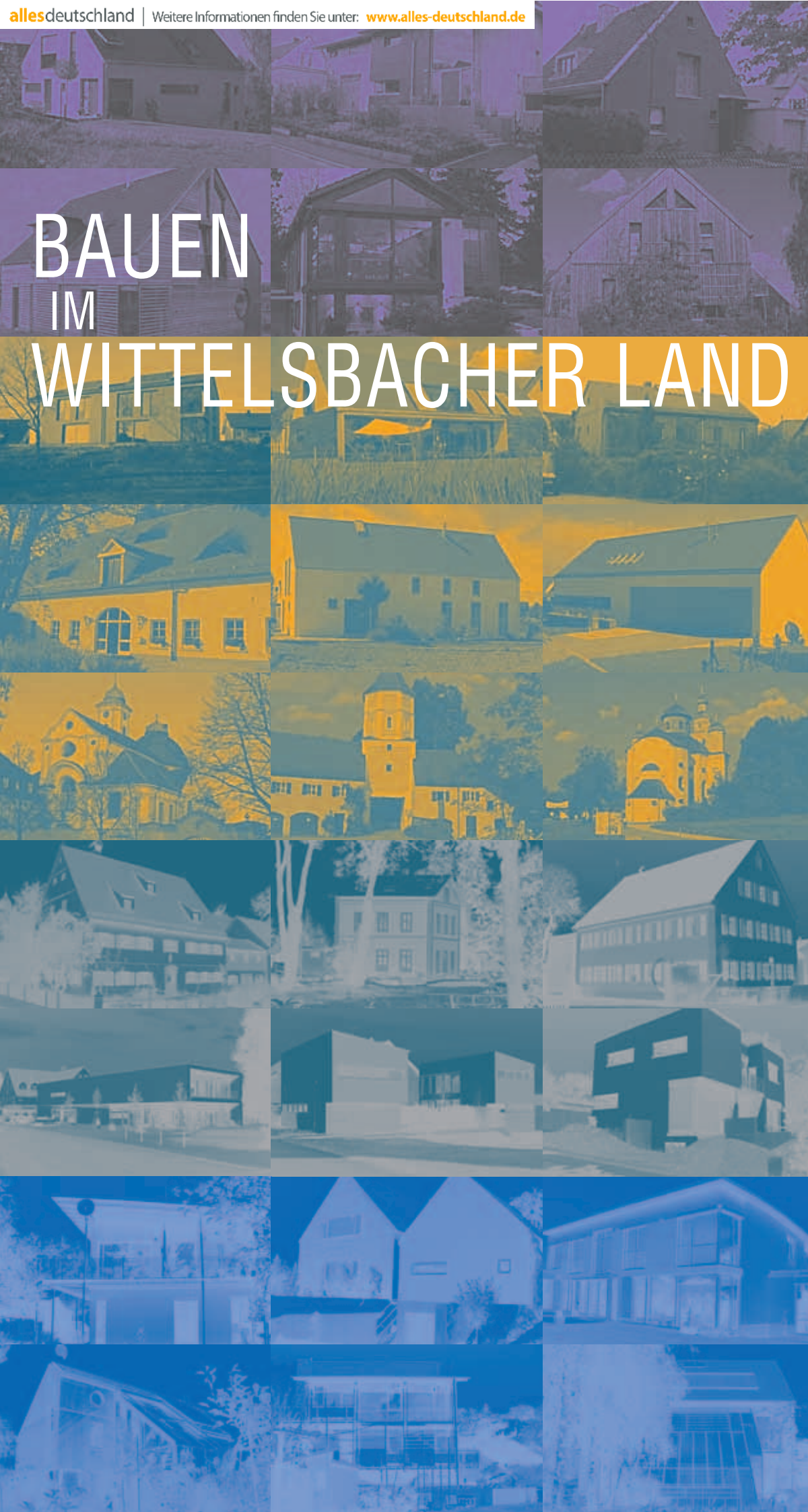




LANDRATSAMT  
AICHACH-FRIEDBERG

BAUEN  
IM

WITTELSBACHER LAND



Sparkassen-Finanzgruppe



www.sparkasse.de

## Zu wenig Platz? Wir helfen. Sparkassen-Baufinanzierung.

Top-Konditionen. Individuelle Lösung. Faire Beratung.

 Sparkasse  
Aichach

Erfüllen Sie sich Ihren persönlichen Traum vom Wohnen! Egal ob Sie kaufen, bauen oder umbauen wollen: Zusammen mit unserem Partner LBS stehen wir Ihnen in allen Fragen kompetent zur Seite. Mehr Infos in Ihrer Geschäftsstelle oder unter [www.sparkasse.de](http://www.sparkasse.de). **Wenn's um Geld geht - Sparkasse.**

## Grüßwort des Landrats



Wie gestalte ich mein Einfamilienhaus? Welche Förderprogramme gibt es für Familien bzw. bei einer Altbauanierung? Kann ich erneuerbare Energien für mein Vorhaben nutzen? Was ist beim Baugenehmigungsverfahren zu beachten? Wer sich damit beschäftigt zu bauen oder zu sanieren, sieht sich einer Vielzahl solcher Fragen gegenüber.

Das Wichtigste für jeden Bauherrn haben unsere Fachleute aus dem Landratsamt Aichach-Friedberg in dieser Broschüre „Bauen im Landkreis“ zusammengefasst. Sie soll ein Leitfaden sein, Anregungen vermitteln und zu den richtigen Anlaufstellen führen. Selbstverständlich stehen darüber hinaus die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landratsamtes gerne als Ansprechpartner zur Verfügung, eine aktuelle Übersicht liegt der Broschüre bei. Frühzeitig den Kontakt zu suchen ist dabei sicherlich kein Fehler.

Jeder Bauherr, jeder Planer trägt mit seinem Vorhaben eine gewisse Verantwortung. Zum einen ist ein Neu- oder Umbau immer auch ein Beitrag zur Gestaltung unseres Landkreises, des Wittelsbacher

Lands. Darüber hinaus wirkt sich der weltweite Klimawandel zunehmend auf die Gestaltung und Ausstattung von Wohngebäuden aus – weitaus mehr, als dies noch vor einigen Jahren der Fall war. Aus diesem Grund haben wir in unserer Broschüre den Bereich „klimagerechtes Bauen“ erweitert und auf den aktuellsten Stand gebracht. Von der Regenwassernutzung bis zu modernen Technologien wie der Erdwärme werden alle wichtigen Themen vorgestellt.

Ich wünsche allen Bauvorhaben ein gutes und reibungsloses Gelingen!

*Aichach, im Herbst 2009*

Christian Knauer  
Landrat

# Inhaltsverzeichnis

	Seite		Seite
1. Grußwort des Landrats	1	9. Besser Bauen im Landkreis	25
Branchenverzeichnis	3	10. Klimagerechtes Planen und Bauen	33
2. Zuständigkeiten im Landratsamt	4	11. Energieeinsparverordnung/ Erneuerbare Energien	35
3. Auswahl des Grundstücks und Grundstückserwerb	5	12. Barrierefrei – was ist das?	40
4. Bebaubarkeit des Grundstücks	7	13. Förderprogramme	43
5. Die Baugenehmigung	9	14. Bauschutt- und Abfallentsorgung	45
6. Das Baugenehmigungsverfahren	14	15. Naturschutz und Freiflächengestaltung	48
7. Nachträglicher Dachgeschossausbau	19	Impressum	52
8. Denkmalschutz	20		

## F Ü G E R   ·   M E Y E R   ·   S B A C H

### Rechtsanwälte



RA Wolfgang Fügler  
RA Dr. Alexander Meyer  
RA Danny Sbach

Karlstraße 4 • 86150 Augsburg  
Telefon (08 21) 15 60 78  
Telefax (08 21) 15 64 09

Ihre kompetenten Berater in allen schwierigen Baurechtsfragen.

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, in alphabetischer Reihenfolge. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de).

Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite	Branche	Seite
Anwälte	2	Fensterbau	3	Kaminbau	24	Solaranlagen	26
Architekten	8	Fertigaragen	31	Keller	31	Spenglereien	6, 18
Baggerverleih	6	Finanzierung	42	Kirchenmalermeister	20	Stadtwerke	46
Banken und Sparkassen	U2, 42	Fliesen	26	Kredit	42	Stahlbau	6
Bauberatung	8	Fliesenleger	26	Küchenstudio	U3	Straßenbau	31
Bauen	28	Fliesen-Zentrum	24	Landschaftsarchitektur	24	Treppen	24
Bauinnungen	30, 31	Fuhrunternehmen	31	Maler	24, 32	Treppenrenovierung	24
Baumodernisierung	26	Gebäudesanierung	30, 31	Möbel	U3, U4	Trockenbau	24, 26
Bauservice	26	Hallenbau	6, 31	Naturstein	6	Türen	16
Bauunternehmen	6, 24, 28	Heizungsbau	26	Pelletheizung	26	Vermessung	8
Beton	31	Holz- und Bautenschutz	26	Photovoltaik	32	Vollwärmeschutz	32
Dachbau	6	Holzbau	16	Rechtsanwalt für Baurecht	10	Wärmedämmung	24
Dachdeckerei	18	Holzhausbau	24	Rechtsanwälte	10, 12	Wasserversorgung	46
Dachsanierung	16, 18	Holzverarbeitung	16	Renovierung	26	Wohn- und Farbgestaltung	8
Elektroinstallation	32	Ingenieurbüro	8	Restaurierung	20	Wohnbau	28
Energieberatungen	8, 32	Innenarchitektur	8	Rohbau	28	Zimmerei	16, 18, 24
Fenster	16	Kachelofen	26	Sanierung	16, 28		
		Kalksandsteine	32	Solar	26		

U = Umschlagseite

## Vielseitigkeit ist unsere Leidenschaft

Nie war der Wunsch nach Individualität größer als heute. Dies drückt sich vor allem in der Vielfalt der heutigen Wohnstile aus. Fenster unterstützen diesen Trend zur Individualität durch nahezu unbegrenzte Gestaltungsmöglichkeiten. Allen Ihr Geschmack entscheidet - die Fenster, die Sie auswählen, unterstreichen Ihre ganz persönliche Linie bis ins Detail. Mit dem Namen Walter werden über 300 Jahre beste Handwerks-Tradition verbunden. WALTER FENSTERBAU produziert Holz-, Kunststoff-, Holz-Alu und Alufenster. Dabei setzt das Unternehmen auf kompetente Beratung, kreative Planung und Qualität auf höchstem Niveau.

Fordern Sie noch heute unsere Datenblätter an.

# WALTER

## FENSTERBAU

Karl Heinrich Walter GmbH & Co.KG · Blücherstraße 141 · 86165 Augsburg · Tel. 0821/72 038-0

Unsere Fenster-Ausstellung ist von Mo-Fr. von 8-17 Uhr für Sie geöffnet!  
Oder besuchen Sie uns im Internet! [www.walter-fensterbau.de](http://www.walter-fensterbau.de)



## 2. Zuständigkeiten im Landratsamt

Die Bauaufsichtsbehörde (Sachgebiet 41) ist innerhalb des Landratsamtes (Münchener Str. 9, 86551 Aichach) für die federführende Bearbeitung Ihres Bauantrages zuständig. Die Bearbeitung erfolgt in Arbeitsgruppen, denen jeweils bestimmte Gemeinden zugeordnet sind.

Wir bestätigen Ihnen den Eingang Ihres Bauantrages schriftlich und teilen Ihnen die Bauplan-Nummer, unter der Ihr Vorhaben bearbeitet wird, mit. Sie ersparen sich und uns viel Zeit, wenn Sie diese Nummer bei allen Anfragen angeben. Ebenso teilen wir Ihnen die zuständigen Sachbearbeiter/Sachbearbeiterinnen und deren E-Mail-Adressen mit. Im Übrigen nennt Ihnen unsere Infostelle unter der Servicenummer 0 82 51/92-0 den richtigen Ansprechpartner. Eine Übersicht der Sachbearbeiter/Sachbearbeiterinnen erhalten Sie auch, wenn Sie uns im Internet unter [www.lra-aic-fdb.de](http://www.lra-aic-fdb.de) besuchen.

Im Interesse einer reibungslosen Abwicklung unserer Arbeit, die nicht zuletzt Ihnen zugute kommt, bit-

ten wir Sie, bei Vorsprachen und Telefongesprächen unsere Öffnungszeiten zu berücksichtigen, die Sie dem Einlegeblatt entnehmen können.

Wir empfehlen Ihnen, Termine zu vereinbaren, wenn Sie Ihre Gesprächspartner, von denen einige teilzeitbeschäftigt sind, sicher erreichen wollen.

Wir sind im Übrigen auch über Telefax erreichbar: 0 82 51/92-3 75.

Selbstverständlich stehen Ihnen auch die anderen Sachgebiete des Landratsamtes mit Auskünften zur Verfügung, wenn Sie im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben etwa spezielle Fragen zur öffentlichen Wohnungsbauförderung (Sachgebiet „Soziale Leistungen“) oder zur Gestaltung Ihres Bauvorhabens (Sachgebiet „Technische Bauordnung“) haben.

Falls Sie in der Stadt Friedberg oder deren Stadtteilen bauen wollen, ist das Bauamt der Stadt Friedberg für Sie zuständig.



# 3. Auswahl des Grundstücks und Grundstückserwerb

## Auswahl des Grundstücks

In der Regel ist mit dem Bau eines Eigenheimes eine längerfristige Bindung an einen Standort beabsichtigt. Man kann deshalb bei der Auswahl des Baugrundstückes nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten das Grundstück vor dem Erwerb möglichst genau kennen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten. Wir empfehlen, nach folgender Prüfliste vorzugehen:

- Welche Einrichtungen bietet der Stadtteil bzw. die Gemeinde (z. B. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebot, kulturelle Einrichtungen, Erholung und Sport)?
- Welche Bebauungsmöglichkeiten bietet das Grundstück im Hinblick auf seine spezifischen Eigenschaften (Zuschnitt des Grundstückes, Größe, Hanglage) sowie in Bezug auf bauliche Vorschriften?
- Welche Störungen sind zu erwarten (Industrie, Straßen, Sportstätten, Flugverkehr, Bahnlinie, klimatisch ungünstige Lage)? Bestehen Planungen oder sind solche zu erwarten, die zu Belästigungen führen? Bedenken Sie hierbei auch, dass in Dorfgebieten landwirtschaftliche Betriebe ansässig sind und künftig zulässig sein werden.
- Wie ist der Verkehrswert des Grundstückes anzusetzen? Einen groben Anhaltswert für die Angemessenheit können Ihnen die sog. Bodenrichtwerte des Landratsamtes geben. Fragen Sie bei der Gemeinde oder im Landratsamt nach.
- Wie sieht es mit der Baureife und Erschließung des Grundstückes aus? Anschluss an das Straßennetz, Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser)?
- Was lässt sich in Bezug auf Bodenbeschaffenheit, Tragfähigkeit des Grundes, Überschwemmungsgebiet, Grundwasserüberflutungsgefahr usw. feststellen?
- Bestehen im Grundbuch eingetragene Belastungen des Grundstückes (z. B. Hypotheken, Nutzungsbeschränkungen durch Rechte Dritter,

Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)?

- Liegt das Grundstück in der Nähe eines Gewässers? Der Bauherr ist im Rahmen der gesetzlich verankerten Eigenvorsorge zum eigenverantwortlichen Schutz seines Eigentums verpflichtet. Die Lage eines Baugrundstückes in der Nähe eines Gewässers kann deshalb eine hochwasserangepasste Ausführung des Baukörpers erfordern, z. B. Kellerkonstruktionen als druckdichte Wannen, Auftriebssicherheit unterirdischer Heizöltanks, Vermeidung quer zur Strömungsrichtung liegender Bauten. Auch der Garten ist hochwasserangepasst zu nutzen, d. h., es dürfen keine abflusshinderlichen Anlagen (Holzlager, Schuppen, Gartenmauern) errichtet werden. Der Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigte ist im Schadensfall auch für Dritte direkt haftbar.
- Sprechen Gründe des Naturschutzes gegen eine Bebauung des Grundstücks? Sind von dem Bauvorhaben Schutzgebiete oder ökologisch bedeutsame Biotope betroffen oder könnte der Naturschutzhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigt werden, empfiehlt sich, vor weiteren Planungen Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

## Der Grundstückserwerb

Der Erwerb eines Grundstückes bedarf der notariellen Beurkundung. Beurkundet werden müssen alle Bestimmungen des Kaufvertrages, insbesondere muss der Preis richtig beurkundet sein. Verstöße gegen diese Beurkundungspflicht führen zur Nichtigkeit des Vertrages. Sie sind deshalb in jedem Fall schlecht beraten, wenn der Kaufpreis zu niedrig angegeben wurde, um Grunderwerbssteuer und Notariatskosten zu sparen. Abgesehen davon ist es strafbar. Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages sind Sie aber noch nicht Grundstückseigentümer, sondern haben gegen den Verkäufer zunächst lediglich einen Anspruch auf Übertragung. Eigentümer sind Sie erst mit Eintragung in das Grundbuch. Zur Sicherung können Sie sich aber eine Vormerkung ins Grundbuch eintragen lassen. Der Notar wird Sie hier gerne beraten.



## FRANZ SEIDL

Steinmetz +  
Bildhauerbetrieb OHG



---

**IHR STEINMETZBETRIEB IN FRIEDBERG**

Individuelle Beratung im Bereich Grabmal

- Grabdenkmäler
- Beschriftungen
- Renovierungen
- Bildhauerarbeiten
- Einfassungen
- Abdeckungen

Fachkundige Beratung im Bereich Naturstein


- Treppen
- Fensterbänke
- Bodenbeläge
- Küchenplatten
- Terrassen
- Pflastersteine

Herrgottsruhstr. 27 a  
86316 Friedberg  
Tel.: 0821 - 604588

Josef - Wassermann - Str. 2  
86316 Friedberg - West  
Tel.: 0821 - 64155

## Josef Frauenknecht

### Bauunternehmen



---

- ◆ Rohbauarbeiten
- ◆ Umbauarbeiten
- ◆ Planung
- ◆ Sanierung

86495 Rehrosbach  
Augsburger Straße 61  
Telefon 0 82 08/2 44  
Telefax 0 82 08/16 34

## Stefan Dittmer

### Dachbau und Spenglerei

---

- Ziegeldächer
- Dachsanierungen
- Folienabdichtungen
- Bitumenabdichtungen
- Gründächer

- Dachgauben
- Kaminverkleidungen
- Blechdächer
- Fassadensysteme
- Trapezdächer

---

Stefan Dittmer · Oberländerstr. 14 · 86438 Kissing  
Telefon: 0 82 33 / 89 23 · Fax: 0 82 33 / 60 05 69  
Handy: 01 71 / 7 46 98 09 · E-Mail: [Stefan.Dittmer@Tele2.de](mailto:Stefan.Dittmer@Tele2.de)



- **Renovierungen**
- **Umbauten**
- **Rohbauten**

---

**Wir führen aus:**

- **Mauerwerke**
- **Pflasterarbeiten**
- **Putzarbeiten**
- **Altbausanierung**
- **Abbrucharbeiten**
- **Eigenleistung möglich**

**Moderner Fuhrpark:**

- **Mini-Bagger 3,5 t**
- **Radlader 5,0 t**
- **LKW mit Ladekran 10m**

**Auch kleinste Aufträge werden ausgeführt.**

---

Gebr.-Frisch-Str. 15 · 86438 KISSING · Tel. 0 82 33/78 95 21  
Fax 0 82 33/78 95 22 · Mobil 01 70/2 06 65 98





**HAUSMANN**  
STAHLBAU

Augsburger Straße 50  
86551 Aichach  
Telefon 0 82 51/87 58-0  
Telefax 0 82 51/87 58 40  
e-mail: [info@stahlbau-hausmann.de](mailto:info@stahlbau-hausmann.de)  
Internet: [www.stahlbau-hausmann.de](http://www.stahlbau-hausmann.de)

Wir konstruieren und bauen interessante Sonderkonstruktionen aus Stahl, wie z. B. Komplett-Hallen, Tragwerke für Dach- und Glaskonstruktionen, Bühnen, Förderbrücken u. v. m.

mediaprint  
WEKA info-verlag gmbh

Dank vieler starker Partner halten Sie diese hochwertige Publikation in Händen.



