

BAUEN IM LANDKREIS



K Kitzingen



BAU-INFORMATIONSBROSCHÜRE



Liebe Bürgerinnen und Bürger des Landkreises Kitzingen,

das Landratsamt Kitzingen präsentiert Ihnen erstmals eine Bauinformationsbroschüre, die durch meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in eigener Redaktion erstellt wurde. Gerade die letzte Baurechtsnovelle aus dem Jahr 1998 hat eine Vielzahl von bedeutenden Neuregelungen gebracht. Begriffe wie „Genehmigungsfreistellungsverfahren, Genehmigungsfreiheit, Sonderbauten und Stärkung der Verantwortlichkeit der Architekten und Bauherren“ erschließen sich für viele nicht ganz einfach und stellen oftmals ein „Buch mit sieben Siegeln“ dar.

Ein Ziel dieser Broschüres ist es, etwas Licht ins Dunkel des aktuellen Baugenehmigungsverfahrens zu bringen und wertvolle Tipps und Hinweise zu geben, wie der Bauwerber bzw. die Bauwerberin das Genehmigungsverfahren selbst beschleunigen kann. Als Landrätin unseres Landkreises lege ich insbesondere viel Wert auf eine zügige Behandlung der Bauanträge, da dies ein maßgebliches Kriterium zur Sicherung und Förderung des Wirtschaftsstandortes darstellt.

Bei dieser Gelegenheit werden auch andere Bereiche beleuchtet, die mit dem Bauen an sich zusammenhängen, wie z.B. der Denkmalschutz oder die Wohnraumförderung. Gerade letztere ist wesentlich, um Familien mit Kindern im Landkreis Kitzingen zu den eigenen vier Wänden zu verhelfen.

Nicht zuletzt erhalten die Leser die Gelegenheit, einige Gemeinden unseres reizvollen Weinlandkreises kennenzulernen und sich einen Überblick über die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter rund ums Bauen zu verschaffen.

Ich hoffe, Sie finden in dieser Broschüre den ein oder anderen wertvollen Hinweis und wünsche Ihnen für Ihre Baumaßnahme im Landkreis Kitzingen viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

Tamara Bischof
Landrätin des Landkreises Kitzingen



Inhaltsverzeichnis

Grußwort	1
I. Bauwesen - Zuständigkeiten und Wegweiser	8
1. Wegweiser	8
2. Öffnungszeiten	8
3. Zuständigkeiten	8
II. Das Baugrundstück	9
1. Die Qual der Wahl: Das richtige Baugrundstück	9
2. Der Grundstückswert	9
3. Der Grundstückserwerb	9
III. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben	10
1. Planungsrechtliche Zulässigkeit	10
1.1. Bauvorhaben innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes	10
1.1.1. Qualifizierter Bebauungsplan	10
1.1.2. Vorhaben- und Erschließungsplan	10
1.1.3. Einfacher Bebauungsplan	10
1.2. Innenbereich gemäß § 34 BauGB	10
1.3. Außenbereich gemäß § 35 BauGB	14
1.4. Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplanes	15
2. Gesicherte Erschließung	16
IV. Baugenehmigungsverfahren-Erforderlichkeit einer Baugenehmigung?	17
1. Welches Verfahren ist einschlägig?	17
1.1. Genehmigungsfreie Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen	18
1.1.1. „Schlichte“ Genehmigungsfreiheit	18
1.1.2. Genehmigungsfreiheit bei Plankonformität	18
1.2. Das Freistellungsverfahren	18
1.2.1. Die Freistellung kommt bei der Errichtung oder Änderung folgender Gebäude in Betracht	18
1.2.2. Weitere Voraussetzungen	19
1.2.3. Das Verfahren	19
1.3. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	19
1.4. Baugenehmigungsverfahren im herkömmlichen Sinn	20
2. Bauvoranfrage oder gleich eine Baugenehmigung?	20



V. Verfahrensablauf	21
1. Welche Unterlagen sind einzureichen?	21
2. Weiterer Verfahrensgang bei der Bauaufsichtsbehörde	22
3. Nachbarbeteiligung	22
VI. Denkmalschutz	
1. Denkmalschutz - warum eigentlich?	24
2. Was ist ein Denkmal?	24
3. Wie erfahre ich, ob ein Gebäude oder Gegenstand ein Denkmal ist?	24
4. Veränderungen an einem Baudenkmal bzw. an einem Anwesen im Ensemblebereich	24
5. Wo kann ich mich erkundigen, welche Anträge und Unterlagen für ein solches Verfahren erforderlich sind und wo diese einzureichen sind?	25
6. Zusammenfassung	25
7. Finanzierung bei Arbeiten an einem Denkmal - „Wer fördert Was?“	25
VII. Wohnraumförderung - Staatliche Unterstützung bei der Schaffung der eigenen 4 - Wände	27
1. Ein Leben lang Miete zahlen oder ein Haus bauen?	27
2. Können wir uns ein eigenes Haus leisten?	27

www.Reinlein.de



Holz-Reinlein

Wir produzieren Ihr Parkett!

Schlüsselfelder Str. 31, 96160 Geiselwind

0 95 56 / 92 29-0



Wir beraten Sie gern und unverbindlich zu allen Fragen, die mit dem Innenausbau mit Holz zu tun haben.

Besuchen Sie unsere Ausstellung:
Mo - Fr 7.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Sa 8.00 - 12.00 Uhr



Inhaltsverzeichnis

3.	Staatliche Wohnraumförderung aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus	27
3.1	Bau oder Ersterwerb, Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung unter wesentlichem Bauaufwand, in außergewöhnlichen Härtefällen auch den Zweiterwerb von Eigenwohnraum	27
3.2	Anpassung von Wohnraum für schwerbehinderte oder schwerkranke Menschen	29
3.3	Förderung des Baus von Miet- oder Genossenschaftswohnungen	29
4.	Neben dem staatlichen Darlehen gibt es zur Finanzierung Ihres Bau- oder Erwerbsvorhabens noch verschiedene zinsverbilligte Darlehen	29
4.1	Verbilligte Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)	29
4.2	Zinsverbilligte Programme der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt	29
4.3	Eigenheimzulage	31

VIII. Die Bauausführung 32

1.	Baubiologisch bauen	32
1.1	Bauen mit Naturstoffen	32
1.2	Bauen mit Glas	32
2.	Wärmedämmung und Speicherung	32
3.	Erdaushub und Bauschutt - wohin damit?	32

IX. Aktuelle Themen 33

1.	Mobilfunkanlagen	33
2.	Errichtung von Solaranlagen	34

X. Städte und Gemeinden im Landkreis Kitzingen stellen sich vor 36

1.	Stadt Iphofen	36
2.	Stadt Dettelbach	38
3.	Stadt Volkach	40
4.	Stadt Marktbreit	42



■ Landratsamt



Das ursprüngliche Erleben des Feuers zieht die Menschen von jeher in seinen Bann.



Kachelöfen Ehliger

**Kachel- und Kaminöfen
Pizza- und Brotbacköfen**

Neubaustraße 25
97320 Albertshofen
Tel. 09321 360601, Fax 09321 360602
kachelofen-ehlinger@snafu.de
www.kachelofen-ehlinger.de

Ausgewogenes Kamin-design verliert niemals seinen Reiz



WENDEL

GmbH & Co. KG

Erbbau – Grubensand – Schotter – Humuserde

Volkacher Straße 1 · 97332 Volkach-Eichfeld
Telefon 09381/2895 · Fax 09381/2883
wendel-transporte@t-online.de

gaiser

Heizungsbau
Installation

Spenglerei
Kundendienst

Gaiser GmbH · Herrnstraße 15 · 97318 Kitzingen
Telefon 09321 / 4773 · Telefax 09321 / 24149
e-mail: info@gaiser-kitzingen.de

Wintergarten

aus Holz oder Holz/Alu in Wohnqualität –
in einer speziellen Technik von Meisterhand
gefertigt? Sprechen sie uns an!



Telefon
0 93 32/35 05
Telefax
0 93 32/48 14
Michaelfeld
b. Kitzingen



Josef Söhnlein

Schreinerei · Innenausbau

Einbaumöbel nach Maß
Einbauküchen · Türen · Haustüren
Fenster aus Holz und Kunststoff

97318 Kitzingen-Hoheim · Fröhstockheimer Str. 39
Telefon (0 93 21) 3 26 23 · Telefax (0 93 21) 3 18 32
e-mail: josef.soehnlein@t-online.de



- Malen
 - Verputzen
 - Tapezieren
 - Trockenbau
 - Vollwärmeschutz
 - Sanierungen aller Art
- Herrmann**
Putz- und Malergeschäft

Markgrafenstraße 15 · 97318 Kitzingen-Sickershausen
Tel. 0 93 21 - 3 36 88 · Fax 0 93 21 - 3 79 91

Pflanzen



Weiglein

- Bäume
- Sträucher
- Stauden
- Rosen

Beratung rund um den Garten

Untersambacher Straße 10 · 97353 Wiesentheid
Telefon 0 93 83 - 9 93 50 · Telefax 0 93 83 - 63 42
e-mail: kundeninfo@pflanzen-weiglein.de · www.pflanzen-weiglein.de



Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

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

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
A		Bauplanung	30	F	
Altbausanierung	6	Baustoffe	5	Finanzierungen	28
Architekten	30	Bauunternehmen	6	Finanzierungsberatung	7
B		Bedachungen	41	Fliesenleger	U4
Baggerbetrieb	28	Beton	U3	Fliesenlegerfachgeschäft	23
Banken	28	E		Fließestrich	23
Baumaschinenvermietung	13, 28, U3	Energie	41, U4	Flüssiggas	23
Baumschule	5, U3	Erdbau	5		



Z E H N

Haustechnik

Gas- Wasserinstallation ● Heizungsbau ● Solaranlagen

Am Rathaus 23 · 97348 Rödelsee

Telefon & Fax 0 93 23-87 02 71 · Mobil 01 70-2 95 01 48

WEIS

G
m
b
H

Bauunternehmen

Bauplanung · Altbausanierung
Bruchsteinarbeiten

Dr. Gengler-Strasse 16 · 97332 Obervolkach
Telefon 09381 2300 · Fax 09381 4833
Internet: www.weis-bau-gmbh.de



PG

G
M
B
H

BAU



Peter Götz

BAU + PFLASTEREIBETRIEB

Kitzinger Straße 31 · Telefon 0 93 24 / 36 24 · Fax 0 93 24 / 45 25

97359 Schwarzach a. Main – Hörblach

www.pg-bau-gmbh.de

Wir führen aus:

- Erdbau incl. Tragschichten
- Natursteinpflasterverlegung aller Art
in allen Variationen
- Natursteinmauerwerk/Trockenmauerwerk
- Komplette Außenanlagen
- Maschinelle Großflächenverlegung
mit modernster Technik



PG BAU GmbH
**der Spezialist für Pflasterarbeiten
und Natursteinmauerwerk**

Branchenverzeichnis



Branche	Seite
G	
Garten- u. Landschaftsarchitektur	30
Garten- u. Landschaftsbau	U3
Gartenbau	5

H	
Heizung – Lüftung – Sanitär – Solar	5, 6
Holz	3
Holzmöbel	U3

I	
Ingenieurbüro	30
Innenausbau	5, 30, U3, U4
Installation	6, 23

ZAPF & JOHANNI
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Wörthstraße 12/14
97318 Kitzingen

Telefon 0 93 21/91 60-0
Telefax 0 93 21/91 60-99

www.kanzlei-zapf.de

Branche	Seite
K	
Kachelöfen	4
Kaminöfen	4
Kranvermietung	28

M	
Maler	5, 7, U4
Malerbetrieb	U3
Malergeschäft	30, U4
Mörteldienst	23

P	
Parkett	3
Pflasterbau	6, U3
Planungsbüro	30
Primagas	23

S	
Sand + Kies	U3
Sanierung	U4
Schotter + Sand	28

Branche	Seite
Schreinerei	5, U3, U4
Sparkasse	41
Spenglerei	5, 23
Steuerberatung	7
Straßenbau	U3
Stromversorgung	41

V	
Vermessungsamt	13
Vermietung	13, U3
Verputzer	5, 7, U4
Verputzergeschäft	U4
Versicherung	13

W	
Wintergarten	5

Z	
Zimmerei	41

U = Umschlagseite

Malermeister Heinrich Rauh

- Innen- und Außenputze
- Vollwärmeschutz
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Zellulose-Dämmung
- Trockenbau
- Energieberatung im Malerhandwerk



Mühlgasse 14 · 97357 Prichsenstadt
Telefon 0 93 83/22 09 · Telefax 0 93 83/73 37
e-mail: malerbetrieb-heinrich-rauh@t-online.de
www.maler-betrieb-rauh.de



I. Bauwesen – Zuständigkeiten und Wegweiser

1. WEGWEISER

Das Bauamt, Sg. 73, finden Sie im Gebäude 8, Eingang Alte Poststraße, Ebene 1, Zi.Nrn. 82.12 bis 82.17.

Das Sachgebiet Planungsrecht und Wohnraumförderung, Sg. 75, befindet sich im ebenfalls im Gebäude 8, Eingang Alte Poststraße, Ebene 3, Zi.Nrn. 83.11 bis 83.13.

2. ÖFFNUNGSZEITEN

Die Sachgebiete 73 und 75 sind von **Mo. bis Do. von 08.00 – 13.00 Uhr, Fr. von 08.00 – 12.00 Uhr und zusätzlich Mo. und Di. von 14.00 – 15.30 Uhr u. Do. von 14.00 – 17.00 Uhr** für die Bürgerinnen und Bürger geöffnet.

