

Baubroschüre



Bauen und Bewahren
im Landkreis Main-Spessart



Grußwort des Landrats

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

die Errichtung eines Eigenheimes steht im Landkreis Main-Spessart nach wie vor ganz oben auf der Wunschliste vieler Bürgerinnen und Bürger. Die Kommunen des Landkreises halten ein breites Angebot an Bauflächen – in der Regel in Neubaugebieten – vor. Die Folgen des demografischen und strukturellen Wandels, vor allem in der Landwirtschaft, führen aber zunehmend zu einer Verödung der dörflichen Ortskerne und zu deren Verfall. Deshalb ist ein Umdenken erforderlich. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete muss von den Kommunen geprüft werden, ob der Baulandbedarf nicht durch die Wiedernutzbarmachung oder durch eine Nachverdichtung vorhandener Bauflächen gedeckt werden kann. Denn zahlreiche gelungene Projekte beweisen es: Ein lebenswertes Wohnumfeld mit besonderem Charme kann durch Maßnahmen der Innenentwicklung erhalten oder wiederhergestellt werden. Sie als Bauwillige haben maßgeblichen Anteil daran, inwieweit dies gelingt. Ich möchte daher an Sie appellieren, diesen Aspekt in Ihre Überlegungen einzubeziehen. Unabhängig von der Auswahl des Baugrundstückes ergeben sich für angehende Bauherren regelmäßig viele Fragen zum Baurecht. Damit diese schon frühzeitig erkannt und beantwortet werden können, möchte ich Ihnen mit der 8. Auflage dieser Broschüre praktische und unmittelbar verwertbare Informationen und Hinweise rund um das Baugeschehen geben.

Die Bayerische Bauordnung von 1962 ist vielfach geändert und zuletzt 2007 konsequent mit dem Ziel reformiert worden, die Eigenverantwortung des Bauherrn, des Entwurfsverfassers und des Bauunternehmers zu stärken. Im Gegenzug wird vielfach auf das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren ganz verzichtet oder es findet nur eine eingeschränkte Prüfung statt. Diese Prüfung ist auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens und einiger weniger bauordnungsrechtlicher Anforderungen beschränkt. Die Stärkung privater Eigenverantwortung löst naturgemäß ein erhöhtes Informationsbedürfnis beim Bauherrn aus. Um Ärger mit Behörden oder Nachbarn zu vermeiden, ist eine sorgfältige Klärung aller Fragen rund ums Bauen wichtiger denn je, und zwar noch bevor Tatsachen geschaffen werden.

Ansprechen möchte ich mit dieser Baubroschüre alle Bauwilligen, insbesondere aber diejenigen Bürgerinnen und Bürger, die als un-



Landrat Schiebel

erfahrene Bauherren ihren Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen wollen. Die Broschüre kann aber nur auf allgemeine Fragestellungen und Probleme eingehen. Lassen Sie sich deshalb von meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Bauamt beraten und stellen Sie ihnen konkrete Fragen. Sie stehen Ihnen hierfür jederzeit gerne zur Verfügung.

Ergänzend darf ich auf die Internetseite des Landkreises Main-Spessart hinweisen. Dort finden Sie unter der Rubrik „Bauen & Energie“ weitere Informationen, Formblätter und vieles mehr.

Ich wünsche Ihnen ein gutes Gelingen und viel Freude an Ihrem künftigen Besitz.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Landrat
Thomas Schiebel

Inhaltsverzeichnis



Neubaugelbiet „Kies“
Bauplätze in sonniger Lage
65€/qm
-voll erschlossen-
abzgl. 5% Bonus je Kind

Info:
09360/242
09364/8072-40
www.markt-thuengen.de

Grußwort des Landrats 1

1. Was ist beim Planen zu beachten 4

- 1.1 Kauf oder Bau eines Hauses? 4
- 1.2 Altbau oder Neubau? 4
- 1.3 Eigentumswohnung oder Haus? 4
- 1.4 Bauen und Sanieren im Ortskern? 4
- 1.5 Was kann ich mir leisten? 5

2. Das Baugrundstück 6

- 2.1 Auswahl eines Grundstücks 6
- 2.2 Der Bebauungsplan 7
- 2.3 Grundstückserwerb 8
- 2.4 Nebenkosten 8
 - 2.4.1 Kanal, Wasser, Straßengebühr 9
 - 2.4.2 Notarkosten 9
 - 2.4.3 Grunderwerbskosten 9
 - 2.4.4 Sonstige Nebenkosten 9

3. Die Baugenehmigungsbehörde im Landkreis Main-Spessart 10

4. Die Baugenehmigung 11

- 4.1 Voraussetzungen und Pflichten 12
- 4.2 Der Bauantrag zur Erteilung der Baugenehmigung 12

5. Bauen ohne Baugenehmigung: Genehmigungsfreistellung 15

6. Verfahrensfreie Bauvorhaben 17

Inhaltsverzeichnis

7. Das Baurecht.....	18	9. Der Denkmalschutz	32
7.1 Bauplanungsrecht	18	10. Die Wohnungsbauförderung.....	33
7.2 Flächennutzungsplan	18	11. Die Bauausführung	34
7.3 Bebauungsplan	18	11.1 Rechte und Pflichten des Bauherren	34
7.4 Bauordnungsrecht.....	18	11.2 Baubiologisch bauen.....	34
7.5 Baugestaltung	18	11.3 Energiesparend bauen	35
7.5.1 Landschaftsgerechtes Bauen	18	11.4 Preiswert bauen	39
7.5.2 Negative Auswirkungen	19	11.5 Wie sichere ich mein Eigenheim?	40
7.6 Barrierefreies Bauen.....	21	12. Der Bau ist fertig	41
7.7 Dorferneuerung	21	12.1 Abnahme des Baus.....	41
7.8 Städtebauförderung	23	12.2 Mängel am Bau? Was tun?	41
7.9 Sanierungsrecht	24	13. Moderne Haustechnik	42
8. Was macht... und was kostet...?	26	Branchenverzeichnis.....	44
8.1 Der Entwurfsverfasser.....	26	Impressum	U3
8.2 Fachplaner und Ingenieure im Bauwesen.....	28		
8.3 Der Tragwerkplaner oder Statiker	29		
8.4 Der Brandschutzgutachter	29		
8.5 Der Bodengutachter.....	29		
8.6 Die Vermessung	30		
8.7 Die Bank.....	31		

U = Umschlagseite



Die Firma Seitz + Kerler ist seit 70 Jahren spezialisiert auf den Import, Export, Vertrieb und Großhandel mit folgenden Programm-Schwerpunkten: DUPLI-COLOR/SEILO Lack-Reparatur-System, SEILO Auto-Reparatur- und Pflege-Produkte, MONILE Spezial-Industrieböden, SANITILE Anstrich-System, SEILO Strahlenschutz-Produkte, Rohstoffe für die chemische Lack+Farbenindustrie, LESONAL Autolacke, SIKKENS Autolacke.

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

 **Farben-Fachmarkt Color Center**
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>



ZÖLLER ARCHITEKTUR
 Beratung Planung Bauleitung

Stefan Zöllner
 Dipl.-Ing.(FH) Architekt
 Lengfurter Straße 14
 97828 Markttheidenfeld
 Fon: 09391-34 96
 Fax: 09391-48 94

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 individuellen 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 Maß-

nahmen 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, Platzierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) – aber erst eine Bauvoranfrage verschafft Ihnen rechtsverbindliche Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht.

