

BAUEN

IM LANDKREIS KRONACH



LANDRATSAMT
KRONACH



INFORMATION NICHT NUR FÜR BAUHERRN

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

auch im Landkreis Kronach ist der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ungebrochen. Doch nicht nur beim Bau eines Einfamilienhauses, sondern auch bei vielen anderen Baumaßnahmen steht der Bauherr vor baurechtlichen Fragen.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen Informationen und Hilfestellungen zum Baurecht geben. Dabei stehen Fragen zum Baugrundstück, zur Baugenehmigungspflicht und zum Baugenehmigungsverfahren im Mittelpunkt.

Darüber hinaus enthält die Broschüre Hinweise zur Wohnungsbauförderung; sie gibt aber auch Tips zur Baugestaltung und zum umweltgerechten Bauen.

Natürlich können in diesem Heft keinesfalls alle Fragen beantwortet werden. Wenn Sie weitere Informationen benötigen, wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauverwaltung des Landratsamtes. Diese werden Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite stehen.

Ich hoffe, daß Ihnen dieses Heft den einen oder anderen wertvollen Tip geben kann und wünsche Ihnen für Ihre Baumaßnahme viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr



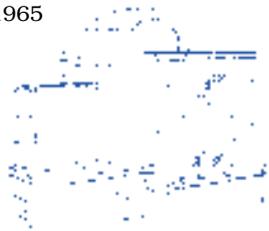
Oswald Marr
Landrat des Landkreises Kronach



- | | | | |
|---|--------------|--|--------------|
| 1. Das Landratsamt Kronach
– Ihre Baugenehmigungsbehörde | S. 4 | 6. Anregungen zur Baugestaltung | S. 22 |
| 1.1. Wo Sie uns finden | | Zwölf Gestaltungsgrundsätze | |
| 1.2. Öffnungszeiten | | 7. Gelungene Beispiele für neues Bauen in
unserer Zeit | S. 26 |
| 1.3. Wer für Sie zuständig ist | | 8. Gelungene Beispiele für Modernisierung
und Instandsetzung | S. 30 |
| 2. Das Baugrundstück | S. 8 | 9. So hilft der Staat beim Bauen
– Wohnungsbauförderung | S. 35 |
| 2.1. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben | | 9.1 Förderprogramme | |
| 2.2. Die Erschließung muß gesichert sein | | 9.2 Fördervoraussetzungen | |
| 2.3. Das Grundstück muß für die Bebauung geeignet sein | | 10. Förderung der Modernisierung
und Energieeinsparung im Privatbereich | S. 41 |
| 2.4. Ein Vorbescheid gibt Sicherheit | | 10.1 Denkmalschutz | |
| 3. Wann ist eine Baugenehmigung erforderlich? | S. 13 | 10.2 Städtebauförderung | |
| 3.1. Das Freistellungsverfahren | | 10.3 Dorferneuerung | |
| 3.2. Weitere genehmigungsfreie bauliche Anlagen | | 10.4 Energieeinsparung | |
| 4. Bauantrag und Baugenehmigung | S. 16 | | |
| 4.1. Der Bauantrag – notwendige Unterlagen | | | |
| 4.2. Nachbarunterschriften | | | |
| 4.3. Beteiligung der Gemeinde | | | |
| 4.4. Was prüft das Landratsamt? | | | |
| 5. Wichtiges aus dem Bauordnungsrecht | S. 21 | | |
| 5.1. Abstandsflächen | | | |
| 5.2. Gestaltung | | | |
| 5.3. Stellplätze | | | |

Kachelofenbau Henschel G m b H

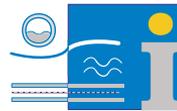
seit 1965



Beratung - Planung - Realisierung

96328 Küps Fon: 092 64/91 58 28 · Fax: 092 64/91 58 36
Melanger 25 www.kachelofenbau-henschel.de

Grundkachelöfen
Warmluftkachelöfen
Kachelkamine
Heizkamine
Kachelherde
Kaminöfen
Fliesen-, Platten- und
Mosaiklegearbeiten



IVS

INGENIEURBÜRO GMBH
Beratende Ingenieure

Am Kehlgraben 76 Tel. (092 61) 60 62-0 e-mail: info@ivs-kronach.de
96317 Kronach Fax (092 61) 60 62-60 <http://www.ivs-kronach.de>

Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und Siedlungswasserbau

- ◆ Wasserbau
- ◆ Abwassertechnik
- ◆ Wasserversorgung
- ◆ Straßen-Brückenplanung
- ◆ Sportstätten
- ◆ Bauüberwachung
- ◆ Hochbau
- ◆ Bauleitplanung
- ◆ Landschaftsplanung
- ◆ Stadtсанierung
- ◆ Dorferneuerung
- ◆ Tragswerkplanung/Statik
- ◆ Projektmanagement

WIR
BAUEN
HÄUSER



**MASSIV
ZUM GARANTierten
FESTPREIS**



Bauunternehmen

OTTO MÜHLHERR

HAUPTSTRASSE 13 · 96328 KÜPS
Tel. (0 92 64) 99 12-0 · Fax (0 92 64) 99 12-10

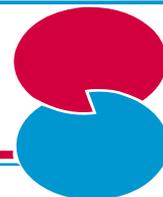
Ihr Meisterbetrieb
Schreinerei Häublein

Fischbach 36 · 96317 Kronach · Tel. 0 92 61/35 89 · Fax 50 06 91

■ DESIGN ■ PLANUNG ■ FENSTER ■ TÜREN
■ FERTIGUNG ■ INNENAUSBAU ■ KÜCHEN ■ MÖBEL

Richard Schrepfer GmbH

Fachbetrieb für Maler- und Verputzarbeiten



Fassaden- und Raumgestaltung
Putz und Trockenbau · Vollwärmeschutz

Kanzleistraße 24 · 96328 Küps-Johannisthal
Telefon 0 92 64 / 65 50-10 25 · Telefax 0 92 64 / 62 98

Willkommen
im Treppenstudio
Marktrodach.

In unserem neuen Holztreppenstudio in Marktrodach präsentieren wir Ihnen die Treppenmeister Wohnkultur. Sie sind herzlich willkommen.



Ihre Partner für Wohnkultur

**ENGELHARD**
HOLZTREPPEN

Öffnungszeiten:
Mo. bis Fr. 8 - 12 und 13 - 18 Uhr
Sa. 8 - 13 Uhr oder nach Vereinbarung
Bahnhofstraße 33, 96364 Marktrodach
Fon 0 92 62/99 190, Fax 0 92 62/99 1929

KOMPOST VOM BAUERN

Für den Garten – Aus der Natur

Für die Natur



Für Neuanlagen und die laufende Unterhaltung
Komposterde direkt vom Erzeuger erhalten Sie in:

- Eichenbühl bei Schubert ☎ 0 92 64/97 16
- Glosberg bei Diller ☎ 0 92 61/2 09 00
- Horb/Mitwitz bei Barnickel ☎ 0 92 66/10 64
- Posseck bei Lang ☎ 0 92 65/17 87
- Tiefenklein bei Siegelin ☎ 0 92 64/71 97

Info über Kompostring ☎ 0 95 74/63 33-0, Fax 63 33-74

Abgabe in handlichen Säcken oder lose.

Sie liefern Ihre Grünrückstände ab und können
Komposterde mitnehmen.

1.1. Wo Sie uns finden:

Die Bauteams finden Sie im 4. Obergeschoß des Landratsamtes, Zimmer-Nr. 402 – 415.

1.2. Öffnungszeiten:

Das Bauamt hat – wie die meisten Sachgebiete des Landratsamtes Kronach – folgende Öffnungszeiten:

Mo., Fr. 8.00 – 12.00 Uhr
Di., Mi. 8.00 – 12.00 Uhr
13.30 – 15.30 Uhr
Do. 8.00 – 12.00 Uhr
13.30 – 17.30 Uhr

Bitte vereinbaren Sie Gesprächstermine vorab telefonisch mit den zuständigen Mitarbeitern. Das erspart Wartezeiten, vor allem aber können Sie dann sicher sein, Ihren Sachbearbeiter anzutreffen, denn naturgemäß müssen die Mitarbeiter in der Bauverwaltung häufig in den Außendienst. Bei vorheriger Anmeldung sind auch Besprechungen außerhalb der Öffnungszeiten möglich.

1.3. Wer für Sie zuständig ist:

1.3.1 Bei allen Fragen des Baugenehmigungsverfahrens sind Ihre Ansprechpartner:

– Bereich Süd:

(Stadt Kronach, die Märkte Küps und Mitwitz und die Gemeinden Schneckenlohe und Weißenbrunn):

Herr Götz
(Zi.-Nr. 408, Tel. 6 78-3 63)
Frau Specht
(Zi.-Nr. 409, Tel. 6 78-2 59)

– Bereich Nord:

(Die Städte Ludwigsstadt, Teuschnitz und Wallenfels, die Märkte Pressig, Nordhalben, Marktrodach, Steinwiesen und Tettau sowie die Gemeinden Reichenbach, Steinbach a. Wald, Stockheim, Tschirn und Wilhelmsthal).

Herr Schmidt
(Zi.-Nr. 407, Tel. 6 78-2 60)
Herr Sachgebietsleiter Lankes
(Zi.-Nr. 406, Tel. 6 78-2 58)

Bei Fragen zur Aufstellung von Bebauungsplänen können Sie sich an Frau Wenzel
(Zi.-Nr. 415, Tel. 6 78-3 48) wenden.

Wenn es um bauaufsichtliche Maßnahmen geht, ist Herr Kotschenreuther
(Zi.-Nr. 411, Tel. 6 78-3 64) Ihr Ansprechpartner.

Bei rechtlichen Fragen zum Denkmalschutz steht Ihnen Herr Kakoschke
(Zi.-Nr. 508, Tel. 6 78-3 14) zur Verfügung.

Leiter der Baurechtsabteilung ist Regierungsrat z.A. Jochen Uebelhoer
(Zi.-Nr. 404, Tel. 6 78-2 98).

1.3.2 Bei allen bautechnischen Problemen (Brandschutz, Standsicherheit, Baugestaltung usw.) sind Ihre Ansprechpartner:

– Bereich Süd:

Herr Hein
(Zi.-Nr. 410, Tel. 6 78-2 07)

– Bereich Nord:

Herr Ebert
(Zi.-Nr. 405, Tel. 6 78-2 38)

Die Baukontrolleure, Herr Machold und Herr Becker (Zi.-Nr. 414), sind unter der Tel.-Nr. 678-236 zu erreichen.

1.3.3 Wohnungsbauförderung
Wer ein Eigenheim baut oder erwirbt oder Mietwohnungen erstellt, kann unter bestimmten Voraussetzungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Über die Möglichkeit öffentlicher Darlehen und Zuschüsse gibt Frau Seifert
(Zi.-Nr. 507, Tel. 6 78-3 25) Auskunft.

Liebe Leserinnen und Leser!

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

Bezeichnung	Seite	Bezeichnung	Seite	Bezeichnung	Seite
Abfallentsorgung	18	Fenster	40	Ingenieurbüros	2, 23
Altbausanierung	36	Fliesen	36	Innenausbau, -objektdesign	6
Außenanlagen	24	Fliesenleger	36		
Bäder	40	Garten- und			
Baggerbetrieb	24	Landschaftsbau	18, 24		
Baufinanzierung	34, U4	Gasversorgung	14		
Bauschuttrecycling	18, 24	Gemeinde Küps	38		
Baustoffe	6, 10	Gemeinde Stockheim	38		
Bauunternehmen	3, 5, 10, 24	Gewerbebau – Wohnbau	5		
Bedachungen	10	Haustechnik	20		
Bodenbeläge	20	Heizung	40		
Containerdienst	18	Heizungsbau	40		
Einrichtungen	40	Holzbau	36		
Elektro-Installation	5, 40	Holzbearbeitung	36		
Elektrotechnik	12	Holzhandlung	20		
		Holztreppen	3		



Gerhard

Kestel

Elektro-Installation

Hausgeräte · Elektro-Heizungen

Telefon 092 61/20652 · Fax 092 61/9 1934

96364 Marktrodach

Am Steig 61



REMMERT BAU
BAUUNTERNEHMUNG

HAUPTSTRASSE 68 – 96332 PRESSIG
TELEFON: 0 92 65/94 15-0 – TELEFAX: 0 92 65/94 15 11

„Ihr Partner
am Bau“

- BAUPLANUNG IN 3D
- ERD- UND PFLASTERARBEITEN
- HOCH- UND STAHLBETONARBEITEN
- SCHLÜSSELFERTIGER WOHNUNG- UND INDUSTRIEBAU
- PUTZ- UND TROCKENBAUARBEITEN
- STAHLHALLENBAU

HAUSTYP „SONNENSCHEN“:



