflegerischen Praxis. Für den Denkmaleigentümer stellt sich auch die Frage, wie er die Mittel für die Sanierung seines Objektes aufbringen soll.

So hat der Eigentümer nicht nur Vorschriften zu beachten, son-

dern ihm wird bei der Unterhaltung und Instandsetzung auch Beratung und finanzielle Hilfe geboten.

Zuschüsse des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Da die Pflege der Denkmäler im öffentlichen Interesse liegt, fördert der Staat die Projekte mit einer breiten Palette an finanziellen Hilfen. Durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (LfD) werden im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel Zuschüsse an Denkmaleigentümer gewährt. Gefördert wird insbesondere die Restaurierung, Erhaltung, Sicherung und Freilegung von Denkmälern im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Die Höhe der Zuschüsse richtet sich nach der Bedeutung des Denkmals, nach dem Grad seiner Gefährdung, nach der

finanziellen Leistungsfähigkeit des Eigentümers und natürlich nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln. Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege werden nur die denkmalpflegerischen Mehraufwendungen bezuschusst, nicht der normale Erhaltungsaufwand, der bei jedem Gebäude anfallen kann und den jeder Eigentümer selbst tragen muss.

Besonders zu beachten ist, dass die Zuschussanträge mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahmen über die Standortgemeinde bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt mit den amtlichen Formularen gestellt werden müssen. Den Anträgen sind detaillierte Kostenvorgaben bzw. -schätzungen beizugeben. Ist über einen Förderantrag noch nicht entschieden, so ist der Beginn der Ausführung für die Förderfähigkeit der Maßnahme nur dann unschädlich, wenn das LfD zuvor schriftlich die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilt hat.

Zuschüsse der Gemeinden

Ähnlich wie beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege kann auch in den meisten Standortgemeinden ein Zuschuss beantragt werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie im Rathaus.

Zuschüsse des Landkreises

Der Landkreis Bamberg stellt ebenfalls im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten Zuschüsse für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zur Verfügung, soweit die Objekte überörtliche Bedeutung haben. Über die im Laufe eines Jahres

eingegangenen Anträge entscheidet der Sport- und Kulturausschuss des Kreistages.

Zuschüsse des Bezirks Oberfranken

Der Bezirk Oberfranken gewährt ebenfalls freiwillige Zuschüsse, allerdings nur für Objekte, die von überregionaler Bedeutung sind. Anträge sind unmittelbar an den Bezirk zu stellen.

Zuschüsse und Darlehen aus den Entschädigungsfonds

Bei besonders bedeutenden Baudenkmalern, die aufgrund ihres baulichen Zustandes in ihrem Bestand gefährdet sind, kommen Finanzierungshilfen aus dem vom Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst verwalteten Entschädigungsfonds in Betracht.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Höhe der Förderung richtet sich im wesentlichen danach, wie weit dem Eigentümer aufgrund seiner Einkommens- und Vermögensverhältnisse die Gefahrenbeseitigung zugemutet werden kann. Über die Zuschusswürdigkeit entscheidet das Landesamt für Denkmalpflege.

Steuerbegünstigungen

Neben den Zuschüssen, die gewährt werden können, gibt es unter dem Gesichtspunkt von Denkmalschutz und Denkmalpflege eine Reihe von Steuerbegünstigungen auf dem Gebiet der Einkommenssteuer, bei der Einheitsbewertung der Vermögens- und Grundsteuer, bei der Erbschafts- und Schenkungs-

steuer sowie der Umsatzsteuer. Näheres ist auf der Website des Landesamtes für Denkmalpflege ersichtlich (www.blfd.bayern.de).

Die Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege setzt jeweils die Vorlage einer Bescheinigung bei den Finanzbehörden voraus, die durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf Antrag und durch Vorlage der Rechnungen ausgestellt wird. Die Bescheinigung kann nur für Baudenkmäler und schutzwürdige Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes und für Maßnahmen, die vor ihrer Durchführung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sind, erteilt werden.

Auskünfte

Wenn Sie eine Maßnahme an einem Baudenkmal planen, sollten Sie sich in jedem Fall von der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt zusammen mit dem Landesamt für Denkmalpflege beraten lassen.


Dort können sowohl der sinnvolle Ablauf einer Instandsetzungsmaßnahme als auch die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten besprochen werden. Ein solches Gespräch hilft Zeit und Geld zu sparen. In der Regel sollten Sie ein Maßnahmenkonzept mit einer Kostenschätzung erstellt haben.

Sprechstage des Landesamtes für Denkmalpflege finden einmal im Monat mit einem Vertreter des Landratsamts Bamberg als Untere Denkmalschutzbehörde sowie der Heimatpflege statt. Die jeweiligen Termine können auf telefonische Anfrage mitgeteilt werden.

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

- Herr Manfred Reindl
Zimmer 225
Tel. 0951/85404
Fax: 0951/858404
E-Mail: manfred.reindl@lra-ba.bayern.de
- Frau Ingeborg Pager
Zimmer 226
Tel. 0951/85403
Fax: 0951/858403
E-Mail: ingeborg.pager@lra-ba.bayern.de


Von der IHK Bayreuth öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger



partheymüller

ARCHITEKT DIPLOMINGENIEUR (FH)
v. d. IHK Bayreuth ö. b. u. v. Sachverständiger

	Sachgebiet »Schäden an Gebäuden«
	ENTWURF • PLANUNG
	BAUÜBERWACHUNG
	<p>JOCHEN PARTHEYMÜLLER</p> <p>SCHÖNBERG 14 96257 MARKTGRANITZ</p> <p>TELEFON 09574 3900 TELEFAX 09574 3909 MOBIL 0172 8333900</p>



**baubegleitende
Qualitätsüberwachung**

Sachverständig - Neutral - Unabhängig

Wohnungsbauförderung

Wenn Sie ein Einfamilienhaus bauen oder erwerben wollen, oder eine Eigentumswohnung kaufen möchten, sollten Sie sich rechtzeitig bei den Sachbearbeitern im Landratsamt Bamberg nach den Förderungsmöglichkeiten erkundigen:

▪ Herr Wächtler
Tel. 0951/85434
Fax: 0951/858434
E-mail: peter.waechter@lra-ba.bayern.de

▪ Frau Einwich
Tel. 0951/85435
Fax: 0951/858435
E-mail: christina.einwich@lra-ba.bayern.de

Die folgenden Ausführungen sollen Ihnen eine kurze Übersicht über die Förderprogramme geben, die Sie beim Landratsamt Bamberg beantragen können.

Eigenwohnbau und Erwerb von vorhandenem Wohnraum im Bayerischen Wohnungsbauprogramm

Gefördert wird mit einem Baudarlehen:

- a) die Neubeschaffung von Wohnraum (Bau, Kauf)
 - b) der Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb) vorrangig durch kinderreiche Familien (ab 3 Kinder) oder Schwerbehinderte
- **Fördervoraussetzungen:** Einkommensgrenze, Größe der Baumaßnahme sowie des Baugrundstückes.
- **Förderbetrag:** Dieser ist von verschiedenen Faktoren abhängig, u. a. Personenzahl, Bauort, Größe der Baumaßnahme, Einkommen, Bedarf.
- **Förderkonditionen:** 15 Jahre zinslos 0,5 % ständiger Verwaltungskostenbeitrag, 1 % Tilgung



▪ **Finanzierung:** Eigenanteil grundsätzlich 25 % der Gesamtkosten, davon mindestens 15 % als bare Geldmittel

Förderung durch das Zinsverbilligungsprogramm der Bayerischen Landesboden-Kreditanstalt

Gefördert wird mit einem Baudarlehen:

- a) der Neubau von Wohnraum
- b) der Erwerb von neuerschafftem Wohnraum (Ersterwerb)
- c) der Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb)

- **Fördervoraussetzungen:** Einkommensgrenze und Größe der Baumaßnahme
- **Förderbetrag:** 30 % der veranschlagten Gesamtkosten, höchstens jedoch 100.000 €
- **Förderkonditionen:** Zins ca. 1,2 % unter dem Kapitalmarktzinssatz, bei gleichzeitiger Gewährung eines Darlehens aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm erhöht sich der Zins um 0,5 %, 1 von Hundert Tilgung

▪ **Darlehenssicherung:** Durch nachrangige Grundschuld, jedoch innerhalb von 80 % der veranschlagten Gesamtkosten

▪ **Finanzierung:** Eigenanteil mindestens 20 %, Fremdmittelanteil mindestens 1/3 der veranschlagten Gesamtkosten

Die Fördermittel sind immer vor Baubeginn bzw. Abschluss eines Kauf-/Bauvertrages beim Landratsamt Bamberg (= Beratungs- und Bewilligungsstelle) zu beantragen. Wir beraten Sie gerne.

Zinslose und zinsverbilligte Darlehen

Gefördert wird die Wohneigentumsbildung im Sozialen Wohnungsbau mit zinslosen Darlehen, deren Tilgung in den ersten fünf Jahren ausgesetzt wird. Die Darlehenshöhe ist nach Regionen und Wohnungsgrößen gestaffelt.

Als familienfreundliche Komponente sieht das Programm den Erlass einer Darlehensschuld bei

der Geburt jedes Kindes nach der Darlehensgewährung vor.

Zusätzlich zur Eigentumsförderung des Sozialen Wohnungsbaues können Bauherren auch ein Darlehen zu günstigen Konditionen aus dem „Zinsverbilligungsprogramm“ der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt München erhalten. Obergrenzen hinsichtlich des Einkommens sowie der Größe des Objekts sind in allen Fällen einzuhalten.

Anpassung von Wohnraum für schwerbehinderte oder schwer kranke Menschen

Für bauliche Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum für schwerbehinderte oder schwer kranke Menschen, die durch Art und Grad der Behinderung notwendig sind, können Eigentümer von Eigenwohnungen ein leistungsfreies Baudarlehen (im Ergebnis einen Zuschuss) bis zu 5.000 € erhalten. Dazu zählen zum Beispiel der Einbau behindertengerechter sanitärer und solcher baulicher Anlagen, die die Folgen einer Behinderung oder Erkrankung mildern (etwa der Rampe für einen Rollstuhlfahrer). Das Einkommen darf bestimmte Obergrenzen nicht überschreiten. Die Fördermittel sind immer vor Baubeginn bzw. Kaufvertragsabschluss zu beantragen. Die Bewilligung ist abzuwarten.

Förderprogramme von anderen Stellen

- Mietwohnungen können über die Regierung von Oberfranken gefördert werden. Dies gilt sowohl für die Neuschaffung als auch für die Modernisierung von Mietwohnungen,

wobei Modernisierungen erst ab vier Wohnungen gefördert werden können. Näheres dazu erfahren Sie bei der Regierung von Oberfranken, Tel. 0921/604-1216. Für die Erteilung der erforderlichen Wohnberechtigungsbescheinigung ist das Landratsamt Bamberg zuständig.

- Wohneigentumsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW): Antragsberechtigt sind alle Privatpersonen, die selbstgenutztes Wohneigentum errichten oder erwerben wollen (Erst- oder Zweiterwerb). Das Darlehen beträgt bis zu 30 v. H. der Gesamtkosten. Anträge sind bei Banken und Sparkassen einzureichen. Die Kreditinstitute beraten und sind auch bei der Antragstellung behilflich. Der aktuelle, für zehn Jahre verbilligte Zinssatz kann bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Frankfurt, Tel. 01801/335577 (bundesweit zum Ortstarif) oder im Internet unter der Adresse www.kfw.de erfragt werden.

- Wohngeld (Lastenzuschuss) Die Eigentümer von eigen- genutzten Eigenheimen und eigengenutzten Eigentums- wohnungen haben unter den im Wohngeldgesetz bestimmten Voraussetzungen einen Rechtsanspruch auf Gewäh- rung von Wohngeld (Lastenzu- schuss). Über die Billigung von Wohngeld (Lastenzuschuss) entscheidet auf Antrag das Landratsamt. Der Antrag ist bei der Gemeinde einzureichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Förderprogramme und Konditionen ändern können und die Übersicht deshalb nur den aktuellen Stand bei Druck- legung der Broschüre wiederge- ben kann.