[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)



**mediaprint**  
WEKA info verlag

mediaprint WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2 · 86415 Mering  
Tel.: 08233 384-0 · Fax: 08233 384-103  
E-Mail: [info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de)  
[www.mp-infoverlag.de](http://www.mp-infoverlag.de)  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

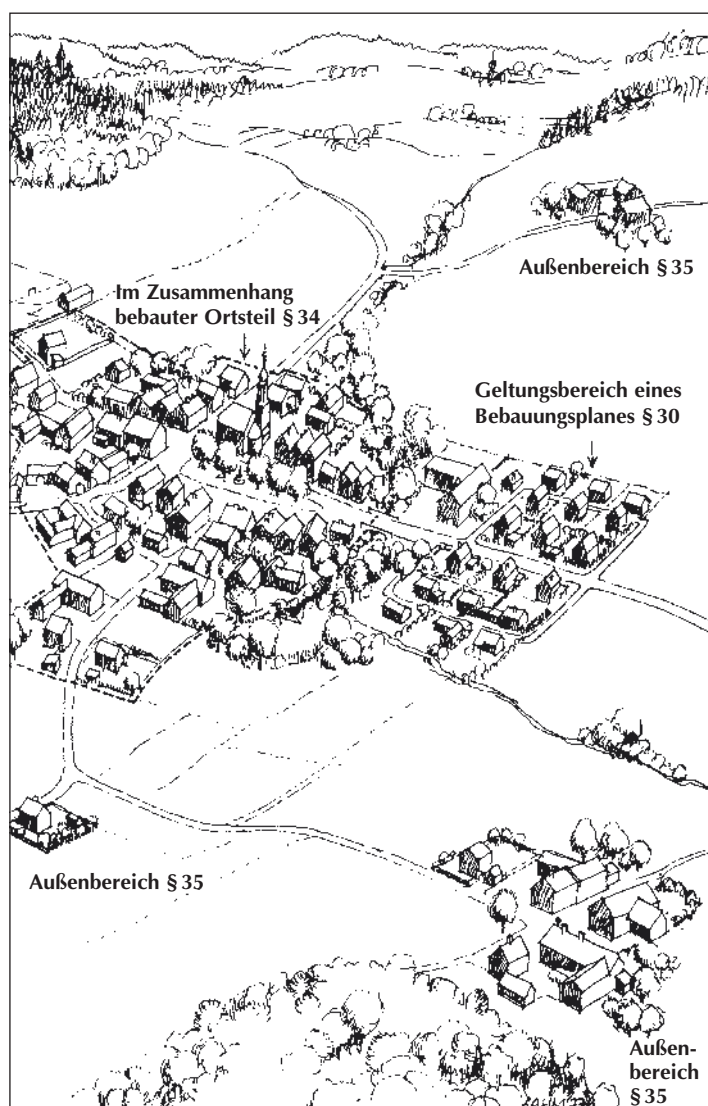
-  publikationen
-  kartografie
-  internet
-  werbemittel

## 4. Bebaubarkeit des Grundstücks

Bevor ein Grundstück bebaut werden soll, gilt es vom Bauherrn abzuklären, ob das Grundstück überhaupt bebaubar ist. Nicht jedes Grundstück ist auch Bauland.

**Im Baurecht sind drei verschiedene Bereiche zu unterscheiden:**

**1. Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde.** Ob für ein Grundstück ein Bebauungsplan vorhanden ist, kann die Gemeinde oder das Landratsamt überprüfen. Ein Bebauungsplan schreibt konkret vor, welche Gebäude in welchen Ausmaßen gebaut werden dürfen. Vor Beginn der Planung ist es deshalb erforderlich, sich bei der Gemeinde nach den Vorgaben zu erkundigen, die im Bebauungsplan getroffen sind.



**2. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (sog. Innenbereich).** Das ist dann der Fall, wenn bereits eine größere Anzahl von Gebäuden in unmittelbarer Umgebung des Baugrundstückes vorhanden sind, die den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit vermitteln. Im Innenbereich ist ein Bauvorhaben so zu planen, dass es sich in seinen Ausmaßen und seiner Nutzung an den bereits vorhandenen Gebäuden orientiert.

**3. Das Grundstück liegt im Außenbereich.** Eine Außenbereichslage ist dann gegeben, wenn eine Bebauung weder innerhalb eines Bebauungsplanes noch im Innenbereich erfolgen soll. Im Außenbereich sind nur ganz bestimmte Vorhaben zulässig (z. B. landwirtschaftlich genutzte Gebäude oder Kiesgruben). An eine Bebauung im Außenbereich werden äußerst strenge Anforderungen geknüpft. Eine Außenbereichslage ist oft dann schon gegeben, wenn es sich um Grundstücke am Ortsrand handelt.

Es lässt sich generell feststellen, dass in den ersten beiden Fällen (Bebauungsplan, Innenbereich) in aller Regel die Bebaubarkeit des Grundstückes möglich ist. Eine gesicherte Erschließung wird vorausgesetzt.

Die Ausweisung einer Fläche als Baugebiet in einem Flächennutzungsplan allein führt noch nicht unmittelbar zu einer Bebaubarkeit des Grundstückes.

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr.

### Hinweis:

Durch eine Bauvoranfrage – über die zuständige Gemeinde an das Landratsamt weitergeleitet – können kritische, planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Einzelfragen vor einer kostenintensiven Erstellung der endgültigen Baupläne geklärt werden.

## DIPL.-ING.(FH) BERNHARD KAPFHAMER

*Ingenieurbüro für Vermessung  
Beratender Ingenieur und Verantwortlicher  
Sachverständiger für Vermessung im Bauwesen*

Krumpstraße 18  
86551 Aichach

Tel. 0 82 51/87 15 89  
Fax 0 82 51/87 15 90  
Mobil 01 73/9 83 54 27  
E-Mail: [ib.kapfhamer@hotmail.de](mailto:ib.kapfhamer@hotmail.de)

- Grundlagenermittlung
- Lage- und Höhenpläne
- Entwurfsvermessung
- Bauvermessung, auch Schnurgerüstabsteckung
- Baubegleitende Vermessung, Mengenermittlungen nach REB, Digitales Geländemodell
- Ingenieurvermessung

Bei der Bayerischen Ingenieurekammer Bau als Verantwortlicher Sachverständiger für Vermessung im Bauwesen eingetragen und somit berechtigt, Bescheinigungen über die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage nach Art. 68 Abs. 6 Satz 2 BayBo in Verbindung mit § 21 Satz 1 Prüf V Bau auszustellen.

## Dipl.-Ing (FH) Gerhard Mach

Architekt BIAV und Energieberater HWK  
Mergenthau 8 - 86438 Kissing



Tel: (08233) 600 448  
Fax: (08233) 600 444  
[info@architekt-mach.de](mailto:info@architekt-mach.de)  
[www.architekt-mach.de](http://www.architekt-mach.de)

ENERGIEBERATUNG

## Ingenieurbüro Wolfgang Hartmann VDI

Baubiologe (IBR)  
Dipl.-Ing. (FH) für Versorgungstechnik

Versorgungstechnik  
Baubiologie  
Energieberatung

Integrative Planungen  
Bauleitung

Kobelstraße 5a  
D-86356 Neusäß-Westheim  
Telefon 0821 486 23 05  
Telefax 0821 486 23 07  
[info@ibw-hartmann.de](mailto:info@ibw-hartmann.de)  
[www.ibw-hartmann.de](http://www.ibw-hartmann.de)

fußner | kühne architekten

Büroanschrift: Zeppelinstraße 19 - 86316 Friedberg  
\* in internet: [www.fussner-kuhne-architekten.de](http://www.fussner-kuhne-architekten.de) • Tel. 0821.47 09 590

## Eleonore Walcher

Innenarchitektin BDIA  
Am Fladerlach 13 86316 Friedberg  
Tel. 0821 604113 Fax 0821 606572  
[eleonore@walcher-online.de](mailto:eleonore@walcher-online.de)  
[www.walcher-innenarchitektin.de](http://www.walcher-innenarchitektin.de)

## Anton Haberl Architekt



An der Lechleite 1A  
86508 Rehling-Unt.  
Fon 08237 962101  
Fax 08237 962102  
mob 0151 56920980  
[anton.haberl@achplan.de](mailto:anton.haberl@achplan.de)

# www.mein-profi.de

Das neue große Handwerker-Portal.

Ab Anfang 2010 online!

# 5. Die Baugenehmigung

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist grundsätzlich baugenehmigungspflichtig. Von diesem Grundsatz gab es bereits bisher einige Ausnahmen und Erleichterungen. Die Baurechtsreform zum 01.01.2008 brachte für den Bauherrn weitere Vereinfachungen.

## Verfahrensfreie Vorhaben

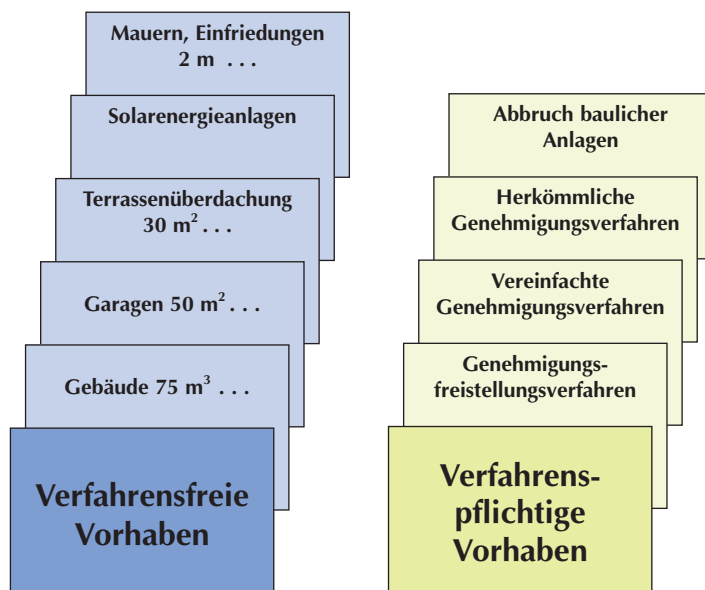
Die Bayerische Bauordnung enthält einen Katalog von verfahrensfreien Tatbeständen, für die von vornherein keine Baugenehmigung erforderlich ist. Dazu zählen u. a. (Aufzählung nicht abschließend):

- **Gebäude** mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>, außer im Außenbereich
- **Garagen** und Carports im Abstand bis zu 2,99 m zur Grundstücksgrenze ohne Feuerstätten mit einer Grundfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>, einer Länge bis zu 9 m und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, außer im Außenbereich
- **Terrassenüberdachungen** mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m
- **Solarenergieanlagen** und Sonnenkollektoren in der Dachfläche (nicht aufgeständert), in der Fassade oder auf Flachdächern
- **Mauern** einschließlich Stützmauern und **Einfriedungen** mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich

Vor der Durchführung auch kleinerer baulicher Maßnahmen erkundigen Sie sich am Besten beim Landratsamt, ob das geplante Objekt genehmigt werden muss.

### Bitte beachten Sie:

Sie müssen trotz Verfahrensfreiheit alle Anforderungen einhalten, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (z. B. Wasser-, Naturschutz-, Immissionsschutz-, Straßenverkehrsrecht) an die bauliche Anlage gestellt werden. Bei Fragen hierzu können u. a. Planer, Gemeinde, Landratsamt nähere Auskünfte erteilen.



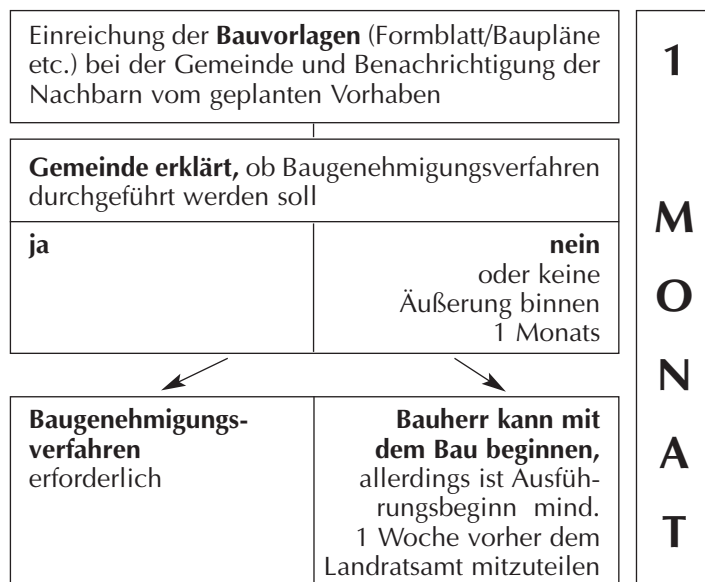
## Verfahrenspflichtige Vorhaben

Bei den verfahrenspflichtigen Vorhaben gibt es verschiedene Verfahrensarten, die nachfolgend beschrieben werden:

### 1. Genehmigungsfreistellungsverfahren

Neben den verfahrensfreien Vorhaben lässt die Bayerische Bauordnung unter gewissen Voraussetzungen auch die Errichtung oder Änderung sonstiger Vorhaben ohne Baugenehmigung zu, die grundsätzlich genehmigungspflichtig wären.

### Wie funktioniert das Freistellungsverfahren?



## Rechtsanwälte



Interessenschwerpunkte:

Andreas G. Müller      Bianca Himmelstoß-Straka

- Verwaltungsrecht
- Baurecht
- Steuerrecht
- EDV-Recht
- Inkasso
- Mietrecht
- Arbeitsrecht
- Verkehrsrecht
- Familienrecht
- Erbrecht

Marktplatz 5  
86415 Mering

Telefon: 0 82 33 / 40 46  
Telefax: 0 82 33 / 3 06 02  
[www.mueller-straka.de](http://www.mueller-straka.de)

Beratung nach Vereinbarung



# BÜCHS

## ANWALTSKANZLEI

### Baurecht • Architektenrecht • Mietrecht

Ludwigstraße 40  
86316 Friedberg

Telefon 08 21 / 5 88 65 07  
Telefax 08 21 / 5 88 65 09

Andreas Büchs Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

[contact@anwaltskanzlei-buechs.de](mailto:contact@anwaltskanzlei-buechs.de)  
[www.anwaltskanzlei-buechs.de](http://www.anwaltskanzlei-buechs.de)

Mitgliedschaften: ARGE Baurecht im Dt. Anwaltverein • Deutscher Baugerichtstag e. V.

mediaprint  
WEKA info verlag gmbh

Gute Anzeigen  
hinterlassen Spuren.

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

## 5. Die Baugenehmigung

### Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten **Bebauungsplanes** im Sinne des § 30 BauGB und hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes und von örtlichen Bauvorschriften ein.
- Es handelt sich um ein Bauvorhaben, das **kein Sonderbau** ist.
- Die **Erschließung** – also Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und straßenmäßige Anbindung – muss gesichert sein.
- Die **Gemeinde** verlangt nicht, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

### Was muss der Bauherr in diesen Fällen tun?

- **Anfertigung der Pläne**  
Wie bisher muss sich der Bauherr seine Pläne von einem hierzu Bauvorlageberechtigten, das sind z. B. Architekten, Bauingenieure, aber auch – für kleinere Vorhaben – Bautechniker oder Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfaches, anfertigen lassen.
- **Einreichung der Pläne bei der Gemeinde**  
Diese Unterlagen muss der Bauherr 3-fach bei der Gemeinde einreichen. Hört er von der Gemeinde nichts mehr, darf er einen Monat nach Vorlage der Unterlagen mit dem Bau beginnen. Teilt ihm die Gemeinde schon vorher mit, dass sie einverstanden ist, kann er sofort anfangen. Die Gemeinde muss keine Prüfung durchführen. Die Gemeinde leitet einen Plansatz der Bauunterlagen an die Bauaufsichtsbehörde weiter; einen weiteren Plansatz reicht sie dem Bauherrn zurück.
- **Antrag auf Baugenehmigung auf Verlangen der Gemeinde**  
Teilt die Gemeinde mit, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, muss zwingend ein solches Verfahren durchgeführt werden; der Bauherr braucht dann eine Baugenehmigung. Er kann aber schon mit der Vorlage der Unterlagen bei der Gemeinde bestimmen – quasi vorsorglich, dass seine Vorlage als Bauantrag anzusehen ist.

### Erstellung von bautechnischen Nachweisen und von Bescheinigungen

Der Wegfall der behördlichen Prüfung wird dadurch ausgeglichen, dass bestimmte bautechnische Nachweise – nämlich über **Standsicherheit, Schall-, Wärme- und baulichen Brandschutz** – von einer dafür geeigneten Person erstellt werden müssen. Der Bauherr muss diese Nachweise weder der Gemeinde noch der Bauaufsichtsbehörde vorlegen. Er muss sie aber spätestens bei Baubeginn in Händen haben und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorlegen können.

### Anzeige an Bauaufsichtsbehörde

Der Bauaufsichtsbehörde hat der Bauherr lediglich **Baubeginn** und beabsichtigte Aufnahme der **Nutzung** seines Vorhabens anzuzeigen.

### Information der Nachbarn

Gleichzeitig mit der Vorlage der Unterlagen bei der Gemeinde muss der Bauherr seine Nachbarn über sein Vorhaben informieren. Wie er das tut, steht ihm frei. Unterschreiben die Nachbarn die Pläne, gilt dies als Zustimmung.

### Wie lange gilt das Freistellungsverfahren?

Will der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als **vier Jahre**, nachdem die Bauausführung zulässig geworden ist, beginnen, ist das Freistellungsverfahren erneut zu beantragen.

#### Bitte beachten Sie:

Bauherr und Entwurfsverfasser sind allein dafür verantwortlich, dass die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung gegeben sind und alle für das Bauvorhaben maßgeblichen Vorschriften eingehalten werden. Das Bauvorhaben muss dem Bebauungsplan auf „Punkt und Komma“ entsprechen, um freigestellt werden zu können. Jede Abweichung von den freigestellten Bauplänen kann eine Baueinstellung bzw. ein Baugenehmigungsverfahren nach sich ziehen. Im ungünstigsten Fall kann es für den Bauwerber neben einem Zeitverlust zu einem teuren Rückbau kommen.

# Rechtsanwälte Müller, Schreiber & Coll.



## RA Ulrich S. Müller

privates Baurecht  
Architektenrecht  
Fachanwalt für Familienrecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

## RA Gerhard Schreiber

Wirtschafts- und Insolvenzrecht  
Handels- und Gesellschaftsrecht  
Steuerstrafrecht  
Verkehrsstrafrecht

## RAin Karin Emesz

Fachwältin für Erbrecht  
Familienrecht  
Überlassungsverträge  
Kauf- und Verbraucherrecht

## RA Frank Jud

Strafrecht  
Arbeitsrecht  
Wohnraummietrecht, Pachtrecht  
Wettbewerbsrecht

Bgm.-Wohlfarth-Straße 46  
86343 Königsbrunn  
E-Mail: [recht-fit@web.de](mailto:recht-fit@web.de)  
[www.recht-fit.de](http://www.recht-fit.de)

**Tel.: 0 82 31/9 59 81 79**  
**Fax: 0 82 31/9 59 81 78**

Sind Sie gerade dabei, für Ihr Traumhaus einen sechsstelligen Betrag auszugeben? Haben Sie dabei auch die Nebenkosten vollständig eingeplant? Notar – Grundbuch – Makler – Gartengestaltung – Zaun? Haben Sie dabei nicht etwas vergessen?

Zum Beispiel, dass es sehr teuer sein kann, auch nur eine einzige ungünstige Formulierung auf ein oder zwei Quadratmetern Papier zu übersehen, sei es bei der Finanzierung, sei es beim Notarvertrag, sei es in der Baubeschreibung?

Haben Sie einkalkuliert, dass Ihre Interessen und die Interessen der ausführenden Bauträger und Handwerker ab dem Moment der Vertragsunterzeichnung möglicherweise sehr stark auseinanderdriften?

Sie möchten höchstmögliche Qualität, die anderen höchstmöglichen Ertrag.

Dieses Konfliktpotential führt zu Mängeln und Fehlern bei der Bauausführung, die Sie vielleicht nie, vielleicht aber auch kurz nach Ablauf der Gewährleistungsfrist oder auch schon früher, nämlich dann, wenn der ausführende Handwerker 2 Jahre nach Bezug Ihrer Immobilie zahlungsunfähig geworden

ist, bemerken. Besser wäre es in jedem Fall gewesen, die Mängel sofort festzustellen und beheben zu lassen. Ansonsten drohen Ihnen kostspielige und nervenaufreibende Umbaumaßnahmen bis hin zu monatelangen Hotelaufenthalten, je nach dem, wie die Fehler gelagert sind. Die in einschlägigen Fernsehsendungen immer wieder demonstrierten Extremfälle sollten Sie hellhörig machen.

Wie können Sie derartige Probleme vermeiden?

Ganz einfach:  
Sie sparen nicht am falschen Fleck!

Wie das geht?

1. Sie lassen sich von Anfang an, und zwar noch vor der ersten Unterschrift, durch Fachleute auf rechtlichem und technischem Gebiet beraten. Sie lassen sich dann während des gesamten Bauvorhabens rechtlich und gutachterlich begleiten, damit Baumängel sofort entdeckt und behoben werden, ggfls. mit juristischer Nachhilfe.
2. Sie kalkulieren hierfür einen kleinen einstelligen Prozentbetrag des Bauvolumens

ein und ersparen sich später viel Ärger und Kosten in mehrfacher Höhe.