In Friesen

Alles fürs Bauen & Renovieren

Baustoff-Programm:

u.a. Isolierungen, Putze

Bedachungen,
-zubehör

400 m² Fliesen-
ausstellung

Türen- und Parkett-
Studio



Öffnungszeiten

**Montag-Freitag:
7.00-18.00 Uhr**

**Samstag:
7.00-12.00 Uhr**

Werkzeuge

Lieferservice

200 m² Ausstellung
Holz und Stein im Garten



Interpares Mobau

**Venanz
Fischer**

Zur Pfalz 30 • 96317 Kronach-Friesen
Tel.: 092 61/6 08 00 • Fax: 092 61/60 80 40

TRÖBS

**objekt
design**

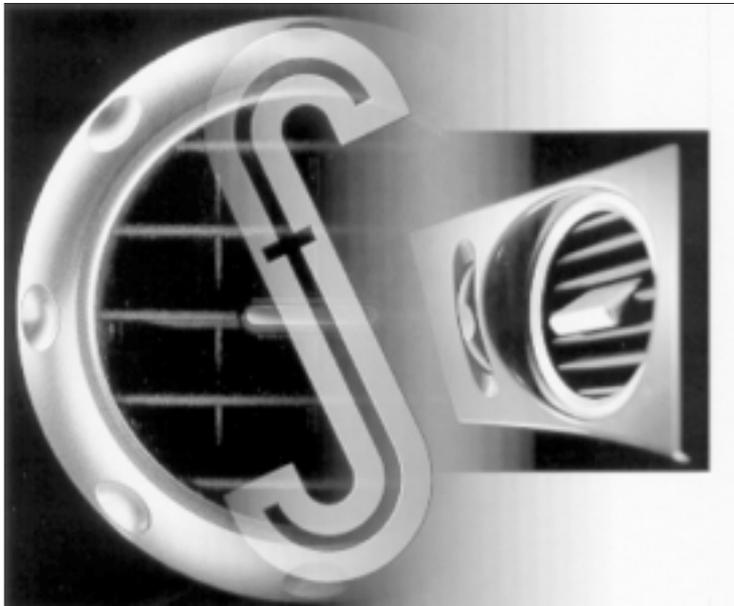
**Innenausbau, Schreinerei
Büro für Innenarchitektur**

**Kanzleistr. 34 Tel. 09264/802 51
96328 Küps/Johannisthal**



Bezeichnung	Seite	Bezeichnung	Seite	Bezeichnung	Seite
Kachelofenbau	2, 20	Sanitär	40	Verputzergeschäfte	3, 14, 20
Kälte- und Klimatechnik	12	Schreiner	3	Zaunbau	36
Kompost	3	Schreinereien	6, 40	Zimmerei	36
Küchenstudio	10	Sparkasse Kronach	U2		
Kunststoffwerke	7	Stadt Kronach	44		
Malergeschäfte	3, 14, 36	Steinmetzbetrieb	36		
Markt Pressig	43	Steuerberater	23		
		Stromversorgung	14		
Parkett	20				
Pflasterarbeiten	24	Treppenbau	3, 36		
		Türen	40		
Rechtsanwalt	23				
Recycling	18	Unterhaltungselektronik	12		

U = Umschlagseite



PRÄZISIONS-FUNKTIONSELEMENTE AUS KUNSTSTOFF

Dr. Franz Schneider
Kunststoffwerke GmbH & Co. KG
Lindenstraße 10-12
96317 Kronach-Neuses



DR. SCHNEIDER
KUNSTSTOFFWERKE

Telefon: 09261 / 968-0 * E-mail: mail@dr-schneider.com * Internet: www.dr-schneider.com

Wichtigste Voraussetzung für die Verwirklichung Ihres Bauvorhabens ist ein geeignetes Grundstück. Ein Grundstück also, das überhaupt bebaut werden kann und auf dem auch das konkret geplante Gebäude errichtet werden darf.

Die Beschaffung dieses Grundstücks kann auf dem freien Markt erfolgen; häufig können die Gemeinden hierbei wertvolle Hinweise geben. Ggf. weiß die Gemeinde, wer Bauland verkauft; vielleicht verkauft die Gemeinde aber auch selbst Baugrundstücke. Vor allem, wenn das Grundstück auf dem freien Markt erworben wird, ist es besonders wichtig, sich vor Abschluß des Kaufvertrages, der beim Notar erfolgen muß, über die Bebaubarkeit des Grundstücks Gewißheit zu verschaffen. Hier kann oftmals die Gemeinde weiterhelfen. Auch das Landratsamt erteilt gerne Auskünfte. Wenn Sie aber ganz sichergehen wollen, empfiehlt sich ein Vorbescheidsantrag (dazu 2.4.).

Die Bebaubarkeit eines Grundstücks setzt voraus, daß

- die bauliche Nutzung nach den planungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs – BauGB – zulässig ist (2.1.),
- die Erschließung gesichert ist (2.2.) und
- das Grundstück für eine Bebauung überhaupt geeignet ist (2.3.).

2.1. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

Es gibt drei planungsrechtliche Bereiche; jedes Grundstück gehört einem dieser Bereiche an. Es sind dies

- der Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne (2.1.1),
- der unbeplante Innenbereich (2.1.2) sowie
- der Außenbereich (2.1.3).

Generell läßt sich sagen, daß nur in den ersten beiden Bereichen bebaubare Grundstücke vorliegen.

2.1.1 Grundstücke innerhalb qualifizierter Bebauungspläne

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht oder wenn von diesen Festsetzungen im Einzelfall Ausnahmen oder Befreiungen gewährt werden können.

Was ist ein qualifizierter Bebauungsplan?

Nach den Bestimmungen des Baurechts sind die Gemeinden berechtigt und verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet und eben Bebauungspläne für einzelne Baugebiete. Nur der Bebauungsplan gewährt Baurechte.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans wird vom Stadt- oder Gemeinderat

beschlossen. Der Entwurf des Plans wird öffentlich ausgelegt, so daß jeder Bedenken und Anregungen vorbringen kann. Die Gemeinde setzt den Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Der Bebauungsplan enthält regelmäßig eine ganze Anzahl von Festsetzungen, also Regelungen, die die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Stellung von Gebäuden, Vorschriften über die Gestaltung der Gebäude und manch anderes beinhaltet.

Enthält der Bebauungsplan Festsetzungen über die Art (z.B. „Allgemeines Wohngebiet“, „Dorfgebiet“) und das Maß (z.B. Zahl der Vollgeschosse, Höhe der Gebäude) der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. Baugrenzen) und über die örtlichen Verkehrsflächen (z.B. Erschließungsstraßen), dann spricht man von einem qualifizierten Bebauungsplan.

Nochmals also: Entspricht ein Vorhaben all den Festsetzungen des Bebauungsplans, besteht ein Anspruch auf die Baugenehmigung, wenn die sonstigen Voraussetzungen (siehe 2.2, 2.3) erfüllt sind.

In diesem Fall ist es möglich, Wohnhäuser auch ganz ohne Baugenehmigung zu bauen (siehe 3.).

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans kommen z.B. in Betracht, wenn sie im Bebauungsplan ausdrücklich vorgese-

hen sind oder wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Nachbarliche Interessen müssen in diesem Fall immer mitgewürdigt werden.

Neben dem Bebauungsplan hat der Gesetzgeber den Gemeinden neuerdings die Möglichkeit eingeräumt, sog. Vorhaben- und Erschließungspläne als Satzung zu erlassen. Für die Zulässigkeit von Vorhaben gilt hier Entsprechendes wie bei Bebauungsplänen.

Und noch eine Besonderheit:

Wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen und dieser noch nicht in Kraft getreten ist, jedoch schon ein Verfahrensstand erreicht ist, in dem absehbar ist, daß er wie geplant aufgestellt werden kann, können unter bestimmten Voraussetzungen Baugenehmigungen bereits im Vorgriff auf den künftigen Bebauungsplan erteilt werden. Voraussetzung ist aber in jedem Fall, daß der Bauherr die künftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt.

2.1.2 Grundstücke im unbeplanten Innenbereich

Im Innenbereich ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung einfügen. Das ist der Fall, wenn der Rahmen, den die Umge-

bungsbebauung vorgibt, durch das neue Gebäude nicht gesprengt wird. Das neue Gebäude muß also „dazu passen“. Es dürfen keine sog. städtebaulichen Spannungen entstehen.

Unzulässig wäre also z.B. die Errichtung eines Industriebetriebes in einem Wohngebiet oder eines fünfgeschossigen Gebäudes in einer Umgebung mit ausschließlich ein- bis zweigeschossigen Häusern.

Zum Verständnis des Begriffes „Innenbereich“:

Von diesem Begriff erfaßt sind typischerweise die Baulücken innerhalb des Orts, also **innerhalb** des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (Ortsteil ist hier nicht im politischen Sinn als Gemeindeteil, sondern als „Teil des Ortes“ gemeint). Eine solche Baulücke grenzt regelmäßig nach drei Seiten, manchmal auch nur nach zwei Seiten an bestehende Bebauung.

Problematisch sind vor allem drei Fälle, nämlich Grundstücke am Ortsrand, kleine Weiler und größere innerörtliche Freiflächen. Gerade bei diesen problematischen Fällen empfiehlt es sich, einen Vorbescheidsantrag zu stellen.

Für den Ortsrand gilt grundsätzlich, daß jeweils das letzte bebaute Grundstück die Grenze des Innenbereichs darstellt. Danach beginnt bereits der Außenbereich, der grundsätzlich (siehe 2.1.3) nicht bebaut werden kann. Bei kleinen Ansiedlungen, wie sie im Frankenwald

häufig anzutreffen sind, muß beachtet werden, daß eine solche Splittersiedlung, die nur aus wenigen Häusern besteht, noch keinen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinn des Baurechts darstellt. Größere innerörtliche Freiflächen sind dann nicht mehr als Baulücken dem Innenbereich zuzuordnen, wenn sie aufgrund ihrer Größe nicht mehr durch die Umgebungsbebauung geprägt sind.

In bestimmten Fällen können an geeigneten Ortsrändern durch Ortsabrundungssatzungen bestimmte Flächen, die tatsächlich im Außenbereich liegen, rechtlich in den Innenbereich einbezogen werden. Dies erfordert aber immer eine sorgfältige Abstimmung zwischen Gemeinde, Landratsamt und dem Bauherrn.

2.1.3 Grundstücke im Außenbereich

Der Außenbereich wird durch die Grundstücke gebildet, die weder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen noch im unbeplanten Innenbereich liegen. Hier kommt eine Bebauung nur in wenigen Ausnahmefällen in Betracht. Sollten Sie dies dennoch in Erwägung ziehen, wird ein Vorbescheidsantrag dringend empfohlen.

Sinn der sehr strengen Regelung über das Bauen im Außenbereich ist es, die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Ein Ziel, dem gerade im Naturpark Frankenwald mit ausgedehnten Flächen in Landschaftsschutzgebieten

HARTFIL

Bauunternehmen

96328 Küps Ringstraße 33

Ihr Partner für:

- Erd-, Maurer- und Betonarbeiten
- Pflasterbau
- Asphaltierungen
- Baustoffe
- Baumaschinen

Tel. 0 92 64/5 30 Fax 0 92 64/97 56

email: hartfilkg-kueps@t-online.de



*Ihr Spezialist für
Naturschiefer*

Welitscher Straße 19 · 96332 Pressig
Tel. (0 92 65) 9 54-0 · Fax (0 92 65) 9 54 44/9 54 45
Homepage: www.guentsch-pressig.de
E-Mail: guentsch-pressig@t-online.de

Die Traumküche

Inh. Thomas Braun

Am Gäßlein 13
96364 Marktrodach

Tel.: 0 92 61 / 96 65 95
Fax: 0 92 61 / 96 65 96

eMail: Traumkueche@t-online.de
Internet: www-die-traumkueche.de

große Bedeutung zukommt, denn gerade hier gilt es, das natürliche Erscheinungsbild der Landschaft zu erhalten.

„Privilegiert“ im Außenbereich ist im allgemeinen die Landwirtschaft. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude, unter bestimmten Voraussetzungen aber auch Wohngebäude von Landwirten auf einem im Außenbereich gelegenen Hof, sind in der Regel zulässig. Nur eingeschränkt gilt dies aber bei Nebenerwerbslandwirten: Hier muß zum einen ein erheblicher Teil des Einkommens aus der Landwirtschaft erzielt werden, zum anderen muß das Wohnhaus am konkreten Standort dem landwirtschaftlichen Betrieb auch wirklich dienen. In der Regel möglich sind auch Anbauten an bestehende genehmigte Gebäude im Außenbereich, sofern sich der Anbau dem vorhandenen Bestand unterordnet.

2.2. Die Erschließung muß gesichert sein.

Ein Grundstück kann in jedem der drei genannten planungsrechtlichen Bereiche nur dann bebaut werden, wenn die Erschließung gesichert ist. Dies ist unabdingbare Voraussetzung einer Baugenehmigung.

Zur gesicherten Erschließung gehört:

- ein Anschluß an das öffentliche Straßennetz,
- eine gesicherte Wasserversorgung (Anschluß an das öffentliche Wasserversorgungsnetz),

- eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (Anschluß an das öffentliche Kanalisationsnetz; Kleinkläranlage nur in Ausnahmefällen) und
- der Anschluß an ein Energieversorgungsnetz (Elektrizität).

Die Erschließungsanlagen müssen spätestens bei der Fertigstellung des Gebäudes benutzbar sein.

2.3. Das Grundstück muß für die Bebauung geeignet sein

Nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung – BayBO – darf ein Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist. Während im Geltungsbereich von Bebauungsplänen dies regelmäßig kein Problem darstellt, da die Frage der Eignung der Grundstücke bereits im Aufstellungsverfahren geprüft wurde, kann es hier im unbeplanten Innenbereich, vor allem aber im Außenbereich, zu Problemen kommen.

Beispiele hierfür sind die Lage des Grundstücks im Baumfallbereich, Bodenbelastungen durch Altlasten, die Lage im Überschwemmungsgebiet oder innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, die Lage des Grundstücks im Landschaftsschutzgebiet oder gar im Naturschutzgebiet oder auch die Lage des Grundstücks in einem Bereich, in dem es erheblichen Immissionen (Lärm, Geruch usw.) ausgesetzt ist.

