

**Bauen
und
Bewahren
im
Landkreis
Main-
Spessart**

Baubroschüre



■ Bauschlosserei
 ■ Türen ■ Tore ■ Antriebe
Montagebau
HAUCK
 Meisterfachbetrieb

- Edelstahlarbeiten
- Schlosserarbeiten
- Tore und Türen nach Maß
- Antriebssysteme
- Altbausanierung
- Wartung nach UVV

Daimlerstraße 28
97267 Himmelstadt
 Telefax (0 93 64) 81 03 71
 Telefon (0 93 64) 81 03 70

HÖRMANN
 • Türen • Tore • Antriebe

Normstahl
 • Türen • Tore • Antriebe

Karl-Heinz Erdbau
KLEIDER
 Himmelstadt - Gemünden / Wernfeld

Recycling Bauschutt • Abbruch • Erdbau
 Sand • Schotter • Transporte
 Steinbruch • Sandstein

Karl-Heinz Kleider • Untere Ringstraße 2 • 97267 Himmelstadt
 Telefon (0 93 64) 61 94 • Telefax (0 93 64) 81 23 97
 Mobil (01 71) 2 22 20 80

W. STÜTZLEIN

Meister und Restaurator im Zimmererhandwerk

**Zimmerei
 & Holzbau**

- Ziegelbedachungen
- Altbausanierungen
- Asbestentsorgung
- Holzhausbau
- Holzhandel

Daimlerstr. 33 • 97267 Himmelstadt • Tel. 0 93 64/81 32 52 • Fax 81 32 54
 Handy 01 70/52 88 502 • Privat-Tel. 0 93 69/99 00 72

RALPH SCHEB

- ◆ Transporte ◆ Containerdienst
- ◆ Mietservice ◆ Erdarbeiten

Gewerbegebiet - 97267 Himmelstadt
 Tel. (0 93 64) 81 12 58 • Fax (0 93 64) 81 12 59

„Wo ich mich am wohlsten fühle?
 Zu Hause in meinen eigenen vier Wänden.
 Oder acht, Oder zwölf, Meine Bank weiß
 für meine Wünsche einen Weg.“

**Wir machen
 den Weg frei**

Bei allen Fragen der Baufinanzierung sind unsere Spezialisten für Sie da. Vereinbaren Sie Ihren Termin unter (093753) 942-120 oder mail@raife-karlstadt.de

**Raiffeisenbank
 Karlstadt-Gemünden eG**



Grußwort des Landrats



Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger!

Die Errichtung eines Eigenheimes ist auch im Landkreis Main-Spessart nach wie vor der Wunsch vieler Bürger. Die Verwirklichung dieses Zieles stellt den angehenden Bauherrn u.a. auch vor verschiedene Fragen zum Baurecht. Damit diese möglichst frühzeitig erkannt und beantwortet werden können, möchte ich Ihnen mit der zwischenzeitlich

5. Auflage dieser Broschüre praktische und unmittelbar verwertbare Informationen und Hinweise sowohl zu baubehördlichen als auch zu ganz allgemeinen Problemen rund um das Baugeschehen geben.

Die nun schon einige Jahre zurückliegende letzte größere Änderung des Bauordnungsrechts hat im Gegenzug zu einer Vereinfachung und teilweisen Freistellung von baubehördlichen Genehmigungsverfahren aber auch zu einer erhöhten Verantwortung von Bauherrn und Entwurferverfasser geführt. Um in dieser Situation Ärger und finanzielle Nachteile zu vermeiden, ist eine sorgfältige Klärung aller Fragen und Unklarheiten vor Schaffung vollendeter Tatsachen wichtiger denn je.

Ansprechen möchte ich mit dieser „Baufibel“ somit insbesondere diejenigen Bürger, die als noch unerfahrene Bauherren erstmals und in der Regel auch einmalig ihre Bauabsich-

ten für ein Eigenheim verwirklichen wollen. Nicht zuletzt soll hiermit auch der Versuch unternommen werden, die Verwirklichung des Bauwunsches zu vereinfachen und zu beschleunigen. Da eine solche Broschüre naturgemäß nur auf allgemeine Fragestellungen und Probleme eingehen kann, möchte ich auch an dieser Stelle auf das Angebot von entsprechenden Beratungsgesprächen hinweisen. Hierfür stehen meine Mitarbeiter im Bauamt jederzeit gerne zur Verfügung.

Persönlich möchte ich Ihnen ein gutes Gelingen und viel Freude an Ihrem künftigen Besitz wünschen.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr

Armin Grein
Landrat

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

2

1. Was ist beim Planen zu beachten
 - 1.1 Kauf oder Bau eines Hauses?
 - 1.2 Altbau oder Neubau?
 - 1.3 Eigentumswohnung oder Haus?
 - 1.4 Was kann ich mir leisten?
2. Das Baugrundstück
 - 2.1 Auswahl eines Grundstücks
 - 2.2 Der Bebauungsplan
 - 2.3 Grundstückserwerb
 - 2.4 Nebenkosten
 - 2.4.1 Kanal, Wasser, Straßengebühr
 - 2.4.2 Notarkosten
 - 2.4.3 Grunderwerbsteuer
 - 2.4.4 Sonstige Nebenkosten
3. Die Baugenehmigungsbehörde im Landkreis Main-Spessart
 - 3.1 Zuständigkeiten im Landratsamt
4. Die Baugenehmigung
 - 4.1 Voraussetzungen und Pflichten
 - 4.2 Der Bauantrag zur Erteilung der Baugenehmigung, das Bauanzeigeverfahren
5. Bauen ohne Baugenehmigung - Genehmigungsfreistellung

6. Das Baurecht
 - 6.1 Bauplanungsrecht
 - 6.2 Flächennutzungsplan
 - 6.3 Bebauungsplan
 - 6.4 Bauordnungsrecht
 - 6.5 Baugestaltung
 - 6.6 Dorferneuerung
 - 6.7 Städtebauförderung
7. Was macht... und was kostet...?
 - 7.1 Der Immobilienmakler

- 7.2 Der Entwurfsverfasser
- 7.3 Die Vermessung
- 7.4 Die Bank
- 7.5 Der Notar
- 7.6 Der Handwerker (Was ist VOB?)
8. Die Wohnungsbauförderung
9. Die Bauausführung
 - 9.1 Rechte und Pflichten des Bauherren

© www.memoritz.de



Heppel & Liebstückel
Beraten · Planen · Bauen

- Individuell und preiswert
- Massiv und wertbeständig
- Energiesparend und ökologisch
- Zuverlässig und mit Festpreisgarantie

Wir planen und bauen Ihr ganz persönliches Haus!

Am Schnellertor 11 · 97753 Karlstadt · Tel. 0 93 53/9 03 65
Fax 0 93 53/9 03 64 · E-Mail: heppel-liebstueckel@t-online.de

- 9.2** Baubiologisch bauen
- 9.3** Preiswert bauen
- 9.4** Wie sichere ich mein Eigenheim?
- 10.** Der Bau ist fertig
- 10.1** Abnahme des Baus
- 10.2** Mängel am Bau? – Was tun?
- 11.** Besonderheiten beim Bauen
- 11.1** Der Dachausbau
- 11.2** Renovieren, Modernisieren, Sanieren?
- 11.3** Der Denkmalschutz
- 12.** Planen und Bauen von A bis Z

Alle Daten, Zahlen oder Prozentsätze können sich kurzfristig ändern.

Bitte informieren Sie sich bei den zuständigen Behörden und Banken über den aktuellen Stand.

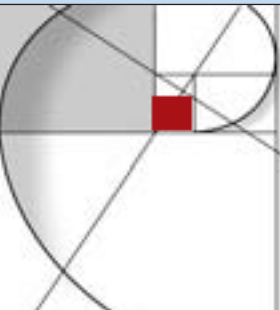


**H Ä U S L E R
P L A N U N G S B Ü R O**

Elmar Häusler

Aschfelder Straße 71
97776 Eußenheim-Aschfeld

Fon: 09350 - 9 99 63
Fax: 09350 - 9 99 64



ZÖLLER ARCHITEKTUR

Beratung Planung Bauleitung

Stefan Zölller
Dipl.-Ing.(FH) Architekt
Lengfurter Straße 14
97828 Marktheidenfeld
Fon: 093 91 -34 96
Fax: 093 91 -48 94



Günther Hurrlein

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. (FH)

Schloßgasse 4
97225 Zellingen

Tel. 0 93 64 / 14 44
Fax 0 93 64 / 12 34



**A r c h i t e k t
J o c h e n E n g e l h a r d t**

- Umweltarchitektur
- Energiekonzepte
- Bausanierung

Brunntalstraße 2 Fon: 09364/9374 www.Engelhardtplan.de
97267 Himmelstadt Fax: 09364/7608 JochenEngelhardt@freenet.de



Die Firma Seitz + Kerler ist seit 50 Jahren spezialisiert auf den Import, Export, Vertrieb und Großhandel mit folgenden Programm-Schwerpunkten: DUPLI-COLOR/SEILO Lack-Reparatur-System, SEILO Auto-Reparatur- und Pflege-Produkte, MONILE - Spezial-Industrieböden, SANITILE Anstrich-System, SEILO Strahlenschutz-Produkte, Rohstoffe für die chemische Lack-+Farbenindustrie, LESONAL Autolacke, SIKKENS Autolacke.

Farben, Lacke, Klebstoffe, Kunststoffe, Schleifmittel, Werkzeuge, Maschinen, Arbeitsschutzprodukte, Reinigungssysteme etc. für Handel, Industrie und Handwerk.



Farben-Fachmarkt Color-Center GmbH + Co. KG
Friedenstraße 5-8 · D-97816 Lohr am Main
Tel. 09352/8787-0 · Fax 09352/8787-11
Internet: <http://www.seilo.de>

**I n g e n i e u r b ü r o
G u n t r a m H ä r t h**

Berater Ingenieur für Bauwesen

- Baustatik
- Ingenieurbau
- Umwelttechnik
- SIGE-Koordination
- Gutachten
- Bauphysik
- Tiefbau



von Bodelschwinghstraße 70
97753 Karlstadt
Tel. 09353/99393 - Fax 99395

Albrecht-Dürer-Straße 24
97250 Erlabrunn
Tel. 09364/89396 - Fax 89398

<http://www.ing-haerth.de>
eMail: info@ing-haerth.de

Kapitel 1

Was ist beim Planen zu beachten?

4

1.1 Kauf oder Bau eines Hauses

Auf den ersten Blick scheint es billiger, ein Haus zu kaufen. Denn entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt ist und damit billiger oder man läßt sich von einem Bauträger ein Haus erstellen. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen und bauen damit billiger. Pfliffigen Architekten gelingt es zuweilen dank geschickter Planung das ein oder andere Fertigungsangebot zu unterbieten. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das »Selberbauen« ebenfalls günstiger werden. Den individuelleren Zuschnitt können Sie beim Bau eines Hauses verwirklichen. Bei bestehenden Gebäuden müssen Sie die Aufteilung Ihrer Wohnfläche größtenteils so akzeptieren wie sie ist.

Bauen Sie ein Haus, und bringen Sie viel Eigenleistung ein, dauert es erfahrungsgemäß länger bis Sie Ihr Haus fertiggestellt haben. Das kann dann teurer werden. Die Lage ist oft der Grund für einen Hauskauf. Schöne Lagen werden rar. Auf besonders schönen Plätzen steht oftmals ein Ge-

bäude. Die Neubaugebiete liegen außerhalb der Städte und haben wenig Infrastruktur. Der Weg zum Bäcker für die Frühstücksbrötchen ist da nicht mehr zu Fuß zu bewältigen.

1.2 Altbau oder Neubau?

Kaufinteressenten stehen vor der Entscheidung, entweder einen Altbau zu erwerben oder auf einen Eigenheim-Neubau am Stadtrand auszuweichen. Wer einen Altbau kauft oder besitzt, wird häufig feststellen, daß die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten seine Finanzkraft überfordern. Daher können in Sanierungsgebieten, die viele erneuerungswürdige Gebäude aufweisen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Privateigentümern gefördert werden. Das ist möglich, wenn der Eigentümer sie mit Erträgen des Gebäudes (Mieten und Pachten) nicht selbst finanzieren kann und die Maßnahmen sich aus finanziellen Gründen nicht lohnen.

Bezüglich finanzieller Zuschüsse lohnt sich eine Anfrage bei den

zuständigen Behörden. Daneben gibt es eine Reihe steuerlicher Vergünstigungen oder günstige, speziell für Altbauten vorgesehene Finanzierungen. Kosten für Instandsetzung und Modernisierung können sofort steuerlich abgesetzt werden.

Checkliste zur Planungsphase

- Kauf *oder* Bau
- Altbau *oder* Neubau
- Eigentumswohnung *oder* Haus

1.3 Eigentumswohnung oder Haus

Die Entscheidung zwischen Haus und Wohnung ist besonders schwer. Wer von einer eigenen Immobilie träumt, meint jedoch meist ein Haus. Jede Entscheidung hat Vor- und Nachteile. Die Eigentumswohnung ist von den Kosten her günstiger als ein freistehendes Haus. Um die Instandhaltung und Pflege kümmert sich ein Hausmeister und die von den Eigentümern gewählte Hausverwaltung. Auch ist kein Garten zu pflanzen.

Im eigenen Haus brauchen Sie und Ihre Kinder auf niemanden Rücksicht zu nehmen. Ihre Heizung stellen Sie an oder ab, wie es Ihnen beliebt. Der Garten ist eine willkommene Freizeitbeschäftigung an der frischen Luft und die eigene Garage bietet Platz für Fahrräder und das Motorrad.