Selbstverständlich können außerhalb der Öffnungszeiten individuelle Beratungstermine mit den jeweiligen Sachbearbeitern vereinbart werden.

Hinweis: Individuelle Terminabsprachen ersparen Wartezeiten und Sie haben die Gewähr den zuständigen Sachbearbeiter an zu treffen, denn naturgemäß müssen die Mitarbeiter in der Bauverwaltung häufiger in den Außendienst.

3. ZUSTÄNDIGKEITEN

3.1 Leiterin der Bauabteilung: Reg.-Rätin z.A. Dr. Lauer, Zi.Nr. 83.17, Tel. 093 21/92 87 00.

3.2 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im Kreisbauamt:

Zur Bearbeitung der eingehenden Bauanträge wurde der Landkreis Kitzingen in zwei Gruppen (Süd und Nord) unterteilt. Vgl. Landkreiskarte auf Seite 2.

Gruppe Süd:

Ansprechpartner für sämtliche Fragen des Baugenehmigungsverfahrens ist Herr Sachgebietsleiter Kohlhaupt (Zi.Nr. 82.17; Tel. 093 21/92 87 30).

Zuständig für rechtliche Fragen des Denkmalschutzes ist Frau Stier (Zi.Nr. 82.14, Tel.Nr. 093 21/92 87 33).

Ansprechpartner für bautechnische Probleme, wie Gestaltung und Konstruktion (z.B. Brandschutz, Statik), Ortsplanung, Denkmalschutz und Städtebauförderung ist Herr Kreisbaumeister Wörle (Zi.Nr. 82.15, Tel. 093 21/92 84 10). Weiterer Ansprechpartner ist Herr Morstein (Zi.Nr. 82.16, Tel. 093 21/92 84 18).

Gruppe Nord:

Ansprechpartner bei allen Fragen des Baugenehmigungsverfahrens ist Herr Winkler (Zi.Nr. 82.13, Tel. 093 21/92 87 31).

Bei rechtlichen Fragen des Denkmalschutzes steht Ihnen Herr Strobach (Zi.Nr. 82.13, Tel. 093 21/92 87 32) zur Verfügung.

Für bautechnische Probleme ist hier ebenfalls Herr Kreisbaumeister Wörle (Zi.Nr. 82.15, Tel. 093 21/92 84 10) sowie Herr Haßlauer (Zi.Nr. 82.13, Tel. 093 21/7 92 84 19) zuständig.

3.3 Bauplanungsrecht, Wohnraumförderung und Städtebauförderung:

Für alle Fragen des Bauplanungsrechtes (Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen etc.) steht Ihnen Herr Sachgebietsleiter Goller (Zi.Nr. 83.11, Tel. 093 21/92 87 50) zur Verfügung.

Zur Bearbeitung der eingehenden Anträge im Rahmen der **Wohnraumförderung** wurde der Landkreis ebenfalls - wie im Baugenehmigungsverfahren - in zwei Gruppen unterteilt:

Gruppe Nord: Zuständig ist Frau Ebel (Zi.Nr. 83.12, Tel. 093 21/92 87 53)

Gruppe Süd: Zuständig ist Frau Laumer / Zi.Nr. 83.12, Tel. 093 21/92 87 52)

Für Fragen zur **Städtebauförderung** und zum **Zuschusswesen in der Denkmalpflege** steht Ihnen Frau Lang (Zi.Nr. 83.13, Tel. 093 21/92 87 55) zur Verfügung.

Für **Modernisierungsfragen** im Rahmen des **sozialen Wohnungsbaues** ist Frau Pfeiffer (Zi.Nr. 83.12, Tel. 093 21/92 87 54) zuständig.

II. Das Baugrundstück



1. DIE QUAL DER WAHL: DAS RICHTIGE GRUNDSTÜCK

Wenn sich jemand dafür entscheidet, sich eigene vier Wände zu schaffen, stellt sich neben der Frage der Finanzierung in erster Linie die des richtigen Standortes.

Gangbare Wege ein geeignetes Grundstück zu finden, ist üblicherweise die Einschaltung eines Immobilienmaklers oder die Sichtung von Zeitungsannoncen. Manchmal ist auch eine Anfrage bei Gemeinden, in denen man sich möglicherweise niederlassen möchte, zielführend.

Hat man erst einmal ein Grundstück ins Auge gefasst, sollte man dieses zunächst noch genauer unter die Lupe nehmen. Als erstes ist zu prüfen, ob das Grundstück überhaupt bebaubar ist, außerdem sollte vorher abgeklärt werden, ob das Grundstück auch so, wie man gerne möchte, bebaut werden kann.

Der potentielle Grundstückskäufer sollte sich deshalb zunächst bei der Gemeinde oder beim Bauamt des Landratsamtes erkundigen, ob das Grundstück überhaupt aus planungsrechtlichen Gesichtspunkten bebaut werden kann und die Erschließung gesichert ist. Maßgeblich ist, in welchem Bereich das Grundstück situiert ist:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
- innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
- im Außenbereich

Ausführliche Erläuterungen hierzu unter III.

Welche Vorgaben bei der Verwirklichung des Bauvorhabens zu beachten sind, macht ein Blick in den Bebauungsplan - sofern vorhanden - deutlich. Darin finden Sie Auskunft über die zulässige Geschossflächenzahl, über die Grundflächenzahl, die mögliche Nutzungsart, die Baugrenzen etc.

Rechtsverbindliche Auskunft zur Zulässigkeit des Bauvorhabens in dem betreffenden Bereich gibt eine Bauvoranfrage (siehe dazu IV 2).

Darüber hinaus sollte abgeklärt werden, ob weitere Schwierigkeiten und Einschränkungen bei der Bebaubarkeit des Grundstückes zu erwarten sind. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn denkmalrechtlich belagte Bauland betroffen sind, sich auf dem Grundstück evtl. ein gesetzlich geschütztes Biotop befindet oder wenn mit Altlasten im Untergrund zu rechnen ist.

Ein Blick in den Bebauungsplan macht auch deutlich, mit welchen Störungen - etwa durch Industrie, Sportplätze, Bahnlinien etc. - zu rechnen ist.

2. DER GRUNDSTÜCKSWERT

Auskünfte über Bodenrichtwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Kitzingen. Zuständig ist hier Frau Mahr, Zi.Nr. 8/83.18, Tel. 093 21/92 87 02. Dieser Bodenrichtwert bietet einen ersten Anhaltspunkt für die Grundstückspreise, die in dem betreffenden Bereich zu zahlen sind.

3. DER GRUNDSTÜCKSERWERB

Zum Erwerb eines Grundstückes ist der Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages erforderlich. Der Eigentumsübergang erfolgt allerdings erst mit der Eintragung in das Grundbuch.



■ Baugebiet Obernbreit



III. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Bauvorhaben muss zum einen planungsrechtlich zulässig sein und es muss außerdem die Erschließung gesichert sein.

1. PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich danach, in welchem Bereich sich das Grundstück befindet. Mögliche „Bereiche“ in diesem Zusammenhang sind:

- Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (siehe 1.1)
- unbeplanter Innenbereich (siehe 1.2)
- Außenbereich (siehe 1.3)

Der Bebaubarkeit eines Grundstückes im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes bzw. im unbeplanten Innenbereich steht grundsätzlich nichts entgegen.

1.1 Bauvorhaben innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes:

Der Gesetzgeber unterscheidet 3 Arten von Bebauungsplänen:

1.1.1 Qualifizierter Bebauungsplan:

Der qualifizierte Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die bebaubaren

Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Der Bebauungsplan regelt also insbesondere welche Art von Vorhaben in einem Plangebiet verwirklicht werden können, z.B. Ansiedlung von Gewerbe oder Industrie, reines Wohnen oder die Anzahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe der Gebäude.

1.1.2 Vorhaben- und Erschließungsplan:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss die selben Mindestvoraussetzungen wie der qualifizierte Bebauungsplan erfüllen. Die Besonderheit dabei ist, dass mit diesem Instrument baurechtlich ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll.

Der qualifizierte und der vorhabenbezogene Bebauungsplan sind in ihrem Geltungsbereich alleiniger Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen nicht und ist die Erschließung gesichert, besteht ein Anspruch auf Baugenehmigung.

Besonderheit: Liegt das Baugrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes und sind weitere gesetzlich geregelte Voraussetzungen erfüllt (siehe dazu im einzelnen IV 1.2) dann ist das Vorhaben im Genehmigungsverfahren zu behandeln. Das heißt konkret, dass ein Wohnhaus ohne Baugenehmigung gebaut werden kann.

1.1.3 Einfacher Bebauungsplan:

Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens neben den Festsetzungen zusätzlich nach den Kriterien, die für den unbeplanten Innenbereich bzw. für den Außenbereich gelten.

1.2. Innenbereich gemäß § 34 BauGB:

§ 34 BauGB bildet den planungsrechtlichen Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden, für die weder ein qualifizierter noch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan existiert. Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift ist abzugrenzen vom Außenbereich. Maßstab ist die tatsächlich vorhandene Bebauung. Ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Am Ortsrand endet der Bebauungszusammenhang - unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen - grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude.

Die Städte und Gemeinden können unter bestimmten Voraussetzungen im Wege einer Satzung bei Grenzfällen die

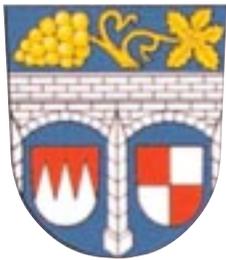
Der Bebauungsplan





WIR BEDANKEN UNS BEI
ALLEN INSERENTEN FÜR DIE
GUTE ZUSAMMENARBEIT.

IHR WEKA-VERLAG



Kitzingen



THEISEN
Baumaschinen
Mietpark

Miet doch mal!



Theisen Baumaschinen Mietpark GmbH & Co. KG
Nürnberger Straße 72 – 74
97076 Würzburg
Telefon 09 31 / 2 50 66-9 20
Telefax 09 31 / 2 50 66-9 29

Sparen durch Eigenleistung!

GUTSCHEIN
bei Anmietung
10 €

VERMESSUNGSAMT  KITZINGEN

Ritterstraße 25
97318 Kitzingen

Telefon 09321/1351-0
Telefax 09321/1351-49

e-mail: poststelle@va-kt.bayern.de
internet:

www.vermessungsamt-kitzingen.de
Bushaltestelle: Altes Krankenhaus

Öffnungszeiten
Mo – Do 8:00 – 15:00 Uhr
Fr 8:00 – 12:30 Uhr
und nach Vereinbarung

Sicherer wohnen



Mehr Sicherheit für Sie als Bauherren, Haus- und Grundeigentümer, Öltankinhaber bei:

- Haftpflichtansprüchen
 - Sach- und Feuerschäden am Rohbau
 - Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel
- Wir bieten günstige Wohnbau-Finanzierung mit Realkredit plus Lebensversicherung.

Bayer. Landesbrandversicherung AG

Geschäftsstelle Würzburg
Ludwigstraße 27 · 97070 Würzburg
Telefon (09 31) 3 90 12 10
Telefax (09 31) 3 90 12 14
www.gs-wuerzburg.vkb.de

VER | **SICHER** | UNGS
KAMMER
BAYERN

Wir versichern Bayern.

 Finanzgruppe



III. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben

Lage im Außen- oder Innenbereich klären oder Flächen am Ortsrand durch Ortsabrundungssatzungen in den Innenbereich einbeziehen.

Im Innenbereich ist ein Bauvorhaben unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Sofern ein einfacher Bebauungsplan besteht, darf das Vorhaben dessen Festsetzungen nicht widersprechen.
- Im übrigen muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Bauvorhaben darf also innerhalb des maßgeblichen Bebauungszusammenhangs keinen Fremdkörper darstellen. Beispielsweise fügt sich in einem Gebiet, das überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist, eine intensive Schweinehaltung bzw. ein immissionsträchtiger Gewerbebetrieb nicht ein.
- Als weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Innenbereich muss wie immer die Erschließung gesichert sein.

1.3. Außenbereich gemäß § 35 BauGB:

Von den drei Bereichen, in die das Städtebaurecht das Land bei den Anforderungen an die planungsrechtli-

che Zulässigkeit von Vorhaben aufteilt, ist der Außenbereich das Gebiet, das grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden soll. Der Außenbereich wird definiert als das Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches qualifizierter und vorhabenbezogener Bebauungspläne sowie außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Gemeinde hat allerdings die Möglichkeit, durch eine sog. „Außenbereichssatzung“ für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden nicht privilegierten Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, sie widersprechen einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald oder ließen die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten. Bebauter Bereich im Sinne dieser Vorschrift ist nicht jede Bebauung im Außenbereich, sondern nur eine Splittersiedlung, die bereits einen gewissen Umfang aufweist, aber nicht so viel Gewicht hat, dass eine Festlegungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in Betracht käme. Von der „Festlegungssatzung“ unterscheidet sich die „Außenbereichssatzung“ dadurch, dass sie vom Flächennutzungsplan losgelöst ist und kein Baurecht nach § 34 BauGB schafft. Nach § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB kann

die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Abgrenzung des Außenbereiches zu Gebieten mit Bebauungsplänen ist dadurch gegeben, dass der Bebauungsplan die Grenzen seines Gebietes festsetzt. Schwieriger ist die Abgrenzung zu dem Gebiet des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Verkürzt lässt sich sagen, dass der im Zusammenhang bebaute Ortsteil hinter der letzten Bebauung endet. Die sich hier anschließenden selbständigen Flächen gehören zum Außenbereich. Ein Grundstück am Rande eines Ortsteiles liegt daher in aller Regel nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs.