Weiterführende Adressen

- Oberste Baubehörde im Baye- rischen Staatsministerium des Innern
Franz-Josef-Strauss-Ring 4
80539 München
Tel. 089/2192-02
www.wohnen.bayern.de
- „Wohnungsbauförderung auf einen Blick“: www.innenmini- sterium.bayern.de/abteilungen/ fach wowesen
- Fördermöglichkeiten:
www.labo-bayern.de

Modernes Immobilienmanagement



Gewobau
B a m b e r g

Seit über 50 Jahren
Ihr zuverlässiger Partner
für Bauen und Wohnen

- Mietwohnungen
- Hausverwaltung
- Betreutes Wohnen
- Bauplanung und Baubetreuung
- Bodenordnung und Baulanderschließung

Genossenschaft für Wohnungs-,
Kommunal- und Gewerbebau Bamberg eG

Küchelstraße 1 · 96047 Bamberg
Telefon 0951 98006-0
Telefax 0951 98006-24
gewobau-bamberg@t-online.de

Gelungene Beispiele für Neubau und Sanierung



Vorbildlich sanierter Hof in Dörfleins mit behutsam eingefügten Gauben, auch der Zaun ist ein schönes Beispiel für den ländlichen Raum



Baunach, Kriebelsmühlen



Sanierung in der Ortsmitte in Sambach



Auch Gebäude aus Klinker sind im Landkreis Bamberg zu finden – hier ein vorbildlich saniertes Gebäude



Fenster und Hoftor als Beispiel einer Identität
(Klosterbauernhof Ebrach)



Sanierung einer alten Mühle in Kleinbirkbach,
Markt Ebrach



Moderner reduzierter Neubau in Dörfleins



Fensterläden sind ein Teil des „Gesichts“ unserer Häuser



Umgang mit der Topographie – Haus am Hang in Altendorf



Neubau in Peulendorf, Gemeinde Scheßlitz, hier wurde mit dem Laubengang, der eine hohe Aufenthaltsqualität hat, ein sehr guter Übergang zwischen dem Wohnbereich und dem Garten geschaffen



Schlossbauernhof in Stolzenroth, Sanierung



Tipps zur Gestaltung

Das Baugesetzbuch und die Bayerische Bauordnung sind Gesetze, durch die geregelt wird, wo und wie gebaut werden darf. Durch sie wird der Nachbar (und das ist jeder von uns!) geschützt und das Ortsbild bewahrt.

Die in den Gesetzen formulierten Vorschriften sind von Bauherren und Architekten zwingend einzuhalten. Teilweise wird ihre Einhaltung auch durch das Landratsamt kontrolliert. Das gilt für Neubauten, Umbauten und Sanierungen.

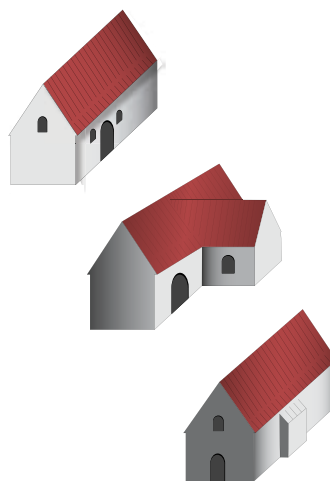
Darüber hinaus gibt es jedoch auch Entwicklungen und Umstände, die sich nicht einheitlich festsetzen lassen, aber wesentlich dazu beitragen, dass unsere Gegend so schön ist.

Regionale Grundregeln helfen

Deshalb wird vor allem in Fragen der Gestaltung die Aufmerksamkeit und Verantwortung des Einzelnen gefordert. Bestimmte lokale Traditionen und Besonderheiten, die sich bei uns in Franken in den letzten 200 Jahren bewährt haben, möch-

ten wir Ihnen gerne als einfache Grundregeln der Baugestaltung an die Hand geben:

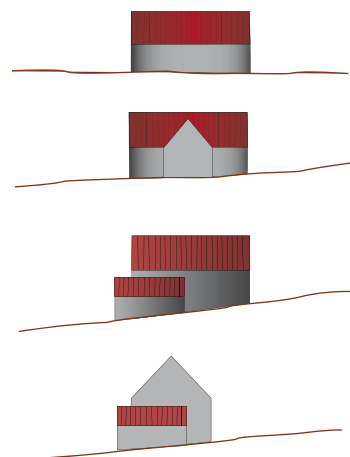
- das längliche Erscheinungsbild der Häuser (länger als breit!)
- die einfache Gliederung der Fassaden
- die steilen Dächer mit knappen Überständen
- die klar gegliederten Baukörper



Der Ort/ Das Grundstück

Ausgangspunkt jeder Planung ist das Baugrundstück. Seine Lage in der Landschaft und die

Ausrichtung zur bestehenden Bebauung beeinflussen den Neubau wesentlich. Das neue



Haus soll möglichst unaufwändig ins Gelände eingefügt werden, damit der ursprüngliche Charakter der Landschaft erhalten bleibt. Abgrabungen und Aufschüttungen oder hohe Sockel sind deshalb zu vermeiden.

Dasselbe gilt für den Bezug zur gebauten Umgebung: Einfahrt, Zugänge, Gebäudehöhe, Firstrichtung und Abstand zum Nachbarn sollen sich an ortsüblichen Dimensionen orientieren. Dann entspricht das Erscheinungsbild dem Charakter



Der Garten hier bei einem Neubaubeispiel als Ort zum Spielen und Toben und zur Ernte.



Beispiel für eine gestalterisch gute Lösung der Gebäude und Vorzonen in einem Neubaubereich in der Hans-Glück-Straße in Memmelsdorf

der Straße oder des Ortes und kann diesen sogar aufwerten.

Tipp: Ist das Haus gut ausgerichtet, merkt man das auch im Innenraum. Die Räume sind entsprechend ihrer Nutzung gut belichtet, und der Ausblick ist schön!

Das Haus

Das Zusammenspiel aller Elemente eines Hauses bestimmt sein Erscheinungsbild.

Das Dach und die Fassade bilden die Hauptelemente eines Hauses. Erker, Gauben, Balkone, Wintergärten, Garagen oder Schuppen sind untergeordnete Bauteile. Sie sollen sich in das Gesamte einfügen und nicht wichtiger werden als das Haus selbst.

Für ein harmonisches Erscheinungsbild ist eine sorgfältige Abstimmung von Größe, Material, Form und Farbe aller Elemente notwendig. Hohe Sockel und Kniestöcke, verschiedene Fensterformate, unterschiedliche Materialien oder Anbauten

machen die Gestaltung schwierig. Einfache Lösungen führen dagegen viel leichter zu guten Ergebnissen.

Tipp: „Baue das erste Haus für Deinen Feind!“ - so lautet eine alte Architektenweisheit. Auch Bauherren sollten nicht vergessen, dass ihr neues Haus normalerweise ihr erstes Haus ist.

Hof und Garten

Gärten und Höfe erweitern die Wohnfläche. Es sollen heimische Pflanzen und Materialien ausgewählt werden, da diese sich natürlich in die Umgebung einfügen und widerstandsfähig sind. (siehe auch Kapitel: Freiflächengestaltung)

Besonders an den Ortsrändern ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung einen weichen Übergang zur Landschaft bildet.

Außerdem soll Wert auf eine geringe Versiegelung der Oberflächen gelegt werden, damit das Regenwasser versickern kann und nicht zu Überschwemmungen beiträgt.

Tipp: Einheimische Bäume und Sträucher bringen auch bei geringer Pflege oft eine reiche Ernte (z.B. Obstbäume, Beerensträucher)

Gute Planung spart dauerhaft Kosten.

Je größer und aufwändiger ein Haus ist, um so höher sind die Baukosten, aber auch die Kosten für Heizung, Pflege und Reparaturen.

Erfahrungsgemäß sind die meisten Neubauten viel zu groß und werden schon nach wenigen Jahren nur noch von zwei Personen genutzt. Deswegen sollte bei der Planung gut überlegt werden, wie viel Platz man wirklich braucht.

Tipp: Das Vermeiden von großen Glasflächen, Auskragungen und Rücksprüngen spart Energie und Kosten.

„Das Einfache ist nicht immer das Beste, aber das Beste ist immer einfach.“
(Heinrich Tessenow, Architekt)



Trotz einfacher Gestaltung entstand in Peulendorf ein Haus mit hoher Wohnqualität und einer guten Verbindung von Terrasse zu Garten.



Dieses Beispiel in Demmelsdorf zeigt die Dominanz der Großform gegenüber den untergeordneten Gauben.

Vom Altbau zum Passivhaus

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

Die Gründe dafür sind vielfältig:

- Fehlendes Problembewusstsein
- Unkenntnis und teilweise unzureichende Ausbildung bei Planern und Handwerkern
- Investitionen als einzige und alleinige Entscheidungsgrundlage für Bauprojekte, fehlende Einbeziehung von Betriebskosten, fehlende Vollkostenrechnung

- Nutzer-Investor-Problematik bei Mietobjekten
- Mangelnde Transparenz über Förderprogramme und immer noch unzureichender finanzieller Anreiz für Bauherren und Hausbesitzer

Deshalb verbrauchen die Gebäude im Bestand durchschnittlich 200 bis 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) Heizenergie für die Raumwärme. Das entspricht 20 bis 30 Liter Öl. Ab den achtziger Jahren wurden zehn- bis 15-Liter-Häuser gebaut.

Die bis vor kurzem noch geförderten Niedrigenergiehäuser verbrauchen vier bis sieben Liter pro Quadratmeter und Jahr.

1991 wurden bereits die ersten Passiv- oder 1,5 Liter-Häuser realisiert. Eine weitere Steigerung sind das in den 90er Jahren realisierte „Null-Energie-Haus“ oder das „Energieautarke Solarhaus“ in Freiburg.

Parameter für Energieverbrauch

Dieser geschichtliche Rückblick vergegenwärtigt die zeitliche Entwicklung des energiesparenden Bauens und verdeutlicht,

dass der Gebäudebestand bis in die achtziger Jahre hinein aus energetischer Sicht als Altbau bezeichnet werden kann.

Heute werden immer häufiger Komponenten wie hocheffiziente Fenster, hochwärmedämmende Außenbauteile und Abluftwärmerückgewinnungsanlagen attraktiv, mit denen der Passivhaus-Standard erreicht werden kann. Prinzipiell wird der Energieverbrauch eines Gebäudes durch drei Parameter bestimmt:

Die baulichen Voraussetzungen, die Anlagentechnik und das Nutzerverhalten. Um möglichst gute Verbrauchswerte zu erzielen, müssen die verschiedenen Einflussfaktoren einander ergänzen und nicht durch fehlende Koordinierung einander entgegenwirken.

So wird zum Beispiel die umweltentlastende Wirkung der Wärmedämmung erhöht, wenn gleichzeitig ein alter und überdimensionierter Heizkessel durch eine neue Anlage ersetzt wird.

Ebenso kann beispielsweise ein Abdichten der Fensterfugen erst dann zur Energieeinsparung beitragen, wenn die dadurch

	inkl.:	<ul style="list-style-type: none"> - Planung - Bauleitung - Statik - Wärmeschutz - indiv. Grundrissgestaltung - Bodenplatte - Erdarbeiten - 2 Erker - Balkon - große Glaselemente - 1 m Kniestock im DG - 50 cm Dachüberstand - Massivholztreppe - Rollläden im EG - Innentüren Echtholzurnier - sparsame Brennwerttechn. - Wand- u. Bodenfliesen - schlüsself. (ohne Teppich, Maler- / Tapezierarbeiten) - 5 Jahre Gewährleistung
Susi I 133 m²** 118.500,- €**		
Susi II 147 m²** 129.800,- €**		
Susi III 163 m²** 144.100,- €**		
* m ² -Angaben als Nutzfläche ** Stand 07/06		
		
Bamberg 0951/204230		

Elektrowerkzeuge · Handwerkzeuge · Schweißtechnik · Holz- und Metallbearbeitungsmaschinen · Drucklufttechnik · Reinigungsgeräte · Chemische Produkte · Hubwagen



Dr.-Robert-Pfleger-Str. 26
D-96103 Hallstadt/ Bamberg

Telefon: (09 51) 96 555-36
Telefax: (09 51) 96 555-38

info@stuermer-werkzeuge.de
www.stuermer-werkzeuge.de

Beratung · Verkauf · Verleih · Vorführung · Service · Reparatur

stürmer[®]
Werkzeuge und Maschinen

erreichte Luftdichtigkeit nicht durch kontraproduktive Nutzergewohnheiten wie zum Beispiel die Dauer-Kippstellung umgangen wird.

Parameter aufeinander abstimmen

Um den optimalen Effekt zu erreichen, sollten alle beschriebenen Parameter aufeinander abgestimmt werden. Mit dieser Betrachtungsweise wird deutlich, dass eine gute Planung eine wichtige Voraussetzung für das definierte Ziel darstellt.

Es wird auch klar, dass in einem renovierten Altbau nie die Werte eines Neubaus erreicht werden; denn die Sanierung ist immer ein Eingriff in ein bestehendes System, welches teilweise verändert wird. Seit dem 1. Februar 2002 gilt die Energieeinsparverordnung (EnEV). Erstmals werden darin Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet.

Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in kWh/m²a,

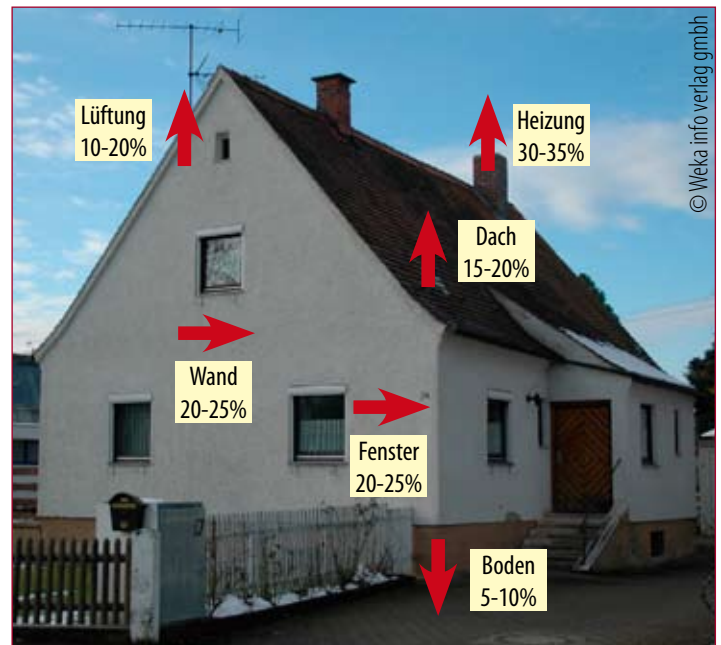
der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird.

Diese Kenngröße stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes mit deren Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen.

Energiebedarfsausweis ist Pflicht

Für den Neubau ist der Energiebedarfsausweis zwingend vorgeschrieben. Die Grenzwerte für den Primärenergiebedarf liegen bei der zentralen Warmwasserbereitung für Reihenhäuser bei 100 bis 120 kWh/m²a, für freistehende Einfamilienhäuser bei 140 kWh/m²a und bei Mehrfamilienhäusern bei 70 bis 90 kWh/m²a.

Das Erreichen dieser Mindestanforderungen nach der EnEV entspricht der heutigen Baupraxis. Zu empfehlen ist im Hinblick auf Wertsicherung, Wohnkomfort und die Senkung laufender Betriebskosten eine optimale Abstimmung des Gesamtsystems und dabei die Verwendung





**Ihr Experte für
Energie-
sparhäuser
seit Jahren !!!**

**... E-Pass
... Beratung
... Betreuung
... Baustoffe
... Planung**



**Oertel
Baustoffe**
Gerberstr. 8 - 96052 Bamberg
Fon: 0951 / 9 67 27 30
Fax: 0951 / 9 67 27 50
www.oertel-baustoffe.de



AMON Holzbau 1996

ZIMMEREI · TREPPENBAU · ALTBAUSANIERUNG
HOLZAUSBAU · DACHDECKERARBEITEN · GERÜSTBAU

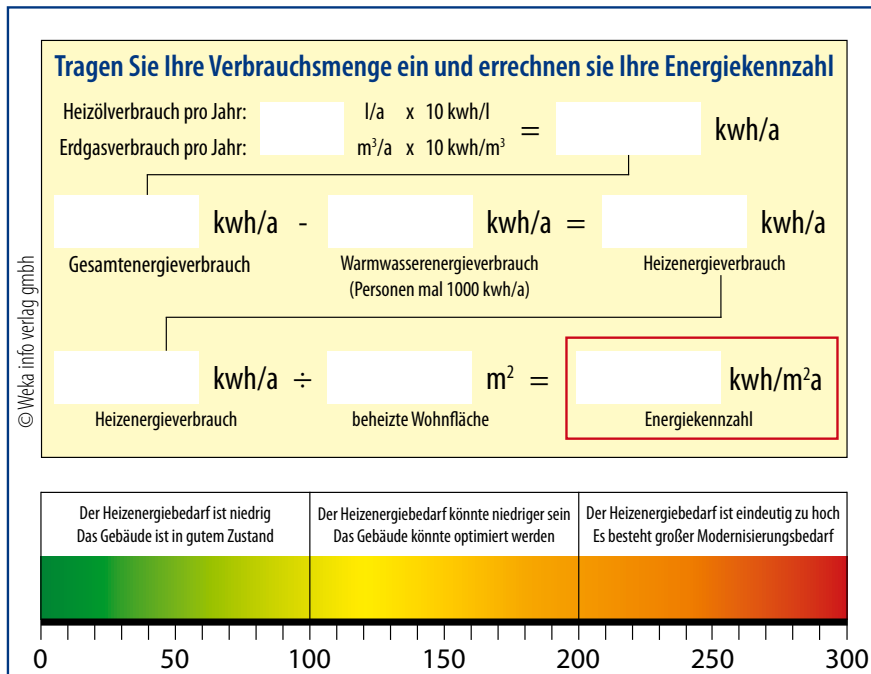
Heganger 12 · 96103 Hallstadt (Industriegebiet Bamberg)
Telefon: 0951 96509-0 · Telefax: 0951 96509-65
www.amon-holzbau.de

Ihr zuverlässiger Partner bei allen Holz- und Sanierungsarbeiten:

- Dachaufbauten wie Gauben und Querbauten
- Einbau von Dachflächenfenstern mit Zubehör
- Dachgeschossausbau in Trockenbauweise
- Dachumdeckungen und Wärmedämmarbeiten
- Carports und Pergolen
- Wintergärten
- Massivholztreppen handgefertigt aus eigener Werkstatt
- Altbau- und Fachwerksanierungen

Unsere Spezialgebiete sind:

Anbauten, Aufstockungen und Neubauten in Holzrahmenbauweise



effizienter Bauteile und Komponenten gemäß den heute technischen Möglichkeiten.

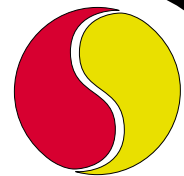
Große Chance für Einfamilienhaus

Die technische Entwicklung ist beim Bau von Einfamilienhäusern am weitesten fortgeschritten. Der klassische Niedrig-Energiehausstandard hat sich vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern vielfach bewährt und ist eine Mindestempfehlung für die bauliche Ausführung.

Die konsequente Weiterentwicklung vom Niedrigenergiehaus führte zum 1,5 Liter- oder Passivhaus, das einen maxima-



HARMONIE



Massivhaus GmbH

gerne planen und bauen wir auch Ihr Traumhaus

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden steht nicht nur bei jungen Familien an erster Stelle. Sich etwas Eigenes aufbauen ist für jeden attraktiv und als Altersvorsorge sehr sinnvoll. Das Wichtigste bei der Umsetzung ist die Wahl des richtigen Partners. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung im Ein- und Mehrfamilienhausbau.



Unser Team besteht aus Architekten, Bauingenieuren und Technikern und begleitet Sie von den ersten Ideen bis hin zum fertigen Bauwerk. Wir beraten Sie gerne bei der Auswahl des

richtigen Hauses für Ihr Grundstück und für Ihre Familie. Ganz gleich ob Sie mit uns schlüsselfertig bauen oder Eigenleistungen erbringen wollen, im Festpreis sind immer alle Anträge und Pläne und auch evtl. Unterlagen für Förderanträge enthalten. Lassen Sie sich auf neuestem Stand der EnEV unverbindlich beraten oder fordern Sie unsere kostenlosen Kataloge an.



Weit über 200 zufriedene Bauherrenfamilien in den letzten Jahren sprechen für uns und unser Konzept der massiven werterhaltenden Bauweise.

96190 Untermerzbach · Truschenhöhe 2

Telefon: 09533 92015-0 · Telefax: 09533 921326

www.harmonie-massivhaus.de

Fordern Sie unsere kostenlosen Prospektunterlagen an.



len Heizwärmebedarf von 15 kWh/m²a hat. Gleichzeitig wird verlorene Transmissions- und Lüftungsenergie durch passive Energiebeiträge wie zum Beispiel solare Gewinne, Wärmeabgabe von elektrischen Geräten und die Körperwärme von Personen ausgeglichen. Die Praxiserfahrungen an bundesweit mehr als 2.000 Passivhäusern bestätigen den hohen Stellenwert von Detailplanungen und korrekter Ausführung.

Ein wichtiger Aspekt ist die Minimierung von konstruktiven und geometrischen Wärmebrücken. Besonders anfällig dafür sind alle Anschlusspunkte zwischen verschiedenen Bauteilen, Durchdringungen von Außenbauteilen und Fußpunkte von Konstruktionen.

Winddichtheit ist Voraussetzung

Weiterhin muss bei Energiespar- und Passivhäusern die Winddichtheit gewährleistet sein, damit ein erhöhter Luftwechsel verhindert wird. Es gilt: Je besser der Dämmstandard eines Gebäudes, desto größer der Anteil der Lüftungswärme am Gesamtwärmebedarf. Während der Heizperiode bedeutet der Luftaustausch einen stetigen Abfluss warmer Raumluft. Gleichzeitig gibt es für diesen Luftaustausch ein Minimum, das aus

humanphysiologischen, hygienischen und bauphysikalischen Gründen nicht unterschritten werden darf.

Der natürliche Luftaustausch setzt sich aus dem durch bewusstes Öffnen von Fenstern herbeigeführten Luftvolumenstrom und der Infiltration – dem Luftstrom bei geschlossenen Fenstern – zusammen.

Da diese Infiltration nicht größer als der Minimum-Luftaustausch sein soll, sind bei den 1,5-Liter-Häusern Luftdichtheitstests zwingend vorgeschrieben.

Einsatz einer kontrollierten Lüftung

Ein zentraler Punkt bei der Passivhaustechnik ist außerdem die kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Bei diesen Häusern reicht die herkömmliche Fensterlüftung nicht mehr aus. Der notwendige Luftaustausch muss durch konstante oder bedarfsgesteuerte, mechanisch kontrollierte Lüftung erfolgen.

Damit ist gewährleistet, dass nur im gewünschten Ausmaß gelüftet wird, und dass diese Lüftung tatsächlich zuverlässig erfolgt. Den geringsten Einsatz von fossilen Primärenergieträgern erreicht man durch den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern.

Weigel-Schrüffer GmbH

Ihr zuverlässiger Partner

bei Beratung, Planung und Ausführung aller Dachdecker- und Klempnerarbeiten rund um Dach und Wand, Gerüstbau und Blitzschutz.



96052 Bamberg · Dieselstraße 1
Telefon 0951 62772 · Telefax 0951 68147

Holz + Massivbau Hubert Schmitt

Meisterbetrieb

Holzbau - Hochbau - Sanierung
Dacheindeckungen - Gerüstverleih

Hubert Schmitt · 96129 Amlingstadt · Amelungenstraße 62
Telefon: 09543 441322 · Fax: 09543 441797 · Mobil: 0179 1117652

Individualität ist Ihr Markenzeichen?
Unseres auch.



Ihr Traumhaus – frei geplant, schlüsselfertig und zum Festpreis. Mit unserer Erfahrung verwirklichen wir nicht nur Ihre Ideen, sondern koordinieren auch das gesamte Bau-Management für Ihr massives Hebel Haus. Denn sicher ist sicher.

kostenlose Infoline 08 00/4 32 35 42
www.hebelhaus.de

KAMPA AG, DA SIND SIE SICHER




seit 1932
Der Stuckateur

Ausbau + Fassade
Restaurierung + Umbau

Willi & Jürgen Rattel GmbH & Co. KG
Amlingstadter Str. 41 · 96114 Hirschaid
Tel. 09543/1547 · Fax 09543/5516 · eMail: rattel-stuckateur@t-online.de



Weiherweg 41
Tel. 09547/9404-0

96199 Zapfendorf
Fax 09547/9404-25

**ENERGIEBEWUSST, GESUND
UND INDIVIDUELL:
EINFACH WOHLFÜHLEN!**

**NATÜRLICH
IM HOLZHAUS**

www.GSG-Holzbau.de

**MIT EIGENER
HOBELSPAN-
DÄMMUNG**



- Ausbauhäuser
- Schlüsselfertige Häuser
- Aufstockungen und Anbauten
- Dachsanierungen
- und vieles mehr!



Mit Holz im Plus!

Mit der Entscheidung für ein Holzhaus treffen Sie eine gute Entscheidung! Holz ist die richtige Wahl, weil es für Wärme und Gemütlichkeit sorgt, es ist ein nachwachsender Baustoff, damit ökologisch besonders verträglich, und Holz besitzt auch eine ganze Reihe bautechnischer Vorteile. Und alle diese Vorteile nutzen wir von der GSG Holzbau, um Ihnen ein qualitativ hochwertiges, ästhetisch anspruchsvolles und individuelles Holzhaus zu bauen. Wussten Sie schon, dass Holz optimale Wärmedämmung, hohe Festigkeit, geringes Gewicht und hohe Widerstandsfähigkeit mitbringt? Und das sind nur einige Eigenschaften, die flexible Gestaltungsmöglichkeiten und kurze Bauzeiten ermöglichen. Bei einer Lebensdauer von über hundert Jahren stehen unsere Holzhäuser in Sachen Wertbeständigkeit Steinhäusern in nichts nach.