Schwerwiegende Hemmnisse könnten z. B. wertvolle Bäume auf dem Grundstück sein; oder der Denkmalschutz erhebt Einwände oder es fehlt eine rechtlich gesicherte Zufahrt.

Das Baugrundstück

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 abschließend, wie weit derartige Anregungen bereits die Planentwürfe beeinflussen und beschließt dann den endgültigen Entwurf zur „Auslegung“. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird regelmäßig einen Monat lang öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Gemeinderat prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen. Der dann als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird von kreisangehörigen Gemeinden dem Landratsamt nur noch in 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.



KARLBURGER
HOLZBAU

09353 982255 • www.karlburger-holzbau.de

Das Baugrundstück

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. 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 Grunderwerbssteuer wird ebenfalls vom Kaufpreis berechnet. Es werden 3,5 % der vereinbarten Summe in Rechnung gestellt. Die Grunderwerbssteuer wird, soweit diese im Kaufvertrag enthalten ist, auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 € werden demnach 7.000 € Grunderwerbssteuer 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 betreut werden.

Der organisatorische Aufbau und die personelle Besetzung des Bauamtes unterliegen naturgemäß immer wieder verschiedenen Veränderungen. Der jeweils aktuelle Stand kann auf der Internetseite des Landkreises Main-Spessart (www.main-spessart.de/bauen-energie/bauwesen.aspx) eingesehen werden.



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

Petra Schmidt

DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTIN

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



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

Architekturbüro
DANIELA WAGNER
Baumhofstraße 14
97828 Marktheidenfeld
Tel. 09391 810 727
www.architekturhoch2.de

architektur²

Entwurf
Planung
Beratung
Betreuung

Neubau
Umbau
Sanierung

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 kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Die Bauarbeiten werden bis zu einer evtl. nachträglichen Genehmigung eingestellt.

Hinzu kommt das Risiko, dass ein nicht genehmigungsfähiges, jedoch begonnenes Bauvorhaben wieder beseitigt werden muss. Durch eine Bauvoranfrage an das Bauordnungsamt können bestehende Zweifel über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens beseitigt werden.

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 Sinne der Garagen- und Stellplatzverordnung,
- einfache Änderungen von sonstigen Gebäuden.

Es ist dringend zu empfehlen, sich die Bauvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Entwurfsverfassers vor Auftragserteilung nachweisen zu lassen.

Die Nachbarteiligung

Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen. Sprechen Sie frühzeitig mit Ihren Nachbarn und informieren Sie ihn über Ihr Vorhaben. Bauvorschriften dienen auch dem Schutz des Nachbarn, wengleich sie im vereinfachten Genehmigungsverfahren von der Baubehörde nicht umfassend zu prüfen sind. Macht der Nachbar eine Rechtsverletzung geltend, droht ein einstweiliger Baustopp. Hat er aber auf Ihren Plänen unterschrieben, gilt dies als Zustimmung. Er kann sich nicht mehr rechtswirksam auf eine Verletzung seiner Rechte berufen. Für Sie als Bauherr bedeutet dies Rechtssicherheit.



Neue Bahnhofstraße 12 • 97753 Karlstadt
Telefon (09353) 90 93 21 • Fax (09353) 507 20 05

email: info@architekturbuero-vogtmann.de
web: www.architekturbuero-vogtmann.de

Die Baugenehmigung

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 vorgeschrieben. Diese sind im örtlichen Schreibwarenhandel als Set erhältlich oder können von der Internetseite des Bayerischen Staatsministerium des Innern heruntergeladen werden (www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/a001_bauantrag.pdf).



Bauvoranfrage

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

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

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

Die Verwaltungsgebühren für einen verbindlichen 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 Jahre verlängert werden.

4.2 Der Bauantrag zur Erteilung der Baugenehmigung

Der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung ist bei der Stadt/Gemeinde in dreifacher Ausfertigung einzureichen, in der das Baugrundstück liegt. Folgende Unterlagen sind regelmäßig erforderlich:

1. Der Bauantrag und die Baubeschreibung nach amtlichem Muster, vollständig ausgefüllt und unterschrieben vom Bauherrn und vom Entwurfsverfasser.
2. Ein amtlicher Katasterauszug (M 1:1000), nicht älter als ein halbes Jahr und unverändert (keine Einzeichnung des Bauvorhabens).
3. Vier Ablichtungen des Katasterauszugs mit Einzeichnung und Bemessung des Bauvorhabens, der Baugrenzen und der Abstandsflächen. Die Abstandsflächen sind auch rechnerisch nachzuweisen.
4. Die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Ansichten, Grundrisse, Schnitte).
5. Die dazugehörigen Berechnungen (Wohnfläche, Nutzfläche, umbauter Raum und Baukosten). Hinsichtlich der Baukosten sind die jeweils gültigen amtlichen Richtsätze zugrunde zu legen. Diese können auf der Internetseite des Landkreises Main-Spessart eingesehen oder direkt im Bauamt des Landratsamtes erfragt werden.



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

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

Die Baugenehmigung



6. Der Stellplatznachweis (zeichnerisch und rechnerisch).
7. Die Entwässerungspläne (nur erforderlich, wenn kein Anschluss an eine öffentliche Kläranlage möglich ist).
8. Die Baustatistik. Erforderlich bei allen Wohngebäuden, bei Nichtwohngebäuden ab einem Bauvolumen von 350 m³ 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.

Der amtliche Lageplan mit Katastrerauszug ist erhältlich beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr a. Main, Erthalstraße 1, 97816 Lohr a. Main, oder ggf. bei der zuständigen Gemeindeverwaltung.

Baugenehmigung

Das Verfahren läuft so ab: Der Bauantrag wird bei der Baugenehmigungsbehörde mit einem Aktenzeichen versehen und auf Vollständigkeit geprüft. Dem Bauherrn wird eine Eingangsbestätigung mit einem individuellen Code zugesandt. Mit diesem Code kann er sich in sein Genehmigungsverfahren

einloggen und den jeweiligen Bearbeitungsstand ersehen. Sollten zur Beurteilung des Vorhabens erforderliche Unterlagen fehlen, werden diese von ihm oder seinem bevollmächtigten Entwurfsverfasser angefordert. Sind bei der Prüfung keine Mängel aufgetaucht, werden ggf. erforderliche Stellungnahmen betroffener Fachstellen und -behörden eingeholt, z. B. vom Wasserwirtschaftsamt, der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege. Wenn sämtliche Stellungnahmen vorliegen, fasst das Bauordnungsamt diese mit der eigenen technischen und öffentlich-rechtlichen Prüfung zusammen und erteilt die Baugenehmigung. Die Baugenehmigung ersetzt nicht alle evtl. erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen. So ist z. B. neben der Baugenehmigung noch eine sanierungsrechtliche Genehmigung einzuholen oder eine gaststättenrechtliche Erlaubnis. 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. Bauherr und Entwurfsverfasser tragen hierfür die Verantwortung. In Zweifelsfragen ist es daher ratsam sich an die Baugenehmigungsbehörde zu wenden.

www.
GEORGREDELBACHARCHITEKTEN
.de

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

Die Baugenehmigung



Teilbaugenehmigung

Vor der Zustellung der Baugenehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden, auch nicht mit dem Aushub der Baugrube. 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 Baugenehmigung schriftlich gestattet werden.

Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von vier Jahren nach der Zustellung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen worden ist oder die Bauarbeiten vier Jahre unterbrochen worden sind. Auf schriftlichen Antrag kann die Geltungsdauer jeweils bis zu zwei Jahren verlängert werden. Die Verlängerung einer bereits 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 dem Kostenverzeichnis festgesetzt. Für die

Gebührenberechnung sind die Baukosten maßgebend. Diese sind nach den aktuellen regionalen Baukostenrichtwerten festzusetzen, unabhängig von den Angaben des Bauherrn. Gebührenpflichtig ist auch die Ablehnung oder Zurücknahme eines Bauantrages.

Für die bauplanungsrechtliche Prüfung werden bei einem Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 1 % der Bausumme angesetzt, in allen anderen Fällen 2 %. Für den bauordnungsrechtlichen Teil fallen je nach Umfang der erforderlichen bauaufsichtlichen Prüfung weitere Gebühren an, maximal nochmals 2 %.

Soll in Einzelfällen von Vorschriften der Bauordnung oder Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden, ist insoweit eine besondere Prüfung erforderlich. Hierfür sind zusätzliche Gebühren festzusetzen.

Sachstandsankünfte 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 <http://bauamt.main-spessart.de/bi/anmeldung.do?method=view> aufgerufen werden.

Mittels einer 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. Die Zugangsberechtigten können sich rund um die Uhr, unabhängig von Öffnungs- und Sprechzeiten oder der telefonischen Erreichbarkeit des Bauamtes, über den aktuellen Verfahrensstand ihres Vorhabens informieren.

Bauen ohne Baugenehmigung: Genehmigungsfreistellung

Mit der letzten größeren Änderung der Bayer. Bauordnung im Jahre 2007 hat der Gesetzgeber erstmals bestimmte Bauvorhaben von einem formellen Genehmigungsverfahren freigestellt. Bei diesem Verfahren entfällt somit die Baugenehmigung, so dass der Bauherr Zeit und Geld spart (keine Genehmigungsgebühr). Dafür müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. 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. Es darf sich nicht um einen Sonderbau handeln (z. B. Hochhäuser, Versammlungsstätten, größere Gaststätten usw.).
3. Die Erschließung des Baugrundstücks muss gesichert sein (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Zufahrt).
4. Die Gemeinde darf nicht verlangen, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Unter-sagung 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 Nachbarteiligung 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 Vorhaben das Freistellungsverfahren nicht angewendet wird, 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).





**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




BÖMMEL BAU



RAUM BUILD
breit · massiv · kompakt



BÖMMEL
Bolebohr- & Sägetechnik



BSA GMBH
Bedachung · Sanierung · Abdichtung

97720 Nüdlingen · Am Pfaffenpfad 9 · Tel. 09 71 / 785 702-0
97753 Karlstadt · Am Steinlein 1a · Tel. 093 53 / 984 85-0
www.boemmelbau.de



Bauunternehmen
Schäfer & Geis GmbH
HOCHBAU · UMBAU · AUSSENANLAGEN

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

Verfahrensfreie Bauvorhaben

Achtung: „genehmigungsfrei“ bedeutet nicht „rechtsfrei“

Wer eine bauliche Anlage errichten oder ändern möchte, die nach der bayerischen Bauordnung verfahrensfrei ist, ist selbst für die Einhaltung der geltenden Vorschriften verantwortlich. So muss beispielsweise die Einhaltung von Abstandsflächen gewährleistet sein. Bauwillige müssen sich außerdem an die Vorgaben eines Bebauungsplans oder an gemeindliche Vorschriften halten. Diese werden etwa in der Ortsgestaltungssatzung festgelegt.

Außerdem muss eigenverantwortlich geprüft werden, ob für das eigentlich verfahrensfreie Bauvorhaben, dennoch eine andere Genehmigung nötig ist. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn das Bauvorhaben an Baudenkmäler grenzt. Hier wird unter Umständen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis benötigt.

Eins ist sicher: Bestehende Anforderungen müssen unbedingt eingehalten werden. Andernfalls kann die Bauaufsichtsbehörde den Bau einstellen, die Nutzung untersagen oder sogar die Beseitigung des bereits bestehenden Baus anordnen.

Was sind Nutzungsänderungen?

Wer plant, sein genehmigungsfrei errichtetes Gebäude oder Teile davon anders als bisher zu nutzen, muss dafür eine Genehmigung einholen. Dies trifft zum Beispiel zu, wenn im Haus eine Arztpraxis integriert werden soll. Hier berät die Bauaufsichtsbehörde.

Beseitigung einer verfahrensfreien Bauanlage

War die Errichtung der Bauanlage verfahrensfrei, kann diese auch ohne Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde abgerissen werden. Jedoch muss man sich vorher darüber erkundigen, ob andere Erlaubnisse oder Genehmigungen für den Abbruch benötigt werden. Stellt sich heraus, dass der Abbruch des Gebäudes nicht verfahrensfrei ist, ist dieser bei der Gemeinde und der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde einen Monat zuvor anzuzeigen. Dabei müssen die Abbrucharbeiten eine Woche vor Beginn der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden. Wer ein angebautes Gebäude beseitigen möchte, muss außerdem einen Tragwerksplaner einschalten. Dieser beurteilt die Standsicherheit des verbleibenden Gebäudes und überwacht die Beseitigung. Zu beachten ist zudem, dass es sich bei der Beseitigung eines Gebäudeteils in der Regel um eine Änderung des Gebäudes handelt und daher ein Bauantrag notwendig ist.

Einen Überblick über verfahrensfreie Vorhaben finden Sie auf den Seiten des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr: <https://www.innenministerium.bayern.de/buw/bauherreninfo/verfahrensfreie-bauvorhaben/index.php>



TS BAUBETRIEB GmbH

BAUPLANUNG • BAULEITUNG • BAUAUSFÜHRUNG

- Rohbauarbeiten
- Pflasterarbeiten
- Sanierung und Beratung
- Handwerkliche Unterstützung
- Planungs-/Energieberatung
- Bauleitung

TS Baubetrieb GmbH
Kleine Au 3 · 97842 Karbach
Telefon 0 93 91 / 91 31 66
Telefax 0 93 91 / 91 31 67
kontakt@tsbaubetrieb.de
www.tsbaubetrieb.de



FB BAU

FALK & BRAUNZ

HOCHBAU · AUSBAU · UMBAU
ABBRUCH · PFLASTERARBEITEN

Stegweinberg 8 | 97828 Marktheidenfeld | Tel. 0 93 91/91 38 45 7
info@falkundbraunz.de | www.falkundbraunz.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.

7.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:

- den Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und
- den verbindlichen Bebauungsplan.

Für die Aufstellung und für die Verabschiedung der Flächennutzungs- und Bebauungspläne ist die Gemeinde zuständig. Sie hat dabei die übergeordneten Ziele der Raumordnung zu beachten. Abweichende Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen.

7.2 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. Ein Baurecht begründender Bebauungsplan ist regelmäßig aus dem – für den Bürger noch unverbindlichen – Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan geben die Richtung für die künftige bauliche Entwicklung vor.

7.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan schafft als gemeindliche Satzung konkretes Baurecht für ein bestimmtes Gebiet. Wenn er mindestens die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grund-

stücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen regelt, spricht man von einem qualifizierten Bebauungsplan. Nahezu alle Bebauungspläne enthalten weitere Vorgaben, beispielsweise zur Gestaltung der Baukörper, zur Dachform, zur Dachneigung usw. bis hin zur Gestaltung der Einfriedungen und der Freiflächen auf dem Baugrundstück.