§ 35 BauGB unterscheidet zwischen privilegierten Vorhaben und nicht privilegierten (sonstigen) Vorhaben. Der Unterschied zwischen den privilegierten und den nicht privilegierten Vorhaben besteht darin, dass es bei den ersteren vom Gesetz anerkannte Gründe für einen Standort im Außenbereich gibt, die sich in der Regel gegen die auch von diesen Vorhaben berührten öffentlichen Belange durchsetzen. Im Gegensatz dazu gehören nicht privilegierte Vorhaben an sich nicht in den Außenbereich, mit der Folge, dass in der Regel die öffentlichen Belange mehr Gewicht haben als die für das Vorhaben sprechenden Gründe. Öffentliche Belange in diesem Sinne sind beispiels-

III. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben



weise ein Widerspruch zu der Ausweisung im Flächennutzungsplan, Belange des Naturschutzes oder das Entstehen einer Splittersiedlung.

Nachfolgende Vorhaben werden vom Gesetzgeber als im Außenbereich bevorrechtigt zulässig gewertet, wobei die Aufzählung nicht abschließend ist:

- Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Davon werden auch Nebenerwerbsbetriebe erfasst. Da das Vorhaben dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen muss, ist nicht jedes Vorhaben eines Landwirtes zwanglos im Außenbereich zulässig. Die Rechtsprechung fordert vielmehr, dass ein „vernünftiger Land- oder Forstwirt“, der die Forderung des Gesetzes, den Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, respektiert das geplante Vorhaben mit dem gleichen Verwendungszweck und in etwa gleicher Größe und Gestaltung für seinen Betrieb errichten würde.
- Vorhaben, die einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen.
- Ortsgebundene gewerbliche Betriebe. Darunter fallen insbesondere Betriebe, die Bodenschätze abbauen.
- Vorhaben, die u.a. der Nutzung der Windenergie dienen.

Eine weitere Gruppen bilden die teilprivilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB. Bei diesen teilprivilegierten Vorhaben fingiert der Gesetzgeber, dass bestimmte öffentliche Belange als nicht beeinträchtigt angesehen werden. Bei allen Vorhaben, für die diese Teilprivilegierung gilt, handelt es sich um Veränderungen und Erweiterungen bestehender Gebäude, die typischerweise keine gravierenden Auswirkungen auf die drei in der Vorschrift genannten, von Außenbereichsvorhaben an sich regelmäßig berührten öffentlichen Belange (Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Beeinträchtigung der Eigenart der Landschaft, Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung) haben. Von dieser eng auszulegenden Ausnahmevorschrift werden beispielsweise folgende Sachverhalte erfasst:

- Die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das landwirtschaftlich privilegiert ist, sofern die gesetzlich normierten Voraussetzungen erfüllt sind.
- Die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter den gesetzlich genannten Voraussetzungen.
- Die Änderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden.

- Die bauliche Erweiterung eines legal errichteten gewerblichen Betriebes.

Einvernehmen der Gemeinde:

Bei Außenbereichsvorhaben entscheidet das Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde. Diese Regelung sichert die Mitwirkung der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit bei der Genehmigung in Bereichen des Gemeindegebietes, für die (noch) kein qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan gilt.

Tipp:

Um die Risiken zu minimieren, sollte der Käufer eines Grundstückes im Außenbereich unbedingt vor Abschluss des Kaufvertrages sicherstellen, dass sein Grundstück überhaupt bebaubar ist. Dies geschieht am schnellsten und am kostengünstigsten, indem er eine Bauvoranfrage über die jeweilige Gemeinde beim Landratsamt stellt.

1.4. Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 33 BauGB):

Nach § 33 BauGB kann ein in Aufstellung begriffener Bebauungsplan Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens sein. § 33 BauGB gibt - sofern dessen Voraussetzungen erfüllt sind - einen Anspruch auf Genehmigung des Vorhabens, das



III. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben

nach dem noch geltenden planungsrechtlichen Maßstab an sich nicht zulässig wäre. Die Ablehnung eines Vorhabens kann nicht auf diese Vorschrift gestützt werden.

Im einzelnen verlangt § 33 Abs. 1 BauGB als Voraussetzung der Zulassung eines Vorhabens im Vorgriff auf einen Bebauungsplan folgendes:

1. Durchführung der öffentlichen Auslegung
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
3. Das Vorhaben darf den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.
4. Der Bauherr muss die künftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen.
5. Die Erschließung muss gesichert sein.

Nach § 33 Abs. 2 BauGB kann das Vorhaben sogar schon früher zugelassen werden, wenn die in der Norm genannten Vorschriften erfüllt sind.

2. GESICHERTE ERSCHLIESSUNG

Alle vorgenannten Zulässigkeitstatbestände verlangen, dass die Erschließung des Grundstückes, auf dem gebaut werden soll, gesichert sein muss. Die erstmalige Erschließung der Baugebiete und damit auch der einzelnen Grundstücke ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Sachlich gehören zur Erschließung mindestens der Anschluss des Baugrundstückes an das öffentliche Straßennetz, seine Versorgung mit Wasser und - jedenfalls im Innenbereich und in Baugebieten - mit Strom, sowie eine Möglichkeit zur Beseitigung des Abwassers. Welche Anforderungen im einzelnen zu stellen sind, hängt von dem Vorhaben ab.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Benutzbarkeit der Erschließungsanlagen ist die Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen. Demgemäß ist die Forderung, dass die Erschließung „gesichert“ sein muss, bei einem genehmigungspflichtigen Vorhaben dann erfüllt, wenn bei Erteilung der Genehmigung damit gerechnet werden kann, dass die Erschließungsanlage im Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens hergestellt sein wird.



■ Mainfrankenpark, Dettelbach

IV. Baugenehmigungsverfahren – Erforderlichkeit einer Baugenehmigung?



Die Bayerische Bauordnung (BayBO) wurde seit ihrem Inkrafttreten bereits sechsmal in größerem Umfang geändert. Gerade die letzten Novellierungen haben tiefgreifende Einschnitte gebracht mit dem Hauptziel, die Verantwortung der am Bau Beteiligten zu stärken und die präventive behördliche Prüfung der Bauvorhaben im Bereich des Bauordnungsrechts zurück zu schrauben. Zu diesem Zweck wurde der Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben erweitert, das Genehmigungsverfahren eingeführt, der Prüfungsumfang im herkömmlichen Genehmigungsverfahren für bestimmte Vorhaben eingeschränkt und ein auf das Planungsrecht beschränktes Genehmigungsverfahren konzipiert.

1. WELCHES VERFAHREN IST EINSCHLÄGIG?

Das einzuleitende Verfahren richtet sich unter anderem auch danach, in welche „Schwierigkeitskategorie“ das Vorhaben einzuordnen ist:

Dreigliederung der Bauvorhaben

Die Bauvorhaben werden nach ihrer „Schwierigkeit“ in drei Kategorien unterteilt:

Vorhaben geringer Schwierigkeit

einfache bauliche Anlagen einschließlich einfacher Änderungen anderer baulicher Anlagen

Wohngebäude geringer Höhe auch in Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen; ein Gebäude geringer Höhe liegt dann vor, wenn der Fußboden des höchsten möglichen Aufenthaltsraumes an keiner Stelle mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt.

Gebäude geringer Höhe, die neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich (mit der Beschränkung auf freiberuflich) genutzt werden, z.B. Arztpraxen, Versicherungsvertreter

Nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m, sofern sie keine einfachen baulichen Anlagen und keine Sonderbauten sind, z.B. landwirtschaftliche Viehställe, Lagergebäude

Vorhaben mittlerer Schwierigkeit

alle Vorhaben, die weder Vorhaben geringer Schwierigkeit noch Sonderbauten sind

Sonderbauten

bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe

Hochhäuser: Dabei handelt es sich um ein Gebäude, dessen Fußboden des höchsten möglichen Aufenthaltsraumes an einer Stelle mehr als 22 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt.

Hochregale mit mehr als 7,50 m Lagerhöhe

Bauliche Anlagen und Räume mit mehr als 1.600 m² Grundfläche, ausgenommen Wohngebäude

Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen

Gaststätten mit mehr als 60 Gastplätzen oder mehr als 30 Gastbetten

Garagen mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche

Die Dreigliederung der Bauvorhaben hat Auswirkungen sowohl auf das Verfahrensrecht, die erforderlichen Bauvorlagen als auch auf den geforderten Prüfungsumfang des Vorhabens.



IV. Baugenehmigungsverfahren – Erforderlichkeit einer Baugenehmigung?

1.1 Genehmigungsfreie Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen:

1.1.1 „Schlichte“ Genehmigungsfreiheit:

Die Errichtung und Änderung folgender baulicher Anlagen ist genehmigungsfrei, wobei der Katalog nicht abschließend ist. Bei Zweifelsfragen wenden Sie sich bitte an das Bauamt:

- Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 75 m² außer im Außenbereich
- Grenzgaragen und überdachte Stellplätze unter der Voraussetzung, dass deren Gesamtnutzfläche 50 m² nicht übersteigt und sowohl die Wandhöhe 3 m im Mittel und die Gesamtlänge der Außenwand an der Grundstücksgrenze 8 m nicht überschreitet.
- Freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, eingeschossig und nicht unterkellert sind und höchstens 100 m² Grundfläche bzw. höchstens 140 m² überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind.
- Gewächshäuser für den Erwerbsgartenbau mit einer Firsthöhe bis zu 4 m
- Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung bis zu 50 kW
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sofern diese in der Dach-

fläche, in der Fassade oder auf Flachdächern angebracht werden (d.h. nicht aufgesetzt oder aufgeständert). In den übrigen Fällen ist die Anlage dann genehmigungsfrei, wenn sie nicht mehr als 9 m² misst.

- Antennen einschließlich deren Masten bis zu einer Höhe von 10 m und zugehörige Versorgungseinheit mit einem Rauminhalt bis zu 10 m³
- Mauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 1,80 m, im Kreuzungsbereich oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrslagen mit einer Höhe bis zu 1 m
- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³, außer im Außenbereich
- Der Dachgeschoßausbau, sofern einzelne Räume, die überwiegend zu Wohnzwecken benutzt werden, jedoch keine abgeschlossene Wohnung geschaffen wird und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht verändert wird.
- Lager- und Abstellplätze für Land- und Forstwirtschaft sowie für die übrigen Fälle flächenmäßig begrenzt auf 300 m², sofern sie sich nicht im Außenbereich befinden.

1.1.2 Genehmigungsfreiheit bei Plankonformität:

Genehmigungsfrei ist auch die Errichtung und Änderung von

- Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 m²
- Dachgauben und vergleichbarer Dachaufbauten
- Mauern und Einfriedungen

sofern sich die Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befinden und dessen Festsetzungen entsprechen.

1.2 Das Freistellungsverfahren:

Bei der Genehmigungsfreistellung handelt es sich um ein Kernstück der fünften Baurechtsnovelle. Das Ziel, die Eigenverantwortlichkeit des Bauherrn zu stärken und die behördliche Kontrolltätigkeit zurück zu nehmen, hat der Gesetzgeber in besonderer Weise durch die Freistellung verwirklicht.

1.2.1 Die Freistellung kommt bei der Errichtung oder Änderung folgender Gebäude in Betracht:

- Wohngebäude geringer Höhe, auch in der Form von Doppelhäusern oder Hausgruppen oder Gebäude geringer Höhe, die neben einer Wohnnutzung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich genutzt werden.

IV. Baugenehmigungsverfahren – Erforderlichkeit einer Baugenehmigung?



- Gebäude geringer Höhe sind solche, bei denen der Fußboden keines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, an einer Stelle mehr als 7 m über der natürlichen oder der festgelegten Geländeoberfläche liegt.
- eingeschößige gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit Grundflächen von nicht mehr als 500 m², sowie handwerklich oder gewerblich genutzte eingeschößige Gebäude im selben Umfang wie oben, sofern diese in Gewerbe- und Industriegebieten errichtet werden.
 - Gebäude mittlerer Höhe, die entweder ausschließlich zum Wohnen, ausschließlich freiberuflich oder ausschließlich für die beiden genannten Zwecke genutzt werden. Eine mittlere Höhe ist dann gegeben, wenn der Fußboden des obersten Geschosses maximal 22 m über der Geländeoberfläche liegt.
 - Die Genehmigungsfreiheit erstreckt sich auch auf Nebengebäude und Nebenanlagen, sofern das Hauptgebäude aus den o.g. Gründen genehmigungsfrei ist.

1.2.2 Weitere Voraussetzungen:

- Das Vorhaben muss sich im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhaben bezogenen Bebauungsplan befinden und dessen Festsetzungen entsprechen.
- Die Erschließung muss gesichert sein.

- Die Gemeinde muss auf die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verzichten. Damit ist geregelt, dass die Freistellung unter einem vor allem die gemeindliche Planungshoheit sichernden Vorbehalt steht.

1.2.3 Das Verfahren:

Verfahrensmäßig muss im Freistellungsverfahren ein gegenüber dem Genehmigungsverfahren deutlich abgekürztes Verfahren geführt werden. Die vollständigen Bauvorlagen sind bei der Gemeinde einzureichen und spätestens zu diesem Zeitpunkt auch die Nachbarn von dem Vorhaben in Kenntnis zu setzen. Teilt die Gemeinde innerhalb der Monatsfrist mit, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, liegt eine gesetzliche Voraussetzung der Freistellung nicht vor. Die Folge davon ist, dass das Vorhaben wie ein „normales“ genehmigungspflichtiges Vorhaben weiter behandelt wird, wenn der Bauherr dies wünscht.