3. Sie schlafen besser, weil Sie für Fehler jetzt nicht mehr selbst haften, vielmehr die entsprechenden Fachleute haften lassen. Sie wissen nämlich, dass Rechtsschutzversicherungen in der Regel für Mängel an genehmigungspflichtigen Bauten, insbesondere also bei Neubauten, nicht einspringen und Sie deshalb im Prozessfalle nicht nur die Gerichtskosten, sondern auch die Gutachterkosten, die ein mehrfaches der Gesamtkosten für die Betreuung durch Fachleute während des Bauvorhabens betragen können, vorschießen müssen.
4. Sie warten also nicht, bis das Kind in den Brunnen gefallen ist, sondern spannen ein Netz über den Brunnen, damit das Kind erst gar nicht hineinfällt.

Wenn auch Sie der Meinung sind, dass dies der bessere Weg ist, ein Bauvorhaben durchzuführen, wenden Sie sich gerne vertrauensvoll an uns. Wir können Ihnen renommierte Gutachter nennen und Sie mit diesen zusammen kompetent betreuen.

# 5. Die Baugenehmigung

## 2. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde das Bauvorhaben lediglich auf seine Übereinstimmung mit einem Ausschnitt besonders wichtiger Genehmigungsvoraussetzungen. Der Prüfungsumfang ist geringer als im herkömmlichen Genehmigungsverfahren.

### Welche Gebäude können im vereinfachten Verfahren errichtet werden?

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren findet mit Ausnahme von Sonderbauten (siehe Punkt 3) auf alle Vorhaben Anwendung, die der Baugenehmigungspflicht unterliegen.

### Was muss der Bauherr tun?

Der Bauherr stellt im vereinfachten Genehmigungsverfahren einen herkömmlichen Bauantrag. Der Bauherr lässt die erforderlichen bautechnischen Nachweise von einer dafür geeigneten Person erstellen. Die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise hängen von der Gebäudeklasse ab, in die die Gebäude einzuteilen sind.

### Was prüft die Bauaufsichtsbehörde?

- Die Übereinstimmung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und den örtlichen (gemeindlichen) Bauvorschriften
- Beantragte Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen
- Andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, wenn die Baugenehmigung eine andere Gestattung ersetzt oder diese andere Gestattung wegen der Baugenehmigung entfällt (z. B. im Denkmalschutzrecht, Wasserrecht, Naturschutzrecht)

#### Bitte beachten Sie:

Für die Beachtung aller übrigen Anforderungen sind der Bauherr und die von ihm am Bau Beteiligten (z. B. der Entwurfsverfasser) selbst verantwortlich.

## 3. Herkömmliches Genehmigungsverfahren

Seit der Baurechtsreform zum 01.01.2008 prüft die Bauaufsichtsbehörde das Bauvorhaben nicht mehr auf seine Übereinstimmung mit allen öffentlich-rechtlichen Anforderungen, sondern nur einen Ausschnitt besonders wichtiger Genehmigungsvoraussetzungen.

### Welche Gebäude sind im herkömmlichen Genehmigungsverfahren zu errichten?

Das herkömmliche Genehmigungsverfahren findet auf Sonderbauten Anwendung. Sonderbauten sind unter anderem

- Bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe,
- Gebäude mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,
- Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben,
- Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m<sup>2</sup> haben,
- Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
- Krankenhäuser,
- Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Gastbetten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup>,
- Schulen.

## 4. Abbruch baulicher Anlagen

Die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen, die nicht verfahrensfrei sind, ist spätestens einen Monat vor Beginn des Abbruchs der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

#### Bitte beachten Sie:

Neben dem Anzeigeverfahren können noch andere Genehmigungen erforderlich sein, z. B. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei Abbruch eines Baudenkmals, um die sich der Bauherr eigenverantwortlich zu kümmern hat.

## 6. Das Baugenehmigungsverfahren

### 1. Der Bauantrag

Ein vollständig eingereichter Bauantrag hilft Zeit und Geld sparen. Das Landratsamt Aichach-Friedberg ist bestrebt, die Genehmigung für ein Bauvorhaben so schnell wie möglich zu erteilen. Grundvoraussetzung für eine zügige Bearbeitung des Bauantrages sind aber vollständige und fehlerfreie Antragsunterlagen.

Der Bauantrag ist schriftlich in 3-facher Ausfertigung über die Gemeinde an das Landratsamt zu richten. Falls es der Verfahrensbeschleunigung dient, wird das Landratsamt zusätzliche Fertigungen bei Ihnen anfordern. Dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Formulare sind im Schreibwarenhandel oder im Internet: [www.lra-aic-fdb.de/formulare](http://www.lra-aic-fdb.de/formulare) erhältlich) müssen im Regelfall folgende Unterlagen beigefügt werden:

- Aktueller, amtlicher Lageplan im Maßstab 1:1000 ohne eigene Eintragung (im Vermessungsamt erhältlich)
- Lageplan im Maßstab 1:1000 mit Angabe der bestehenden und geplanten Gebäude, ihrer Abstände zu den Grundstücksgrenzen, zu bestehenden



Foto: mediaprint WEKA info verlag gmbh

Gebäuden auf dem Baugrundstück und zur öffentlichen Verkehrsfläche; sofern der amtliche Lageplan nicht dem aktuellen Gebäudebestand entspricht, ist dieser zeichnerisch zu ergänzen

- Baubeschreibungsformular
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100, bestehend aus Grundrissen, Schnitten und Ansichten
- Nachweis über die Stellplätze und Garagen (zeichnerisch und rechnerisch; bei Gemeinde nach örtlichen Vorgaben erkundigen)
- Nachprüfbare Berechnungen der Wohnfläche sowie des umbauten Raumes mit Baukosten
- Beilage zum Auszug aus dem Katasterkartenwerk, aus dem sich die Eigentümer der benachbarten Grundstücke ergeben
- Lageplan M 1:5000 zur Übersicht bei Außenbereichsvorhaben und Ortsrandvorhaben
- Bautätigkeitsstatistik bzw. Abgangserhebungsbogen (bitte verbindlich vorgeschriebenen Formularsatz des statistischen Landesamtes verwenden)
- Bei Anbauten, zeichnerische Darstellung der anschließenden Gebäude im Grundriss und Aufriss
- Grundrissdarstellung des Dachgeschosses, wenn es ausbaufähig ist; auch erforderlich, wenn es vorläufig noch nicht ausgebaut wird
- Angabe der Höhenlage des Gebäudes in Ansichten und Schnitten mit nachprüfbarem Bezugspunkt (Straße, Kanaldeckel, bestehende Gebäude, etc.); die Höhenlage zu öffentlichen Verkehrsflächen ist immer anzugeben
- Berücksichtigung von Gefälle auf dem Baugrundstück – falls Geländeänderungen vorgesehen sind: Darstellung des vor Baubeginn bestehenden Geländes und beabsichtigtes neues Geländeneiveau
- Gebäudeschnitte mit Darstellung der Treppen einschließlich des Steigungsverhältnisses
- Darstellung der Grundstücksgrenzen und Grenzabstände im Erdgeschossgrundriss M 1:100
- Bei Änderung von bestehenden baulichen Anlagen: Darstellung des Bestandes und der Änderung
- Bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben: Angaben zur Privilegierung, landwirtschaftliche Bau- und Betriebsbeschreibung, Flächennachweis für Gülleausbringung
- Bei gewerblichen Bauvorhaben: Bau- und Betriebsbeschreibung, Angaben zu Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

## 2. Nachbarbeteiligung

Im Baugenehmigungsverfahren muss der Bauherr den Nachbarn den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorlegen.

### Wer ist Nachbar?

Nachbar ist jeder Grundstückseigentümer (Miteigentümer) oder der Inhaber eigentumsähnlicher Rechtspositionen (z. B. Erbbauberechtigter), nicht aber der Mieter und Pächter. Besonders ist hierbei auf Ehepaare hinzuweisen. Sind beide Ehepartner Miteigentümer am Grundstück, dann sind auch beide Unterschriften erforderlich.

Darüber hinaus müssen die Grundstücke benachbart sein, d. h. dass sie durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern werden regelmäßig nur die unmittelbar angrenzenden sowie solche Grundstücke benachbart sein, die vom Baugrundstück nur durch schmale Grundstücksstreifen getrennt sind. Bei größeren Bauvorhaben, insbesondere gewerblicher oder landwirtschaftlicher Art, muss der Nachbarbegriff weiter gezogen werden.

### Welche Konsequenz hat die Nachbarunterschrift?

Unterschreibt der Nachbar, so gilt dies als Zustimmung zu dem Bauvorhaben. Spätere Rechtsbehelfe (Klage, seit 01.07.2007 besteht keine Möglichkeit mehr, Widerspruch einzulegen) des Nachbarn gegen die Baugenehmigung werden erfolglos sein.

Unterschreibt der Nachbar nicht, nur unter Vorbehalt oder widerruft er seine Zustimmung rechtzeitig, so bekommt er eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt und hat die Möglichkeit, diese mit Rechtsmitteln anzugreifen. Für den Bauherrn bedeu-

tet die Unterschrift also eine gewisse Rechtssicherheit. Die Genehmigung wird und muss unabhängig von der Nachbarunterschrift erteilt werden, wenn das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

## 3. Das Verfahren bei der Gemeinde

Der Bauantrag muss mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingereicht werden. Die Gemeinde führt eine Vorprüfung durch und leitet den Bauantrag im Regelfall nach einer Behandlung im Bauausschuss oder im Gemeinderat mit ihrer Stellungnahme an das Landratsamt weiter.

Die Gemeinden sind Träger der Planungshoheit in ihrem Gebiet. Die Planungshoheit umfasst in erster Linie die bauliche Entwicklung in der Gemeinde. Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass die Gemeinden in Baugenehmigungsverfahren mitwirken und mitentscheiden.

## 4. Das Verfahren bei der Genehmigungsbehörde

Nach Eingang des Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde wird zunächst die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft. Ist der Bauantrag vollständig, wird er daraufhin überprüft, ob das Vorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Je nach Einzelfall kann dazu die Stellungnahme anderer Sachgebiete (z. B. zur Frage des Lärmschutzes, des staatlichen Abfallrechtes oder Naturschutzes) oder Fachbehörden (z. B. Gewerbeaufsichtsamt, Wasserwirtschaftsamt, Landesamt für Denkmalpflege) oder auch eine Ortseinsicht erforderlich sein. Nach Abschluss der Überprüfung wird endgültig über den Bauantrag entschieden.



## Fachbetriebe stellen sich vor

Ihr Fachbetrieb für

- ▶ Zimmerei
- ▶ Altbausanierung
- ▶ energetische Sanierung
- ▶ Holzhausbau
- ▶ Schreinerei
- ▶ Dachumdeckung

Rufen Sie uns an oder informieren Sie sich unter [www.holzbau-bradl.de](http://www.holzbau-bradl.de)



**Bradl**  
HOLZBAU



Römerstraße 21  
86316 Friedberg-Hügelshart  
Telefon 08 21 / 60 20 30  
Telefax 08 21 / 60 54 76



## Zimmerei • Holzbau

Treppenbau  
Innenausbau  
Altbausanierung



# SAUERLACHER

Hollenbacher Str. 21 86568 Motzenhofen  
Tel. 0 82 57-14 50



## TRADT

Ihr Schreiner fürs  
Bauen & Wohnen

- Holz- und Holz-Alufenster
- Kunststofffenster
- Innentüren
- Haustüren
- Innenausbau
- Treppen
- Wintergärten
- Verglasungen

Handwerksqualität seit Generationen

MICHAEL TRADT

Hauptstraße 26 · 86559 Adelzhausen  
Telefon 0 82 58 - 459 · Fax 0 82 58 - 310

[www.schreinerei-tradt.de](http://www.schreinerei-tradt.de)



## Wir sind für Sie da...

- Sanierungsplanung
- Altbauplanung
- Begutachtungen von Bauvorhaben oder Sanierungen
- Energieberatung
- Wärmedämmung



- Zimmertüren, Haustüren
- Fenster in Holz, Kunststoff, Holz-Alu
- Bodenbeläge in Laminat, Kork, Linoleumfertiggböden, Parkett, Furnierböden
- Wintergärten
- Dachgeschossausbau

A. J. Moser Bauplanung-Holzbau · Seeangerstraße 7 · 86551 AICHACH-Klingen  
Telefon: 0 82 51/8 87 47 94 · Telefax: 0 82 51/8 87 47 95 · [alex@a-j-moser.de](mailto:alex@a-j-moser.de) · [www.a-j-moser.de](http://www.a-j-moser.de)

## 6. Das Baugenehmigungsverfahren

### 5. Bauvoranfrage

#### Was bringt mir ein Vorbescheid?

Bei vielen Bauvorhaben gibt es einzelne Punkte, die die Genehmigungsfähigkeit des gesamten Vorhabens zweifelhaft werden lassen. Dies gilt insbesondere für die Frage der grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstücks (z. B. im sog. Außenbereich). Müsste der Bauherr hier jeweils einen kompletten Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen einreichen, so wäre dies umständlich und zeitraubend. Bei negativem Ausgang des Genehmigungsverfahrens wären oft beträchtliche Planungskosten umsonst gewesen.

In solchen Fällen hilft der Vorbescheid. Der Bauherr kann, noch bevor er einen Bauantrag einreicht, schriftlich einzelne Fragen des Bauvorhabens vorab entscheiden lassen. Ist der Bauvorbescheid negativ, so ist er wie die Versagung der Baugenehmigung anfechtbar. Ist er positiv, so kann während seiner Geltungsdauer ein späterer Bauantrag nicht mehr aus den Gründen abgelehnt werden, die bereits Gegenstand der Prüfung bei der Bauvoranfrage waren.

#### Welche Unterlagen sind dem Antrag auf Vorbescheid beizufügen?

- Antragsformular (im Schreibwarenhandel oder im Internet: [www.lra-aic-fdb.de/formulare](http://www.lra-aic-fdb.de/formulare) erhältlich)
- Amtlicher Lageplan mit Auszug aus dem Katasterwerk im Maßstab 1:1000 und bei Außenbereichslage auch im Maßstab 1:5000 (im Vermessungsamt erhältlich)
- Bauvorentwurf (zumindest gezeichneten Lageplan M 1:1000 mit Eintragung des geplanten Gebäudes und der Grenzabstände)
- Bau- und Nutzungsbeschreibung
- Angaben zur geplanten Abwasserbeseitigung und Angaben zur Wasserversorgung

Das Verfahren entspricht im Wesentlichen dem Baugenehmigungsverfahren, d. h. nach Beteiligung der Nachbarn wird der Antrag 3-fach bei der Gemeinde eingereicht, die ihn mit ihrer Stellungnahme an das Landratsamt weiterleitet.

### 6. Anzeigepflichten und andere Pflichten des Bauherrn

Baubeginns-anzeige	Bautafel	Fertigstellungs-anzeige
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Zur Erleichterung und Vereinfachung der Bauüberwachung werden dem Bauherrn einige Anzeigepflichten und andere Pflichten auferlegt:

- Der Baubeginn ist dem Landratsamt Aichach-Friedberg mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen (Baubeginnsanzeige).
- Noch vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage und ihre Höhenlage festgestellt sein. Vor allem in problematischen Fällen (Abstandsflächen, Hanglage) kann die Genehmigungsbehörde einen Nachweis verlangen, ob diese Werte im Hinblick auf die genehmigten Baupläne eingehalten sind (sog. Schnurgerüstabnahme).
- Von Beginn an müssen Baugenehmigung, Bauvorlagen (genehmigte Baupläne) und bautechnische Nachweise an der Baustelle vorliegen. Sofern eine Bescheinigung der bautechnischen Nachweise erforderlich ist, muss diese dem Landratsamt vor Baubeginn vorgelegt werden.
- Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung muss zwei Wochen vorher schriftlich der Genehmigungsbehörde angezeigt werden (Fertigstellungsanzeige).
- Sollte für das Bauvorhaben eine **Bauwasserhaltung** erforderlich sein, so ist hierfür rechtzeitig vorher eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Aichach-Friedberg, SG Wasserrecht, zu beantragen. Das Antragsformular finden Sie auf der Website des Landratsamtes: [www.lra-aic-fdb.de/formulare](http://www.lra-aic-fdb.de/formulare).

Kommt der Bauherr den Anzeigepflichten oder anderen Pflichten schuldhaft nicht nach, so kann hierfür eine Geldbuße auferlegt werden.



**Profis fürs Dach**



**Ihr kompetenter Meisterbetrieb**  
 Industriestraße 44a  
 86438 Kissing  
 Tel. 0 82 33 / 2 60 66  
 Fax 0 82 33 / 84 96 99

**Heizen Sie durchs Dach?**  
 Wir bieten im Alt- und Neubau hochwertige Dämm Lösungen, um maximale Energieeinsparungen zu erzielen. Selbstverständlich sind wir auch für sämtliche weitere Maßnahmen an Ihrem Bauvorhaben, wie z. B. Fenster und Vollwärmeschutz, der richtige Ansprechpartner.

**Unser Komplettdach aus einer Hand beinhaltet:**

- Gerüstarbeiten
- Zimmererarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Dachfenster und -gauben
- Dachausbauten
- Dämmarbeiten
- Energiepass nach EnEV
- Eingabeplanung

## ARCHE NOAH FONDS

Mit dem Arche Noah Fonds rettet der Landesbund für Vogelschutz wertvolle Lebensräume für vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten. Stück für Stück. Praktisch für immer.

Fordern Sie kostenloses Informationsmaterial an:

**Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.**  
 Eisvogelweg 1  
 91161 Hilpoltstein  
 Tel.: 09174/4775-0  
[www.lbv.de](http://www.lbv.de)



## Die Dachdecker kommen!

Wir führen aus:

- Flachdach
- Ziegeldach
- Solardach
- Foliendach
- Dachsanierung
- Bauspenglerei
- Metalldach
- Montagebau



Hummel

**Hummel**  
 Bedachungstechnik GmbH

Bergmühlstraße 32  
 86153 Augsburg

[www.hummel-augsburg.de](http://www.hummel-augsburg.de)

Telefon 0821/ 56 88 9-0

## 7. Nachträglicher Dachgeschossausbau

Dachräume sind Räume, die durch Decken zu Spitzböden oder durch Dachschrägen begrenzt sind. Welche Dachform den Dachraum abschließt ist dabei unerheblich.

Aus ungenutztem Dachraum kann neuer Wohnraum vergleichsweise kostengünstig geschaffen werden. Denn im Gegensatz zu Neubauwohnungen erfordern Dachausbauten deutlich weniger Zeit-, Arbeits- und Kostenaufwand. Zudem bietet der Staat (Finanzamt) Zuschüsse und steuerliche Vorteile an. Vereinfachte Genehmigungsverfahren erleichtern ebenfalls die Entscheidung für den Dachgeschossausbau. In manchen Fällen bedarf es sogar keiner behördlichen Genehmigung mehr. Die Bayerische Bauordnung enthält für den Dachgeschossausbau u. a. die nachstehenden Regelungen:

- Genehmigungsfrei ist der Ausbau einzelner Aufenthaltsräume im Dachgeschoss, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes unverändert bleiben. Sonderregelungen gelten bei Maßnahmen an und in der Nähe von Baudenkmalern. Als einzelne Aufenthaltsräume gelten Räume, die den im selben Gebäude befindlichen Wohnungen räumlich oder funktionell zugeordnet sind (z. B. einzelne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie freiberuflich genutzte Räume, soweit sie mit einer Wohnung räumlich verbunden sind).
- Sobald der Dachraum z. B. durch den Einbau einer Küche und eines Bades/WCs zu einer selbstständigen Wohnung (auch Einliegerwohnung) erweitert wird, gilt die Genehmigungspflicht.
- Genehmigungsfrei sind in Bayern die Errichtung und Veränderung von Dachflächenfenstern. Dagegen kann für die Errichtung von Dachgauben ein

Bauantrag erforderlich sein. Dachgauben können das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ganz wesentlich verändern. Sie müssen sich gegenüber dem Dach unterordnen und kommen daher grundsätzlich nur in begrenzter Anzahl und in beschränktem Ausmaß in Betracht. Deshalb sollte für die Planung auch ein in Gestaltung erfahrener Planer beauftragt werden.

Der nachträgliche Ausbau eines Dachraumes stellt eine Änderung gegenüber dem ursprünglichen Zustand dar.

Es ist zu beachten, dass dabei generell ein höheres Brandrisiko entstehen kann und deshalb entsprechende Vorsorge- und Sicherungsmaßnahmen schon während der Bauzeit erforderlich werden.

Damit die Dachkonstruktion des ausgebauten Dachraumes schadenfrei bleibt, sind auch komplizierte bauphysikalische Zusammenhänge hinsichtlich Feuchte- und Schallschutz zu beachten.

Dringend anzuraten ist die Überprüfung durch einen Statiker, ob die künftige Geschosdecke, die ja auch aus Holzbalken bestehen kann, den statischen Anforderungen entspricht.

Ergibt sich durch den Dachgeschossausbau ein erhöhter Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge, ist die Frage, wo diese Stellplätze bereitgestellt werden können, mit der Bauaufsichtsbehörde zu klären.

### Bitte beachten Sie:

Vor Beginn des Dachausbaus sollte der Bauherr bei der Bauaufsichtsbehörde nachfragen, ob für den geplanten Dachgeschossausbau eine Genehmigung erforderlich ist und welche Voraussetzungen zu erfüllen sind.