7.4 Bauordnungsrecht

Dieses länderspezifische Recht, in Bayern die Bayerische Bauordnung vom 14.08.2007 – kurz BayBO – und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen, regelt die Ausführung des Bauvorhabens. Es gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Es enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt die BayBO, ob eine Genehmigung erforderlich ist und ggf. welches Verfahren der Bauantrag zu durchlaufen hat. Die Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden sind ebenfalls in der BayBO definiert.

Verstöße gegen das Baurecht

Diese liegen z. B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder benutzt 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 eine nachträgliche Genehmigung geheilt werden, muss unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten Bauteile oder der vollständige Abbruch angeordnet werden.

7.5 Baugestaltung

7.5.1 Landschaftsgerechtes Bauen

Einstmals hatte jede Landschaft ihren eigenen unverwechselbaren Baustil. Er entwickelte seine Formensprache im Wechselspiel mit der Umgebung. Er war geprägt von den jeweiligen klimatischen Bedingungen sowie von Baumaterialien, die man vor Ort fand. So

Das Baurecht

entstanden Haustypen mit eigenem Charakter. Auch im Landkreis Main-Spessart hat sich ein Haustyp durchgesetzt mit relativ steilem Dach, welches geringe Dachüberstände und allenfalls kleine Dachaufbauten aufweist, keinen Kniestock oder Drempel hat: der sogenannte „Fränkische Baustil“.

Die Gemeinden und Dörfer waren und sind neben den Städten jahrhundertlang kulturelle, soziale und wirtschaftliche Zentren. Ihre Kultur dokumentiert sich dabei besonders eindrucksvoll in den Bauern- und Handwerkhäusern. Sie prägen die Landschaft, sie spiegeln Lebensart und Lebensweise der Menschen wieder, die in ihnen zu Hause waren und sind. Diese Häuser in ihrer traditionellen Gestalt zu erhalten und zugleich heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen ist eine Herausforderung. Neubauten sollen die gewachsene Harmonie nicht aus dem Gleichgewicht bringen. Leider gibt es auch in unserem traditionell geprägten Landkreis mannigfaltige Beispiele, wo dies misslungen ist. So manche Bauherren scheinen versucht zu haben ihre Urlaubserinnerungen aus fernen Ländern mit in die fränkische Heimat zu bringen und dabei vergessen, dass Heimat sich eben auch im Baustil ausdrückt.

7.5.2 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 Kunststoffrollen ersetzt.

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

www.bippus-holzbau.de



BIPPUS HOLZBAU



- Zimmererarbeiten
- Treppen
- Fenster und Türen
- Fußböden
- Balkone

97845 Neustadt am Main / Bahnhofstraße 4



Stahl

GmbH & Co. KG

Maler- und Verputzergeschäft

Innen- und Außenputz ■ Vollwärmeschutz

Maler- und Tapezierarbeiten ■ Gerüstbau

Am Spitzacker 9 | Tel.: 0 93 94/3 64 | E-Mail: info@stahl-esselbach.de
 97839 Esselbach | Fax: 0 93 94/86 64

Das Baurecht

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

So passt z. B. 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. Sheddach im Wohngebiet).

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

In einem Gebiet mit naturroten Biberschwanzziegeln als Dachdeckung sollte z. B. keine schwarze Schiefereindeckung verwendet werden (Material und Farbe unpassend). Bei der Farbwahl des Außenanstriches an den umliegenden Gebäuden orientieren, grelle Farben, zu starke Kontraste sowie „Modifarben“ vermeiden.

3. Grundsatz: Vermeidung von unmaßstäblichen Baumassen.

Große, ungliederte Fassaden in einer Umgebung mit kleinteiligen Fassaden sprengen beispielsweise den Maßstab. Eine einzelne, überdimensionierte Baumasse wirkt störend.

4. Grundsatz: Anpassung der Nebengebäude an den Hauptbau.

Garagen und Nebengebäude sollten sich hinsichtlich der Dachform dem Hauptbau angleichen, bzw. sich an den umliegenden Gebäuden orientieren.

5. Grundsatz: Vermeidung von leichtgeneigten Pultdächern.

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

7. Grundsatz: Beschränkung auf wenige Formate.

Die mehrfache Verwendung eines Grundformates bei Fenstern und die Wiederholung der Größen und Gliederung bringt Ordnung und Ruhe in die Fassade. Großformatige „Panoramafenster“ wirken meist unproportioniert. Senkrechte Glasbausteinfelder über mehrere Etagen passen nicht zum Mauerwerksbau.

8. Grundsatz: Anpassung an das Gelände.

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

9. Grundsatz: Jedes Bauwerk eingrünen.

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

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

Fenster, Haus- und Eingangstüren aus Kunststoff.
Wir fertigen selbst und montieren.



Herbert
MARTIN
Im Stil der Zeit



Karolingerstraße 45 · 97753 Karlstadt-Karlbürg
Tel.: 09353 1201 · Fax: 09353 6624
info@fenster-martin.de · www.fenster-martin.de

Das Baurecht

7.6 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. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Aber auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern sollten die notwendigen Maßnahmen schon vorgesehen werden, damit später einmal mit relativ einfachen Mitteln die Wohnungen den altersgerechten Bedürfnissen angepasst werden können. Das Landratsamt Main-Spessart empfiehlt dringend, sich bereits bei der Planung mit den Anforderungen auseinanderzusetzen. So können später teure Umbaumaßnahmen vermieden werden.

Anforderungen im Detail

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 Sanitäröbekten (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 Einstieghilfen montiert werden können. Duschbereiche sind stufenlos (bodengleich) auszuführen. Planen Sie insbesondere den Ablauf 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.

7.7 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 Landwir-



**Erfahrung & Ideen
rund ums Holz**

- Möbel nach Maß
- Treppen & Geländer
- Wintergärten & Vordächer
- Sonnen-, Regen- & Insektenschutz
- Notöffnungen & mech. Sicherheitstechnik
- Reparatur- & Wartungsservice für Holz, Glas & Beschlag

Schreinerei Sauer GmbH Aschfelder Straße 8 97776 Eußenheim-Aschfeld
Telefon 09350/ 2 63 Telefax 09350/ 5 26 www.sauer-holzideen.de

DER PERFEKTE SONNENSCHUTZ

... für Ihr Zuhause



Markisen • Sonnensegel • Rollläden
Raifstoren • Terrassendächer
Sonnenschutz für Wintergärten
Insektenschutz • Innenliegender
Sonnenschutz • Außenliegender
Sonnenschutz • Steuerungssysteme

Fachhandel für Sonnenschutz

**BAUELEMENTE
SAUER**

Am Sonnenhang 28
97289 Thüngen
Telefon (09360) 1073
Fax (09360) 1562

www.sauer-sonnenschutz.de



Ausstellung: Brückbergstr. 3 • 97753 Karlstadt-Stetten



modern &
preisbewusst

naetscher
FENSTERBAU
Quality

- Fenster
- Wintergärten
- Haustüren
- Glaserei
- Jalousien
- Rollläden
- Fensterbänke
- Reparaturen & Service