Verzichtet die Gemeinde auf das Genehmigungsverfahren, kann der Bauherr mit Erhalt dieser Benachrichtigung mit der Bauausführung beginnen. Zuvor ist allerdings dem Landratsamt die Baubeginnsanzeige zu übermitteln. Weiterhin müssen vor Baubeginn, jedoch spätestens vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, die erforderlichen Nachweise über Standsicherheit, Schall-, Wärme- und vorbeugender

Brandschutz erstellt sein. Von diesem Erfordernis abgesehen, steht das Vorhaben einem genehmigungsfreien Vorhaben gleich.

1.3. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren beschränkt die Prüfung der Bauaufsichtsbehörde auf einen Kernbereich von Vorschriften. Es wird nicht überprüft, ob das Bauvorhaben mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt.

Vorteil:

Der Bauherr spart Zeit und Geld.

Nachteil:

Die Baugenehmigung trifft keine Feststellungswirkungen dahingehend, ob alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Dafür ist vielmehr der Bauherr selbst verantwortlich. Dieser Umstand wird auch dem Sinn der Baurechtsnovelle gerecht, die private Verantwortlichkeit zu stärken.

Vom vereinfachten Genehmigungsverfahren erfasst werden:

Alle Vorhaben, die nicht schon allgemein oder im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens genehmigungsfrei und außerdem keine Sonderbauten sind. Also alle nicht genehmigungsfreien Vorhaben geringer und mittlerer Schwierigkeit.



IV. Baugenehmigungsverfahren – Erforderlichkeit einer Baugenehmigung?

Die Prüfpflicht der Bauaufsichtsbehörde ist auf folgendes beschränkt:

- Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Maßgeblich ist an dieser Stelle die Situierung des Vorhabens innerhalb eines Bebauungsplanes, im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich und ob die diesbezüglichen Voraussetzungen erfüllt sind.
- Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den örtlichen Bauvorschriften. Dazu gehören z.B. Gestaltungssatzungen oder Satzungen über Stellplätze.
- Die Einhaltung der Abstandsvorschriften
- Die Baugestaltung
- Die Vorschriften über Stellplätze
- Diejenigen Vorschriften, bei denen die Baugenehmigung eine andere Entscheidung ersetzt. Denkbar ist z.B. das Denkmalschutzrecht für Vorhaben im Denkmalschutzbereich.

Die Bauaufsichtsbehörde überprüft nicht die Übereinstimmung des Vorhabens mit den bautechnischen Vorschriften. In bestimmten Fällen muss der Bauherr im Besitz verschiedener bautechnischer Nachweise sein. Dies wird jedoch von der Bauaufsichtsbehörde nicht überprüft, sondern fällt wiederum in den eigenen Verantwortungsbereich des Bauherrn.

1.4. Baugenehmigungsverfahren im herkömmlichen Sinne

Das herkömmliche Baugenehmigungsverfahren findet nur noch bei Sonderbauten statt. Zusätzlich zum Prüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens wird die Übereinstimmung mit den übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere die bauordnungsrechtlichen, überprüft.

2. BAUVORANFRAGE ODER GLEICH EINE BAUGENEHMIGUNG?

Mit einer Bauvoranfrage kann der Bauherr in einem vereinfachten Verfahren und unter geringeren Anforderungen an die Bauvorlagen bei einem baugenehmigungspflichtigen Vorhaben jede im Genehmigungsverfahren zu entscheidende Teilfrage verbindlich klären lassen. Häufigster Gegenstand eines Vorbescheidsantrages ist die grundsätzliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens, d.h., die

Frage, ob ein Grundstück überhaupt mit der geplanten baulichen Anlage bebaut werden darf. Es empfiehlt sich, einen Vorbescheidsantrag, einen Lageplan und eine Skizze des Vorhabens über die jeweilige Gemeindeverwaltung beim Landratsamt einzureichen.

Geprüft wird dann tatsächlich nur die beantragte Teilfrage. Als vorweggenommener Teil einer Baugenehmigung bindet ein bestandskräftiger Vorbescheid die Bauaufsichtsbehörde für die Dauer von drei Jahren. D.h., sie kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren in dieser Frage nicht mehr abweichend entscheiden.

Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich dann, wenn entscheidende Zweifelsfragen an der Zulässigkeit des Vorhabens bestehen. In diesem Fall können mit relativ geringen Aufwand für den Bauherrn strittige Fragen vorab verbindlich geklärt werden und somit das Investitionsrisiko des Bauherrn verringert werden.



■ Verwaltungsgebäude
der Firma Knauf,
Iphofen

V. Verfahrensablauf



1. WELCHE UNTERLAGEN SIND EINZUREICHEN?

Sofern eine Baugenehmigung erforderlich ist, ist ein Antrag auf Erteilung zu stellen. Dieser Antrag bestimmt den Gegenstand des Verfahrens. Der Antrag muss schriftlich auf den eingeführten Formularen (dreifach) gestellt werden.

Tipp: Die Formulare sind im Schreibwarenhandel erhältlich.

Dem Bauantrag sind die entsprechenden Bauvorlagen beizufügen:

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab von mindestens 1 : 1000. Der Auszug sollte nicht älter als ein halbes Jahr sein und muss von der katasterführenden Behörde beglaubigt sein.

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

– Lageplan vom Vermessungsamt im Maßstab 1 : 1000 auf einer beglaubigten Ablichtung des Auszuges aus dem Katasterkartenwerk. Der Lageplan muss die geplante bauliche Anlage, das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke, die vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück und auf den benachbarten Grundstücken mit Angabe ihrer Nutzung, Geschosshöhe und Dachform und die Festsetzung im Bebauungsplan wiedergeben.

– Bauzeichnung im Maßstab 1 : 100 mit Grundrissen und Schnitten

– Baubeschreibung

– Bei Sonderbauten zusätzlich die Nachweise für die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile und den vorbeugenden Brandschutz

– Die erforderlichen Angaben über die Grundstücksentwässerung und die Wasserversorgung

Hinweis:

Ein wichtiges Ziel der Baugenehmigungsbehörde ist es, Bauanträge zügig zu bearbeiten um möglichst rasch die Baugenehmigung erteilen zu können. Das Landratsamt als moderne Dienstleistungsbehörde ist dies dem bauwilligen Bürger schuldig.

Die erfolgreiche Umsetzung dieses Zieles scheidet leider all zu oft nicht nur an Sachzwängen, die im Genehmigungsverfahren zu beachten sind, wie beispielsweise die Beteiligung anderer Behörden oder Fachstellen, die aber nicht zu vermeiden sind, sondern vollkommen unnötig an fehlenden Bauvorlagen. Nicht sorgfältig arbeitende Planer kennen offensichtlich nicht die Bauvorlagenverordnung, in der die Vorlagen genannt sind, die Bestandteil eines Bauantrages sein müssen. So fehlt es am amtlichen Lageplan, Architektenlagepläne, Einzeichnungen von notwendigen Stellplätzen im Grundriss, Bemaßung der Bauteile, die für die Abstandsflächenberechnung oder die Überprüfung der Vorgaben eines Bebauungsplanes wichtig sind.

Häufig werden auch die Anschriften der zu beteiligenden Eigentümer der Nachbargrundstücke nicht angegeben. Dies muss zwangsläufig zur Rückgabe des Bauantrages an den Antragsteller oder Planer führen. Die damit vorhandene Verzögerung des Baugenehmigungsverfahrens ist ärgerlich, da unnötig bei ordentlicher Vorbereitung des Bauantrages durch den Planer.

Das Baugenehmigungsverfahren beginnt mit dem Einreichen den Bauantrages bei der Gemeinde. Bevor die Gemeinde den Antrag mit ihrer Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde



V. Verfahrensablauf

beim Landratsamt vorlegt, kann sie - wenn sie es für erforderlich hält - die Ergänzung oder Berichtigung verlangen.

2. WEITERER VERFAHRENGANG BEI DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE:

Die Bauaufsichtsbehörde ist verpflichtet, den Antrag ohne vermeidbare Verzögerung zu behandeln.

In einem ersten Verfahrensschritt wird der eingereichte Bauantrag zunächst auf Vollständigkeit überprüft.

Im weiteren prüft das Landratsamt, ob durch den Bauantrag der Aufgabenbereich von Trägern öffentlicher Belange berührt wird. Sofern erforderlich, hört die Bauaufsichtsbehörde deshalb entsprechende Fachbehörden, wie z.B. Landesamt für Denkmalpflege, Wasserwirtschaftsamt, Amt für Landwirtschaft, Straßenbauamt etc.

Nach Eingang der Stellungnahmen und Durchführung des entsprechenden Prüfprogrammes ist der Bauantrag entscheidungsreif.

3. NACHBARBETEILIGUNG

Bauen hat regelmäßig nicht nur Auswirkungen auf das Baugrundstück, sondern auch auf die Nachbargrund-

stücke. Viele öffentlich-rechtliche Anforderungen an ein Bauvorhaben werden auch im Hinblick auf die besondere Betroffenheit der Nachbarn gestellt. Diese Vorschriften haben auch den Zweck, die Grenze zwischen dem, was der Bauherr auf seinem Grundstück darf, und dem, was die Nachbarn auf ihrem Eigentum hinnehmen müssen, zu ziehen.

Der Bauherr muss den Eigentümer der benachbarten Grundstücke und anderen dinglichen Berechtigten mit eigentümerähnlichen Stellung (z.B. Erbbauberechtigte) den Lageplan und die Bauzeichnung zur Unterschrift vorlegen. Mieter und Pächter sind keine Nachbarn im baurechtlichen Sinne.

Wer im räumlichen Sinn Nachbar ist, hängt vom Bauvorhaben ab. Während z.B. bei einem Wohngebäude in der Regel nur die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke beteiligt werden müssen, ist bei einem emissionsträchtigen Bauvorhaben (z.B. ein gewerblicher oder landwirtschaftlicher Betrieb) der räumliche Kreis der Nachbarn so weit zu ziehen, wie die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung reichen.

Gegenstand der Nachbarunterschrift ist das konkrete Vorhaben. Bei einer Änderung des Vorhabens, sofern die Änderungen aus nachbarlicher Sicht erheb-

lich sind, ist eine erneute Nachbarbeteiligung erforderlich.

Wirkungen der Nachbarunterschrift:

Anhand des Lageplans und der Bauzeichnung kann sich der Nachbar ein Bild von dem Vorhaben machen und abschätzen, in welchem Umfang er betroffen ist. Leistet er die Unterschrift, so gilt dies als Zustimmung zum Vorhaben und als Verzicht auf Rechtsbehelfe gegen die Baugenehmigung. Legt der Nachbar später dennoch Widerspruch gegen die Baugenehmigung des Nachbarn ein, wird der Widerspruch erfolglos bleiben.

Auf die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens hat die Nachbarunterschrift keinen Einfluss. Allerdings wird demjenigen Nachbarn, der nicht unterschrieben hat, eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt. Dadurch hat er die Möglichkeit, den förmlichen Rechtsweg gegen die Baugenehmigung zu beschreiten.

Hinweis:

Da der Widerspruch gegen eine Baugenehmigung keine aufschiebende Wirkung hat, kann der Bauherr sofort mit dem Bau beginnen. Er handelt jedoch in diesem Fall auf eigenes Risiko.

25 Jahre
Meisterbetrieb

WZ

Winfried Ziegler · Fliesenlegerfachbetrieb

• Beratung • Verkauf • Verlegung

Niklas-Brost-Strasse 3 · Volkach · ☎ 09381 1581
Fax 09381 2111 · Mobil 0175 2844272

Installation
Spenglerei
Heizung

winter



Schirnbachstraße 6 • 97355 Rüdtenhausen
Telefon (09383)12 42 • Telefax (09383)68 35
D1Fu (0171) 5 214970

Spenglerei - Gas - Sanitär



THEN

Tel. 0 93 81/28 78
Fax 0 93 81/68 72



Turmstraße 13
97334 SOMMERACH

PRIMAGAS
PRIMAGAS GRUPPE

**ENERGIE FÜR
UMWELTBEWUSSTE!**

Informieren Sie sich
über das Angebot der
Gemeindeversorgung

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

Beratung und Information bei:



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

Ihr direkter Draht zu allen PRIMAGAS Regionalcentern:
PRIMAGAS Hotline (01 80) 11 11 44 44
Bundesweit zum Ortstarif Mo. - Fr. 8.00 - 18.00 Uhr
www.primagas.de | E-Mail info@primagas.de

Bauherren aufgepasst:

➔ www.fmd-mainfranken.de

Wir
bringen's
fertig!

Fahrmischer-Fließestrich
Mauermörtel · Sondernörtel
Porenlleichtbeton

- schneller Baufortschritt
- energiesparend
- ökologisch

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

Info-Hotline

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

Mainfranken
MFE
Fließ-Estrich

Mörteldienst
FMD
Mainfranken



VI. Denkmalschutz

1. DENKMALSCHUTZ – WARUM EIGENTLICH?

Denkmalschutz und Denkmalpflege zählen heute zu den wichtigsten Aufgaben des Staates auf kulturellem Gebiet. Denkmalschutz ermöglicht uns, die Vergangenheit für unsere heutige Zeit verständlich zu machen und aus der Geschichte zu lernen. Durch die Erhaltung des historischen Erbes bewahren wir uns und künftigen Generationen Einblicke in die Lebens- und Arbeitsbedingungen früherer Epochen.

2. WAS IST EIN DENKMAL?

„Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt“ (Art. 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz - DschG).

Es wird unterschieden zwischen:

Baudenkmalern (Einzelobjekten):

Dazu zählen bauliche Anlagen aller Art, wie z.B. Burgen, Schlösser, Kirchen, Bauernhöfe oder Scheunen.