Individuell und gesund

Durch unsere individuelle Planung und Umsetzung, haben Sie die Möglichkeit, alle Ihre Wünsche zu verwirklichen. Die besondere Ästhetik und Atmosphäre des Baustoffs Holz sorgt für natürlichen Wohnkomfort. Gleichzeitig schafft Holz ein gesundes Raumklima. Und die Fassade können Sie ganz nach Ihren persönlichen Vorlieben gestalten. Doch damit nicht genug: Sollten sich Ihre individuellen Bedürfnisse ändern, passen wir Ihr Haus einfach genauso individuell durch An-, Aus- oder Umbauten an.

Energie sparen und wohlfühlen

Durch Holz wird Energie sparen zum Kinderspiel! Und mit Holz

schonen Sie nicht nur Ihren Geldbeutel, sondern auch die Umwelt. Denn es bietet optimalen Wärmeschutz zu jeder Jahreszeit und sorgt bei geringer Heizleistung für eine angenehme Wohlfühltemperatur – vor allem im Zusammenspiel mit unserer neuen Hobelspandämmung. Moderne Holzhäuser erreichen problemlos den in der Energiesparverordnung festgelegten Standard.

Kompetent und zuverlässig

Genauso individuell wie die Planung, findet der Bau Ihres Holzhauses statt: Bei uns erhalten Sie Häuser in nahezu allen Ausbaustufen, und Eigenleistungen können Sie in beliebigem Umfang beitragen. Genauso gibt es unsere Holzhäuser schlüsselfertig. In jedem Fall haben Sie die Sicherheit, dass Ihr Haus innerhalb von drei Tagen regendicht aufgebaut ist, da wir die Bauteile in unseren Werkshallen vorfertigen. Egal, ob Komplettleistung oder Ausbau in Eigenregie: Sie haben während der Bauzeit einen kompetenten Partner!

Hobelspandämmung

Unsere Hobelspäne fallen als Recyclingprodukt in Hobelwerken an. Durch einen Veredelungsprozess mit Wasserglas und Kalk wird der notwendige Brand- und Holzschutz gewährleistet. Aber auch die anderen Eigenschaften der Hobelspandämmung können sich sehen lassen: Optimale Dämmleistung, hervorragender Schallschutz, natürliche Klimaregulierung, frei von Feinstäuben und chemischen Zusätzen, unschlagbare Ökobilanz bei Herstellung und Veredelung und 100-prozentig recycelbar.

Moderne Haustechnik

Ein angenehmes Raumklima zu schaffen – das ist die nicht einfache Aufgabe einer modernen Heiztechnik. Dabei müssen alle Bestandteile gut aufeinander abgestimmt werden.

Beginnen wollen wir mit den Anforderungen an ein modernes Heizsystem. Neben der Raumlufttemperatur bestimmen auch die Temperatur der Umschließungswände, die Luftgeschwindigkeit und die Luftfeuchte das gute Klima in einem Raum. Grundsätzlich gilt: Die Lufttemperatur kann um so geringer sein, je höher die Oberflächentemperatur der umschließenden Wände ist. Wichtigstes Kriterium für das Heizsystem: Es muss sparsam im Betrieb sein und die Umwelt durch Nutzung der Sonnenenergie und den Einsatz erneuerbarer Energiequellen schonen.

Größter Feind: Wärmeverluste

Größter Feind eines effektiven Heizungssystems sind Wärmeverluste. Sie treten zum einen in der Anlage selbst auf, zum anderen geht sehr viel Wärme über die Gebäudehülle und durch falsche Lüftung verloren. (siehe auch Kapitel: „Passivhaus“, „Altbausanierung und Rohbau“). Vor allem bei Fenstern treten in Abhängigkeit von der Lage sehr unterschiedliche Wärmeverluste auf.

Der Wärmeverlust eines nach Norden ausgerichteten Fensters ist pro Jahr vier- bis fünfmal so hoch wie der eines nach Süden orientierten Fensters (bei gleicher Fläche und gleichem U-Wert). Der Grund dafür liegt in der Sonneneinstrahlung, die Wärmegevinne für südorientierte Fenster bringt. Wärmeverluste gibt es



aber auch bei den Wärmeerzeugern selbst.

Bei Kesselanlagen handelt es sich um Abgasverluste, Strahlungsverluste oder Auskühlverluste bei Stillstand des Brenners.

Darauf kommt's bei der Heizung an

In den vergangenen Jahren gab es in der Heizungstechnik markante Fortschritte. Fachleute fordern von modernen Heizungen die problemlose Eignung für Niedertemperaturbetrieb. Im Sommer sollte die Warmwasserbereitung von der Heizung getrennt erfolgen. Die Auswahl des optimalen Heizsystems wird von einer ganzen Reihe von Kriterien beeinflusst:

- **Dimensionierung der Heizung:** Sie richtet sich nach der Größe der beheizten Fläche, der Isolierung des Gebäudes und somit nach dem Wärmebedarf des Hauses.

Mit zu berücksichtigen: die Heizanlage arbeitet meist im Teillastbereich.

- **Kamin:** Energieträger, Heizkessel und Kamin müssen aufeinander abgestimmt sein. Das gilt vor allem im Hinblick auf Kaminquerschnitt und Kaminhöhe sowie die mehrschalige Ausführung mit Wärmedämmung und Keramik-Innenrohr.
- **Heizungsregelung:** Die Regelung der Heizung sollte möglichst einfach und automatisch erfolgen. Die Temperaturen werden nach Bedarf gesteuert.

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

**Ihr geprüfter
Energiefach-
berater
vor Ort ...**

**... E-Pass
... Beratung
... Betreuung
... Baustoffe
... Planung**

**Oertel
Baustoffe**
Gerberstr. 8 - 96052 Bamberg
Fon: 0951 / 9 67 27 30
Fax: 0951 / 9 67 27 50
www.oertel-baustoffe.de

schadstoffarme Verbrennung mit hohem Wirkungsgrad. Grundsätzlich gilt: modernste Technologie, geringe Emissionen, hoher Nutzungsgrad. Die wichtigsten Kriterien für einen modernen Heizkessel sind:

- niedrige Abgastemperaturen und minimierte Abgasverluste
- vorgefertigte Heizkessel mit eingestelltem Brenner verringern die Schadstoffkonzentrationen erheblich
- Kesseltemperaturen in Abhängigkeit von der Außentemperatur regelbar
- Zeitschaltuhr, Nachtabsenkung, Temperaturfühler sollten Standard sein

- modulierende Brenner passen die Leistung besser an den Bedarf an und schalten nicht ständig ein und aus, das ist umweltschonender und effizienter. Durch die modernen Kesselkonstruktionen erreicht man mit Niedertemperatursystemen einen besonders wirtschaftlichen Betrieb.

Mit den neu entwickelten Feuerungstechnologien lassen sich Heizöl, Gas oder Holz sehr sauber verbrennen. Es werden sehr niedrige Emissionswerte erreicht und somit die Umwelt weitestgehend geschont.

Entscheidend für den Wirkungsgrad und die saubere Verbrennung ist die optimale Einstellung der Geräte. Eine regelmäßige Wartung bestimmt den Wirkungsgrad und die Lebensdauer der Heizung. Regelmäßige Kesselreinigungen sichern eine optimale Wärmewiedergabe und verhindern Wärmeverluste.

Heizen mit Öl oder Gas

Für den Ein- oder Zweifamilienhaushalt wird für Ölheizungen das Heizöl „extra leicht“ benötigt. Eingelagert wird der Brennstoff entweder in einem außenliegenden Unterflurtank oder in einem eigenen Tankraum im Keller. Vorteil beim Gas. Der Platzbedarf ist sehr gering, da der Brennstoff direkt aus der Leitung kommt. Allerdings ist nicht überall ein Anschluss an das Gasnetz möglich.

Heizen mit Holz und Biomasse

Die Verbrennung von Stückholz oder Hackgut liegt heute im Trend. Moderne Spezialkessel sorgen für eine schadstoffarme

Holzverbrennung mit hohen Temperaturen und Gebläseunterstützung.

Ergänzt werden diese Anlagen durch einen Pufferspeicher. Dadurch erreicht man einen längeren Vollastbetrieb und komfortablere Nachlegeintervalle. Voraussetzung für eine schadstoffarme Verbrennung ist trockenes Holz. Auch Holzbricketts, Pellets oder Hackschnitzel sind ideale Brennstoffe. Die Heizkessel- und Brennertechnologie ist perfekt auf den Brennstoff abgestimmt.

Insgesamt stellt die Biomasse-Heizung auch eine vernünftige Alternative für den Klimaschutz dar: Beim Verbrennen von Holz entsteht nämlich nur genau so viel Kohlendioxid (CO₂), wie der Baum während seiner Wachstumsphase der Luft entnommen hat. Die CO₂-Bilanz ist also neutral. Zusätzlich bleibt bei dieser Energieform die Wertschöpfung in der Region, die Transportkosten sind gering und die Restasche ist als Naturdünger verwendbar.

Kachelöfen werden in den meisten Fällen als Ergänzung zur Zentralheizung im Wohnbereich aufgestellt. Damit werden Wärmebedarfsspitzen im Winter abgedeckt. In der Übergangszeit reicht es dann, nur mit dem Kachelofen zu heizen. Die großen Vorteile des Kachelofens liegen in seinem großen Wärmespeichervermögen und der Abgabe einer angenehmen Strahlungswärme.

Wie kommt die Wärme ins Zimmer?

Es gibt zwei grundsätzliche Wege der Wärmeverteilung. Sie wird entweder durch Strahlung



KWB gibt Energie für's Leben!



Geschäftsführender Gesellschafter Herbert Köstenbauer

Es gab im vergangenen Jahr viele Themen in Bayern, doch kaum eines erhitze die Gemüter so sehr wie die angestiegenen Ölpreise. Grund genug für viele Menschen, auf andere Energieformen umzusteigen. Zum Beispiel auf umweltfreundliche Biomasseheizungen. Als einer der größten Kesselhersteller am Markt konnte sich das Unternehmen KWB etablieren. Wir sprachen mit Herbert Köstenbauer, geschäftsführender Gesellschafter von KWB Bayern in Mertingen.

Herr Köstenbauer, 2005 war für das Unternehmen KWB Bayern ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr – warum?

Wir konnten eine Umsatzsteigerung von 130 Prozent gegenüber dem Vorjahr 2004 verzeichnen und das, obwohl wir bereits 2004 – unserem Gründungsjahr hier in Mertingen – ein positives Ergebnis erreichten. Bei KWB Bayern stieg nicht nur der Umsatz, sondern auch die Mitarbeiterzahl. Noch zum Jahresende 2006 erweiterten wir unser Team um 2 Kollegen auf 34 Mitarbeiter.

Wo liegt der Erfolg von KWB Bayern begründet?

Wir sind ein Unternehmen, das eine hochwertige Umwelt- und Qualitätspolitik betreibt. Wir pflegen einen partnerschaftlichen Umgang mit Mitarbeitern, Kunden, Lieferanten und allen Beteiligten. Dazu gehört die Wertschätzung eines jeden einzelnen Mitarbeiters: Schulungen, Fortbildungen und das flexible und eigenverantwortliche Arbeiten ist für unser Team selbstverständlich. Daher rührt die große Motivation. Zu einem großen Teil zum Erfolg beigetragen hat sicherlich der hohe Qualitätsstandard unserer Produkte, damit verbunden sind wiederum zufriedene Kunden, die uns weiter empfehlen. Bestätigt hat uns heuer auch der Testsieg bei der Stiftung Warentest bezüglich unserer Pelletkessel.

Für welchen Kundenkreis eignen sich Biomasseheizungen?

Nahezu jeder Energiebedarf kann von uns gedeckt werden: die Pelletkessel stehen für eine Leistung zwischen 10 und 30 kW und sind ideal für die Versorgung eines Einfamilienhauses. Pelletheizungen haben einen geringen Platzbedarf und die Investitionskosten werden niedrig gehalten. Ideal ist auch die ausgereifte Belieferung mit Brennmaterial. Die Serie der Hackschnitzelheizungen bringt zwischen 15 und 150 kW (ab 2007 300 kW) Leistung und ist beispielsweise für Kommunen oder Landwirte ideal. Diese Kesselserie kann auch jederzeit mit Pellets betrieben werden. Auch traditionelles Heizen wird mit einem Stückholzvergaskessel möglich gemacht. Mit diesen drei Komponenten ist es uns möglich, auf jeden Bedarf individuell einzugehen.

2005 stiegen die Ölpreise massiv – hat KWB Bayern hiervon profitiert?

In jedem Fall. 70 Prozent unserer Kunden sind Haussaniierer. Die Kundschaft möchte nicht nur umweltfreundlicher heizen, sondern möchte auch sparen. Zwar ist die Anschaffung einer Biomasseheizung teurer als eine herkömmliche Ölheizung, die Mehrkosten sind jedoch in wenigen Jahren wieder hereingeholt.