Mit einem Haus haben Sie eigenen Grund und Boden. Das ist der Grund für die bessere Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Allerdings kostet der Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Haus mehr als in einer Eigentumswohnung. Die zentralere Lage hat ebenfalls meist die Wohnung. Die Entscheidung müssen Sie für sich selbst treffen.

1.4 Was kann ich mir leisten?

Einnahmen

- Nettoverdienst Ehemann
- Nettoverdienst Ehefrau
- Kindergeld
- Sonstige Einkünfte

Summe der Einkünfte

Ausgaben

- Haushaltsmittel incl. Lebensmittel, Friseur, Kleidung usw.
- Autokosten incl. Benzin, Reifen, Reparaturen
- Wohnnebenkosten incl. Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Rundfunk- und Fernsehgebühren usw.
- Urlaub
- Sonstiges
- Sicherheitszuschlag (5 bis 10 %)

Summe der Ausgaben

Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen (steht für die Darlehensraten zur Verfügung)

€ je Monat



Branchenverzeichnis

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.

Bezeichnung	Seite
Abbruch	U 2
Architekten	17
Architekturbüros	3, 17, 21
Bank	U 2
Baukonstruktion	3
Baumarkt	43
Baumaschinenvermietung	37

Bezeichnung	Seite
Bauplanung	3, 12
Bauschlosserei	U 2
Bauschutt-Recycling	6
Bauspenglerei	43
Baustoffe	U 4
Bauträger	6, 7, 30
Bauunternehmen	6

Bezeichnung	Seite
Bauunternehmung	30
Elektroinstallationen	7, 30
Energiekonzepte	3
Energieversorgung	45
Erdarbeiten	U 2
Erdbau	U 2
Erdgas	45

6

Wir nehmen Ihre Wünsche ernst!

Vom klassischen Rohbau bis zum schlüsselfertigen
Eigenheim.



Adolf Väth
GmbH & Co. KG

Seit mehr als
80 Jahren
der kompetente
Baupartner, der für

- > **Wirtschaftlichkeit**
 - > **Qualität und**
 - > **Termintreue**
- bürgt.

Georg-Mayr-Straße 15
97828 Marktheidenfeld
Telefon 0 93 91 / 98 35 - 0
Fax 0 93 91 / 98 35 - 35
www.vaeth-bau.de

Schotterwerk Bauschutt-Recycling Emil Väth GmbH

Lieferung von Schotter und Recyclingmaterial
für den Straßen- und Wegebau sowie für
Hofeinfahrten und Parkplätze

97854 Steinfeld
Würzburger Straße 79
Telefon 0 93 59 / 2 42
Telefax 0 93 59 / 82 32



ENERGIE FÜR UMWELTBEWUSSTE!

Informieren Sie sich über das Angebot der Gemeindeversorgung

Wir sagen Ihnen, wie Sie am schnellsten die umweltverträgliche Energie Flüssiggas in Tanks und Flaschen erhalten. Beratung und Information bei:



PRIMAGAS GmbH | Regionalcenter Süd
Röntgenstraße 2 | 97230 Esterfeld
Tel.: 0 93 05 - 90 17 12 | Fax.: 0 93 05 - 90 17 85

Ihr direkter Draht zu allen PRIMAGAS Regionalcentern:
PRIMAGAS Hotline (03 80) 33 33 66 66
Bundesweit zum Ortstarif - Mo. - Fr. 8.00 - 18.00 Uhr
www.primagas.de | E-Mail: info@primagas.de

1 A-Qualität zu Spitzenpreisen Wir bauen Ihr WUNSCH-HAUS



- zum kostengünstigen Festpreis
- in massiver Bauweise
- in kurzer Bauzeit
- individuell nach Ihren Vorstellungen
- in hochwertiger Ausführung
- schlüsselfertig oder als Ausbauhaus



Brückner
Projektbau GmbH
Spessartweg 24
97737 Gemünden/Main
Telefon 0 93 51/ 41 63

Besuchen Sie uns im Internet: www.brueckner-pro.de

Bezeichnung	Seite
Estrich	24
Farben	3, 45
Feng Shui	21
Fenster	24
Fenster und Türen	30
Fliesen	U 4
Fließ-Estrich	37
Flüssiggas	7
Garten- und Freianlagenplanung	3
Garten- und Landschaftsarchitektur	21
Garten- und Landschaftsbau	37
Heizung - Lüftung - Sanitär - Solar	30
Heizung - Lüftung - Sanitär	43
Heizung - Sanitär - Lüftung	30
Heizung - Sanitär - Solar	43
Immobilienfinanzierung	37
Ingenieurbüro für Bauwesen	12
Ingenieurbüros	3, 12
Innenarchitekt	21
Kachelofenbau	30

Bezeichnung	Seite
Kunststofffenster	37
Maler	45
Malerbetriebe	24, 43, 45
Mietservice	U 2
Mörteldienst	37
Planungsbüros	12
Primagas	7
Rechtsanwälte	24
Restaurationen	U 2
Rolläden	30
Rutengehen	21
Schlüsselfertigbau	7, 30
Schlüsselfertiges Bauen	2
Schotterwerk	6
Solar	43
Sonnenschutz	24, 37
Sparkasse	34
Steuerberater	24
Türen - Tore - Anriebe	U 2
Vermessungen	33
Vermessungsamt	33
Vermessungsbrüo	33
Vermietung	37
Verputzer	45
VR-Bank	37
Zimmereien	U 2, 30

U = Umschlagseite



Georg Wagner GmbH & Co.

WAGNER

Ihr Lohrer Elektriker

Elektroinstallation • EIB-Haustechnik
EDV-Vernetzungen und Material
Telefonanlagen-ISDN/ADSL Datentechnik
Maschineninstandsetzungen-Ersatzteile
E-CHECK • VDE-0701/VGB4-Prüfungen
BK und Sat-Anlagen • Kundendienst

Bgm.-Dr.-Nebel-Str. 25 09352/8781-0 Fax:-20
97816 Lohr a.Main www.walo.de

Kapitel 2

Das Baugrundstück

2.1 Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt

Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem »freien« Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Gemeinden und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht in der persönlichen Einsichtnahme örtlicher Bebauungspläne beim Bauamt der Gemeindeverwaltung. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit

Grundstücksbesitzer und -käufer sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde (Gemeinde und Kreisverwaltung) erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist

oder:

es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist

oder:

es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder anderen privilegierten Zwecken dient oder als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Fazit:

Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht. Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Das Bauamt gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z.B. Anzahl der Geschoße,

Zulässigkeit von Dachausbauten, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) – aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen rechtsverbindliche Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht. Schwerwiegende Hemmnisse könnten z.B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein; oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt ...

Prüfliste für den Grundstückskauf

• Öffentliches Recht:

Bebaubarkeit prüfen (Bebauungsplan und ggf. Flächennutzungsplan einsehen)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohngebiet, Grund- und Geschoßflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse usw.)
- Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien, Grünflächen usw.)
- Baugestaltung (Dachform und -neigung)
- Abstandsflächen

• Privatrecht

- a) Wegerechte
- b) Sonstige Nutzungsrechte Dritter

■ 2.2 Der Bebauungsplan

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließt der Gemeinderat. Im Regelfall wird der geplante Bebauungsplan in der Gemeindeverwaltung ausgestellt und den Bürgern erläutert. Anregungen und Bedenken der Besucher werden festgehalten und dem Gemeinderat mitgeteilt. Der Rat entscheidet anschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur »Auslegung«. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird regelmäßig einen Monat lang öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird von kreisangehörigen Gemeinden dem Landratsamt nur noch in bestimmten Fällen zur Genehmigung vorgelegt, im Regelfall jedoch nach Fassung des Satzungsbeschlusses unmittelbar öffentlich

bekanntgemacht und damit rechtskräftig. Der Bebauungsplan und die Begründung können jederzeit eingesehen werden. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht allerdings kein Rechtsanspruch.

Umlegung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgewiesen und das Gebiet in bebauungsfähige Grundstücke eingeteilt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann dabei eine Baulandumlegung erforderlich sein.

■ 2.3 Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei felsigem Grund oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie eventuell von der Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, ob in der Nähe eine Autobahn, Industriean-

lagen, Müllverbrennung oder ein Flughafen geplant sind.

Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Nicht die schmale, sondern die breite Seite des Hauses sollte nach Süden schauen, damit möglichst viele Räume Sonnenlicht und Wärme empfangen können. Vielleicht lößt sich ein Bebauungsplan, der dies nicht vorsieht, nachträglich noch ändern. Achten Sie auch darauf, daß Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere „Kaufformen“ z. B. die Nutzung im Wege des Erbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks.

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

Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei den Landkrei-

sen und kreisfreien Städten. Aufgrund der Kaufpreissammlung können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten sogenannte Baulücken erheblich mehr.

■ 2.4 Nebenkosten

Beim Grundstückskauf kommen neben den Grundstückskosten noch Nebenkosten dazu: Grunderwerbsteuer (3,5% vom Kaufpreis) und Notariats- und Grundbuchkosten (1,0% bis 1,5% vom Kaufpreis) sowie Kosten für die evtl. erforderliche amtliche Vermessung zur Feststellung der Grundstücksgrenzen oder für die Teilung von Grundstücken.

■ 2.4.1 Kanal, Wasser, Straßengebühr

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen.

Die Straßengebühr richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Wobei die Gemeinde bzw. Stadt einen Teil der Kosten übernimmt.

Den größten Anteil an den Straßenkosten übernehmen die Grundstückseigentümer. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Werden breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen, Parkplätze usw. mit eingeplant, so verteuern diese die Straßenkosten.

Die Kanal- und Wassergebühren richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Gebühren erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeinde- oder Stadtverwaltung.

■ 2.4.2 Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen zwischen 1,0% und 1,5% des Kaufpreises. Kaufen Sie lediglich ein Grundstück, so werden die Kosten hiervon berechnet. Kaufen Sie ein bereits bestehendes Objekt oder schließen Sie einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie ab, so werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

■ 2.4.3 Grunderwerbskosten

Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es

werden 3,5% der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt.

Die Grunderwerbsteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 € werden demnach 7.000 € Grunderwerbsteuer berechnet. Kaufen Sie ein Grundstück und bauen mit einem Bauträger oder in eigener Regie, so bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 3,5% Gebühren.

■ 2.4.4 Sonstige Nebenkosten

Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten. Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, so schlagen die Vermessungsgebühren mit 0,5% bis 2,5% des Kaufpreises zu Buche. Haben Sie ein Haus über einen Makler erworben, fällt die Maklerprovision in Höhe von 3% bis 6% des Kaufpreises zzgl. Mehrwertsteuer an. Für die Bearbeitung Ihres Bauantrages fallen grundsätzlich ebenfalls Gebühren an. Erfragen Sie diese beim zuständigen Bauamt.

Nach Fertigstellung des Gebäudes fallen Kosten für die Gebäudeeinemessung und Katasterfortführung an. Diese sind abhängig von der Bausumme und betragen z. B. für ein Gebäude mit Baukosten zwischen 125.000 € bis 375.000 € 515,00 €.

Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

Wichtig	Vorhanden	Nicht wichtig	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Geschäfte
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Bushaltestelle
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Ärzte
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Öffentliche Verkehrsmittel
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Garten
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Grundstücksgröße
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Zentrale Lage
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Freizeitangebote

Winfried Ruf

Staatl. gepr. Bautechniker

Büro für Hochbautechnik

Bauplanung – Bauberatung – Bauleitung –
Bewehrungszeichnungen

Steinfelder Straße 6 Tel. 0 93 52 / 55 96
97816 Lohr am Main Fax 0 93 52 / 80 84 69
e-mail: winruf@t-online.de

Thomas Dausacker  Planungsbüro

 Entwurf • Planung • Bauleitung
Buchenstr.13 • 97225 Zellingen • Tel. 0 93 64 / 81 18 44
Fax 0 93 64 / 81 18 38 • E-Mail: tdausacker@t-online.de

**Ingenieurbüro Breitenbach
für Bauwesen GmbH**

Beratung, Planung, Bauüberwachung für:

- Abwasser- und Kläranlagen
- Straßen- u. Brückenbau
- Wasserversorgung, Wasserbau
- Wohn- und Gewerbebau
- Tragwerksplanung

97846 Partenstein • Gartenstraße 8

Ingenieurbüro
für Haustechnik

Heizung - Lüftung - Sanitär
Beratung - Planung - Bauleitung
- Energieberatung -

**merholz
+ zinßer**

Inh. Dipl.-Ing.
(FH) Markus Zinßer

Dillberg 20, 97828 Markttheidenfeld
Telefon: 0 93 91/98 85-0
Fax: 093 91/98 85-25
e-mail: lb-merholz-zinsser
@t-online.de

Doris Ruf

Planungsbüro

Staatl. gepr. Bautechniker für Hoch- und Ingenieurbau

- Bauplanung und Bauleitung
- Sanierungen und Umbauten
- Wohlfühlwohnen nach Feng Shui und Geomantie

Karolingerstraße 4
97753 Karlstadt - Karlburg

Tel. 0 93 53/17 60
Fax 0 93 53/45 35

Ingenieurbüro
für Bauwesen
IB KONRAD

Edgar Konrad - Beratender Ingenieur
Bayrische Ingenieurkammer Bau 10 193

Leichtmühlstraße 6
97225 Zellingen
Telefon (0 93 64) 8 98 18
Telefax (0 93 64) 58 21

Objektentwicklung
Bauplanung
Bauleitung
Baustatik

W Ingenieurbüro
weiskopf

Für Bauwesen, Planung, Statik und Bauleitung

Wilhelm-Conrad-Röntgen-Ring 10 97828 Markttheidenfeld

Telefon: 0 93 91 - 45 00 Fax: 0 93 91 - 85 98 eMail: info@IB-Weiskopf.de www.IB-Weiskopf.de



Kapitel 3

Die Baugenehmigungsbehörden im Landkreis Main-Spessart

Grundsätzlich zuständig für Baugenehmigungsverfahren sowie die mit dem öffentlichen Baurecht zusammenhängenden Fragen sind die unteren Bauaufsichtsbehörden. Dies ist für die Gemeinden im Landkreis Main-Spessart das Landratsamt.