Ensembles:

So bezeichnet man eine Gruppe von Gebäuden, die zusammen ein historisches Orts-, Platz- und/oder Straßenbild darstellen, und deshalb als Ganzes erhaltungswürdig sind.

Objekte in Denkmalnähe:

Wenn sich ein Vorhaben in räumlicher Nähe zu einem Baudenkmal oder Ensemble befindet und auf dessen optische Ausstrahlung einwirken kann.

Außerdem *Bildstöcke* sowie *bewegliche und unbewegliche Bodendenkmäler*, die sich im Boden befinden oder befanden, und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen.

3. WIE ERFAHRE ICH, OB EIN GEBÄUDE ODER GEGENSTAND EIN DENKMAL IST?

Die Denkmäler sind in Verzeichnissen, sog. Denkmallisten, im einzelnen aufgeführt. Diese Denkmallisten können außer bei den Gemeinden und dem Landesamt für Denkmalpflege auch beim Kreisbauamt als Untere Denkmalschutzbehörde eingesehen werden.

Hinweis:

Die Eintragung in dieser Denkmalliste ist jedoch nicht zwingende Voraussetzung für die Eigenschaft als Baudenkmal. Ein Baudenkmal oder Ensemble liegt in jedem Fall dann vor, wenn die oben zitierten gesetzlichen Voraus-

setzungen vorliegen. Die Denkmallisten werden ständig durch das Landesamt für Denkmalpflege fortgeschrieben.

4. VERÄNDERUNGEN AN EINEM BAUDENKMAL BZW. AN EINEM ANWESEN IM ENSEMBLEBEREICH:

Soweit die Baumaßnahme baugenehmigungspflichtig ist, werden im Rahmen dieses Verfahrens die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt.

Der Baugenehmigungspflicht unterliegen z.B. alle umfangreicheren baulichen Veränderungen, der Abbruch von Baudenkmalern und Umnutzungen.

Maßnahmen, die nicht baugenehmigungspflichtig sind und eine bauliche Veränderung an Baudenkmalern im Sinne von Art. 6 Abs. 1 DschG darstellen, bedürfen einer gesonderten Erlaubnis nach dem DschG.

Eine Erlaubnis ist z.B. bei neuen Anstrichen innen und außen und bei Fassadenreinigungen o.ä. erforderlich.

Das Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren führt das Kreisbauamt, zugleich Untere Denkmalschutzbehörde, durch ggf. in Zusammenarbeit mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege.

– Am besten direkt bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) nachfragen.



5. WO KANN ICH MICH ERKUNDIGEN, WELCHE ANTRÄGE UND UNTERLAGEN FÜR EIN SOLCHES VERFAHREN ERFORDERLICH SIND UND WO DIESE EINZUREICHEN SIND?

- Ein evtl. notwendiger Erlaubnisantrag oder Bauantrag ist dann über die zuständige Gemeindeverwaltung beim Landratsamt einzureichen.
- Antragsformulare auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis erhalten Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Grundsätzlich sind bei einem Erlaubnisantrag zusätzlich Bestandsfotos, Lageplan, Beschreibung des Vorhabens sowie der Schäden, ggf. Kostenangebote, einzureichen.
- Bei einem Baudenkmal kann es möglich sein, dass seitens der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) weitere Unterlagen zur näheren Beurteilung für erforderlich gehalten werden. Denkbar ist z.B. die Vorlage einer Befunduntersuchung durch einen Restaurator o.ä.

6. ZUSAMMENFASSEND GILT:

Wer sein Baudenkmal instandsetzen will, sollte sich zunächst in einem Vorgespräch von der Unteren Denkmalschutzbehörde beraten lassen, die auch (sofern erforderlich) den Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege bei

dem Gespräch hinzuzieht und falls notwendig, eine gemeinsame Besichtigung vornimmt. Anlässlich dieses Termins kann sich der Bauherr auch gleich über Finanzierungshilfen beraten lassen.

Tipp: Je umfangreicher und aussagekräftiger die Antragsunterlagen eingereicht bzw. vorgelegt werden, um so schneller kann Ihr Antrag bearbeitet und die beantragte Baugenehmigung oder denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erteilt werden.

7. FINANZIERUNG BEI ARBEITEN AN EINEM DENKMAL – „WER FÖRdert WAS?“

Da die Pflege der Denkmäler im öffentlichen Interesse liegt, fördert der Staat die Projekte mit Zuschüssen/Förderungen des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege aus öffentlichen Mitteln sowie mit Steuervergünstigungen:

Zuschüsse werden gewährt u.a.

- vom Landesamt für Denkmalpflege
- vom Bezirk Unterfranken
- vom Landkreis Kitzingen
- von der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde.

Es werden hierbei nur die sog. denkmalpflegerischen Mehraufwendungen gefördert, nicht die Gesamtkosten einer Instandsetzungs- oder Renovierungsmaßnahme bzw. der normale Erhaltungsaufwand, der bei jedem Gebäude anfallen kann und den jeder Eigentümer selbst tragen muss.

- Antragsformulare auf Zuschussgewährung gibt es bei der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich vor allem nach Bedeutung und Dringlichkeit des Einzelfalles, der Finanzkraft des Eigentümers und natürlich nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln.

Zu beachten ist: Werden für die Maßnahme Fördermittel beantragt, darf ich mit den Arbeiten nicht vor Bewilligung der Mittel begonnen werden, es sei denn, die Bewilligungsstelle hat dem vorzeitigen Beginn ausdrücklich zugestimmt.

- Da unterschiedliche Zuschussätze und Kriterien gegeben sind, empfiehlt sich vor Antragstellung auf jeden Fall eine persönliche Beratung im Landratsamt Kitzingen. Hierbei kann dann weiterhin abgeklärt werden, ob ggf. weitere Förderungsmöglichkeiten z.B. durch die Bayerische Landesstiftung, Städtebauförderung oder Dorferneuerung gegeben sind.



VI. Denkmalschutz

– Neben den Zuschüssen des Landes, die im Einzelfall gewährt werden können, gibt es unter dem Gesichtspunkt von Denkmalschutz und Denkmalpflege eine Reihe von Steuerergünstigungen. Voraussetzung ist, dass es sich bei dem Gebäude oder Gebäudeteil um ein Baudenkmal im Sinne des DschG handelt. Steuerergünstigungen sind auch für das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden denkbar, die für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllen, aber Teil eines sog. Ensembles sind.

Steuerergünstigungen:

Aufwendungen für die Erhaltung eines Baudenkmales können ggf. bei der Einkommenssteuer berücksichtigt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a.,

– dass es sich bei dem Gebäude oder Gebäudeteil um Baudenkmal oder um den Bestandteil eines sog. „Ensembles“ handelt und

– dass die Maßnahmen vor ihrer Durchführung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden sind.

Zur Vorlage beim Finanzamt benötigen Sie dann u.a. eine Bescheinigung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Entsprechende Merkblätter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sowie Antragsvordrucke sind beim Landratsamt erhältlich.



■ Kirchenburg, Hüttenheim

■ Stadtmauer, Mainbernheim



VII. Wohnraumförderung/Staatliche Unterstützung bei der Schaffung der eigenen 4 Wände



1. EIN LEBEN LANG MIETE ZAHLEN ODER EIN HAUS BAUEN?

Ein wesentlicher Faktor, der unser Leben entscheidend beeinflusst, ist die Qualität des Wohnens. Der Traum vom eigenen Haus beginnt meist bei der Familienplanung oder wenn bereits Kinder da sind und man in der Mietwohnung an die räumlichen Grenzen stößt und erkennt, dass die persönlichen Entfaltungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Für die gesunde Entwicklung der Kinder ist genügend Wohnraum und Spielfläche im Garten von großer Bedeutung.

Andere wiederum bevorzugen jedoch die Flexibilität als Mieter. Die Vorteile können sich z.B. bei einem beruflich bedingtem Wohnortwechsel bemerkbar machen. Eine Mietwohnung ist schneller und leichter aufgegeben als ein eigenes Haus.

Die Wahl der richtigen Wohnform ist nicht nur eine Frage individueller Wohnvorstellungen, sondern auch eine Frage des Geldbeutels.

2. KÖNNEN WIR UNS EIN EIGENES HAUS LEISTEN?

Es lohnt in jedem Fall, sich mit dieser Frage eingehend auseinanderzusetzen. Es kann sich herausstellen, dass die Finanzierung eines Eigenheimes keine

wesentlich höhere monatliche Belastung darstellt, als Miete zu zahlen.

Nutzen Sie hierzu die vielfältigen Informationsmöglichkeiten, die Ihnen Staat und Kommunen sowie die Verbraucherverbände bieten. Auch Kreditinstitute und Bausparkassen und nicht zuletzt der Fachbuch- und -zeitschriftenhandel sowie das Internet geben Hilfestellung und Auskünfte.

Ganz wichtig ist das rechtzeitige Sparen. Nur mit genügend Eigenkapital lässt sich eine „gesunde“ Finanzierung aufbauen. 25 % der Gesamtkosten sollte die Eigenleistung schon betragen. Zur Eigenleistung zählt neben den Ersparnissen auch die Selbsthilfe am Bau, die oft mit Hilfe von Verwandten, Freunden und Nachbarn zum Nulltarif erbracht wird. Aber Vorsicht: Mancher hat sich hier schon schwer überschätzt. Bei einer nötigen Nachfinanzierung kommt der Finanzierungsplan ins Wanken.

Nicht vergessen darf man beim eigenen Haus, dass für Instandhaltung, Unterhalt, Modernisierungen und Erschließungsmaßnahmen im Laufe der Jahre immer wieder einmal Kosten anfallen.

Je früher man sich entschließt, mit Sparen die ersten Schritte auf dem Weg zum Wohneigentum zu tun, desto besser. Im Alter hilft die selbstgenutzte Immobilie bei der finanziellen

Absicherung und kann dadurch ein Grundpfeiler der Altersvorsorge sein.

3. STAATLICHE WOHNRAUMFÖRDERUNG AUS MITTELN DES SOZIALEN WOHNBAUS

Der Staat hilft Ihnen dabei, Ihren Traum von den eigenen vier Wänden leichter zu verwirklichen. Bereits in der Ansparphase hilft der Staat beim Bauen durch Bausparprämien und Arbeitnehmer-sparzulage. Diese Hilfen sind einkommensabhängig.

3.1. Bau oder Ersterwerb, Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung unter wesentlichem Bauaufwand, in außergewöhnlichen Härtefällen auch den Zweiterwerb von Eigenwohnraum

Der Staat fördert mit einem für die Dauer von 15 Jahren zinsfreien Darlehen. Dieses Darlehen ist vom Einkommen abhängig. Auch in der Größe und Ausstattung des Hauses gibt es Einschränkungen. Die Höhe dieses Darlehens bemisst sich nach verschiedenen Faktoren wie Einkommen, Bauort (Gebietskategorie), Zimmerzahl u.a. Vorrangig berücksichtigt werden kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Familien mit schwerbehinderten Haushaltsangehörigen und junge Familien.



KURT WEIGLEIN

Sand
Schotter
Erdbau
Baggerbetrieb

97353 Wiesenheid · Am Bahnhof 14 · Tel. 09383-337 · Fax 09383-6319



ZINK

KRANVERMIETUNG

Schloßberggring 71
97357 Prichsenstadt-Altenschönbach
Tel.: 0 93 83/72 06 · Fax: 0 93 83/61 24

Mietkrane
Kranmontagen
Kranservice
Funkfern-
steuerungen

Ihre Partner für alle Finanzdienstleistungen.

Finanzierung, Vermögensbildung, Bausparen, Altersvorsorge, staatliche Fördermittel



Volks- und Raiffeisenbanken
im Landkreis Kitzingen



Schwäbisch Hall
Auf diese Steine können Sie bauen



IMPRESSUM

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

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

Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.
91087101 / 1. Auflage / 2003

WEKA
I | N | F | O

WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2
D-86415 Mering

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

VII. Wohnraumförderung/Staatliche Unterstützung bei der Schaffung der eigenen 4 Wände



Nach Abzug der Kreditbelastungen sowie einer Bewirtschaftungspauschale (für Grundsteuer, Versicherungen, Müllabfuhr, u.ä.) muss noch genügend Nettoeinkommen für den Lebensunterhalt zur Verfügung stehen. Dies bemisst sich nach amtlichen Sätzen.

3.2. Anpassung von Wohnraum für schwerbehinderte oder schwerkranke Menschen

Darunter versteht man z.B. den Einbau eines behindertengerechten Bades, eines Treppenliftes, rollstuhlgerechter Umbau u.a. Hierfür kann ein leistungsfreies Baudarlehen (im Ergebnis ein Zuschuss) beantragt werden. Auch hier sind Einkommensgrenzen und technische Bestimmungen einzuhalten.

Kostenlose Beratung hinsichtlich technischer Fragen bietet die Bayerische Architektenkammer, Beratungsstelle Nürnberg im Baumeisterhaus, Tel. 09 11/ 2 31 49 96, www.byak.de, oder für den Bereich Unterfranken Architekt Andreas Unser, Fachberater für barrierefreies Bauen, Tel. 09 721/2 58 45 oder barrierefreies-Bauen@web.de.

3.3. Förderung des Baus von Miet- und Genossenschaftswohnungen

In Gebieten mit nachweislich deutlichem, nicht nur kurzfristigem Bedarf kann der Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen gefördert

werden. Die so geförderten Wohnungen werden zu günstigem Mietzins an Wohnberechtigte vergeben.

