Baubroschüre

www.total-lokal.de barrierefrei
mediaprint infoverlag

Bauen und Bewahren im Landkreis Main-Spessart

MAIN SPESSART

Alle Baustoffe aus einer Hand.

Baustoffe

BayWa

**BayWa –
Ihr zuverlässiger
Partner für:**

- Betreuung in allen Baufasen
- Kompetente Beratung
- Geprüfte Markenqualität
- Hochwertige Baustoffe für jedes Bauvorhaben
- Umfassenden Lieferservice
- Handwerker vermittlung

BayWa AG
Baustoffe
Am Hammersteig 6a
97753 Karlstadt
Telefon 09353 9842-11
Telefax 09353 9842-39

BayWa AG
Baustoffe
Weinbergweg 6
97816 Lohr a. Main
Telefon 09352 5000-33
Telefax 09352 5000-39

www.baywa.de/standorte

Grußwort des Landrats

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die Errichtung eines Eigenheimes ist auch im Landkreis Main-Spessart nach wie vor der Wunsch vieler Bürger. Hierfür haben die Kommunen des Landkreises ein breites Angebot von Bauflächen – in der Regel in Neubaugebieten – bereitgestellt. Die vielerorts jedoch bereits negativ sichtbaren Folgen des demografischen und strukturellen Wandels, vor allem in der Landwirtschaft, wie leerstehende Gebäude in den dörflichen Ortskernen und zunehmender Verfall der Bausubstanz, zwingen allerdings zu einem Umdenken. Die Stärkung der Ortskerne durch Maßnahmen der Innenentwicklung und damit die Erhaltung oder Wiederherstellung eines lebenswerten Wohnumfeldes, geht einher mit einer dringend nötigen Reduzierung des Flächenverbrauchs. Ich möchte daher an alle Bauwilligen appellieren, auch diesen Aspekt bei den Überlegungen zur Wahl des Bauplatzes zu berücksichtigen. Unabhängig hiervon stellt die Verwirklichung des Bauwunsches den angehenden Bauherrn vor verschiedene Fragen zum Baurecht. Damit diese möglichst frühzeitig erkannt und beantwortet werden können, möchte ich Ihnen mit der 7. Auflage dieser Broschüre praktische und unmittelbar verwertbare Informationen und Hinweise rund um das Baugeschehen geben. Das bayerische Bauordnungsrecht ist konsequent mit dem Ziel eines weitgehenden Verzichts auf bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren und einer Rücknahme des Prüfumfangs reformiert worden. Die damit verbundene Stärkung privater Eigenverantwortung löst jedoch immer noch ein erhöhtes Informationsbedürfnis besonders für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren aus. Dieses beschränkt sich auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit und die Prüfung von nur einigen wenigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Um in dieser Situation Ärger und finanzielle Nachteile zu vermeiden, ist eine sorgfältige Klärung aller Fragen vor Schaffung vollendeter Tatsachen wichtiger denn je. Ansprechen möchte ich mit dieser „Baubroschüre" insbesondere diejenigen Bürger, die als noch unerfahrene Bauherren erstmals und in der Regel auch einmalig ihre Bauabsichten 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

Landrat Schiebel

und Probleme eingehen kann, möchte ich an dieser Stelle auf das Angebot von entsprechenden Beratungsgesprächen hinweisen. Hierfür stehen meine Mitarbeiter im Bauamt jederzeit zur Verfügung. Ergänzend sei noch auf die Internetseite des Landkreises Main-Spessart hingewiesen, die mit vielen Informationen, Formblättern und unserem öffentlichen GIS-Geo Info System aufwartet, in dem auch die gemeindlichen Bebauungspläne eingesehen werden können. Persönlich wünsche ich Ihnen ein gutes Gelingen und viel Freude an ihrem künftigen Besitz.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Landrat
Thomas Schiebel

Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Landrats 1

Branchenverzeichnis 4

1. Was ist beim Planen zu beachten 6
1.1 Kauf oder Bau eines Hauses? 6
1.2 Altbau oder Neubau? 6
1.3 Eigentumswohnung oder Haus? 6
1.4 Bauen und Sanieren im Ortskern? 6
1.5 Was kann ich mir leisten? 7

2. Das Baugrundstück 8
2.1 Auswahl eines Grundstücks 8
2.2 Der Bebauungsplan 8
2.3 Grundstückserwerb 9
2.4 Nebenkosten 10
2.4.1 Kanal, Wasser, Straßengebühr 11
2.4.2 Notarkosten 11
2.4.3 Grunderwerbsteuer 11
2.4.4 Sonstige Nebenkosten 11

3. Die Baugenehmigungsbehörde im Landkreis Main-Spessart 12

4. Die Baugenehmigung 13
4.1 Voraussetzungen und Pflichten 13
4.2 Der Bauantrag zur Erteilung der Baugenehmigung, das Bauanzeigeverfahren 14

5. Bauen ohne Baugenehmigung – Genehmigungsfreistellung 16

6. Das Baurecht 18
6.1 Bauplanungsrecht 18
6.2 Flächennutzungsplan 18
6.3 Bebauungsplan 18
6.4 Bauordnungsrecht 18
6.5 Baugestaltung 18
6.6 Barrierefreies Bauen 22
6.7 Dorferneuerung 22
6.8 Städtebauförderung 24
6.9 Sanierungsrecht 26

7. Was macht… und was kostet…? 27
7.1 Der Entwurfsverfasser 27
7.2 Fachplaner und Ingenieure im Bauwesen 29
7.3 Der Tragwerkplaner oder Statiker 30

Ihr Meisterbetrieb für Sonnenschutztechnik

SMS Sonnenschutztechnik Michael Sauer

·Markisen ·Rollladen
·Jalousien ·Reparatur
·Steuerungen ·Insektenschutz

Ziegelweg 9 • 97776 Eußenheim - Münster • ☎ 09350/9099266 • info@sms-sonnenschutz.de

Inhaltsverzeichnis

7.4 Der Brandschutzgutachter 30
7.5 Der Bodengutachter 31
7.6 Die Vermessung 31
7.7 Die Bank 32

8. Denkmalschutz 33

9. Die Wohnungsbauförderung 34

10. Die Bauausführung 35
10.1 Rechte und Pflichten des Bauherren 35
10.2 Baubiologisch bauen 35
10.3 Energiesparend bauen 36
10.4 Preiswert bauen 38
10.5 Wie sichere ich mein Eigenheim? 39

11. Der Bau ist fertig 40
11.1 Abnahme des Baus 40
11.2 Mängel am Bau? Was tun? U3

Impressum U3

U = Umschlageite

HEIZUNG | SOLAR | BAD | LÜFTUNG | KLIMA

Jähnel Haustechnik GmbH

JÄHNEL GMBH
Wertheimer Straße 20
97828 Marktheidenfeld-Altfeld
Telefon: 09391 / 9890.0
Telefax: 09391 / 9890.25
eMail: info@jaehnel.de

Jähnel Haustechnik GmbH | Wertheimer Str. 20 | 97828 Marktheidenfeld-Altfeld
Telefon: 09391-9890-0 | Telefax: 09391-9890-25 | eMail: info@jaehnel.de | Internet: www.jaehnel.de

ZÖLLER *ARCHITEKTUR*
Beratung Planung Bauleitung
Stefan Zöller
Dipl.-Ing.(FH) Architekt
Lengfurter Straße 14
97828 Marktheidenfeld
Fon: 09391-34 96
Fax: 09391-48 94

die-freiraumplaner.com

Hurrlein
Landschaftsarchitekten
Schloßgasse 4 . 97225 Zellingen
Telefon: 09364/1444
e-mail ghurrlein@web.de
www.die-freiraumplaner.com

Ihr Garten
- als erweiterter Wohnraum
- mit individueller Beratung
- zum Garten ihrer Träume

Bauunternehmung
SCHMITT
Maler- und Verputzergeschäft

Alfred Schmitt
Mobil: 0171 1271557
Untere Kiesstraße 12
97857 Urspringen
Tel.: 09396 1557

Die Firma Seitz + Kerler ist seit 65 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, Machinen, Arbeitsschutzprodukte, Reinigungssysteme etc. für Handel, Industrie und Handwerk.

