



Landkreis Schweinfurt

Bauen – Erhalten – Sanieren – Energiesparen





Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	1	3.2.2 Genehmigungsfreistellungsverfahren	9	5.2 Sanieren im Bestand	21
1. Der Landkreis stellt sich vor	2	3.2.3 Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung	9	5.2.1 ... als Gesamtpaket energieeffizient sanieren	21
1.1 Landkreiskarte	2	3.2.3.1 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	9	5.2.2 ... mit Einzelmaßnahmen energieeffizient sanieren	21
1.2 Weitere Informationen	2	3.2.3.2 Sonderbauten	9	5.2.3 Sanierung denkmalgeschützter Objekte	21
Branchenverzeichnis	3	3.2.4 Bauvorlagen und Entwurfsverfasser	9	5.3 Heizung	22
2. Grundstück	4	3.2.5 Beteiligung der Gemeinde	10	5.4 Förderung – Allgemeine Informationen	24
2.1 Auswahl und Kauf (Notar, Grundbuchamt)	4	3.2.6 Verfahrensablauf beim Landratsamt	10	6. Grün um's Haus: Der Garten	26
2.2 Kaufpreis	4	3.2.7 Nachbarteiligung	10	7. Wohnungsbauförderung	27
2.3 Voraussetzungen der Bebaubarkeit	4	3.2.8 Besondere Verfahren	10	7.1 Soziale Wohnraumförderung	27
2.4 Checkliste	4	3.2.8.1 Abbruch von baulichen Anlagen	10	7.2 Landesbürgschaften	27
3. Gesetzliche Vorgaben	5	3.2.8.2 Vorbescheidsverfahren	11	7.3 Wohngeld	27
3.1 Bauplanungsrecht	5	3.2.8.3 Bauaufsichtliche Eingriffsbefugnisse	11	7.4 Bausparförderung	27
3.1.1 § 30 BauGB	5	3.3 Denkmalschutz	11	8. Bauen und Abfall	28
3.1.2 Bebauungsplan	6	4. Innenentwicklung und Flächenmangement	13	9. Ansprechpartner	U3
3.1.3 Genehmigungsvoraussetzungen im beplanten Bereich	6	4.1 Modellprojekt Bauhütte Obbach	15	10. Weitere Informationen	U3
3.1.4 § 34 BauGB	7	5. Energiesparen und Sanieren	19	Impressum	U3
3.1.5 § 35 BauGB	7	5.1 Neubau	19		
3.2 Bauordnungsrecht	8	5.1.1 KfW-Effizienzhaus 40	19		
3.2.1 Baugenehmigungspflicht, Genehmigungsfreie Vorhaben	8	5.1.2 KfW-Effizienzhaus 55 / Passivhaus	20		
		5.1.3 KfW-Effizienzhaus 70	20		

U = Umschlag

Sparkassen-Finanzgruppe

Wie viel Sparpotential steckt in Ihrem Eigenheim?

Jetzt modernisieren. Mit der Sparkassen-Baufinanzierung.



www.sparkasse-sw.de

Geleitwort

**Liebe Bauherren,
sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,**

es gibt viele Gründe, im Landkreis Schweinfurt zu bauen – oder die eigenen vier Wände energetisch zu sanieren.

Der Bau des Eigenheimes ist ein Projekt, dem sich die meisten von uns nur einmal im Leben stellen. Die zahlreichen Fragen, die sich für einen Bauwilligen stellen, sind daher in aller Regel neu und ungewohnt. Aber auch bei der Sanierung von Altbauten, beim Umbau oder wenn es darum geht, alternative Energien in Ihrem Haus zu nutzen, gibt es viele Fragen.

Auch wenn die Bayerische Bauordnung in den vergangenen Jahren wesentlich vereinfacht wurde, werden Sie feststellen, dass immer noch eine Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und Bestimmungen für die Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses zu beachten ist. Von den „Fallstricken“ des privaten Bauvertragsrechts ganz zu schweigen.

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen helfen, mit auftretenden Fragen besser und leichter fertig zu werden. Im Folgenden finden Sie auch viele Tipps zur Gestaltung und Hinweise zu verschiedenen staatlichen Förderungen.

Natürlich können nicht alle Informationen vollständig sein. Bauen und sanieren – dieses Themenfeld ist so vielfältig, dass eine umfassende Darstellung nicht möglich ist. Dies ist auch nicht unser Ziel. Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen den Einstieg erleichtern. Das Landratsamt versteht sich als moderner Verwaltungs- und Dienstleistungsbetrieb. Wir wollen, dass die Hemmschwellen, die vielleicht



noch bestehen, abgebaut werden. Sehen Sie in uns einen Partner, der Sie so umfassend wie möglich informiert und berät. Deshalb stehen wir Ihnen telefonisch und selbstverständlich gerne auch persönlich als Ansprechpartner zur Verfügung.

Viel Spaß beim Schmökern und viel Erfolg mit Ihrem Projekt.

Ihr



Harald Leitherer
Landrat



1. Der Landkreis stellt sich vor

Der Landkreis Schweinfurt liegt zwischen den Mittelgebirgen Haßberge im Osten, Rhön im Nordwesten, Spessart im Westen und Steigerwald im Südosten. Die Fläche des Landkreises beträgt 841,29 km².

Der Einwohnerzahl nach zählt der Landkreis Schweinfurt mit über 113 000 Einwohnern zu den größeren in Bayern. In der Bevölkerungsdichte liegt der Landkreis mit 135 Einwohnern pro km² über dem bayrischen Durchschnitt.

Dem Landkreis gehören 29 Gemeinden an.

Der Landkreis Schweinfurt verfügt über eine zentrale Lage sowohl innerhalb des wiedervereinigten Deutschlands als auch in der seit 01.05.04 erweiterten Europäischen Union.