3.1 Zuständigkeiten im Landratsamt

Das Bauamt ist zuständig für die Baugenehmigungs- und Abgrabungsverfahren, das Bauplanungsrecht, das Denkmalschutzrecht sowie das Wohnungswesen. Da das Baugenehmigungsverfahren sowohl eine baurechtliche wie auch eine bautechnische Überprüfung umfaßt, ist das Bauamt in zwei Abteilungen gegliedert. Der Gesamtlandkreis wurde in vier Baubezirke aufgeteilt, die jeweils von einem rechtlichen und technischen Sachbearbeiter sowie einer Sekretärin betreut werden.

Hinweis:

Der organisatorische und personelle Aufbau des Bauamtes unterliegt naturgemäß immer wie-

der verschiedenen Veränderungen. Der jeweils aktuelle Stand kann auf der Internetseite des Landkreises Main-Spessart (www.mainspessart.de) ersehen werden.



**Landratsamt Main-Spessart
B a u a m t**

Abteilung 500:

Baurecht

Leiterin: Frau Bannhagel

ZiNr. 226, Tel. 793 226

e-mail: andrea.bannhagel@lramsp.de

Abteilung 600:

Bautechnik

Leiter: Herr Brehm

Bauhof, Tel. 793 341

e-mail: herbert.brehm@lramsp.de

Sachgebiet 510:

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht,
Denkmalschutz, Zuschüsse

Sachgebiet 610:

Technische Begutachtung, Bauüberwachung,
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

14

1. Bauplanungsrecht, Steinbrüche, Sand- und
Kiesgruben sowie Sachgebietsleitung:

Herr Schätzlein

ZiNr. 236, Tel. 793 236

e-mail: elmar.schaetzlein@lramsp.de

Sekretärin: Frau Sherman

ZiNr. 224, Tel. 793 224

e-mail: beate.sherman@lramsp.de

2. Denkmalschutz und Zuschüsse für denkmal-
pflegerische Maßnahmen, Zeugnisse nach
Bauplanungsrecht:

Frau Reiche

ZiNr. 237, Tel. 793 237

e-mail: eva-maria.reiche@lramsp.de

3. Bauordnungsrecht

1. Sachgebietsleitung, Vorsitzender des
Gutachterausschusses:

Herr Bauer

ZiNr. 228, Tel. 793 228

e-mail: harald.bauer@lramsp.de

2. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Frau Hruschka

ZiNr. 239, Tel. 793 269

e-mail: doris.hruschka@lramsp.de

3. Technische Begutachtung, Bauüberwachung

a) Baubezirk I a:

Frammersbach, Lohr, Neuhütten, Partenstein, Wiesthal

Sachbearbeiter:

Herr Weigand

ZiNr. 228, Tel. 793 228

e-mail: dieter.weigand@lramsp.de

Sachbearbeiter Baubezirk I a sowie Steinfeld:

Herr Bauer

ZiNr. 228, Tel. 793 228

e-mail: harald.bauer@lramsp.de

Sekretärin:
Frau Droll
ZiNr. 227, Tel. 793 227
e-mail: elke.droll@lramsp.de

Baukontrolleur:
Herr Weiglein
ZiNr. 225 a, Tel. 793 255
e-mail: klaus.weiglein@lramsp.de
(außer Stadt Lohr a.M.: Herr Bischoff)

b) Baubezirk I b:

Marktheidenfeld, Triefenstein

Sachbearbeiterin:
Frau Beeger-Schwab
ZiNr. 239, Tel. 793 239
e-mail: heike.beeger-schwab@lramsp.de
Sekretärin:
Frau Gerhard
ZiNr. 224, Tel. 239 224
e-mail: angelika.gerhard@lramsp.de

Sachbearbeiter:
Herr Ritter (für Markt Triefenstein)
ZiNr. 229, Tel. 793 229, e-mail: johannes.ritter@lramsp.de
Herr Volkmann (für Stadt Marktheidenfeld)
ZiNr. 223, Tel. 793 223
e-mail: kornelius.volkmann@lramsp.de
Baukontrolleur: **Herr Weiglein**
ZiNr. 225 a, Tel. 793 255
e-mail: klaus.weiglein@lramsp.de

c) Baubezirk II:

Aura, Burgsinn, Fellen, Gemünden, Gössenheim, Gräfendorf, Karsbach, Mittelsinn, Neuendorf, Neustadt a.M., Obersinn, Rechtenbach, Rieneck, Steinfeld

Sachbearbeiter:
Frau Schäfer
ZiNr. 229, Tel. 793 229
e-mail: melanie.schaefer@lramsp.de
Sekretärin:
Frau Schmitt-Rüsch
ZiNr. 227, Tel. 793 227
e-mail: christa.schmitt-ruesch@lramsp.de

Sachbearbeiter (außer Steinfeld):
Herr Ritter
ZiNr. 229, Tel. 793 229
e-mail: johannes.ritter@lramsp.de
Baukontrolleur:
Herr Bischoff
ZiNr. 225 a, Tel. 793 255
e-mail: volker.bischoff@lramsp.de

d) Baubezirk III:

Arnstein, Eußenheim, Karlstadt

Sachbearbeiter:
Herr Biebricher
ZiNr. 223, Tel. 793 223
e-mail: ralph.biebricher@lramsp.de
Sekretärin:
Frau Sherman
ZiNr. 224, Tel. 793 224
e-mail: beate.sherman@lramsp.de

Sachbearbeiter:
Herr Volkmann
ZiNr. 223, Tel. 793 223
e-mail: kornelius.volkmann@lramsp.de
Baukontrolleur:
Herr Bischoff
ZiNr. 225 a, Tel. 793 255
e-mail: volker.bischoff@lramsp.de
(außer Arnstein: Herr Weiglein)

e) Baubezirk IV:

Birkenfeld, Bischbrunn, Erlenbach, Esselbach, Hafenlohr, Hasloch, Himmelstadt, Karbach, Kreuzwertheim, Retzstadt, Roden, Rothenfels, Schollbrunn, Thüngen, Urspringen, Zellingen

Sachbearbeiter:

Herr Brand

ZiNr. 225, Tel. 793 225

e-mail: wolfgang.brand@lramsp.de

Sekretärin:

Frau Gerhard

ZiNr. 224, Tel. 793 224

e-mail: angelika.gerhard@lramsp.de

Sachbearbeiter:

Herr A. Schmitt

ZiNr. 225, Tel. 793 225

e-mail: andreas.schmitt@lramsp.de

Baukontrolleur:

Herr Weiglein

ZiNr. 225 a, Tel. 793 255

e-mail: klaus.weiglein@lramsp.de

Sachgebiet 520:

Wohnungswesen (Wohngeld, Wohnbauförderung, Wohnungsaufsicht)

Sachgebietsleiter:

Herr M. Schmitt

ZiNr. 235, Tel. 793 235

e-mail: manfred.schmitt@lramsp.de

Sachbearbeiter:

Herr Heitz

ZiNr. 234, Tel. 793 418

e-mail: norbert.heitz@lramsp.de

Sekretärin:

Frau Zemmer

ZiNr. 234, Tel. 793 418

e-mail: brigitte.zemmer@lramsp.de

Technische Sachbearbeiter:

Herr A. Schmitt

ZiNr. 225, Tel. 793 225

e-mail: andreas.schmitt@lramsp.de

Herr Ritter

ZiNr. 229, Tel. 793 229

e-mail: johannes.ritter@lramsp.de





PETRA SCHMIDT

DIPL. ING. (FH)

ARCHITEKTIN

Kärnergasse 26
97753 Karlstadt/Main
Telefon: 0 93 53 / 9 99 37
Telefax: 0 93 53 / 9 99 38
schmidt.petra@t-online.de

Mutschellestraße 1
81673 München
Telefon: 0 89 / 43 66 09 14
Telefax: 0 89 / 43 66 09 15
Mobil: 01 72 / 9 10 56 70

Architekturbüro Sandeck & Vogtmann

Büro für Planung, Bauleitung, Städtebau,
Sanierung und Denkmalpflege
SiGe-Koordination

97737 Gemünden • Friedenstraße 11
Telefon (0 93 51) 33 60 • Telefax (0 93 51) 47 46
E-Mail: sandeck-vogtmann@web.de
97753 Karlstadt • Neue Bahnhofstraße 12

architekten

karl gruber ° johannes hettiger ° dipl.-ing. (fh)

gruber + hettiger

langgasse 33
97753 karlstadt
fon:

marktplatz 1
97828 marktheiden-
feld

mail: kgruber@architektengruberhettiger.de



WERNER HAASE

Beratung
Planung
Bauleitung

- Architektur und Denkmalpflege
- Passiv- und Niedrigenergiehäuser
- Stadt- und Ortsplanung
- Staatl. anerkannter Energiebera-

Julius-Echter-Str. 59 • 97753 Karl-
stadt

ARCHITEKTURBÜRO
LISA KRAFT

Am Steinlein 17
97753 Karlstadt

Telefon 0 93 53 / 90 92 90
Telefax 0 93 53 / 90 92 91

E-Mail: mail@lisa-kraft.de
Internet: www.lisa-kraft.de

ENTWURF • PLANUNG • BAULEITUNG

architekt
dipl.-ing. (fh)
armin kraus
information beratung
konzeption planung
renovierung wärmeschutz
sanierung brandschutz
verfahrenslösungen
siGe-Koordination
rhönweg 46
97753 gemünden
tel 0 93 51 - 30 21
fax 0 93 51 - 46 81

Kapitel 4

Die Baugenehmigung

18

Genehmigungspflicht

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Die Errichtung genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen ohne den erforderlichen »Freibrief« stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und wird mit einer Geldbuße geahndet. Die Bauarbeiten werden bis zu einer evtl. nachträglichen Genehmigung eingestellt. Hinzu kommt das Risiko, daß eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder beseitigt werden muß.

Eine Bauvoranfrage an das Bauordnungsamt beseitigt bestehenden Zweifel über die Zulässigkeit einer Baumaßnahme.

Planentwurfsverfasser

Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Entwurfsverfasser müssen Architekten und Ingenieure herangezogen werden, die aufgrund des Architektengesetzes bzw. des Ingenieurgesetzes dazu berechtigt sind.

Bauvorlageberechtigt sind weiterhin die Angehörigen der Fach-

richtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die an einer deutschen Hochschule, einer deutschen öffentlichen oder staatlich anerkannten Ingenieurschule oder an einer dieser gleichrangigen deutschen Lehrereinrichtung das Studium erfolgreich abgeschlossen haben, sowie die staatlich geprüften Techniker der Fachrichtung Bautechnik und die Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfachs für

- Wohngebäude mit bis zu je drei Wohnungen, auch in der Form von Doppelhäusern, es sei denn es handelt sich um Hausgruppen, wenn die dritte Wohnung in der ersten Ebene des Dachgeschosses liegt,
- eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude bis zu 250 qm Grundfläche und bis zu 12 m freie Stützweite,
- landwirtschaftliche Betriebsgebäude bis zu zwei Vollgeschossen,
- Garagen bis zu 100 qm Nutzfläche,
- Behelfsbauten und Nebengebäude,
- Gewächshäuser

Es empfiehlt sich für Bauherren dringend, sich die Planvorlagebe-

rechtigung des in Aussicht genommenen Entwurfsverfassers nachweisen zu lassen.

4.1 Voraussetzungen und Pflichten

Für den Bauantrag, die Bauvoranfrage, die Anzeige der Genehmigungsfreistellung und die sonstigen formellen Anträge ist die Verwendung von bestimmten Formularen verbindlich vorgeschrieben. Diese sind im örtlichen Schreibwarenhandel erhältlich oder können von der Internetseite des Landkreises Main-Spessart heruntergeladen werden (www.mainspessart.de/komxpress/XML/formulare.csp).

Bauvoranfrage

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides mittels der vorgeschriebenen Formblätter sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest:

- Lageplan im Maßstab 1 : 500 oder 1 : 1000,
- Baubeschreibung,
- Bauentwurfsskizze.

Diese Unterlagen müssen dreifach über die zuständige Gemeinde beim Bauordnungsamt eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend gebaut werden darf.

Verwaltungsgebühren für einen formellen Vorbescheid liegen zwischen 25 und 2.500 €, je nach Größe und Verwaltungsaufwand. Sie werden teilweise auf die spätere Baugenehmigungsgebühr angerechnet. Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jeweils bis zu zwei Jahren verlängert werden.

■ 4.2 Der Bauantrag zur Erteilung der Baugenehmigung, das Bauanzeigeverfahren

Dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung müssen folgende Unterlagen beigelegt werden:

- amtll. Lageplan (Vermessungsamt)
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- evtl. weitere Nachweise für Kfz-Stellplätze, Kinderspielflächen, Wegerechte, Abstandsflächenübernehmen usw.