## 8. Denkmalschutz

### Ein Denkmal, was ist das eigentlich?

Der Landkreis Aichach-Friedberg besitzt eine Vielzahl von Denkmälern, und diese faszinieren nicht immer nur durch ihren ästhetischen Wert oder ihre Altertümlichkeit, sondern vor allem durch ihre geschichtliche Zeugnisfunktion. Sie regen zum Nachdenken über vergangene Zeiten und über die Zeit, in der wir leben, an. Jedoch ist nicht jedes Objekt älteren Datums ein Denkmal. Es müssen bestimmte Kriterien vorliegen, wenn ein Gegenstand ein Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sein soll. Diese Kriterien sind:

- Das Objekt muss von Menschen geschaffen sein.
- Das Objekt muss aus vergangener Zeit stammen.
- Das Objekt muss von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher, wissenschaftlicher oder volkskundlicher Bedeutung sein, die Erhaltung des Denkmals muss im Interesse der Allgemeinheit liegen.



Fotos: Landratsamt Aichach-Friedberg

### Die Denkmalliste – Zusammenfassung der bisher bekannten Denkmäler

Die Verzeichnisse, in denen die bisher bekannten Baudenkmäler, Ensembles und Bodendenkmäler eingetragen sind, heißen Denkmallisten. Sie liegen bei den Gemeinden und im Landratsamt Aichach-Friedberg auf.

Die Denkmallisten werden laufend fortgeschrieben. Dabei ist zu beachten, dass Baudenkmäler mit ihren Ausstattungsstücken, Gartenanlagen, Bodendenkmäler und Ensembles auch dann schon Denkmaleigenschaft besitzen, wenn sie die erwähnten gesetzlich festgelegten Kriterien erfüllen.

Die Eintragung in die Denkmalliste hat nur deklaratorische, also klarstellende Bedeutung; ein Objekt kann auch ein Denkmal sein, ohne dass es in die Liste eingetragen ist.



Foto: Hans Blöchl

#### Alfred Binapfl

Restaurierungswerkstätte

Inh. Reinhard A. Binapfl

Kirchenmalermaler, Restaurator



#### Kulturgut konservieren und restaurieren

Mit der Übernahme der Werkstätte für Restaurierung Georg Hatzelmann 1967 knüpfte Alfred Binapfl an eine bereits 36jährige Tradition an. Die renommierte Firma – seit fünf Jahren unter Regie von Reinhard Binapfl – widmet sich der Restaurierung von denkmalgeschützten Bauten, Kunst- und Kulturgut. Dazu zählen Innenräume, Stuckfassungen, Skulpturen, Gemälde und Wandmalereien. Das Spektrum der restauratorischen bzw. rekonstruierenden Arbeiten reicht von Vergoldungen und Versilberungen in historischen Techniken über die Herstellung von Inkarnatsfassungen, Marmorierungen, Holzimitationen und Schablonierungen bis hin zu Brokat- und Ornamentmalereien. In der Referenzliste finden sich vielfältige Restaurierungen von Sakralbauten Augsburgs, darunter die Katholische Pfarrkirche Ulrich und Afra, die Allerheiligen Kapelle, die Klosterkirchen Maria Stern und Heilig Kreuz, die Katholische Pfarrkirche St. Georg und die Mutter Gottes Kapelle in Haunstetten, die Pfarrkirche Herz Jesu und die Michelskirche in Pfersee, Arbeiten in der Antoniuskirche oder die Restaurierung der Ziergitter im Hohen Dom. Darüber hinaus wurden zahlreiche profane Kulturgüter restauriert, wie u.a. die Fassadenmalerei des Pavillons am Hohen Weg, des Erkerwappens in der Fuggerei und – als eine der umfangreichsten Arbeiten – die Vergoldung der Portalfiguren und diverser Ornamente im Goldenen Saal. Der Wirkungskreis reicht weit über Augsburg hinaus, u.a. bis nach Mannheim. Ein wesentliches Aufgabenfeld ist die Befunduntersuchung, Befundicherung und Dokumentation sowie die Herstellung und Auswertung von Querschlifften. Der kleine Goldene Saal, der Untere Brunnenturm, das Wertachbrucker Tor, verschiedene historische Fassaden sowie Gebäude am Unteren und Mittleren Graben sind nur einige Beispiele.

86316 Friedberg/Bay. · Arthur-Piechler-Str. 27 + 8  
Telefon 08 21/6 12 86 · Telefax 08 21/6 12 96

## Was ist bei einem Baudenkmal zu beachten?

Für alle Veränderungen an Baudenkmalern gilt die Faustregel:

- Alle Maßnahmen an Baudenkmalern, die nach der Bayerischen Bauordnung baugenehmigungspflichtig sind, bedürfen einer Baugenehmigung.
- Alle Maßnahmen an Denkmälern, die nicht baugenehmigungspflichtig sind, bedürfen einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz.

In der Praxis bedeutet dies, dass grundsätzlich jede Veränderung an einem Baudenkmal genehmigungspflichtig oder erlaubnispflichtig ist. Ohne Rücksprache bei den zuständigen Stellen dürfen deshalb niemals Veränderungen am Baudenkmal vorgenommen werden. Der Abbruch eines Baudenkmales bedarf der Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz. Eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz ist z. B. auch erforderlich bei neuen Anstrichen innen und außen, bei Erneuerung der Installationen in historischen Räumen, bei Reparatur oder Erneuerung von Türen, Fenstern, Treppen usw. sowie bei Eingriffen in den Boden bei Bodendenkmälern. In das Verfahren bringt das Landesamt für Denkmalpflege seine denkmalfachliche Beurteilung ein. Die Heimatpflege wird regelmäßig bei Erlaubnis- bzw. Baugenehmigungsverfahren gehört.



Foto: Bronska Ibrahim

Auch die Umgebung eines Baudenkmals wurde vom Gesetzgeber geschützt. Jedes Baudenkmal wirkt in seine Umgebung hinein, umgekehrt ist die Umgebung für ein Denkmal von entscheidender Bedeutung. Eine hässliche und unproportionierte Nachbarschaft kann die Ausstrahlung eines noch so gut erhaltenen und sorgfältig gepflegten Baudenkmals zunichte machen. Um solchen Störungen vorzubeugen, hat der Gesetzgeber auch die Umgebung eines Baudenkmals oder Ensembles geschützt. So sind alle



Foto: Wolfgang Sellmeier



Foto: Hans Blöchl

## 8. Denkmalschutz

Bau- und Veränderungsmaßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern oder im Bereich von Ensembles erlaubnispflichtig, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmales oder Ensembles auswirken kann.

Ein Ensemble ist eine Mehrheit von baulichen Anlagen, die Denkmaleigenschaft besitzt, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.

### Finanzielle Unterstützung und Beratung

In der Regel hat nur das genutzte Baudenkmal eine Chance zu überleben. Die Instandsetzung eines

Denkmals für eine zeitgemäße Nutzung ist daher das zentrale Anliegen der denkmalpflegerischen Praxis. So hat der Eigentümer eines Denkmals nicht nur Vorschriften zu beachten, sondern ihm wird bei der Unterhaltung und Instandsetzung auch Beratung und finanzielle Hilfe geboten.

Da die Pflege der Denkmäler im öffentlichen Interesse liegt, fördert der Staat die Projekte mit einer breiten Palette an Hilfen. Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern können Zuschüsse des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gewährt werden.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht jedoch nicht. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich vor allem nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Einzelfalles, der Finanzkraft des Eigentümers und natürlich auch nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln. Es werden nur die denkmalpflegerischen Mehraufwendungen bezuschusst, nicht der normale Erhaltungsaufwand, der ohnehin anfällt. Wichtig zu beachten ist, dass die Zuschussanträge vor Beginn der Maßnahme gestellt werden müssen. Selbstverständlich beteiligt sich auch der Landkreis Aichach-Friedberg im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit an den Kosten des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Auch einige Gemeinden des Landkreises Aichach-Friedberg geben Zuschüsse. Auskünfte erteilt Ihnen Ihre Gemeinde.

Der Bezirk Schwaben stellt ebenfalls im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten Zuschüsse für den Denkmalschutz und Denkmalpflege zur Verfügung.

Nähere Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landratsamt. Neben den Zuschüssen, die gewährt werden können, gibt es auch eine Reihe von Steuerbegünstigungen. Hierzu bitten wir Sie, sich an das Bayerische



Foto: Wolfgang Sellmeier



Foto: Wolfgang Sellmeier



Foto: Wolfgang Sellmeier

Landesamt für Denkmalpflege zu wenden, um eine entsprechende Bescheinigung zu erhalten.

Wer ein Baudenkmal instandsetzen will, sollte sich in jedem Fall von der Unteren Denkmalschutzbehörde (= Landratsamt) zusammen mit dem Landesamt für Denkmalpflege beraten lassen. Achtung: Die Stadt Friedberg ist selbst die Untere Denkmalschutzbehörde.

In einem solchen Gespräch kann sowohl der sinnvolle Ablauf einer Instandsetzungsmaßnahme als auch die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten besprochen werden. Sprechtag des Landesamtes für Denkmalpflege finden einmal im Monat beim Landratsamt Aichach-Friedberg statt. Die jeweiligen Termine können auf telefonische Anfrage mitgeteilt werden.

Im engen Bezug zu Denkmalschutz und Denkmalpflege steht die Heimatpflege. Sie bemüht sich in erster Linie um die Erhaltung unserer Kultur im weitesten Sinne (Baukultur, Brauchtum, Trachten). Doch sind die Heimatpfleger nach dem Denkmalschutzgesetz ausdrücklich beauftragt, sich dem Aufgabenbereich von Denkmalschutz und Denkmalpflege zu widmen. Sie können als erste Ansprechpartner vor Ort fungieren.

Denkmalpflege geht uns alle an: Durch die Erhaltung der Vielzahl der im Landkreis Aichach-Friedberg vorhandenen Denkmäler bewahren wir unser historisches Erbe und ermöglichen künftigen Generationen Einblicke in die Lebens- und Arbeitsbeziehungen früherer Epochen.



**Maler Rauscher** GmbH

- Fassadenanstriche
- Vollwärmeschutz
- Innenanstriche
- Dekorative Raumgestaltung
- Lack- und Lasurtechniken
- Köhlstraße 4a
- 86316 Friedberg
- Tel.: 08 21-60 16 21
- Fax: 08 21-60 30 30
- Mobil: 01 72-9 61 89 12
- [www.malerrauscher.de](http://www.malerrauscher.de)

**J&B JAKSCH & BAUR GBR**  
**TROCKENBAU**

Innenausbau • Dachausbau • Wärmedämmung

Sonnleiten 2 • 86577 Sielbach  
Telefon: 0 82 58-10 60 • Telefax: 0 82 58-91 50  
Mobil: 01 71-7 91 98 98  
[www.trockenbau-sielenbach.de](http://www.trockenbau-sielenbach.de)

Spezialunternehmen für Hauskamine

**Kaminbau Kröll** GMBH

St.-Vitus-Straße 7  
86508 Rehling-Oberach  
Telefon: 08237/6219  
Telefax: 08237/6319  
[www.kaminbau-kroell.de](http://www.kaminbau-kroell.de)  
info@kaminbau-kroell.de


- ◆ **Maurer- und Trockenbauarbeiten**  
– Altbausanierung – Vollwärmeschutz  
– Umbauten
- ◆ **Kaminsanierung und -einbau mit**  
– Edelstahl ein- und doppelwandig  
– Schamotte – Kunststoff (PVDF)
- ◆ **Kaminkopfreparaturen**

**FRITZ** +

Landschaftsarchitekten / stadtplaner

Wirtsgarten 7  
Wiffertshausen  
86316 Friedberg

Tel 0821. 599 60 68  
Fax 0821. 599 60 71  
[fritz.land@t-online.de](mailto:fritz.land@t-online.de)



**Josef Rohmoser**  
BAUGESCHÄFT

Riedener Straße 19 / Laimering  
86453 Dasing  
Telefon (0 82 05) 3 03  
Telefax (0 82 05) 17 40



Lechstraße 12 | 86415 Mering | Tel. 08233/30394 | Fax 08233/30692  
[www.fliesenzentrum-mering.de](http://www.fliesenzentrum-mering.de)



**Holzhausbau**

Internet: [www.reich-holzbau.de](http://www.reich-holzbau.de)  
eMail: [Reich-Holzbau@t-online.de](mailto:Reich-Holzbau@t-online.de)

Zimmerei Reich GmbH & Co. KG  
Dorfstr. 26 · 86447 Aindling-Gaulzhofen

Telefon 0 82 07 / 4 68  
Telefax 0 82 07 / 83 46

**REICH**  
Holzhausbau  
Zimmerei

**Meisterhaft**  
Deutsche Bauwirtschaft  
★★★★★

ZimmerMeisterHaus®  
...frei Dich drauf!

**UNSER UMFASSENDES LEISTUNGSPROGRAMM:**

- **HOLZHAUSBAU**  
– Häuser nach Holzrahmenbauweise  
(in Eigenfertigung) und Massivbauweise
- **ZIMMEREI**  
– Dachstühle – Dachgauben  
– Dachaufstockung  
– Energetische Sanierung Ihres Hauses  
– Wintergärten – Freisitze (Pergola)  
– Hauseingangsüberdachungen
- **TROCKEN-INNENAUSBAU**  
– Dachausbau von Kopf bis Fuß  
– Dachflächenfenster · Isolierungen  
– Gipskarton-Ständerwände – Wand- und Deckenverkleidungen  
– Trockenestrich
- **ENERGIE-SPAREN**  
– Modernisierungsmaßnahmen bei Altbauten  
nach den gesetzl. Anforderungen der EnEV  
– Solaranlagen / Photovoltaik




**Ammann Treppen**  
Aber eine Echte soll es sein

Robert-Bosch-Straße 2  
86830 Schwabmünchen

Telefon (08232) 8 09 20-0  
Fax (08232) 8 09 20-50

[www.ammann-treppen.de](http://www.ammann-treppen.de)  
[info@ammann-treppen.de](mailto:info@ammann-treppen.de)



## 9. Besser Bauen im Landkreis

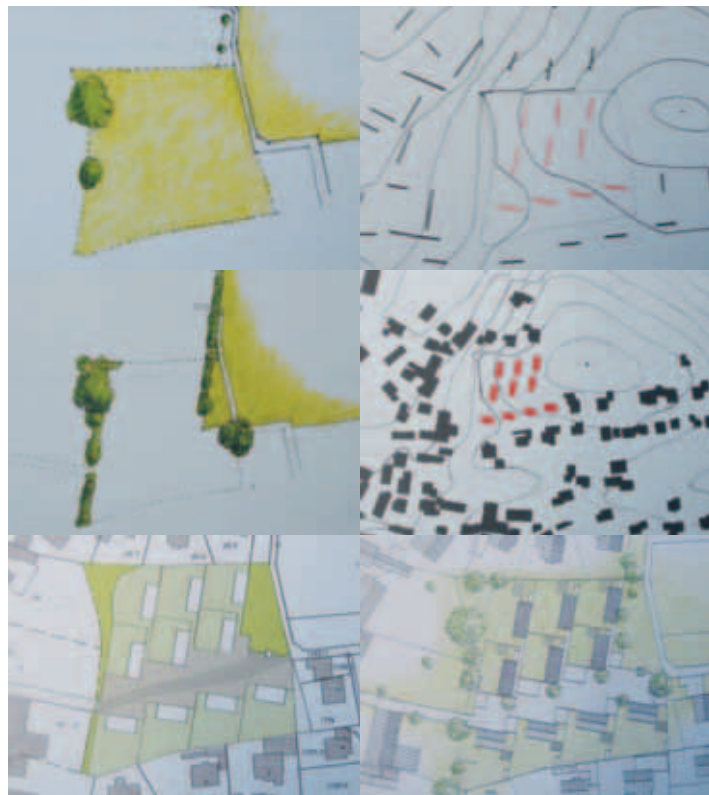
### Der ländliche Raum – Erkenntnisse

Neubauten im Dorf und Neubaugebiete am Dorfrand können in städtebaulicher Qualität und baulicher Ausformung in den wenigsten Fällen die Eigenständigkeit der alten Dörfer fortführen. Die alten Ortslagen werden planlos eingesiedelt und zu funktionalen und strukturellen Sanierungsfällen. Ein Dorf ist aber mehr als die Ansammlung einzelner Häuser. In ihm wirken vielmehr Wohnen und Arbeiten, Landnutzung und Wegenetz, Individuum und Gemeinschaft zusammen. Leerstehende Wirtschaftsgebäude oder gar Hofstellen können dazu führen, dass aus den ehemals multifunktionalen Dörfern monofunktionale Wohndörfer werden.

Die reichhaltige Kulturlandschaft im Landkreis ist aber nach wie vor geprägt von dieser Vielfalt, aber Tendenzen zum Verlust der historischen Kulturlandschaft sind unübersehbar. Dieser Entwicklung kann nur mit neuen Ideen entgegengewirkt werden. Das anerkannte Gebot der Nachhaltigkeit erfordert eine ganzheitliche Raumentwicklung. Der Anspruch an die Qualitäten der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungspläne, Landschaftspläne) ist gestiegen. Räumlich vernetztes Denken ist zukünftig mehr denn je gefordert, um die Kraft der Kulturlandschaft, die aus der Korrespondenz von Landnutzungssystemen, Wegenetzen und Siedlungskonzepten mit den natürlichen Daseinsgrundlagen entstanden ist, zu erhalten und weiterzuentwickeln.



Luftbild Siedlungslandschaft




Vorbildliche Landschafts- und Bebauungsanalyse und Bebauungskonzept

Foto: Architekturbüro Bachhuber

### Eine aktive Landschafts- und Siedlungsentwicklung für den ländlichen Raum

Das regionale Entwicklungskonzept für das Wittelsbacher Land beinhaltet eine Vielzahl von Ideen und Aktivitäten zur Stärkung unserer Kulturlandschaft. Aus vielen Puzzleteilen soll das Gesamtkonzept geformt werden. Die Landschafts- und Siedlungsentwicklung ist dabei ein wesentliches Teilstück. Maßstabgerechtes Weiterbauen im Bestand, Zuordnung von Arbeiten und Wohnen, neue Nutzung für leerstehende Bausubstanz und sorgfältiger Umgang mit den Ressourcen Wasser, Boden, Klima und Vegetation sind dabei die wichtigsten Ziele.

**PAUL DANIEL**  
INSTALLATEURMEISTER



Bad-modernisierung  
Gas · Wasser  
Gasheizung  
Solaranlagen  
Kundendienst  
Diamant-Kernbohrungen  
Rohrreinigung

Robert-Koch-Straße 12  
86316 Friedberg  
Telefon 08 21 / 60 35 39  
Telefax 08 21 / 60 72 27

**HAUS TECHNIK**  
**Fischer**  
HEIZUNG · SANITÄR · SOLAR

Zeller Straße 5 · 86573 Obergriesbach-Zahling  
Telefon: 0 82 05/96 36 50 · Fax: 0 82 05/96 36 51  
Mobil: 01 73/35 50 767  
[www.fischer-ht.de](http://www.fischer-ht.de) · E-Mail: [service@fischer-ht.de](mailto:service@fischer-ht.de)

**Fliesen Frank GmbH**



- Fliesen
- Natursteine
- Verkauf
- Verlegung

– Große neue Verkaufsausstellung –  
Aichacher Straße 5 · 86570 Inchenhofen  
Telefon: 0 82 57/5 97 · Telefax: 0 82 57/80 58  
E-Mail: [fliesen-frank-gmbh@t-online.de](mailto:fliesen-frank-gmbh@t-online.de) · [www.fliesen-frank-gmbh.de](http://www.fliesen-frank-gmbh.de)

**Gerhard Griesser**

Gas- und Wasserinstallation · Heizungsbau  
Spenglerei · Solaranlagen · Beratung · Planung

Anschrift: Grubetstraße 19 · 86551 Aichach  
Tel. 0 82 51/5 00 11 · Fax 0 82 51/5 00 13  
<http://www.griesser-aichach.de> · E-Mail: [info@griesser-aichach.de](mailto:info@griesser-aichach.de)

**Kompetente Fachfirmen**

**Fliesen & Naturstein**

Von der Planung bis zur Realisierung, alles aus Meisterhand

Exklusive Ausstellung mit Fliesen von namhaften Herstellern in großer Auswahl

Jede Woche Schausonntag

Aichacher Str. 7 · 86453 Dasing  
Tel. 0 82 05/10 91  
Fax 0 82 05/ 60 19 48  
[www.fliesen-steinhart.de](http://www.fliesen-steinhart.de)  
Mo-Fr. 9-12 u. 13-18 Uhr  
Sa. 9-12 · So. 13-16 Uhr  
(So. keine Beratung u. Verkauf)

**AS Steinhart Fliesen GmbH**

Fliesen · Natursteine · 3-D Planung · Ausstellung · Beratung · Montage

**WIR RENOVIEREN UND REPARIEREN FÜR SIE!**

**BAUSERVICE KEMPINSKI**

Bauen – Sanieren – Reparieren

- Fliesen
- Trockenbau
- Isolierung
- Strukturputz
- Laminat
- Malerarbeiten

☎ 09081 / 2 90 71 94  
0176 / 23 41 76 23



seit 25 Jahren

**BEHRE** Trocken Bau

Trennwände, Decken, Trockenestrich, Verkleidungen

Wir bauen Häuser aus:

- Beplanken mit Gips- oder Fermacellplatten
- Spezialisiert auf Dachausbauten, alles aus einer Hand
- Heizung, Sanitär, Elektriker, Fliesenleger, Maler
- Aus-/Umbauten von Bürogebäuden/Arztpraxen

Lechnergasse 1 1/2 Tel.: 08 21 / 60 65 50  
86316 Friedberg Fax: 08 21 / 4 70 57 43  
Handy: 01 57 / 72 53 69 98

## 9. Besser Bauen im Landkreis

### Die Grundlagen eines zukunftsfähigen, umweltbewussten Bauens

Traditionelle Bauformen und Baustoffe haben über Generationen hinweg unsere Orts- und Landschaftsbilder geprägt. Die Vielzahl neuartiger Baustoffe, die in den zahlreichen Heimwerkermärkten angeboten werden und der Nachbau der in Hochglanzbroschüren offerierten internationalen Traumhäuser führen neben mangelhafter Planungs- und Detailkenntnis sowie unsachgemäßer Verwendung der Materialien zu gravierenden Veränderungen, nicht selten zur Verunstaltung gewachsener ländlicher Ortsbilder.