Für diese o.a. staatlichen Förderungen stehen leider keine unbegrenzten Mittel zur Verfügung. Nachdem die Mittel in der Regel nicht für alle Anträge ausreichen, werden sie nach der sozialen und wohnungspolitischen Dringlichkeit verteilt. Einen Rechtsanspruch auf ein solches zinsloses oder leistungsfreies Darlehen gibt es nicht.

Ganz wichtig: Vor Bewilligung des Darlehens darf nicht mit dem Bauen begonnen werden, sonst gibt es keine Förderung. Das gleiche gilt für den Abschluss eines Kaufvertrages. Unschädlich ist nur der Erwerb eines Grundstücks, sofern er überwiegend mit Eigenmitteln erfolgen kann. Allerdings ist auch die Größe des Grundstücks beschränkt.

In jedem Fall sollten Sie sich frühzeitig, d.h., bereits in der Vorplanungsphase, bei Ihrem Landratsamt erkundigen.

Auskünfte hierzu erteilen die Landratsämter -Wohnraumförderstelle- oder www.wohnen.bayern.de, für Förderung von Mietwohnungen die Regierung von Unterfranken, Tel. 09 31/3 80-0 oder www.regierung-unterfranken.bayern.de. Die Wohnberechtigung stellt das zuständige Landratsamt fest.

4. NEBEN DEM STAATLICHEN DARLEHEN GIBT ES ZUR FINANZIERUNG IHRES BAU- ODER ERWERBSVORHABENS NOCH VERSCHIEDENE ZINSVERBILLIGTE DARLEHEN:

4.1. Zinsverbilligte Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

- für die Begründung von Wohneigentum
- für bauliche Maßnahmen zur CO₂-Einsparung
- für die Nutzung regenerativer Energien
- für den Bau von Photovoltaikanlagen (100.000-Dächer-Programm)
- Auskünfte hierzu erteilen die Kreditinstitute - oder www.kfw.de

4.2. Zinsverbilligte Programme der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt

(mit Unterstützung der Kreditanstalt für Wiederaufbau)

- für den Erwerb vorhandenen Wohnraums
- für den Neubau, Ersterwerb, Ausbau oder Erweiterung von mind. 25.000,- Euro

Nachdem diese Programme in den Konditionen schwankend sind, empfiehlt es sich, die aktuellen Bestimmungen und Zinssätze nachzufragen.



Friedrich Hergert

Maler- Verputzer- und Tapeziergeschäft



Kirchplatz 1 · Sickershausen
97318 Kitzingen

Telefon 09321 32550
oder 34495

Telefax 09321 34452

e-mail:

Manfred.Hergert@t-online.de

- Verputzen
- Malen
- Tapezieren
- Trockenputz
- Altbausanierung
- Vollwärmeschutz

Bauleitplanung

Städtebau

Dorferneuerung

Altbausanierung

Hochbau

architekturbüro
ute ritter-krauß
dipl.-ing. (fh), architektin

hauptstraße 13
97355 abtswind

tel. 09383 / 690 20 22
fax 09383 / 692 20 18

mail@ritter-architekturbuero.de
www.ritter-architekturbuero.de

Jürgen Braun

Dipl.-Ing. (FH)

Landschaftsarchitekt

- ▲ Objektplanung für Freianlagen
- ▲ Landschaftsplanung
- ▲ Grünordnungsplanung
- ▲ Umweltverträglichkeitsstudien
- ▲ Landschaftspflegerische Begleitplanung
- ▲ Pflege- u. Entwicklungsplanung

Thüngersheimer Straße 95 · 97209 Veitshöchheim

Telefon 0931 4044280 · Telefax 0931 4044281

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

VII. Wohnraumförderung/Staatliche Unterstützung bei der Schaffung der eigenen 4 Wände



Ferner sind diese Programme einkommensabhängig. Auch die Größe und Ausstattung des Hauses ist eingeschränkt. Auskünfte hierzu erteilen die Landratsämter -Wohnraumförderstelle oder www.labo-bayern.de.

4.3. Eigenheimzulage

Über diese Förderung geben Ihnen die Finanzämter Auskunft.
Finanzamt Kitzingen Tel. 093 21/70 30
oder www.finanzamt-kitzingen.de

■ Baugebiet Astheim





VIII. Die Bauausführung

1. BAUBIOLOGISCH BAUEN

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

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

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

Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Bau-

stoffen 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.

1.1. 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

1.2. Bauen mit Glas

Glas - ebenfalls ein reines Naturprodukt - ist zu einem der dominierenden Baustoffe geworden. Je höher der Glasanteil an einer Fassadenfläche ist, desto größer ist auch der Gewinn an Licht, Sonne und Sonnenwärme für alle zum Süden gerichteten Räume. Dadurch eröffnet sich eine neue Dimension des Wohnens mit der 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 Wohnbe-

reich erweitern und eine ideale Übergangszone zwischen Innen und Außen schaffen.

2. WÄRMEDÄMMUNG UND SPEICHERUNG

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

3. ERDAUSHUB UND BAUSCHUTT – WOHIN DAMIT?

Ein Abc der Bauabfälle, Hinweise auf Verwertungsmöglichkeiten und Bauschuttdeponien finden sich in der Broschüre der staatlichen Abfallentsorgung des Landratsamtes Kitzingen:

VIII. Die Bauausführung



„Abfälle am Bau
sortieren
verwerten
entsorgen“

Weitere Informationen erhalten Sie bei
der Abfallberatung des Landratsamtes
Kitzingen:

Herr Dr. Weikert, Tel. 0 93 21/9 28-1 45
Herr Heinritz, Tel. 0 93 21/9 28-1 47
Fax: 0 93 21/9 28-1 48
e-mail: abfall@kitzingen.de
Internet: www.kitzingen.de/abfall

IX. Aktuelle Themen

1. MOBILFUNKANLAGEN

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist derzeit ein Thema, das auch die Bürgerinnen und Bürger im Landkreis Kitzingen bewegt. Die Diskussion wird teilweise sehr emotional geführt. Als Tendenz ist festzustellen, dass zwar jeder überall mobil erreichbar sein möchte, jedoch keiner einen Mobilfunkmast vor seiner eigenen Haustüre haben möchte. Grund für die Ängste der Bürger ist der befürchtete „Elektromog“, der von den Antennen ausgehen soll. Diese elektromagnetischen Felder sind jedoch auch Teil unseres Lebens. Sie treten beispielsweise auch bei der Verwendung von PCs, Fernsehen, Herzschrittmachern etc. auf. Die rechtlichen Möglichkeiten, einen Mobilfunkmast zu verhindern, sind äußerst gering.

Die Mobilfunktechnologie ist Bestandteil einer modernen Informationsgesellschaft. In Bayern haben von 12 Millionen Einwohnern bereits mehr als 8 Millionen ein Mobilfunktelefon.

Es dürfte bereits heute mehr Mobil- als Festnetzanschlüsse in Deutschland geben. Hinzu kommt, dass sich die Erwerber der Betriebslizenzen für UMTS-Dienste verpflichtet haben, zum Jahr 2005 mindestens 50 % der bundesdeutschen Bevölkerung das mobile Telefonieren zu ermöglichen. Infolgedessen ist damit zu rechnen, dass in Bayern bis zum Jahr 2005 6.000 bis 9.000 zusätzliche Antennen benötigt werden.

Der Bayerische Landtag hat fraktionsübergreifend eine allgemeine Baugenehmigungspflicht von Mobilfunkanlagen abgelehnt.

Die Errichtung von Mobilfunkmasten ist bis zu einer Höhe von 10 m, die zugehörige Versorgungsstation bis zu einem Rauminhalt von 10 m² baugenehmigungsfrei. Maßgeblich für die Beurteilung der baugenehmigungsfreien Höhe ist der Fußpunkt der Antenne. Ein etwaiger Sockel bleibt außen vor. Befindet sich der Antennenmast auf einem Gebäude, gilt dasselbe. Die maßgebliche Höhe errechnet sich von der Spitze

der Antenne bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die bauliche Anlage, auf der die Mobilfunkantenne aufgebracht wird, keine eigenständige Nutzung mehr hat, sondern nur noch als Träger der Mobilfunkantenne fungiert. In diesem Fall ist die Gesamtlänge maßgeblich. Sofern die 10 m - Schallgrenze überschritten wird, sind die Mobilfunkmasten baugenehmigungspflichtig.

Bauplanungsrechtlich sind die Mobilfunkmasten in folgenden Gebietstypen allgemein zulässig:

- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet

Anders verhält es sich bei allgemeinen bzw. reinen Wohngebieten:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Mobilfunkanlagen ausnahmsweise als nicht störende gewerbliche Anlagen zulässig.



IX. Aktuelle Themen

Bei der Ausübung des Ermessens seitens der Bauaufsichtsbehörde ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Sicherstellung der flächendeckenden Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation bereits im Landesentwicklungsprogramm verankert ist. Nicht in die Ermessenserwägungen einbezogen werden dürfen Aspekte des Gesundheitsschutzes. Der gesundheitliche Aspekt wird nach derzeitiger Rechtsprechung vollständig durch die Vorlage der Standortbescheinigung der Regulierungsbehörde abgearbeitet. Mit Vorlage dieser Bescheinigung ist der Nachweis erbracht, dass die Grenzwerte bei Einhaltung eines gewissen Sicherheitsabstandes eingehalten werden. Für die untere Bauaufsichtsbehörde folgt hieraus, dass sie nicht berechtigt ist, eine von der Standortbescheinigung abweichende Entscheidung unter Berufung auf Gesundheitsgefahren zu treffen.

Da weitere Ermessenserwägungen in diesem Zusammenhang schwer denkbar sind, wird die Ausnahmegenehmigung in den meisten Fällen zu erteilen sein.

Im reinen Wohngebiet sind Mobilfunkanlagen nur im Wege einer Befreiung - sofern man sie als Hauptanlage betrachtet - zulässig. Abgrenzung Hauptanlage/Nebenanlage wird über die Größe des Mobilfunkmastes vorgenommen. Auch hinsichtlich der Erteilung einer Befreiung hat die Bauaufsichts-

behörde einen Ermessensspielraum. Zu den denkbaren Ermessenserwägungen gelten die bereits oben zum allgemeinen Wohngebiet gemachten Ausführungen. Insgesamt lässt sich aber sagen, dass die Möglichkeiten der Bauaufsichtsbehörde, Mobilfunkanlagen rechtskräftig abzulehnen, im reinen Wohngebiet am größten sind.

Auch zivilrechtlich haben nach der derzeit geltenden Rechtslage mögliche Kläger keine Chance. Gegen die Errichtung derartiger Anlagen bestehen keine Mietminderungsansprüche des Mieters. Zukünftige Klagen gegen ordnungsgemäß betriebene Mobilfunkanlagen müssten nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 28.02.2002 von den Gerichten abgewiesen werden.

In diesem Beschluss wird bestätigt, dass es keine Pflicht des Staates zur Vorsorge gegen rein hypothetische Gefährdungen gibt, für die es noch keine wissenschaftlichen Erkenntnisse gibt.

Die geltenden Grenzwerte können nur dann verfassungsrechtlich beanstandet werden, wenn erkennbar ist, dass sie die menschliche Gesundheit völlig unzureichend schützen. Dies ist aber derzeit nicht nachgewiesen. Folglich ist es eine rein politische Entscheidung, ob in einer solchen Situation der Ungewissheit Vorsorgemaßnahmen durch den Staat erfüllt werden sollen.

2. ERRICHTUNG VON SOLARANLAGEN

Die Errichtung von Solaranlagen ist eine umweltfreundliche Form der Energiegewinnung, die sich zunehmender Beliebtheit erfreut.

Zur Genehmigungssituation gilt folgendes:

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche, in der Fassade oder auf Flachdächern sind ohne Flächenbegrenzung baugenehmigungsfrei. In der Dachfläche bzw. in der Fassade bedeutet, dass die Solaranlage Teil der Dachfläche sein muss, also in diese eingebaut und nicht aufgesetzt oder aufgeständert werden darf.

Die Genehmigungsfreiheit tritt jedoch nur dann ein, wenn die Errichtung oder Änderung ein selbständiges Bauvorhaben ist. Wird die Solar- oder Photovoltaikanlage als Teil eines anderen Vorhabens errichtet, unterliegt sie der Baugenehmigungspflicht und kann unter das Freistellungsverfahren fallen.

Sonnenkollektoren außerhalb der Dachfläche bzw. der Fassade und nicht auf Flachdächern sind bis zu einer Fläche von 9 m² genehmigungsfrei. Die Anlagen können auf der Dachfläche - z.B. aufgesetzt, aufgeständert - auf der

IX. Aktuelle Themen:



Fassade oder freistehend (z.B. im Garten, auf der Freifläche eines Grundstückes) angeordnet werden. Anlagen mit einer Fläche über 9 m² sind baugenehmigungspflichtig oder können dem Freistellungsverfahren unterfallen.

Probleme können dann entstehen, wenn die Anlagen an einem Baudenkmal oder im Bereich eines Ensembles nach dem Denkmalschutzgesetz angebracht werden sollen oder wenn es eine Gestaltungssatzung bei der jeweiligen Stadt oder Gemeinde gibt, die standortmäßige Anforderungen an die Solaranlagen stellt. Von der Unzulässigkeit einer Solaranlage ist jedenfalls dann auszugehen, wenn es sich bei dem jeweiligen Gebäude um ein Einzeldenkmal handelt. Im Ensemblebereich ist jeweils

eine Einzelfallentscheidung zu treffen. Maßgeblicher Gesichtspunkt dabei ist, ob die Anlage von außen einsehbar ist oder nicht. Auf letzterem Gesichtspunkt stellen auch überwiegend die Gestaltungssatzungen ab.