Er ist eingebunden in den überregionalen Wirtschaftsraum und liegt verkehrsgünstig am Schnittpunkt von vier Bundesautobahnen. Die A7 Hamburg – Ulm, eine wichtige Nord-Süd-Verbindung, führt direkt durch das Kreisgebiet, die A3 Frankfurt – Nürnberg verläuft südlich. Die A70 Schweinfurt – Bamberg stellt die Verbindung zur Autobahn nach Berlin her und die A71 Schweinfurt – Erfurt verbessert seit 2005 die Erreichbarkeit der neuen Bundesländer.

Mit den Strecken Würzburg – Bamberg und Schweinfurt Erfurt ist der Raum Schweinfurt in das überregionale Schienennetz hervorragend angebunden. Eine günstige Situation ergibt sich zusätzlich durch die Lage am Main. Der leistungsfähige Schweinfurter Hafen und der Main-Donau-Kanal geben auch dem Landkreis wirtschaftliche Impulse.

1.1 Landkreiskarte



1.2 Weitere Informationen

Näheres über den Landkreis wie Bevölkerungsstruktur, Geschichte oder Angaben zu Wirtschaft und Tourismus finden Sie auf unserer Homepage unter www.lrasw.de.



Branchenverzeichnis

Liebe Leser!

Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.alles-deutschland.de.

Abfallwirtschaft	28	Malergeschäft	19
Architekturbüro	16, 17	Pflasterbau	20
Banken	U2	Photovoltaik	24, 25
Baubedarf	21	Rohrreinigung	21
Bedachungen	20	Sachverständige	8
Blockheizkraftwerke	24	Sanitär	22
Dachdecker	20	Solaranlagen	22
Dienstleistungen für Fördertechnik	3	Solartechnik	25
Dienstleistungen für Schweißtechnik	3	Sparkasse	U2
E.ON Wasserkraft	3	Spenglerei	22
Elektroinstallation	19	Statik	8
Energieversorgung	23	Steuerberatung	U3
Flüssiggase	21	Stromversorgung	23
Gerüstbau	19	Tiefbau	20
Gutachter	8	Wärmepumpenberatung	23
Heizungen	22	Wohnbedarf	21
Ingenieurbüro	8		
Kanalreinigung	21		

U = Umschlagseite



**Wir sind ein starker
Wirtschaftspartner in der Region**

Wir sind Deutschlands größter Erzeuger regenerativer Energie. Am Main betreiben wir 36 Laufwasserkraftwerke und ein Pumpspeicherkraftwerk. E.ON Wasserkraft erzeugt pro Jahr umweltfreundlichen Strom für über 2,5 Millionen durchschnittliche Privathaushalte. Wir vermeiden damit mehr als 8 Millionen Tonnen CO₂!

www.eon-wasserkraft.com
www.eon.com




Photovoltaikanlagen
Metallteilebearbeitung
Spezialschweißerei
Schlosserei
UVV-Prüfungen
Anschlagmittel
Hebezeuge
Krane

H. Steinhardt GmbH
Amsterdamstraße 14
97424 Schweinfurt
Gewerbegebiet Maintal
Telefon 097 21/78 39-0
Telefax 097 21/78 39-39
info@hst-sw.de
www.hst-sw.de



2. Grundstück

Grundlage aller Bauvorhaben ist – auch im wörtlichen Sinn – guter Baugrund; wir wollen uns daher zunächst dem Grundstück zuwenden.

2.1 Auswahl und Kauf (Notar, Grundbuchamt)

Wenn Ihr Entschluss zum Neubau eines Eigenheimes gefallen ist, muss in aller Regel zunächst ein geeignetes Grundstück gefunden werden. Als mögliche Verkäufer kommen Gemeinden, Bauträger oder sonstige private Eigentümer baureifer Grundstücke in Betracht. Es gilt also den Immobilienenteil von Zeitungen oder das Internet zu studieren oder einen Makler mit der Suche nach dem „Traumgrundstück“ zu beauftragen. Wichtige Kriterien für die Entscheidung sind die Lage, die Größe, der Grundstückswert, die Bebaubarkeit und die Erschließungssituation. Daneben fließen noch individuell unterschiedliche Merkmale ein, z.B. eine Hanglage, die Nähe zu einer größeren Stadt oder zu öffentlichen Verkehrsmitteln.

Wichtig ist oft auch die Beschaffenheit des Baugrundes: felsiger Untergrund oder hoch anstehendes Grundwasser können die Baukosten erhöhen. Informationen hierüber können bei der Gemeinde oder Nachbarn erfragt werden; im Zweifel sollten Sie einen Sachverständigen hinzuziehen.

Wichtig ist vielen Bauherren auch die Umgebungsbebauung; erkundigen Sie sich daher, ob in der Nähe des Baugrundstückes die Errichtung von größeren Anlagen schon geplant ist. Eine „Garantie“ auf eine unveränderte Umgebungssituation gibt es aber natürlich nicht. Ist das Wunschgrundstück dann gefunden, muss der Kaufvertrag vom Notar beurkundet und anschließend der neue Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden. Achten Sie darauf, dass unverzüglich eine Auflassungsvormerkung für Sie in das Grundbuch eingetragen wird, sobald der Kaufvertrag abgeschlossen ist; diese sichert Ihren Übereignungsanspruch dinglich ab.

2.2 Kaufpreis

Ganz entscheidend dürfte in fast allen Fällen der Kaufpreis für das Baugrundstück sein. Die Preise schwanken je nach Ortschaft, Lage und Größe sehr stark. Einen ersten Anhaltspunkt für den zu erwartenden Preis bieten Auskünfte der Gemeinde oder die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beim Landratsamt. Für diese Sammlung werden alle Kaufverträge ausgewertet und so ein Bild der durchschnittlichen Quadratmeter-Preise für die einzelnen Gemeinden im Landkreis erstellt. Beachten Sie aber,

dass der Preis für Ihr Grundstück z.B. auf Grund der Lage oder des Zuschnitts auch stark von den Durchschnittswerten abweichen kann. Die Richtwertliste des Gutachterausschusses kann seit 2004 im Internet auf den Seiten des Landratsamts Schweinfurt eingesehen werden.