Es erfordert nämlich ein großes gestalterisches Einfühlungsvermögen und auch technisches Wissen, um die baulichen Möglichkeiten, regional- und ortsgerecht zu planen und zu bauen. Die Hauslandschaften im Landkreis und die Vielfalt der einzelnen Hauspersönlichkeiten und ihre verbindenden Elemente geben Aufschluss über die Möglichkeiten des neuen Bauens, ohne dabei in eine falsch verstandene Nostalgie zu verfallen. Der bekannte Wiener Architekt Adolf Loos sagte zum Bauen in der Landschaft: „Vom Bauern sollte man nicht kopieren was er baute, sondern fragen, nach welchen Regeln er baute.“



Landschaftsbezogen Bauen heißt, den vorgegebenen Naturraum mit seinem Bodenaufbau den Wasserverhältnissen, Klimabedingungen, nachwachsenden Rohstoffen und regional verfügbaren Materialien zu studieren und diese Erkenntnisse in detaillierten Planungen umzusetzen.

Um Neues harmonisch einzufügen, bedarf es des Wissens um die Merkmale des Alten. Die Gebäude- und Dachform, die Dachneigung, die Lage auf dem Grundstück und im Gelände, die Gebäudestellungen zueinander und deren Maßstäblichkeit und Proportionen sind solche Merkmale.

Wissenswertes über die traditionellen Hauslandschaften, das westbayerische und das oberschwäbische Haus, ist in der Broschüre „Häuser in bäuerlicher Tradition“ (im Fachhandel oder auch beim Landratsamt beziehbar) zu finden.

### Das Wohnhaus

Ein langgestreckter Baukörper mit rechteckiger Grundform ohne Vor- und Rücksprünge ermöglicht eine zweckmäßige zeitgemäße Grundrisslösung. Der Giebel steht an der Schmalseite, First und Traufe laufen längsseitig.



Die traditionelle Hauslandschaft des Landkreises wird geprägt durch das westbayerische und oberschwäbische Haus

Fotos: Landratsamt Aichach-Friedberg

## FRITZ BLUMHÖFER

Baugeschäft · Bauplanung  
Minibagger · Kompaktlader

Hofmarkstraße 8 · 86447 Aindling / OT Arnhofen  
Tel. 0 82 37/8 54 · Fax 0 82 37/56 50  
E-Mail: [blumhoefer@online.de](mailto:blumhoefer@online.de)

**SURRER  
& NOWAK**  
Bau GmbH  
Bauunternehmen

*Ihr Partner  
für termingerechtes Bauen!*

Pfarrer-Schindele-Straße 13 · 86554 Echsheim

**Büro Echsheim**

Büro: 08253/7556

Mobil: 0173/8542096

**Büro Königsmoos**

Büro: 08433/1723

Mobil: 0172/7048178

[www.surrer-nowak.de](http://www.surrer-nowak.de) · [info@surrer-nowak.de](mailto:info@surrer-nowak.de)

# www.mein-profi.de

Das neue große Handwerker-Portal.

Ab Anfang  
2010  
online!



*...wir bauen Ihr Haus!*

Kellerweg 2c  
86556 Kühbach  
Tel. 0 82 51-87 27 40  
Fax 0 82 51-87 27 35

**Kellerbau**  
**Rohbau**  
**Umbau**  
**Sanierung**

*...fragen sie uns -  
wir sind für sie da!*

Kompetente Baufirmen

**Josef Asam**  
**Baugeschäft**



Ausführung von  
Rohbau- und  
Putzarbeiten

*wir bauen Ihr  
Haus!*

Dorfstraße 5 · 86577 Tödtenried  
Tel. 0 82 58 - 12 83 · Fax: 0 82 58 - 92 84 14



**Baugenossenschaft**  
**Aichach eG**

*„Mit Sicherheit in guten Wänden“*



**WOHNBAU GMBH**  
FÜR DEN LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

Ihre Partner in allen Wohnungsfragen

Bauerntanzgasse 1, 86551 Aichach · Telefon 08251 8924-0 · Fax 08251 8924-25  
[www.baugenossenschaft-aichach.de](http://www.baugenossenschaft-aichach.de) · [info@baugenossenschaft-aichach.de](mailto:info@baugenossenschaft-aichach.de) · [www.wohnbau-aichach.de](http://www.wohnbau-aichach.de)

# 9. Besser Bauen im Landkreis

## Das Dach

Das Dach schützt das Bauwerk gegen die Witterung. In unserer Klimazone liegt es nahe, zur Ableitung der Niederschläge eine Dachschräge auszubilden. Das steil geneigte Sparrendach ist vor allem nördlich der Alpen verbreitet. Es ist zudem ein wesentliches Gestaltungselement, als eine weitere geometrische Grundfigur des Dreiecks zur Rechteckfigur der Vollgeschosse. Das Steildach mit Stroheckung, als typisches in den Ackerbaugebieten verfügbares Baumaterial, wurde in der weiteren baulichen Entwicklung von steil geneigten Schuppendeckungen mit Dachplatten abgelöst. Es ist nach wie vor das beherrschende Gestaltungselement in unserer heimischen Kulturlandschaft. Flachdächer, wie sie vereinzelt auch bei kleineren Bauten vorkommen – bei Großbauten sind sie oft geboten – sind, wenn das Gebäude auch im Detail gut gestaltet ist, durchaus vertretbar.

## Das Nebengebäude

Es ist dem Hauptgebäude untergeordnet, steht frei in günstiger räumlicher Zuordnung oder ist als Anbau im rechten Winkel mit in das Hauptgebäude eingeschiftem Satteldach oder am Giebel mit gleicher Firstrichtung situiert. Es kann auch mit einem Pultdach unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes beginnend ausgeführt werden.

## Dachaufbauten, Dachgauben

Das traditionelle Ortsbild wurde durch ruhige „Dachflächen“ geprägt. Bisweilen wurden bei herausragenden Gebäuden Zwerchgiebel vorgesehen. Heute ist es üblich, Dachgeschosse auszubauen. Durch eine geschickte Grundrissplanung können die Räume durch Giebelfenster belichtet werden. Wenn Dachgauben dennoch notwendig sind, sollen sie möglichst klein gehalten werden.

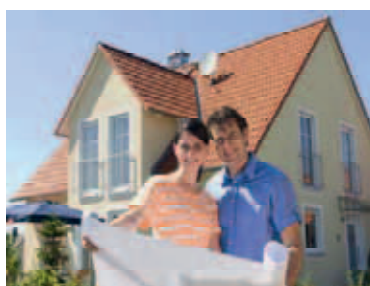


Fotos: Landratsamt Aichach-Friedberg, Stadt Friedberg, Hans Hicker, Löhle Neubauer

# Innungsprofis - Ihr kompetenter Partner am Bau



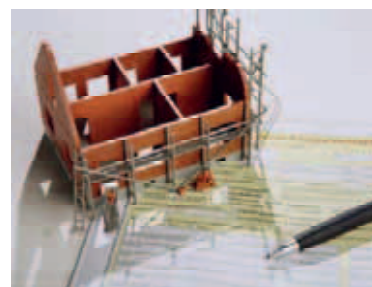
**Planen**



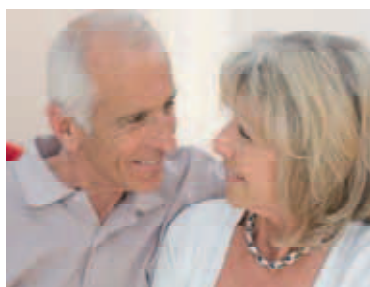
**Bauen**



**Wir bauen mit  
Qualität für  
Generationen**



**Renovieren**



**Sanieren**

**Damit sich Ihre Baumaßnahme nicht als Aprilscherz entpuppt.**

**Fordern Sie noch heute kostenlos die Liste der Innungsprofis an.**



Elias-Holl-Innung  
Baugewerbe Augsburg  
Toblacher Str. 3 / Stätzlinger Str. 111  
86165 Augsburg

Tel.: 0821/3 46 94-0  
Fax: 0821/3 46 94-30  
E-Mail: [info@lbb-schwaben.de](mailto:info@lbb-schwaben.de)

# Wir bauen Hallen – schlüsselfertig!



**EIGNER Fertigbau**  
Industrie- und Gewerbebau  
Beton- und Spannbetonwerk  
Betonfertiggaragen  
*Stahl - Beton - Stahl - ausser Grund*

Weinmarkt 7-8  
86720 Nördlingen  
[www.eigner.de](http://www.eigner.de)  
Tel. 0 90 81/29 39-49



# GREIF GmbH



## Ihr Partner in Sachen Erdbewegung, Aushub und Transporte

Greif GmbH  
Rieder Straße 3      Telefon 08202/85 65  
82293 Mittelstetten-    Telefax 08202/84 77  
Tegernbach      Mobil 0172/430 1940

## Gute Beratung und mehr

### Das Betonabdichtungssystem **orange wanne**<sup>®</sup>

[www.cemex.com](http://www.cemex.com)

**Wir machen den Keller dicht!**



**CEMEX Deutschland AG**  
Gebiet München-Ingolstadt  
Tel. (0 82 51) 8 28 91

Eine starke Marke von CEMEX

# Bauen mit Köpfchen



Die Vergabe von Bauaufträgen setzt ein hohes Maß an Vertrauen des Kunden in die Fähigkeiten des Bauunternehmens voraus, Leistungen termingerecht und in der vereinbarten Qualität zu erbringen. Grundlage für dieses Vertrauen sind in der Regel Referenzen, der Ruf des Unternehmens, sowie Erfahrungen aus vorangegangenen Aufträgen.

Fortschrittliche Innungs-Unternehmen gehen einen Schritt weiter: Sie bewahren und entwickeln ihre Fähigkeiten heute über ein systematisches Unternehmensmanagement und streben in erster Linie durch die Verhütung von Fehlern in allen Phasen des Planungs-, Bau-, und Produktablaufes eine hohe Kundenzufriedenheit an.

In Bayern haben sich zwischenzeitlich 150 Mitglieder der Qualitätsgemeinschaft

„Bauen mit Innungs-**Q**ualität e. V.“

verpflichtet, die Einhaltung dieser Grundsätze jährlich durch die unabhängige Zertifizierung Bau e. V., Berlin, überprüfen zu lassen.

Die Qualitätsgemeinschaft ist bei gewerblichen Auftraggebern erste Wahl, denn ein zertifizierter Vertragspartner bietet bestmögliche Qualität bei der Bauausführung.

Nutzen Sie daher auch als privater Bauherr die Standards eines zertifizierten Bauunternehmens!

Gerne übersenden wir Ihnen ein Verzeichnis mit IQ-zertifizierten Innungsunternehmen in Ihrer Nähe.



Elias-Holl-Innung  
Baugewerbe Augsburg  
Toblacher Str. 3 / Stätzlinger Str. 111  
86165 Augsburg

Tel.: 0821/3 46 94-0  
Fax: 0821/3 46 94-30  
E-Mail: [info@lbb-schwaben.de](mailto:info@lbb-schwaben.de)



Malermeister **M. Widmann**  
Energieberater (HWK)

- Fassadenanstriche
- Altbausanierung
- Fliesenarbeiten
- Malerarbeiten aller Art

M. Widmann, Malermeister, Luidlstraße 20, 86415 Mering  
Tel. 0 82 33/47 39, Fax 73 97 88, Mobil 01 70/7 37 47 39  
e-mail: andrea-martinwidmann@arcor.de



86556 KÜHBACH  
JAHNSTRASSE 12  
TELEFON: 0 82 51 / 60 38  
TELEFAX 0 82 51 / 5 21 42

- ELEKTROINSTALLATION
- PHOTOVOLTAIKANLAGEN
- ELEKTROHEIZUNGEN
- BELEUCHTUNGEN

**Professionelle Beratung inclusive**



**Kalksandsteinwerke Südbayern  
GmbH & Co. KG**



Philipp baut mit  
**Kalksandstein**  
aus Derching ...  
und Sie?



Telefon: (08 21) 780 780  
[www.ksw-suedbayern.de](http://www.ksw-suedbayern.de)

**Sonnenenergie – Zukunftsentnergie**



# 10. Klimagerechtes Planen und Bauen



## Zur Sonne orientiert

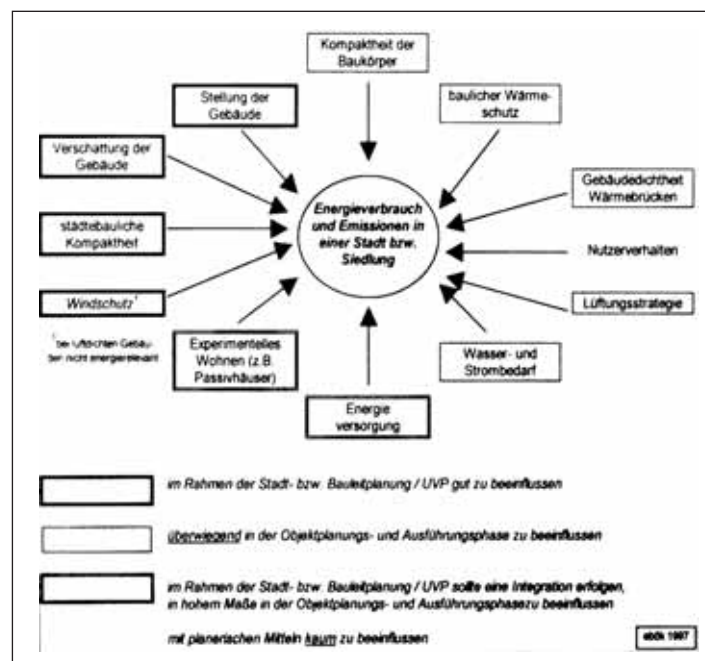
Die Grundlage des Bauens mit der Sonne sind einfache physikalische Gesetze von Wärmesammlung, Wärmespeicherung und Wärmeverteilung. Sonnenenergie kann „aktiv“ und „passiv“ genutzt werden. Eine aufeinander abgestimmte Kombination von beiden führt zu optimalen energiesparenden Lösungen.

Mit der Sonne bauen ist nicht erst seit der Verknappung, Verteuerung und den Erkenntnissen aus der Umweltbelastung der traditionellen Energieträger en vogue. Mehr als zwei Jahrtausende vor uns haben sich bereits die Griechen und Römer mit diesem Thema beschäftigt. Planmäßige Stadtgründungen und die Wohnhäuser sind sorgfältig nach den Himmelsrichtungen gebaut. Villen und Badehäuser wurden mit Solarenergie beheizt. Die „Charta von Athen“, 1933 von namhaften Architekten und Städteplanern auf dem internationalen Kongress für moderne Architektur (CIAM) kreiert, beeinflusst bis heute die Grundlagen des Städtebaus und der Gebäudeplanung. Sie beschäftigt sich in einigen Passagen mit der Sonnenenergie und der darauf abzustimmenden Orts- und Gebäudeplanung: „Die Wohnviertel müssen das beste Gelände erhalten, besonders im Hinblick auf gute Sonnenlage und günstig gelegene Grünflächen... für die Wohnungen ist ein Sonnenstundenminimum festzusetzen.“

Diese Aussage beinhaltet auch die Aufforderung zur passiven Sonnenenergienutzung. Die Anwendung von passiven Systemen im Wohnbau ist dabei nicht nur auf südliche Breiten beschränkt, sondern in ganz Europa und darüber hinaus möglich.

Überlegungen zur passiven Nutzung von Sonnenenergie müssen in den Städtebau, die Ortsplanung und in die Gebäudeplanung als ein wichtiges Entscheidungskriterium Eingang finden. Technische Einrichtungen zur Deckung des Energiebedarfs, also auch die aktive Nutzung sind darauf abzustimmen.

Klimagerechtes Bauen bedeutet keine Einschränkung der Gestaltungsfreiheit und Kreativität. Das Gegenteil kann der Fall sein. Es kann zu neuen Gestaltungsimpulsen führen. Sowohl im Städtebau als auch im Wohnungsbau wird das Verständnis der Prinzipien und Elemente passiver Sonnenenergienutzung zu anderen Entwurfskonzepten als der bislang praktizierten führen. Energiebewusstes Bauen lohnt sich auch!



Einflussmöglichkeiten der Stadtplanung auf den Energieverbrauch einer Stadt bzw. Siedlung

## 10. Klimagerechtes Planen und Bauen

Mit passiver Sonnenenergienutzung kann jedes Gebäude „ausgestattet“ werden.

Es sind einfache Planungsregeln zu beachten:

- die Gebäudeform und -orientierung
- die Anordnung der Räume
- die Anordnung und Größe der Fenster
- die Wärmedämmung und Wärmespeicherung
- das Nutzerverhalten

Eine kompakte Gebäudeform ohne Vor- und Rücksprünge begünstigt das Verhältnis Außenwandfläche zu Volumen und verringert den Energieverbrauch. Südorientierte Häuser mit großen sonnenzugewandten Glasflächen vor den Aufenthaltsräumen verbessern die positive Energiebilanz. Anzustreben ist auch eine Zonierung der Räumlichkeiten. Aufenthaltsräume im Süden mit einem unbeheizten Wintergarten als Wärmefalle, am besten in das Gebäude integriert und Nebenräume im Norden als Kältepuffer, schaffen ein behagliches Raumklima und senken den Energieverbrauch. Auf der Südseite liegen alle Hauptnutzräume, auf der Nordseite wenig benutzte sowie unbeheizte Räume (Treppe); daraus ergibt sich ein konsequenter Zonengrundriss mit Ausrichtung zur Sonne. Das Haus nutzt die passive Solarenergie. Das Konzept sieht ein Höchstmaß an Dämmung und Speicherfähigkeit vor. Massive Bauteile (Wände, Fußböden) können Sonnenenergie speichern und geben die Wärme zeitverzögert auf die Räume ab. Eine gut dimensionierte Wärmedämmung der nordorientierten Gebäudeteile verringert den Wärmeverlust. **Der Energiebedarfsausweis, der nach der BayBO notwendig ist und nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) geführt werden muss, berücksichtigt diese entwurfs- und bautechnischen Elemente.**

### Energiesparen ist praktizierter Umweltschutz und Daseinsvorsorge

Sonnenenergie kann „aktiv“ und „passiv“ genutzt werden. Die aktiven Systeme für Raumheizung und Warmwassergewinnung sind geläufiger als die passiven. Nutzbare Sonnenenergie ist nicht nur die Strahlung, sondern auch die in der Luft, im Boden und im Wasser enthaltene Wärme, da diese direkt oder indirekt ebenfalls von der Sonnenstrahlung her-

rührt. Die aktive Nutzung wird durch Solarkollektoren, die passive Nutzung durch Wärmepumpen realisiert. Gebräuchlich und auch effektiv ist eine Kombinationsform der Nutzung. Bei diesen Systemen werden passive Elemente durch zusätzlich aktive Einrichtungen unterstützt (z. B. Ventilatoren, Umwälzpumpen etc.).

### Nutzerverhalten

Passive wie auch aktive Sonnenenergienutzung ist für den Hauseigentümer unkonventionell. Sie zwingen ihm, der leichter zu regelnde konventionelle Heizsysteme gewohnt ist, eine andere Verhaltensweise auf. Die Bewohner sollten mit ihren Häusern und nicht nur in ihren Häusern wohnen. Neue Gewohnheiten, wie etwa kontrolliertes Lüften (Stoßlüften) und einen Pullover anzuziehen, evtl. auch ein Holzfeuer zu entfachen, Türen und Ventilationsklappen zu öffnen oder zu schließen, können durch die aktive Anteilnahme an der Natur auch reizvoll sein. Es zahlt sich sowohl ideell als auch materiell aus.