Baugenehmigung

Der Verfahrensgang bei einem Baugesuch läuft wie folgt ab:

Der Bauantrag wird beim Bauordnungsamt mit einem Aktenzeichen versehen und auf Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den bauordnungs- und planungsrechtlichen Vorschriften vorgeprüft. Sollten Unterlagen fehlen, was leider häufig der Fall ist, ruht der Antrag bis zum Eingang der nachzureichenden Papiere.

Sind bei der Vorprüfung keine Mängel aufgetaucht bzw. die fehlenden Unterlagen inzwischen eingetroffen, werden ggf. erforderliche Stellungnahmen betroffener Fachstellen und -behörden eingeholt. So z.B. das staatliche Gewerbeaufsichtsamt wegen gewerblicher Fragen, das staatl. Wasserwirtschaftsamt zu wasserrechtlichen Problemen, die untere



Wasserbehörde wegen der Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück selbst, die Feuerwehr wegen des vorbeugenden Brandschutzes, das Straßenbauamt zu eventuellen Kollisionen des Bauvorhabens mit geplanten Landes- oder Bundesstraßen, die untere Naturschutzbehörde wegen des Landschaftsschutzes oder des Landesamtes für Denkmalpflege zum Thema „Denkmalschutz“.

Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, faßt das Bauordnungsamt diese mit der eigenen technischen und öffentlich rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung.

Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs begonnen werden. Liegt dem Bauordnungsamt ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich rechtlichen Vorschriften entspricht, und ist die Standsicherheit nachgewiesen, so kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Teilbaugenehmigung schriftlich beantragt werden.

Damit können Bauarbeiten für die Baugrube, für einzelne Bauteile oder -abschnitte schon vor der endgültigen Baugenehmigung schriftlich gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung berechtigt aber nur zur Ausführung des festgelegten Teilbereichs.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn nicht innerhalb von vier Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jedoch jeweils bis zu zwei Jahren 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.



Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Abnahmen usw. werden nach dem Kostengesetz i. V. m. mit den Kostenverzeichnis festgesetzt. Sie richten sich nach der Höhe der Rohbausumme, die nach den aktuellen regionalen Baukosten, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, errechnet wird und in einigen Sonderfällen auch nach den Herstellungskosten. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages.





dipl.ing. (fh) innenarchitekt veit korn

sackenbacherstr. 16

97816 lohr am main

fon: 09352-500 211

fax: 09352-500 230

mobile: 0172-66 45 115

Architekturbüro

Dipl.-Ing. Silke Jordan

Eichholzstrasse 43
97828 Marktheidenfeld

Telefon: 09391/4347 Handy: 0170/6950961

Fax: 09391/917356

E-Mail: silkejordan@architekturbuero-jordan.de

Homepage: <http://www.architekturbuero-jordan.de>

GEORG REDELBACH

Architekt BDA

Albert-Schweitzer-Strasse 1a

97828 Marktheidenfeld

Tel: 09391-5478

Fax: 09391-8894

Jürgen Braun

Dipl.-Ing. (FH)

Landschaftsarchitekt

- ▲ Objektplanung für Freianlagen
- ▲ Landschaftsplanung
- ▲ Grünordnungsplanung
- ▲ Umweltverträglichkeitsstudien

Thüngrsheimer Straße 95 • 97209 Veitshöchheim

Telefon (09 31) 40 44 280 • Telefax (09 31) 40 44 281

E-Mail: braun.landarc@t-online.de



Feng Shui

Harmonisch wohnen
Gesund leben
Erfolgreich arbeiten

Feng Shui ist eine alte chinesische Wissenschaft, die von der Kunst des Wohnens und des Lebens handelt, vom Menschen im Einklang mit der Natur und dem Fluss der Lebensenergie Chi.

Wir planen und gestalten mit Ihnen - Ihr Grundstück
- Ihr Haus, Ihre Wohnung

Wir führen Untersuchungen durch auf Störfelder (wie Wasseradern, Erdstrahlen, Elektrosmog).

Margarete Gold · Feng Shui & Geomantic
97072 Würzburg · Friedenstr. 20 · Tel 0931/991199-38 · Fax -39
E-Mail info@fengshui-gold.de · <http://www.fengshui-gold.de>

Kapitel 5

Bauen ohne Baugenehmigung: Genehmigungsfreistellung

22

Mit der letzten größeren Änderung der Bayer. Bauordnung hat der Gesetzgeber erstmals bestimmte – an sich genehmigungspflichtige – Bauvorhaben von einem formellen Genehmigungsverfahren freigestellt. Bei diesem Verfahren entfällt somit die Baugenehmigung, so daß der Bauherr Zeit und Geld spart (keine Genehmigungsgebühr).

Dafür müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Es muß sich um ein Vorhaben geringer Schwierigkeit handeln. Dies sind zum einen Wohngebäude geringer Höhe; d. h. der Fußboden des obersten Geschosses mit zulässigen Aufenthaltsräumen darf nicht höher als 7 m über dem Gelände liegen, sowie sonstige Gebäude geringer Höhe, die neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder in ähnlicher Weise gewerblich genutzt werden. Zum anderen muß es sich um eingeschossige gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von max. 12 m und Grundflächen von max. 500 qm handeln. Außer-

dem zählen hierzu auch eingeschossige handwerklich oder gewerblich genutzte Gebäude mit freien Stützweiten von max. 12 m und Grundflächen von max. 500 qm, soweit diese in Gewerbe- oder Industriegebieten errichtet werden sollen. Weiterhin fallen hierunter auch Gebäude mittlerer Höhe (d. h. der Fußboden des obersten Geschosses mit zulässigen Aufenthaltsräumen darf nicht höher als max. 22 m über der Geländeoberfläche liegen), die ausschließlich zu Wohnzwecken oder neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder in ähnlicher Weise gewerblich genutzt werden. Schließlich sind auch die Nebengebäude und Nebenanlagen der vorstehenden Hauptgebäude von dieser Regelung umfaßt.

2. Das Bauvorhaben muß im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen und dessen Festsetzungen voll entsprechen (Einhaltung der Geschosflächenzahl, der Dachform, der

Dachneigung, der Baugrenzen usw.).

3. Die Erschließung des Baugrundstücks muß gesichert sein (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Zufahrt).
4. Die Gemeinde darf nicht verlangen, daß ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Liegen diese Voraussetzungen vor, so werden die Bauvorlagen (Antrag auf Genehmigungsfreistellung, Lagepläne, Bauezeichnungen, Baubeschreibung) nur bei der Gemeinde eingereicht. Die Gemeinde teilt dem Bauherrn mit, ob ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird oder nicht. Verzichtet die Gemeinde auf das Genehmigungsverfahren, so kann der Bauherr nach Empfang dieser Nachricht mit dem Bauen beginnen. Vorher muß er aber dem Landratsamt die Baubeginnsanzeige zusenden. Eine Schnurgeüstabnahme muß der Bauherr nicht durchführen lassen. Beantragt er sie dennoch (schriftlich), so führt sie das Landratsamt gegen eine Gebühr durch.

Für die ordnungsgemäße Durchführung der Bauarbeiten sind die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser und Unternehmer) verantwortlich.

Hinsichtlich der Nachbarbeteiligung ist zu beachten, daß der Bauherr die Nachbarn über sein Bauvorhaben informieren muß, und zwar spätestens mit dem Einreichen der Unterlagen bei der Gemeinde. Die Form und den Umfang der Benachrichtigung hat der Gesetzgeber offengelassen. Es empfiehlt sich aber, den Nachbarn die Lagepläne und Bauzeichnungen zur Einsicht vorzulegen und sie auch unterschreiben zu lassen. Damit lassen sich die meisten Schwierigkeiten mit den Nachbarn von vornherein vermeiden.

Wenn bei einem genehmigungspflichtigen Vorhaben das Freistellungsverfahren nicht angewendet wird, so gibt die Gemeinde alle Unterlagen an das Landratsamt zur Bearbeitung weiter. Ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig, so erteilt das Landratsamt die Baugenehmigung entweder im – bisher üblich – Normalverfahren oder – bei bestimmten kleineren Vorhaben – im vereinfachten Verfahren. Letzteres läuft schneller ab und verursacht geringere Genehmigungsgebühren.

In jedem Fall ist das Landratsamt bemüht, die Baugenehmigung so rasch wie möglich zu erteilen, Grundvoraussetzung hierfür ist das

Einreichen prüffähiger, also insbesondere vollständiger Bauvorlagen. Im einzelnen sind folgende Unterlagen erforderlich:

1. Der Bauantrag und die Baubeschreibung nach amtlichem Muster, vollständig ausgefüllt und unterschrieben vom Bauherrn und vom Entwurfsverfasser.
2. Ein amtlicher Lageplan (M 1:1000) des zuständigen Vermessungsamtes nicht älter als ein halbes Jahr und unverändert (keine Einzeichnung des Bauvorhabens).
3. Vier Ablichtungen vom amtlichen Lageplan mit Einzeichnung und Bemaßung des Bauvorhabens, der Baugrenzen und der Abstandsflächen. Die Abstandsflächen sind auch rechnerisch nachzuweisen.
4. Die Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitte).
5. Die dazugehörigen Berechnungen (Wohnfläche, Nutzfläche, umbauter Raum und Baukosten). Hinsichtlich der Baukosten sind die jeweils gültigen amtlichen Richtsätze zugrunde zu legen. Diese können bei der technischen Abteilung des Landratsamtes erfragt werden.
6. Der Stellplatznachweis (zeichnerisch und rechnerisch).
7. Die Entwässerungspläne (nur noch erforderlich, wenn kein

Anschluß an eine öffentliche Kläranlage möglich ist).

8. Die Baustatistik für sämtliche Wohngebäude. Bei Nichtwohngebäuden ab einem Bauvolumen von 350 cbm bzw. Baukosten ab 18.000 €.

Im Einzelfall können weitere Unterlagen erforderlich sein, wie z. B. Standsicherheitsnachweis, Nachweis des Brandschutzes, Freiflächengestaltungsplan, Geländeschnitte usw.

Viele Probleme lassen sich durch die Wahl eines geeigneten Entwurfsverfassers vermeiden. Dieser sorgt nicht nur für vollständige Unterlagen, sondern führt auch rechtzeitig die notwendigen Gespräche mit der Gemeinde und dem Landratsamt (Bauamt) und ermöglicht damit eine frühzeitige Entscheidung über den Bauantrag.

RECHTSANWÄLTE

SCHATTMANN

Tätigkeitsschwerpunkte
Arbeits- und Gesellschaftsrecht
Straßenverkehrsrecht
Wohnungseigentumsrecht

HUBBAUER-WENZEL

Tätigkeitsschwerpunkte
Ehe- und Familienrecht
Erbrecht
Vertragsrecht

BARTHEL

Tätigkeitsschwerpunkte
Straf- und Verkehrsrecht
Mietrecht

Hauptstraße 47 • 97816 Lohr/Main • Telefon (0 93 52) 87 36-11 • Telefax (0 93 52) 87 36-22

Hans-Joachim Weller

Steuerberater

Seewiese 7
97839 Esselbach

Tel: 09394 99386
Fax: 09394 99387
Mobil: 0171 4381674
stb-weller@t-online.de

24

rainer hartmann
bauelemente



tulpenweg 5
97816 lohr-sendelbach
telefon 0 93 52/96 80
telefax 0 93 52/80 75 79



Lindenweg 9a · 97833 Frammersbach · Telefon: 09355/99613
Telefax: 09355/99614 · eMail: thomas.kissner@t-online.de

Hier machen
Sie Boden gut...



- Fliessestrich • Fussbodenbeläge
- Hohlrumboden • Doppelboden

Talgrund 8 • 97833 Frammersbach
Tel. (0 93 55) 97 08 66 • Fax (0 93 55) 44

Kapitel 6

Das Baurecht

Das Baurecht differenziert man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischen Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.

Das Bauordnungsrecht – in Bayern die Bayerische Bauordnung (BayBO) – klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

■ 6.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

- die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und
- die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.

Der Gemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne.

■ 6.2 Flächen-nutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfaßt das gesamte Gemeindegebiet und ordnet für einen Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahre den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die ausgewiesene Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

■ 6.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan schafft als gemeindliche Satzung konkretes Baurecht für ein bestimmtes Gebiet und regelt Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die örtlichen Verkehrsflächen, die Gestaltung der baulichen Anlagen und vieles mehr.

■ 6.4 Bauordnungsrecht

Dieses regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt es die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z. B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu einer halben Million Euro geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sank-

tioniert werden, wird unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der Abbruch angeordnet.

■ 6.5 Baugestaltung

■ 6.5.1 Landschaftsgerechtes Bauen

Einmal hatte jede Landschaft ihren eigenen unverwechselbaren Baustil. Er entwickelte seine Formensprache im Wechselspiel mit der Umgebung und er war geprägt von den jeweiligen klimatischen Bedingungen sowie von Baumaterialien, die man vor Ort vorfand. So entstanden Haustypen mit eigenem Charakter: Im Landkreis Main-Spessart hat sich ein Haus entwickelt mit relativ steilem Dach, welches geringe Dachüberstände aufweist und keinen Kniestock. Gauben können daher erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen werden; in begründeten Ausnahmen ab 35° bei einer maximalen Breite von 2,5 m, so dass die Gaube sich stets dem Dach unterordnet.