Friedenstraße 21 • 97816 Lohr/Main • Tel. 09352-8772-0 • Fax 09352-8772-20
www.naetscher-fensterbau.de • info@naetscher-fensterbau.de

Ein Wintergarten – ein Traum vieler Eigenheimbesitzer

Ein Wintergarten ist nicht nur eine schmückende Zierde, er erweitert als Wohnwintergarten hinter Glas auch den Lebensraum der ganzen Familie. So haben alle das ganze Jahr über das Gefühl, mitten im Grünen zu sitzen. Da gehört natürlich eine gemütliche Sitzecke dazu, auf der man in lichtdurchfluteter Umgebung wunderbar relaxen kann. Denkbar ist auch ein geschmackvoll eingerichteter Essplatz. Doch nicht nur in der weiteren Möblierung liegen die Vorzüge eines Wintergartens. In der Nacht eröffnet ein Glasdach den ungehinderten Blick auf den Sternenhimmel. So ausgestattet braucht man sich keine Sorgen mehr um eine Erkältung machen, die man sich in der kühlen Abendluft zuziehen könnte. Ein Glasdach schützt zudem vor den aggressiven UV-Strahlen. Entscheidet man sich dagegen für ein Acrylglasdach, ist man davor nicht vollständig gewappnet. In diesem Fall muss darauf geachtet werden, dass die Materialien innerhalb des Wintergartens hitzebeständig sind. Denn manche Kunststoffe können durch die Sonneneinstrahlung schnell brüchig werden. Auch Schaumstoff oder Schaumgummi lieben die Sonne nicht. Fällt die Wahl dennoch auf ein Acrylglasdach, kann mit der richtigen Beschattung – beispielsweise durch große Pflanzen oder eine Markise – der Wintergarten ungetrübt genutzt werden.



Das Baurecht

ten und allen Bürgern im Dorf das Leben, Wohnen und Arbeiten zu erleichtern und ihre Heimat unter Wahrung der in Jahrhunderten entstandenen Wesensmerkmale lebens- und liebenswert zu gestalten. Die Dorferneuerung ist ein Gemeinschaftswerk der Bürger und der Gemeinden. Sie kann nur erfolgreich sein, wenn sie von den Dorfbewohnern angenommen und aktiv getragen wird. Auf ihre Mitwirkung kommt es entscheidend an, wenn Verbesserungen bei der Gestaltung der privaten Hofflächen, Vorgärten und Gebäude sowie der öffentlichen und halb öffentlichen Plätze, Wege und Straßen gefunden werden sollen. Offene und für den Bürger einsichtige Planungen sowie frühzeitige und ständige Bürgerbeteiligung sind die beste Gewähr für ein gutes Gelingen. In der Dorferneuerung werden Maßnahmen im gemeinschaftlichen, öffentlichen und privaten Bereich gefördert. Empfänger der Zuschüsse sind vor allem die Teilnehmergeinschaften 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 Straße 40, 97082 Würzburg und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ringstraße 51, 97753 Karlstadt.

7.8 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

Unseren Ausstellungsraum finden Sie in Lohr-Sendelbach, Steinfelders Straße 2.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!



**Schreinerei
roth+schwarz**

*Bauelemente,
Türen, Treppen,
Möbel, Innenausbau*

Saunstraße 49
97816 Lohr/Ruppertshütten

tel.: 0 93 55 -74 96/Fax:-46 25
www.rothundschwarz.de





**Dachdeckerei · Spenglerei
Zimmerei**

EHRENFELS GmbH




seit über
25 Jahren

Heßheimer Weg 2 · 97753 Karlstadt

Telefon: 09353 / 37 29
Telefax: 09353 / 63 18

www.ehrenfels-gmbh.de

Das Baurecht



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 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.

7.9 Sanierungsrecht

Die Gemeinden können ein Gebiet, in dem städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Satzung als Sanierungsgebiet festlegen. Solche Sanierungssatzungen bestehen zurzeit in den Städten Arnstein, Karlstadt, Lohr a.M., Marktweidenfeld und Rieneck sowie in den Märkten Kreuzwertheim, Triefenstein und Zellingen. 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 Ihnen auf der Internetseite des Landkreises Main-Spessart (www.main-spessart.de) unter der Bezeichnung „Sanierungsrechtliche Genehmigung – Antrag“ 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.

Das Baurecht



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

8.1 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 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 fährt der Bauherr mit einem tüchtigen 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 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.



gartengestaltung
roy maikath

gestalten für's leben!

fundierte gartenplanung und -beratung
sorgfältige ausführung von naturstein-
und holzarbeiten, schwimnteiche,
gut durchdachte anpflanzungen...

karsbach-höllrich 09358/9700450
www.gala-maikath.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-vaeth.de • e.vaeth.schotterwerk@online.de

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. Er muss den augenblicklichen Raumbedarf erforschen, aber auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen des Bauherrn berücksichtigen. Andererseits soll sich der Bauherr 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 und zusammen mit dem Bauantrag bei der Gemeinde eingereicht. Die Gemeinde gibt zu dem Bauvorhaben eine bauplanungsrechtliche Stellungnahme ab und legt den Bauantrag zusammen mit dieser Stellungnahme unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde vor.

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 Kostangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Voraussetzung, vergleichbare Kostangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten.

Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Planer die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl. 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.

Alle Baustoffe
aus einer Hand.

Baustoffe

BayWa

BayWa – Ihr zuverlässiger Partner für:

- Tiefbau, Rohbau, Ausbau
- Renovierung
- Modernisierung
- Dach und Fassade
- Fenster, Türen, Tore
- Gartenbaustoffe
- Baugeräte/Werkzeuge

BayWa AG, Baustoffe
Am Hammersteig 6 a
97753 Karlstadt
Telefon 09353 9842-11
Telefax 09353 9842-39
www.baywa.de/standorte

Modernisierer und Bauherren, aufgepasst!
Maximale Förderung mit dem PRIMAGAS
Förder-Service.

Wie Sie sich mit unserem Förder-Service ganz einfach das Maximum an Förderung für Ihre neue Heizung sichern können, erfahren Sie auf www.primagas.de oder beim PRIMAGAS Kundenberater in Ihrer Nähe.

Willi Hannemann
Mobil 0172 - 7 60 60 55
whannemann@primagas.de

PRIMAGAS
Genau meine Energie

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.

8.2 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 werden müssen. Auch für verfahrensfreie Bauvorhaben können im Einzelfall bautechnische Nachweise erforderlich werden, wenn z. B. die Standsicherheit zweifelhaft ist.

Bei Baubeginn müssen folgende Nachweise vorhanden sein:

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

In der Planer- und Ingenieursuche der Bayerischen Ingenieurkammer-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

Weitere Informationen für Bauherren zum „Bauen in Bayern“, zum Baugenehmigungsverfahren sowie zu baurechtlichen und bautechnischen Fragen gibt es unter: www.bayika.de/de/bauherren

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

8.3 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)

8.4 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)

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

INGENIEURBÜRO FRANK RIEDMANN

GmbH & Co. KG

R

- ⇨ 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







Ingenieurbüro Peters

www.energieberater-msp.de

Roswitha Peters
Dipl.-Ing. Bauwesen
Beratende Ingenieurin

Dietrich-Bonhoeffer-Str. 3
97828 Marktheidenfeld

Telefon: 09391 / 856 - 7
Fax: 09391 / 856 - 8

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

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)

VR-Wohnraum



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Ein eigenes Dach über dem Kopf gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihren Lebensraum individuell zu gestalten. Bei uns finden Sie Ihre maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung. Weitere Informationen in Ihrer Geschäftsstelle oder unter

www.raiba-msp.de

**Raiffeisenbank
Main-Spessart eG**



8.6 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.
- Grenzmittlungen 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 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Lohr a. M. Erthalstraße 1, 97816 Lohr a.M., Tel. 09352 87940
E-Mail: poststelle@adbv-loh.bayern.de.