Seilo

Farben-Fachmarkt Color Center
Seitz+Kerler GmbH +Co. KG
Friedenstraße 5-8 · D-97816 Lohr am Main
Tel. 09352/8787-0 · Fax 09352/878711
Internet: http://www.seilo.de

Markt Zellingen Würzburger Straße 26 Tel. 0 93 64 / 80 72-0
post@vgem-zellingen.de www.markt-zellingen.de

totallokal
Reinklicken und Ihre Kommune
mobil erleben www.total-lokal.de

Neubaugebiet „Kies“
Bauplätze in sonniger Lage
65€/qm
-voll erschlossen-
abzgl. 5% Bonus je Kind
Info:
09360/242
09364/8072-40
www.markt-thuengen.de

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. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter **www.alles-deutschland.de**.

Abdichtungen 24
Architekturbüros 3, 12, 13, 16, U4
Banken 32, 33
Baubiologie 17
Bauleitung 15
Baumarkt 34
Baumaschinen 35
Bauplätze 4
Bauschutt 5
Bauservice 24
Baustoffe U2, 26, 34
Bauunternehmen 3, 9, 19, 23
Bauwesen 29
Bauzentrum 34
Bedachungen 19
Containerdienst 20
Elektroinstallation 5
Energieberatungen ... 12, 29, 30, 31
Energiekonzepte 36
Energiespartechnik 5
Energieversorgung 40, U3
Erdgas U3
Erneuerbare Energie 36
Farben 3

Sicherheit rund ums Haus
- Schließanlagen
- Mechanische Zusatzsicherungen
- Alarmanlagen und Videoüberwachung
- Elektronische Schließsysteme
- Tür- und Zutrittsmanagement

*** Schlüsseldienst ***

44 Jahre
HAUSNER
SICHERHEITSTECHNIK

W.A. Mozart-Str. 1 - 97828 Marktheidenfeld
Tel. 09391-1663 Fax 09391-3188
www.hausner-sicherheitstechnik.de

Branchenverzeichnis

Fensterbau 19, 21
Flachdach.....24
Fliesen 21
Garten- und Freilandplanung 3
Haustechnik.....3
Haustüren.....21
Heizung und Sanitär.....3
Holzbau 19
Ingenieurbüros.....17, 29, 30
Innenausbau.....5, 19
Kachelöfen 21
Lacke.....3
Landschaftsarchitekten.....3
Malerbetrieb 25
Markisen.....2
Mietservice 20
Möbel 19
Natursteinbetrieb.....20
Pflasterbauarbeiten 22, 37
Planungsbüros 17, 29, 30, 31
Raumausstattungen 27, 28
Renovierungen 5, 22
Rohbauarbeiten.....37
Schlüsselfertiges Bauen.....15
Schotterwerk 5
Schreinerei.....19
Sicherheitstechnik 4
Sonnenschutz.....2
Sparkasse.....33
Spenglerei 24
Stromversorgung.....40
Um- und Ausbau 22
Vermessungsamt.....31
Verputzer 25

U = Umschlagseite

Bad
Küche
Wohndesign
Schreinerei
Komplettmodernisierung

Creativ RAUMTEAM

Am Lindenbrunnen 9
97846 Partenstein - Gewerbegebiet
www.creativ-raumteam.de

Wir schaffen Lebensräume

Fax. 09355 / 90099-4

ALBRECHT + RUF WOHNDESIGN LebenstRAUM Natur
Albrecht&Ruf OHG
Wohndesign
Tel. 09355 / 90099-0
holz@joa-ruf.de

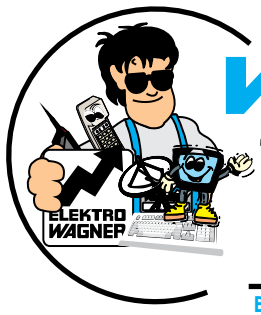
Rügamer&Haas Mein Bad Team GARANTIERT LEBENSQUALITÄT
Rügamer&Haas GbR
Mein Bad Team
Tel. 09355 / 90099-1
bad@joa-ruf.de

HK HAHN & KREIS KÜCHENCONCEPTE by HK
Hahn&Kreis
Küchenconcepte
Tel. 09355 / 90099-2
kueche@joa-ruf.de

SANIERMIT
INH. PROFI FÜR BARRIEREFREIES UMBAUEN
SANIERMIT
Komplettmodernisierung
Tel. 09355 / 90099-6
info@saniermit.de

JOA
Joa GmbH&Co KG
Schreinerei+Regenerative Energien
Tel. 09355 / 90099-9
info@joa.de

09352-87810



WAGNER
- ELEKTRO -
HAUSTECHNIK
Energiesysteme
Kundendienst

Bgm.-Dr.-Nebel-Str. 25 ● 97816 LOHR
Spezialisten für moderne Technik im Elektrohandwerk
walo.de info@walo.de

Schotterwerk
Bauschutt-Recycling Emil Väth GmbH
Lieferung von Kalkstein für Beton und Asphalt,
Straßen- und Wegebau
sowie für Hofeinfahrten und Parkplätze.
Würzburger Str. 79 • 97854 Steinfeld • Telefon 0 93 59 - 24 2
www.schotterwerk-väth.de • e.vaeth.schotterwerk@online.de

Was ist beim Planen zu beachten?

1.1 Kauf oder Bau eines Hauses

Entweder kauft man ein Haus, das schon einige Jahre alt ist und damit billiger oder man lässt sich – meist von einem Bauträger – ein Haus erstellen. Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstigere Konditionen was sich im Baupreis positiv niederschlägt. Andererseits gelingt es zuweilen auch pfiffigen Architekten dank geschickter Planung das eine oder andere Fertigangebot zu unterbieten. Auch alte Häuser können mit Hilfe eines Planers oftmals günstig modernisiert werden. Bringt man als Bauherr viel Eigenleistung ein, so kann das „Selberbauen“ oder „Mithelfen“ ebenfalls den Baupreis reduzieren. Den individuelleren Zuschnitt können Sie beim Bau eines neuen Hauses leichter 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 Gebäude. 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, sollte vorher einen Fachmann einschalten, damit die anstehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten nicht 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 pflegen. 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 Bauen und Sanieren im Ortskern?

Die zunehmende Zahl der Leerstände, der Verfall der vorhandenen Bausubstanz und ungenutzte Baulücken haben in Zeiten des demographischen Wandels zu einem Umdenken bei vielen Kommunen geführt. Die vorhandenen Potenziale innerhalb bebauter Siedlungsbereiche rücken damit vermehrt ins Interesse, bevor weiteres Bauland ausgewiesen wird. Eine expansive Siedlungspolitik bei

Was ist beim Planen zu beachten?

gleichzeitig rückläufigen Bevölkerungszahlen führt zu steigenden Infrastrukturkosten und einem Qualitätsverlust der Ortskerne. Lebendige Ortskerne mit intakten Infrastruktureinrichtungen und einem attraktivem Ortsbild sind Voraussetzung für den Erhalt der Lebensqualität und der Immobilienwerte.

Haben Sie sich für ein Grundstück oder ein leerstehendes Haus im Altort entschieden, dann erkundigen Sie sich nach Fördermitteln im Rahmen der Dorferneuerung, Städtebauförderung oder kommunalen Förderprogrammen.

1.5 Was kann ich mir leisten?

Einnahmen € je Monat
- 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)

Bei der Kalkulation vergessen viele Bauherren oft die Baunebenkosten zu berücksichtigen. So kommen für Notar, Maklergebühren, Grunderwerbssteuer usw. zusätzlich zum Kaufpreis oder den Baukosten leicht nochmals fünfstellige Kosten hinzu. In der Regel muss man hier mit 10% der Baukosten rechnen.

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 jeweiligen Gemeindeverwaltung. Ein großer Teil der gemeindlichen Bebauungspläne sind auch über die Internetseite des Landkreises Main-Spessart einsehbar (Geo Info System: http://gis.main-spessart.de/). Des Weiteren führen einige Gemeinden eine Flächenmanagement-Datenbank. Diese enthält alle Baulücken, Brachflächen und Leerstände innerorts. In diesem Rahmen prüft die Gemeinde auch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

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, die Kanalisation, Wasserversorgung usw. 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, Plazierung 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)
  a) Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohngebiet, Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse usw.)
  b) Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien, Grünflächen usw.)
  c) Baugestaltung (Dachform und -neigung)
  d) 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 ausgelegt und den Bürgern erläutert. Anregungen und Bedenken der Bürger 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“.

Das Baugrundstück

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 wenigen Ausnahmefällen 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.