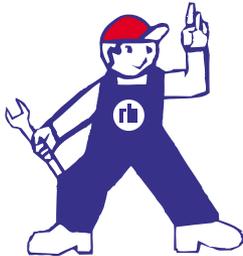
Auch in solchen Fällen ist vor einem Grundstückskauf oder vor der Beauftragung des Architekten mit Bauplänen ein Vorbescheidsantrag beim Landratsamt anzuraten, um sich Gewißheit über die Bebaubarkeit des Grundstücks zu verschaffen.

2.4. Ein Vorbescheid gibt Sicherheit

All das, was zur planungsrechtlichen Zulässigkeit, zur gesicherten Erschließung und zur Eignung des Baugrundstücks dargestellt wurde, wird selbstverständlich im Baugenehmigungsverfahren vom Landratsamt geprüft. Dieses setzt aber bereits konkrete Planzeichnungen voraus (vgl. dazu 4.).

Wenn Sie aber nur zu bestimmten Fragen – z.B. der planungsrechtlichen Zulässigkeit – eine rechtsverbindliche Aussage des Landratsamtes wollen, empfiehlt sich der Vorbescheidsantrag. Dieser wird in dreifacher Fertigung mit den üblichen, im Buchhandel erhältlichen Formularen, einem Lageplan und einer Skizze, in der das Vorhaben dargestellt wird, über die Gemeinde beim Landratsamt eingereicht. Das Landratsamt prüft nur die konkret aufgeworfene Frage – im Beispielfall also die planungsrechtliche Zulässigkeit. Wenn diese bejaht und ein Vorbescheid erteilt wird, darf die Baugenehmigung innerhalb von drei Jahren nicht mehr aus diesem Grunde abgelehnt werden.

"stark in"
kälte - klima - elektrotechnik



roland behrschmidt

schützenstraße 36

96346 wallenfels

tel.: 0 92 62/9 40-0

fax: 0 92 62/9 40 27

e-mail: behrschmidt@t-online.de

Wir führen aus:

- komplette Elektroinstallation
- Beleuchtungstechnik
- EIB Technik
- Datentechnik
- Brandmeldeanlagen
- Photovoltaikanlagen
- Kaltwasseranlagen für Klima- und Prozesskühlung
- Kälte- u. Klimatechnik
- Schaltanlagenbau
- Einbruchmeldeanlagen
- Steuerungstechnik

LOEWE.

Zwar beinhaltet die Bauordnung den Grundsatz, daß die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Baugenehmigung bedarf, doch gibt es von diesem Grundsatz eine ganze Reihe von Ausnahmen. Die Zahl der Ausnahmen ist durch die neue Bayerische Bauordnung, die am 01.06.1994 in Kraft trat, erheblich erweitert worden, insbesondere wurde neu eingeführt das sog. Freistellungsverfahren.

3.1. Das Freistellungsverfahren

Wenn das Baugrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, ist die Errichtung von gewissen Gebäuden unter bestimmten Umständen genehmigungsfrei. Hierfür müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

– Es muß sich um ein **Wohngebäude** geringer Höhe handeln. Das bedeutet, daß an keiner Stelle des Gebäudes der Fußboden des obersten Wohngeschosses mehr als sieben Meter über der Geländeoberfläche liegen darf. Darunter fallen regelmäßig Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser. Aber auch bestimmte **handwerklich** oder **gewerblich** genutzte Gebäude können genehmigungsfrei sein. Voraussetzung hierfür ist, daß es sich um eingeschossige gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von max. 12 m und Grundflächen von max. 500 m² han-

delt. Außerdem zählen hierzu auch eingeschossige handwerklich oder gewerblich genutzte Gebäude mit freien Stützweiten von max. 12 m und Grundflächen von max. 500 m², soweit diese in Gewerbe- und Industriegebieten errichtet werden sollen und keine Sonderbauten sind. Weiterhin fallen hierunter auch **Gebäude mittlerer Höhe** (d.h. der Fußboden des obersten Geschosses darf nicht höher als max. 22 m über der Geländeoberfläche liegen), die ausschließlich zu Wohnzwecken oder neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder in ähnlicher Weise gewerblich genutzt werden. Schließlich sind auch die Nebengebäude und Nebenanlagen der vorstehenden Hauptgebäude von dieser Regelung erfaßt.

- Das Bauvorhaben muß im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen und dessen Festsetzungen voll entsprechen (vgl. hierzu 2.1.1); sobald Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich sind, ist immer eine Baugenehmigung erforderlich.
- Die Erschließung des Baugrundstücks muß gesichert sein (siehe 2.2.).
- Die Gemeinde darf nicht verlangen, daß ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Von der Genehmigungspflicht freigestellt sind auch Änderungen bestehender Gebäude und Nutzungsänderungen, wenn die Neuerrichtung des Gebäudes in der geänderten Form bzw. mit der geänderten Nutzung genehmigungsfrei wäre.

Liegen die genannten Voraussetzungen vor, so werden die Bauvorlagen (Antrag auf Genehmigungsfreistellung, Lagepläne, Bauzeichnungen, Baubeschreibung) 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. Vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, müssen die Nachweise über Standsicherheit sowie Schall-, Wärme- und baulichen Brandschutz erstellt sein.

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

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

Wenn bei einem genehmigungspflichtigen Vorhaben das Freistellungsverfahren



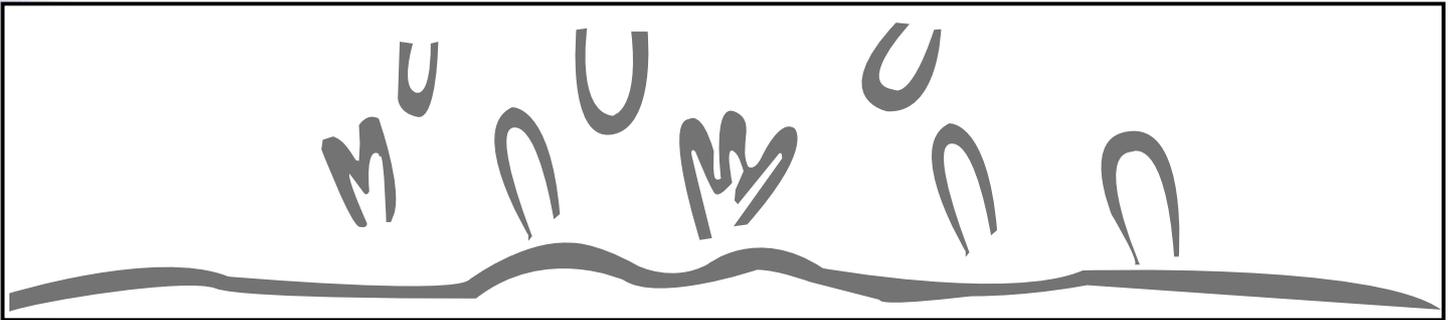
Konrad SCHREPFER
 Maler-, Verputz- u.
 Vollwärmeschutz
 seit 1874
 96317 Kronach-Friedrichsburg · Tel. 0 92 61/27 98 · Fax 5 43 03

Malergeschäft
M. KRÄUBLING

- Innenputze
- Außenputze
- Fassadenanstriche
- Wärmedämm-Systeme
- Renovierungsarbeiten

Ziegelerden 26
 96317 Kronach

Telefon 0 92 61/37 54
 Telefax 0 92 61/9 33 03



Partnerschaft mit Energie.

Stromversorgung
 Netzservice
 Kundenberatung

Thüga

Die Energiegruppe

STROMVERSORGUNG
 FRANKENWALD

Zum Kugelfang 2
 95119 Naila
 Kundenservice:
 0180/2 88 44 88



**Halb so wild.
 Erdgas ist günstig.**

erdgas Umweltschonend, platzsparend
 und auch noch wirtschaftlich.
 Ein Vorteil kommt selten allein. Zumindest wenn man
 Erdgas hat. Einzelheiten gibt's hier:

Erdgas-Infoline: 0 180 2-410 410* **FGU**
FRÄNKISCHE GAS-LIEFERUNGS-GESELLSCHAFT MBH

Voll im Leben. * 12 Pfennig pro Gespräch

ren nicht angewendet wird, so gibt die Gemeinde alle Unterlagen an das Landratsamt zur Bearbeitung weiter. Ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig, so erteilt das Landratsamt die Baugenehmigung. In diesem Fall durchläuft der Bauantrag das normale Genehmigungsverfahren (siehe 4.).

3.2. Weitere genehmigungsfreie bauliche Anlagen

Die Bayerische Bauordnung enthält eine lange Liste von genehmigungsfreien Vorhaben. Die wichtigsten sind:

- a) Errichtung oder Änderung von
 - Gebäuden ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 75 m^3 , die nicht im Außenbereich liegen.
 - Grenzgaragen, also Garagen, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden und überdachte Stellplätze, deren Gesamtnutzfläche nicht größer als 50 m^2 sind; dabei darf die Länge der Grenzwand 8 m und deren Höhe 3 m nicht überschreiten; außerdem dürfen sie nicht im Außenbereich liegen, und die Grenzbebauung auf dem Grundstück darf insgesamt 50 m^2 nicht überschreiten.
 - Garagen und Carports, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und dessen Festsetzungen entsprechen,
 - eingeschossige und nicht unterkellerte landwirtschaftliche Feldscheunen und Tierunterstände (keine Ställe), die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, mit höchstens 100 m^2

- Grundfläche und 140 m^2 überdachter Fläche,
- Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung bis zu 50 kW,
- nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,
- Gartenmauern und Gartenzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m, wenn sie nicht einem Bebauungsplan widersprechen und außerhalb von Einmündungsbereichen liegen.

- b) Keiner Genehmigung bedarf auch der Dachgeschoßausbau in dem Sinn, daß einzelne Aufenthaltsräume zum Wohnen, jedoch nicht eine abgeschlossene Wohnung, geschaffen werden, wenn dadurch die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert wird. Allerdings können genehmigungsfrei auch Dachgauben errichtet werden, wenn das Gebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt und die Dachgaube dessen Festsetzungen entspricht. Hier muß also bei der Gemeinde nachgefragt werden.
- c) Ebenfalls genehmigungsfrei ist die Änderung von Kaminen, genehmigungspflichtig ist aber deren Errichtung.
- d) Genehmigungsfrei ist auch die Änderung von Fenstern oder Türen bei Wohngebäuden, die Errichtung und Änderung von Dachflächenfenstern und der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche; dies alles jedoch nicht,

wenn das Gebäude selbst ein Baudenkmal ist oder in der Nähe eines Baudenkmals steht.

Bei weiteren Fragen hilft das Landratsamt gern weiter.

Ist die Baumaßnahme genehmigungspflichtig (siehe 3.), ist ein Bauantrag zu stellen. Die hierfür erforderlichen Unterlagen (4.1.) sind nach Beteiligung der Nachbarn (4.2.) bei der Gemeinde einzureichen (4.3.). Die Gemeinde leitet sie an das Landratsamt weiter, das dann prüft, ob die Baumaßnahme genehmigt werden kann (4.4.).

4.1. Der Bauantrag – notwendige Unterlagen

Das Wichtigste zuerst: Vollständige Unterlagen führen zur schnellen Baugenehmigung. Müssen Unterlagen nachgefordert werden, geht wertvolle Zeit verloren.

Für den Bauantrag sind die im Buchhandel erhältlichen Formulare in 3facher Fertigung (grün, rot, beige) zu verwenden. Diesen Formularen sind beizufügen:

- Ein Lageplan mit einem beglaubigten Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Vermessungsamtes im Maßstab 1 : 1000. Der Auszug soll nicht älter als ein halbes Jahr sein. In einer Kopie des Lageplans ist das Vorhaben einzuzeichnen.
- Die Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100. In den Bauzeichnungen sind Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Gebäudes darzustellen. Häufig ist es erforderlich, in den Grundrisszeichnungen auch die Abstandsflächen des Gebäudes einzuzeichnen.

– Die Baubeschreibung (auch hierfür gibt es ein Formblatt) und die dazugehörige Berechnung (Wohnfläche, Nutzfläche, umbauter Raum und Baukosten).

– Angaben über die Wasserversorgung und Entwässerung.

Bei größeren Vorhaben – also regelmäßig nicht solche, die im vereinfachten Verfahren (siehe 4.4.1) geprüft werden – müssen die technischen Nachweise über Statik, Wärme- und Schallschutz mit zur Prüfung vorgelegt werden. Bei den unter 4.4.1 genannten Anlagen müssen diese Nachweise zwar auch erstellt werden; sie müssen auch auf der Baustelle vorliegen, jedoch werden sie vom Landratsamt nicht geprüft. Alle Bauvorlagen sind von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu unterschreiben. Bauvorlageberechtigt sind alle Architekten und alle Ingenieure, die in eine Liste bauvorlageberechtigter Ingenieure eingetragen sind. Eingeschränkt bauvorlageberechtigt sind u.a. die staatl. geprüften Techniker der Fachrichtung Bautechnik und Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfaches. Nähere Informationen gibt das Landratsamt gerne. Ein Tip hierzu: Lassen Sie sich von Ihrem Planfertiger die Bauvorlageberechtigung vorlegen.

4.2. Nachbarunterschriften Hier gilt der Grundsatz:

Besser arrangieren als prozessieren. Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind der Lageplan und die

Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen. Diese Unterschrift gilt als Zustimmung zu dem Bauvorhaben.

Wer ist Nachbar?