2.3 Voraussetzungen der Bebaubarkeit

Die für Ihr das Baugrundstück geltenden Baubestimmungen erfahren Sie bei der Gemeinde oder dem Landratsamt. Die Gemeinde kann auch Auskunft darüber geben, wie die Erschließungsanlagen (Straße, Wasser, Kanal) beschaffen sind bzw. wann ein neues Baugebiet fertig erschlossen sein wird. Liegt das Grundstück in der Nähe eines Gewässers, so ist die Überschwemmungssituation zu klären: in Überschwemmungsgebieten herrscht grundsätzlich Bauverbot.

Das Grundbuch gibt Auskunft darüber, welche privaten Rechte (Dienstbarkeiten, Leitungs- oder Wegerechte, etc.) die Bebauung des Grundstücks vielleicht beeinflussen.

2.4 Checkliste

Für wesentliche Fragen des Grunderwerbs haben wir für Sie eine kleine Checkliste zusammengestellt; im Einzelfall können aber natürlich auch weitere Themen von Bedeutung sein:

1. Wie hoch sind die Grundstückskosten?
2. Wie sehen Topographie und Zuschnitt des Grundstücks aus?
3. Wie ist die Bodenbeschaffenheit; ist der Baugrund geeignet?
4. Welche Belastungen enthält das Grundbuch? Bestehen Miet- oder Pachtverträge?
5. Wer trägt die Erwerbskosten (z.B. Makler, Notar, Grundbuchamt, Grunderwerbssteuer)? Wie hoch werden diese voraussichtlich sein?
6. Existiert ein Bebauungsplan und ermöglichen die gemeindlichen Vorgaben die Realisierung Ihres Vorhabens? Wie sieht die Umgebungsbebauung aus?
7. Ist das Grundstück bereits vollständig erschlossen? Welche Erschließungskosten (Höhe, Fälligkeit) fallen gegebenenfalls noch an?
8. Liegen Anhaltspunkte für Altlasten vor?
9. Ist der Erwerb von Teilflächen eines Grundstücks sinnvoll?
10. Welche Infrastruktur bieten der künftige Wohnort und seine Umgebung?
11. Zu welchem Zeitpunkt kommt der Baubeginn in Betracht?





3. Gesetzliche Vorgaben

Nicht ohne Grund stellt die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland vielfältige Anforderungen an das Bauen: denn Gebäude prägen wie wenige andere Sachen ihre Umgebung dauerhaft. Bauen muss daher Sicherheitsaspekten und weiteren auch öffentlichen Belangen, z.B. dem Umweltschutz, Rechnung tragen.

Die gesetzlichen Vorgaben können in Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht und sonstiges öffentliches Recht unterteilt werden. Das Bauplanungsrecht beinhaltet die städtebaulichen Gesichtspunkte und ist wesentlich im Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthalten. Das Bauordnungsrecht erfasst zum einen die Sicherheitsaspekte einer baulichen Anlage (z.B. Standsicherheit, Brandschutz) und zum anderen die Verfahrensregelungen; geregelt ist dies in der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Zum sonstigen öffentlichen Recht sind insbesondere das Wasser-, Naturschutz- und Immissionsschutzrecht, aber auch spezielle Gesetze für besondere bauliche Anlagen zu rechnen.

3.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht unterscheidet die Voraussetzungen für die Genehmigung baulicher Anlagen danach, in welchem städtebaulichen Bereich das Baugrundstück liegt: besteht ein Bebauungsplan oder liegt das Vorhaben im nicht beplanten Altortbereich? Liegt das Grundstück vielleicht sogar in der „freien Natur“, also außerhalb bebauter Bereiche? An Hand dieser Gliederung wollen wir nun kurz auf die verschiedenen Grundlagen städtebaulicher Zulässigkeit eingehen. Für die Erteilung einer Baugenehmigung, aber auch für die ordnungsgemäße Durchführung eines Freistellungsverfahrens (s.u. 3.2.2) ist also zunächst die Übereinstimmung Ihres Bauvorhabens mit dem Städtebau- oder Bauplanungsrecht von Bedeutung.



3.1.1 § 30 BauGB

Im Geltungsbereich von sog. „Qualifizierten Bebauungsplänen“, d.h. solchen, die Festsetzungen über Art und Maß der Bebauung, überbaubare Grundstücksflächen sowie örtliche Verkehrsflächen enthalten, sind Bauvorhaben grundsätzlich zulässig, wenn sie vor allem die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen einhalten.

3.1.2 Bebauungsplan

- Planungshoheit der Gemeinde**

Die Bebauungspläne werden von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt; dies ist Ausdruck der Planungshoheit der Gemeinde, die verfassungsrechtlich verbürgt ist (Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz, 11 Abs. 2 Bayerische Verfassung). Zuständig innerhalb der Gemeinde ist grundsätzlich der Gemeinderat, gegebenenfalls auch der Bauausschuss. Der Bebauungsplan ist dabei sowohl an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie an die Vorgaben aus dem gemeindlichen Flächennutzungsplan gebunden.