EHRENFELS
Bauunternehmung

Bauunternehmung Ehrenfels GmbH
Würzburger Straße 9/11
97753 Karlstadt
Tel. 09353 / 7909 - 0
www.ehrenfels-online.de

QUALITÄTSMANAGEMENTSYSTEM
DQS-zertifiziert, reg.
DIN EN ISO 9001 : 2008
Reg.-Nr. 435617 QM

SCHLÜSSELFERTIGBAU · TIEFBAU

HOCHBAU- UND INGENIEURBAU

BETONSANIERUNG · DIENSTLEISTUNGEN

Ein Unternehmen von VINCI FACILITIES

Das Baugrundstück

Das Baugrundrisiko ist beim Kauf eines bestehenden Gebäudes natürlich wesentlich geringer. Ebenso stehen auch meist schon die Nebengebäude. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es natürlich nirgends, doch kann man bei der Behörde erfahren, ob in der Nähe eine Autobahn, Industrieanlagen, 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. Auch für den Bau von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist die Ausrichtung des Daches nach Süden von wesentlicher Bedeutung. Vielleicht lässt 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 Erbbaurechts. 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 beim Landkreis Main-Spessart. 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.

Das Baugrundstück

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 Stadt oder Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, 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 Gebäude 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. Wir empfehlen vorab eine Kostenschätzung beim Vermessungsamt einzuholen. 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 Gebäudeeinmessung und Katasterfortführung an. Diese sind abhängig von der Bausumme und betragen z.B. für ein Gebäude mit Baukosten zwischen 125.000 € bis 300.000 € in etwa 750 €.

Die Baugenehmigungsbehörde im Landkreis Main-Spessart

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

Das Bauamt ist zuständig für die Baugenehmigungs- und Abgrabungsverfahren, das Bauplanungsrecht, das Denkmalschutzrecht sowie das Wohnungswesen. Der Gesamtlandkreis wurde in vier Baubezirke aufgeteilt, die jeweils von einem rechtlichen und technischen Sachbearbeiter sowie einer Sekretärin betreut werden.

Der organisatorische und personelle Aufbau des Bauamtes unterliegt naturgemäß immer wieder verschiedenen Veränderungen. Der jeweils aktuelle Stand kann auf der Internetseite des Landkreises Main-Spessart (www.mainspessart.de/bauen.aspx) eingesehen werden.

ARCHITEKTURBÜRO
Petra Schmidt
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTIN

planen@ps-architektur.de • ps-architektur.de
Kärrnergasse 26 • 97753 Karlstadt • Fon 0 93 53 . 9 99 37 • Fax 0 93 53 . 9 99 38

Dipl.-Ing.(FH) Architektin
Sabine Adelmann
Architekturbüro - Energieberatung
Am Mühlrain 34
97776 Eußenheim
e-mail:
Tel.: 0 93 53 / 9 99 97
Fax.: 0 93 53 / 9 99 98
sabine.adelmann@t-online.de

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@googlemail.com
97753 Karlstadt • Neue Bahnhofstraße 12
Telefon (0 93 53) 90 93 21 • Telefax (0 93 53) 90 93 25

ARCHITEKTURBÜRO
LISA KRAFT
ENTWURF • PLANUNG • BAULEITUNG
Bodelschwinghstr. 69 A
97753 Karlstadt
Telefon 0 93 53 / 90 92 90
Telefax 0 93 53 / 90 92 91
mail@lisa-kraft.de
www.lisa-kraft.de

architekturbüro kraus
architekt dipl.-ing. (fh)
armin kraus
marktplatz 10
97737 gemünden/main
t +49(0) 93 51.604494-0
f +49(0) 93 51.604494-44
architektur@arminkraus.de
www.arminkraus.de

Die Baugenehmigung

Genehmigungspflicht
Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Die Errichtung genehmigungspflichtiger baulicher Anlagen ohne die erforderliche Genehmigung 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 bestehende 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 Architekten- bzw. Ingenieurgesetzes berechtigt sind.

Bauvorlageberechtigt sind weiterhin die Angehörigen der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen, die nach dem Ingenieurgesetz die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen dürfen, sowie die staatlich geprüften Techniker der Fachrichtung Bautechnik und die Handwerksmeister des Maurer- und Betonbauer- sowie des Zimmererfachs für

- freistehende oder nur einseitig angebaute oder anbaubare Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit nicht mehr als drei Wohnungen,
- eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und nicht mehr als 250 qm,
- land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,
- Kleingaragen im Sinn der Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayBO (Garagen- und Stellplatzverordnung),
- einfache Änderungen von sonstigen Gebäuden.

Es empfiehlt sich für Bauherren dringend, sich die Planvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Entwurfverfassers 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/bauen.aspx).

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:

www.
GEORGREDELBACHARCHITEKTEN
.de

Tel 09391-5478 Fax 09391-8834
97828 Marktheidenfeld Albert-Schweitzer-Straße 1a

architekten karl gruber ° johannes hettiger ° dipl.-ing. (fh)
gruber + hettiger
karlstadt / marktheidenfeld
energieberater (HWK)

langgasse 33
97753 karlstadt
fon: 09353/90908-0
fax: 09353/90908-11

fahrgasse 5
97828 marktheidenfeld
fon: 09391/91828-0
fax: 09351/91828-11

mail: kgruber@architektengruberhettiger.de
mail: j.hettiger@architektengruberhettiger.de

Die Baugenehmigung

- 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 40 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

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

- amtl. Lageplan mit Katasterauszug
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung
- evtl. weitere Nachweise für Kfz-Stellplätze, Kinderspielplätze, Wegerechte, Abstandsflächenübernehmen usw.

Der amtliche Lageplan mit Katasterauszug ist erhältlich beim Vermessungsamt Lohr a. M. (s. 7.5) oder ggf. bei der zuständigen Gemeindeverwaltung.

Baugenehmigung

Der Verfahrensgang bei einem Baugesuch läuft wie folgt: Der Bauantrag wird bei der Baugenehmigungsbehörde 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. Allerdings ersetzt die Baugenehmigung nicht alle evtl. erforderlichen öffentlich rechtlichen Genehmigungen. So ist z.B. neben der Baugenehmigung noch eine sanierungsrechtliche Genehmigung einzuholen, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, dass einer solchen Genehmigung bedarf. Ähnliches gilt für die erforderliche Zustimmung der Direktion für ländliche Entwicklung für Vorhaben in Bereichen, in denen die Flurbereinigung angeordnet ist. Erst nach Vorliegen aller notwendigen Genehmigungen darf mit der Bauausführung begonnen werden. Ein Großteil der Bauvorhaben kann im sogenannten „vereinfachten Verfahren" behandelt werden. Das bedeutet, dass die Baugenehmigungsbehörde nur noch die bauplanungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften prüft. Dies entbindet jedoch nicht von der Einhaltung aller öffentlich-rechtlicher Vorschriften, so dass Bauherr und Entwurfsverfasser eine gesteigerte Verantwortung tragen. In Zweifelsfragen ist es daher ratsam sich an die Baugenehmigungsbehörde zu wenden.

Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten einschließlich des Baugrubenaushubs begonnen werden. Liegt der Baugenehmigungsbehörde ein kompletter Bauantrag vor, der den öffentlich rechtlichen Vorschriften entspricht, und ist ggf. 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 Bauge-

Die Baugenehmigung

nehmigung 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 vier Jahren nach Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen wurde. Auf schriftlichen Antrag kann die Frist 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 Bausumme, die nach den aktuellen regionalen Baukosten, unabhängig von den Angaben des Bauherrn, errechnet wird. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages.

Sachstandsauskünfte über Internet – Online Bürgerauskunft
Bauherren und deren Entwurfverfasser (Architekten, Bauingenieure und sonstige Planvorlageberechtigte) haben die Möglichkeit im Internet und dem Modul „Bürgerauskunft“ die elektronische Bauakte des Bauamtes zu ihrem Antrag einzusehen und sich über den aktuellen Verfahrensstand ihrer Bauanträge und Anträge auf Vorbescheid zu informieren. Das genannte Modul kann über die Homepage des Landkreises Main-Spessart (http://www.main-spessart.de/) oder direkt mit https://bauamt.main-spessart.de/bi/anmeldung.do?method=view aufgerufen werden.

Mittels einer verschlüsselten Zugangskennung (PIN-Nummer) und dem Aktenzeichen, das der Bauherr mit der schriftlichen Bestätigung über den Eingang seines Antrages erhält, können die eingereichten Anträge ausgewählt und der aktuelle Sachstand mit Angaben der zuständigen Sachbearbeiter, zu evtl. fehlenden Unterlagen und fachbehördlichen Stellungnahmen eingesehen werden. Es ist für die Zugangsberechtigten somit möglich sich rund um die Uhr, unabhängig von Öffnungs- und Sprechzeiten oder der telefonischen Erreichbarkeit des Bauamtes, über den aktuellen Verfahrensstand des beantragten Vorhabens zu informieren.