Fotos: Landratsamt Aichach-Friedberg, Sampo Wiedmann, Stadt Friedberg,

# 11. Energieeinsparverordnung / Erneuerbare Energien

## 11. Energieeinsparverordnung / Erneuerbare Energien

### Energieeinsparverordnung

#### Gesetzliche Grundlagen

Im Jahre 2002 wurden die sog. Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung erstmals zur Energieeinsparverordnung (EnEV) zusammengeführt. Seitdem werden an beheizte oder gekühlte Gebäude energetische Anforderungen gestellt, die die Gebäudehülle als auch die Anlagentechnik betreffen. Mit der EnEV 2009 (Inkrafttreten am 1. Oktober 2009) werden diese Anforderungen weiter verschärft. Wesentlichste Inhalte, die Bauherren und Immobilienbesitzer beachten müssen:

- Energieausweis
- Anforderungen an den Neubau und die Altbau-modernisierung
- Nachrüstpflichten für den Gebäudebestand

#### Energieausweis

Der Energieausweis stellt den Energiebedarf und die energetische Qualität eines Gebäudes fest. Potenzielle Käufer, Mieter oder Pächter einer Wohnimmobilie sollen im Voraus erkennen können, mit welchen Energiekosten sie zu rechnen haben. Die Geltungsdauer eines Energieausweises beträgt 10 Jahre. Der Energieausweis selbst löst keine Nachrüstpflichten aus. Er gibt jedoch Hinweise zu möglichen Modernisierungsmaßnahmen. Energieausweise sind immer für ein gesamtes Gebäude und nur bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder beim Leasing eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen Nutzungseinheit auszustellen.

Für Neubauten ist ein Energiebedarfsausweis seit **1. Februar 2002** Pflicht!

Für alle bestehenden Wohngebäude sind Energieausweise seit **1. Januar 2009** ggf. zugänglich zu machen.

Für Nichtwohngebäude, wie z.B. Büro- oder Geschäftshäuser gilt die Ausweispflicht seit dem **1. Juli 2009**.

Keine Ausweispflicht besteht bei Eigennutzung und wenn Gebäude unter städtebaulichem Denkmalschutz stehen.

### Die beiden Arten des Energieausweises

#### Verbrauchsorientierter Energieausweis

Dem verbrauchsorientierten Energieausweis liegt der Jahresdurchschnitt des mit Rechnungen belegbaren Energieverbrauchs der letzten drei Jahre zu Grunde. Hier sind die Wohnfläche und der Verbrauch (hängt stark vom Nutzerverhalten ab) die Leitgrößen und nicht die vorhandene Bausubstanz mit ihrer heiztechnischen Ausstattung. Die Verbrauchsdaten unterliegen einer Witterungsbereinigung nach den anerkannten Regeln der Technik; Leerstände sind ebenfalls zu berücksichtigen. Der Verbrauchsausweis ist nur für Gebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten und Bauantrag nach dem 01.11.1977 zulässig. Bei Neubauten und Änderungen an bestehenden Gebäuden ist der Verbrauchsausweis unzulässig.

#### Bedarfsorientierter Energieausweis

Beim bedarfsorientierten Energieausweis wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz, Bauart, Wärmeschutz, Heiztechnik und eingesetztem Energieträger ein rechnerischer Bedarf anhand standardisierter Randbedingungen – unabhängig vom Nutzerverhalten – ermittelt.

Beide Ausweisarten sind dann offiziell anerkannt, wenn sie von einem zugelassenen Sachverständigen mit Ausstellungsberechtigung erstellt werden. Die Erstellung ist kostenpflichtig.

#### Wer stellt Energieausweise aus?

Wer einen Energieausweis für bestehende Gebäude erstellen darf, ist gesetzlich festgelegt. In erster Linie sind dies Architekten, Ingenieure, Techniker, Energiefachberater sowie Kaminkehrer – ggf. mit einer nachzuweisenden Zusatzqualifikation. Nachweisersteller für Nichtwohngebäude benötigen eine Hochschulausbildung. Die Nachweiserstellung für Neubauten und bei Änderung von Bestandsgebäuden ist durch jeweiliges Länderrecht geregelt. In Bayern ist dazu eine Bauvorlagenberechtigung erforderlich.

#### Anforderungen an den Neubau und die Altbau-modernisierung

Bei Neubauten wird die Obergrenze des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs durch die EnEV 2009

# 11. Energieeinsparverordnung / Erneuerbare Energien

um weitere 30 % abgesenkt. Die Anforderungen an den Wärmeschutz der Gebäudehülle werden um durchschnittlich 15 % erhöht.

Bei der Modernisierung von Altbauten werden Anforderungen nur gestellt, wenn die Gebäudehülle oder Anlagentechnik im Zuge der Modernisierungen, Um- oder Anbauten verändert werden soll. Sind größere Veränderungen geplant, müssen die verschärften Anforderungen der EnEV 2009 beachtet werden.

## Nachrüstpflichten für den Gebäudebestand

Die EnEV 2009 beinhaltet außerdem Nachrüstverpflichtungen, die in jedem Fall umgehend oder innerhalb bestimmter Fristen umzusetzen sind:

### Außerbetriebnahme alter Heizkessel

■ Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden. Ausnahmen gelten u. a. für Niedertemperatur- oder Brennkessel.

### Dämmung von Leitungen

■ Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen in nicht beheizten Räumen müssen gedämmt werden.

### Dämmung oberster nicht begehbarer Geschossdecken

■ Für die Dämmung oberster, nicht begehbarer Geschossdecken wird der zulässige Wärmedurchgangskoeffizient von 0,30 auf 0,24 W/m<sup>2</sup>K verschärft. Die Pflicht kann auch erfüllt werden, wenn das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt wird.

### Dämmung oberster begehbarer Geschossdecken

■ Begehbare, ungedämmte Geschossdecken müssen spätestens zum **1. Januar 2012** in gleicher Qualität (max. 0,24 W/m<sup>2</sup>K) gedämmt sein. Auch hier kann stattdessen das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt werden.

Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern sind von den vorgenannten Pflichten ausgenommen – allerdings nur so lange kein Eigentümerwechsel stattfindet.

### Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsystemen

■ In Wohngebäuden ab sechs Wohneinheiten und in Nichtwohngebäuden mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19° C beheizt werden, dürfen ab **2020** elektrische Speicherheizsysteme, die älter als 30 Jahre sind, nicht mehr betrieben werden. Die Pflicht zur Außerbetriebnahme entfällt für Gebäude, die das Anforderungsniveau der WSchVO 1995 erfüllen.

## Erneuerbare Energien

Eine nachhaltige Energieversorgung und die Steigerung der Energieeffizienz werden für Hauseigentümer immer wichtiger. Wer heute baut, sollte auf jeden Fall die Nutzung erneuerbarer Energieträger berücksichtigen! Daraus ergeben sich zukunftsorientierte Vorteile:

- Beitrag zum Klimaschutz durch Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Abkoppelung von Preissteigerungen für fossile Energieträger
- Sichere Versorgung auch in Zeiten knapper werdender fossiler Ressourcen
- Förderung der heimischen Wirtschaft

Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verpflichtet Eigentümer eines Neubaus, einen Teil des Wärmebedarfs zu einem bestimmten Anteil aus regenerativen Energiequellen zu decken:

- bei solarer Strahlungsenergie zu mindestens 15 %
- bei Biogas zu mindestens 30 %
- in allen anderen Fällen zu mindestens 50 %.

### Solarenergie

Die Techniken zur Nutzung der Solarenergie sind seit Jahren ausgereift und können gerade beim Neubau einfach und kostengünstig eingesetzt werden. Schon



Foto: Michael Fingos

in der Planungsphase sollte deshalb eine günstige Ausrichtung der Dachflächen nach Süden berücksichtigt werden. Auch im Gebäudebestand ist eine Nachrüstung in den meisten Fällen lohnenswert. die Solaranlage sollte heute zur Standardausrüstung jeder Heizungsanlage gehören!

### Warmes Wasser von der Sonne

Die Strahlungsenergie der Sonne wird durch Solar Kollektoren auf dem Dach in Wärme umgewandelt. Ein Wärmeträgermedium wird zum Solarspeicher gepumpt, erwärmt dort das Wasser und fließt abgekühlt zu den Kollektoren zurück. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung können während der Sommermonate den Energiebedarf nahezu vollständig decken. Auch in der Übergangszeit und im Winter sind die Energiegewinne noch beträchtlich. Bei ausreichender Dimensionierung können Solarkollektoren auch die Heizung unterstützen.

Dies wird um so interessanter, um so niedriger der Wärmeenergiebedarf eines Gebäudes ist.

Internet: [www.erneuerbare-energien.de](http://www.erneuerbare-energien.de)

### Strom von der Sonne

In Photovoltaikanlagen wird die Strahlungsenergie der Sonne direkt in elektrischen Strom umgewandelt. Mit Photovoltaikanlagen können je 1 kWp installierter Leistung im süddeutschen Raum rund 900 kWh Strom pro Jahr erzeugt werden. In der Regel wird der gesamte erzeugte Solarstrom in das öffentliche Netz eingespeist. Das Erneuerbare Energien Gesetz garantiert über 20 Jahre eine Mindestvergütung je kWh durch den Netzbetreiber.

Internet: [www.solarintegration.de](http://www.solarintegration.de)

### Feste Biomasse

Bei der Verbrennung von Holz wird in etwa nur soviel CO<sub>2</sub> frei, wie beim Aufwuchs der Pflanzen aus der Atmosphäre entnommen wird. Holzpellets aus gepresstem und naturbelassenem Holz sind ein hochwertiger Brennstoff für automatisch beschickte Holzfeuerungsanlagen. Diese sind sehr gut regelbar und bieten in der Anwendung praktisch den gleichen Komfort wie Öl- und Gaskessel. Die höheren Anschaffungskosten werden über die Betriebsdauer in den jährlichen Kosten nahezu ausgeglichen. Eine besonders CO<sub>2</sub>-freundliche Lösung zur Energieversorgung stellt die Kombination eines Holzpelletskessels mit einer Solaranlage dar. Handbeschickte Scheitholzkessel bieten zwar nicht einen so hohen Komfort, sind aber in der Anschaffung wesentlich günstiger. Internet: [www.bio-energie.de](http://www.bio-energie.de)

### Nahwärmeversorgungen

Eine besonders umweltfreundliche Alternative der Energiebereitstellung ist der Anschluss an Nahwärmeversorgungsanlagen, die meist mit fester (Hackschnittel) oder gasförmiger Biomasse (Biogas) betrieben werden. Der Anschluss an eine Nahwärmeversorgung ist auch eine platzsparende Lösung, da im Haus lediglich die Installation einer Wärmeübergabestation notwendig ist. Die meist raumintensive Vorratshaltung von Brennstoffen entfällt.

### Wärmepumpen

Wärmepumpen sind Maschinen, die die in Luft, Wasser oder Erdreich enthaltene Wärmeenergie aufnehmen und ein Wärmeträgermedium auf ein höheres Druck- und Temperaturniveau bringen. Als Antriebsenergie wird fast ausschließlich Strom eingesetzt. Das Verhältnis der abgegebenen Nutzwärme zum Stromverbrauch stellt die sog. **Jahresarbeitszahl** dar. Sie sollte stets über 3 liegen, damit trotz der hohen Verluste bei der Stromerzeugung eine Primärenergieeinsparung erreicht werden kann. Wärmepumpen können in Niedrigenergie- oder Passivhäusern mit geringem Heizenergiebedarf eine interessante Lösung darstellen.

Am weitesten verbreitet sind Wärmepumpen, die **Grundwasser** als Wärmequelle nutzen, da dieses ganzjährig ein relativ konstantes Temperaturniveau

# 11. Energieeinsparverordnung / Erneuerbare Energien

(ca. 8 bis 12 °C) aufweist. Die Nutzung erfolgt über zwei Brunnen, mit deren Hilfe Grundwasser entnommen und nach seiner Abkühlung wieder versickert wird. Die Grundwassernutzung muss durch die Untere Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg genehmigt werden.

Eine weitere Möglichkeit ist die Erdwärmennutzung über **Erdwärmesonden** oder **Erdkollektoren**. Diese werden senkrecht bzw. flächig in das Erdreich eingebracht. Die Wärmeübertragung erfolgt über ein im geschlossenen Kreislauf zirkulierendes Wärmeträgermedium. Die aufgenommene Wärme wird im Verdampfer der Wärmepumpe über den Kältemittelkreislauf an das Heizsystem abgegeben. Das Einbringen von Erdwärmesonden ist ebenfalls wasserrechtlich genehmigungspflichtig, während dies bei Erdkollektoren in der Regel nicht der Fall ist. Im Einzelfall ist dies mit der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg abzuklären. Zu beachten wäre hierbei, dass für Erdkollektoren eine nicht überbaubare Freifläche von i.d.R. dem 1,5- bis 2-fachen der zu beheizenden Fläche benötigt wird. Internet: [www.waermepumpe-iwp.de](http://www.waermepumpe-iwp.de)

## Förderprogramme

Der Einsatz erneuerbarer Energien oder die Durchführung von Dämmmaßnahmen wird durch zahlreiche staatliche Programme gefördert. Die wichtigsten Weblinks:

- Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle  
[www.bafa.de](http://www.bafa.de)
- Kreditanstalt für Wiederaufbau  
[www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)
- Bundesministerium Wirtschaft und Technologie  
[www.bmwi.de](http://www.bmwi.de)

Ein spezielles Programm zur Förderung von Energieberatungen ist die sog. „Energiesparberatung vor Ort“. Es wendet sich an Eigentümer, deren Haus vor dem 01.01.1995 die Baugenehmigung erhalten hat. Weitere Informationen:

[www.bafa.de](http://www.bafa.de) unter Energie/Energiesparberatung.

## Information

Weitere Informationen zu Förderprogrammen und zu weiteren Ansprechpartnern erhalten Sie beim

Landratsamt Aichach-Friedberg  
Münchener Straße 9  
86551 Aichach  
Tel. 0 82 51/92-3 65  
Fax: 0 82 51/92-1 72

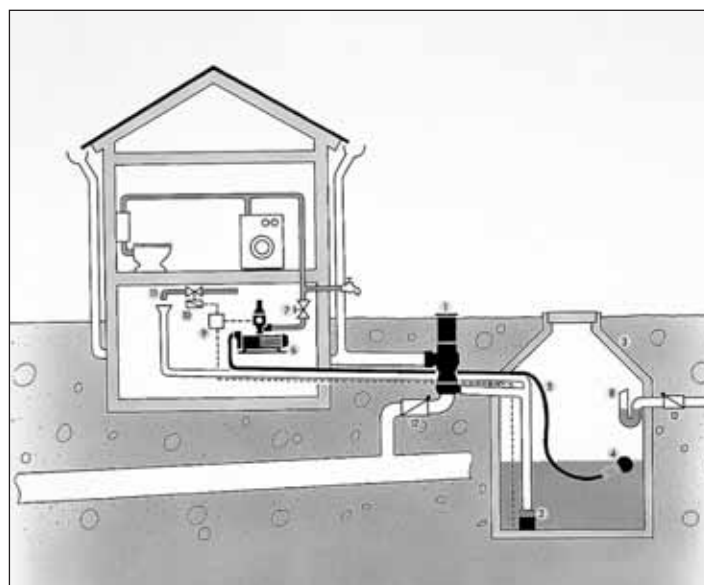
## Regenwassernutzung

### Sparen Sie Trinkwasser

Mit Regenwassernutzung können Sie wertvolles Trinkwasser sparen. Eine Nutzung ist z. B. für die Gartenbewässerung oder die WC-Spülung möglich. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist nicht einzuholen. Informieren Sie jedoch Ihre Gemeinde, damit eine Berücksichtigung bei den Abwassergebühren erfolgen kann.

### Schon Sie Grundwasser, indem Sie das Regenwasser versickern lassen

Führen Sie einen Versickerungsversuch durch, wenn Sie sich über die Bodendurchlässigkeit auf Ihrem Grundstück vergewissern wollen.



Ein Sickertest kann auf einfache Weise durchgeführt werden. Das Landratsamt Aichach-Friedberg informiert Sie gerne darüber.

### **Wählen Sie die richtige Versickerungsanlage**

Die allgemein üblichen Sickerschächte (Schacht im Boden) haben einen gravierenden Nachteil:

Das Regenwasser gelangt ungefiltert in die wertvollen Grundwasserschichten.

Kann das Regenwasser hingegen über bewachsenen Mutterboden versickern, wird eine hohe Reinigungswirkung erzielt.

### **Hier einige Planungstipps:**

Wählen Sie durchlässige Flächenbefestigungen (Rasenfläche, Schotterrasen, Kies-Split-Decken, Rasengittersteine, Rasenwabe, etc.).

### **Muldenversickerung**

Planungsbeispiel:

Das Dachflächenwasser von einer 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird über eine Pflasterrinne einer flachen Rasenmulde zugeführt; bei mittlerer Bodenwasserdurchlässigkeit beträgt die erforderliche Muldengröße: 25 cm Tiefe mit 10 m<sup>2</sup> Sohlfläche.

Damit lässt sich eine Mulde unauffällig in den Garten einfügen; eine Mulde, die einen gesamten Nutzungsbereich, wie z. B. eine Spielwiese einnimmt, ist praktisch nicht sichtbar.

Mit einigen der aufgezeigten Versickerungsverfahren können Sie gegenüber einer herkömmlichen Schachtversickerung Kosten sparen.

Weitere Hinweise erhalten Sie von der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Aichach-Friedberg unter Tel. 0 82 51/92-2 55.



## 12. Barrierefrei – was ist das?

### Barrierefrei sind

- bauliche und sonstige Anlagen,
- Verkehrsmittel,
- technische Gebrauchsgegenstände,
- Systeme der Informationsverbreitung,
- akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen
- sowie andere gestaltete Lebensbereiche,

### wenn sie für

**Menschen mit Behinderung, alte Mitbürger  
oder Personen mit Kleinkindern**

**Kurz – für alle**

in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

### Was muss barrierefrei sein?

#### **Bayerische Bauordnung „Barrierefreies Bauen“**

Artikel 48 Absatz 1 und Absatz 2

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten muss ein Geschoss oder Wohnungen in mehreren Geschossen barrierefrei erreichbar sein.



Quelle: Architekturbüro Schwab, Augsburg

### Und

Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.

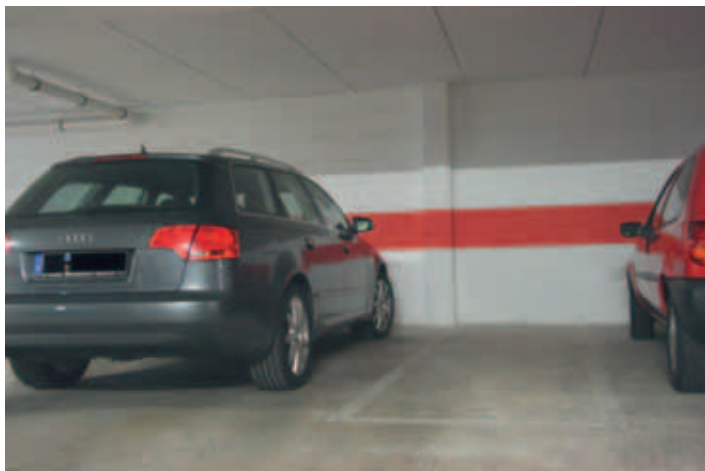
### Zu den öffentlichen zugänglichen Gebäuden gehören zum Beispiel:

- Schulen
- Arzt- oder Massagepraxen
- Kinos
- Einkaufsstätten
- Gaststätten
- Aussegnungshallen
- Diskotheken
- Apotheken
- Verwaltungs- und Bürogebäude
- und so weiter.

Auch bei der Erschließung eines Gebäudes ist auf die Barrierefreiheit zu achten.

### Welche Maßnahmen müssen für öffentliche zugängliche Gebäude beachtet werden:

- Der Eingang muss mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 Meter stufenlos erreichbar sein.
- Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.
- Rampen dürfen nicht mehr als 6 v. H. geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 Meter breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben.
- Am Anfang und am Ende einer jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 Meter ist ein Zwischenpodest anzuordnen. Die Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,50 Meter haben.
- Treppen müssen an beiden Seiten griffsichere Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. Die Treppen müssen Setzstufen haben.



Quelle: Architekturbüro Schwab, Augsburg



Quelle: Architekturbüro Schwab, Augsburg

- Flure müssen mindestens 1,50 m breit sein.
- Ein Toilettenraum muss auch für Benutzer von Rollstühlen geeignet und erreichbar sein; er ist zu kennzeichnen.

Auch im sensorischen Bereich sind Maßnahmen für Menschen mit Behinderung zu treffen. Dazu gehören akustische, visuelle und taktile Informationen.