- Kurzübersicht über das Aufstellungsverfahren**

Das bundeseinheitlich geregelte Aufstellungsverfahren soll gewährleisten, dass der Gemeinde möglichst alle relevanten Umstände bekannt werden und so ein umfassend abgewogenes Planungskonzept erstellt wird. Relevant sind u.a. Umweltbelange, die Belange der Wirtschaft, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Denkmalschutzes oder die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Eine Umweltprüfung dient dazu, die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. seiner Umsetzung auf die Umwelt frühzeitig und umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sowie die Ergebnisse bei der Entscheidung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen. Das Verfahren beginnt mit dem sog. „Aufstellungsbeschluss“; dieser Beschluss des Gemeinderates, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, ist ortsüblich bekannt zu machen. Regelmäßig werden die Bürger bereits in einem frühen Planungsstadium unterrichtet: die Planungskonzeption wird i.d.R. für etwa zwei Wochen öffentlich ausgelegt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans setzt

3. Gesetzliche Vorgaben

seit Umsetzung der sog. „Plan-UVP-Richtlinie“ der EU im Sommer 2004 regelmäßig die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung voraus. In diesem Verfahren, das Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für die Bauleitpläne ist, werden die Umweltauswirkungen der beabsichtigten Bebauung ermittelt und von der Gemeinde bewertet.

Die Gemeinde hat auch die zuständigen Fachbehörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zu beteiligen. Diese geben ihre Stellungnahmen grundsätzlich innerhalb eines Monats ab. Nachdem sich der Gemeinderat mit den während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichten Anregungen sowie den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange auseinandergesetzt und gegebenenfalls die Planungen ergänzt hat, folgt eine Auslegung der Entwürfe für einen Monat. Diese ist mindestens eine Woche vorher ortsüblich anzukündigen. Während dieser Auslegungsfrist können (erneut) Anregungen eingebracht werden.

Das Verfahren endet mit dem Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplans, dessen Ausfertigung durch den 1. Bürgermeister und der Bekanntgabe.

• Beispiele für Festsetzungen

Die Gemeinde kann nur die gesetzlich vorgesehenen Festsetzungen vornehmen: die Gemeinde hat also kein „Festsetzungsfindungsrecht“. Die bauplanungsrechtlich zulässigen Festsetzungen sind in § 9 BauGB enthalten. Danach können z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrs- und Grünflächen, Kinderspielplätze und die Flächen für Nebenanlagen festgesetzt werden. Auch bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien können vorgeschrieben werden.

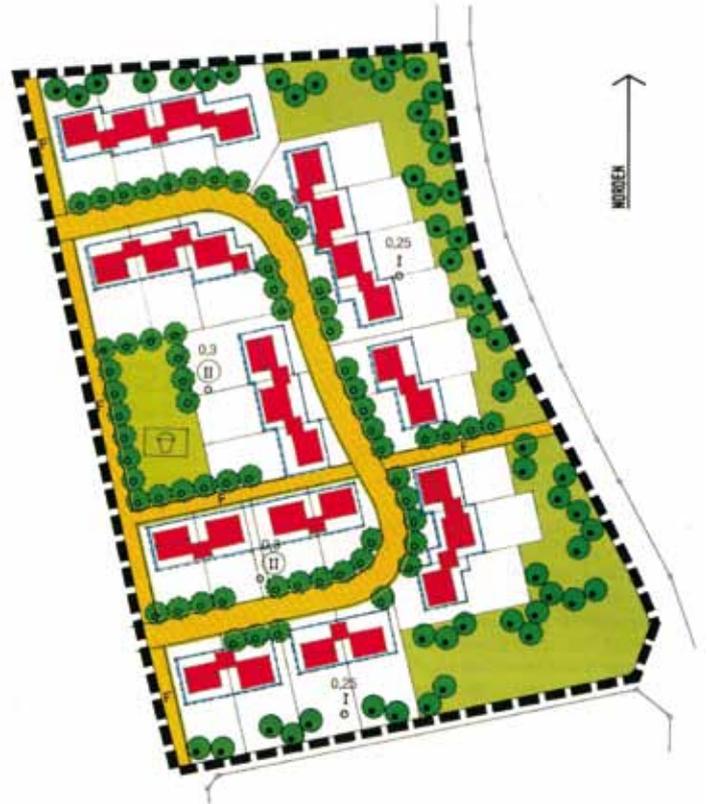
Weiterhin bietet Art. 81 BayBO zusätzliche Möglichkeiten für die Gemeinde, Regelungen in Bebauungsplänen zu treffen. Von Bedeutung sind hier vor allem die Anforderungen an die bauliche Gestaltung von Gebäuden: die Gemeinde kann Vorschriften z.B. für die Dachneigung, Fenstergestaltung oder die Zulässigkeit von Dachaufbauten schaffen.

• Gebietskategorien der BauNVO

Von zentraler Bedeutung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens auf einem bestimmten Grundstück ist natürlich die von der Gemeinde für das Baugebiet festgesetzte Gebietsart: die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht zehn verschiedene Gebietsarten vor. Beispielhaft seien hier allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete sowie Gewerbe- oder Industriegebiete erwähnt. Der Bebauungsplan regelt in der Zusammenschau mit der BauNVO die Zulässigkeit bestimmter Vorhaben (z.B. Wohngebäude, Gewerbebetriebe, Sportanlagen, Tankstellen) für die unterschiedlichen Baugebiete.

• Auszug aus einem Bebauungsplan

Die nachstehende Abbildung zeigt einen kleinen Ausschnitt aus einem Bebauungsplan. Wie zu erkennen ist, beinhaltet dieser sowohl öffentliche Verkehrsflächen (gelb schraffiert), Bauflächen (weiß, teils blau oder rot eingerahmt) und Grünflächen.



3.1.3 Genehmigungsvoraussetzungen im beplanten Bereich

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Ein Bauvorhaben ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans städtebaurechtlich zulässig, wenn es dessen Festsetzungen einhält sowie die Erschließung (Wasser, Kanal, Straße) gesichert ist. Es gilt daher, alle für Ihr Grundstück einschlägigen Festsetzungen des gemeindlichen Bebauungsplans durchzusehen und entsprechend zu planen.