BERND SARAUER
WOHNBAU GMBH
- SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN
- PLANUNGSARBEITEN
- ENERGIEBERATUNG
- BAULEITUNG

Bernd Sarauer Wohnbau GmbH · Kleine Au 3 · 97842 Karbach
Telefon 0 93 91/90 88 440 · Telefax 0 93 91/90 88 441 · e-mail: info@sarauer-wohnbau.de

Thomas Schwab
Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Würzburger Strasse 30
97816 Lohr am Main
Tel.: 0 93 52 / 80 430
Fax: 0 93 52 / 80 431
eMail: ts-lohr@t-online.de
Architekt
Gebäudeenergieberater
Fachplaner für Energieeffizienz

entwurf-planung-bauleitung
architekt
mitglied der bayrischen architektenkammer
spahn winfried
gebrüder-schnack-str. 1, 97794 rieneck
tel. 09354/569, mobil 0171/8021417
architekt-spahn@t-online.de, www.architekt-spahn.de

ARCHITEKTURBÜRO WERNER HAASE
Julius-Echter-Str. 59 97753 Karlstadt
Tel.: 09353-9828-0 Fax: 09353-6375
info@arch-haase-karlstadt.de
- Energieeffiziente Gebäudesanierung
- Ökologischer Neubau
- Fördermittelberatung
- Energieberatung und EnEV-Nachweis für Wohn- und Nichtwohngebäude

Ganzheitliche kommunale u. gewerbl. Energieeinsparkonzepte
- Energieoptimierter Gebäudebetrieb
- Rathaus- und Verwaltungsgebäude
- Schulen, Veranstaltungsstätten und Schwimmbäder
- Integrierte Klimaschutzstrategien

Innovative Energietechnik
- Effiziente Energieverwendung
- Regenerative Energieerzeugung

BERATUNG
PLANUNG
BAULEITUNG
ENERGIEPASS
ARCHITEKT BDA, DIPL.ING.(FH)
WALTER SENDELBACH
STIEGELSTRASSE 1
97857 URSPRINGEN
tel. 09396-99976
fax. 09396-99977
info@sendelbach-architekten.de
Sendelbach Architekten

Bauen ohne Baugenehmigung: Genehmigungsfreistellung

Mit der letzten größeren Änderung der Bayer. Bauordnung hat der Gesetzgeber erstmals bestimmte – an sich genehmigungspflichtige – Bauvorhaben die keine Sonderbauten darstellen, 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. Das Bauvorhaben muss im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen und dessen Festsetzungen voll entsprechen (Einhaltung der Geschossflächenzahl, der Dachform, der Dachneigung, der Baugrenzen usw.).
2. Die Erschließung des Baugrundstücks muss gesichert sein (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Zufahrt).
3. Die Gemeinde darf nicht verlangen, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird oder eine vorläufige Untersagung beantragen.

Liegen diese Voraussetzungen vor, so werden die Bauvorlagen (Antrag auf Genehmigungsfreistellung, Lagepläne, Bauzeichnungen, 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 Schnurgerüstabnahme 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) allein 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 genehmigungspflich-

Bauen ohne Baugenehmigung: Genehmigungsfreistellung

tigen 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 im vereinfachten Verfahren. In diesem Verfahren werden nur noch geprüft:

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften über die Zulässigkeit nach dem Bauplanungsrecht und evtl. örtlicher Bauvorschriften,
2. beantragte Abweichungen,
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit die Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ersetzt bzw. eine solche entfällt (z.B. eine wasser- oder naturschutzrechtliche Genehmigung).

Das Landratsamt ist stets 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 zulegen. Diese können auf der Internetseite des Landkreises Main-Spessart eingesehen oder direkt im Bauamt 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.

PLANUNGSBÜRO
DORIS RUF
Entwurf – Planung – Bauleitung
Energie- u. baubiologische Beratung
Karolingerstr. 4 – 97753 Karlstadt – Karlburg – planungsbuero.doris.ruf@t-online.de
Tel.: 09353/1760 – Fax 09353/4535 – mobil 0171/2203674
www.planungsbuero-doris-ruf.de

INGENIEURBÜRO
FRANK RIEDMANN
GmbH & Co. KG
⇨ Baustatik ⇨ Industriebau ⇨ Anlagenbau ⇨ SIGEKO
⇨ Ingenieurbau ⇨ Tragwerksplanung ⇨ Sanierungsplanung ⇨ Baukonstruktion
⇨ Gutachten ⇨ Denkmalpflege ⇨ Energiepass ⇨ Bauphysik
Dipl. Bauingenieur (FH)
M.A. Denkmalpflege
Mühlenstraße 2
97816 Lohr-Steinbach
Tel. 0 93 52 / 80 76 25
Fax. 0 93 52 / 60 02 02
Mail: info@ing-riedmann.de
www.ing-riedmann.de

Das Baurecht

Das Baurecht differenziert nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem landesspezifischen Bauordnungsrecht. Das Bauplanungsrecht, das im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Flächennutzungsplan

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

6.5 Baugestaltung

6.5.1 Landschaftsgerechtes Bauen

Einstmals 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 jahrhundertelang kulturelle, soziale und wirtschaftliche Zentren. Ihre Kultur dokumentiert sich dabei besonders eindrucksvoll

Schreinerei Robert Schwab GmbH
Marienbrunnerstr. 16
97840 Hafenlohr
Tel.: 09391 3965

- Einbaumöbel
- Badmöbel
- Kücheneinrichtungen

www.schwab-robert.de

M. FESER
Holz & Wohnen

Innenausbau - Funktion & Gestaltung

Hofweg 35
97737 Gemünden
Tel.: (09351) 97550
Fax: 975533
info@holz-und-wohnen.de
www.holz-und-wohnen.de

Wussten Sie schon...

... dass 41 Prozent der befragten Deutschen ihr Einfamilienhaus lieber selber bauen, als ein bestehendes Gebäude zu kaufen?

Unser Leistungskatalog:

- Rohbauarbeiten
- Pflasterarbeiten und Gartengestaltung
- Kellersanierung
- Abbrucharbeiten
- An- und Umbauten, Aufstockungen
- Planung
- Statik

FRANZ
BAUUNTERNEHMUNG GmbH

Inhaber: Dipl.- Ing. (Fh)
Stephan Franz
Wiesener Str. 74
97833 Frammersbach
Tel./Fax: 09355/904495

Gerne planen wir Ihre Projekte. Ihr Team für Hochbau, Umbau, Sanierung, Pflasterarbeiten

www.bauunternehmen-franz.de email: info@bauunternehmen-franz.de

Wir lieben Fenster.

MADE IN MSP EST. 1919

www.fenster-paul.de
Dillberg 1 · 97828 Marktheidenfeld
Tel.: 09391 / 98 22 - 0
Fax: 09391 / 98 22 - 22
Mail: kontakt@fenster-paul.de

Fenster-PAUL®
Wir begeistern seit 1919.

FERSTL BAU

Bauunternehmen Gudram Ferstl
Maurermeister
Schulstraße 6
97837 Erlenbach

Tel.: 09391 / 7188
Fax: 09391 / 81171
Mobil: 0171 / 3749402
E-Mail: ferstlbau@t-online.de
Homepage: www.Ferstl-Bau.de

Holzhäuser
Zimmererarbeiten
Dachdeckerarbeiten
Dachsanierungen
Carports

ERFAHRUNG, KOMPETENZ UND PROFI-QUALITÄT

KARLBURGER
HOLZBAU GMBH

WIR SIND IHR PARTNER FÜR ENERGIEEFFIZIENTES BAUEN.

Fon: 09353/982255 · www.karlburger-holzbau.de

Das Baurecht

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 neumodischen Tendenzen zu unterwerfen, ist eine ebenso wichtige Aufgabe wie die, den alten Gebäuden neue hinzuzufügen, ohne die gewachsene Harmonie aus dem Gleichgewicht zu bringen. Leider gibt es auch in unserem traditionell geprägten Landkreis mannigfaltige Beispiele für missglückte Selbstbedienungsarchitektur aus dem Baustoffmarkt. Ebenso haben manche Bauherren versucht ihre Urlaubserinnerungen aus fernen Ländern mit in die fränkische Heimat zu bringen und dabei vergessen, dass Heimat sich eben auch im Baustil ausdrückt. Viele Touristen suchen gerade in unserem Landkreis Erholung bei Wald und Wein – eine Spanische Finca im tiefen Spessart wirkt da ebenso störend wie ein toskanisches Landhaus im Weinberg. Selbst kleine architektonische Gags wirken oft morgen schon wie von vorgestern. Unsere Architekten im Bauamt beraten Sie hier gerne.