Das Vermessungsbüro

Bei schwierigen Nachbarschaftsverhältnissen führt die Nichteinhaltung von gesetzlich festgelegten Abstandsflächen häufig zu Rechtsstreitigkeiten mit nicht unerheblichen Kosten. Der Bauherr ist daher immer auf der sicheren Seite, wenn er durch einen Vermessungsingenieur die ohnehin erforderliche Höhensituation, eventuell den Baubestand und vorhandene Leitungen aufmessen 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 Doppel-

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

arbeit erspart werden. Der Bauherr hat außerdem Gewähr für die Einhaltung der Rechtsvorschriften.

8.7 Die Bank

Abzüglich Ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsfähige 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).

www.sparkasse-mainfranken.de

Entdecken Sie den Unterschied:
in Ihrer Filiale oder auf
sparkasse-mainfranken.de/s-baufr

Von Anfang bis Eigentum für Sie da. Ihre Sparkassen-Immobilienprofis.

Vermittlung. Finanzierung. Versicherung.

Der Unterschied beginnt beim Namen. Keiner finanziert deutschlandweit mehr Immobilien als die Sparkassen-Finanzgruppe. Wir kennen die Region, die Immobilien und die Preise vor Ort. So können wir Ihnen individuelle und ganzheitliche Beratung bieten: von der Immobilienvermittlung über die Finanzierung zu Top-Konditionen bis hin zu umfassenden Versicherungsleistungen.

Wenn's um Geld geht

Gut für Mainfranken

 Sparkasse
Mainfranken Würzburg

Der Denkmalschutz



Bauliche Veränderungen an Baudenkmalern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden. Soweit die Baumaßnahme nicht bereits der Baugenehmigungspflicht unterliegt, bedürfen Änderungen an einem Baudenkmal einer gesonderten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt als untere Denkmalschutzbehörde über die zuständige Gemeinde zu beantragen ist. Dies gilt auch für Gebäude oder bauliche Anlagen, die Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles sind sowie für Gebäude und baulichen Anlagen, die sich in der Nähe eines 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.main-spessart.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 und der Auftragserteilung 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 Baudenkmalern 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 eigenen 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 neuerschaffenen 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



11.1 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 Genehmigungsverfahren vorgelegt werden (s. Bauen: „Formulare Baugenehmigung“ auf der Internetseite des Landkreises Main-Spessart: www.main-spessart.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.

11.2 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 häufi-

ger 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, in 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.

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 verstärk-

te 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 oder sogar auf eine Holzfeuerung (z. B. Pellet- oder Scheitholzkessel mit Pufferspeichern) 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.

11.3 Energieeinsparend bauen

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist seit 01.02.2002 gültig und ersetzt die Wärmeschutzverordnung 1995 (WSchV) sowie die Heizungsanlagen-Verordnung (HeizAnIV). Die aktuell gültige EnEV trat am 1. Mai 2014 in Kraft. Die Anforderungen der EnEV 2014 entsprechen bis Ende 2015 im Wesentlichen der EnEV 2009. Ab Anfang 2016 verschärfen sich diese Anforderungen für Neubauten um 25 % beim Primärenergiebedarf und um 20 % bei der Dämmung der Gebäudehülle.



Die Bauausführung

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:

- 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 Nachstromspeicherheizungen für Gebäude ab 6 Wohneinheiten und Nichtwohngebäude mit mehr als 500 m² Nutzfläche sowie zur stufenweisen Außerbetriebnahme alter Heizkessel mit Inbetriebnahme vor 1985
- Nachrüstpflichten für bestehende Gebäude, z. B. Dämmpflicht der obersten Geschossdecke bzw. des Daches und der Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen.

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 1985 ist nach der EnEV 2014 nicht mehr gestattet. Heizkessel, die nach dem 01.01.1985 eingebaut wurden, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden.

Ausnahmen:

- Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
- Nennwärmeleistung Kessel < 4 kW und > 400 kW
- Bei am 1. Februar 2002 selbstgenutzten Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhaus) nach Eigentümerwechsel

Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen zur Begrenzung der Wärmeabgabe gemäß vorgeschriebenen Werten in der EnEV gedämmt werden.

Zugängliche oberste Geschossdecken, die an einen unbeheizten Raum grenzen und nicht den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 2013-02 erfüllen, oder alternativ das Dach müssen bis 31. Dezember 2015 so gedämmt sein, dass der Wärmedurchgangskoeffizient 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. Für Neubauten oder nach umfassenden Sanierungen ist für Wohngebäude und Nichtwohngebäude wegen fehlender empirischer Verbrauchswerte ein Bedarfsausweis mittels entsprechender Berechnungen (in der Regel vom zuständigen Architekten oder Bauträger) anzufertigen. Für Wohngebäude mit weniger als 5 Wohneinheiten kann zwischen dem Bedarfsausweis und einem Verbrauchsausweis gewählt werden, wenn das Gebäude mindestens den Wärmeschutzanforderungen

DAS LEISTUNGSPAKET
FÜR WIRTSCHAFTLICHE &
ERFOLGREICHE EINSÄTZE.

**MASCHINEN
& SERVICE**

Becker
BAUMASCHINEN GMBH

Handel
Service
Miete
Leasing

ATLAS
CRANES & EXCAVATORS

TEREX | **SCHAEFF**

ATLAS
weycor

DOOSAN

METTLER

FASSI

BOMAG

Atlas Copco

97437 Haßfurt
Industriestraße 39-41
Tel.: 09521/687-0
Fax: 09521/687-50

95463 Bindlach
Lehengraben 22
Tel.: 09208/65000-0
Fax: 09208/65000-20

97225 Retzbach
Paradiesstraße 12
Tel.: 09364/8113-56
Fax: 09364/8113-58

info@becker-baumaschinen.de

www.becker-baumaschinen.de

KUHN Bauen für die Ewigkeit
Bauzentrum in Triefenstein / Lengfurt und Zellingen

Bei uns finden Sie kompetente Beratung, faire Preise
und eine große Produktauswahl für:

- Dach & Fassade
- Rohbau & Innenausbau
- Fliesen & Sanitär
- Paneele & Bodenbeläge
- Türen, Tore & Fenster
- Pflaster & Platten
- Figuren & Natursteine
- Grills & Zubehör

Kuhn Bauzentrum Lengfurt ■ Siemensstr. 5 ■ 97855 Triefenstein / Lengfurt
Tel. 0 93 95 / 97 20 0 ■ Fax 0 93 95 / 80 92
Öffnungszeiten Mo. - Fr. 7 - 18 Uhr, Sa. 7 - 13 Uhr

Kuhn Bauzentrum Zellingen ■ Sonnenstr. 72 ■ 97225 Zellingen
Tel. 0 93 64 / 81 24 81 ■ Fax 0 93 64 / 81 24 82
Öffnungszeiten Mo. - Fr. 7 - 18 Uhr, Sa. 8 - 13 Uhr

www.kuhn-bauzentrum.de ■ info@kuhn-bauzentrum.de

Ihr kompetenter Partner rund um's Bauen!