Die Gemeinden und Dörfer waren und sind neben den Städten jahrhundertlang kulturelle, soziale und wirtschaftliche Zentren. Ihre Kultur dokumentiert sich dabei besonders eindrucksvoll in den Bauern- und Handwerkshäusern. Sie prägen die Landschaft, sie spiegeln Lebensart und Lebensweise der Menschen wieder, die in ihnen zu Hause waren und

sind. Diese Häuser in ihrer ursprünglichen, geschichtlichen Gestalt zu erhalten, sie zu erneuern, ohne sie neomodischen Tendenzen zu unterwerfen, ist eine ebenso wichtige Aufgabe wie die, den alten Gebäuden neue hinzuzufügen, ohne die gewachsene Harmonie aus dem Gleichgewicht zu bringen.

■ 6.5.2 Negative Auswirkungen

Die schwierigste Aufgabe aber wird sein, die Sünden der jüngsten Vergangenheit wiedergutzumachen. Das Bedürfnis, den Baustil der Großstadt im Kleinen nachzuahmen und der Rückgriff auf vorgefertigte Bauteile aus dem Katalog haben so mancher Gemeinde ein erschreckendes bauliches Durcheinander beschert. Die „Modernisierung“ begann meist damit, dass man bei alten Gebäuden die kleinen, durch Sprossen unterteilten Fenster herausgebrochen und gegen Einscheiben-Kippfenster ausgetauscht hat. Dieser massive Eingriff beseitigt die Ausgewogenheit zwischen Öffnungen und geschlossenen Wandflächen und hinterlässt leere, oft zu große Löcher in der Fassade. Der nächste Schritt war dann, dass die Außenwände des Hauses weiter „bereinigt“ wurden. Profile, Gesimse, Putzverzierungen wurden abgeschlagen, die ganze Fassade verschwand hinter einer grauen Asbestzementverkleidung. Alte geschnitz-

te Holztüren wurden durch geschmacklose Riffelglastüren mit Aluminiumrahmen ersetzt. Auch die farbigen Fensterläden, die das Haus zusätzlich belebten und behäbig erscheinen ließen, wurden nach dem Umbau weggelassen und durch Metall- oder Kunststoffrollos ersetzt.

Zu den verunstalteten Altbauten gesellten sich einfalllose Neubauten, die überall gleich aussehen. Doch je schneller die Dörfer ihr Gesicht verloren, desto deutlicher wurde der kulturelle, soziale und wirtschaftliche Verfall. Zur gleichen Zeit tauchten auch die ersten Beispiele auf, die zeigten, dass es neue Häuser gibt, die in die Landschaft passen, die praktisch sind und deren Anblick erfreut. Und schon bald entschlossen sich ganze Gemeinden zu handeln. Der weiteren Zerstörung von Landschaft musste Einhalt geboten werden. Gewachsene Ortsbilder sollten nicht weiter aufgelöst werden, verkehrstechnische Erschließungen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben.

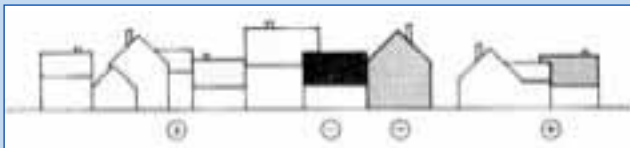
1. Grundsatz: Anpassung von Dachform und Dachneigung an die Bebauung der Umgebung.

So passt z.B. im allgemeinen zu steilen Satteldächern kein flachgeneigtes Dach, oder – vielleicht in Einzelfällen von kleineren Anbauten abgesehen – etwa ein Flachdach. Auch sollte man in ein Gebiet mit einfachen Gebäuden mit Satteldach keinen „Walmdachbungalow“ stellen, oder gar völlig fremde Dachformen wählen (z. B. Industriedach im Wohngebiet).



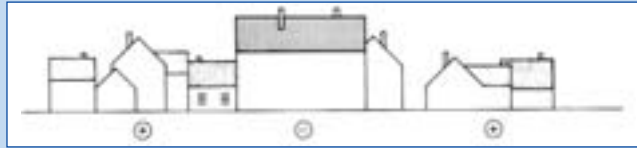
2. Grundsatz: Anpassung in Material und Farbe an die Umgebung.

Z.B. in ein Gebiet mit naturroten Biberschwanzziegeln als Dachdeckung keine schwarze Schieferdeckung (Material und Farbe unpassend). Bei der Farbwahl des Außenanstriches an den umliegenden Gebäuden orientieren, zu starke Farbkontraste vermeiden.



3. Grundsatz: Vermeidung von unmaßstäblichen Baumassen.

Z.B. große, ungegliederte Fassaden in einer Umgebung mit kleinteiligen Fassaden sprengen den Maßstab. Eine einzelne, überdimensionierte Baumasse wirkt störend.



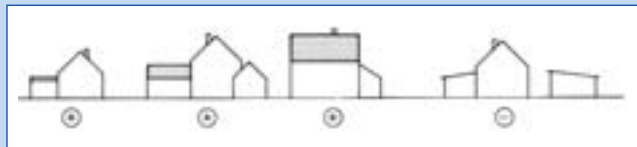
4. Grundsatz: Anpassung der Nebengebäude an den Hauptbau.

Z.B. landwirtschaftliche Anbauten oder Garagen möglichst in der Dachform dem Hauptbau angleichen, bzw. sich an den umliegenden Gebäuden orientieren.



5. Grundsatz: Vermeidung von leichtgeneigten Pultdächern.

Z.B. Garagendächer mit sehr flacher Neigung wirken wie Provisorien. Entweder wirklich ein Flachdach, oder eine deutliche Neigung.



6. Grundsatz: Beschränkung auf wenige Gebäudeformen und Materialien.

In der Beschränkung liegt auch hier die Qualität. Vergleiche frühere Bauten, die mit wenig Materialien aus-

kamen (Ziegel, Naturstein, Holz, Kalkmörtel). Das Haus soll keine „Baustoffsammlung“ sein.



7. Grundsatz: Beschränkung auf wenige Formate.

Z. B. mehrfache Verwendung eines Grundformates bei Fenstern bringt Ordnung in die Fassade. Sogenannte „Panoramafenster“ in einer Mauerfläche wirken meist unproportioniert. Senkrechte Glasbausteinschlitz – Harakirischlitz – passen nicht zum Mauerwerksbau.



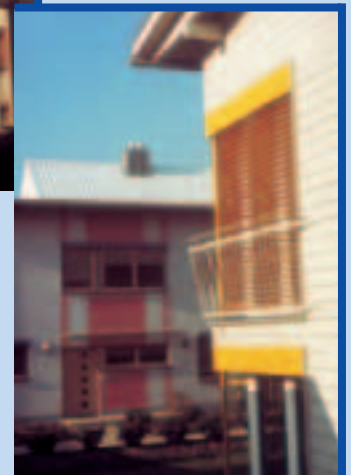
8. Grundsatz: Anpassung an das Gelände:

Ein erdgeschossiger Bau sollte max. zwei Eingangsstufen aufweisen. Baukörper sollten dem Gelände folgen. Das natürliche Gelände sollte möglichst unverändert beibehalten werden.



9. Grundsatz: Jedes Bauwerk eingrünen.

Selbst gut gestaltete Bauwerke wirken ohne Eingrünung kahl. Man vergleiche gut eingegrünte, gewachsene Orte mit neuen Siedlungen ohne Grün. Selbstverständlich dauert es einige Zeit, bis eine gewisse Größe der Pflanzen erreicht ist. Bei der Art der Bepflanzung auf einheimische Pflanzen zurückgreifen, möglichst keine „Exoten“.



■ 6.6 Dorferneuerung

Dorferneuerungsprogramme wurden verabschiedet, um die Eigenart und den Eigenwert der Dörfer zu stärken und ihre harmonische Entwicklung zu fördern. Die Dorferneuerung dient als Mittler zwischen Tradition und Fortschritt. Erklärtes Ziel ist es, den Landwirten und allen Bürgern im Dorf das Leben, Wohnen und Arbeiten zu erleichtern und ihre Heimat unter Wahrung der in Jahrhunderten entstandenen Wesensmerkmale lebens- und liebenswert zu gestalten.

Die Dorferneuerung ist ein Gemeinschaftswerk der Bürger und der Gemeinden. Sie kann nur erfolgreich sein, wenn sie von den Dorfbewohnern angenommen und aktiv getragen wird.

Auf ihre Mitwirkung kommt es entscheidend an, wenn Verbesserungen bei der Gestaltung der privaten Hofflächen, Vorgärten und Gebäude sowie der öffentlichen und halb öffentlichen Plätze, Wege und Straßen gefunden werden sollen. Offene und für den Bürger einsichtige Planungen sowie frühzeitige und ständige Bürgerbeteiligung sind die beste Gewähr für ein gutes Gelingen.

In der Dorferneuerung werden Maßnahmen im gemeinschaftlichen, öffentlichen und privaten Bereich gefördert. Empfänger der Zuschüsse sind vor allem die Teilnehmergeinschaften Flurberei-

nigung (das ist der Zusammenschluss der Grundeigentümer im Verfahrensgebiet) sowie Gemeinden und Bürger.

Zuständig für die Bewilligung der Zuschüsse sind die Direktion für ländliche Entwicklung und die Ämter für Landwirtschaft.

■ 6.7 Städtebauförderung

Die Städtebauförderung dient der städtebaulichen Erneuerung in Städten, Märkten und Gemeinden. Sie kommt in Städten und größeren Gemeinden gleichermaßen zur Anwendung.

Ziel ist es, städtebauliche Missstände in einem festumgrenzten Sanierungsgebiet zu beheben. Zu diesem Zwecke werden von der Gemeinde bzw. einem beauftragten Planungsbüro „Vorbereitende Untersuchungen“ durchgeführt. Diese bestehen aus der Bestandsaufnahme und der Formulierung der Sanierungsziele in Form einer städtebaulichen Rahmenplanung, die mit den Bürgern und beteiligten öffentlichen Aufgabenträgern erörtert wird. Während der „Vorbereitenden Untersuchungen“ können einzelne Maßnahmen – z.B. die Umgestaltung eines Platzes – schon im Vorgriff auf die förmliche Festlegung begonnen werden.

Bund und Land stellen den Gemeinden sogenannte „Städte-

bauförderungsmittel“ zur Verfügung, um Vorhaben zu fördern, die notwendig sind, die städtebauliche Verbesserung in dem Sanierungsgebiet zu erreichen. Der private Bauherr muss sich an die Gemeinde wenden, um an Förderungsmittel zu gelangen.

Ergebnisse

Nach zum Teil langjähriger erfolgreicher Sanierungstätigkeit geht es in vielen Städten und Gemeinden heute darum den erreichten Standard zu halten, zu verfeinern und mit Einrichtungen zu ergänzen.

Der Wert des kulturellen Lebens unserer Altstädte/Altorte wird neu entdeckt.

Immer mehr wird der Ortskern/die Innenstadt zum Mittelpunkt des kulturellen, gesellschaftlichen Lebens und trägt damit zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt/Gemeinde bei.

Amthor

Kachel- & Kaminstudio



Beratung



Planung



Service

Kachelöfen, Grundöfen, Heizkamine,
Kaminöfen, Öfen mit Wassertechnik
Ganzhausbeheizung mit Holz und Sonne
Kamin- und Kachelofenzubehör



An der Tabaksmühle 3, 97776 Eußenheim
09353 / 97350 Fax 973535
Di - Fr. 11-18Uhr Sa. 10-13Uhr



- Wohn- und Gewerbebau
- Schlüsselfertig nach individueller

Am Tiefen Weg 5 • 97753 Karlstadt
Telefon (0 93 53) 97 25-0 • Telefax (0 93 53) 97 25-



COSKUN
Baulemente
Von A bis Z

- Holz-, Alu- u. Kunststofffenster
- Innen- und Aussentüren
- Rollläden, Montage, Service

Langgasse 22 • 97753 Karlstadt
Tel. (09353) 9 09 00 09 • Fax (09353) 9 09 00 08
Handy (0171) 8 88 97 78
www.coskun-fenster.de • bauelemente@coskun-fenster.de

Eigener Kundendienst

SCHÜCO
INTERNATIONAL



HOCH- UND TIEFBAU
BETON- UND
STAHLBETONBAU

Würzburger Str. 9-11
97753 Karlstadt
Tel. (0 93 53) 79 09-0
Fax (0 93 53) 79 09-39

**ELEKTRO
SCHNEIDER**
ELEKTRO HEIZUNG SANITÄR SERVICE

- Wohnlüftung
- Solaranlagen
- Wärmepumpen
- Energieberatung

Schulstraße 13
97289 Thüngen
Tel.: 0 93 60 / 99 1 63
Fax: 0 93 60 / 99 1 64
Mobil: 01 71 / 7 24 65 13
info@elektro-schneidergmbh.de
www.elektro-schneidergmbh.de



- Alle Zimmererarbeiten
- Carports
- Pergolen
- Holztreppe
- Bauplanung

Nähe Hauptstraße 26 • 97776 Eußenheim

Kapitel 7

Was macht... und was kostet...?

■ 7.1 Der Immobilienmakler

Der Immobilienmakler vermittelt Grundstücke, Eigentumswohnungen und Gebäude zwischen Käufern und Verkäufern. Er bietet Immobilien an, die zum Verkauf stehen und sucht für Interessenten geeignete Objekte. Eine Vermittlungsgebühr fällt an, wenn ein Kauf zustandekommt. Käufer und Verkäufer zahlen auf Basis der Kaufsumme einen festen Prozentsatz als Provision an den Makler.