Zunächst sind die Grundstücke benachbart im baurechtlichen Sinn, die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzen. Es können aber auch entferntere Grundstücke benachbart sein, wenn durch die beabsichtigte Baumaßnahme noch Auswirkungen auf diese Grundstücke spürbar sind wie z.B. ein stärkerer Zu- und Abfahrtsverkehr. Wenn die Nachbarn den Plan unterschreiben, müssen sie direkt auf den Bauzeichnungen unterzeichnen; Unterschriften auf einem Beiblatt sind dagegen nicht zulässig. Grund: Nur die Unterschrift auf den Plänen beweist, daß der Nachbar diese wirklich gesehen hat.

Mit der Nachbarunterschrift verzichtet der Nachbar darauf, Widerspruch oder Klage gegen den Baugenehmigungsbescheid einzulegen. Dies gibt dem Bauherrn Rechtssicherheit.

Falls die Nachbarn den Bauantrag nicht unterschreiben und das Landratsamt dem Bauherrn die Baugenehmigung erteilt, dann wird diesen Nachbarn eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt, damit sie die Möglichkeit haben, Rechtsbehelfe gegen die Baugenehmigung einlegen zu können. Dies führt häufig zu einer Verzögerung des Vorhabens. Daher gilt der anfangs genannte Grundsatz.

4.3. Beteiligung der Gemeinde

Der vollständige (dreifache) Bauantrag wird immer bei der Gemeinde eingereicht. Die Gemeinde kann die Ergänzung unvollständiger Bauanträge verlangen. Vor allem aber entscheidet die Gemeinde darüber, ob sie dem Bauvorhaben aus gemeindlicher Sicht zustimmt. Diese Zustimmung wird „planungsrechtliches Einvernehmen“ genannt.

„Planungsrechtlich“ deshalb, weil die Gemeinde ihr Einvernehmen nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen versagen kann (siehe dazu 2.1.).

Das Landratsamt darf eine Baugenehmigung nicht erteilen, wenn die Gemeinde rechtmäßig ihr Einvernehmen verweigert hat. Andererseits führt die Erteilung des Einvernehmens nicht dazu, daß das Landratsamt die Baugenehmigung erteilen muß.

Bei Wohnungsbauvorhaben gilt übrigens das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird; bei sonstigen Vorhaben beträgt diese Frist zwei Monate. Dies setzt aber immer voraus, daß der Bauantrag vollständig bei der Gemeinde eingereicht wurde.

4.4. Was prüft das Landratsamt?

Die Gemeinde leitet den Bauantrag an das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde weiter. Hier wird entschieden, ob eine Baugenehmigung erteilt werden

kann. Dies ist dann der Fall, wenn das Bauvorhaben mit allen Rechtsvorschriften, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, in Einklang steht. Um dies zu prüfen, ist häufig die Beteiligung von Fachstellen (z.B. Wasserwirtschaftsamt, Straßenbauamt, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) erforderlich.

Der Prüfungsumfang ist nicht bei jedem Vorhaben gleich; es wird unterschieden zwischen dem vereinfachten Genehmigungsverfahren (4.4.1), dem herkömmlichen Baugenehmigungsverfahren (4.4.2), dem Verfahren bei Abbrüchen (4.4.3) und bei Abgrabungen (4.4.4).

4.4.1 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Dieses Verfahren wurde mit der neuen Bayerischen Bauordnung im Jahr 1994 eingeführt. Es betrifft alle Vorhaben, die nicht schon allgemein oder im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens genehmigungsfrei und keine Sonderbauten sind, also alle nicht genehmigungsfreien Vorhaben geringer und mittlerer Schwierigkeit. Hierzu gehören u.a. einfache bauliche Anlagen (dies sind Gebäude, die keine statischen Probleme aufweisen) und Wohngebäude geringer Höhe, also solche, bei denen der Fußboden des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen nicht mehr als sieben Meter über der Geländeoberfläche liegt.

Bei all diesen Gebäuden prüft das Landratsamt nur, ob das Vorhaben baupla-

nungsrechtlich zulässig ist (siehe 2.1.), ob es mit gemeindlichen Satzungen und mit den Abstandsflächenvorschriften (siehe 5.1.) übereinstimmt, ob die Anforderungen an die Baugestaltung beachtet wurden (siehe 5.2.) und ob die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen sind (siehe unter 5.3.). Im vereinfachten Genehmigungsverfahren müssen Fachstellen selten beteiligt werden; daher beträgt die Genehmigungsdauer im Landratsamt selten länger als einen Monat, wenn das Vorhaben mit den genannten Vorschriften in Einklang steht und die Unterlagen vollständig sind.

Die Tatsache, daß das Landratsamt über den genannten Prüfungsumfang hinaus nicht prüft, ob sonstige Vorschriften beachtet werden, bedeutet aber nicht, daß diese bei der Errichtung des Bauwerks außer Acht gelassen werden können. Vielmehr sind für deren Beachtung Bauherr und Architekt allein verantwortlich.

4.4.2 Herkömmliches Baugenehmigungsverfahren

Bei allen Vorhaben, die nicht unter das vereinfachte Verfahren fallen, führt das Landratsamt das herkömmliche Baugenehmigungsverfahren durch.

Neben dem Prüfungsumfang des vereinfachten Genehmigungsverfahrens werden in diesen Fällen insbesondere alle bauordnungsrechtlichen Vorschriften geprüft.

Beispiele sind der Bauliche Brandschutz, die Vorschriften über Raumhöhen oder über Fenstergrößen.



Internet
www.simon-entsorgung.de
info@simon-entsorgung.de



☎ (0 92 65)
99 16 - 0

- Containerdienst von 1 - 40 m³
- Industrie- und Gewerbemüllabfuhr
- Bauschuttabfuhr und -recycling
- Sondermüllentsorgung
- Maschinelle Straßenreinigung
- Wertstoffeffassung
- Duales System "Der Grüne Punkt"
- Schrotthandel / -verwertung
- Altautoannahmestelle
- Abbrucharbeiten

96342 Stockheim • Industriestrasse 5 • Fax: (0 92 65) 99 16 - 30



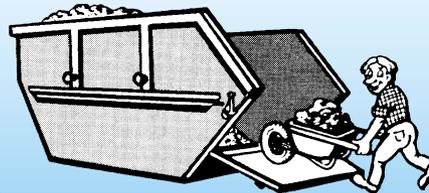
Container Service

WAGNER

96317 Kronach-Neuses

☎ **0 92 61/62 26-0**

www.wagner-entsorgung.de



... wir kümmern uns um jeden Dreck!

Ihr starker Partner für Erdbewegungen aller Art



Gebr. Eckert GmbH & Co. KG

Sand- & Fuhrgeschäft
 Gala-Bau & Pflasterarbeiten
 Verkauf von Oberboden - Humus gesiebt
 Erdbauarbeiten



96317 Kronach · Gabelsbergerstr. 2
 Tel. 0 92 61/24 17 · Fax 0 92 61/5 24 94



4.4.3 Abbruchanzeigen

Der vollständige Abbruch von baulichen Anlagen bedarf keiner Baugenehmigung, sondern nur einer Anzeige beim Landratsamt. Auch die ist nicht erforderlich bei Gebäuden mit einem umbauten Raum bis zu 500 m^3 und bei land- und forstwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bis zu 200 m^2 Grundfläche.

Dieser Anzeige, für die es ein eigenes Formblatt gibt, ist eine Beschreibung der Konstruktion der baulichen Anlage und des vorgesehenen Abbruchvorgangs beizufügen. Die Anzeige muß ebenfalls von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein (siehe 4.1.). Sie ist bei der Gemeinde einzureichen, die sie dann an das Landratsamt weiterleitet.

Binnen einer Woche bestätigt das Landratsamt dem Bauherrn den Eingang der Anzeige. Mit dem Abbruch darf einen Monat nach dem vom Landratsamt bestätigten Eingangstermin begonnen werden, wenn für den Abbruchvorgang nicht eine anderweitige Genehmigung oder Erlaubnis erforderlich ist. Hierüber informiert das Landratsamt im Einzelfall. Dies betrifft vor allem Gebäude, die selbst unter Denkmalschutz stehen oder sich in der Nähe von Denkmälern befinden (z.B. die Innenstadt von Kronach oder von Teuschnitz).

Dann ist nämlich zusätzlich zu der Anzeige eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Abbruch erforderlich. Ob diese erteilt werden kann, entschei-

det das Landratsamt zusammen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

4.4.4 Abgrabungen

Mit dem Bayer. Abgrabungsgesetz wurden die Abgrabungen aus der Bayer. Bauordnung herausgenommen und ein eigenes Gesetz hierfür beschlossen.

Grundsätzlich bedürfen auch Abgrabungen einer Genehmigung durch die untere Abgrabungsbehörde, die am Landratsamt Kronach identisch ist mit der Baugenehmigungsbehörde.

Keiner Genehmigung bedürfen Abgrabungen mit einer Grundfläche bis zu 500 m^2 und einer Tiefe bis zu 2 m. Für andere Spezialfälle wie Abgrabungen im Bereich eines Bebauungsplans oder wenn die Abgrabung einer anderen öffentlich-rechtlichen Zulassung bedarf, wenden Sie sich an das Landratsamt.

Auch beim Abgrabungsverfahren ist ein Antrag (3-fach) mit den erforderlichen Unterlagen (Abgrabungsplan) bei der Gemeinde einzureichen, die ihn dann dem Landratsamt Kronach vorlegt. Wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, ist die Genehmigung zu erteilen.



Inh.: Dipl.-Ing. (FH) Michael Gleich VDI
 Bahnhofstraße 3a • 96346 Wallenfels
 Tel. (0 92 62) 99 16-0 • Fax (0 92 62) 99 16-20
<http://www.gleich-haustechnik.de>
Filiale: Im Ziegelwinkel 4 • 96317 Kronach
 Tel. (0 92 61) 25 30

- ✓ **Heizung**
Alternative Energiesysteme
(Solar, Brennwert)
- ✓ **Sanitär**
Modernste Wasserspartechnik
- ✓ **Klempnerei**
Dachverschönerungen aus
Kupfer- und Titanzink
- ✓ **Badausstellung**
Moderne und klassische Stile
Wellnessbereich mit Dampfdusche
und Whirlpool

Teppichboden-Studio
Porzelt
 Thomas
 DER Fachmann für Bodenbeläge aller Art!
 96317 Kronach
 Alte Ludwigsstädter Str. 17
 Tel.: 0 92 61/5 25 23
 Fax: 0 92 61/5 25 24

Schiffauer
 Eisen - Haustechnik - Holz

Fachgroßhandel

Eisen – Sanitär – Heizung
 Werkzeuge – Beschläge
 Bauelemente – Holzstudio
 Bedachungsartikel

Industriestraße 17 Telefon 0 92 61/5 09 - 0
 96317 Kronach Telefax 0 92 61/9 11 59

www.schiffauer-kronach.de

Bernd Steger

**Meisterbetrieb für Kachelöfen-
 und offenen Kaminbau**

Unser Leistungsprofil:

- Kachelöfen in jeder Energieart mit Holz, Öl, Gas, Strom
- Design-Öfen für höhere Ansprüche
- Kachelgrundöfen, Kachelherdstellen, Kachelverkleidungen
- Backöfen ● Heizkamine
- Kaminöfen ● Öfen und Herde
- Reparatur und Wartungsdienst



Griesring 4 und 10 • 96328 Küps • Tel. (0 92 64) 5 48 • Fax 84 22

Putzerfachgeschäft
Hans Barnickel
Maurermeister



...ihr Profi für Putz

Putz • Trockenbau • Altbausanierung
 Flößerweg 24 • 96317 Kronach/Friesen
 Telefon: 0 92 61/13 10

Wie in (4.4.) bereits dargestellt, ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Nachdem in Kapitel 2 bereits die wichtigsten Regelungen des Planungsrechts (ist das Grundstück bebaubar und was kann gebaut werden?) erläutert wurden, sollen jetzt die wichtigsten Regelungen der Bayerischen Bauordnung (wie kann gebaut werden?) vorgestellt werden. Daß dies nur ein Überblick sein kann, versteht sich von selbst. Weitere Auskünfte gibt das Landratsamt gern.

5.1. Abstandsflächen

Grundsätzlich gilt: Vor den Außenwänden eines Gebäudes sind Abstandsflächen freizuhalten.

Diese Abstandsflächen müssen in der Regel auf dem eigenen Grundstück liegen; allerdings besteht die Möglichkeit, daß der Nachbar durch eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Landratsamt fremde Abstandsflächen auf sein Grundstück übernimmt. Er muß dann die übernommene Fläche zusätzlich zu den eigenen Abstandsflächen seines bestehenden oder geplanten Gebäudes von Bebauung frei halten.

Die Tiefe der Abstandsflächen mißt sich grundsätzlich nach der Wandhöhe des Gebäudes. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung über 45° und die Höhe von Giebelflächen werden regelmäßig zu einem Drittel hinzugerechnet. Von diesem Grundsatz, daß die

Abstandsflächen gleichsam der umgeklappten Außenwand entsprechen, gibt es allerdings viele Ausnahmen.

Sinn der Regelungen über Abstandsflächen ist die ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke und auch der Schutz des Wohnfriedens.

Keine Abstandsflächen sind z.B. erforderlich, wenn ein Bebauungsplan dies festsetzt oder wenn geschlossene Bauweise vorherrscht, also die Häuser über mehrere Grundstücke hinweg aneinandergelagert sind (z.T. in der Kronacher Innenstadt, z.B. in der Schwedenstraße). Ohne Abstandsflächen, also auf der Grundstücksgrenze, können Garagen gebaut werden, deren Fläche 50 m² nicht übersteigt, wenn die Grenz- wand nicht länger als 8 m ist und die Wandhöhe 3 m nicht überschreitet (zu diesen Grenzgaragen 3.2. a).