• Ausnahmen und Befreiungen

Sollte Ihr Vorhaben eine oder mehrere Festsetzungen nicht einhalten können, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Baugenehmigung unter Gewährung einer Ausnahme, die im Bebauungsplan oder der BauNVO ausdrücklich vorgesehen ist, oder einer Befreiung dennoch zu erteilen. Voraussetzung für eine Befreiung ist u.a., dass ein Befreiungsgrund vorliegt (z.B. eine vom Bebauungsplan nicht beabsichtigte Härte) und dass die Befreiung mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Ganz entscheidend ist, dass die Ausnahme oder Befreiung nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden darf; diese ist als Trägerin der Planungshoheit zuvorderst dazu berufen, über Abweichungen von ihrem Bebauungsplan zu entscheiden.

• Gebot der Rücksichtnahme, § 15 BauNVO

Über die Anforderungen des Bebauungsplans hinaus ist im Einzelfall das Gebot der Rücksichtnahme zu wahren (§ 15 BauNVO). Die Baugenehmigung darf nicht erteilt werden, wenn das Vorhaben zu Belästigungen oder Störungen führt, die im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn das Vorhaben

3. Gesetzliche Vorgaben

selbst solchen Einwirkungen ausgesetzt würde. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme konkret stellt, ist im Einzelfall an Hand einer Abwägung der Interessen des Bauherrn sowie der Nachbarschaft zu ermitteln. Dabei ist um so mehr Rücksicht zu nehmen, je empfindlicher und schutzwürdiger die Nachbarschaft ist. Weniger Rücksicht kann verlangt werden, je verständlicher und nachvollziehbarer die Interessen des Bauherrn sind. Daher ist z.B. besonders viel Rücksicht auf die Nachbarschaft zu nehmen, wenn sich dort etwa ein Seniorenheim oder ähnlich sensible Nutzungen befinden. Genaueres lässt sich zu den Wirkungen des zugegeben recht allgemein formulierten Rücksichtnahmegebots nur im Einzelfall sagen.

3.1.4 § 34 BauGB

- **Definition des „unbeplanten Innenbereichs“**

Besonders in den Ortskernen vieler Gemeinden („Altort“) bestehen keine Bebauungspläne. Dort sowie in anderen im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gelten die Regelungen des § 34 BauGB. Dieser sieht grundsätzlich vor, dass das Vorhaben städtebaulich zulässig ist, wenn es sich in die Umgebungsbebauung einfügt; hier zu gleich mehr.

Ein für die Anwendbarkeit des § 34 BauGB erforderlicher Bebauungszusammenhang muss tatsächlich vorliegen. Dafür lassen sich keine generellen Maßstäbe aufstellen; es kommt auf eine einzelfallbezogene Bewertung an. Die Gemeinde kann die Voraussetzungen des Bebauungszusammenhangs aber auch durch Satzungsregelungen definieren oder klarstellen. Die Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs zum sog. Außenbereich (s.u. 3.1.5) ist vielfach schwierig; sie sollte daher vor Erarbeitung aufwändiger Planungen mit Gemeinde und Landratsamt abgestimmt werden.



- **Anforderungen an das Vorhaben**

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung in einem im Zusammenhang bebauten, aber nicht oder nicht qualifiziert beplanten Gebiet einem der Baugebiete, die in der BauNVO bezeichnet sind, be-

urteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Liegt dagegen eine heterogene Mischbebauung vor, so kommt es allein darauf an, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt („Einfügegebot“) und die Erschließung gesichert ist. Ein Vorhaben fügt sich in der Regel ein, wenn es den vorgegebenen Rahmen bei den vier genannten Kriterien einhält. Als „nähere Umgebung“ kommen nicht nur die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke in Betracht, sondern die nähere Umgebung insoweit, als sich das Vorhaben auf sie auswirken kann und als die Umgebung ihrerseits den Charakter des Baugrundstücks prägt oder jedenfalls beeinflusst. Dabei ist grundsätzlich der Baubestand in der Umgebung (das „Vorhandene“) vollständig zu berücksichtigen; außer Betracht bleiben lediglich Anlagen, die im dem maßgeblichen Gebiet einen „Fremdkörper“ darstellen und deshalb dieses nicht prägen.

- **Gebot der Rücksichtnahme**

Wie auch bei Vorhaben, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans verwirklicht werden sollen, ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten; dieses kann im Einzelfall zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führen. In der Praxis recht häufig ist der Nutzungskonflikt zwischen einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Tierhaltung im Dorfgebiet und einer benachbarten Wohnbebauung. Ein Wohnhaus kann nicht zugelassen werden, wenn es unzumutbaren Geruchsbelästigungen ausgesetzt wird oder die Entwicklungsmöglichkeiten des Landwirts, die in seinem Hof angelegt sind, unzumutbar einschränkt. Eine privatrechtliche Erklärung, die Geruchsimmissionen zu dulden, ist nach der Rechtsprechung nicht geeignet, den Nutzungskonflikt aufzuheben; eine Genehmigung für das Wohngebäude darf daher nicht erteilt werden.

3.1.5 § 35 BauGB

- **Außenbereich**

Flächen, die weder zu im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gehören und für die auch kein Bebauungsplan besteht, sind dem Außenbereich zuzurechnen; i.d.R. handelt es sich dabei um freie Landschaft.

- **Grundsatz der Freihaltung von baulichen Anlagen**

Der Gesetzgeber geht grundsätzlich davon aus, dass der Außenbereich primär der Landwirtschaft sowie der Erholung der Allgemeinheit dient. Daher besteht ein grundsätzliches Bauverbot.