Wer bzw. was kostet wieviel? Immobilienmakler

3,42 % des Verkaufspreises

Architekt

Berechnung nach der »HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure«, das sind 7-10 % der reinen Baukosten (ohne Grundstücks- und Nebenkosten)

Bank

bis zu 2 % Provision der Kreditsumme u.U. Bereitstellungszinsen für nicht in Anspruch genommene Kredite

Notar

1 bis 1,5 % der notariellen Kaufsumme

Grunderwerbsteuer

2 % der notariellen Kaufsumme

Handwerker

Je nach individuellem Vertrag und Art der Leistung (aktuelle Stundensätze von 25 bis 80 €)

■ 7.2 Der Entwurfsverfasser

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, daß sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, daß der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte.

Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen und eine langjährige Erfahrung auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner

für den Bauherrn ist deshalb der qualifizierte Entwurfsverfasser. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Baufertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder erfahrene Planer für seine Leistungen verlangt, fährt der Bauherr mit einem erfahrenen Planer unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, daß der qualifizierte Entwurfsverfasser dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Wie findet man den richtigen qualifizierten Entwurfsverfasser?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die ihnen besonders zusagen.

Eine andere Möglichkeit wäre, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparbanken oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man ver-

abredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Planer zu einem Gespräch und läßt sich dessen Arbeiten zeigen.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluß kommt, muß der Planer erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennenlernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Planer erbringen kann.

Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Planer alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz etc.) anschließt.

In der nächsten Phase fertigt der Planer die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktion und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Planer eine Kostenschätzung nach DIN

276 erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Vertrages mit den Entwurfsverfasser gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Planer in die Entwurfsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baubehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Schwierigkeiten auftauchen, empfiehlt es sich, danach sofort mit der Ausführungsplanung zu beginnen. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, daß die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Planer die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl.

Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden.

Der Planer hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil und Schlußrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

7.3 Die Vermessung

Das Vermessungsamt

Das Vermessungsamt steht für folgende Dienstleistungen zur Verfügung:

- Erstellung der amtlichen Lagepläne aus der digitalen Flurkarte auf Antrag. Die Abgabe ist nahezu in jedem beliebigen Maßstab und auch in digitaler Form möglich.
- Grenzermittlungen bzw. Grenzwiederherstellungen, sofern die Grenzen nicht abgemarkt bzw. in der Örtlichkeit nicht mehr sichtbar sind.
- Fortführungsvermessungen, wenn Grundstücke neu entstehen oder in ihrer Form geändert

werden sollen (Kauf, Tausch, Grenzbegräbungen).

- Einmessung von Gebäudeveränderungen von Amts wegen oder auf Antrag zur Aktualisierung der digitalen Flurkarte.

Das Vermessungsbüro

Bei schwierigen Nachbarschaftsverhältnissen führt die Nichteinhaltung von gesetzlich festgelegten Abstandsflächen häufig zu Rechtsstreitigkeiten mit nicht unerheblichen Kosten.

Der Bauherr ist daher immer auf der sicheren Seite, wenn er durch einen Vermessungsingenieur die ohnehin erforderliche Höhensituation, eventuell den Baumbestand und vorhandene Leitungen aufmisst und einen für die Baueingabe qualifizierten Lageplan erstellen lässt.

Das genehmigte Gebäude wird vom Vermessungsingenieur anschließend örtlich abgesteckt und die Einhaltung der Abstandsflächen bescheinigt.

Neben dem Vermessungsamt ist ein qualifiziertes Vermessungsbüro weiterhin auch berechtigt Gebäudeeinmessungen für die Katasterfortführung zu erbringen.


Werden all diese Vermessungsleistungen komplett in die Hand eines Büros vergeben, können erhebliche Kosten durch Vermeidung von Doppelarbeit erspart werden. Der Bauherr hat außerdem Gewähr für die Einhaltung der Rechtsvorschriften.

Vermessung aus einer Hand

Entwurfvermessung - Schnurgerüstnahme - Gebäudeeinmessung



Bohn Ingenieure GmbH
BAUWESEN - VERMESSUNGSWESEN
zum Helfenstein 4 - 6 · 97753 Karlstadt
www.bohn-ingenieure.de



Ingenieurbüro für Vermessung
Dipl. Ing. Wolfgang Dürrnagel

Beratender Ingenieur
Verantwortlicher
Sachverständiger für
Vermessung im Bauwesen

Helmstädterstr. 13
Tel.: 0 93 69 / 88 12

97292 Uettingen
Fax: 0 93 69 / 33 12

wd-vermessung@t-online.de

Vermessungsamt  Lohr a. Main

Erthalstr. 1
97816 Lohr a. Main

Tel.: 09352/8794-0 (Frau Bischoff, Frau Rührseitz, Vermittlung)
Fax.: 09352/8794333

So erreichen Sie unsere Kundenberater (Änderungen möglich)

für amtl. Lagepläne:	Herr Kracht	Tel.: 09352/8794-117	E-Mail: poststelle@valoh.bayern.de
für Anträge auf Vermessungen:	Herr Bartel	Tel.: 09352/8794-107	E-Mail: poststelle@valoh.bayern.de
für Auskünfte (Fachanwender):	Herr Väthjunker	Tel.: 09352/8794-213	E-Mail: poststelle@valoh.bayern.de
für Auskünfte (allg. Art):	Herr Schäfer	Tel.: 09352/8794-220	E-Mail: poststelle@valoh.bayern.de

7.4 Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsreife Bausparverträge in entsprechender Höhe oder Sie nehmen einen Kredit bei einer Bank auf.

Die Bank bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60% des Immobilienwertes einen Hypothekenkredit ersten Ranges. Das bedeutet, daß dieser Kredit im Falle einer späteren Zwangsversteigerung

wegen Zahlungsunfähigkeit zuerst bedient werden muß.

Weitere Kredite auf eine Hypothek zweiten Ranges bis zu weiteren 20% bis 40% des Immobilienwertes können bei entsprechenden finanziellen Verhältnissen oder Vermietung des Objektes gewährt werden. Am sichersten ist die Finanzierung, wenn Sie ca. 20% Eigenkapital besitzen.

7.5 Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grund-

buch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Immobilien müssen laut § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches durch einen notariellen Kaufvertrag gekauft werden. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Er muß den schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien belehren. Erst wenn der Käufer die Aufassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Aufassungsvormerkung ist ein Sicherheitstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach ter-



SCHON FRÜH LERNT MAN,
DIE EIGENEN VIER WÄNDE
ZU SCHÄTZEN.



Umbringgen braucht ein Zuhause. Auch auf dem Weg zum Eigenem braucht man Partner, die flexibel sind und individuelle Beratung und Finanzierung bieten. Sprechen Sie einfach mit uns oder unserem Verbundpartner UBS. Zu weiteren Informationen besuchen Sie uns einfach unter www.sparkasse-muenchen.de. Wenn's um Geld geht - Sparkasse München &

mingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen, auch wenn der Verkäufer mittlerweile in Konkurs gegangen ist. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

■ 7.6 Der Handwerker (Was ist VOB?)

Bei Arbeiten an Bauwerken oder bei individuellem Einbau von Gegenständen in ein Haus kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Grundlage für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u.a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen VOB und BGB besteht z. B. in der Dauer der Gewährleistungsfristen. Nach VOB beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, nach BGB fünf Jahre. Beim Hausbau ist letztere Regelung auf jeden Fall günstiger, weil sich kritische Schäden z. B. durch Feuchtigkeitseinwirkung erfahrungsgemäß meist erst nach einigen Jahren zeigen.

Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen läßt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt und Krankenhauskosten aufzukommen. Schließlich droht ihm noch eine Geldbuße bis zu 25.000 €, wenn nachgewiesen werden kann, daß er sich durch Schwarzarbeit in erheblichem Umfang wirtschaftliche Vorteile verschafft.

Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen. Dort werden auch alle weiteren Fragen zum Thema Schwarzarbeit beantwortet.

Kapitel 8

Die Wohnungsbauförderung

• Staatliche Förderprogramme

Gefördert wird

Das Schaffen von selbst genutzten Wohnraum im eigenem Haus oder in einer eigenen Eigentumswohnung durch

- den Bau oder Ersterwerb
- die Erweiterung, den Dachgeschossausbau sowie den Umbau
- den Zweiterwerb durch kinderreiche Familien

Förderprogramm

- Baudarlehen mit 0,5% Verwaltungskostenbeitrag und 1% Tilgung auf 15 Jahre fest.

Gefördert werden

- bauliche Maßnahmen zur Anpassung von selbst genutzten Wohnraum für Schwerbehinderte oder Schwerkranke, die den Belangen des genannten Personenkreises entsprechen.

Förderprogramm

- Zins- und Tilgungsfreies Baudarlehen bis zu 5.000,-- €

• Nicht staatliche Förderprogramme

- Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt
- Förderprogramm zum Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Eigennutzung der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

Welche Unterlagen werden für die Beratung auf Förderung benötigt:

- Einkommensnachweise
- Vorentwurf des geplanten Vorhabens mit Berechnung des Brutto-rauminhaltes und der Wohnfläche

Wichtiger Hinweis:

Mit den Bauarbeiten darf vor Bewilligung der Mittel nicht begonnen werden bzw. es darf ein Kaufvertrag nicht abgeschlossen sein.



ERWILO-Markisen
Achim Krauß

Markisen Insektenschutz Rollläden
Fenster Innenjalousien Rollläden
Haustüren Totalverdunklung Rollläden
Markisoleisten Wohndachfenster Rollläden

Achim Krauß · Ratzeburgerstraße 4
97289 Thüngen · Mobil 0177 737 50 75
Tel. 0 93 60 - 99 09 50 Fax 0 93 60 - 99 09 51
✉ mail: Achim.Krauss@aol.com

**Bringen Sie Ihre Schäfchen
ins Trockene -
am besten unters eigene Dach.**

Fragen Sie nach unserer
Immobilienfinanzierung.

*Wir machen
den Weg frei*

VR-Bank
Würzburg 

www.vr-bank-wuerzburg.de



THEISEN
Baumaschinen
Mietpark

Miet doch mal!

Theisen Baumaschinen Mietpark GmbH & Co. KG

Würzburg:
Tel. (09 31) 2 50 66-
9 20

Aschaffenburg:
Tel. (0 60 21) 42 30
9 6

Sparen durch Eigenleistung!



G U T S C H E I N
bei Anmietung
10,- €

37

planung wegebau treppenbau trockenmauerbau

björn wolf



lotterstraße 24 fon & fax: 09364-81 1891
97225 zellingen mobil: 0177-5816081

zaunbau erdarbeiten
pflaster- und terrassenbeläge aller art

Bauherren aufgepasst:

Wir bringen's
fertig!

Fahrnischer-Fließestrich
Mauermörtel · Sondermörtel
Poreneichtbeton

- schneller Baufortschritt
- energiesparend
- ökologisch

...wenn's schnell und
preiswert sein soll:

Info-Hotline
Telefon 0931 - 2 87 75 82
Telefax 0931 - 2 87 75 85

Mainfranken MFE
Fließ-Estrich

Mörteldienst FMD
Mainfranken

www.fmd-mainfranken.de

Kapitel 9

Die Bauausführung

■ 9.1 Rechte und Pflichten des Bauherren

Bauausführung

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn, die Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung ist dem Bauordnungsamt jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigefügt. Die Anzeigenformulare müssen auch bei Baumaßnahmen im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt werden.

Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden oder eine Absperrung errichtet werden soll, muß hierfür eine Sondererlaubnis beim Bauverwaltungsamt der zuständigen Gemeinde eingeholt werden.

■ 9.2 Baubiologisch bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigen oder gar gesundheitsschädlich sind.

Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:

- 1.) Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
- 2.) Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern etc.)
- 3.) Strahlenexposition aus Baustoffen, z.B. Radon und seine Folgeprodukte.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem »Profi« vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiterverfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk etc. zuwendet.

Bauen mit Naturstoffen

Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegelsteinen gebaut und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.

Glas

Glas – ebenfalls ein reines Naturprodukt – ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glas-anteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Son-

ne und Sonnenwärme für alle zum Süden orientierten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit mehr Behaglichkeit, gesteigertem Wohlbefinden und höherer Lebensqualität. Zudem spart die natürliche Heizkraft der Sonne Heizkosten. Wo sich die Öffnung der Südfassade baulich nicht durchsetzen läßt, empfiehlt sich der Anbau eines Wintergartens. Damit läßt sich der Wohnbereich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen.

Wärmedämmung und Speicherung

Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle, und der Einsatz alternativer Techniken helfen den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastungen zu reduzieren. Wer jetzt seine Heizung auf einen gasbetriebenen Brennkessel umstellt, schont auf längere Sicht seine Geldbörse und die Umwelt. Wer dazu noch Sonnenkollektoren montieren läßt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, daß er den Umweltschutz ernst nimmt und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

Energieeinsparung

Seit dem 1. Februar 2002 ist die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energiesparverordnung -EnEV-) in Kraft.