5.2. Gestaltung

Jeder Bauherr sollte eigentlich darum bemüht sein, das Äußere seines Hauses ansehnlich zu gestalten und gut in die Umgebung einzufügen.

Aber auch nach der Bayerischen Bauordnung darf das Landratsamt Baumaßnahmen nicht genehmigen, die selbst verunstaltend wirken oder die Umgebung verunstalten.

Einige Anregungen zur Baugestaltung finden Sie in Teil 6 dieser Broschüre.

5.3. Stellplätze

Bei fast jedem Gebäude gibt es Zufahrtsverkehr.

Daher müssen bei der Errichtung des Gebäudes Kraftfahrzeugstellplätze in ausreichender Zahl erstellt werden. Diese müssen bereits in den Bauplänen nachgewiesen werden. Wieviel Stellplätze erforderlich sind, hängt von der Art der Nutzung des Gebäudes ab. Am einfachsten ist es bei Wohnhäusern – hier verlangt das Landratsamt Kronach je Wohnung einen Stellplatz. Die Gemeinden können in Bebauungsplänen jedoch eine höhere Zahl festsetzen.

Die Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück hergestellt werden; ausnahmsweise ist es möglich, sie auf nahegelegenen fremden Grundstücken nachzuweisen, wenn durch Grunddienstbarkeiten gesichert ist, daß sie dauerhaft zur Verfügung stehen. Ist beides nicht möglich (z.B. im Innenstadtbereich), kann der Bauherr mit der Gemeinde oder Stadt eine Ablösevereinbarung schließen. Dies bedeutet, daß der Bauherr die Kosten für öffentliche Parkplätze in der erforderlichen Zahl übernimmt. Die Gemeinde ist aber nicht verpflichtet, derartige Vereinbarungen abzuschließen.

6. Anregungen zur Baugestaltung

Auf die Bedeutung der Gestaltung des Hauses wurde bereits hingewiesen.

Nicht jeder Haustyp paßt überall hin.

Die Siedlungsstruktur im Landkreis Kronach reicht vom Weiler über verschiedene Dorftypen bis hin zu städtischer Bebauung. Allein wegen dieser unterschiedlichen Siedlungsformen ist auch eine differenzierte Baugestaltung erforderlich. Eine Besonderheit im Landkreis Kronach besteht darin, daß im nördlichen Teil eine wesentlich andere „Hauslandschaft“ vorzufinden ist als im südlichen Teil. Gemeinsamkeiten finden sich aber bei allen älteren Bauten im Landkreis. Man findet einfache, schlichte, klare langgestreckte Baukörper vor, die sich auf wenige Materialien wie Putz, Holz, Schiefer und Ziegel beschränken.

Zurückhaltung sowohl in der Gebäudeform als auch in der Materialauswahl und eine Anpassung an die Umgebung, wobei durchaus eine Weiterentwicklung alter Baustile erfolgen kann, führt in den meisten Fällen zu einer gestalterisch guten und wirtschaftlichen Lösung.

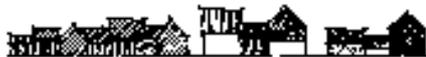
12 Gestaltungsgrundsätze sollten beachtet und angewandt werden:

1. Die Gebäudeform sollte der Umgebung angepaßt werden



Zum Beispiel paßt zu Steildächern regelmäßig kein Flachdach oder flachgeneigtes Dach. Wenn Satteldächer vorherrschen, sollte daneben kein Walmdach entstehen.

2. Das Material sollte der Umgebung angepaßt werden



So paßt zu Ziegeldächern keine Wellasbestabdeckung, neben Putzbauten sollte kein Holzblockbau entstehen.

3. Die Farbe sollte der Umgebung angepaßt werden



Wenn alle Dächer der Umgebung naturrot eingedeckt sind, so paßt dazu kein schwarzes oder hellblaues oder glasiertes Dachmaterial. Zur Naturschieferverkleidung paßt keine Verkleidung in großformatigen hellen Asbestzement- oder Kunststoffplatten.

4. Der Baukörper sollte der Umgebung angepaßt werden



So sprengen große, glatte, ungliederte Fassaden in einer Umgebung mit kleinteiligen Fassaden den Maßstab.

5. Nebengebäude sollten dem Hauptbau angepaßt werden



Die Dachform der Garage sollte der des Wohngebäudes entsprechen, Anbauten an ein Wohnhaus sollten die vorhandene Dachform aufnehmen.

6. Es sollten nur wenige Materialien verwandt werden



Auch hier liegt die Qualität in der Beschränkung. Vergleichen Sie frühere Bauten, die mit durchschnittlich vier Materialien auskamen (Ziegel, Naturstein, Holz und Kalk).

Recht und Steuern

fdk Recht und Steuern Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Björn Kleyhauer

Rechtsanwalt

Tätigkeitsschwerpunkte:

- Arbeits- u. Sozialrecht
- Verkehrs- u. Versicherungsrecht
- Mietrecht

Manuela Zeidler *

Rechtsanwältin

Interessenschwerpunkte:

- Computerrecht u. Neue Medien
- Verwaltungsrecht
- Wettbewerbsrecht

**fdk Recht und Steuern
Kleyhauer und Kollegen
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**

* Kooperation

Rolf Emrik Meyer-Siebert

Rechtsanwalt

Interessenschwerpunkte:

- Steuerrecht
- Arztrecht
- Familien- u. Erbrecht

Georg Fischer *

Rechtsanwalt
und Fachanwalt für Steuerrecht

Tätigkeitsschwerpunkte:

- Baurecht
- Wirtschaftsrecht
- Wirtschaftsstrafrecht

**Klosterstraße 13
96317 Kronach
Tel.: 0 92 61/62 94 40
Fax: 0 92 61/62 94 41**

Günther Krebs

Steuerberater

Jakob-Degen-Straße 8 · 96317 Kronach
Tel. 0 92 61/6 28 10-0 · Fax 0 92 61/6 28 10-9

Bauplanung

HTS - Plan GmbH

Büro für Ing.-technische Planungen
Hoch-, Tief- und Städtebau

Stöhrstraße 51 · 96317 Kronach
Tel. 0 92 61/62 57-0 · Fax 0 92 61/62 57-20

- ♦ Elektronische Vermessung
- ♦ Straßen-, Brückenplanung
- ♦ Wasserversorgung
- ♦ Abwassertechnik
- ♦ Dorferneuerung
- ♦ Stadtsanierung
- ♦ Bauleitplanung
- ♦ Sportstätten
- ♦ Wasserbau
- ♦ Hochbau

Innen- und Außenputz - Trockenputz

HOCH- UND TIEFBAU

Pflasterarbeiten - Fließestrich - Planung

Sandstraße 7 · 96369 Weißenbrunn · Telefon 092 61/47 07 · Telefax 092 61/5 23 94



Hans Porzelt

- Bagger und Lader
- Außenanlagen
- Granitsteine
- gesiebter Mutterboden

Am Zinshof 8 • Gewerbegebiet Knellendorf
96317 Kronach
Telefon/Fax 092 61/37 96

Ihr starker Partner für Erdbewegungen aller Art



Gebr. Eckert GmbH & Co. KG

Raupen- & Baggervermietung
Ökologischer Wasserbau
Erdaushubdeponie
mobiler Recycling von Altbeton
Verkauf von gebrochenem Recyclingmaterial



96317 Kronach · Gabelsbergerstr. 2
Tel. 092 61/24 17 · Fax 092 61/5 24 94



HEINRICH GEIGER GmbH

HOCH-, TIEF UND STAHLBETONBAU



- BAUPLANUNG
- PFLASTERARBEITEN
- FLIESENARBEITEN
- BAGGER- U.
RADLADERVERLEIH

FRIESEN
Am Plan 13
96317 KRONACH

Telefon: 092 61/2 07 44
Telefax: 092 61/5 28 05



Neuengrün 28
96346 WALLENFELS
Telefon 092 62/76 11
Telefax 092 62/97 25 23

*Pflaster- und Baggerarbeiten
Gestaltung von Außenanlagen*

- Verkauf und Verlegen von Granit- und Betonpflaster
- Gestalten von Terrassen
- Teich- und Brunnenanlagen
- Natursteinmauern
- Baugrubenaushub
- gebr. Granitpflaster
- Granitgartensäulen
- Granitkugeln
- Findlinge, u.v.m.

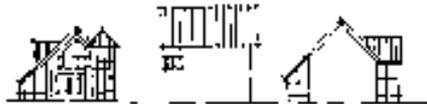
Besuchen Sie unverbindlich unsere **Musterausstellung!** – auch sonn- und feiertags –
[www. Gareis-Bau.de](http://www.Gareis-Bau.de)

7. Nicht zu viele Fensterformate



Die Verwendung eines Grundformates bei Fenstern bringt eine Ordnung in die Fassade. Große Fenster wirken gegliedert ansehnlicher. Dachflächenfenster sollten auf eine einheitliche Höhe gesetzt werden; gestalterisch sind Dachgauben meistens besser. Solarplatten sollten in die Dachfläche integriert werden.

8. Der Baukörper sollte einfach gestaltet werden



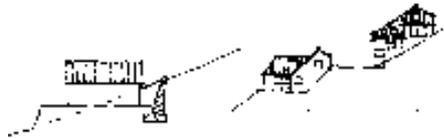
Ein einfacher Baukörper ist gestalterisch gut und kostengünstig. Auswuchtungen in der Fassade, Türme, Dachüberkragungen und vieles mehr verunklaren die Ansicht und treiben die Baukosten in die Höhe.

9. Dachgauben sollten sich dem Dach unterordnen



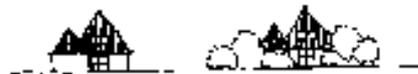
Die Dachaufbauten sollten einheitlich sein. Unterschiedliche Formen und Neigungen stören. Die Dachgauben sollten insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten und den First nicht überragen.

10. Das Gebäude soll sich dem Gelände anpassen



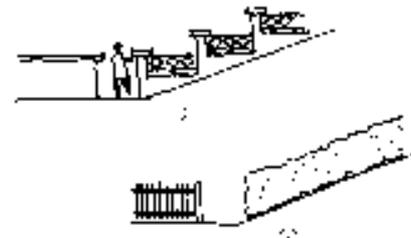
Der Baukörper sollte dem Gelände folgen, nicht das Gelände dem Baukörper angepaßt werden. Das natürliche Gelände sollte möglichst unverändert beibehalten werden.

11. Eingrünung der Gebäude



Selbst gut gestaltete Bauwerke wirken ohne Eingrünung „hart“. Vergleichen Sie gut eingegrünte alte fränkische Orte mit neuen kahlen Siedlungen. Zur Eingrünung sollten nur standortgerechte heimische Obst- und Laubbäume und Büsche verwendet werden. Grabpflanzen, wie Buchs und Wacholder, gehören auf den Friedhof, Fichten und Kiefern in den Wald.

12. Naturnahe Einfriedung des Grundstücks



Ein einfacher Holzzaun oder eine Hecke tragen weitaus mehr zum positiven Dorfbild bei als Betonmauern, Jägerzäune oder Kunststoffplatten.

Ganz besondere Bedeutung kommt der Baugestaltung des Hauses zu, wenn es in der Nähe eines Baudenkmals oder innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles (z.B. Eila, Neuengrün, Glosberg, Effelter, Teuschnitz, die Innenstadt von Kronach) liegt. Gerne berät in diesen Fällen der Kreisbaumeister; häufig muß das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege beteiligt werden (Fachfragen, Förderung, Zuschüsse).

7. Gelungene Beispiele für neues Bauen in unserer Zeit

Baumaßnahmen geben wichtige Impulse für die heimische Bauwirtschaft und tragen wesentlich zur Gestaltung unseres Lebensumfeldes bei. Voraussetzungen für ein gelungenes Bauwerk sind

ein qualifizierter Planer und ein flexibler Bauherr. Was für das Einfamilienhaus im Kleinen gilt, trifft mit entsprechend größerem Gewicht bei den Bauten der öffentlichen Hand und der Privatwirt-

schaft zu. Es folgen einige gelungene Beispiele aus dem Eigenheimbau sowie der Bautätigkeit der Wirtschaftsunternehmen und der öffentlichen Hand im Landkreis Kronach.



Ländliches Wohnhaus mit Carport und guter Eingrünung
Natschiefer ist ein edles und gesundes Baumaterial, Klappläden und Holzfenster passen gut in den ländlichen Raum.



Wohnhaus mit Nebengebäude
Das Nebengebäude als Garage mit Carport ist dem Hauptgebäude in Dachform und -neigung angepaßt und ordnet sich gut ein.

7. Gelungene Beispiele für neues Bauen in unserer Zeit



Wohnhaus mit Doppelgarage

Ein ländliches Wohnhaus mit guter Fassadengliederung wirkt vornehm. Fertiggaragen müssen nicht immer die Form eines Schuhkartons haben.

Holzhaus in der Landschaft
Überdachter Balkon in Holz-Glas-Konstruktion mit Metallgitterbrüstung, schöne Farben, gutes Material.



Bankgebäude im Weichbild der Stadt mit Pavillon

Durch bodenständige Eingrünung kann auch ein moderner Verwaltungsbau gut in die Umgebung integriert werden.