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 geschnitzte 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 einfallslose 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.

RALPH SCHEB
◆ Transporte ◆ Containerdienst
◆ Mietservice ◆ Erdarbeiten
Gewerbegebiet - 97267 Himmelstadt
Tel. (0 93 64) 81 12 58 • www.ralph-scheb.de

Fensterbänke
Treppenstufen
Bossensteine
NATURSTEIN - BETRIEB
Marmor, Granit, Porphyr, Sandstein, Muschelkalk, Quarzit
MARSCHALL
Inhaber: Bernhard Marschall
Hallgartenstraße 5 + 8 · 97753 Karlstadt-Wiesenfeld
Telefon 09359 374 · Fax 09659 597

Das Baurecht

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. Industrieshed 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 Glasbausteinschlitze – 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

Herbert
MARTIN
Im Stil der Zeit
Fenster, Haus- und Eingangstüre aus Kunststoff
Wir fertigen selbst und montieren.
Karolingerstraße 45 · 97753 Karlstadt-Karlburg
Tel.: 09353 1201 · Fax: 09353 6624
E-Mail: info@fenster-martin.de
iQ FENSTER SYSTEME

Feuer und mehr ...
OFEN LENGLER
OFEN Lengler
Inh. Bernd Lengler
FLIESEN LENGLER
Meisterbetrieb
Fliesen-, Platten- und Mosaikverlegearbeiten
Kachelofenhandel
Natursteine
Individuelles Planen von:
Kachelöfen, Heizkaminen, Kaminöfen
Wassertechnik, Pelletsanlagen, Edelstahlkaminen
Wolfskehle 5b
97794 Rieneck
Telefon 09354 902490
Telefax 09354 902489

Das Baurecht

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 Barrierefreies Bauen

Bei der Planung und Ausführung von Gebäuden sind auch die Belange von Menschen mit Behinderung oder eingeschränkter Mobilität zu berücksichtigen. Die einzuhaltenden baurechtlichen Anforderungen sind in Art. 48 der Bayer. Bauordnung geregelt. Das Landratsamt Main-Spessart empfiehlt dringend, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit den Anforderungen auseinandersetzen, damit später teure Umplanungen vermieden werden.

Wohnungen

Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen

Bei einem Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar, zugänglich und nutzbar sein. Diese Wohnungen müssen nicht in einem einzigen Geschoss liegen, sie können auch in gleicher Anzahl in unterschiedlichen Geschossen nachgewiesen werden, wenn sie über Aufzüge erreichbar sind.

Wohnungen in höheren Gebäuden

Liegt die Fußbodenoberkante des höchst gelegenen Geschosses in einem Gebäude höher als 13 m, ist ein Aufzug erforderlich. Sind in einem derartigen Gebäude mehr als zwei Wohnungen geplant, muss mindestens ein Drittel aller Wohnungen den barrierefreien Anforderungen entsprechen.

Barrierefreie Wohnnutzung

Türen zu Wohn- und Schlafräumen, Toiletten, Bädern und Küchen sowie zu dem Raum für die Waschmaschine müssen eine lichte Breite von mindestens 0,90 m haben. In diesen Räumen ist auch jeweils eine ausreichende Bewegungsfläche von mindestens 1,20 m x 1,20 m für einen Rollstuhl oder eine andere Mobilitätshilfe vorzusehen. Außerdem muss beidseitig ein fester und sicherer Handlauf angebracht werden. Dies gilt insbesondere auch für Küchen und vor Sanitärobjekten (WC-Becken, Waschtisch, Badewanne, etc.). Die Bewegungsflächen dürfen sich überlagern.

Halten Sie die nach DIN 18040 vorgeschriebenen seitlichen Mindestabstände bei Sanitäreinrichtungen ein, damit gegebenenfalls Haltegriffe oder Einstiegshilfen montiert werden können. Duschbereiche sind stufenlos (bodengleich) auszuführen. Planen Sie insbesondere den Bodenablauf von Badewannen so, dass bei Bedarf der Umbau zu einer barrierefreien Dusche ohne großen Aufwand erfolgen kann.

Achten Sie darauf, dass in den Plänen vorgesehene Bewegungsflächen später nicht durch Einbauten (z.B. Schächte) beeinträchtigt werden. Aus den Plänen ist nicht immer eindeutig ersichtlich, ob der Zugang zu Balkon oder Terrasse stufenlos vorgesehen ist. Dies wird zwar durch die Bayer. Bauordnung nicht vorgeschrieben, kann aber ein Kriterium bei der Entscheidung für eine barrierefreie Wohnung sein. Hier gibt es inzwischen gute konstruktive Lösungen.

6.7 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

Frank Schreiber
staatlich geprüfter Bautechniker
Pflaster- und Natursteinarbeiten
Umbau • Ausbau • Renovierung
FS
Sickingerstraße 29 • 97753 Karlstadt-Stadelhofen
E-Mail: info@handwerker-schreiber.de • www.handwerker-schreiber.de
Telefon 09396 208966 • Mobil 0172 6289907 • Fax 09396 9930144

Bauunternehmen
Schäfer & Geis GmbH
HOCHBAU · UMBAU · AUSSENANLAGEN

Siemensstr. 7 · 97855 Triefenstein-Lengfurt
Tel. 09395 878257 · Fax 09395 878258
E-Mail: info@schaefer-geis.de

NEUBAU SANIERUNG
UMBAU SCHLÜSSELFERTIGBAU

Reinhold Bald
Bauunternehmen

Geisbergstraße 14
97737 Gemünden-Hofstetten

Tel.: 09351-3111
Mobil: 0178-8883111

ALEXANDER KONRAD
BAUUNTERNEHMEN

Rohbau
Umbau/Sanierungen
Schlüsselfertiges Bauen

www.konrad-bau.eu

Thüngener Str. 14 . 97225 Retzbach
Telefon: 09364 1330 . Fax: 6237
E-Mail: service@konrad-bau.eu

Ihre Partner für den Bau

LIEBSTÜCKEL
BAUUNTERNEHMEN

Ihr kompetenter Partner für
- Wohnungsbau
- Gewerbe- und Industriebau
- Öffentliche Bauten
- Umbau und Sanierung
- Schlüsselfertiges Bauen

Bauunternehmen Liebstückel GmbH
Stationsweg 10, 97753 Karlstadt
Tel. 09353-2487, Fax 09353-3279
Email: post@liebstueckel-bau.de
Internet: www.liebstueckel-bau.de

Informationen schwarz auf weiß
kompetent recherchiert – verständlich formuliert – individuell gestaltet

Mehr zu den **Publikationen** vom mediaprint infoverlag unter
www.mediaprint.info

Das Baurecht

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 Teilnehmergemeinschaften Flurbereinigung (das ist der Zusammenschluss der Grundeigentümer im Verfahrensgebiet) sowie Gemeinden und Bürger. Zuständig für die Bewilligung der Zuschüsse sind das Amt für Ländliche Entwicklung, Zeller Str. 40, 97082 Würzburg und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ringstr. 51, 97753 Karlstadt.