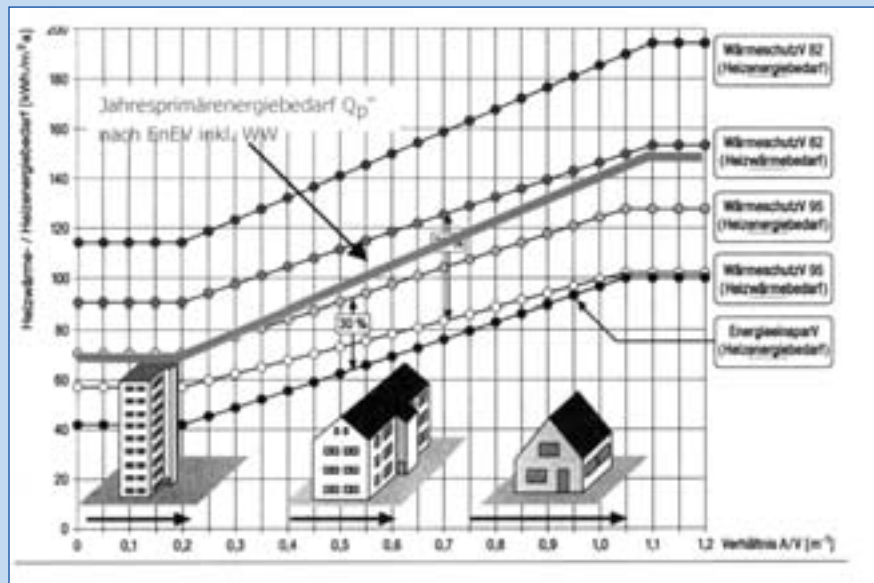
In dieser neuen EnEV werden die Wärmeschutzverordnung (WSchVO) für die Gebäudehülle und die Heizungsanlagenverordnung (Heiz-AnlVO) für die Anlagentechnik zusammengeführt.

Die Bewertungsgrößen der EnEV sind der Jahresprimärenergiebedarf sowie der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust.

Bei Neubauten mit normalen Innentemperaturen darf der Jahresprimärenergiebedarf je nach A/V-Verhältnis maximal rund 70 - 100 Kwh/m² betragen. Gleichzeitig wird der spezifische Transmissionswärmeverlust in Abhängigkeit vom A/V-Verhältnis auf zwischen 1,05 und 0,44 W/m²k begrenzt.

Inwiefern sind bestehende Gebäude von der neuen Verordnung betroffen?

Im Wesentlichen dann, wenn sie umgebaut, modernisiert oder saniert werden. Das heißt, die energetische Qualität eines Bauteils ist dann zu verbessern, wenn es ohnehin saniert werden muss. Dadurch fallen für die Energiespar-



Vergleich des Anforderungsniveaus von WschVO und EnEV

maßnahme wesentlich geringere Kosten an (nämlich nur die Zusatzkosten z.B. für die Wärmedämmung, nicht aber die Kosten für den ohnehin zu erneuernden Putz und das Gerüst). Die Bestimmung gilt beispielsweise schon dann, wenn bei einem Bauteil mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten von $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ der Außenputz erneuert wird.

Keine Anforderungen dagegen werden gestellt, wenn die Änderungen bei Außenwänden, ausenliegenden Fenstern und Fenstertüren sowie Dachfenstern weniger als 20% der Bauteilflächen gleicher Orientierung betreffen.

Die Anforderung an das sanierte Bauteil gilt als erfüllt, wenn das geänderte Gebäude insgesamt den Höchstwert für Neubauten um nicht mehr als 40% überschreitet.

Bei Erweiterungen des beheizten Raumvolumens um zusammenhängend mind. 30 m^2 gelten für das neue Gebäudeteil die Anforderungen an Neubauten.

Nachrüstpflichten

(1) Eigentümer von Gebäuden müssen Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt worden sind, bis zum 31. Dezember 2006 außer Betrieb nehmen. Heizkessel nach Satz 1, die nach § 11 Abs. 1 in Verbin-

dung mit § 23 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen so ertüchtigt wurden, dass die zulässigen Abgasverlustgrenzwerte eingehalten sind, oder deren Brenner nach dem 1. November 1996 erneuert worden sind, müssen bis zum 31. Dezember 2008 außer Betrieb genommen werden. Die Sätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden, wenn die vorhandenen Heizkessel Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sind, sowie auf heizungstechnische Anlagen, deren Nennwärmeleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, und auf Heizkessel nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 bis 4.

(2) Eigentümer von Gebäuden müssen bei heizungstechnischen Anlagen ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, bis zum 31. Dezember 2006 nach Anhang 5 zur Begrenzung der Wärmeabgabe dämmen.

(3) Eigentümer von Gebäuden mit normalen Innentemperaturen müssen nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume bis zum 31. Dezember 2006 so dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke $0,30 \text{ Watt}/(\text{m}^2 \times \text{K})$ nicht überschreitet.

(4) Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung eine der Eigentümer selbst bewohnt, sind die Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 nur im Falle eines Eigentümerwechsels zu erfüllen. Die Frist beträgt zwei Jahre ab dem Eigentumsübergang; sie läuft jedoch nicht vor dem 31. Dezember 2006, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 nicht vor dem 31. Dezember 2008, ab.

Energiebedarfsausweis

Bei Neubauten mit normalen Innentemperaturen tritt künftig ein Energiebedarfsausweis an die Stelle des Wärmebedarfsausweises.

Dies gilt auch bei wesentlichen baulichen Änderungen bestehender Gebäude (innerhalb eines Jahres Durchführung von mindestens drei Maßnahmen zur Erneuerung von Außenwand, Fenstern, Türen, Dach, Kellerdecke und Erneuerung der Heizungsanlage) oder wenn beim Umbau das beheizte Gebäudevolumen um mehr als 50 % erweitert wird.

Der Energiebedarfsausweis enthält:

- spezifische Werte des Transmissionswärmeverlustes
- Anlagenaufwandszahl e_p für Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung
- Endenergiebedarf nach einzelnen Energieträgern
- Jahres-Primärenergiebedarf.

Es ist auf die normierten Bedingungen hinzuweisen. Rechte Dritter werden nicht berührt. Einzelheiten regelt eine Verwaltungsvorschrift. Für Gebäude mit niedrigen Innentemperaturen ist ein Wärmebedarfsausweis auszustellen. Mietern bestehender Gebäude können Energieverbrauchs-kennwerte mitgeteilt werden. Im Bundesanzeiger sollen regelmäßig durchschnittliche Kennwerte veröffentlicht werden.

Mehrkosten für den Bauherrn

Die Bundesregierung geht aufgrund mehrerer Gutachten davon aus, dass die entstehenden Mehrinvestitionen für den Bauherrn durch das neue Anforderungsniveau

- bei 1 bis 1,5 % bei großen Wohngebäuden,
- bei 1,5 bis 2 % bei kleinen Wohngebäuden und
- bei bis zu 1 % bei Nichtwohngebäuden

liegen werden. Diese würden sich – so die Ansicht der Bundesregierung – innerhalb angemessener Zeit durch Energieeinsparungen amortisieren. Bei ganzheitlichen Planungskonzepten können die Mehrkosten deutlich geringer gehalten oder ganz vermieden werden.

9.3 Preiswert bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die

Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muß man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen.

Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten.

Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherren ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1.) So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten spa-

ren. »Einfache« Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit guter Baugestaltung läßt sich auch hier eine abwechslungsreiche Vielfalt erreichen.

- 2.) Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschoßdecken und das Dach.
- 3.) Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muß nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.
- 4.) Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage »nachzurüsten«.

- 5.) Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.
- 6.) Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu allererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, daß Sie im nachhinein keinen Keller mehr bauen können.
- 7.) Baustoffe »horten«. Schon vor Baubeginn Sonderangebote der Baumärkte z.B. an Fliesen,

Farben, Installationsmaterial etc. wahrnehmen.

- 8.) Eigenleistungen einbringen. Dies gilt aber nur, falls genügend Zeit und praktische Erfahrung vorhanden ist.

■ 9.4 Wie sichere ich mein Eigenheim?

Wer viel Zeit und Geld investiert hat, um sein Eigenheim zu verwirklichen, möchte nicht, daß dieses zerstört wird. Schon mit wenig Aufwand läßt sich das Haus oder die Wohnung vor unliebsamen Überraschungen schützen. Sparen Sie Geld, indem Sie an die Sicherheit Ihrer Immobilie bereits beim Bau denken. Viele Maßnahmen lassen sich hier durch einfache Planung bereits realisieren, ohne Mehrkosten zu verursachen. Hier die wichtigsten Sicherheitssysteme im Überblick:

Licht am und im Haus

Bewegungsmelder erhellen Ihr Haus. Außenbeleuchtungen lassen sich preisgünstig installieren und sparen Strom, da sie nur bei Notwendigkeit Licht spenden. Allerdings lösen auch Haustiere oder sich bewegende Äste die Beleuchtung aus. Zeitschaltuhren steuern Lampen im Haus während ihrer Abwesenheit. Vor Licht scheut der eine oder andere Einbrecher bereits zurück.

Rolläden

Bauen Sie Rolläden in den unteren Geschossen ein. Sind sie ab-

sperrbar, so können sie von außen nicht hochgeschoben werden und bieten in fest verankerten Führungsschienen eine hohe Sicherheit.

Gitter

Mindestens 8 mm Durchmesser müssen die Gitterstäbe haben, sollen sie gegen mögliche Einbrecher Schutz bieten. So lassen sich beispielsweise Gästetoiletten, bei denen ein Fenster gekippt sein soll, wirksam schützen. Eingemauerte Gitter bieten die gewünschte Sicherheit. Nachträglich angeschraubte Gitter können wieder abgeschraubt werden.

Schlösser

Abschließbare Fenstergriffe im ganzen Haus und Kippsicherungen erlauben es, Fenster nachts geöffnet zu lassen. Die Eingangstüre muß ein stabiles Schloß mit einem bündigen Schließzylinder besitzen. Damit nach einem Tritt nicht die ganze Türe zu Bruch geht, soll diese inclusive Rahmen möglichst stabil sein.

Alarmanlagen

Sie sind der teuerste Schutz vor Einbrechern. Wirksame Anlagen kosten mehrere tausend Mark und sind meist so sensibel, daß es hin und wieder zu Fehlalarmen kommt. Billige Lösungen sind für Einbrecher kein Hindernis. Wichtig ist der Gesamtschutz des Hauses. Nur wenn alle Schwachstellen ausgemerzt sind, ist Ihr Eigentum wirksam geschützt. Jede Kette ist nur so stark wie ihr schwächstes Glied.



**Alles zum Bauen,
Renovieren & Heimwerken**



BAUSTOFF MILL

Gewerlestraße 10 · 97833 Frammersbach
Telefon 0 93 55 97 47 7 · Fax 97 47 92

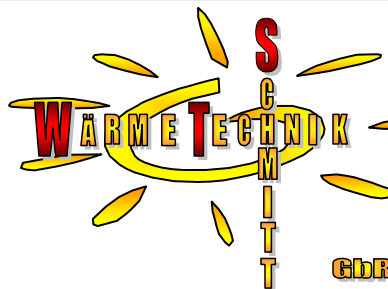
hagebaumarkt

Wiesenfurt 34
97833 Frammersbach
Tel. 0 93 55 97 42 4
Fax 0 93 55 97 42 62

MILL
GmbH

**hagebaumarkt
gemünden**
GmbH

Wurzbücker Straße 78
97737 Gemünden am Main
(Gewerbegebiet Langenprozelten)
Telefon 0 93 51 5 08 58 · Telefax 0 93 51 50 85 10



Heizung
Lüftung
Sanitär
Solar
Holzpellet-Öfen
Wärmerückgewinnung
Erdwärme

Wärmetechnik Schmitt GbR

Achim Schmitt (Heizungsbau- und Sanitärmeister)

Ralf Schmitt

Leinsicher Weg 2 -- 97737 Gemünden/Adelsberg

Tel. (0 93 51) 38 97

www.waermetechnik-schmitt.de

43

Spenglerei & Installation

Maik Reps

Frankenstraße 15
97737 Gemünden-Langenprozel-
ten

Telefon (0 93 51) 35 50
Mobil (01 71) 6 50 24 03

**TROCKENBAU
VOLLWÄRMESCHUTZ
ALTBAUSANIERUNG
MALER - TAPEZIERER**

buchmann
MALER- UND VERPUTZARBEITEN

Friedrich Buchmann · Malerbetrieb

97737 Gemünden-Wernfeld · Oberdorfstraße 4
Telefon (0 93 51) 34 70 · Telefax (0 93 51) 56 84



Solaranlagen

Siegfried Reigel

Zwerchgasse 3

Mobil 01 70 / 5 25 23
4 0

Heizung · Sanitär · Alternative Energie Technik

Telefon 0 93 95 / 81 29

Kapitel 10

Der Bau ist fertig

44

10.1 Abnahme des Baus

Mit der Zahlung der letzten Schlußzahlung an die Handwerker, den Architekten oder den Generalunternehmer nehmen Sie den Bau ab. Vermerken Sie bei Ihren Zahlungen, daß es sich um die Abschlußzahlung handelt, so hat der VOB arbeitende Handwerker nur noch 24 Tage Zeit, um Restforderungen geltend zu machen.

Nach der Abnahme gilt die Garantie bei VOB-Verträgen 2 Jahre, nach BGB-Verträgen 5 Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen.

10.2 Mängel am Bau? - Was tun?

Das Auftreten von Bauschäden wird sich auch bei bestem Willen aller am Bau Beteiligten nie ganz vermeiden lassen. Bauschäden können durch mangelhafte Architekten-, Ingenieur- oder Unternehmerleistungen verursacht werden. Architekten schließen in aller Regel Haftpflichtversicherungen gegen Bauschäden ab. Wenn

Planungsfehler auftreten, sind sie daher in der Lage, die anfallenden Kosten zur Schadensbehebung wirkungsvoll abzudecken. Auch bei der Bauausführung werden sich Reklamationen nie ganz ausschalten lassen.