Verwaltungsgebäude

Moderne Verwaltungsgebäude benötigen eine gute Planung und sind nicht nur Markenzeichen, sondern auch ein hervorragender Werbeträger.

7. Gelungene Beispiele für neues Bauen in unserer Zeit



Dienstgebäude mit altem Baumbestand

Der alte Baumbestand ist gut geeignet, auch ein größeres Gebäude in die Umgebung hervorragend einzubinden.



(Fertigungshallen

Auch Industriegebäude lassen sich bei entsprechender Gliederung und Materialwahl im ländlichen Raum verträglich einfügen.



Bankgebäude in der Innenstadt

Die gelungene Verbindung von Alt und Neu ist in den Innenstädten wichtig. Der Neubau fügt sich in Bezug auf Gliederung und Bauweise gut in die Umgebung ein. Die Verbindung zum Altbau schafft der leichte Glasbau.



Feuerwehrhaus

Feuerwehrgebäude sind wichtige Bauten der Gemeinde und haben Vorbildwirkung.

7. Gelungene Beispiele für neues Bauen in unserer Zeit



Altenheim

Alte Leute wollen einen schönen Blick auf ihre vertraute Heimat und wollen noch gerne am öffentlichen Leben teilhaben. Bodenständige Baumaterialien können zum Wohlbefinden viel beitragen.

(Innenhofgestaltung

Ein Innenhof läßt sich durch Bäume und Kunstobjekte erheblich aufwerten, sodaß man gerne hier verweilt.



Kindergarten

Kindergärten verlangen vom Architekten viel Einfühlungsvermögen. Geneigte Dächer, Holzfenster, kindgerechte Außenanlagen schaffen eine verträgliche Umgebung.



Pavillon im Park

Auch bei schlechtem Wetter läßt es sich unter dem Pavillondach gut sitzen. Der Park wirkt dadurch besser genutzt.

8. Gelungene Beispiele für Modernisierung und Instandsetzung

Mit der fachgerechten Instandsetzung oder Modernisierung eines Altgebäudes können eine hohe Wohnqualität und ein optimaler Nutzeffekt erzielt werden. Einen besonderen Stellenwert

haben dabei die Baudenkmäler, deren Erhaltung als Kulturgut im öffentlichen Interesse liegt und deshalb unter bestimmten Voraussetzungen auch besonders gefördert werden kann.

Nachfolgend einige gelungene Beispiele für Modernisierungen und Instandsetzungen im Landkreis Kronach.



Wohn- und Geschäftshaus mit neuem Anstrich
Farbe bringt Leben in den Alltag. Allerdings sollte man sich immer eine Musterfläche anlegen lassen von mindestens 1 qm, da die kleinen Farbkarten oft einen falschen Eindruck vermitteln.



Wohn- und Geschäftshaus mit Garten-Marter
Die Erhaltung unserer Martern und Bildstöcke ist ein wichtiger Beitrag für unsere gebaute Umgebung und unsere Heimat.

8. Gelungene Beispiele für Modernisierung und Instandsetzung



Frankenwaldhaus mit Kräutergarten und Dungele
Früher Wohnstallgebäude, heute Wohngebäude. Auch ein Baudenkmal erlaubt gewisse Umnutzungen; dadurch wird erst die Erhaltung gesichert. Besonders schön ist hier die Zierverschieferung gelungen.



Mahlmühle mit Turbinenhaus
Die Bauweise unserer Vorfahren beruht auf jahrhundertelanger Erfahrung. Übersichtliche Gliederung der Fassade, bodenständige Materialien, weiße Holzfenster, grüngestrichene Klappläden, rotes Ziegeldach und geschieferter Giebel – welch stolzes Anwesen.



Ehem. Gutshof
Baudenkmäler bieten bei entsprechender Sanierung und verträglicher Nutzung einen hohen Wohnwert und ein ganz individuelles Äußeres. Wer möchte nicht in so einem Gutshof leben?



Ehem. Schulgebäude, jetzt Existenzgründerzentrum
Nicht nur der Neubau bietet gute Nutzungsmöglichkeit. Auch mancher Altbau kann wegen seiner günstigen Lage in der Innenstadt eine gute Geschäftsadresse werden.

8. Gelungene Beispiele für Modernisierung und Instandsetzung



Ehem. Vorstadt-Villa, heute Verwaltungssitz
Die Erhaltung des alten Laubbaumbestandes in der Vorstadt ist ein wichtiger städtebaulicher Beitrag und erhöht die Wohnqualität.



Ehem. Kleinbauernhaus
Auch ein kleines altes Gebäude läßt sich schön herrichten.



Dorfmuseum
Das kleine Dorfmuseum in Ortsmitte ist der Stolz der Flößergemeinde. So hat das schmalbrüstige Gebäude eine sinnvolle Weiternutzung erfahren.



Ehem. Spital, heute Altenheim
Baudenkmäler sind Wahrzeichen unserer Heimat, ihre Erhaltung ist wichtig für unsere Nachwelt.

8. Gelungene Beispiele für Modernisierung und Instandsetzung



Gaststätte mit Biergarten

Ein Biergarten belegt die Innenstadt, ist Attraktion und Kommunikationspunkt. Alte Werbeanlagen passen gut ins Ensemble – Leuchtreklamen aber stören.



Ehem. Mahlmühle mit Sägeschuppen, heute Jugendübernachtungshaus

Auch früher war die Dachlandschaft nicht langweilig. Besondere Gebäude hatten ein Türmchen.



Verschieftes Frankenwaldhaus

Das typische Frankenwaldhaus aus Holz mit Zierverschieferung ist ein immer selteneres Kleinod in unserem Landkreis. Umso wichtiger ist es, auch solche Gebäude zu erhalten. Sehr schön ist auch der Bauerngarten.



Weiler im Außenbereich

Typisch für den oberen Landkreis ist die Eindeckung mit dunklem Schiefer.

Wohneigentum nach Plan

Mit dem richtigen Konzept kann es fast jeder: das Geld, das man jeden Monat seinem Vermieter überweist, dazu nutzen, eine eigene Immobilie zu finanzieren. Folgt man dem Eigenheim-Sparplan der Bonnfinanz, erreicht man dieses Ziel oft sogar schneller, als man denkt.

Auch wer heute noch das Glück hat, eine relativ günstige Miete zu zahlen, muss damit rechnen, dass der Aufwand fürs Wohnen über die Jahre hinweg steigt. Nimmt man eine realistische jährliche Mietsteigerung von 3 % an, zahlt man bei einer Miete von jetzt 900 DM in 30 Jahren insgesamt über 500.000 DM – an den Vermieter anstatt für das eigene, gut ausgestattete Haus. Dieses Geld ist unwiderruflich dahin. Es dient allein dazu, immer wieder von Monat zu Monat das Dach über dem Kopf abzusichern – für diesen einen Monat. Dabei könnten die Zahlungen doch so eingesetzt werden, dass sie mehr Sicherheit und zukünftige Werte erbringen. Wohneigentum hat einen besonders hohen Stellenwert als Altersvorsorge.

Je früher man sich entschließt, die ersten Schritte zum eigenen Haus zu tun, desto besser.

Wer schon die Jahre bis zum Erwerb der Immobilie nutzt, hat anschließend eine kürzere Finanzierungszeit als jemand, der bis dahin nichts tut. Das spart Zinsaufwand und bringt eine frühere Schuldenfreiheit. Dieser Vorspareffekt ist ein wesentlicher Pluspunkt des Eigenheim-Sparplans der Bonnfinanz.

Den guten Ruf als solide Anlage haben die eigenen vier Wände zu Recht

Während Geld mit den Jahren an Wert verliert, steigt der Preis für Immobilien beständig. So gewinnbringend ist der Wert von Wohneigentum im letzten Vierteljahrhundert erstachill.



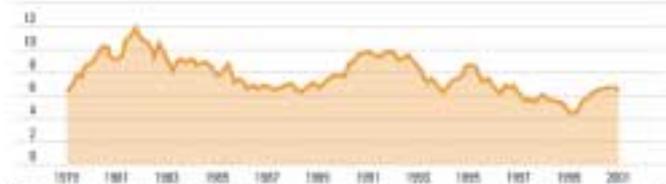
Der Eigenheim-Sparplan (ESP) ist seit über 25 Jahren eines der zentralen Problemlösungsangebote der Bonnfinanz. Er greift auf bewährte Finanzierungsbausteine zurück.

Die Basis des ESP ist eine Hypotheken-Lebensversicherung, die durch einen Bausparvertrag ergänzt wird. Mit einer aus-

geheilten Kombination von zum Beispiel Investmentsparen und Bausparen wird Eigenkapital geschaffen und zugleich der Anspruch auf ein zinsgünstiges und zins sicheres Bauspardarlehen erworben. Für die Lebensversicherung wird bereits bei Vertragsabschluss festgelegt wann der Vertrag endet und mit der Auszahlung der Ablaufleistung das Darlehen abgelöst werden kann. Wird zum Beispiel mit einer Lebensversicherung, die eine 30-jährige Laufzeit hat und zur Finanzierung eingesetzt wird, zehn Jahre nach dem Abschluss eine Immobilie erworben, beträgt die eigentliche Darlehenslaufzeit nur noch 20 Jahre. Ohne diesen Vorlauf wäre die Finanzierungszeit zehn Jahre länger. Gibt es noch etwas, worauf Sie warten?

Sichern Sie sich niedrigere Zinsen

Durchschnittliche Effektivverzinsung von Hypothekendarlehen bei fünfjähriger Zinsschneidung



Quelle: Monatsberichte Deutsche Bundesbank, 5 Jahre Festzinszahlung bei Besicherung mit 1. Rang

Herausragend am ESP ist also die Kombination verschiedener Vorteile:

- Eigenkapitalbildung mit modernen Produkten
- Zinnsicherheit durch Bausparen
- Vorspareffekt führt zu kürzeren Darlehensphasen
- Und: Beim Eigenheim-Sparplan der Bonnfinanz bekommen Sie alles aus einer Hand

Für den Neubau bzw. Ersterwerb oder den Kauf vorhandenen Wohnraums können bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen Mittel des sozialen Wohnungsbaues beantragt werden.

9.1. Förderprogramme Dritter Förderungsweg

Gefördert wird mit einem Baudarlehen. Der vereinbarte Zinssatz von jährlich 7% wird während der Dauer der fünfzehnjährigen Belegungsbindung der Wohnung auf 0% gesenkt.

Das Baudarlehen ist mit 1% jährlich zu tilgen. Zur Verringerung der anfänglichen Belastung wird die Tilgung für die ersten drei Jahre ausgesetzt.

Weitere Auskünfte über mögliche Darlehenshöchstbeträge und sonstige Bedingungen können vom Landratsamt oder im Internet unter www.innenministerium.bayern.de/abteilungen/fach_wowesen/ erfragt werden.

Ergänzungsprogramm zur Schaffung von Eigenwohnraum

Hierbei handelt es sich um ein Programm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Es wird mit einem Darlehen gefördert, das im Einzelfall in der Höhe gewährt wird, die zur Erzielung einer auf Dauer tragbaren Belastung notwendig ist.

Der aktuelle, für zehn Jahre um etwa 1% verbilligte Zinssatz und der mögliche

Darlehenshöchstbetrag kann vom Landratsamt oder im Internet unter der Adresse www.labo-bayern.de erfragt werden. Nach zehn Jahren erfolgt die Anpassung an den Kapitalmarktzins. Die Tilgung beträgt zunächst jährlich 1%.

Förderprogramm zum Erwerb vorhandenen Wohnraumes zur Eigennutzung

Gefördert wird der Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aus dem Wohnungsbestand zur Eigennutzung.

Die Darlehenshöhe richtet sich nach den Gesamtkosten des Objektes und dessen Finanzierung.

Der aktuelle, für zehn Jahre um etwa 2,5% verbilligte Zinssatz und der mögliche Darlehenshöchstbetrag kann vom Landratsamt oder im Internet unter der Adresse www.labo-bayern.de erfragt werden. Die Anpassung an den Kapitalmarktzins erfolgt nach zehn Jahren. Die Tilgung beträgt zunächst jährlich 1%.

9.2. Fördervoraussetzungen

Wichtigste Voraussetzung für die Förderung ist, daß das Familieneinkommen die im sozialen Wohnungsbau zulässigen Grenzen nicht überschreitet. Maßgebend ist dabei das Jahreseinkommen aller im Verdienst stehenden Haushaltsangehörigen. Die Einkommensgrenze richtet sich nach der Familiengröße, wie die folgende Tabelle zeigt: Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zugrunde zu legen, das nach den Verhältnissen im Antragsmonat und den folgenden elf Monaten zu erwarten ist.

Als zu erwartendes Einkommen sind solche Einnahmen anzusehen, über deren Höhe sowie Beginn oder Ausmaß einer Änderung eine **verlässliche** Aussage möglich ist.

Kann die Höhe des zu erwartenden Einkommens wie vorstehend nicht ermittelt werden, ist hilfsweise das Einkommen der letzten zwölf Monate oder gegebenenfalls nach dem letzten Einkommenssteuerbescheid vor Antragstellung maßgebend.

Zahl der Familienangehörigen	Sozialer Wohnungsbau (1. Förderungsweg) Familieneinkommen jährl. – DM –
Alleinstehende	23.000,-
2 Familienangehörige	33.400,-
bei 3 Familienangehörigen	41.400,-
Für jeden weiteren Familienangehörigen erhöht sich die Einkommensgrenze um 8.000,- DM.	