6.8 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 „Städtebauförderungsmittel" 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

Heid - Abdichtungen
Fachbetrieb § 19 I WHG u. TRGS 519 / 521
Arno Heid
Hofstatt 8 · 97783 Karsbach
Tel. 09358 1452
Fax 09358 1534
Mobil 0171 8277183
www.heid-abdichtungen.de
info@heid-abdichtungen.de
· Auto Kran
· Aufzugverleih
· Gerüstverleih
· Arbeitsbühne bis 32 m Höhe
Flachdächer · Bauwerke · Terrassen · Balkone · Carports · Keller
Bauspenglerei · Teichanlagen · Asbestentsorgung · Erker
www.neeb-werbesysteme.de

Bauservice M. Vogt
Meisterbetrieb
einfach meisterlich
Weinbergstraße 24
97783 Karsbach / OT Weyersfeld
Tel. 0 93 58 / 97 05 46
oder 01 75 / 5 62 52 87
Fax 0 93 58 / 97 05 47
m.v.bauservice@freenet.de

Das Baurecht

Wir sind
gerne für Sie da

Thomas Will
Malerbetrieb

Maler und Verputzarbeiten,
Trockenbau, Wärmedämmung
Gerüstbau und -verleih
Beschriftungen

Schmalzäcker 9
97840 Hafenlohr-Windheim

Tel. 09391/ 810 144 Fax 09391/ 810 259
Mobil 0151- 193 235 95

HAFNER HECK
Maler- und Verputzergeschäft
• Spanndecken • Wischtechnik • Spachteltechnik
• Lehmputz • Baumwollputz • Altbausanierung
• Trockenbau • Vollwärmeschutz • Gerüstverleih
Kugelberg 1 • 97225 Retzbach • Telefon (0 93 64) 73 50
D1: (01 71) 1 44 57 38 • WWW.HAFNER-HECK.DE

Farbe und Design
Farbe und Design

Harald Blank Malerbetrieb

Linderbachweg 39 Tel. 09355 / 7524
97833 Frammersbach www.Farbe-und-Design.de Fax 09355 / 904350

Das Baurecht

Innenstadt zum Mittelpunkt des kulturellen, gesellschaftlichen Lebens und trägt damit zur Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt/ Gemeinde bei. In Zeiten abnehmender Bevölkerungszahlen gewinnt der Erhalt eines lebendigen Ortskerns zunehmend an Bedeutung.

6.9 Sanierungsrecht

Die Gemeinden können ein Gebiet, in dem städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Satzung als Sanierungsgebiet festlegen. Solche Sanierungssatzungen bestehen in den Städten Karlstadt, Lohr a.M. und Marktheidenfeld. Die Errichtung, Änderung oder der Abbruch von baulichen Anlagen sowie die Veräußerung, Teilung und Belastung von Grundstücken und Ähnliches im Geltungsbereich einer solchen Satzung bedarf der schriftlichen Genehmigung. Zuständig hierfür ist entweder die Gemeinde oder wenn es sich um eine baugenehmigungspflichtige Maßnahme handelt, das Landratsamt.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist unabhängig von der Baugenehmigung und daher vom Antragsteller mit den für die sanierungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen gesondert zu beantragen. In aller Regel sind dies bei den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben die gleichen Unterlagen, die auch dem Bauantrag zugrunde liegen.

Der rechtlich eigenständige Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung ist daher mit drei weiteren Ausfertigungen der Baueingabepläne einschließlich Baubeschreibung dem Landratsamt über die zuständige Gemeinde vorzulegen. Ein entsprechendes Antragsformular steht auf der Internetseite des Landkreises Main-Spessart (www.mainspessart.de) unter der Bezeichnung „Sanierungsrechtliche Genehmigung – Antrag“ zur gefl. Verwendung zur Verfügung.

Zu beachten ist, dass auch bei Vorliegen der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten erst dann begonnen darf, wenn auch die evtl. erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt wurde.

hagebau
Ihr Partner am Bau!

BAUSTOFF MILL
Gewerbestraße 10 • 97833 Frammersbach
Tel. (0 93 55) 97 47 - 0
www.baustoff-mill.de

Sortiment:
• Roh- & Hochbau
• Fliesen & Naturstein
• Dach & Fassade
• Holz
• Galabau
• Innenausbau & Bauelemente

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

7.1 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 Bausparkassen oder in den Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Planer zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

RAUMAUSSTATTUNG
FELDE
✧ Baudienstleistungen
✧ Spanndecken
✧ Tapezierarbeiten und Wandbespannung
✧ Kreative Wand- und Deckenflächengestaltung
✧ Malerarbeiten, Trockenbau, Bodenverlegung, Altbausanierung und vieles mehr...
Inhaber: Andrei Felde
Weyersfelderstr. 46
97783 Weyersfeld
Telefon: 09358 9700656
Handy: 0151 40006106
E-Mail: Raumausstattung-Felde@gmx.de

Ihr Fachmann für den Innenausbau!
• Gardinen
• Designbeläge
• Tapeten
• Linoleum
• Verlegeservice
• Lieferservice
• Wohnaccessoires
• Farben + Lacke
• Parkett
• Kork
• Wunschtonservice
Hermes PaketShop
STÜRMER
Wohnambiente
Baumhofstraße 15 · Marktheidenfeld · Tel. 09391/503438
Öffnungszeiten: Mo.–Fr. 8.30–18.30 Uhr und Sa. 8.30–13.30 Uhr

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

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

Mit der Ausführungsplanung 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 Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostenangebote 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. 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.

Ihr Raumausstatter
◢ Bodenbeläge ◢ Gardinen
◢ Polstern ◢ Sonnenschutz
◢ Tapeten ◢ Insektenschutz
Ihr Raumausstatter
Thomas Roth
Am Gänsree 6 97842 Karbach
Tel. 0 93 91/9 18 14 26
Fax 0 93 91/9 18 13 71
Mobil 01 60/8 33 96 26
Email rt-ihr-raumausstatter@web.de
www.rt-raumausstatter.de

RAUMGESTALTUNG
GERHARD WIRTHMANN
Parkett und Fußbodentechnik
Meisterbetrieb · Innendekorationen
PVC- und Teppichbeläge
Parkett · Gardinen
Auf der Heide 9 · 97737 Gemünden-Adelsberg
Tel. 0 93 51/29 73 · Handy: 01 71/7 98 68 75

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

Parallel zum Baugeschehen sind Teil und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

7.2 Fachplaner und Ingenieure im Bauwesen

Für die Wahrnehmung bestimmter Aufgaben in der Vorbereitung, Planung, Überwachung und Ausführung von Bauvorhaben schreibt die Bayerische Bauordnung Fachleute mit spezieller Qualifikation vor, die vom Bauherrn, der im Regelfall selbst nicht über die erforderliche Qualifikationen verfügt, bestellt werden müssen. Dazu sollten möglichst frühzeitig qualifizierte Ingenieure beauftragt werden, da für alle nicht verfahrensfreien Bauvorhaben bautechnische Nachweise erstellt, bestimmte Unterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt bzw. ein Bauantrag gestellt werden müssen. Auch für verfahrensfreie Bauvorhaben kann es im Einzelfall erforderlich sein, bautechnische Nachweise zu erstellen, wenn z.B. die Standsicherheit auf andere Weise nicht sichergestellt werden kann. Vor Baubeginn (spätestens mit der Baubeginnsanzeige) müssen folgende Nachweise erstellt und wenn erforderlich auch geprüft sein:

- Nachweise zur Standsicherheit
- Nachweise zum vorbeugenden Brandschutz
- Nachweise zum Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz sowie zur Energieeinsparung.

In der Planer- und Ingenieursuche der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau finden Bauherren und Auftraggeber kompetente und qualifizierte Partner und Berater für ihr Bauvorhaben. In dieser Expertendatenbank werden unabhängige Fachleute und Experten im Bauwesen veröffentlicht, die in die von der Kammer geführten amtlichen Listen und Servicelisten eingetragen sind:
www.planersuche.de

planungsbüro gammel
dipl.-ing. jens gammel
energieberater (hwk)
• entwurf
• planung
• bauleitung
• energieberatung
brunnenwiesenweg 7
97816 lohr a. main
tel.: +49 (0) 9352 - 604570
fax: +49 (0) 9352 - 604571
mobil: +49 (0) 172 - 6542835
email: info@pb-gammel.de

Ingenieurbüro für Bauwesen Breitenbach GmbH.
Beratung, Planung, Bauüberwachung für:
• Abwasser- und Kläranlagen • Straßen- u. Brückenbau
• Wasserversorgung, Wasserbau • Wohn- und Gewerbebau
• Tragwerksplanung
97846 Partenstein • Gartenstraße 8
Telefon (0 93 55) 321 • Telefax (0 93 55) 74 54

Ingenieurbüro Peters
Roswitha Peters
Dipl.-Ing. Bauwesen
Beratende Ingenieurin
Dietrich-Bonhoeffer-Str. 3
97828 Marktheidenfeld
Telefon: 09391 / 856 - 7
Fax: 09391 / 856 - 8
info@energieberater-msp.de
www.energieberater-msp.de

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

Weitere Informationen für Bauherren zum „Bauen in Bayern“, Baugenehmigungsverfahren sowie baurechtliche und bautechnische Zusammenhänge gibt es unter:
www.bayika.de/de/bauherren

7.3 Der Tragwerksplaner oder Statiker

Der Tragwerksplaner entwirft das Tragwerk von Gebäuden, Ingenieurbauwerken und anderen baulichen Anlagen. Er erstellt auch den nach dem Bauordnungsrecht erforderlichen Standsicherheitsnachweis. Grundlage seiner statischen Berechnungen sind Last- und Tragfähigkeitsannahmen sowie Berechnungsmodelle, die er üblicherweise den entsprechenden Normen (Allgemein anerkannte Regeln der Technik) entnimmt. Die Tätigkeit des Tragwerksplaners kann mit weiteren Aufgaben wie z.B. der Wärmeschutzberechnung oder dem Brandschutznachweis verbunden sein.