Bei Fragen zum barrierefreien Bauen können Sie sich an den Behindertenbeauftragten des Landkreises Aichach-Friedberg, Herrn Josef Koppold, Tel. 0 82 51/92-3 34 oder an die

Bayerische Architektenkammer München – Beratungsstelle Barrierefreies Bauen – Tel. 0 89/13 98 80-31 wenden.

## Ob Neubau oder Renovierung - Werte schaffen für die Zukunft



Ob Neubau, Renovierung oder Modernisierung -  
Wir haben die passende finanzielle Lösung für Sie.  
Überzeugen Sie sich selbst.  
Im Landkreis Aichach-Friedberg sind wir mit 9  
Geschäftsstellen für Sie vor Ort.  
Unsere Spezialisten freuen sich auf Ihren Besuch.



 **Augusta-Bank**  
Ihre Raiffeisen - Volksbank

[info@augusta-bank.de](mailto:info@augusta-bank.de)  
[www.augusta-bank.de](http://www.augusta-bank.de)  
[www.augsburger-marktplatz.de](http://www.augsburger-marktplatz.de)

## Geld vom Staat



# Keine Bank ist näher!



- **54.000 Kunden und 22.000 Mitglieder**
- **20 Geschäftsstellen mit 120 Beratern**
- **Persönliches Engagement, das Sie in den Mittelpunkt stellt**



**Raiffeisenbanken**

• **Adelshausen-Sielenbach eG** • **Aindling eG** • **Kissing-Mering eG**  
• **Rehling eG** • **Schilberg eG**

## 13. Förderprogramme

### 13. Förderprogramme

#### Das eigene Heim auch für mich? Wie hilft der Freistaat Bayern?

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Ziel bayerischer Wohnungspolitik ist es, dass möglichst viele Haushalte im eigenen Heim wohnen können. Viele halten das aber für einen unerfüllbaren Wunschtraum, weil sie die staatliche Unterstützung nicht kennen.

**Wir wollen, dass Sie aus Ihren Träumen aufwachen: im eigenen Heim.**

#### Darlehen aus dem bayerischen Wohnungsbauprogramm

##### Was wird gefördert?

- Neubau von Wohnraum
- Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum (Ersterwerb)
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb)
- Gebäudeänderung
- Wohnraumänderung und Erweiterung
- Bauliche Maßnahmen beim Neubau sowie im Bestand von Eigenwohnraum zur Anpassung an die Belange von Menschen mit Behinderung

##### Wie wird gefördert?

Einkommensschwächere Haushalte, die Wohneigentum schaffen wollen, können ein zinsgünstiges staatliches Baudarlehen erhalten (auf die Dauer von 15 Jahren nur 0,5 % Zins).

Das Darlehen darf beim Bau und Ersterwerb höchstens 30 % und beim Zweiterwerb höchstens 35 % der förderfähigen Kosten betragen.

Daneben erhalten Haushalte mit Kindern einen Zuschuss von 1.500 Euro je Kind.

##### Wer kann das Darlehen erhalten?

Antragsberechtigt sind alle Haushalte, die eine bestimmte Einkommensgrenze einhalten. Bei einem Ein-Personen-Haushalt beträgt die Grenze beispielsweise 19.000 Euro, bei einem Zwei-Personen-Haushalt 29.000 Euro. Bei einer Familie mit drei Personen 36.500 Euro, mit vier Personen 44.000 Euro und mit fünf Personen 51.500 Euro. Bei der Einkommens-

berechnung werden bestimmte Beträge (Freibeträge für Menschen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 % sowie für junge Ehepaare und Abzugsbeträge für laufende Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten usw.) vom Einkommen abgezogen; das tatsächliche Haushaltseinkommen kann daher **deutlich** über den genannten Grenzen liegen.

Für bauliche Maßnahmen **beim Neubau und im Bestand von Eigenwohnraum zur Anpassung an die Belange von Menschen mit Behinderung**, können die Eigentümer der Wohnung ein **leistungsfreies** Baudarlehen (zins- und tilgungsfrei) von höchstens **10.000 Euro** erhalten. Dazu zählen zum Beispiel der Umbau einer Wohnung (behindertengerechter Wohnungszuschnitt), der Einbau behindertengerechter sanitärer und solcher baulicher Anlagen, die die Folgen einer Behinderung oder Erkrankung mildern (etwa der Rampe für einen Rollstuhlfahrer, Anbringung eines Treppenliftes usw.).

Begünstigte Person ist der behinderte Mensch im Sinn des § 2 Abs. 1 Satz 1 des Neunten Buches Sozialgesetzbuch (SGB IX).

Ein **Rechtsanspruch** besteht nicht!

Die Fördermittel des Bayerischen Wohnungsbauprogramms sind begrenzt. Deshalb ist eine Auswahl nach der sozialen Dringlichkeit nötig.



Foto: Bayern Labo

## 13. Förderprogramme

# 13. Förderprogramme

### Darlehen aus dem bayerischen Zinsverbilligungsprogramm

#### Was wird gefördert?

- Neubau von Wohnraum
- Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum (Ersterwerb)
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb)

#### Wie wird gefördert?

Das Darlehen soll in einer Höhe gewährt werden, die im Einzelfall zur Erzielung einer auf Dauer tragbaren Belastung erforderlich ist, und darf höchstens 100.000 Euro sowie maximal 30 % der veranschlagten Gesamtkosten betragen.

Der aktuelle, für **zehn Jahre verbilligte Zinssatz**, kann beim Landratsamt Aichach-Friedberg oder im Internet unter der Adresse [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de) erfragt werden. Das Darlehen kann auch zusammen mit dem zinslosen Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm gewährt werden.

Im Einzelfall muss das Darlehen mindestens 15.000 Euro betragen (Bagatellgrenze).

#### Wer kann das Darlehen erhalten?

Antragsberechtigt sind alle Haushalte, die die genannten Einkommensgrenzen des Bayerischen Wohnungsbauprogrammes einhalten.

Ein **Rechtsanspruch** besteht nicht!

#### Wo sind die Förderanträge für die oben genannten Darlehen zu stellen?

Die Darlehen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg, Wohnraumförderung, Tel. 0 82 51/92-3 32, zu beantragen. Als Bewilligungsstelle wird eigenverantwortlich über jeden Antrag entschieden. Dort können Sie auch die für die Antragstellung erforderlichen Formulare und weitere Auskünfte erhalten bzw. sich bei einem persönlichen Gespräch beraten lassen.

#### Wichtig!

Mit dem Bauen dürfen Sie erst beginnen, wenn das Darlehen bewilligt ist oder die Bewilligungsstelle dem vorzeitigen Baubeginn zugestimmt hat. Beim Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung dürfen Sie den Kaufvertrag erst abschließen, wenn Sie den Förderbescheid in Händen halten, es sei denn, die Bewilligungsstelle hat dem vorzeitigen Abschluss des Kaufvertrages zugestimmt.

#### Fragen Sie!

Weitere Informationen zu den Darlehensprogrammen erhalten Sie im Internet unter [www.wohnen.bayern.de](http://www.wohnen.bayern.de) sowie von der Bewilligungsstelle beim Landratsamt.

#### Mietwohnungsbau

Für den Mietwohnungsbau bestehen im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogrammes eigene Förderprogramme. Ansprechpartner ist die Regierung von Schwaben.

#### KfW-Förderbank

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau bietet ebenfalls Kreditprogramme zum Bauen, Wohnen und Energie sparen an.

Welches Förderprogramm passt optimal zu meinem Vorhaben?

Sie können sich im Internet unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de) bzw. bei den Banken und Sparkassen informieren.



Foto: Bayern Labo

# 14. Bauschutt- und Abfallentsorgung

Bei Neu-, Aus- und Umbauten fallen Rückstände an, die möglichst umweltgerecht, d. h. ohne die Natur, die menschliche Gesundheit und das Landschaftsbild zu beeinträchtigen, entsorgt werden müssen. Dazu gehört, dass die anfallenden Reststoffe gleich am Ort ihrer Entstehung sortiert und in entsprechenden Behältnissen gesammelt werden (sogenanntes Getrennthaltungsgebot). Dadurch wird verhindert, dass durch die Vermischung der unterschiedlichen Abfälle die Wertstoffe so verschmutzt werden, dass eine Verwertung ausscheidet. Baustellenabfälle bestehen aus verschiedensten Abfallstoffen. Diese müssen bereits an der Anfallstelle sortiert werden in Abfälle zur Verwertung, Abfälle zur Beseitigung und in Problemabfälle.

**Anfallende Abfälle lassen sich in folgende Kategorien unterteilen:**

## Bauschutt

Bauschutt besteht aus festen, überwiegend mineralischen Stoffen und fällt bei Baumaßnahmen jeglicher Art an. Hierzu gehören alle Baustoffe, die in ursprünglicher, verfestigter oder gebundener Form im Hoch- und Tiefbau Verwendung finden wie beispielsweise **Mauerwerkabbruch, Ziegel, Mörtel, Beton, etc.**

Bauschutt darf keinen Hausmüll oder hausmüllähnlichen Abfall enthalten und nicht durch umweltgefährdende Stoffe wie beispielsweise **Chemikalien, Farben, Öle** verunreinigt sein.

Der anfallende Bauschutt kann auf den gemeindlichen Bauschuttdeponien oder über Bauschuttrecyclingfirmen entsorgt werden.

Die Annahmebedingungen der Bauschuttdeponien können bei den jeweiligen Gemeinden erfragt werden.

## Baustellenabfälle

Baustellenabfälle dürfen **erst nach Sortierung** (Bauschutt, Wertstoffe, Hausmüll, Problemmüll) entsorgt werden.

**Es muss unterschieden werden zwischen brennbaren und nicht brennbaren Abfällen!**

## Brennbare Abfälle:

- Nicht verwertbare Verpackungsmaterialien, z. B. verschmutzte Papiere, Kartonagen, Folien, nicht restentleerte Verpackungen, PU-Montageschaum
- Bodenbeläge (z. B. Linoleum, PVC, verunreinigte und faule Holzdielenbretter)
- Schmutziges Styropor und Zementsäcke
- Ausgehärtete Dispersionsfarbe, Zementsäcke

**Brennbare** Abfälle zur Beseitigung müssen bei der AVA GmbH in Augsburg angeliefert werden, kleinere und verschmutzte Mengen von Baustellenabfällen können über die graue Restmülltonne entsorgt werden.

## Nicht brennbare Abfälle:

- Gipsabfälle, Holzzementplatten
- Mineralfaserabfälle wie Glas- und Steinwolle
- Glasfaserverstärkte Kunststoffe
- Asbesthaltige Abfälle

**Nicht brennbare** Abfälle aus unserem Landkreis müssen über die Hausmülldeponie Hegnenbach mit einem genehmigten Entsorgungsnachweis entsorgt werden.

Kleinere und verschmutzte Mengen können auch über die graue Restmülltonne entsorgt werden.

Die Bauschuttrecyclinganlagen nehmen zwar auch unsortiertes Material an (außer asbesthaltiges Material), die Annahmekosten steigen aber mit dem Grad der Verunreinigung.

## Wertstoffe im Baubereich

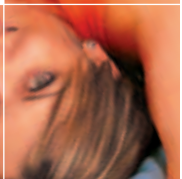
Wertstoffe sind Stoffe, die wiederverwertet werden können. Aus diesem Grund müssen sie von den restlichen Stoffen sauber getrennt werden. Hierzu gehören beispielsweise **Verpackungsfolien aus Polyethylen (PE), Papier, Pappe, Kartonagen, Styropor Glasflaschen und Glasbehältnisse sowie Schrott** (Heizkörper, Rohre, Badewannen, Metallfenster, Eisenträger, Kabel).

Um diese Wertstoffe einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, stellen regional tätige Entsorgungsunternehmen hierfür entsprechende Containersysteme zur Verfügung.

Wärme von uns –  
Komfort für Sie



team m&M



Gültig ab Januar 2009

**Neue moderne Heizung –  
Sie entscheiden mit  
oder ohne Finanzierung**  
Unser Service für Hausbesitzer

Stadtwerke Contracting ■ Heatbox

Ab sofort kümmern wir uns um Ihre Heizung, und Sie genießen einfach die Wärme. Gemeinsam mit einem Fachbetrieb planen, errichten und warten wir die Heizung für Ihr Haus. Günstig, einfach, rationell – fragen Sie uns nach Stadtwerke Contracting Heatbox. Mehr Informationen unter 0821/6500-8145 oder [www.stadtwerke-augsburg.de](http://www.stadtwerke-augsburg.de)



Von hier. Für uns.  
**Stadtwerke Augsburg**  
Energie, Wasser, Verkehr.

## Heizung erneuern mit der Heatbox

Ein warmes Haus: Mit der Heatbox bieten die Stadtwerke Augsburg ihren Kunden zwei Pakete, mit denen sie bequem und kostengünstig heizen können. Beim „Rundum Sorglos“ Paket finanzieren die Stadtwerke die Wärmeerzeugungsanlage, beim Paket „Wärme und Service“ übernimmt der Kunde die Finanzierung der Heizung selbst. Die Stadtwerke übernehmen die Energielieferung sowie die Wartung und Instandhaltung. In beiden Fällen zahlt der Kunde den Energieverbrauch, den Grundpreis für

Betrieb und Unterhalt und je nach Paketauswahl noch einen festen Betrag für die Finanzierung. Für beide Pakete planen, installieren und warten die Stadtwerke die Heizung, sorgen für eine sparsame Wärmelieferung auf wirtschaftlich und ökologisch neuestem Stand und bieten kompetente Betreuung rund um die Uhr über den gesamten Zeitraum von 15 Jahren.

Mehr Infos unter Tel. 0821/6500-8101 oder im Privatkundenbereich auf [www.stadtwerke-augsburg.de](http://www.stadtwerke-augsburg.de) unter „Heatbox“

## Ver- und Entsorgung



## ZWECKVERBAND ZUR WASSERVERSORGUNG DER ADELBURGGRUPPE

Körperschaft des öffentlichen Rechts



**Trinkwasser –  
ein besonderer Tropfen ...**

*Wir sind Ihr zuverlässiger  
Ansprechpartner, wenn es um  
Ihr Trinkwasser geht!*

Besuchen Sie uns  
im Internet:

[www.adelsburggruppe.de](http://www.adelsburggruppe.de)

### GESCHÄFTSSTELLE:

Herrgottsruhstraße 1  
86316 Friedberg  
Tel.: 08 21 / 60 33 26  
Fax: 08 21 / 60 67 98  
Email:  
[info@adelsburggruppe.de](mailto:info@adelsburggruppe.de)

### WASSERWERK:

Lantmarstraße 30  
86559 Landmannsdorf  
Tel.: 0 82 08 / 4 40  
Fax: 0 82 08 / 16 97  
Notruf:  
Tel.: 0 82 08 / 81 61

# 14. Bauschutt- und Abfallentsorgung

## Problemabfälle

Problemabfälle sind Abfälle, die giftige, gesundheitsgefährdende Stoffe enthalten, z. B. **Farben, Lacke, Leuchtstoffröhren, Batterien und Kondensatoren**. Diese Stoffe sind einer gesonderten Entsorgung über die GSB (Gesellschaft zur Entsorgung von Sondermüll in Bayern, Schönbachstraße 171, 86154 Augsburg) zuzuführen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit, kleine, haushaltsübliche Mengen von Problemmüll über die 2 x jährlich stattfindende mobile Problemmüllsammlung zu entsorgen.

Daneben wurden vom Landkreis Aichach-Friedberg auch monatlich stattfindende stationäre Problemmüllsammelstellen eingerichtet und zwar jeden ersten Freitag im Monat an der Wertstoffsammelstelle bei der Firma Remondis in Aichach-Ecknach, Peter-und-Paul-Straße 1 und jeden ersten Samstag im Monat in Kissing im Bauhof, Krautgartenweg 3.

Aus der Vielfalt der Abfälle, die am Bau anfallen, erkennt man bereits, dass deren Entsorgungswege gute Informationen voraussetzen.

Diese erhalten Sie bei der Abfallberatung des Landkreises Aichach-Friedberg unter der Telefonnummer 0 82 51/92-3 50 oder 92-1 68.

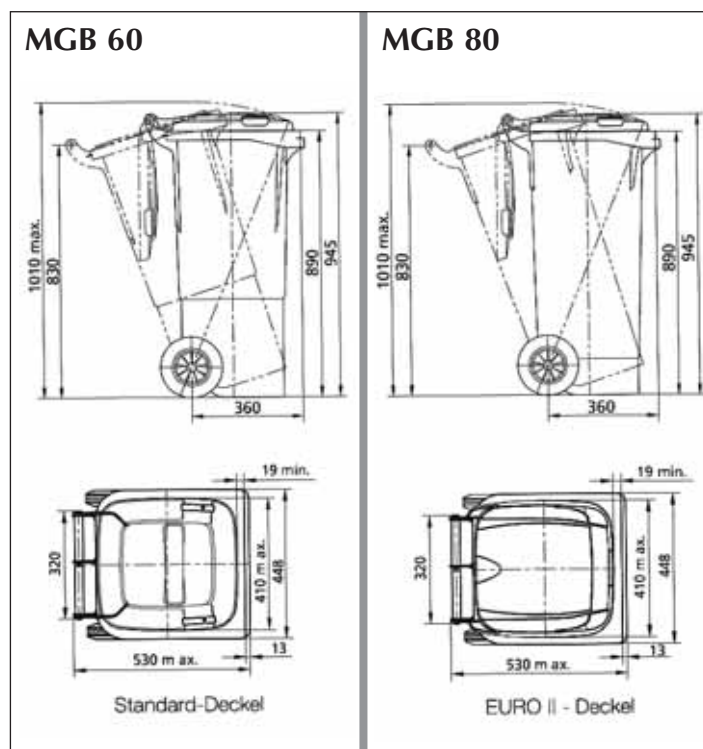
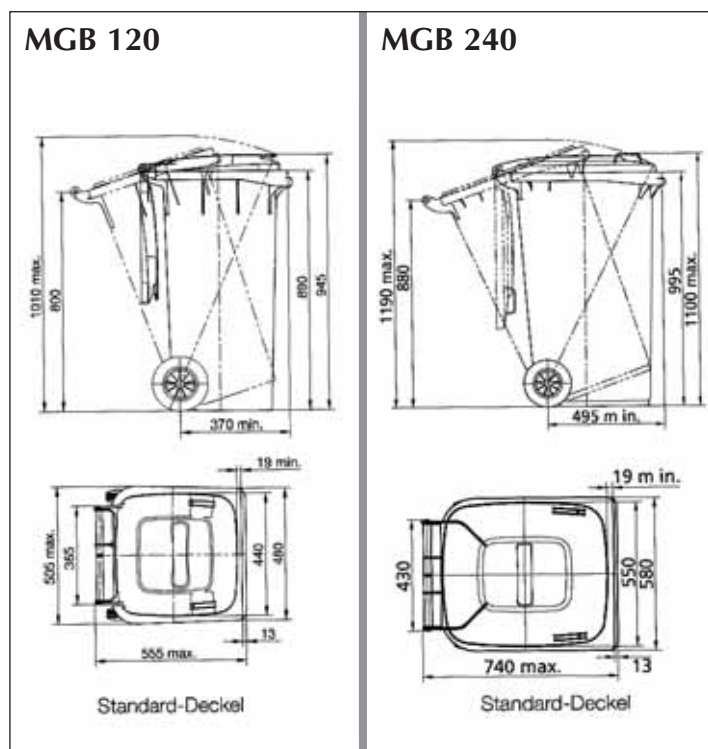
Ebenfalls im Landratsamt erhalten Sie ein neu aufgelegtes Falblatt „**Vermeiden und Sortieren BAUSCHUTT**“ in welchem Sie umfassend informiert werden.

Die Kommunale Abfallwirtschaft des Landkreises Aichach-Friedberg hat zum 01.01.2002 die Umstellung der Restmülltonnen auf EU-Norm vorgenommen.

## Mülltonnenhäuschen

Falls Sie für Ihr Bauvorhaben Tonnenhäuschen oder sonstige Unterstellmöglichkeiten für Ihre Abfallgefäße einplanen, informieren wir Sie nachfolgend über die Maße der Restmüllgefäße mit 60 l, 80 l und 120 l, wobei die 60-l- und die 80-l-Tonne in ihren Außenmaßen identisch sind.

Informationen hierzu können Sie ebenfalls über die oben genannten Telefonnummern erhalten.



# 15. Naturschutz und Freiflächengestaltung

## Naturschutz

Sind mit einem Bauvorhaben erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes verbunden, so ist laut Bayerischem Naturschutzgesetz in der Regel von einem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen, der soweit möglich, vermieden werden soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen der Natur sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes zu minimieren und zu kompensieren. Für die damit verbundenen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in der Regel zum Bauantrag ein landschaftspflegerischer Begleitplan einzureichen.

Dieser sollte von einem fachlich qualifizierten Planer (Landschaftsarchitekt) erarbeitet und vorgelegt werden.

Beschränken sich die Minimierungsmaßnahmen auf die Freiflächengestaltung oder die Eingrünung des Gebäudes, genügt die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungs- bzw. eines Eingrünungsplanes.