Wie umweltfreundlich sind Biomasseheizungen?

Im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen wird beim Einsatz von Holz kein zusätzliches CO₂ frei. Das bedeutet: Bei der Verbrennung von Holz bleibt der CO₂-Gehalt der Atmosphäre konstant.

Pellets werden aus dem „Abfall“ der heimischen Sägeindustrie hergestellt. Derzeit werden in Deutschland pro Jahr etwa 800.000 Tonnen Sägespäne zu Pellets verarbeitet, während aber 4 Millionen Tonnen Sägespäne anfallen (entspricht dem Jahresbedarf von ca. 800.000 Einfamilienhäusern) – das Potenzial usw. ist also vorhanden. Für Hackschnitzel gilt ähnliches: in Deutschland gibt es einen jährlichen Holzzuwachs von 60 Millionen Kubikmeter. Eingeschlagen werden jährlich aber nur 40 Millionen Kubikmeter – hier besteht also ein Überschuss von 20 Millionen Kubikmetern jährlich. Und Holz ist ein nachwachsender Rohstoff.

Nach einem erfolgreichen 2005 blicken Sie sicherlich auf ein hoffnungsvolles 2006?

KWB Bayern rechnet für dieses Jahr mit einer nochmaligen Verdoppelung des Absatzes. Wir werden das Fachhandwerk, mit dem wir ja sehr eng zusammenarbeiten, noch intensiver schulen, werden wieder auf Verbraucher- und Fachmessen präsent sein und unser Kundendienstnetzwerk weiter ausbauen. Unsere Kunden-

dienststützpunkte sind ein besonders wichtiger Faktor, denn so ist gewährleistet, dass unsere Kunden 365 Tage im Jahr kompetent betreut werden. Wir kümmern uns um Inbetriebnahme, Wartung und eventuelle Störungen an sieben Tagen in der Woche. Das gehört zu unserem Service.

Unsere Maxime:
keine zufriedenen Kunden,
sondern begeisterte Kunden.

*Vielen Dank,
Herr Köstenbauer, für das Gespräch.*

WER will schon sein GELD VERHEIZEN?

Wie schlau kommt es Ihnen vor, langfristig auf einen Rohstoff zu setzen, der ständig teurer wird und nicht nachwächst? Eben! Setzen Sie auf den Testsieger von Stiftung Warentest und Konsument! Setzen Sie auf erneuerbare Energie!

Jetzt umsteigen – Jetzt sparen – Jetzt informieren!

Jetzt KWB-Biomasseheizungen – Ihr Spezialist bei Pellet- Hackgut- und Stückholzheizungen.



Wir geben Energie für's Leben!

KWB Bayern GmbH
Königsberger Straße 46, 86690 Mertingen
Tel.: 0 9078 9682-0
office@kwb-bayern.de www.kwb-bayern.de



oder durch Konvektion (Luftumwälzung) an den Raum abgegeben.

Am weitesten verbreitet sind die Plattenheizkörper (Radiatoren). Zum einen, weil es den günstigsten Preis hat, zum anderen, weil Plattenheizkörper in unterschiedlichsten Leistungswerten mit vielen Größenproportionen hergestellt werden. Sie sind außerdem sehr gut regelbar. Nachteilig sind der Platzbedarf und eine optische Beeinträchtigung des Raumbildes. Konvektoren geben ihre Wärme ausschließlich durch Luftumwälzung ab.

Diese Technologie hat aber in den vergangenen Jahren an Bedeutung verloren. Gründe dafür sind die schlechte Wärmeabgabe bei niedrigen Vorlauftemperaturen, der hohe bauliche Aufwand und hygienische Probleme. Ihr Vorteil wäre, dass sie ausgezeichnet zu regeln sind.

Die Fußbodenheizung wird kombiniert mit einer Niedertem-

peraturheizung. Beste Wärmedämmung und Isolierung sind Voraussetzungen für geringe Vorlauftemperaturen. Durch den hohen Strahlungsanteil und die gute Temperaturverteilung entsteht durch die Fußbodenheizung ein ausgezeichnetes Raumklima.

Zudem bleiben alle Wandflächen für Einrichtungsgegenstände frei. Einziger Nachteil der Fußbodenheizung ist die trägere Regelbarkeit. Dies lässt sich aber durch eine Kombination mit Radiatoren zu einem perfekten Gesamtsystem ausgleichen.

Wandheizungen funktionieren im Prinzip wie Fußbodenheizungen und bewirken ein ausgezeichnetes Raumklima. Wichtig ist eine ausreichende Isolierung der Wände. Ein Nachteil der Wandheizung: Sie schränkt die Einrichtungsmöglichkeiten ein. Transportiert wird die Wärme in den allermeisten Fällen mit Wasser. Für die Zirkulation sorgt eine Umwälzpumpe.

Zum Transport werden üblicherweise Stahl-, Kupfer- und Kunststoffrohre verwendet, die dementsprechend wärmedämmend sind. Eine untergeordnete Rolle bei Heizungen spielt die Korrosion. Das Wasser wird in der Regel nicht gewechselt, allenfalls wird bei Bedarf nachgefüllt. Ohne Wasser läuft im Haus nichts.

Ohne Wasser läuft beim Hausbau nichts.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an ein bestehendes Ortswassernetz. Ist dies nicht möglich gilt Ihr Grundstück als nicht bebaubar. Eine Baugenehmigung ist nur in dem Ausnahmefall denkbar, dass

ein Trinkwasserbrunnen eine gesicherte Wasserversorgung garantiert.

Sinnvoll ist aber auf jeden Fall der Bau einer Regenwasserzisterne. Das dort gewonnene Wasser kann zum Beispiel für die Toilettenspülung oder aber zumindest für die Gartenbewässerung verwendet werden.

Leitungen: Adern des Hauses

Vom Ortswasseranschluss weg bis zum Haus werden Versorgungsrohre wegen der Frostgefahr mindestens 80 Zentimeter unter der Erdoberfläche geführt.

Beim Hauseintritt der Wasserleitung sollte ein Feinfilter zum Schutz der Haushaltsgeräte und Installationen montiert werden. Zusätzlich ein Druckminderer, der die Geräte vor zu hohem Versorgungsdruck schützt.

Wasserleitungen im Haus werden heute zum größten Teil aus Kunststoffrohren hergestellt, da diese leicht zu verlegen, frei von Kalkablagerungen, ohne Korrosion und geräuscharm sind. Ihren Platz haben aber nach wie vor Kupferrohre mit den Vorteilen im Keim- und Bakterienchutz. Kupfer ist ebenfalls leicht verarbeitbar, altert nicht und wird mit Klemmringverschraubungen verbunden.

Wichtig ist eine ausreichende Isolierung. Sie soll nicht nur Wärmeverluste verhindern, sondern hat auch die Aufgabe, Dehnungen auszugleichen.

Wegen der Schwitzwasserbildung wird die Kaltwasserleitung ebenfalls isoliert. Ein gute Alternative ist ein Rohr-in-Rohr-System aus Kunststoff. Dabei wird in

Innovative Wärmepumpen-Technik seit über 30 Jahren

Dimplex-Wärmepumpen machen die im Grundwasser, im Erdreich oder in der Umgebungsluft gespeicherte Sonnenenergie für Ihr Heizsystem nutzbar. Dies schont die knappen Energievorräte und macht Sie unabhängig von immer teurer werdenden Öl- und Gaspreisen.



**Dimplex Luft/Wasser-Wärmepumpen:
Sogar kalte Luft steckt voller Energie**

Glen Dimplex Deutschland GmbH
Geschäftsbereich Dimplex
Am Goldenen Feld 18 • 95326 Kulmbach
Tel.: 09221 709-201 • Fax: 09221 709-339
info@dimplex.de • www.dimplex.de

DC Dimplex



jedem Geschöß ein Verteiler für Kalt- und Warmwasser montiert. Von diesem Verteiler weg wird jede Zapfstelle einzeln über ein Kunststoffrohr, das in einem Überrohr geführt wird, angeschlossen.

Das zweite Rohr dient als Schutzrohr. Im Schadensfall kann das schadhafte Innenrohr ohne großen Aufwand ausgetauscht werden. Die einzelnen Zapfstellen dürfen aber nicht zu weit vom Verteiler entfernt sein.

Die Abwasserinstallation

Moderne Abwasserinstallationen werden heute ausschließlich in robusten Kunststoffrohren mit Lippendichtungen ausgeführt. Die Entsorgung erfolgt über die örtliche Kläranlage oder über eine am Haus installierte Kleinkläranlage.

Die Stromversorgung

Am Beginn der Planung steht die Bedarfsanalyse. Wie viele Personen werden im Haus wohnen und welche Großverbraucher,

wie zum Beispiel Elektroheizung gibt es. Danach richtet sich der Strombereitstellungsantrag an das zuständige Energieversorgungsunternehmen, das Sie anschließend darüber informieren wird, wie der Strom ins Haus kommt.

Der Hausanschluss wird in Neubaugebieten über ein Erdkabel hergestellt. Ein Anschluss über Freileitungen ist nur noch in ländlichen Gegenden zu erwarten. Nach der Errichtung des Hausanschlusses wird das Haus über den Verteilerkasten mit elektrischer Energie versorgt.

Die Stromkreise innerhalb des Hauses plant der Installateur in Zusammenarbeit mit Ihrem Planfertiger. Er informiert Sie auch über die Möglichkeiten des äußeren und inneren Blitzschutzes. Der Verteilerkasten ist die Stromzentrale eines Hauses. Wo der Zählerkasten unterzubringen ist, bestimmt das Elektroversorgungsunternehmen.

Der Kasten muss jedenfalls leicht zugänglich sein: im Hausflur oder Treppenhaus, bei Einfamilienhäusern im Erdgeschoß. An

den Zählereinrichtungen sind Plomben angebracht. Sie dürfen nur von befugten Personen geöffnet werden. Die eigentlichen Installationsarbeiten, also die Stemmarbeiten, die Verlegung der Rohrleitungen und dann die Verkabelung, werden nach Fertigstellung des Rohbaues erledigt. Wer auf Zukunftssicherheit Wert legt, sollte zusätzliche Steckdosen einplanen. Das kann nachträgliche Arbeit ersparen, wenn einmal Möbel umgestellt werden müssen.

Umweltschutz

Ing. Büro Medizin Technik



Mackert GmbH
Meinhardtstr. 50
96049 Bamberg
Fon 09 51 - 5 72 07
Fax 09 51 - 5 49 30
tox@imt-mackert.de
www.imt-mackert.de

Dipl. Ing.
Karlheinz Mackert

- Innenraumschadstoffe
- Schimmelpilze
- Elektrosmog
- Feuchtigkeit
- Gutachten
- Wohngifte
- Beratung
- Messung

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001/2000

Ökologisch Bauen

Klimaexperten sind sich inzwischen weltweit einig: Der befürchtete Klimawandel hat längst begonnen! Nach einer aktuellen Studie der britischen Regierung könnte dieser die Weltwirtschaft in ein regelrechtes Chaos stürzen. Gleichzeitig sei aber Zeit für sinnvolle Gegenmaßnahmen. Jeder Bauherr und Hausbesitzer kann hier wie jeder Autofahrer

seinen persönlichen Beitrag leisten. Denn die Potentiale beim Bauen und Renovieren sind groß. Grundlage ist das möglichst umfassende Verwenden nachwachsender Rohstoffe, insbesondere Holz, das als verbauter Material der Atmosphäre dauerhaft Kohlendioxid entzieht und unter den Baumaterialien die bestmögliche Ökobilanz hat.

90%ige Energieeinsparung des Lüftungswärmeverlustes ermöglicht und dabei Allergikern hilft, sich vor Staub und Pollen zu schützen

- Regenwassernutzung reduziert Trinkwasserverbrauch, spart Abwasser und somit laufende Kosten.
- Dachbegrünungen stellen der Natur die überbaute Fläche wieder zur Verfügung, verbessern das Kleinklima, bewirken durch Pflanzenverdunstung Kühleffekte im Sommer; Substrat und Pflanzenpelz sind zusätzliche Wärmedämmung
- Lehmbaumaterialien haben nicht nur eine hervorragende Öko-Bilanz, sind eigenleistungsfreundlich, frei formbar, sondern haben auch die Eigenschaft, das Raumklima so gut auszugleichen, wie kein anderer Baustoff
- Kalkputze leisten neben ihrer Atmungsaktivität einen aktiven Beitrag zur CO₂-Reduzierung bewohnter Innenräume
- Naturharzkleber vermeiden nicht nur, dass die Bewohner Schadstoffe einatmen genauso wie Naturfarben, diese können mit Lasur- und Wischtechnik unverwechselbare Wohnatmosphäre schaffen.