Ziel seiner Tragwerksplanung ist es, die erforderliche Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit einer Baukonstruktion während der vorgesehenen Lebensdauer mit den Forderungen nach Wirtschaftlichkeit und Ästhetik in Einklang zu bringen. Zur Umsetzung dieser Aufgabenstellung wird meist die statische Berechnung angewandt, welche auf den Regeln der Baustatik beruht. In Ausnahmefällen dienen Versuche als Nachweis der Realisierbarkeit.

Im Sinne des Bauordnungsrechts ist in Deutschland der Tragwerksplaner als Entwurfsverfasser oder als ein vom Entwurfsverfasser oder vom Bauherrn herangezogener Sachverständiger tätig. Als Entwurfsverfasser hat er dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Zeichnungen, Berechnungen und Anweisungen geliefert werden und den genehmigten Bauvorlagen, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln entsprechen. (Quelle: Wikipedia)

7.4 Der Brandschutzgutachter

Ein Brandschutzgutachter ist ein Sachverständiger für den baulichen, technischen und organisatorischen Brandschutz. In der Regel beschäftigt er sich nicht mit der Brandursachenermittlung und -forschung.

Das Aufgabengebiet besteht hauptsächlich in der Beratung von Bauherrn und Betreibern von Sonderbauten (z.B. gewerblichen Bauten, öffentlichen Gebäuden, Hochhäusern, Schulen, Krankenhäusern, Einkaufszentren usw.) sowie in der Erstellung von Brandschutzkonzepten und -gutachten für diese Gebäude. (Quelle: Wikipedia)

7.5 Der Bodengutachter

Ein Bodengutachten wird benötigt, um Auskunft über die Beschaffenheit eines Bodens zu erhalten. Oft wird ein Bodengutachten angefertigt, um Aussagen über vorhandene geologische Verhältnisse zu bekommen. Beim Bau eines Hauses – insbesondere aber bei

Zinßer-Ingenieure GmbH

Heizung – Lüftung – Klima
Sanitär – Elektro – Kücheneinrichtung
Beratung – Planung – Bauleitung

Baumhofstraße 11
97828 Marktheidenfeld
www.zinsser-ingenieure.de

Thomas Dausacker Planungsbüro

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

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

Großbauwerken – benötigt der Statiker genaue Aussagen über die Tragfähigkeit des Bodens, um die Gründung des Gebäudes zu berechnen. Solche Gutachten nennt man Baugrundgutachten.

Ein solches Gutachten enthält im Wesentlichen Aussagen über die Bodenpressungen, Bodenkennwerte, Gründungsmöglichkeiten und den zu erwartenden Bemessungsgrundwasserstand. Weiterhin gibt ein solches Gutachten Auskunft über die zu treffenden Abdichtungsmaßnahmen.

Ein Bodengutachten kann auch für die Beurteilung eventuell vorhandener Altlasten notwendig werden.
(Quelle: Wikipedia)

Paul Mantel Planungsbüro
Energieberater (HWK)
Energiepass, Vor-Ort-Beratung, KfW Gebäudesanierung- u. Neubau, Freie Energie- u. Sanierungsberatung, Planung, Konstruktion, Bauleitung

Saumstraße 31 • 97816 Lohr-Ruppertshütten

Tel. 09355 99864 • Fax 09355 99865
E-Mail Paul.Mantel@t-online.de

7.6 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, Grenzbegradigungen).
- Einmessung von Gebäudeveränderungen von Amts wegen oder auf Antrag zur Aktualisierung der digitalen Flurkarte.

Örtlich zuständig für den gesamten Landkreis Main-Spessart ist das Vermessungsamt Lohr a.M.
Erthalstr. 1, Tel.: 09352 87940
E-mail: poststelle@va-loh.bayern.de.

Das Vermessungsbüro
Bei schwierigen Nachbarschaftsverhältnissen führt die Nichteinhaltung von gesetzlich festgelegten Abstandsflächen häufig zu Rechts-

Vermessungsamt Lohr a. Main

Erthalstr. 1
97816 Lohr a. Main

Tel.: 0 93 52 / 87 94 - 0 Vermittlung
Fax: 0 93 52 / 87 94 - 333

www.vermessungsamt-lohr.de *poststelle@va-loh.bayern.de*

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag
durchgehend von
8:00 bis 15:00 Uhr

Freitag
von 8:00 bis 12:30 Uhr
und nach Vereinbarung

Bushaltestelle: Vermessungsamt

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

streitigkeiten 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.

7.7 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. Über die Hausbank laufen auch alle Anträge für die Finanzierung und ggf. den Tilgungszuschuss bzw. Zuschuss durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Der Denkmalschutz

Bauliche Veränderungen an Baudenkmälern 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 Baudenkmals 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). 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. Keinesfalls darf mit den Bauarbeiten vor der schriftlichen Zuschusszusage begonnen werden, da andernfalls jeglicher Anspruch verwirkt ist. Neben Zuschüssen des Bundes, des Bundeslandes, des Landkreises oder der Gemeinde können auch steuerliche Vergünstigungen durch erhöhte Absetzungen von Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmälern in Anspruch genommen werden.

Die Wohnungsbauförderung

Der Staat fördert die Bildung von Wohnraum durch verschiedene Programme.

1. Baudarlehen (0,5% Verwaltungskostenbeitrag und 1% Tilgung auf 15 Jahre fest)

Gefördert wird z.B.

- Die Schaffung von selbst genutzten Wohnraum im eigenem Haus oder in einer eigenen Eigentumswohnung durch den Bau oder Ersterwerb
- Zweiterwerb bestehenden Wohnraums in Form von Eigenheimen und selbstgenutzten Eigentumswohnungen
- baulichen Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum an die Belange schwer behinderter oder nicht nur vorübergehend schwer kranker Menschen

2. Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm (zinsverbilligtes Darlehen auf 10 oder 15 Jahre fest)

Gefördert werden

- Neubau von Wohnraum
- Erwerb von neugeschaffenen Wohnraum (Ersterwerb)
- Erwerb von vorhandenen Wohnraum (Zweiterwerb)

Welche Unterlagen werden für die Beratung auf Förderung benötigt:

- Einkommensnachweise
- Vorentwurf des geplanten Vorhabens mit Berechnung des Bruttorauminhaltes und der Wohnfläche

Wichtiger Hinweis:

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

Die Bauausführung

10.1 Rechte und Pflichten des Bauherren

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 und Aufnahme der Nutzung ist der Baugenehmigungsbehörde jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigefügt. Die Anzeigenformulare müssen auch bei Baumaßnahmen im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt werden (s. Bauen: „Formulare Baugenehmigung“ auf der Internetseite des Landkreises Main-Spessart: www.mainspessart.de). 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.

10.2 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.

THEISEN
Baumaschinen
Part of the Cramo Group

Theisen Baumaschinen AG

Würzburg:
Tel. (09 31) 2 50 66-9 20
Fax (09 31) 2 50 66-9 29

Aschaffenburg:
Tel. (0 60 21) 42 30 96
Fax (0 60 21) 42 30 98

Miet doch mal!

Sparen durch Eigenleistung!

GUTSCHEIN
bei Anmietung
10,- €

Die Bauausführung

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 Glasanteil an der Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne 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 Brennwertkessel 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.

10.3 Energieeinsparend Bauen

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist seit 01.02.2002 gültig und ersetzt die Wärmeschutzverordnung 1995 (WSchV) sowie die Heizungsanlagen-Verordnung (HeizAnlV). Die aktuell gültige EnEV trat im Oktober 2009 in Kraft. Die EnEV 2013 ist bereits auf dem Weg und wird voraussichtlich Anfang 2014 in Kraft treten.