- **Privilegierung**

Von diesem Bauverbot generell ausgenommen sind nur sog. „privilegierte Vorhaben“. Diese sind in § 35 Abs. 1 BauGB abschließend bestimmt. Vorwiegend handelt es sich dabei um bauliche Anlagen, die aus unterschiedlichen Gründen nur im Außenbereich ausgeführt werden können. Zu nennen sind vor allem landwirtschaftliche Gebäude, Wind- oder Wasserkraftwerke und Anlagen zur öffentlichen Versorgung. Privilegiert sind weiterhin ortsgebundene gewerbliche Betriebe, d.h. solche, die auf einen bestimmten Standort im Außenbereich angewiesen sind, weil bestimmte geo-

3. Gesetzliche Vorgaben

graphische oder geologische Voraussetzungen gegeben sein müssen (z.B. Steinbruch); rein wirtschaftliche Erwägungen genügen dagegen nicht. Besondere Beachtung verdient im Außenbereich die Sicherung der Erschließung. Hier sind nach dem Bedarf im Einzelfall abgestimmte Erschließungsanlagen erforderlich.

• Öffentliche Belange

Selbst wenn das Bauvorhaben privilegiert ist, dürfen ihm keine öffentlichen Belange, die beispielhaft in § 35 Abs. 3 BauGB aufgezählt sind, entgegenstehen. Daher sind u.a. die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu beachten. Weiterhin darf das Vorhaben nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen oder die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung begünstigen.

• Bedeutung des naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestandes

Das Bauen im Außenbereich ist nahezu immer mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, d.h. Maßnahmen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Daher sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen; das Vorhaben ist also in möglichst naturschonender Weise auszuführen. Soweit unvermeidbare Beeinträchtigungen mit dem Bauvorhaben verbunden sind, sind diese – je nach Möglichkeit – auszugleichen oder mit einer Ersatzmaßnahme zu kompensieren.



Landratsamt Schweinfurt

Hauptamtliche Fachkraft für Naturschutz
Herr Kiefer: 09721 55-581, juergen.kiefer@lrasw.de
Herr Weniger: 09721 55-585, gerhard.weniger@lrasw.de

3.2 Bauordnungsrecht

Das sog. Bauordnungsrecht oder auch Bausicherheitsrecht regelt – im Gegensatz zum Bauplanungsrecht – nicht die städtebaulichen Auswirkungen eines Bauvorhabens, sondern befasst sich mit dem Erfordernis



von Genehmigungen und vor allem den sicherheitsrechtlichen Anforderungen an bauliche Anlagen (Brandschutz, Standsicherheit, etc.).

Seit Jahresbeginn 2008 gibt es eine grundlegend novellierte Bayerische Bauordnung. Damit gelten neue Verfahren, neue Vorschriften und neue Formulare.

3.2.1 Baugenehmigungspflicht, Verfahrensfreie Vorhaben

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist grundsätzlich genehmigungspflichtig. Jedoch hat der bayerische Gesetzgeber in den letzten Jahren mit dem Ziel, die Eigenverantwortung des Bauherrn zu steigern und staatliche Kontrolle auf das notwendige Maß zu beschränken, die Genehmigungspflicht in erheblichem Umfang reduziert.

Die BayBO enthält einen umfangreichen Katalog von verfahrensfreien Vorhaben. Nur beispielhaft zu nennen sind

- Gebäude mit einem umbauten Raum bis zu 75 m³ (außer im Außenbereich),
- In den Abstandsflächen zulässige Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 m², außer im Außenbereich,
- landwirtschaftliche Gebäude bis 100 m² Grundfläche und 140 m² überdachter Fläche,
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m,
- Mauern und Einfriedungen (außer im Außenbereich) bis zu einer Höhe von 2,00 m,

I.B.F.

Ingenieurbüro für
Aluminium-, Stahl-
und Fertigbau GmbH

Tragwerksplanung • Bauphysik

Fassadenkonstruktionen • Beratung • Planung
Ausschreibung + Kalkulation • Statik

Wilhelmstraße 17 • 97421 Schweinfurt
Telefon (0 97 21) 71 43 21 • Telefax (0 97 21) 71 43 29
e-Mail: statik@ibf-sw.de • Internet: www.ibf-sw.de

Kompetenz am Bau

Wir schaffen „geprüfte Sicherheit“ Zweigstelle Würzburg

LGA Prüfam
für Standsicherheit

LGA

Sprechen Sie mit uns!
www.lga.de

Karl-Götz-Straße 17
97424 Schweinfurt
Tel.: 09721 4145-0



3. Gesetzliche Vorgaben

- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an Gebäuden,
- Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe von 10 m
- in der Dachfläche liegende Fenster und
- unbedeutende bauliche Anlagen oder unbedeutende Teile baulicher Anlagen wie z.B. Hauseingangüberdachungen, Terrassen oder Hofeinfahrten.

3.2.2 Genehmigungsfreistellungsverfahren

Bereits 1994 wurde das sog. „Freistellungsverfahren“ eingeführt und seit dem kontinuierlich weiter entwickelt. Grundgedanke ist, dass für bestimmte im Gesetz beschriebene Vorhaben eine Baugenehmigung nicht mehr erforderlich ist, wenn diese im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und die dort vorgesehenen Festsetzungen vollständig einhalten. Ausnahmen oder Befreiungen dürfen also nicht erforderlich sein. Da Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung in diesen Fällen grundsätzlich nicht zu befürchten sind, verzichtet der Gesetzgeber auf eine Prüfung durch das Landratsamt, wenn die Gemeinde nicht ein Genehmigungsverfahren verlangt.

Mit der BayBO 2008 wurde der Anwendungsbereich des Freistellungsverfahrens auf die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung aller baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind ausgedehnt. Im Einzelnen ist Voraussetzung, dass

- a) das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht,
- b) die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs gesichert ist und
- c) die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Dabei ist die Gemeinde, die sich auf sachgerechte Gründe stützt, in ihrer Entscheidung frei. Der Gemeinde obliegt insbesondere keine Pflicht zur Prüfung, ob das Vorhaben wirklich alle Bauvorschriften einhält: dies hat der Bauherr mit seinem Entwurfsverfasser zu gewährleisten und gegebenenfalls dafür einzustehen. Die „Freistellungserklärung“ der Gemeinde ist keine „kleine Baugenehmigung“, sondern lediglich der Verzicht der Gemeinde auf ein Genehmigungsverfahren; die Verantwortung für die Einhaltung des Baurechts liegt – wie gesagt – wesentlich beim Bauherrn selbst. Vor allem auch unklare Bauanträge können von den Gemeinden in das Genehmigungsverfahren „verwiesen“ werden; achten Sie daher auf vollständige und eindeutige Planunterlagen.