Sonnenkollektoren sind nicht nur eine umweltfreundliche Form der Energiegewinnung, sondern dienen auch der Entlastung des Geldbeutels. Für den Bau von Sonnenkollektoren gibt es jetzt erheblich mehr staatliche Zuschüsse. Die Bundesregierung fördert jeden m² neu installierter Kollektorfläche nunmehr mit 125,-- Euro. Damit wächst der Zuschuss auf die Solarwärmanlagen um gut 30%. Dies dürfte für viele Bauherren ein Anreiz sein, Sonnenkollektoren auf ihren Hausdächern zu

errichten. Der Bau einer durchschnittlichen Anlage mit 9 m²-Kollektorfläche wird jetzt vom Staat mit 1.125,-- Euro unterstützt.

Tip: Förderanträge für Solarkollektoren können beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Frankfurter Straße 29 - 35, 65760 Eschborn; e-mail: solar@bafa.de; internet: www.bafa.de) gestellt werden.

Wichtige Auswahlkriterien bei der Standortwahl sind die Dachausrichtung und die Dachschräge. Die höchste Stromausbeute haben Dächer mit Süd-, Südost- oder Südwestausrichtung und einer Dachschräge von ca. 35°.





X. Städte und Gemeinden im Landkreis Kitzingen stellen sich vor

STADT IPHOFEN

Am Fuße des geschichtsträchtigen Schwanbergs liegt Iphofen, eingebettet in erstklassige Weinlagen. Im Jahr 741 erstmals erwähnt, sind Iphofen und sein Wein ein fränkisches Aushängeschild. Wein in seiner schönsten Form bietet die im Fränkischen Weinland einmalige Vinothek Iphofen. Jahrhundertalte Weinbautradition und der Sinn für Genuss machen Iphofen zum Zentrum internationaler Weinfreunde und Genießer fränkischer Küche. Hervorragende Wander- und Radwege, Kneippbecken, Hallenbad, ein Wohnmobilstellplatz und die reizvolle Umgebung mit den idyllischen Stadtteilen machen das touristische Angebot komplett.

Die Weinstadt im Landkreis Kitzingen zählt derzeit knapp 5.000 Einwohner, sieben Stadtteile und 7804 Hektar Gemarkung. Der Stadtteil Iphofen (ca. 2.800 Einwohner) ist geprägt durch eine vollständig erhaltene Altstadt, die Gipsindustrie und den Weinbau (ca. 290 ha). Der Wald ist mit einer Fläche von 2.400 ha bedeutend für das gesamte Stadtgebiet. Die 2.200 ha Stadtwald mit ökologisch sehr wertvoller Mittelwaldbewirtschaftung (FFH-Gebiet) haben einen ausgesprochen hohen Erholungswert und Iphofen bietet rund um alle Stadtteile ideale Wandermöglichkeiten. Mauern- und turmbewehrt und von einem tiefen Graben umzogen, birgt Iphofen viele sehenswerte Baudenkmäler. Die Wehranlagen mit

ihren Toren, darunter das berühmte Rödelseer Tor, die drei bedeutenden Kirchen, darunter Stadtpfarrkirche St. Veit mit ihren Riemenschneider – Werken oder zahlreiche stolze Bürgerhäuser des 16., 17. und 18. Jahrhunderts. Angesichts der Bedeutung der historisch wertvollen Altstadt arbeitet die Stadt seit über 20 Jahren an der Erhaltung und Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation. Ziel ist eine qualitativ hochwertige Denkmalpflege zur Sicherung des Bestandes und eine behutsame Weiterentwicklung des Stadtensembles. Die Umsetzung der Ziele ermöglicht attraktives Wohnen, Arbeiten, Wirtschaften und Handeln im heutigen Zeitgeist.

In letzter Zeit hat die Stadt Iphofen erfolgreich zeitgenössische Architektur in die historische Substanz integriert und damit neue Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Altstadt gesetzt. Das Beispiel Vinothek sucht in der Region seinesgleichen und steht beispielhaft für das gelungene Nebeneinander von historischer Bausubstanz und modernen Materialien.

Bürger und Gäste Iphofens finden neben einem einmaligen Stadtensemble ein vielfältiges kulturelles Angebot. Der halbjährlich erscheinende Kultu(h)rkalender schließt sowohl klassische Musik wie auch Kabarett, Jazz und Kleinkunst ein. Die Galerien Iphofens überraschen durch immer wieder wechselnde Ausstellungen und tragen zum Flair der Weinstadt bei.

Dem kulturinteressierten Gast und Bürger bietet das Knauf-Museum Iphofen eine einmalige Möglichkeit, Meisterwerke des alten Ägyptens, Mesopotamiens, Persiens und des Hethiterreiches, weltberühmte Spitzenwerke griechischer und römischer Kunst, des alten Indiens und der dem Europäer wenig bekannte Kulturen Altamerikas und der Osterinsel in den weitläufigen Räumen und dem großen Innenhof des historischen, ehemaligen Amtshauses in meisterlichen Abformungen zu bestaunen.

Jährliche Höhepunkte sind hochkarätige Sonderausstellungen, die in den Räumen des Knauf-Museums gezeigt werden.

Das Kirchenburgmuseum im Stadtteil Mönchsondheim entwickelte sich zu einem ganz besonderen „in-situ“-Freilandmuseum: Alle Museumsgebäude stehen noch heute an ihrem ursprünglichen Ort. Das „Museum der kurzen Wege“ vereinigt mehrere Museen in einem - ein Schulmuseum, die Trachtenabteilung im Mesnerhaus und das Handwerkermuseum in der Kirchenburg. Die wiederkehrenden Veranstaltungen wie das Kirchenburgfest und das Herbst- und Kelterfest erwecken die Kirchenburg besonders anschaulich zum Leben.

Die Iphöfer Stadtteile Birklingen, Dornheim, Hellmitzheim, Mönchsondheim, Nenzenheim und Possenheim sind alle harmonisch in die Landschaft eingebettet und bieten aus vielen Perspektiven das typische Bild

X. Städte und Gemeinden im Landkreis Kitzingen stellen sich vor



intakter Dörfer. Intaktes Vereinsleben, liebevoll sanierte Bürgerhäuser machen die Stadtteile zu idyllischen und lebenswerten Wohnorten. Zentralörtliche Einrichtungen wie Schulzentrum, Kindergarten, Ärzte, Hallenbad, Banken und Supermärkte machen das Unterzentrum Iphofen zu einem lebenswerten Wohnort. Das vielfältige touristische Angebot steigert auch den Wohnwert

und die Lebensqualität Iphofens, denn diese Infrastrukturen laden auch Bürger und Einheimische ein, die Reize Iphofens und der Region zu entdecken. Das 50 ha große Gewerbegebiet „Alte Reichsstraße“ prägt den Wirtschaftsstandort Iphofen, den u.a. das weltweit agierende Unternehmen Gebrüder Knaf seit Jahrzehnten als Unternehmenssitz schätzt. Neben der

zentralen Lage in der Mitte Deutschlands und dem Bahnanschluss sind es in Iphofen vor allem die weichen Standortfaktoren, welche zur Beliebtheit des Wirtschaftstandortes Iphofen beitragen.

Leben und Arbeiten sind in Iphofen ebenso ein Genuss wie der bekannte Iphöfer Wein.



■ Rödelseer Tor,
Iphofen



X. Städte und Gemeinden im Landkreis Kitzingen stellen sich vor

STADT DETTELBACH

Dettelbach verkörpert, wie kaum ein anderer Ort, alle guten Eigenschaften eines Mainfränkischen Winzerstädtchens. Im Maintal gelegen ist Dettelbach von einer reizvollen Landschaft umgeben. Altstadt und Neubaugebiete sind in Weinberge eingebettet. Im Osten sind die Hänge des Steigerwaldes zu sehen. Besonders geprägt ist Dettelbach durch die Historische Altstadt mit Ihren engen Straßen, kopfsteingepflasterten Gassen, malerischen Häuserzeilen mit ehrwürdigen Fachwerkgebäuden. Ortsbildprägende Gebäude stellen das spätgothische Rathaus, die unverwechselbare Pfarrkirche sowie die in weiten Teilen noch vorhandene und gut erhaltene Wehrbefestigung mit ihren Türmen dar. Als weiteres Wahrzeichen außerhalb der Altstadt ist auf die Wallfahrtskirche „Maria im Sand“ mit schönen Kunstwerken der Renaissance- und Barockzeit zu erwähnen.

Dettelbach wurde 741 nach Christus erstmals als fränkische Siedlung genannt. Unter Bischof Rudolf von Scherenberg ist im Jahre 1484 die Stadterhebung erfolgt.

Der Stadt Dettelbach sind im Zuge der Gemeindegebietsreform insgesamt neun weitere Stadtteile (Bigbergau, Brück, Eiffeldorf, Euerfeld, Mainsondheim, Neuses am Berg, Neusetz, Schernau und Schnepfenbach) angegliedert worden. Insgesamt zählt die Stadt Dettelbach rd. 6750 Einwohner.

Die Gesamtfläche umfasst rd. 61 Quadratkilometer. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Dettelbach als drittgrößte Stadt im Landkreis Kitzingen als Unterzentrum eingestuft.

Dettelbach verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die vorbeiführende Bundesstraße B 22 ist Dettelbach an das überregionale Verkehrsnetz der Bundesautobahnen Frankfurt – Nürnberg und Kassel – Ulm, ohne jegliche Ortsdurchfahrt angebunden. Das Oberzentrum Würzburg, in einer Entfernung von rund 20 km, kann bedingt durch den 4-streifigen kreuzungsfreien Ausbau der Bundesstraße B 8 innerhalb kürzester Zeit mit dem PKW erreicht werden. Bus- und Bahnverbindungen über den nahegelegenen Bahnhof (Entfernung ca. 7 km) sind vorhanden.

Für die tägliche Versorgung der Bevölkerung stehen neben den im Osten der Stadt angesiedelten Einzelhandelsbetrieben auch die verschiedensten kleineren und mittleren Handwerksbetriebe zur Verfügung. Die ärztliche Versorgung durch Allgemein- und Zahnärzte ist gesichert. Darüber hinaus sind die unterschiedlichsten Einrichtungen im Gesundheits- und Sozialwesen angesiedelt. Kindergartenplätze können sowohl im Bereich der Stadt Dettelbach selbst als auch in verschiedenen Ortsteilen in ausreichender Zahl angeboten werden. Auch sind zwei Alten- und Pflegeheime

für die ältere Bevölkerung vorhanden. Neben der Grund- und Hauptschule beheimatet die Stadt Dettelbach auch eine Realschule. Gymnasien mit sämtlichen Fachrichtungen sind in einer Entfernung von max. 8 km erreichbar.

Durch die Ausweisung von entsprechenden Industrie- und Gewerbegebieten konnte der Standort Dettelbach gestärkt und entsprechende Arbeitsplätze erhalten bzw. neu geschaffen werden. Neben dem bestehenden Industriegebiet mit einer Fläche von rd. 28 ha konnte mittlerweile eine Erweiterungsfläche mit rd. 50 ha ausgewiesen werden, die ansiedlungswilligen Betrieben entsprechend Raum bieten.

In diesem Zusammenhang ist gleichzeitig der „Mainfrankenpark“ zu erwähnen. Gelegen an einem der großen Verkehrsknotenpunkte Deutschlands, dem Biebelrieder Kreuz, ist auf einer Fläche von rund 35 ha ein weiteres, in einzelne Nutzungsbereiche gegliedertes Gewerbegebiet entstanden. Im Hinblick auf die verkehrsgünstige Lage am Autobahnkreuz ist sich ein großer Branchenmix entwickelt. Neben den Besuchermagneten im Bereich Freizeit, wie z.B. Großdisothek, IMAX-Kino und Multiplexkino, haben sich auch die verschiedensten Unternehmen im Bereich Logistik, Handwerk oder auch Dienstleistung zur Autobahn angesiedelt. Zahlreiche Arbeitsplätze konnten hierdurch neu geschaffen werden. Eine hohe Akzeptanz von rund 2 Millionen

X. Städte und Gemeinden im Landkreis Kitzingen stellen sich vor



Besuchern pro Jahr bestätigt dieses Konzept. Ein übriges hat neben der verkehrsgünstigen Lage auch die hervorragende Zusammenarbeit zwischen dem Investor und Betreiber zum einen und der öffentlichen Hand zum anderen beigetragen. Rasche Genehmigungsverfah-

ren und umbürokratische Unterstützung haben die Entwicklung massiv gefördert. Der Bedarf an Wohnbauland ist, auch unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete, in Dettelbach gewährleistet. Durch die Ausweisung entsprechender Baugebiete

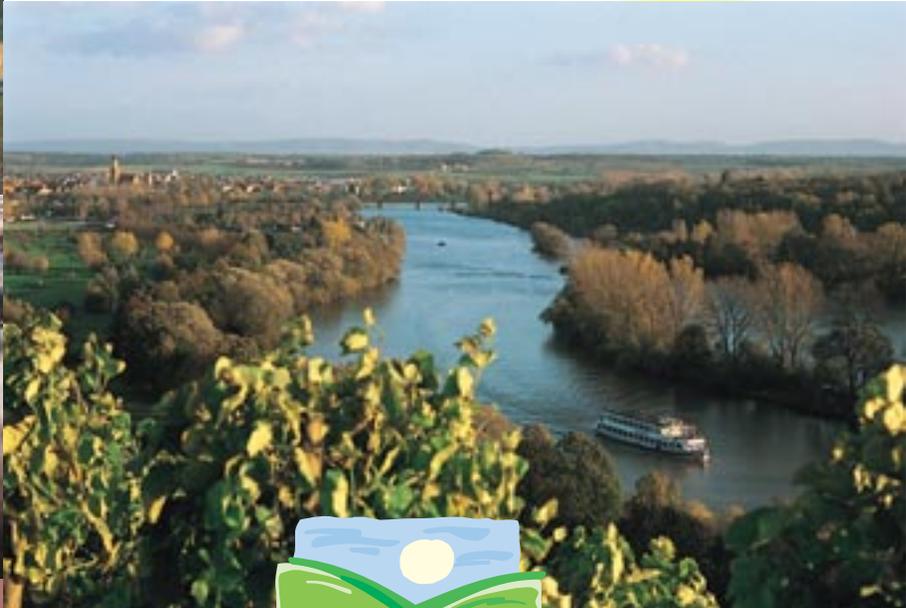
sowie die einhergehende konsequente Umsetzung eines Baulandmodells ist für die Stadt Dettelbach die Möglichkeit gegeben, ausreichend Bauland zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung zu stellen.