In folgenden Punkten sollte der Bauherr die Planung optimieren.

- sorgfältige Standortauswahl führt zur lebenslangen Reduzierung der Kfz-Nutzung
- günstig gelegenes Grundstück für gute passive und aktive Nutzung der Solarenergie
- optimierte Einbindung in die Natur vermeidet Abtransport von Aushub, nutzt Topographie, vorhandene Schattenspendler, Frischluftschneisen zur Reduzierung von Heiz- und Kühllasten
- optimiertes Planungskonzept vermeidet unnötiges Bauvolumen. Nutzungsflexibilität sollte planerisch bedacht werden, um auf sich ändernde Bedürfnisse reagieren zu können
- Energiesparhaus- oder Passivhausstandard sollte angestrebt werden mit umweltfreundlichen Heizsystemen, am besten mit Kohlendioxidneutraler Holzheizung
- sogar Plusenergiehäuser sind wirtschaftlich realisierbar
- thermische Solaranlage mit Pufferspeicher zur Heizungsunterstützung sind bereits ohne Zuschüsse kostendeckend
- Photovoltaik zur Stromerzeugung ist aufgrund erhöhter Einspeisevergütungen sogar eine gute Geldanlage
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Erdwärmetauscher, die im Sommer auch kühlen kann, neben ständig frischer Luft eine bis zu

Ein so optimiertes Haus in konsequent ökologischer Bauweise hat zwar einen höheren Einheitspreis pro cbm umbauten Raumes, kann aber durch die sinnvoll bemessene Größe in der Herstellung bereits günstiger sein als herkömmliche Konzepte. Der konsequente Öko-Bauherr wird so belohnt: Die Heizenergiekosten werden verschwindend klein, so dass er bei steigenden Energiepreisen der Zukunft gelassen und mit gutem Gewissen entgegen sehen kann!

Autor: ÖKO-Architekt Bernhard Wittmann, Litzendorf



ÖkoBau
Dipl. Ing. (FH) B. Wittmann GmbH

Mühlweg 2
96123 Litzendorf
Tel.: 0 95 05/70 55
www.oekobau-gmbh.de

wir bauen für Sie...
das baubiologische, wohngesunde
Energiespar-, Passiv-, oder
Plusenergiehaus
aus Holz, Ziegel, Lehm,
nachwachsenden Rohstoffen...
mit Regenwassernutzung,
Dachbegrünung...
**...und viel Sonne
zum Wohlfühlen!**



WENDLAND
architekt
für ökologisches bauen

▪ Passivhäuser ▪ Baubiol. Sanieren

96135 Stegaurach - Hartlanden ☎ 0951-29 93 18



WITTMANN
Architekturbüro

Dipl.-Ing. (FH) B. Wittmann
Mühlweg 2
96123 Litzendorf
Tel.: 0 95 05/70 55
www.wittmann-architekt.de

Seit mehr als 20 Jahren planen wir
für die öffentliche Hand,
Gewerbe, Ärzte
und private Bauherren
konsequent **ökologisch**,
damit energiesparend
und ökonomisch!
So sind unsere Bauwerke
**langlebig, hochwertig und
wirtschaftlich!**

Moderner Innenausbau

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 und einen Einrichtungsplan erstellen. Gleichzeitig wird der Bauherr damit gezwungen, die gesamte Materie genau zu durchdenken und sich intensiv damit auseinander zu setzen. Denn daraus können sich noch wichtige Änderungen im Entwurfsplan ergeben: Beispiele dafür sind die Anordnung und der Anschlag der Innentüren.

Zwischen draußen und drinnen

Der Windfang ist die Klimaschleuse des Hauses. Dieser Raum soll vor allem praktisch konzipiert und nicht zu klein sein. Wünschenswert ist ausrei-

chender Lichteinfall, damit der Raum freundlicher und größer erscheint. Schon im Windfang sollten Sie Möglichkeiten vorsehen, nasse Kleidungsstücke unterzubringen. Die Diele ist die Drehscheibe zum Hauptwohnbereich. Großzügig oder praxisorientiert signalisiert die Diele bereits die Grundeinstellung der Bewohner. Sie kann bereits als Erweiterung des Wohnzimmers oder der Küche konzipiert sein.

Essplatz und Esszimmer

Im Esszimmer trifft sich die Familie. Dort findet ein wichtiger Teil der Kommunikation statt. Darum sollten Lage und Ausstattung passen. Der Essplatz sollte unmittelbar von der Küche aus erreichbar sein. Um bequem und in Ruhe die Mahlzeiten einnehmen zu können, braucht man genügend Platz. Beengte Raumverhältnisse im Essbereich wirken ungemütlich.

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 Ar-

KÜCHEN-DESIGN

BAUERSCHMITT & RUSS

96103 Hallstadt | Dr. Robert-Pfleger-Str. 28
Telefon (0951) 97226-0

Bauerschmitt.Russ@t-online.de
www.kuechen-bamberg.de



Spaß an der Küche – Freude am Preis!



beitsbereiche, 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 Kucheneinrichtung, 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.

Der kostbarste Raum des Hauses

In der Regel wird das Wohnzimmer als Zentrum des Hauses an der Südseite mit Verbindung zu Garten und Terrasse platziert.

Wie kein anderer Raum ist das Wohnzimmer Ausdruck Ihres Geschmackes und Ihrer Persönlichkeit.

Dazu einige grundsätzliche Gestaltungstipps:

- Möbel müssen nicht immer an der Wand aufgefädelt werden. Raumteiler können gelungene Gliederungen bringen.
- Ein im Wohnzimmer platzierter Essplatz sollte entsprechend Raum erhalten.
- Den Reiz einer Wohnung, das Heimelige, machen zumeist die Kleinigkeiten aus, mit denen Akzente gesetzt werden: Blumen, Pflanzen, Bilder, Art und Farbe der Vorhänge, das Spiel mit dem Licht.
- Ganz entscheidenden Einfluss auf den Charakter eines Raumes haben die verwendeten Materialien und Farben. Weiche Bodenbeläge steigern die Behaglichkeit und wirken schalldämpfend. Holzböden stehen wieder hoch im Kurs. Und immer öfter sind in Wohnzimmern auch Keramikböden zu finden – in Verbindung mit einer Fußbodenheizung.

Qualitätsarbeit seit über 100 Jahren

bäumel kg 

möbel - küchen - innenausbau

Ihre Schreinerei für

- individuellen Innenausbau
- klassische und moderne Einrichtungen
- von der Planung ...
...bis zum perfekten Einbau

bäumel kg · Oberend 16a · 96110 Scheßlitz
Tel. 09542 551 · Fax: 09542 7637 · www.baeumel-kg.de

objekte im innenbereich
holz- und bautenschutz
Tel. 0951 2082398

günter pierdzig

ausbauen – umbauen – renovierungen
– alles aus einer hand –

Bau- und Möbeltischlerei
BADUM 

- Möbel und Innenausbau nach Maß
- Fenster in Holz und Kunststoff
- Fertigparkett
- Treppenrenovierungen
- Laminat
- Anfertigung von Küchen- und Badezimmermöbeln
- Haus- und Zimmertüren

Otmar Badum
Heuchelheim 77
96132 Schlüsselfeld

*Der Spezialist
in Ihrer Nähe!*

Telefon: 09555 - 534
www.schreinerei-badum.de
E-Mail: schreinerei.badum@t-online.de

Wir eröffnen Ihnen neue Badwelten!

In den Bad-Centren von Richter + Frenzel.



Herzlich Willkommen...

...in der Welt der Vielfalt, Auswahl, Übersicht und Beratung. Wir zeigen Ihnen die Bäder, von denen Sie bisher nur geträumt Haben. Traumbäder zum Ansehen, Anfassen, Ausprobieren – konkret und komplett. Denn Ihren Geschmack gibt es bei uns auch als Bad. In Ihrem Stil, zeitlos „pur“, stilvoll „classic“ oder trendorientiert „modern“. Mit Ihren Ansprüchen an Komfort, Funktionalität, Design – und natürlich auch Ihrem finanziellen Rahmen entsprechend. Gehen Sie durch unsere komplett ausgestatteten Bad-Räume und kommen Sie so Ihren Vorstellungen vom perfekten Bad zielsicher näher. Erleben Sie die große Auswahl, hilfreiche und übersichtliche Orientierung sowie unsere kompetente Beratung.

Erleben Sie die einzigartigen Testmöglichkeiten, damit Sie vor dem Kauf wissen, welche Wanne oder welche Dusche für Sie am komfortabelsten ist!

pur – Gefühle leben Zeitlos schön und perfekt funktionell – Badkonzepte mit diesem Anspruch beschränken sich auf das Wesentliche, ohne das reine Vergnügen an einem schönen Bad einzuschränken. Durch die stilsichere Auswahl der Sanitär-Elemente bietet die Badwelt pur Aktualität für viele Jahre.

classic – Wohngefühl mit Stil Formen und Interieur aus großer Zeit – classic ist die Wiederentdeckung des Bades mit Stil. Die classic-Welt zitiert klassische Stil-Epochen und erinnert an die noble Welt der Luxus-Hotels, Herrenhäuser und Prachtvillen, in denen das Baden immer ein ganz besonderes Vergnügen war. Und das mit den technischen Anwendungen von heute.

modern – Trend der Sinne Die Badwelt modern verbindet Sinn und Sinnlichkeit. Als Komposition von sinnvoller Bad-Einrichtung mit sinnlichen Formen, als erfrischender Wechsel von Heiß und kalt und als harmonisches Zusammenspiel von Stein und Holz, Keramik und Metall. Ein „Wechselbad der Gefühle“, modern und ganz positiv interpretiert, berührt ganz modern im Trend der Zeit die Sinne.

Reality Bad In einigen Bad-Centren können Sie in „reality“ Ihr Bad 1:1 in Originalgröße aufstellen. Sie erleben den ganzen Raum, Ihre Bewegungsfreiheit und die beste Raumausnutzung live – nur bei Richter+Frenzel.

Zum Jahreswechsel können Sie das neue Bad-Center in Bamberg erleben.

Besuchen Sie unsere Bad-Center in Bamberg, Erlangen und Nürnberg.

BAD | WELLNESS | HAUSTECHNIK

Öffnungszeiten Mo-Fr 8-18 Uhr - Sa 8.30-14 Uhr
96052 Bamberg und an 58 weiteren Standorten
Kronacher Straße 100 - Telefon 09 51-40 90-202

RICHTER + FRENZEL
www.richter-frenzel.de



- Die Größe der Fenster sowie der Terrassentüren und der damit projizierte Lichteinfall bestimmen darüber, ob ein Raum hell und freundlich wirkt.

Schlafräume sind Traumfabriken

Schutz vor Lärm, gute Luft und entspanntes Ausruhen: Die Schlafräume für Eltern, Kinder oder Gäste sollen daher im Haus einen eigenen, möglichst abgeschlossenen Bereich bilden.

Bad und Toilette sind so einzuplanen, dass sie vom Schlaftrakt aus leicht benutzt werden können. Gerade im Schlafbereich sollte man gesunde Materialien bevorzugen:

- Als Bodenbelag eignen sich Holz, Wollteppiche sowie Teppichböden aus Naturgarnen am besten.
- Holzmöbeln ist gegenüber Möbeln mit Kunststoffoberflächen der Vorzug zu geben.
- Bei der Auswahl des Bettes sollten Sie sehr sorgfältig vorgehen. Ganz wichtig ist es,

dass Matratze und Unterfederung aufeinander abgestimmt sind und die Matratzen aus atmungsaktiven Materialien bestehen.

Schlafzimmer sind üblicherweise mit Kommoden und Schränken eingerichtet. Eine Alternative dazu kann ein begehbarer Schrank, ein Schrankflur oder ein Schrankzimmer sein. Bei der Planung von Stauräumen gilt, was auch schon bei der Planung der Kücheneinrichtung gilt: Orientieren Sie die Raummaße an den Standardmaßen der Möbelhersteller.

Ein Kinderzimmer muss der Altersstufe der Benutzer entsprechen und einen hellen, freundlichen Eindruck vermitteln. Scharfe Kanten sollten aber auf jeden Fall vermieden werden.

Zudem sollen die Einrichtungsgegenstände im wahrsten Sinn des Wortes mitwachsen:

- Schon das Kleinkind benötigt Platz zum Schlafen, zum Spielen und ausreichende Bewegungsflächen, um sich entfalten zu können.
- Das schulpflichtige Kind braucht Platz zum Lernen.
- Für den Jugendlichen gelten bereits Maße wie für Erwachsene. In diesem Alter wächst das Bedürfnis, sich in seinen Bereich zurückziehen zu können – um allein zu sein, aber auch mit Freunden gemeinsam zu lernen und um sich einfach zu unterhalten.
- Berücksichtigen Sie einen geeigneten Platz für Computer, Drucker und Zubehör.