Die EnEV gilt für alle beheizten und gekühlten Gebäude, wobei es Sonderregelungen für Gebäude gibt, die nicht regelmäßig geheizt, gekühlt oder benutzt werden. Grundsätzlich regelt die EnEV folgendes:

Die Bauausführung

- Energieausweise für Gebäude Alt- und Neubau (Wohn- und Nichtwohngebäude)
- Energetische Mindestanforderungen bei Neubauten
- Energetische Mindestanforderungen bei Modernisierung, Umbau und Ausbau von bestehenden Gebäuden
- Mindestanforderung an Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik sowie Warmwasserversorgung
- Regelung zur stufenweisen Außerbetriebnahme von Nachtstromspeicherheizungen für Gebäude ab 6 Wohneinheiten und Nichtwohngebäude mit mehr als 500 m² Nutzfläche

Nachrüstverpflichtungen gemäß EnEV

Die Nachrüstverpflichtungen gelten grundsätzlich für Wohn- und Nichtwohngebäude und müssen gemäß EnEV-Bestimmungen erfüllt werden.

Der Betrieb von Heizkesseln mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit Baujahr vor Oktober 1978 ist nach der EnEV 2009 nicht mehr gestattet.

Ausnahmen:
- Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
- Nennwärmeleistung Kessel < 4 kW und > 400 kW
- Bei selbstgenutzten Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhaus) nach Eigentümerwechsel

Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gemäß vorgeschriebenen Werten in der EnEV. Nicht begehbare aber zugängliche oberste Geschossdecken oder alternativ das Dach müssen bis Ende 2011 so gedämmt sein, dass ein U-Wert der Decke oder des Daches von 0,24 W/m²K nicht überschritten wird. Die Nachrüstverpflichtungen wie z.B. Austausch des Heizkessels und die Dämmung der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen werden durch den Bezirksschornsteinfegermeister geprüft. Die Pflichterfüllung kann auch mit einer Unternehmererklärung gegenüber dem Bezirksschornsteinfegermeister nachgewiesen werden. Die Nichterfüllung der Nachrüstverpflichtungen oder der Verstoß gegen die EnEV-Vorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit dar.

Energieausweis

Der Energieausweis bei Neubauten wurde bereits mit der EnEV 2002 verpflichtend eingeführt. Die Regelungen in der EnEV 2009 für Wohn- und Nichtwohngebäude bleiben im Wesentlichen unverändert. Im Formular zum Energieausweis werden einige Ergänzungen ausgeführt und weitere formale Änderungen eingeführt. Bei Änderungen von Gebäuden wird eine Nachweispflicht über den Vollzug der EnEV eingeführt, die auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen ist. Bei Nichtwohngebäuden werden neben Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung auch die Bereiche Kühlung und Beleuchtung berücksichtigt. Wohngebäude mit Klimaanlage werden ebenfalls berechnet. Bei öffentlichen Gebäuden mit Publikumsverkehr mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche muss der Energieausweis sichtbar ausgehängt werden. Ein Energieausweis ist vorzulegen, wenn Gebäude oder Wohnungen verkauft, vermietet, verpachtet oder geleast werden. Die Gültigkeit beträgt in der Regel zehn Jahre.

Welche Informationen enthält der Energieausweis?

Der Energieausweis gibt mit seinen Energiekennwerten Auskunft über den Energieverbrauch eines Gebäudes. Zusätzlich werden ggf. Modernisierungsmaßnahmen vorgeschlagen, die zu einer energetischen Verbesserung des Gebäudes führen und es werden

Die Bauausführung

Angaben über den Einsatz von erneuerbaren Energien verdeutlicht. Somit werden alle wichtigen Kenndaten, die Einfluss auf den Energieverbrauch haben, dokumentiert wie die

- Angaben zum Berechnungsverfahren
- Angabe des Primärenergiebedarfes (nur beim Bedarfsausweis)
- Angabe des Endenergiebedarfes (Heizöl, Erdgas, Strom etc.)
- Gebäudeinformationen wie Gebäudetyp, Baujahr, Wohneinheiten etc., Baujahr Anlagentechnik (Heizung, ggf. Klimaanlage)
- Qualität der Gebäudehülle mit dem Transmissionswärmeverlust (Dämmstandard)
- Bei Nichtwohngebäuden Vergleichswerte: EnEV-Werte Neubau oder Modernisierung, bzw. Heizbedarf und Warmwasserverbrauch bei ähnlicher Gebäudekategorie
- Modernisierungstipps zur Einsparung von Energiekosten
- Einsatz von erneuerbaren Energien

Der Energieausweis ist für Kauf- und Mietinteressenten wie auch für die Eigentümer von Vorteil. Wer ein Gebäude oder eine Wohnung kaufen oder mieten will, kann anhand der Angaben im Energieausweis einen überschlägigen Eindruck von der energetischen Qualität des Gebäudes bekommen. Verkäufer und Vermieter von Gebäuden mit guten energetischen Gebäudekennwerten haben auf dem Immobilienmarkt Vorteile. Der Energieausweis sollte aber nicht Bestandteil von Mietverträgen oder Verkaufsunterlagen werden. Es besteht nur Anspruch auf Einsichtnahme, es ist keine Aushändigung vorgesehen. Die Nichtvorlage stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Ein Energieausweis ist ein Dokument, das den energetischen Zustand eines Gebäudes beschreibt, aber niemals eine ausführliche Energieberatung ersetzen kann. Auf den Internetseiten der Deutschen Energieagentur www.dena.de, beim www.bafa.de (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) sowie auf vielen anderen Seiten im Internet findet man eine „Suche“ nach Ausweisausstellern.

Energieberatung vor Ort (BAFA-gefördert)

Bei umfangreicheren Sanierungsmaßnahmen ist oft eine Energieberatung vor Ort sinnvoll. Auch in unserer Region finden Sie hierfür ausgebildete Fachleute, meist Architekten und Ingenieure, die umfassend über alle Möglichkeiten einer effizienten Energieeinsparung beraten und darüber einen umfangreichen Energiebericht erstellen.

Für diese Vor-Ort-Beratungen gibt es Zuschüsse vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind es derzeit 300 € und für Wohngebäude ab drei Wohneinheiten 360 € Zuschuss.

Das gilt für Gebäude mit Bauantrag vor 1995 und bei einer Wohnnutzung von mehr als 50%. Darüber hinaus werden auch Zuschüsse für eine Stromsparberatung und Thermografieaufnahmen des Gebäudes gezahlt.

Der vom BAFA zugelassene Energieberater ermittelt den Ist-Zustand der Gebäudehülle und der Anlagentechnik des Gebäudes. Es folgen Vorschläge für Maßnahmen zur Energieeinsparung, die rechnerisch bis hin zur Darstellung der Wirtschaftlichkeit festgehalten werden. Somit kann jede Maßnahme hinsichtlich seiner Kosten-Nutzen-Effizienz beurteilt werden. Der Energieberater erläutert auch die günstigsten und vorteilhaftesten Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, die für die unterschiedlichen Maßnahmen in Frage kommen und stellt die Bestätigungen für die Finanzierung und ggf. den Tilgungszuschuss bzw. Zuschuss für die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus.

10.3 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 liebgewonnenen 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,

Die Bauausführung

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 sparen. „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. Exclusive 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, felsiger Untergrund 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.

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

Die Bauausführung

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 inklusive Rahmen möglichst stabil sein.

Alarmanlagen
Sie sind der teuerste Schutz vor Einbrechern. Wirksame Anlagen kosten mehrere tausend Euro 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.

Der Bau ist fertig

11.1 Abnahme des Baus

Mit 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. Soweit im Bauvertrag keine von der VOB/B abweichende Gewährleistungsfrist vereinbart ist, beträgt sie für Bauwerke vier Jahre.

Für andere Werke, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache (gemeint sind insbesondere Landschaftsbauarbeiten) besteht sowie für vom Feuer berührte Teile von Feuerungsanlagen gilt eine Verjährungsfrist von nur zwei Jahren. Nach der Abnahme gilt die Garantie bei VOB-Verträgen zwei Jahre, nach BGB-Verträgen fünf Jahre. Auch nach der Abnahme gelten diese Gewährleistungsfristen für die erbrachten Leistungen. Die Abnahme sollte gemeinsam mit einem Baufachmann durchgeführt und Mängel schriftlich festgehalten werden.

mediaprint infoverlag gmbh
Lechstraße 2 • D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 8233 384-0, Fax +49 (0) 8233 384-103
info@mediaprint.info, www.mediaprint.info

PUBLIKATIONEN INTERNET KARTOGRAFIE MOBILE WEB

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Main-Spessart. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt der Landkreis Main-Spessart entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Quellennachweis:
Landkreis Main-Spessart

Druck:
Wicher Druck
Otto-Dix-Straße 1
07548 Gera

97753062 / 7. Auflage / 2013

11.2 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.

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Geisendörfer
architekten

www.geisendoerfer-architekten.de