Rohbau

Bauelemente

GaLa-Bau

GEBHARDT
BAUZENTRUM

Gebhardt Bauzentrum GmbH & Co. KG
Echterstraße 85 · 97753 Karlstadt
Telefon 09353 9098-0 · Fax -29

**GÖNN' DIR WAS
BESSERES!**

[gebhardt-bauzentrum.de](http://www.gebhardt-bauzentrum.de)

ONLINE SHOP
gebhardt-shop.de

Die Bauausführung

der Wärmeschutzverordnung von 1977 genügt. Ist dies nicht der Fall und wurde der Bauantrag des Gebäudes vor dem 01.11.1977 gestellt, ist ein Bedarfsausweis zu errechnen. Bis auf diese Regelung kann für bestehende Wohn- und Nichtwohngebäude frei zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis gewählt werden, sofern Verbrauchswerte von mindestens 3 Abrechnungsperioden (36 Monate) zur Verfügung stehen. Verbrauchsausweise sind wesentlich kostengünstiger als Bedarfsausweise, da ihnen reale Verbrauchsdaten des Gebäudes mindestens der letzten 3 Jahre zugrunde liegen. Der hohe Berechnungsaufwand eines Bedarfsausweises entfällt dadurch. Allerdings sind die Energiekennwerte in Verbrauchsausweisen stark vom individuellen Nutzerverhalten im Gebäude abhängig.

Die Gültigkeit eines Energieausweises beträgt in der Regel 10 Jahre. Mit der EnEV 2009 wurde eine Nachweispflicht über den Vollzug der EnEV bei Änderungen an Gebäuden 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.

Mit der aktuellen EnEV 2014 wurden einzelne Auflagen in Zusammenhang mit dem Energieausweis ergänzt bzw. verschärft. Die wesentlichen Änderungen beim Energieausweis seit Mai 2014 sind:

- Einführung einer zentralen Registrierstelle und Vergabe von Registriernummern für jeden Energieausweis,
- Verpflichtung der Bundesländer zu Stichprobenkontrollen der Energieausweise, der Einhaltung der EnEV-Neubauanforderungen und der Berichte über die Inspektion von Klimaanlagen,
- Neuskalierung der Farbskala im Energieausweis sowie Einführung von Energieeffizienzklassen (nur für neu zu erstellende Energieausweise und nur für Wohngebäude),
- Einführung der Pflicht zur Angabe energetischer Kennwerte (Endenergiebedarf pro Wohnfläche, Energieeffizienzklasse und Energieträger) in Immobilienanzeigen bei Verkauf und Vermietung,
- Vorlagepflicht des Energieausweises gegenüber potenziellen

- Käufern und Mietern sowie Einführung einer Pflicht zur Aushandigung des Energieausweises an Käufer und Mieter,
- Pflicht zum Aushang von Energieausweisen in bestimmten Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr, der nicht auf einer behördlichen Nutzung beruht, wenn bereits ein Energieausweis vorliegt. (z. B. größere Läden, Hotels, Kaufhäuser, Restaurants oder Banken),
- Pflicht zum Aushang von Energieausweisen der öffentlichen Hand in behördlich genutzten Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr, mit mehr als 500 m² Nutzfläche. (Ab Juli 2015 mehr als 250 m²).

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 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
- 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 Im-

Die Bauausführung

mobilenmarkt Vorteile. 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 Online-Suchmöglichkeiten 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 60 % der Beratungskosten und bis zu 800 € und für Wohngebäude ab drei Wohneinheiten maximal 1.100 € Zuschuss. Zusätzlich wird die Vorstellung des Energieberichts durch den Energieberater in einer Eigentümerversammlung oder Beiratssitzung mit 500 € bezuschusst. Die Beantragung und Abwicklung der Förderung übernimmt der Energieberater. Das gilt für Gebäude mit Bauantrag vor 1995 und bei einer Wohnnutzung von mehr als 50 %. Qualifizierte Energieberater in der Nähe können über „Energieeffizienz Expertenliste für Förderprogramme des Bundes“ (www.energie-effizienz-experten.de) gefunden werden.

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 Finan-

zierung und ggf. den Tilgungszuschuss bzw. Zuschuss für die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus.

11.4 Preiswert bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst all ihre Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher lieb gewonnenen Idee Abschied nehmen. Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringem finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, am besten ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherren ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:

1. So einfach bauen wie möglich. Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten 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 Geschosdecken und das Dach.
3. Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen. Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder und Heizkosten.

Die Bauausführung

Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.

4. Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden. Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen, verbessern aber die Wohnqualität nicht. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage „nachzurüsten“.
5. Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz oder eine ganze Siedlung? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.
6. Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zu allererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen ist also meistens die preisgünstigere Alternative. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage, 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.

11.5 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.

Rollläden

Bauen Sie Rollläden 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.

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

12.1 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.

12.2 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 abzu-

decken. 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.



Moderne Haustechnik

Wenn der Rohbau fertig ist, geht es an die Feinarbeiten. Machen Sie sich schon frühzeitig Gedanken, welche technischen Einrichtungen Sie für Ihr Eigenheim benötigen. Heutzutage gibt es viele Möglichkeiten, sich den Alltag durch technische Unterstützung zu erleichtern, aber es gibt auch eine riesige Fülle an Anbietern und Varianten. Deshalb sollten Sie sich bei der Planung eingehend damit befassen, welche Technik gewünscht und erforderlich ist.

Grundlage: Stromversorgung

Die Voraussetzung für jedes Haus ist ein Stromanschluss, um weitere technische Maßnahmen tätigen zu können. Dafür steht am

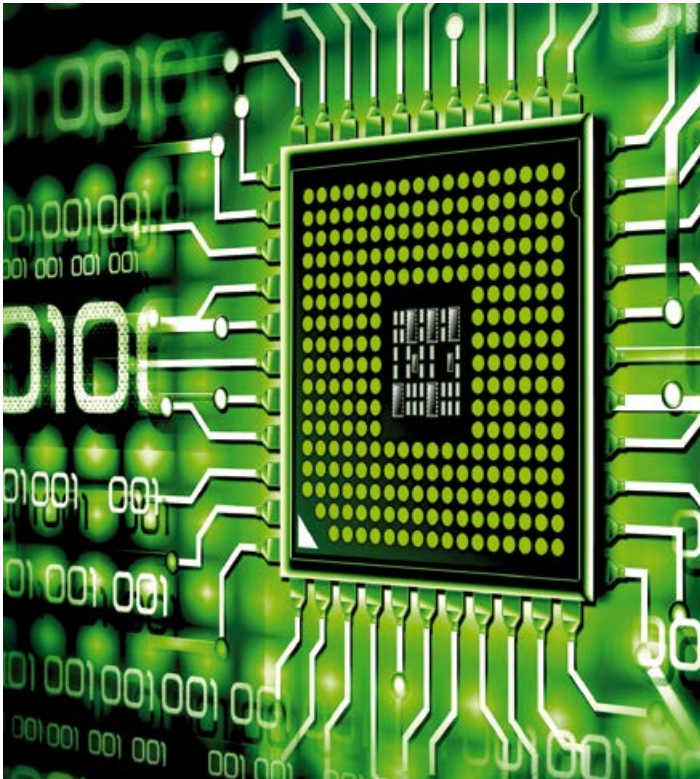
Anfang eine genaue Bedarfsanalyse, mit deren Ergebnissen dann der Strombereitstellungsantrag ausgefüllt werden kann. Daraufhin sorgt ein Energieversorgungsunternehmen dafür, dass Sie einen Anschluss an das örtliche Stromnetz erhalten. Dies passiert meist mit Erdkabeln, die unterirdisch bis in Ihr Haus geführt werden. Dort wird dann ein Verteilerkasten installiert, von dem aus die Energieversorgung im Haus koordiniert wird. Sorgen Sie vorausschauender Weise für genügend Steckdosen im Wohnbereich. So ersparen Sie sich später erheblichen Ärger.