■ Rathaus Dettelbach



■ IMAX,
Dettelbach



Volkacher Mainschleife

Zum Wohl fühlen

Main Sinn für d... ine

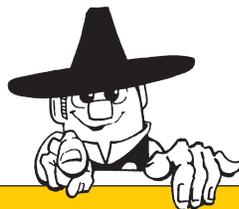
Wohnen, Leben und Genießen
in einer der schönsten Landschaften Deutschlands.

Wo der Main aus einer Laune der Natur sich einmal fast im Kreis dreht – das ist die Volkacher Mainschleife. Seit über 1000 Jahren wird hier auf den warmen Muschelkalkhängen Wein angebaut. Der Wein und das milde, sonnenreiche Klima geben der Gegend um Volkach beinahe etwas Südliches. Main, Wein, Kultur, Lebenskunst und Lebensfreude – all das macht die Volkacher Mainschleife zu einem attraktiven Lebensraum.



- ◆ Holzhäuser
- ◆ Zimmerei
- ◆ Bedachung
- ◆ Restauration

ausführliche Info's
im Internet unter
www.boehm-bau-gmbh.de
und auf CD
(unverbindlich und
kostenfrei anfordern)



BÖHM-BAU

97348 Markt Einersheim

Telefon 0 93 26/3 40

Ihr ganz persönlicher Stromversorger



Lülsfeld

Unterfränkische Überlandzentrale eG
Schallfelder Str. 11 • 97511 Lülsfeld
Service-Tel. 0180-1 604 604 (Mo-Fr 8-18 Uhr)
Störungs-Tel. 09382-604-0 (24 Stunden)
<http://www.uez.de>



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



Unabhängigkeit braucht ein Zuhause. Doch auf dem Weg zum Eigenheim braucht man Partner, die flexibel sind und individuelle Beratung und Finanzierung bieten. Sprechen Sie einfach mit uns oder unserem Verbundpartner LBS. Zu weiteren Informationen besuchen Sie uns einfach unter www.sparkasse-mainfranken.de. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse Mainfranken** 



X. Städte und Gemeinden im Landkreis Kitzingen stellen sich vor

STADT MARKTBREIT

ist die südlichste Stadt im Landkreis Kitzingen und Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft mit rund 10.500 Einwohnern, bestehend aus den Mitgliedsgemeinden Stadt Marktbreit (mit Stadtteil Gnodstadt), Stadt Marktsteft (mit Stadtteil Michelfeld), Markt Obernbreit, Markt Seinsheim (mit den Ortsteilen Iffigheim, Seinsheim, Tiefenstockheim und Wässerndorf), Gemeinde Martinsheim (mit den Ortsteilen Enheim, Gnötzheim, Martinsheim und Unterickelsheim) und der Gemeinde Segnitz.

Alle Gemeinden liegen am südlichsten Punkt des Maindreiecks mitten im Herzen des Fränkischen Weinlandkreises Kitzingen. Mit Recht darf man diese Gegend als eine der schönsten und interessantesten Regionen des Frankens bezeichnen. Eng aneinander schmiegen sich hier idyllische Orte mit malerischen Fachwerkbauten, wuchtigen alten Handelshäusern und imposanten Denkmälern teilweise aus der späten Renaissancezeit. Marktbreit besticht seine Besucher durch die historische Altstadt, für die seit mehr als ein Dutzend Jahren erhebliche Mittel aus der Bayerischen Städtebauförderung geflossen sind. Alte Mauern und Türme spiegeln die lange und wechselvolle Geschichte des ehemaligen Handelsstädtchens wider. Hat der Gast sein Fahrzeug am Mainufer abgestellt, so fällt ihm dort der alte Natursteinkran am

Fluss ins Auge. Er erinnert an die glanzvolle Blütezeit des Marktbreiter Großhandels zu Wasser und zu Land.

Der Weg in die historische Innenstadt mit seinen prunkvollen denkmalgeschützten Handelshäusern führt durch das nach dem Zweiten Weltkrieg wieder aufgebaute Maintor mit seinen großen Buckelquadern aus Muschelkalkstein. Rechts auf dem Marktplatz erhebt sich stolz das im Jahre 1579 erbaute Rathaus aus der Spätrenaissance mit seiner prachtvollen Ostfassade, seiner eingezogenen Wendeltreppe und der völlig gefälten Ratsstube, heute als Trausaal genutzt, in dem sich die Brautleute das Ja-Wort geben. Das Rathaus gehört sicher zu den schönsten Bauten seiner Art in Deutschland und in der großen Diele des Rathauses werden nicht nur Empfänge abgehalten, sondern auch viele Konzerte und andere kulturelle Veranstaltungen durchgeführt. Gegenüber flankieren zwei barocke Handelshäuser die Hauptgeschäftsstraße Marktbreits.

Wohl zu den schönsten, aber auch zu den ältesten Gasthäusern Bayerns gehört der „Goldene Löwe“: Er ist die ehemalige Fürstenherberge derer zu Schwarzenberg. Das wunderschöne Fachwerkhaus birgt in mehreren Stockwerken sehenswerte und behagliche Gasträume und Fremdenzimmer. Im Mittelpunkt Marktbreit erstrahlt das renovierte Seinsheimer Schloss. Während im Untergeschoss ein Café und

eine Weinstube untergebracht sind, befinden sich im ersten Stock die neu ausgestattete Stadtbücherei und im zweiten Stock die Jugend-Sing- und Musikschule. Bei schönem Sommerwetter empfiehlt es sich, seinen Kaffee oder einen Schoppen Frankenwein auf dem Schlossplatz zu genießen.

Zweifelsohne gehört zu den berühmtesten und meist fotografierten Motiven der Marktbreiter „Malerwinkel“ in der Bachgasse. Das Malerwinkelhaus gegenüber dem Touristinformation wurde vor einigen Jahren renoviert und zu einem kleinen, aber namhaften Museum umgewandelt. Die sehr rührigen Museumsbeauftragten der Stadt Marktbreit schaffen es immer wieder, bekannte Persönlichkeiten, Künstler sowie heimatkundliche Exponate aufzuspielen und dadurch dem Museum mit Wechsellausstellungen eine ganz besondere Anziehungskraft zu verleihen neben dem Teil der Dauerausstellung, der sich mit dem Leben der Frau in der Geschichte der Stadt Marktbreit befasst. Überhaupt hat das kleine Wein- und Mainstädtchen ein reges Eigenleben in den vielen örtlichen Vereinen mit ihren unterschiedlichen Sportarten, Hobbys und Betätigungsfeldern zu bieten. Im schulischen Bereich stehen die zentral gelegene Grund- und Hauptschule, die Realschule sowie das Gymnasium und die Volkshochschule zur Verfügung. Wie in jedem Weinort wird auch in

X. Städte und Gemeinden im Landkreis Kitzingen stellen sich vor



Marktbreit gefeiert. Tradition hat schon das am letzten Wochenende im Juli stattfindende Weinfest in der Altstadt im Schatten historischer Bauten. Hier genießen die Freunde edler Tropfen das gemütliche Flair eines kleinen, aber feinen Weinfestes. Nicht nur zu den jährlichen Weinfesten, sondern während des ganzen Jahres erwartet den Weinliebhaber ein wahres Paradies nachhaltiger Weine mit ausgeprägtem Bukett. Die örtliche Gastronomie hält viele Angebote und Schätze bereit. Wahre

Schätze der Kultur und der Natur lassen sich hier in unserem Fränkischen Weinlandkreis Kitzingen entdecken. Die Stadt Marktbreit bietet Ihnen heitere Lebenskunst, Geborgenheit und Erholung pur nach dem Motto „Nimm Dir Zeit für Marktbreit“.

Mit der Ausweisung von Baugrundstücken auf dem Ohren- und Fuchsberg sowie im Stadtteil Gnodstadt zu erschwinglichen Preisen bietet Marktbreit stadtnahe und attraktive Bauplätze. Daneben stehen für die Renovierung

von denkmalgeschützten Objekten in der Altstadt und im Sanierungsgebiet zusätzliche Fördermittel der Stadt Marktbreit zur Verfügung.

Beratung und Auskünfte hierzu erteilen gerne die Sachbearbeiter der Verwaltungsgemeinschaft Marktbreit (Marktstraße 4, 97340 Marktbreit) persönlich oder fernmündlich unter der Telefonnummer 093 32/40 50.



■ Altstadtfest der Stadt Marktbreit

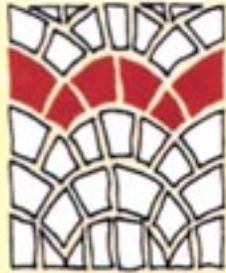


■ Malerwinkel



Notizen

A large, faint, light red watermark of the letter 'K' is centered on the page. The page is ruled with horizontal lines for writing notes.



HANS-PETER
WEINMANN

Neubergstraße 35
97346 Iphofen
Telefon und Telefax 09323/5184
e-mail: hp.weinmann@freenet.de

Natur- und Betonsteinpflasterbau



Transportbeton Betonpumpen Fließestrich Sand und Kies
WÜFFERT GmbH & Co. KG · 97340 Marktbreit
e-mail: wueffert@t-online.de · www.wueffert.de

Freude am Garten

Nutzen Sie unsere Angebote für Ihren Garten
* Neuanlagen * Umgestaltung * Gehölzschnitt * Gartenpflege
* Rasen * Zaun * Teich
* sowie eine große Pflanzenauswahl

Baumschule Rabenstein

Gartengestaltung
97348 Hüttenheim; Nr. 43; Tel. 09326/1278; Fax 1650



Schreinerei
MICHAEL MÜLLER

**Fenster aus Holz, Holz-Aluminium und Kunststoff,
Massivholzmöbel, Haustüren, Zimmertüren**

Haag 29, 96160 Geiselwind
Telefon 0 95 56 / 98 10 13, Telefax 0 95 56 / 98 10 14
e-mail: mm-schreinerei@t-online.de

 **Manfred Kreis**
BAU Maschinen + Zubehör
e-mail: Kreis.Manfred_Baumaschinen@t-online.de

**Vermietung und
Verkauf**

97353 Reupelsdorf Tel.: 09383 / 99 41 38 Fax: 09383 / 62 92
Wiesentheider Str. 4 Mobil: 0170 / 996 95 01 Privat: 09383 / 17 42

**Claus
Tauscher**

97318 Kitzingen
Am Sonnenstuhl 32
Tel. 0 93 21/3 56 86
Fax 0 93 21/38 44 50
Mobil 01 71/2 33 21 32
e-mail: ctauscher@t-online.de *Kreativ ist in ...*

Malen  **Verputzen**
Tapezieren  **Vollwärmeschutz**

Maler- und Verputzergeschäft

A. HILDMANN

Rüderner Straße 43
OT Kirchschnönbach
97357 Prichsenstadt
Tel. (0 93 83) 72 53
Fax (0 93 83) 72 53



ROBERT HARTMANN

Schreinerei – Innenausbau

**Haustüren, Innentüren, Fenster
Küchen, Möbel aller Art u.v.m.**

Informieren Sie sich unverbindlich

97318 Kitzingen-Sickershausen

Markgrafenstraße 34 · Tel. 0 93 21 / 3 29 35 · Fax 0 93 21 / 3 57 85
e-mail: holzwurm-hartmann@t-online.de



FLIESEN & DESIGN



UWE NEUMANN

FLIESENLEGERMEISTER

IHR PARTNER FÜR KREATIVE

FLIESEN, PLATTEN

UND UMBAUARBEITEN

KORNFLUR 16 · 97332 VOLKACH

TELEFON 09381 802042

TELEFAX 09381 02036

Hans Güt

GUT MALER-VERPUTZER GMBH

KALTENSONDHEIM

TEL. 09321-7344 FAX 09321-21795

- Maler
- Verputzer
- Trockenbau
- Altbausanierung
- Gerüstbau
- Innenausbau

STROM ERDGAS WASSER



Viele wollen beim Hausbau nur Ihr Bestes.

Wir geben es Ihnen!

Vom Grundriss bis zur letzten Fliese - beim Hausbau treffen Sie Entscheidungen ohne Ende. Zum Glück fällt eine Entscheidung ganz leicht.

Damit Sie sich in Ihrer neuen Umgebung schnell zuhause fühlen.

Unser Team erwartet Sie!

Die der Versorgung mit **Strom, Erdgas und Wasser.** Denn wir sind immer da, egal wann Sie uns brauchen oder wo Sie uns brauchen.

*... mit Sicherheit
in Ihrer Nähe*

KW

Licht-, Kraft- und Wasserwerke
Kitzingen GmbH
Telefon: 09321 / 101-0



K