Jeder Bauherr sollte selbst wissen, wie er sich im Schadensfall zu verhalten hat. Sobald ein Schaden festgestellt wird, muß er den Handwerker schriftlich auffordern, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

Vorgehensweise des Bauherrn

Kommt der Handwerker der Aufforderung nicht nach, wird der Bauherr gegen ihn gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen müssen. Ein erster Schritt ist immer die gerichtliche Beweissicherung. Ein vom Antragsteller benannter, vom Gericht bestellter Sachverständiger führt dann ein Beweissicherungsverfahren durch. Ein solches Gutachten bringt in den meisten Fällen für beide Parteien Klarheit. Weigert sich der Handwerker aber weiter, die Mängel zu beseitigen, kann ihn der Bauherr auf Ausführung der Gewährleistungsarbeiten verklagen.

Durch Privatgutachten können Beweise nur bedingt gesichert

werden. Privatgutachten dienen in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen des Auftraggebers. Ein überzeugendes Gutachten räumt gelegentlich Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien aus und schlichtet Streitfälle frühzeitig.

Streitende Parteien können auch vereinbaren, ihre Auseinandersetzung außergerichtlich zu regeln. Die für solche Fälle eingerichtete Schlichtungsstelle bemüht sich, eine gütliche Einigung der zerstrittenen Parteien herbeizuführen. Wird der Vergleichsvorschlag von beiden Parteien angenommen, ist er rechtsverbindlich.

HAFNER HECK



Maler- und Verputzergeschäft

- Spondecken • Wischtechnik • Spachteltechnik
- Lehmputz • Baumwollputz • Altbauseinrichtung
- Trockenbau • Vollwärmeschutz • Gerüstverleih

Kugelberg 1 • 97225 Retzbach • Telefon (0 93 64) 73 50
D1: (01 71) 1 44 57 38 • WWW.HAFNER-HECK.DE



Wir bringen Farbe in Ihr Leben!

- Maler- und Lackierarbeiten
- Verputzarbeiten
- Gerüstbau, Trockenbau
- Eigene Farbmischanlage

Oberbachring 11 • 97225 Zellingen
Telefon (0 93 64) 24 63 • Fax (0 93 64) 78 57

Erdgas. Ist kinderleicht und schont die Umwelt.

erdgas Verantwortung tragen kann so einfach sein. Mit Erdgas jedenfalls. Da haben Sie mehr Zeit für wichtigere Dinge und sorgen für weniger CO₂-Emissionen. Infos unter 0 95 53/79 01-6 70 www.Die-Energie.de

DIE ENERGIE
Gern für Sie aktiv.

Voll im Leben.

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. 97753062/5. Auflage / 2003

WEKA
I N F O

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2
D-86415 Mering

Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03
info@weka-info.de • www.weka-info.de

Kapitel 11

Besonderheiten beim Bauen

11.1 Der Dachausbau

Nach wie vor liegen in deutschen Dachräumen ungeahnte Kapazitäten an Wohnraum brach. Dabei könnte sich gerade in Ballungsräumen mit forciertem Dachausbau die Wohnraumnot auf schnelle und relativ bequeme Art und Weise lindern lassen. Der Staat lockt mit steuerlichen Erleichterungen. Gelockerte Baubestimmungen und zügigere Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachausbau.

Bezüglich Brandschutz in Gebäuden mit zwei und mehr Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes müssen Wände, Decken und Dachschrägen feuerhemmend sein. Wird auch der Spitzboden ausgebaut, müssen zudem die darunterliegenden Geschosse feuerbeständig sein.

Jedes ausgebaute Dachgeschoß muß über zwei Rettungswege verfügen: Einen Zugang über das Treppenhaus sowie für jede Nutzungseinheit mindestens ein von der Feuerwehr anleitbares Fenster (lichte Größe 60/100 cm). Für Maisonettewohnungen und Galerien gelten Sonderregelungen.

Bei nachträglichem Ausbau muß die Raumhöhe mindestens 2,20 m betragen, bei Neubauten mindestens 2,40 m. Diese Höhe ist mindestens über die Hälfte der Grundfläche einzuhalten, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht bleiben.

Bauanträge für den Ausbau des Daches zu einer kompletten Wohnung scheitern nicht selten am Fehlen eines Pkw-Stellplatzes, der zusätzlich eingerichtet werden muß.

Genehmigungsfrei ist die Errichtung einzelner Aufenthaltsräume im Dachgeschoß überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Gebäude, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern sind bis zu einer Fläche von 9 qm genehmigungsfrei. Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten bedürfen keiner Genehmigung, wenn das Gebäude im Geltungsbereich einer städtebaulichen (Bebauungsplan) oder einer Satzung nach

Art. 91 BayBO (Gestaltungssatzung) liegt, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der baulichen Anlage enthält und diesen Festsetzungen entsprochen wird.

Der wichtigste Schritt vor Beginn des Dachausbaus bleibt der Gang zu den Behörden, um zu erkunden, welche Baumaßnahmen einer Genehmigung bedürfen. Es wäre schade, wenn schon begonnene Bauarbeiten auf Grund des Vetos der Baubehörde wieder rückgängig gemacht werden müßten oder schlimmer noch, wenn schon abgeschlossene Maßnahmen mangels Genehmigung wieder in den Urzustand zurückgeführt werden müßten ...

11.2 Renovieren, Modernisieren, Sanieren?

Je knapper der Bestand an Bauland wird und je weniger sich Chancen für Neubauten bieten, desto mehr gewinnen bestehende Gebäude an Bedeutung. Bereits über die Hälfte aller Baumaßnahmen betrifft heute den Altbaubereich. Wenn die Grunds-

tanz noch intakt ist, lassen sich oft mit kleinen Renovierungsarbeiten beachtliche Erfolge erzielen. Zudem lockt viele Bauherren die besondere Atmosphäre von Altbauten.

Renovierung

Off bleibt es aber nicht bei vergleichsweise harmlosen Renovierungsarbeiten wie einem neuen Farbanstrich oder neuen Tapeten. Wird eine regelrechte Instandsetzung fällig, so ist der Aufwand an Kosten und Zeit schon erheblicher.

Modernisierung

Meist ist die Instandsetzung gleichzeitig mit einer Modernisierung des Gebäudes verbunden. Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung von Fenstern und Türen, eine neue Sanitär, Elektro- oder Heizinstallation sowie eine Verbesserung des Wärmeschutzes.

Sanierung

Die schwierigste Stufe baulicher Maßnahmen an Altbauten ist die Sanierung. Sie wird erforderlich, wenn ein Gebäude bereits erhebliche Schäden durch Alterungs- und Witterungseinflüsse aufweist. Feuchte, windschiefe oder rissige Mauern, stark durchhängende Decken, mürbe Fundamente oder zerstörte Holzkonstruktionen gehören zu den häufigsten Schadensbildern. Neben den ausführenden Fachfirmen müssen in aller Regel Sachverständige oder ein Architekt hinzu-

gezogen werden. Dies gilt um so mehr, wenn denkmalschützerische Belange eine Rolle spielen. Dann muß die Sanierung in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Listen über Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sind bei den zuständigen Gemeinde oder dem Landratsamt als untere Denkmalschutzbehörde beinzusehen.

11.3 Der Denkmalschutz

Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden.

Soweit die Baumaßnahme nicht bereits der Baugenehmigungspflicht unterliegt, bedürfen Änderungen an einem Baudenkmal einer gesonderten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt als untere Denkmalschutzbehörde über die zuständige Gemeinde zu beantragen ist. Dies gilt auch für Gebäude oder bauliche Anlagen, die Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles sind sowie für Gebäude und baulichen Anlagen, die sich in der Nähe eines Baudenkmal-

befinden. Der Antrag auf Erlaubnis kann formlos in dreifacher Ausfertigung gestellt werden und ist mit den für die Prüfung erforderlichen Unterlagen zu versehen (Lageplan, Bauzeichnungen, Beschreibung der Maßnahme, ggf. Fotos usw.). Antragsformulare können auch von der Internetseite des Landkreises Main-Spessart heruntergeladen werden (www.mainspessart.de/komxpress/XML/formulare.asp).

Für Denkmaleigentümer stellt sich die Frage, wie sie die Mittel für die Sanierung ihres Objektes aufbringen. Hier helfen Zuschüsse aus Mitteln der Bundesländer, wie auch der Landkreise und Gemeinden. Man muß sich nur rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Absprache mit dem zuständigen Denkmalpfleger an die entsprechenden Behörden wenden. Neben Zuschüssen des Bundes, des Bundeslandes, des Landkreises oder der Gemeinde können auch steuerliche Vergünstigungen durch erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalern in Anspruch genommen werden.

Kapitel 12

Planen und Bauen von A bis Z

48

Abschreibung

Für die Abnutzung Ihrer Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für Abnutzung = AfA). Bei der eigengenutzten Immobilie regelt dies das Eigenheimzulagengesetz. Die Abschreibung von vermieteten Immobilien wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt. Dies sind zwischen 1,25% und 7% der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bei vermieteten Objekten.

Auflassungsvormerkung

Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchsicherung des Käufers dar und wird relativ rasch eingetragen.

In der Regel dauert diese Eintragung zwischen 6 und 8 Wochen.

Baudarlehen

Das Baudarlehen von einer Bank oder Bausparkasse wird über eine Hypothek abgesichert. Für ein Baudarlehen werden günstigere Zinssätze geboten als beispielsweise für einen Privat- oder Dispokredit.

Beleihungsgrenze

Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann. In der Regel liegt dieser Wert bei maximal 80% des Kaufpreises.

Bereitstellungszinsen

Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch ge-

nommen, so berechnet die Bank Bereitstellungszinsen für die zur Verfügung gehaltene Kreditsumme.

Disagio

Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag. Normalerweise liegt diese Differenz zwischen 3% und 10% der Kreditsumme. Das Disagio kann als Einmalbetrag von der Einkommensteuer abgesetzt werden.

Effektivzins

Der Zinssatz für einen Kredit inklusive Gebühren, Disagio und sonstigen Kosten der Bank.



Festzins

Vertragliche Vereinbarung zwischen Kreditnehmer und Bank über einen festen Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum.

Freistellungserklärung

Erklärung im Kaufvertrag, daß die Immobilie frei von etwaigen Lasten ist. Sie ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und muß vor der Kaufpreiszahlung dem Käufer ausgestellt werden.

Grundbuch

Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Amtsgericht geführt (Grundbuchamt). Rechte, Lasten, Pflichten, Quadratmeter des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuchauszug enthält.

Grundschuld

Ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird nicht automatisch nach Tilgung der Schuld, sondern erst auf Antrag wieder aus dem Grundbuch gelöscht.

HOAI Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonen, wobei die Zone I sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone V sehr hohe Planungsanforderungen enthält. Die Planung von Einfamilienhäusern fällt in der Regel zwischen Zone III bis IV und macht sieben bis zehn Prozent der reinen Baukosten aus.

Hypothekendarlehen

Ein Kredit, welcher von Hypothekenbanken für Immobiliendarlehen gegeben wird. Ein Hypothekendarlehen wird über eine Grundschuld abgesichert. Das bedeutet, daß bei Zahlungsunfähigkeit die Immobilie als Sicherheit dient.

Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster wird vom Vermessungsamt geführt und ist ein amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne der Grundbuchordnung. Auf Antrag sind amtliche Lagepläne als Auszüge aus dem darstellenden Teil des Katasters und Auszüge aus dem beschreibenden Teil des Katasters (Lage, Größe, Nutzung des Grundstückes) und bei berechtigtem Interesse auch Eigentümergeberangaben erhältlich.

Nebenkosten

Bei der Immobilie sind dies die Grunderwerbsteuer, Maklerkosten, Notar- und Gerichtskosten. Die Nebenkosten betragen zwischen zwei und 10% der Gesamtkosten.

Nominalzins

Der Zinssatz, der abzüglich Disagiozinsverrechnung, Kosten und Gebühren der Bank jährlich vom Kreditnehmer bezogen auf die gesamte Kreditsumme bezahlt wird.

Verkehrswert

Der Verkaufspreis, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt der Ermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Eigenschaften ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zwischenfinanzierung

Kurzfristiger Kredit bis zur Auszahlung von Fremdmitteln mit günstigen Konditionen und längerer Laufzeit. Meist werden Zwischenfinanzierungen benötigt, um die Zeit bis zur Auszahlung von Bauspardarlehen zu überbrücken.

Ich möchte mich auf diesem Wege bei allen Unternehmen bedanken, die durch ihre Anzeige das Erscheinen dieser Broschüre ermöglicht haben.

Ihre WEKA-Werbeberaterin

„Was ist das Besondere?“



Die Beratungshändler!

**Rund ums Renovieren oder
Bauen sind wir Ihr Ansprechpartner!**

Wenns ums Bauen oder Verschönern geht, sind wir unschlagbar:
Ob Materialien, Werkzeuge, Anwendungs- und Verarbeitungstechnik oder Gartenbedarf – bei uns finden Sie eine Riesenauswahl und umfassende Serviceleistungen. Zum Beispiel kompetente Fachberatung oder auf Wunsch eine komplette „Baubegleitung“, gern auch bei Ihnen vor Ort. Und natürlich liefern wir Ihnen Wunschartikel jederzeit pünktlich und zuverlässig. Also, nichts wie hin zu Raab Karcher Baustoffe!

Raab Karcher Baustoffe GmbH
Bürgermeister-Dr.-Nebel-Str. 17
97816 Lohr
Telefon 093 52/8 71 20
Telefax 093 52/87 12 30
lohr@raabkarcher.de
www.raabkarcher.de

 **raab karcher**
baustoffe - fliesen