SmartHouse Technik

Synergien zu nutzen und Systeme zu vernetzen sind die großen Prämissen unserer Zeit. So etablierte sich auch das SmartHouse-Konzept, das facettenreich eine vernetzbare und kommunikationsfähige Haus- und Gebäudetechnik fördert. Diese technischen Errungenschaften können im Alltag vielseitig unterstützen. Die modernen Informationstechnologien machen's möglich: Verbraucher haben – nach der Vernetzung der Technik in Ihrem Haus – die Möglichkeit, Ihr Netzwerk per PC, Palm, Fernbedienung oder Mobiltelefon zu steuern. Ein Funksystem gibt beispielsweise Auskunft darüber, ob beim Verlassen des Hauses alle Türen und Fenster verschlossen wurden. Haushaltsgeräte, wie die Waschmaschine oder der Trockner, können per Funk so gesteuert werden, dass sie in der Nacht starten, wenn der Strom am günstigsten ist. Das bedeutet, dass die moderne Technik nicht nur neuen Komfort bietet, sondern auch zum Energiesparen beiträgt und so die Nebenkosten im Haushalt mindert. Auch für ältere Menschen kann diese Technik äußerst nützlich sein, denn Sanitäreinrichtungen im Bad können individuell auf jeden Nutzer programmiert oder per Handy bedient werden. Bestes Anwendungsbeispiel: Waschtisch und Toilette richten sich auf behinderten- oder altersgerechte Höhen ein.

Info

Der Sicherheitsaspekt spielt eine große Rolle für die meisten Hausbesitzer. Mit Hilfe dieser Technologie kann ein „belebtes Haus“ simuliert werden – auch wenn die Bewohner selbst nicht zuhause sind.



Moderne Haustechnik



Ihr Energieversorger vor Ort



Energieversorgung Gemünden GmbH

Schulstr. 5 - 97737 Gemünden a. Main

Telefon (09351) 941-610 oder -615

E-Mail: info@evg-gemuenden.de

www.evg-gemuenden.de

Bei Energiefragen
beraten wir Sie gerne

> STROM
> ERDGAS
> WASSER

FRISCHER
WIND MIT
MEINER ENERGIE

Oma Gertrud Hombach mit Enkel Lukas

Die ENERGIE versorgt uns ausschließlich mit Ökostrom – und das ganz ohne Mehrkosten! Noch dazu unterstützt die ENERGIE den Ausbau der erneuerbaren Energiequellen, z. B. durch Beteiligungen am Bürgersolarpark in Laudenbach oder die Investition in Windkraftanlagen. Ein Beitrag, um auch für Lukas eine intakte Umwelt zu erhalten.

Unter der Servicenummer
09353 79 01-633 oder unter
www.die-energie.de erhalten Sie
Informationen rund um
das Thema Energieversorgung.

meine
DIE
ENERGIE

Gern für Sie aktiv.

Energieversorgung Lohr-Karlstadt und Umgebung GmbH & Co. KG
97753 Karlstadt - Zum Helfenstein 4 - Telefon 09353 7901-0 - Fax 7901-601

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Als wertvolle Orientierungshilfe finden Sie hier eine Auflistung leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie. Die alphabetische Anordnung ermöglicht Ihnen ein schnelles Auffinden der gewünschten Branche. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.total-lokal.de.

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Architektur- büro	3, 10, 11, 12, 13	Dachdeckerei	23	Gerüstbau.....	19	Planungsbüro	29
Autolacke.....	3	Energieberatung	10, 29	Holzbau	7, 19	Schreinerei	21, 22, 23
Banken	31	Energieversorgung	43	Ingenieurbüro	29	Schotterwerk.....	26
Bauplanung	16	Farben	3	Innenausbau.....	21	Sonnenschutz.....	22
Baumaschinen.....	37	Fensterbau	20, 22	Insektenschutz	22	Sparkassen.....	31
Baustoffe	37	Flüssiggas	27	Maler- und Verputzergeschäft	19, 20	Spenglerei	23
Bauunternehmen.....	16, 17	Gartengestaltung.....	26	Markt Thüngen	2	Strom.....	43
Bauzentrum	37	Garten- und Landschaftsbau.....	26	Markt Zellingen.....	2	Vermietung von Baumaschinen.....	37
Bedachungen	7	Gasversorgung.....	27	Pflasterarbeiten	17	Zimmerei.....	23



Platz für Ihre Notizen

IMPRESSUM



Herausgeber:

mediaprint infoverlag gmbh
 Lechstr. 2, 86415 Mering
 Registergericht Augsburg, HRB 10852
 USt-IdNr.: DE 811190608
 Geschäftsführung:
 Ulf Stornebel,
 Dr. Otto W. Drosihn
 Tel.: 08233 384-0
 Fax: 08233 384-247
 info@mediaprint.info



in Zusammenarbeit mit:

Landratsamt Main-Spessart, Bauamt, Marktplatz 8, 97753 Karlstadt

Redaktion:

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Bauamt Landratsamt Main-Spessart
 sonstige Redaktion: mediaprint infoverlag gmbh
 Verantwortlich für den Anzeigenteil: mediaprint infoverlag gmbh – Goran Petrasevic

Angaben nach Art. 8 Abs. 3 BayPRG: Alleinige Gesellschafterin der mediaprint infoverlag gmbh ist die Media-Print Group GmbH, Paderborn

Quellennachweis für Fotos/Abbildungen:

Landratsamt Main-Spessart
 S. 6: © arsdigital - fotolia.com, S. 10: © Maudib - thinkstock.com, S. 14: © Werner Heiber - fotolia.com,
 S. 18: © RRF - fotolia.com, S. 22: © mediaprint infoverlag, S. 23: © tiratore - fotolia.com,
 S. 26: © stormpic - fotolia.com, S. 28 links: © darknightsky - fotolia.com,
 S. 28 rechts: © Peter Atkins - fotolia.com, S. 33: © Kzenon - fotolia.com, S. 34: © phbaer - photocase.de,
 S. 35 links: © Alterfalter - fotolia.com, S. 35 rechts: © Ingo Bartussek - fotolia.com,
 S. 41 links: © giuseppe 74 - fotolia.com, S. 41 rechts: © Bill Ernest - fotolia.com,
 S. 42: © Edelweiss - fotolia.com, S. 43: © by-studio - fotolia.com, S. 44: © Eisenhans - fotolia.com

97753062/8. Auflage/2016

Druck:

Media-Print Informationstechnologie GmbH
 Eggertstr. 28, 33100 Paderborn

Papier:

Umschlag:
 250 g/m² Bilderdruck, dispersionslackiert
 Inhalt:
 115 g/m², weiß, matt, chlor- und säurefrei

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.