In Kinderzimmern spielt der Bodenbelag eine wichtige Rolle. Er sollte warm und elastisch, hygienisch und leicht sauber zu halten sein.

Badezimmer: 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 Schlafräumnähe liegen sollte.

Zur Grundausstattung eines Badezimmers gehören Badewanne oder Dusche und Waschbecken. Erweiterungsmöglichkeiten werden nur durch den Geldbeutel begrenzt.

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 Baderlebnis:

- 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.



Fliesen Stärk GmbH
Fachbetrieb des Fliesengewerbes

<p>GROSS-, EINZELHANDEL AUSSTELLUNG Kunigundenruhstraße 15 96050 BAMBERG Telefon: 0951 24739 Telefax: 0951 23602</p>	<p>VERLEGUNG Blumenstraße 9 96194 WALSDORF Telefon: 09549 921120 Telefax: 09549 921122 Funk: 0171 3004213</p>
---	--



Das Haus erhielt durch den Landkreis Bamberg den Familienförderpreis mit dem Prädikat „besonders familienfreundlich“

Sauna – „Raum aus Holz“ im eigenen Zuhause

Das Saunabaden gehört heute zu einer der beliebtesten Freizeitbeschäftigungen. Weit mehr als eine Million Bundesbürger gönnen sich zu Hause regelmäßig diese Gesundheitskur und sind stolze Besitzer einer eigenen Sauna.

Gemessen an ihrer jahrtausend alten Tradition ist die Sauna in Deutschland eine relativ junge Einrichtung. Anlässlich der Olympischen Spiele des Jahres 1936 in Berlin machte die finnische Mannschaft, für die die erste öffentliche Sauna gebaut wurde, die Deutschen mit dem Saunabaden vertraut.

Besonders in den letzten Jahren hat sich die Sauna immer rasanter zu einem Lieblingskind des fitness- und gesundheitsbewussten Deutschen entwickelt. Mehr als 23 Millionen Bundesbürger nutzen heute das Saunavergnügen aktiv. Der gewerbliche Markt in Deutschland zählt zur Zeit mehr als 5.000 öffentliche Saunabäder und die fast gleiche Anzahl findet man in Wellness- und Sport-Studios, Hotels, Pensionen und Freizeitbädern wieder. Analog dazu verlief die Entwicklung im privaten Bereich. Dabei wurde die Schallmauer von einer million Saunen im privaten Eigenheim überschritten. Bezogen auf den Gesamtbestand an Ein- und Zweifamilienhäusern bedeutet dies jedoch einen verschwindend kleinen Anteil der Häuser, die mit einer eigenen Sauna ausgestattet sind. In Finnland hingegen, dem klassischen Saunaland, hat fast jedes Haus eine eigene Sauna.

Großen Anteil an der ständig besseren Platzierung des Saunabadens in der Beliebtheitsskala der Freizeitaktivitäten in Deutschland hat der Wellness-Gedanke, diese Weiterentwicklung der Fitnesswelle hat in den letzten Jahren den gesamten Sport- und Freizeitmarkt stark beeinflusst. Wellness, als ganzheitliches Wohlempfinden von Körper, Geist und Seele, verkörpert im Prinzip geradezu die Erlebniswerte des Saunabadens. Die Tatsache, dass Wellness und Fitness, und somit auch die Sauna, zusehends in das Bewusstsein der Menschen rücken und angesichts der Vielzahl von Stressfaktoren, die der schnelllebige Alltag permanent neu produziert, übernimmt das Saunabaden zunehmend die Funktion der „mental Tankstelle“.

Was ist das – ein Whirlpool für Haus und Garten?

Hot Tub oder Spa – 2 Begriffe für ein Stück Lebensqualität.

Eintauchen in das unendlich angenehme Wohlgefühl des warmen, massierenden Wassers – eintauchen in den Spa der neuen Dimension – relaxen oder trainieren, die Lust bestimmt den Ablauf für Stressabbau und Erholung.

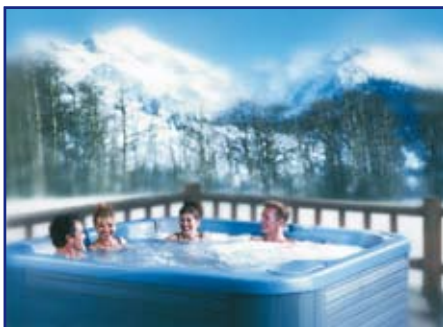
„Sanare per aqua“ – „Heilen mit Wasser“, dieser lateinische Begriff ist in der Abkürzung „Spa“ die wohl treffsicherste Erklärung für die „wechselwarme Badeform im Luftsprudelbad“, wie sie bereits seit Anfang des letzten Jahrhunderts genannt wurde.

Der moderne Spa – portabler Whirlpool für Haus und Garten, für Sommer und Winter – in der neuen Dimension, ist vorwiegend mit hochwertigen, variablen Wasser-Massagedüsen nach dem Jacuzzi-System ausgerüstet, während die bisher bekannten Hotel- und Privatpools neben wenigen klein dimensionierten Massagedüsen vorwiegend mit Luftsprudeldüsen nach dem Len-Gordon-Prinzip versehen sind. Diese Luftsprudelbläschen vermitteln lediglich dem Körper nur Streicheleinheiten und zeigen in der Wasserchemie häufig hygienische Probleme. Die Düsen des Jacuzzi-Systems hingegen, mit ihrem unter hohem Druck eingeblasenen regelbaren Luft/Wasser-Gemisch, ermöglichen durch die differenzierte Einstellung jeder Düse einen ungehört hohen therapeutischen Massageeffekt für den gesamten Körper. Wasserhygienische Probleme sind durch Zweifachfilter und Ozonanlage gänzlich unbekannt.

So erhöht sich beim Baden im Spa durch die Wärme die Reaktionsgeschwindigkeit der Enzyme und damit auch der Zellstoffwechsel. Die Blutgefäße erweitern sich, es kommt damit zu einer besseren Durchblutung und zu erhöhter Sauerstoffzufuhr in das erwärmte Gewebe. Die Elastizität von Bindegewebe und Muskulatur vergrößern sich, die Wärme wirkt schmerzlindernd und entspannend auf Muskulatur und Gelenke.

Durch den Auftrieb des Wassers wird der Körper leichter, Gelenke und Wirbelsäule werden dadurch entlastet. Es ist aber auch möglich im amerikanischen Whirlpool Fitness und Muskelaufbau zu fördern.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass bei richtiger Anwendung das Bad und Training im Spa der neuen Dimension hervorragend zur Entspannung physischer und psychischer Art und zur Stresslösung geeignet ist und ein Stück Lebensqualität darstellt.

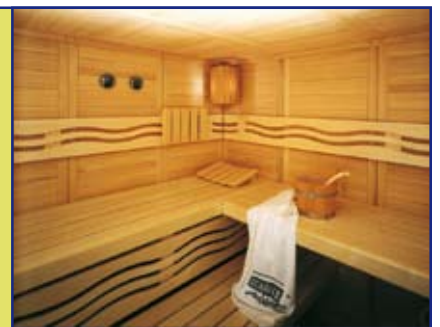


WHIRLPOOL & SAUNA

SCHÄFER

Wellness

SCHESLITZ



**Design
Innovation
ultimativer Komfort
kristallklares Wasser**

**Natur pur
technische Brillianz
optimales Saunaklima
Meditation³: Licht-Dampf-Musik**



Bitte besuchen Sie uns

Whirlpool-Garten
96110 Scheßlitz-Demmelsdorf
Baumgasse 23
Tel. 09542/772 227
Fax 09542/772 225

Sauna-Atelier
96110 Scheßlitz
Oberend 8
Tel. 09542/773 523
Fax 09542/773 525

www.schaefersauna.de
E-mail: info@schaefersauna.de

*Die No. 1
wenn es um
Qualität geht !*



- Die Waschmaschine gehört nicht in das Badezimmer. Dafür gibt es in einem Haus bessere Plätze.

Böden und Bodenbeläge

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 Benutzung. 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 auch eine Fußbodenheizung Pflicht.
- **Holzböden:** Natürlich, einfach zu verlegen und zu pflegen sind Holzböden. Angeboten werden sie 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 hochwiderstandsfähigem 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.

Parkett, ein wunderbares Material!

Liebe Kunden!

Der Fußboden eigentlich eine so Wichtige Entscheidung fürs Leben- für die Sie sich entsprechend Zeit nehmen sollten! Ein Naturfußboden hoher Qualität muss nicht unbedingt teuer sein! Die gelungene Wahl hochwertiger Parkettböden für Ihr Heim ist oft entscheidend für die optimale Behaglichkeit. Die Gestaltung Ihrer Böden mit Parkett ist dazu immer eine Aussage über Ihre Einzigartigkeit und die Ihres Heimes.

Wir als Parkett- Meisterbetrieb können Ihnen unvergleichlich hohe Qualität zum besten Preis-/ Leistungsverhältnis bieten. Gerne würden wir Ihnen dies mit einem kostenlosen unverbindlichen Angebot beweisen. Eine unverbindlich, fachlich gut fundierte Beratung als Entscheidungshilfe ist der erste Schritt zur gewünschten sofortigen und langfristigen Freude.

Zweiter Schritt: Erst sehen - dann kaufen. Wir, die Firma Parkett Tramowsky, verfügen über ein speziell entwickeltes Programm, wo wir fast alle vorkommenden Holzarten und Verlegemuster direkt in Ihren Räumen nach Ihrem Wohnstil einfügen können. Wir benötigen lediglich ein Foto von Ihrem Raum. (easyBo Fotoservice)erleichtert es Ihnen Ihre Entscheidung zu treffen.

...preiswert sein heißt für uns mehr als den Preis wert sein... Dürfen wir uns auch um Sie bemühen und Ihr Testsieger werden? Qualität aus Meisterhand! Es kommt darauf an, wer's macht.

der ideale Partner für Ihre Fußböden



TRAMOWSKY MICHAEL
PARKETT
Meisterbetrieb

www.fussboeden-parkett.de

- Massiv-Parkett
- Linoleum
- Teppichböden
- Fertigparkett
- Kork
- PVC-Beläge
- Unterböden
- Holzdecken



ÖLEN & WACHSEN - SCHLEIFEN & VERSIEGELN

www.fussboeden-parkett.de

Lindenallee 51 · 96129 Strullendorf
Fon 0 95 43/44 26 48 · Fax 44 26 49



Mitglied der Innung
für Parkett- und Fuß-
bodentechnik

Freiflächengestaltung

Unser Wohnraum beginnt nicht erst an der Türschwelle. Ganz entscheidend für das menschliche Wohlbefinden ist das, was uns tagtäglich vor unserer Haustür begegnet, sei es im öffentlichen oder im privaten Freiraum.

Umso mehr sollte bereits in der Planungsphase des Hausbaus die spätere Gestaltung des Gartens bedacht werden.

In der sensiblen Einbettung des Wohnhauses in seine Umgebung, vom Geländeverlauf bis zur Himmelsausrichtung entscheidet sich bereits bevor der erste Stein gelegt ist, ob der zur Verfügung stehende Raum sinnvoll genutzt werden kann

– nicht nur im Gebäude, sondern auch im Außenraum!

Fachlich fundierten Rat zu allen Fragen der Gartengestaltung und konkrete Tipps zur Neuanlage der privaten grünen Oase geben die Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege im Landratsamt.

Durch individuelle Beratung und Weitergabe von nützlichem Informationsmaterial hilft die Kreisfachberatung bei der Anlage naturnaher Hausgärten, in denen Mensch und Natur aufatmen können.

Beratend tätig sind die örtlichen Gartenbauvereine, Landschaftsarchitekten und Fachfirmen

der grünen Branche wie z.B. Unternehmen des Garten- und Landschaftsbaus, Baumschulen und Staudengärtnereien.

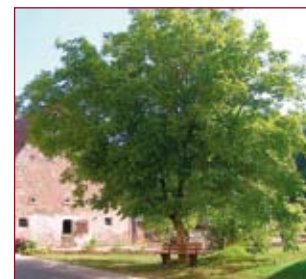
Mehr als Abstandsgrün

Der Garten hat in unserer Zeit eine Vielfalt an Bedeutungen hinzugewonnen. Galt er in früheren Jahrhunderten als reine Anbaufläche zur Selbstversorgung der Familie mit Gemüse, Obst und Kräutern oder dem Adel als Repräsentationsgrün, so ist der Garten heute viel mehr als das:

Das private Grün kann die Funktion eines Rückzugsraum für Körper, Geist und Seele erfüllen, eine Ruhezone in der alltäglichen Hektik sein, Entspannung fördern und mit sanften Mitteln auf unsere Stimmungslage wirken. Genauso kann der Garten zu einem Ort der Geselligkeit, der Kommunikation und der Begegnung werden.