**EDUARD
GEHRING**
STEINMETZBETRIEB

NATURSTEINBEARBEITUNG
GRABDENKMÄLER
TREPPEN • FENSTERBÄNKE



Eduard Gehring GmbH & Co KG
Johann-Kaspar-Zeuß-Straße 6
96317 Kronach
Telefon 092 61/50 40-3
Telefax 092 61/50 40-50

Malergeschäft *Schneider*
GmbH



- Ausführung sämtlicher Malerarbeiten
- Innen- und Außenverputzarbeiten
- Vollwärmeschutz
- Betonsanierung
- Farbliche Innenraum- und Fassadengestaltung
- Denkmalpflege, -Sanierung, Altbausanierung
- Gerüstverleih

Industriestraße 34a · 96317 Kronach
Tel.: 092 61/35 47 · Fax: 092 61/5 41 92
Mobil: 01 72/8 59 43 56

E-Mail: malergeschaefschneidergmbh@t-online.de

ERWIN REIF



Holzbau · Treppenbau
Zimmerei



☎ 092 61/28 57 und 9 15 20
Fax 092 61/5 24 26

96317 Kronach-Höfles · Altdorfweg 11

Gerber Hubert



Holzbearbeitung · Zaunfabrikation
Holz- und Drahtzäune

96352 Wilhelmsthal-Steinberg
☎ (092 60) 232 · Fax (092 60) 65 15

Ihr Partner bei

NEUBAU – AUSBAU – UMBAU



FLIESEN-STEIGER

96342 Stockheim · Tel. 092 65/58 84 · D2 01 73/2 70 94 64

Fliesen – Marmor – Naturstein

Von dem errechneten Brutto-Jahreseinkommen können je Beschäftigten abgezogen werden:

- 30% bei Angestellten und Arbeitern
- 20% bei Beamten (auch bei Pensionären)
- 10% bei Nichterwerbspersonen, wie Sozialrentnern
- 6% bei Erwerbslosen und anderen Nichterwerbspersonen

Weiterhin kann die Werbungskostenpauschale von 2.000,- DM jährlich abgezogen werden. Erhöhte Werbungskosten müssen nachgewiesen werden.

Die vorgenannten Grenzen können um bis zu 60% überschritten werden.

Besonders beachtet werden muß,

- daß mit den Bauarbeiten vor der Bewilligung der beantragten Mittel nicht begonnen werden darf. Dies gilt

auch für den Abschluß des Kaufvertrages bei Erst- oder Zweiterwerb.

- daß es Wohnflächengrenzen gibt. Sie betragen: (siehe Tabelle)
- daß die voraussichtlichen Baukosten sorgfältig ermittelt werden und die Finanzierung lückenlos nachgewiesen werden muß.
- daß die Eigenleistung des Bauherren mindestens 25% der Gesamtkosten betragen soll. Zur Eigenleistung gehören das Barguthaben, das Grundstück (soweit es bezahlt ist) und der Wert der Selbsthilfeleistungen.
- daß der Wert der Selbsthilfe nicht überhöht veranschlagt werden darf. Zulässig ist höchstens ein Betrag von 25% der reinen Baukosten, wenn sich genügend Helfer bereit erklären, die im einzelnen anzugebenden Arbeiten unentgeltlich auszuführen.

- daß die Belastung, die sich aus der Finanzierung ergibt, für den Bauherrn tragbar sein muß. In der Regel müssen für einen Drei-Personen-Haushalt monatlich 2.100,- DM nach Abzug der Belastung übrig bleiben, für jede weitere Person erhöht sich dieser Betrag um 375,- DM

Mietwohnungen

Auch die Neuanschaffung von Miet- und Genossenschaftswohnungen kann mit öffentlichen Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen (Erster Förderungsweg), mit staatlichen Baudarlehen (Dritter Förderungsweg) oder Sonderprogrammen gefördert werden, wobei die genannten Einkommensgrenzen dann für die Mieter gelten.

Alle geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen unterliegen der Wohnungsbindung, d. h. die Wohnungen dürfen nur mit Wohnungssuchenden belegt werden, deren Berechtigung das Landratsamt feststellt, soweit sie nicht ohnehin vom Landratsamt vorgeschlagen werden, und es darf keine höhere als die ortsübliche Vergleichsmiete, höchstens die bei der Bewilligung festgesetzte Miete, verlangt werden.

Auf die Gewährung von öffentlichen Wohnungsbauförderungsmitteln besteht auch bei Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen **kein Rechtsanspruch**. Die Mittel reichen oft nicht aus, um alle Antragsteller berücksichtigen zu kön-

Zahl der Wohnräume	Haushaltsgröße Personen	Wohnfläche höchstens bis ...
1 – 2 Wohnräume	1 Person	40
2 Wohnräume	2 Personen	55
3 Wohnräume	Alleinerziehende/r und 1 Kind	60
	3 oder 4 Personen oder Alleinerziehende/r und 2 Kinder	70
4 Wohnräume	Alleinerziehende/r und 2 Kinder	80
	4 Personen	85
	5 oder 6 Personen	95

Die in der Tabelle angegebenen Wohnflächen dürfen im Einzelfall um 20% überschritten werden.

In Küps läßt es sich gut leben!

Küps/hän

Der Markt Küps und seine Ortsteile bilden mit ihren inzwischen mehr als 8.000 Einwohnern neben der Kreisstadt Kronach die größte kommunale Körperschaft des Landkreises. Die Gesamtgemeinde Küps gilt als ein Ort, der in einer guten Erholungslandschaft, die das verbindende Element vom Frankenwald zum Maintal als typisches Merkmal hat, liegt. Das Kerngebiet von Küps selbst gilt wegen seiner günstigen Verkehrslage auch als guter gewerblicher Standort, der keine umweltbelastenden Betriebe hat. Auch ist Küps nach den Förderrichtlinien Fremdenverkehrsort und bietet den entwicklungswilligen Gastronomen und Gemeindebürgern jede mögliche Unterstützung an. In vielen sporttreibenden Vereinen haben Gäste und Gemeindebürger die Möglichkeit, sich ihren Neigungen entsprechend zu betätigen. Das Reiterzentrum Tannleite ist über den Reitclub Küps bereits in weiten Teilen unseres Landes bekannt geworden, was die großen Turniere beweisen. Als ganz besonderes Extra entstand am Rande des Ortsteiles Nagel in landschaftlich reizvoller Lage der 9-Loch-Golfplatz, der in Zukunft auf 18-Loch

vergrößert werden soll. Die Anlage befindet sich am Hang eines Berges, der sich bis ins Tal der Rodach erstreckt. Eingerahmt von einem alten Baumbestand gestattet er die Aussicht sowohl auf den Frankenwald als auch auf das Maintal. Die Schaffung weiterer Freizeiteinrichtungen und der notwendigen Betriebe im Umfeld solcher Anlagen wird eine künftige Herausforderung sein.

Die Marktgemeinde Küps hat sich in den letzten Jahren einen erstklassigen Ruf als Wohngemeinde erworben. In der Kerngemeinde und den meisten Ortsteilen wurde Bauland ausgewiesen und erschlossen. Über 300 Eigenheime wurden bis jetzt erstellt. Dies beweist, daß es sich im Unterzentrum Küps gut und gern leben läßt.

„Mit Schwung und Erfahrung in eine gute Zukunft!“ Nach Meinung des neuen Küps Bürgermeisters Herbert Schneider müsse es die vorrangige Aufgabe der Marktgemeinde sein, das Erreichte zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Neues könne nur Schritt



Die Küpsler freuen sich auf Sie!

Der „alte Ortskern“ von Küps mit der Sankt Jakobi Kirche Foto: Andrea Hänel

für Schritt erarbeitet und hinzugefügt werden. Dabei sei die finanzielle Leistungskraft immer fest im Auge zu behalten. Die Küpsler müssen sich stark machen für die Ansiedlung neuer Betriebe, den Erhalt und die Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen. Und Bürgermeister Herbert Schneider betont, daß die kreativsten, erfolgreichsten und nachhaltigsten Wege der Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung mit einer aktiven Bürgerschaft gegangen werden müssen.

Gemeinde Stockheim

Rathausstraße 1, 96342 Stockheim • Postfach 11 51, 96338 Stockheim

Telefon: 0 92 65/80 70-0, Telefax: 0 92 65/80 70-40

E-Mail: gemeinde.stockheim@KronachOnline.de

Internet: <http://www.stockheim-online.de>



Lage der Gemeinde:

unmittelbar an den Bundesstraßen 85 und 89 sowie der Staatsstraße 2708 und der Bahnlinie München-Berlin, direkter Nachbar des Mittelzentrums und der Kreisstadt Kronach

Größe der Gemeinde: 25,36 km², 5.253 Einwohner

Struktur der Gemeinde:

Wohngemeinde mit Industrie und zahlreichen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, bestehend aus den sieben ehemaligen Gemeinden Burggrub, Haig, Haßlach, Neukenroth, Reitsch, Stockheim und Wolfersdorf

Schule – Kindergarten:

2 Volksschulen, 3 Kindergärten

Gewerbe- und Wohnbaugrundstücke stehen zur Verfügung:

jeweils etliche von Seiten der Gemeinde und privaten Grundstückseigentümern

Nähere Auskünfte:

Herr Bürgermeister Albert Rubel (Durchwahl-Nr. 80 70-22) sowie Herr Wind (Durchwahl-Nr. 80 70-20) oder Herr Möhrle (Durchwahl-Nr. 80 70-31)

nen. Die Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben richtet sich daher nach der sozialen und wohnungspolitischen Dringlichkeit der Anträge.

Nähere Auskünfte über alle Antragsmodalitäten sowie über die einzelnen Förderungswege erteilt das Sachgebiet 420 im Landratsamt Kronach, Tel. 0 92 61/6 78-3 25 und 6 78-3 14.

GOTTHARD
Wicklein
BÄDER • HEIZUNG • SOLAR



- Bäder für jeden Anspruch
- Energiesparende Heizsysteme
- Holzvergaserkessel
- Solaranlagen
- Regenwasseranlagen
- Sämtliche Installationen im
- Neu- und Altbau

Haiger Str. 22
96317 Kronach-Gundelsdorf
☎ (0 92 61) 41 02 • Fax 35 64

B B SOLARTECHNIK
SANITÄR HEIZUNG KLEMPNEREI

BERND BRAUNERSREUTHER
96268 Mitwitz
Coburger Str. 18 • Tel. 0 92 66/65 00 • Fax 91 35 00 • Mobil 01 71/3 40 36 24

ELEKTRO-SCHNELL
Ihr Fachmann in Elektroarbeiten

- 🔌 Elektroinstallationen
- 🔌 SAT- u. Kabelanlagen
- 🔌 Haushaltsgeräte aller Art
- 🔌 Telekommunikation
- 🔌 Sicherheitstechnik

☎ (0 92 64) 66 93	Kanzleistraße 37
☎ (0 92 64) 96 82 58	96328 Küps-Johannisthal
☎ 01 72/4 57 90 60	E-Mail: elektro_schnell@web.de

Pibstmann
HEIZUNG • SANITÄR GMBH

Heizungsbau • Klima • Sanitär-Installation
Schwimmbadtechnik • 3-D-Badplanung
Solaranlagen • Wärmepumpen • Kundendienst

Steinberg • Kronacher Straße 20a
96352 Wilhelmsthal • Tel. 0 92 60/3 02 + 7 38

Fischer
Fenster • Türen
Einrichtungen

A. Fischer GmbH **Telefon** **Telefax** **e-Mail**
Am Zinshof 5 (0 92 61) (0 92 61) fischer-kronach
96317 Kronach 10 60 + 10 69 2 07 79 @t-online.de

Schreinerei
Wich
Paradies 2
96369 WEISSENBRUNN
Tel. (0 92 61) 38 65
Fax 9 41 08

Türen • Treppen
Holz- und
Kunststofffenster
Balkone
Inneneinrichtung
Möbelhandlung

10.1. Denkmalschutz

Bei Baudenkmalern ist eine erhöhte Abschreibung für alle Maßnahmen möglich, die zur Modernisierung dienen und mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt sind.

Zuschüsse können ferner – abhängig von der Haushaltslage – auf Antrag gewährt werden. Zuständig ist das Sachgebiet für Denkmalschutz beim Landratsamt Kronach/Herr Kakoschke, Tel. 0 92 61/6 78-3 14.

10.2. Städtebauförderung

Im Geltungsbereich von Sanierungsgebieten sind auch Förderungen aus dem Städtebauförderungsprogramm für die unrentierlichen Kosten möglich. Auskünfte erteilen hierzu im Landratsamt Kronach Herr Kestel, Tel. 0 92 61/6 78-2 91 oder Ihre Gemeindeverwaltung.

10.3. Dorferneuerung

Ist ein Dorferneuerungsverfahren angeordnet, dann sind auch private Baumaßnahmen in Zusammenarbeit mit der Teilnehmergeinschaft förderfähig. Vor allem werden bezuschußt: Fassadengestaltung, Dachdeckung, Fenstererneuerung, Hofeinfahrt und Vorgärten. Auskünfte erteilt die Direktion für Ländliche Entwicklung in Bamberg, Tel. 09 51/83 70 oder Ihre Gemeinde.

10.4. Energieeinsparung

Auch bei der Modernisierung von älteren Gebäuden können Privateigentümer Zuschüsse erhalten für

- Einbau von Solarkollektoren
- Errichtung von Photovoltaikanlagen
- Einbau von Wärmepumpen
- Einsatz von Biogas/Biomasseanlagen
- verbesserten Wärmeschutz/Heizungsmodernisierung
- Wasserkraftanlagen
- Vor-Ort-Energieberatung

Nähere Auskünfte erteilen das Landratsamt Kronach, Tel. 0 92 61/6 78-2 91 oder die Energieagentur Oberfranken, Tel. 0 92 21/82 39-0.