3.2.3 Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung

Sollte Ihr Vorhaben weder genehmigungsfrei sein noch unter das „Freistellungsverfahren“ fallen, ist eine Baugenehmigung erforderlich. Je nach Schwierigkeit des Vorhabens wird ein vereinfachtes Verfahren oder das Verfahren für sog. „Sonderbauten“ durchgeführt; diese unterscheiden sich wesentlich im Prüfumfang:

3.2.3.1 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Die BayBO geht davon aus, dass alle nicht genehmigungsfreien Bauvorhaben außer Sonderbauten dem vereinfachten Genehmigungs-

verfahren unterliegen; es handelt sich also um das Regelverfahren. Eine Baugenehmigung darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Die BayBO 2008 hat den Prüfungsumfang des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nochmals gestrafft. Insbesondere werden im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich keine bauordnungsrechtlichen Anforderungen mehr geprüft, es sei denn, der Bauherr will von bauordnungsrechtlichen Vorschriften abweichen und beantragt die Zulassung einer solchen Abweichung. Geprüft werden daher nur noch:

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach dem Städtebaurecht (§§ 29 bis 38 BauGB) und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften,
2. beantragte Abweichungen,
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Die übrigen Anforderungen an die bauliche Anlage, die sich aus der BayBO oder aus anderen Gesetzen ergeben, sind selbstverständlich dennoch verbindlich; deren Einhaltung liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

3.2.3.2 Sonderbauten

Sonderbauten werden ihrer größeren Komplexität und ihrer höheren Anforderungen in sicherheitstechnischer Hinsicht einer intensiveren Prüfung unterzogen; dies betrifft insbesondere die Statik und den Brandschutz. Sonderbauten sind im Gesetz definiert; es handelt sich durchweg um Vorhaben, von denen größere potenzielle Gefahren für ihre Benutzer oder die Allgemeinheit ausgehen (z.B. Hochhäuser, Versammlungsstätten, größere Gaststätten, Krankenhäuser, Schulen).



3.2.4 Bauvorlagen und Entwurfsverfasser

Jedes Baugenehmigungsverfahren erfordert wie das Freistellungsverfahren qualifizierte Unterlagen als Beurteilungsgrundlage. Erforderlich sind grundsätzlich Lageplan, Bauzeichnungen und die amtli-

3. Gesetzliche Vorgaben

chen Vordrucke, die jeweils in dreifacher Ausfertigung einzureichen sind (zu den Einzelheiten vgl. die Bauvorlagenverordnung – BauVor-IV). Das Erfordernis zusätzlicher Unterlagen ergibt sich aus der Art des Bauvorhabens: so ist z.B. für eine gewerbliche Anlage i.d.R. eine Betriebsbeschreibung erforderlich.

Die Antragsunterlagen müssen vom Bauherrn und von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterzeichnet sein; dieser übernimmt die Verantwortung u.a. für die Einhaltung der Bauvorschriften und die Eingabeplanung.

3.2.5 Beteiligung der Gemeinde

Das Baugenehmigungsverfahren beginnt mit der Abgabe der Antragsunterlagen bei der Gemeinde. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen einzureichen; gegebenenfalls kann die Gemeinde Dokumente nachfordern oder die Nachreichung gestatten.

Die Gemeinde hat – außer im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bei Einhaltung der Festsetzungen – über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu befinden (§ 36 BauGB). Auf diese Weise wird der gemeindlichen Planungshoheit Rechnung getragen. Alle Gemeinden entscheiden darüber hinaus auch selbst über die Zulassung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Bauplanungsrecht bei den oben genannten verfahrensfreien Bauvorhaben.

3.2.6 Verfahrensablauf beim Landratsamt

Das Landratsamt beteiligt nach Eingang des Bauantrags unverzüglich die Fachbehörden, deren Beteiligung oder Anhörung durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann (z.B. Landwirtschaftsamt, Straßenbauamt oder Wasserwirtschaftsamt). Deren Stellungnahmen und die Erkenntnisse von Fachstellen im Landratsamt fließen in die Baugenehmigung ein. Bei unproblematischen Vorhaben und normalem Verfahrensgang können Sie i.d.R. in wenigen Wochen nach Eingang des Antrags beim Landratsamt mit der Erteilung der Baugenehmigung rechnen. Die Erteilung einer Baugenehmigung, die ja einen hohen Wert darstellt, ist gebührenpflichtig. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem Baye-

rischen Kostengesetz und dem darauf beruhenden Kostenverzeichnis. Dabei knüpft die Gebührenhöhe an standardisierten Baukosten an; für die Genehmigung zur Errichtung eines Gebäudes im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind grundsätzlich 1 % der Baukosten zu entrichten. Für die Genehmigung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses werden so i.d.R. ca. 300 Euro an Gebühren erforderlich sein. Für Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans sind zusätzliche Gebühren fällig, die sich am Nutzen der Befreiung orientieren und im Einzelfall festgesetzt werden.

3.2.7 Nachbarbeteiligung

Von außerordentlich großer Bedeutung ist die Nachbarbeteiligung. Nachbarn i.S.d. Baurechts sind die Eigentümer der Grundstücke, die durch das zu errichtende Vorhaben in ihren geschützten Belangen betroffen sein können. Regelmäßig sind dies jedenfalls die Angrenzer; je nach den Auswirkungen des Vorhabens können aber auch die Eigentümer weiter entfernt (z.B. auf der anderen Straßenseite) liegender Grundstücke in Betracht kommen (z.B. bei Geruchsemissionen oder umfangreichem Parkverkehr).