Er bildet gleichzeitig einen wichtigen ökologischen Baustein in unseren Siedlungsräumen, denn grüne Inseln im Häusermeer bieten wichtige Lebensräume und beeinflussen das Kleinklima positiv. Im Garten erlebt der Mensch unmittelbar den Wechsel der Jahreszeiten und damit die Dynamik der Natur. Daneben ist der Garten dem Menschen ein Freiraum zur Verwirklichung eigener Vorstellungen. Hier kann er kreativ tätig werden, seine Gestaltungsideen ausleben, experimentieren, verändern und Neues schaffen.

Privatgärten prägen das Erscheinungsbild der Dörfer und Städte. Deshalb können sie bei sensibler, naturnaher Gestaltung nicht nur für den einzelnen, sondern auch für die Allgemeinheit eine



Bereicherung des Wohn- und Arbeitsumfeldes darstellen. Sie stehen als Gegengewicht zu versiegelten Flächen und ausgeräumten Landschaften.

Es kommt darauf an... – Standortgerechte Gartengestaltung



Wohngarten oder Schaugarten, Nutzgarten oder Spielgarten, Naturgarten oder Ziergarten – der Vielfalt der Nutzungsformen im Hausgarten sind keine Grenzen gesetzt. Bei aller Liebe zur Originalität sollte man jedoch einige Grundsätze der Gartengestaltung nicht aus den Augen verlieren.

Harmonischer Geländeverlauf

Die Qualität eines Gartenerlebnisses hängt in entscheidendem Maße davon ab, ob es gelungen ist, das zugehörige Wohngebäude harmonisch in die Umgebung einzubinden. Steile Böschungsverläufe, hochgesetzte Terrassen und tief ausgekofferte Souterrain-Fenster verursachen nicht nur zusätzliche Kosten durch notwendige Befestigungsmaßnahmen, sondern erschweren auch die Nutzung der so

geschaffenen Problemsituationen. Wenn nicht bereits bei der Hausplanung Fehler vermieden werden, ist später im Freiraum oft nur noch ein Nachbessern möglich.

Funktionale Aufteilung von Gartenräumen

Ein Gartenraum wirkt überzeugend, wenn die Proportionen stimmen. Ob sanft geschwungen oder streng geometrisch, ob klar und offen oder geheimnisvoll verwunschen – ein schlüssiges Raumkonzept bleibt für alle Gartennutzer spürbar, unabhängig von der Stilrichtung der Gartengestaltung.

Großgehölze sorgen für grüne Vertikalstrukturen, freie Flächen, die sich mit Staudenrabatten oder Gehölzgruppen abwechseln, erzeugen ein differenziertes Raumgefühl.

Rasenflächen, die durchaus mit Wildkräutern durchsetzt sein dürfen, werden für Bereiche intensiver Nutzung (Ballspiel, Liegeflächen) eingeplant, selten begangene Gartenteile dagegen können als Wiesenflächen gepflegt werden.

Großflächige Versiegelungen mit Betonsteinpflaster oder gar Asphalt sind ökologisch bedenklich und verhindern, dass Regenwasser versickern kann.



Modschiedler

Dienstleistungsservice

Grünflächenpflege Winterdienst Komunalarbeiten

Heinrich Modschiedler
Eggolsheimer Berg 1
96155 Buttenheim

Telefon: 09545 951321
Fax: 09545 951322
Mobil: 0173 8695973

E-Mail: info@modschiedler-service.de

www.modschiedler-service.de



Günstiger sind „offene“ Beläge, z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster und Drännpflaster. Zur Befestigung kleiner Flächen (Sitzplätze, Wege) eignen sich Natursteinpflaster oder hochwertige Betonsteine, Riesel- oder Splittbeläge, frostbeständige Klinker oder Trittplatten aus Naturstein.

Standortgerechte Pflanzenverwendung

Die richtige Pflanzenwahl ist der Dreh- und Angelpunkt einer gelungenen Gartengestaltung. Ob der Garten trocken oder nass, sonnig oder schattig, windig oder geschützt, der Boden

sandig, lehmig oder gar steinig ist – für jeden Standort gibt es Pflanzengruppen, die selbst unter Extrembedingungen prächtig gedeihen. Wird dieser Aspekt bei der Planung beachtet, lassen sich attraktive Gartenbilder gestalten, die mit wenig Pflege auskommen und dem Gärtner Enttäuschungen ersparen. Das Gerüst der Pflanzung sollte aus heimischen Laubgehölzen bestehen. Sie erzeugen ein günstiges Kleinklima, bieten Nahrung und Unterschlupf für die heimische Tierwelt und lassen den Wechsel der Jahreszeiten sichtbar werden. Neben der Blüte im Frühjahr ist die Laubfärbung im Herbst ein Höhepunkt des Gartenjahres. Fallendes

Laub ist Teil des natürlichen Kreislaufs. Es kann in der Pflanzung als Mulchschicht und als Unterschlupf für überwinternde Tiere liegen bleiben.

Beachtet werden sollten die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Grenzabstände von Gehölzen beziehen: generell ist bei einer Wuchshöhe unter 2 m ein Abstand von 0,5 m zum Nachbargrundstück einzuhalten, für Gehölze über 2 m Höhe ist ein Grenzabstand von 2 m festgesetzt (geregelt im Bürgerlichen Gesetzbuch).

Schaffung ökologischer Nischen

Mit einfachen Mitteln können auch im kleinsten Garten Lebensräume für unsere heimische Tierwelt geschaffen werden (Beispiele: Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse, Insekten, Totholz, Igelunterschlupf, Vogel-Nähr- und Schutzgehölze, Steinhaufen, Trockenmauern, Sockelfreie Gartengrenzen, Begrünung der Sockelbereiche am Haus, Öffnung vorhandener Einflugöffnungen am Gebäude für Eulen etc.)

Nicht zuletzt birgt die ökologische Vielfalt im eigenen Garten einen Gewinn für den Gärtner selbst: In der Natur gibt es keine „Unordnung“. Wer sich von der Vorstellung lösen kann, alle Rasenkanten müßten betoniert und alle Beete bis auf das letzte Kräutlein ausgeräumt sein, wird schnell feststellen, dass sich mit dem Entstehen vielfältiger Nischen im Garten zusehends ein ökologisches Gleichgewicht einstellt. Zwar werden noch immer Schädlinge auftreten, diese werden aber in aller Regel von den ebenfalls einwandernden Nützlingen auf natürliche Art in Schach gehalten.



Planung mit attraktiven heimischen Wildpflanzen

Naturnahe Grünplanung

Norbert Steininger

Fachbetrieb für Natur-Erlebnis-Räume
(Naturgärten, Schulhöfe, Kindergärten)

Planung
Beratung
Bauleitung
Pflegetbetreuung
Planung und Projektleitung für
Natur-Erlebnis-Schulhöfe und
Kindergärten

Pfarrfeldstraße 12 · 96050 Bamberg
Tel.: 0951 9176343 · Fax: 0951 9176344



Landschaftlicher Bezug und Einbindung in die Umgebung

Nicht zuletzt wirkt der Garten als „Pufferzone“ zwischen unbebauter Landschaft und Siedlungsraum. Deshalb ist gerade in der Ortsrandlage besonderes Augenmerk auf die Ortsrandeingrünung zu richten.

Hier kann durch freiwachsende Hecken und natürlich eingebundene Großgehölze an der Gartengrenze ein harmonischer Übergang geschaffen werden, der das Landschaftsbild prägt und harte optische und funktionale Schnitte vermeidet.

Der traditionelle Hausbaum, oft ein Obstbaum, setzt das Haus ins Verhältnis zu seinem Umland und verwebt die Lebensgeschichte der Hausbewohner mit dem Ort, an dem sie leben.

Wer sich in seinem Garten nicht vollkommen abschottet, sondern Möglichkeiten des Einblicks schafft, gewinnt auch neue Ausblicke: Er bezieht die Umgebung als „geliehene Landschaft“ in die Gartengestaltung ein, schafft ein bewegtes Bild von Licht und Schatten an der Gartengrenze und öffnet sich – sowohl im wörtlichen als auch im übertragenen Sinn – seinen Nachbarn. Abgrenzungselemente sollten

sich, soweit sie überhaupt notwendig sind, den traditionellen Gestaltungsformen der Umgebung anpassen (z.B. Holzlattenzaun im ländlichen Raum), bzw. so schlicht wie möglich gehalten werden, um optisch zurückzutreten.

Gemauerte Sockel an der Gartengrenze sind in der Regel funktionslos und darüber hinaus aus ökologischer Sicht ein Problemfall. Wo tatsächlich ein Höhenunterschied zum öffentlichen Straßenraum überwunden werden muss, sind Trockenmauern aus Bruchstein eine natürliche und ästhetisch ansprechende Alternative.

Meisterbetrieb mit Fachkompetenz

BERATUNG und PLANUNG

- Wegebau
- Mauerbau
- Pflanzung
- Rasen
- Komplettpflege
- Gartenausstattung
- Umgestaltung bestehender Gärten

PERFEKTE AUSFÜHRUNG

- Quellsteinbrunnen
- Teichbau
- Swimming-Teiche
- Natursteinarbeiten
- Pergola-Zäune
- Dachgärten
- und vieles mehr...



Ästhetische Gärten-funktionell gestaltet



landschaftsbau
bischof



hafenstrasse 1a
96052 bamberg
www.gartenbischof.de

mobil 0171/7737869

e-mail: stefan@landschaftsbau-bischof.de

tel. 0951/71880
fax 0951/71886





H+M Baufinanz GbR

Alte Dorfstr. 34
96215 Lichtenfels
Tel.: 09571/9495-10
Fax: 09571/9495-11
www.hm-baufinanz.de

Ihre Spezialisten „Rund um die Immobilie“



Finanzierungsservice von der Internetkondition bis zur Vollfinanzierung mit persönlicher Beratung

Sie suchen die zinsgünstigsten Hypothekenkonditionen des Marktes?
Sie suchen eine Finanzierung ohne Eigenkapitaleinsatz?

**Dann sind Sie bei uns genau richtig!
Ihre Spezialisten „Rund um die Immobilie“**

Unabhängig und neutral bieten wir Ihnen einen kompetenten
Beratungsservice rund um die Finanzierung Ihrer Immobilie.

Nutzen Sie die Vorteile unserer über 10-jährigen Bank-Erfahrung im Finanzierungsbereich
und unsere Unabhängigkeit und Neutralität gegenüber Banken!

Wir arbeiten als freiberufliche Berater für über 30 große und namhafte Banken und Bausparkassen.

Unsere Zielsetzung ist es seriöse und vertrauenswürdige Finanzierungen zu vermitteln
und die Vorstellungen unserer Kunden zur Zufriedenheit zu verwirklichen.

wir bieten Ihnen:



Finanzierungen bis 50 % des Beleihungswertes ohne Bonitätsprüfung
Finanzierungen bis 100 % des Kaufpreises zu TOP-Konditionen
Finanzierungen incl. der Nebenkosten, d.h. ohne Eigenkapitaleinsatz
Nachrangdarlehen
Eigenheimzulage-Vorausdarlehen
Zins-Cap-Darlehen
Fremdwährungsdarlehen
Darlehen bis zu 20 Jahren Zinsfestschreibung
Konstant-Darlehen ohne Zinsrisiko über die gesamte Laufzeit
Beantragung von öffentlichen Wohnbauförderungsdarlehen
Forward-Darlehen bis 42 Monate vor Zinsablauf
Bauspardarlehen ab 1,90% Nominalzins



Uwe Hetzel, Bankbetriebswirt
Mobil-Nr. 0160/ 8404144



Uwe Max, Bankkaufmann
Mobil-Nr. 0174/3086556



Jetzt Geld verdienen mit Ihrem eigenen Haus!

Bausparen mit der LBS bietet viele Möglichkeiten, eigene Ideen zu verwirklichen: Ein Haus bauen, eine Wohnung kaufen – aber auch zeitgemäße Modernisierungswünsche, wie z. B. eine Solaranlage, mit der Sie Strom erzeugen und gewinnbringend verkaufen können, sind mit einer LBS-Sofortfinanzierung einfach zu verwirklichen.

In über 100 LBS- und 3.000 Sparkassen-Geschäftsstellen bayernweit beantworten Ihnen unsere Berater gerne Ihre Fragen.

www.lbs-bayern.de

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Sparkassen-Finanzgruppe

Sparkassen-Finanzgruppe

**Damit es kein Traum bleibt:
Unser Immobilien-Service.**

 **Sparkasse
Bamberg**

Machen Sie aus Ihrem Hausraum ein Traumhaus. Unser Immobilien-Service steht Ihnen bei der Suche, Planung, Finanzierung und Absicherung kompetent zur Seite. Näheres in Ihrer Geschäftsstelle oder unter www.sparkasse-bamberg.de. **Wir engagieren uns gerne für Sie!**