KLICK gehabt!

Wenn Sie mal wirklich schnell und direkt eine Auskunft brauchen,

können Sie sich zu den Klicklichen zählen: **Unter www.weka-cityline.de**

finden Sie ausführliche Informationen über **Städte** und **Gemeinden**,

detaillierte **Branchenverzeichnisse** und aktuelle Links zum **Online-Shopping**.

Suchen Sie nicht länger, zum Klick gibt's **WEKA Cityline!**



www.weka-cityline.de



WEKA Informationsschriften- und Werbefachverlage GmbH

Lechstraße 2 • 86415 Mering

Telefon 08233/384-0 • Fax 08233/384-103 • E-Mail info@weka-cityline.de

Markt Pressig

In der Mitte des Landkreises – zwischen Kronach und Ludwigsstadt liegt der Markt Pressig. Seit der Gemeindegebietsreform, in der die jetzige Kommune mit rund 50 qkm Fläche entstand, bilden 10 ehemals selbständige Gemeinden den Markt Pressig. Mit rund 4.500 Einwohnern kann Pressig heute den 4. Rang hinsichtlich der Bevölkerungszahl unter den Gemeinden des Landkreises einnehmen.

Der geschichtlich bedeutsamste Gemeindeteil Rothenkirchen konnte vor wenigen Jahren sowohl den 800. Jahrestag seiner ersten urkundlichen Erwähnung feiern als auch auf 600 Jahre Marktrecht zurückblicken. Pressig selbst verdankt seine Entwicklung in den letzten 100 Jahren der Eisenbahn. Als bedeutender Bahnhof an der Bahnstrecke München-Berlin (Schubbahnhof mit Betriebswerk) war Pressig-Rothenkirchen noch bis zur Deutschen Einheit u.a. auch als Grenzbahnhof Haltepunkt für alle Züge. Heute hat die Bahn in Pressig aufgrund der politischen Veränderungen der vergangenen Jahre und wegen Modernisierungsmaßnahmen ihre Bedeutung verloren.

Pressig im gemeinsamen Unterzentrum mit Stockheim hat weiterhin an der B 85 eine günstige Verkehrslage. Hier treffen sich die Buslinien aus dem Tettauer Winkel, aus Teuschnitz und neuestens auch aus dem nahgelegenen Sonneberg/Thüringen. Die Bundesstraße 85 bildet die Hauptverkehrsader in süd-nördlicher Richtung.



Im Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung kann der Wandel vom überwiegend landwirtschaftlich geprägten Bereich zu einer mittelständischen und industriell geprägten Struktur verfolgt werden. Moderne Betriebe mit Kunststoffprodukten oder technischen Porzellanen und Oxiden bieten ebenfalls Arbeitsplätze wie auch die Herstellung von Christbaumschmuck und modernen Wohntextilien (Teppiche).

Vor allem in Rothenkirchen, Förtschendorf, Marienroth und Welitsch hat auch der Fremdenverkehr seine Bedeutung. In der waldreichen Region kann der Gast auf rund 30 km markierten Wanderwegen Erholung finden, sich dem Trimm-Dich-Pfad oder Waldlehrpfad widmen. Der Jugendzeltplatz mit Grillhütte und der Stellplatz für Wohnmobile werden ebenso gerne angenommen wie sportliche Betätigung auf den vereinseigenen Tennisplätzen und der

Kegelbahn im Pressiger Jugendheim. Wer Spaß am Schießsport hat, ist bei Schützenvereinen gerne gesehen. Der Markt Pressig verfügt über eine gute Infrastruktur. Mit dem Standort Pressig für die M9 und M10 konnte auch der schulische Bereich aufgewertet werden. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen stehen dem Gast genauso zur Verfügung wie eine gute ärztliche Versorgung, mit Apotheke, Drogerie und Geldinstituten. Ein intaktes Vereins- und Kulturleben mit vielen Festen und Feierlichkeiten widmet sich der Heimat- und Brauchtumpflege. Seit einigen Jahren besteht eine rege Partnerschaft mit der Europagemeinde Wallern a.d. Trattnach/Oberösterreich.

Bauwilligen steht in mehreren Gemeindeteilen günstiges Bauland für Wohnbebauung zur Verfügung. Auch für gewerbliche Ansiedlungen wird Vorsorge getroffen.

KRONACH die Lucas-Cranach-Stadt

Kronach, die malerische, in einer wunderschönen Landschaft, zwischen den Flüssen Haßlach, Kronach und Rodach gelegene Stadt, bezaubert durch ihren spätmittelalterlichen Charakter, der vor allen Dingen durch den historischen Stadtkern und die nie bezwungene Festung Rosenberg geprägt wird.

Neben diesen historischen Sehenswürdigkeiten bietet Kronach eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten: Schwimmen im Erlebnisbad Crana Mare, Tennis und Golf, Reiten, Wandern und Radfahren, die Aufzählung ließe sich weiter fortführen.

Auch verstehen die Kronacher zu feiern. Historisches Stadtspektakel, Burgfest, Altstadtfest, das traditionelle Freischießen, Kronacher Weihnachtsmarkt, das alles findet sich in einem breit gefächerten Veranstaltungskalender.

Die Museen auf der Festung Rosenberg, das Galerieangebot im Stadtgebiet, die Sommerakademie Cranach-Werkstätten, das alles prägt Kronach auch zu einer Stadt der Kunst. Mit den Faust-Festspielen auf der Festung Rosenberg, die jährlich in den Monaten Juli und August stattfinden, hat sich nicht nur für Kronach allein ein Kultur-Highlight der besonderen Güte entwickelt.

Die Bayerische Landesgartenschau 2002 und die Tausendjahrfeier der Stadt im Jahr 2003 prägen Kronach als Veranstaltungshighlights und als Motoren der Stadtentwicklung.

Museen und Führungen auf der Festung Rosenberg

Die Festung Rosenberg mit der Fränkischen Galerie, einem Zweigmuseum des Bayerischen Nationalmuseums und regelmäßig stattfindenden Sonderausstellungen, ist ganzjährig geöffnet – Montag Ruhetag.

April bis Oktober

Dienstag bis Sonntag 9.00 – 18.00 Uhr

Führungen: 11.00 / 12.30 / 14.00 / 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

November bis März

Dienstag bis Sonntag 10.00 – 16.00 Uhr

Führungen: 11.00 / 14.00 Uhr und nach Vereinbarung

Informationen zur Festung, Festungsführungen, der Fränkischen Galerie und zu den Sonderausstellungen

Tel.: 092 61/60 41-0 · Fax: 092 61/60 41-18

Informationen zur Stadt Kronach, zu Veranstaltungen, Sehenswürdigkeiten und Ausflugszielen, zur Festung Rosenberg, den Museen und Sonderausstellungen:

**Tourismus- und Veranstaltungsbetrieb der
Lucas-Cranach-Stadt Kronach**

Marktplatz 5, 96317 Kronach

Tel.: 092 61/97-236 · Fax: 092 61/97-310

Internet: www.kronach.de

E-Mail-Adresse: TI-Kronach@gmx.de

Hier erfolgt auch der Kartenvorverkauf zu den Faust-Festspielen.

Die Faust-Festspiele Kronach

„Als der letzte Strahl der Abendsonne zu Gretchen in den Kerker drang, sie sich selbst als gerettet schuldfrei sprach und am Horizont ein Regenbogen erschien, waren die 500 Premierenbesucher sicher: Faust, Kronach, Freilicht – das Dreigestirn muß bleiben.“

Das schrieb ein Kritiker über die *Faust-Festspiele Kronach*, das bundesweit einzige Theater, das Goethes *Faust I* und *Faust II* in einer knappen, volksnahen Fassung in historischen Kostümen und einer mittelalterlichen Kulisse bietet.

Es ist klar, daß ein Theaterereignis in einer Stadt wie Kronach mit einer speziellen Thematik verbunden sein muß. Denn zum einen bildet die gewaltige Festung Rosenberg die Kulisse für dieses Theater, und zum anderen wurde in Kronach der Maler Lucas Cranach geboren, dessen vielfältiges Schaffen den Geist der Renaissance deutlich widerspiegelt. Einer Zeit, mit der sich die Weltliteratur vor allem in den verschiedenen *Faust*-Dramen auseinandersetzte. Somit erschien die *Lucas-Cranach-Stadt Kronach* als ein idealer Ort, um Festspiele zu etablieren, die den Faust-Mythos zum Thema haben.



Neben den *Faust*-Dramen bieten die *Faust-Festspiele Kronach* allerdings noch mehr – bekannte Klassiker der Weltliteratur nämlich, die in knappen und geradlinigen Inszenierungen auf die Bühne gebracht werden. „Literatur volksnah“, das ist das Konzept der *Faust-Festspiele Kronach*. Ein Konzept, das sich inzwischen bewährt und als äußerst erfolgreich bewiesen hat. Sowohl Publikum als auch Kritiker loben immer wieder die filmische Erzählweise und die konzentrierten Textbearbeitungen der Festspiel-Inszenierungen. Und das Theater beweist mit seiner lockeren und ungezwungenen Herangehensweise an die großen Klassiker jedes Jahr aufs Neue, daß sich Publikumserfolg und künstlerischer Anspruch nicht ausschließen müssen.

Die *Faust-Festspiele Kronach* beginnen jedes Jahr im Juni mit dem *Historischen Stadt-Spektakel*, schließen im August das berühmte *Kronacher Schützenfest* mit ein und gehen im September mit dem *Kronacher Altstadtfest* zu Ende. Somit bilden die Festspiele eine „kulturelle Klammer“, die die vielfältigen festlichen Aktivitäten, die den Sommer in Kronach so auszeichnen, miteinander verbinden. Ein Besuch der *Faust-Festspiele Kronach* lohnt sich also in doppelter Hinsicht – denn man kann hier nicht nur ein Theaterereignis genießen, sondern den Aufenthalt in Kronach auch mit einem Besuch der vielen Feste verbinden!

I M P R E S S U M



WEKA
INFORMATIONSSCHRIFTEN-
UND WERBEFACHVERLAGE
GMBH

INTERNET: <http://www.weka-cityline.de>
E-MAIL: info@weka-cityline.de

Lechstraße 2, 86415 Mering
Postfach 1147, 86408 Mering
Telefon 08233/384-0
Telefax 08233/384-103



AUCH IM INTERNET:
<http://www.weka-cityline.de>

IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN:

Broschüren zur Bürgerinformation, Heiraten, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und zum Thema Bauen.

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Kommune. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen.

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online, nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

Akquisition: Thomas Rößler
Verkauf: Raimond Heinzl
Herstellung: Alexandra Thüringer

96305062 / 3. Auflage / Alpe / Halb
Printed in Germany 2001

Mehr Beratung. Mehr Möglichkeiten.



Für Ihre Baufinanzierung.

Bauen Sie sich Ihr eigenes Traumhaus und verschenken Sie dabei nichts. Vertrauen Sie auf die zuverlässige Beratung von Bonnfinanz. Wir sagen Ihnen wie Ihre Finanzierung aussehen könnte.

Rufen Sie uns an oder vereinbaren Sie einen unverbindlichen und umfassenden Gesprächstermin in unserer Geschäftsstelle – wir sind Ihre Ansprechpartner im Landkreis Kronach.

Beratung und Vermittlung erfolgt durch

Kronach-Friesen Ulrich Schaller · Tel. 0 92 61-9 49 55

Kronach-Gehülz Angelika Weber · Tel. 0 92 61-6 14 33

Kronach Roland Bauer · Tel. 0 92 61-32 00

Kronach Christian Kohlmann · Tel. 0 92 61-95 04 16

Kronach Hans Rebhan · Tel. 0 92 61-6 06 90

Küps Wolfgang Lauterbach · Tel. 0 92 64-16 65

Küps Klaus Rasokat · Tel. 0 92 64-10 10

Küps Heinz Stalf · Tel. 0 92 64-9 10 02

Marktrodach

Pressig

Pressig

Stockheim-Reitsch

Wallenfels

Weißbrunn

Wilhelmsthal

Hans Jorda · Tel. 0 92 61-5 29 39

Thomas Geiger · Tel. 0 92 65-80 78 80

Anita Swiduruk · Tel. 0 92 65-81 86

Manfred Weisch · Tel. 0 92 61-6 06 40

Erich Mähringer · Tel. 0 92 62-97 23 33

Peter Bauer · Tel. 0 92 61-62 96 03

Bernhard Wich · Tel. 0 92 60-96 37 33

Bonnfinanz

Vermögensberatung und Vermittlung

Deutsche Bank Gruppe 

Das Mega-Baukreditprogramm
mit Zinssicherheit
bis zu 32 Jahren!



**WIR HELFEN IHNEN ZU DEN EIGENEN 4 WÄNDEN.
AUCH WENN ES MAL EIN PAAR MEHR WERDEN.**

Ihre
Sparkasse.
Kronach-Ludwigsstadt 

Ihre Sparkasse und die LBS bieten Ihnen bei Ihrer Baufinanzierung Zinssicherheit bis zu 32 Jahren. Fragen Sie Ihren Berater nach dem Baukreditprogramm »Zinssicherheit«. Mehr zu dieser »STANDORT ● HIER«-Initiative auch im Internet: www.skkc.de.