Sind von einer Gebäudesanierung oder einem neuen Bauvorhaben besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen, so sollte dies frühzeitig der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt, wenn möglich sogar vor der Antragstellung, mitgeteilt werden. So können rechtzeitig geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Arten getroffen werden.

Dies gilt insbesondere für verschiedene Vogelarten (Schwalben, Turmfalke, Mauersegler), Fledermäuse und Hornissen. In der Regel muss der Antragsteller keine Sorge haben an seinem Vorhaben gehindert zu werden. In den meisten Fällen genügt eine Beratung durch das Fachpersonal der Naturschutzbehörde.

Die Eingriffsregelung im Bayerischen Naturschutzgesetz umfasst alle genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Vorhaben im Außenbereich. Somit sind auch baugenehmigungsfreie Vorhaben, z. B. landwirtschaftlich genutzte Fahrhilfen, kleinere Abbaustellen oder Auffüllungen einer naturschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Dies gilt insbesondere in landschaftlich sensiblen Räumen.

## Freiflächengestaltung

### Gartenplanung

Auch der Garten ist durchdacht zu planen und anzulegen. Nur dann kann er eine Vielfalt an Blumen, Gemüse und Obst liefern, Erholung bieten und, über den Gartenzaun hinaus, das Ortsbild positiv mitgestalten.

Die Einbeziehung der Gartengestaltung bereits bei der Wohnhausplanung ermöglicht eine sinnvolle Gliederung des Gartens nach den persönlichen Bedürfnissen und Nutzungen. Die Grundstücke sind meist knapp bemessen; deshalb ist eine gründliche Planung Voraussetzung für eine optimale Flächennutzung.

Für die Anlage des Gartens gibt es keine Normen, doch sind einige Gestaltungsprinzipien zu beachten.

### Gesetzliche Vorschriften für Gartenplanung

Grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes sind zu beachten und einzuhalten. Häufig ist mit dem Bauantrag für das Wohnhaus ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Auskunft hierüber geben die Gemeindeverwaltungen und das Kreisbauamt.

Abstandsvorschriften gibt es nur für Bäume, Sträucher und Hecken. Für andere Pflanzen (z. B. Sonnenblumen), insbesondere Stauden (z. B. Rittersporn), muss kein Grenzabstand eingehalten werden.

Grundsätzlich sind die Ausführungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zu beachten (§ 910 BGB, Artikel 71, 72, 74 Abs. 1 und 78 des Ausführungsgesetzes zum BGB).

Der erforderliche Grenzabstand richtet sich nach der Höhe des Gewächses. Gehölze sowie Schnitthecken dürfen bei dem vorgeschriebenen Mindestabstand von 50 cm eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Wird die Pflanzung höher als 2 m, muss ein Grenzabstand von mindestens 2 m eingehalten werden.



## Eingangsbereich

Meist bildet der Eingangsbereich eine Einheit mit der Garageneinfahrt und dem Stellplatz. Diese empfindliche Gestaltungssituation sollte keinesfalls durch vollständiges Zupflastern der Flächen gelöst werden. Hier sollte ein Vorgartencharakter durch eine Gliederung der Fläche hergestellt werden. Pflanztröge sind hier nur ein Notbehelf. Die beste Gliederung erzielt man durch Pflanzstreifen entlang der Garageneinfahrt zur Grundstücksgrenze sowie im Hauseingangsbereich. Hier bietet sich die Pflanzung eines Hausbaumes an; ob klein- oder großkronig, er ist immer ein gestalterischer Höhepunkt. Auch ein Großstrauch kann den Zugang markieren und, wo erlaubt, ist eine Pergola mit Kletterpflanzen reizvoll.

## Nutzgarten

Vorteile des Anbaus von Obst und Gemüse im eigenen Garten sind Frische und Gesundheit der geern-

teten Produkte, die, abgesehen von der unvermeidbaren Belastung aus der Luft, frei von Schadstoffen und schädlichen Rückständen herangezogen werden können. Obstbau wird im Landkreis Aichach-Friedberg schon lange betrieben; wer könnte sich das ohne seine mächtigen, herrlich blühenden Mostbirnbäume vorstellen?

Leider sind viele davon in neuen Siedlungen der Scheu vor mühevoller Ernte und Pflegearbeiten und dem Überangebot von Plantagenobst zum Opfer gefallen.

Umso wichtiger ist es, dass auch in neuen Gärten und Plätzen wieder Obstbäume zur Erzeugung von Tafel- und Mostobst bzw. auch als Hausbaum gepflanzt werden. Es muss auch nicht alles geerntet werden; Vögel und Insekten bedienen sich gerne und sind dankbar.

Gemüse, Obstbäume und Beerensträucher gedeihen am besten in voller Sonne und beanspruchen deshalb die sonnigsten Plätze im Garten. Wärmebedürftige Obstsorten wie Quitte, Pfirsich, Weintrauben und auch manche Birnensorten entwickeln sich am besten an einem regengeschützten warmen Standort an der Hausmauer, als Spalier gezogen. Obstsorten für die klimatisch verschiedenen Bereiche des Landkreises erfahren Sie beim örtlichen Gartenverein oder beim Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege im Landratsamt.

## Wasser im Garten

Wasser ist, vor allem für Kinder, ein faszinierendes Element. Je nach Größe des Gartens bietet es sich an, einen kleinen Trog mit Wasserpflanzen zu bepflanzen, eine Vogeltränke, ein Sumpfbeet oder einen Gartenteich anzulegen. Dazu und natürlich für die Gartenbewässerung verwendet man am besten Regenwasser, das man in einer Zisterne sammelt.

Soll für die Bewässerung ein **Gartenbrunnen** geschlagen werden, so bedarf dieser der vorherigen Anzeige beim Landratsamt Aichach-Friedberg. Das Anzeigeverfahren ist kostenlos. Formulare erhalten Sie bei den Gemeindeverwaltungen, im Landratsamt Aichach-Friedberg oder im Internet unter [www.lra-aic-fdb.de/Bürgerservice/Formulare/Wasserrecht](http://www.lra-aic-fdb.de/Bürgerservice/Formulare/Wasserrecht).

## 15. Naturschutz und Freiflächengestaltung



### Planung, Vorarbeiten

Die Freiflächenplanung beginnt bereits bei der Planung des Wohnhauses. Es sollte so auf dem Grundstück stehen, dass die Garage so nahe wie möglich an der Straße liegt, um lange, meist versiegelte Zufahrten zu vermeiden, die unnötig teuren Baugrund vergeuden.

### Elemente der Freiflächen

#### Wege, Zufahrten, Eingangsbereich

Grundsätzlich gilt:

Nur so viel Fläche wie nötig befestigen, so wenig wie möglich ganz versiegeln. Sie sollten versickerungsfähige Beläge wählen, damit so viel Regenwasser wie möglich ins Grundwasser gelangen kann. Soll eine Fläche gepflastert werden, so eignet sich dazu am besten ortsübliches und traditionelles Material wie Granit, oder graues, einem Naturstein nachempfundenes, Betonpflaster.



### Einfriedungen

Die beste Einfriedung ist diejenige, die man nicht wahrnimmt. Aufdringliche Einfriedungen mit hohen Sockeln, Betonpfosten oder Jägerzäunen stören das Straßenbild empfindlich. Richtig ist ein einfacher Holzlatten- oder Staketenzaun. Falsch sind Schnitthecken aus Thujen und Fichten, weil sie die Wirkung einer Straßenschlucht herbeiführen.

Zäune sollten, soweit möglich, durch Strauchpflanzungen zur freien Landschaft abgeschirmt werden. Zäune und Zaunsockel sind oftmals unüberwindliche Hindernisse für nützliche Kleintiere im Garten (z. B. Igel, Kröten, usw.). Ein sockelloser Holzzaun mit ausreichend Abstand zum Boden (15-20 cm) sorgt für genügend Artenaustausch und sichert das Überleben dieser Arten.

### Spielmöglichkeiten für Kinder

Kleine Kinder brauchen Platz und Möglichkeiten zum Spielen. Dazu gehören nicht nur eine Rasenfläche, Schaukel und Sandkästen, sondern auch versteckte Ecken zu ungestörtem Spiel. Diese Ecken können durch gezielte Pflanzung von Sträuchern, Anlage eines kleinen Erd- oder Steinwalls, Aufstellen eines Findlingsblocks u. ä. ganz einfach geschaffen werden.

### Sitzplatz

Sitzplätze für ein Frühstück im Freien oder zum Genießen der letzten Sonnenstrahlen am Abend sol-



len auf jeden Fall windgeschützt angelegt werden. Achten Sie bei der Anlage – je nach gewünschtem Zweck – auf die Himmelsrichtungen. Der Windschutz kann durch vertiefte Anlage des Platzes, durch Rankwände mit Kletterpflanzen und durch Umpflanzungen mit Sträuchern verbessert werden.

## Gehölze

### Sträucher

Es sollten heimische, standortgerechte Sträucher, wie Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schneeball, Hundsrose, Schlehe, Holunder, Salweide usw. bevorzugt werden. Bei der Pflanzenauswahl sollten Gehölze mit Herkunftsnachweis verwendet werden (autochthone Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Aichach-Friedberg ist die Herkunftsregion 9 „Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft“ zu wählen, um einer genetischen Verfälschung unserer Gehölzflora vorzubeugen.

Sträucher gliedern den Garten und schaffen verschiedene Räume. Durch Blüte, Frucht und Herbstfärbung bringen sie Farbe und Abwechslung in den Garten.

Als freie, ungeschnittene Hecke an der Grundstücksgrenze gepflanzt, bieten sie vielen einheimischen Tieren wie Insekten, Vögeln und Kriechtieren Lebensraum und Nahrungsquelle. Bei der Auswahl sollte man buntlaubige, fremdwirkende Gehölze vermeiden.

Die Sträucher sollten mit einem Abstand von 1 bis 1,50 m gepflanzt werden. Bitte beachten Sie dabei das Bayerische Nachbarrecht (s. vorne unter: Gesetzliche Vorschriften bei der Planung des Gartens).

### Hausbaum

Hausbäume werden zu besonderen Anlässen wie Taufe, Hochzeit oder beim Hausbau gepflanzt. Sie haben eine lange Tradition und stehen meist mehrere Generationen lang. Der Hausbaum ist ein wichtiges gestalterisches Element, er gliedert den Straßenraum, er wird Kennzeichen des Grundstückes und des Dorfes. Als Hausbaum kommen hauptsächlich Laubbäume in Frage; sie spenden im Sommer Schatten und lassen im Winter die wärmenden Sonnenstrahlen auf die Hauswand fallen.

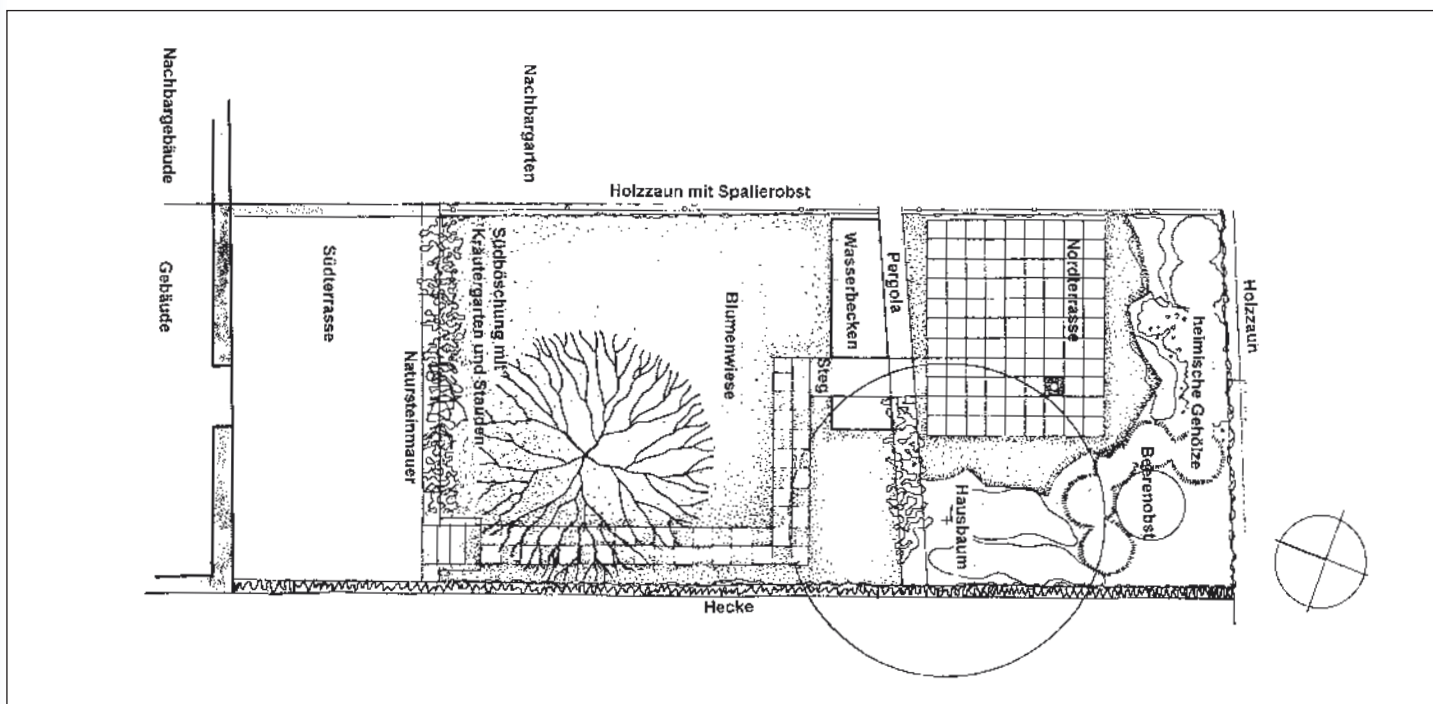
Für größere Gärten im ländlichen Bereich sind heimische Laubbäume wie Winterlinde, Spitz- und Bergahorn, Stieleiche und Esche, auch Walnuss, Kastanie, starkwüchsige Mostbirnen und Süßkirsche geeignet. Weniger Platz brauchen Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Apfel und Birne als Hochstamm.

Um die Bedeutung des Hausbaumes herauszustellen und schneller eine gestalterische Wirkung zu erzielen, sollten Obstbäume nur als Hochstamm und Laubbäume als Hochstamm mit mindestens 10-12 cm Stammumfang gepflanzt werden.

### Tipps

- Verwenden Sie bei Ihrer Gartenanlage vor allem einheimische landschaftsgerechte Gehölze, weil heimische Tiere diese Pflanzen zum Überleben brauchen. Pflanzen Sie in Ihrem Garten Heckenpflanzen und Hochstämme mit alten Obstsorten.
- Legen Sie keinen Rasen sondern eine Blumenwiese an.
- Verwenden Sie keinen Torf. Den brauchen die im Moor lebenden Pflanzen und Tiere (Alternative: Kompost).
- Überlassen Sie wenigstens einen Teil Ihres Gartens sich selbst. Sie fördern damit die Natur im Siedlungsbereich.
- Bringen Sie an einer südseitigen Gebäudewand Fledermausbretter an, sorgen Sie für Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten.

# 15. Naturschutz und Freiflächengestaltung



- Legen Sie Vogeltränken an, die auch von Insekten gerne besucht werden.
- Lassen Sie abgestorbene Pflanzenteile bis zum Frühjahr stehen, und lassen Sie das Laub von Bäumen und Sträuchern wenigstens teilweise liegen.
- Legen Sie Komposthaufen an, für alle Obst-, Gemüse-, und Gartenabfälle.
- Schaffen Sie für Igel Überwinterungsplätze.
- Verwenden Sie im Garten keine Chemikalien.
- Verwenden Sie beim Bau von Zäunen unbehandeltes einheimisches Holz (Fichte, Lärche, Robinie).
- Befestigte Flächen sollen möglichst naturnah gestaltet sein (wassergebundene Beläge, Pflaster mit Fugen).

Weitere Hinweise erhalten Sie durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg, unter der Telefonnummer 0 82 51/92-1 44 und 92-3 27.

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt das Landratsamt 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.

### Quellennachweis:

Der Bauberater, Merkblatt des bayerischen Landesvereins für Heimatpflege e.V., 70. Jhrg. München 2005, Heft 1  
Ländliche Entwicklung in Bayern, Ideen zum neuen Dorf, Materialien Heft 38/2000  
Landschafts- und Bebauungsanalyse, Bachhuber Architektur GmbH, Springer-gässchen 12a, Augsburg,  
Architekt Friedl, Adelzhausen  
Architekturbüro Schwab, Augsburg  
Bayern Labo

### In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:

- Bürgerinformationen
- Klinik- und Gesundheitsinformationen
- Senioren und Soziales
- Kinder und Schule
- Bildung und Ausbildung
- Bau und Handwerk
- Dokumentationen

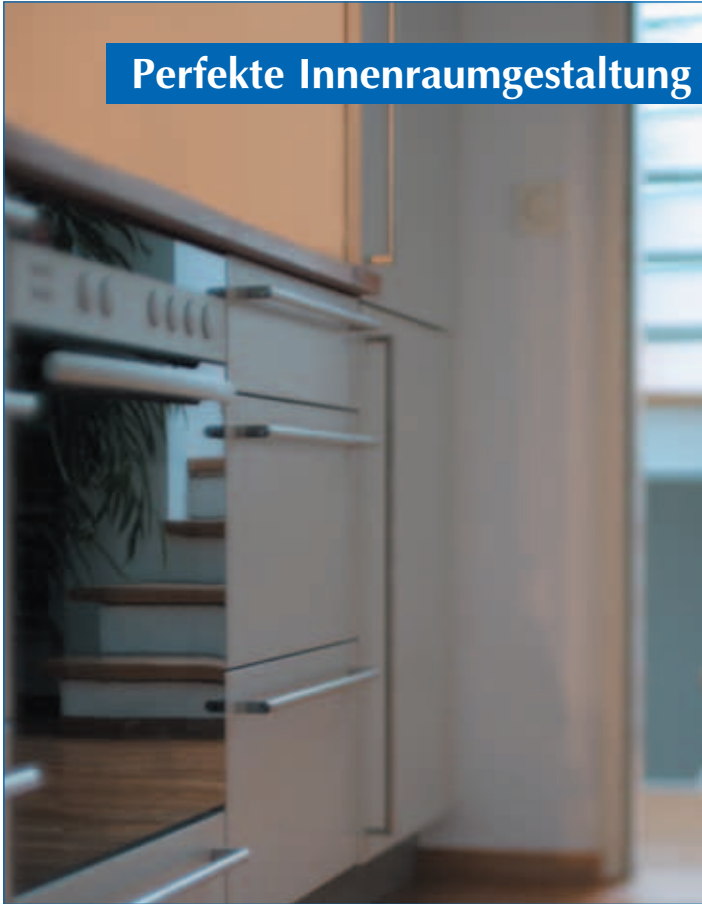


**mediaprint**  
WEKA info verlag

**mediaprint WEKA info verlag gmbh**  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering  
Tel. +49(0)8233 384-0  
Fax +49(0)8233 384-103  
info@mp-infoverlag.de  
www.mp-infoverlag.de

86544062/5. Auflage/2009

## Perfekte Innenraumgestaltung



## Wir sind die Nr. 1 an der B2



*Kaufen Sie keine Möbel, solange Sie Schneider-Preise nicht kennen.*

(zwischen Augsburg und München)

Öffnungszeiten:

Mo. bis Fr. 8.30 – 18.00 Uhr

Samstag 10.00 – 15.00 Uhr

# Möbel Schneider

KISSING bei Augsburg – an der B2 – Einfahrt Shell-Tankstelle – Tel. 0 82 33/53 70

## Unser bester Service – nur für Sie



## Küche & Einrichtung



- Individuelle Küchen- und Einrichtungskonzepte
- Erstellung aller Installationspläne
- Termingerechte Ausführung
- Komplette Baubetreuung
- Montage und Service vom Schreinermeister
- Persönlicher „Rund um Service“
- Kochevents
- Innenausbau
- Raumteilersysteme
- Begehbare Kleiderschränke
- Essplätze
- Optimiertes HandwerkerNetz für Umbau und Umzug

HOLZWURM'S

**KüchenWelt**<sup>®</sup>

MERING

Ohmstraße 2 – 6 ■ 86415 Mering  
Tel. 08233/31626 ■ Fax 08233/31627

**KÜCHE**  
**3000**<sup>®</sup>  
Erlebnis pur



info@diekuechenwelt.de  
www.diekuechenwelt.de

# HERZLICH WILLKOMMEN

**SEGMÜLLER**

beim **Möbel-Giganten**  
in Friedberg

**SEGMÜLLER**

**Das Einkaufs-Erlebnis**  
für die ganze Familie auf über 40 000 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche



**ÖFFNUNGSZEITEN:**  
Montag bis Freitag: 10.00 bis 20.00 Uhr  
Samstag: 9.30 bis 20.00 Uhr

**SEGMÜLLER**  
Augsburger Str. 11-15 • 65316 Friedberg • Telefon 0821/6006-0