Nach der Bayerischen Bauordnung ist die Beteiligung der Nachbarn die Pflicht des Bauherrn: Lageplan und Bauzeichnungen sind zur Unterschrift vorzulegen. Fehlt die Unterschrift einer der Nachbarn bei Einreichung des Bauantrages bei der Gemeinde und wurde sie nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde verweigert, so kann diese (nur) auf Antrag des Bauherrn die Nachbarbeteiligung nachholen. Fehlt die Unterschrift auch bei Erteilung der Baugenehmigung noch, so ist dem Nachbarn eine Ausfertigung der Baugenehmigung durch das Landratsamt zuzustellen.

Für Bauvorhaben, die ohne Baugenehmigung oder im Rahmen eines Freistellungsverfahrens errichtet werden sollen, ist eine zwingende Nachbarbeteiligung nicht vorgesehen. Das Landratsamt Schweinfurt empfiehlt jedoch allen Bauherren dringend, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen mit den Nachbarn in Verbindung zu setzen. Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis würde durch nicht vorangekündigte Bauarbeiten einer unnötigen Belastung unterworfen; im umgekehrten Fall wollen Sie sicher auch nicht erst von den nachbarlichen Bauabsichten erfahren, wenn die Baumaschinen anrücken.

3.2.8 Besondere Verfahren

3.2.8.1 Beseitigung von baulichen Anlagen

Die Absicht, eine bauliche Anlage vollständig zu beseitigen, ist jeweils der Gemeinde und dem Landratsamt anzuzeigen. Einen Monat nach dem von der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde bestätigten Eingangstermin – bei einer entsprechenden Benachrichtigung auch schon früher – kann mit der Beseitigung begonnen werden. Zu beachten ist aber, dass vor allem im Bereich des Denkmalschutzes Sondervorschriften gelten. Wie bei der Errichtung gibt es auch hier Erleichterungen: die Beseitigung einer ganzen Reihe von Vorhaben (z.B. freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind bis zu einer Höhe von 10 m) ist auch anzeigefrei.





3. Gesetzliche Vorgaben

3.2.8.2 Vorbescheidsverfahren

Stellen sich zunächst nur einzelne Fragen der Baugenehmigungsfähigkeit eines Vorhabens, z.B. die Frage ob das Grundstück überhaupt bebaubar ist, wäre die vollständige Anfertigung von Planunterlagen gegebenenfalls sinnlos. Daher bietet die BayBO ein Verfahren zur einfachen und verbindlichen Klärung nur dieser Fragen an. Das Vorhaben wird nur in Bezug auf die gestellten Fragen bearbeitet; entsprechend vereinfacht sind die erforderlichen Unterlagen und ermäßigt die Gebühren. Diese können zudem teilweise auf die spätere Baugenehmigungsgebühr angerechnet werden.

3.2.8.3 Bauaufsichtliche Eingriffsbefugnisse

Des einen Freud', des anderen Leid: Bedauerlicherweise gibt es immer wieder Zeitgenossen, die ohne eine erforderliche Baugenehmigung mit Baumaßnahmen beginnen, von den genehmigten Plänen abweichen oder sonst gegen Baurecht verstoßen. Dies verstößt nicht nur gegen die öffentliche (Bau-) Ordnung, sondern oftmals auch gegen die Interessen der Nachbarn. Daher sieht die BayBO die dann erforderlichen Eingriffsbefugnisse vor:

- Baueinstellung
- Nutzungsuntersagung
- Baubeseitigung, Umgestaltungsanordnung

Die Maßnahmen können erforderlichenfalls mit Sofortvollzug (die Maßnahme kann dann durch die Einlegung von Rechtsbehelfen grundsätzlich nicht vorübergehend außer Vollzug gesetzt werden) und Androhung eines Zwangsgeldes verbunden werden. Bei vernünftigen Verhalten aller Beteiligten wird das Landratsamt aber von diesen Maßnahmen keinen Gebrauch machen müssen.

Landratsamt Schweinfurt

Hochbauamt
Schrammstr. 1, 97421 Schweinfurt
Herr Zweiböhmer (Sachgebietsleiter), 09721 55-555
thomas.zweiboehmer@irasw.de

3.3 Denkmalschutz

- Der Schutz der Baudenkmäler spielt eine bedeutende Rolle vor allem natürlich in den gewachsenen Ortskernen unserer Gemeinden. Doch es sind nicht immer nur die besonders bedeutenden, überregional bekannten Bauwerke, sondern auch viele „kleinere“ Baudenkmäler, die Kulturgeschichte „in Stein“ sind. Sie zu schützen und zu bewahren ist Aufgabe einerseits der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt und des Landesamtes für Denkmalpflege (Schloß Seehof, Memmelsdorf bei Bamberg), aber andererseits vor allem auch der Eigentümer.
- Ferner kann eine ganze Gruppe von baulichen Anlagen (Ensemble) unter Denkmalschutz stehen. Hier muss die Denkmaleigenschaft nicht für jedes Einzelgebäude erfüllt sein; dennoch unterliegen alle Gebäude des Ensembles der bewahrenden Aufgabe des Denkmalschutzes.

- Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler, DSchG) gelten aber nicht nur für Baudenkmäler, sondern auch für Bodendenkmäler, d.h. Denkmäler aus beweglichen oder unbeweglichen Sachen, die sich im Boden befinden und i.d.R. aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen. So kann für Grabungen u.U. eine sog. „Grabungserlaubnis“ erforderlich sein (Art. 7 DSchG). Wird bei Bauarbeiten ein Bodendenkmal aufgefunden, so ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren und der Fundort bis zu einer Woche unverändert zu lassen, um gegebenenfalls dem Landesamt Gelegenheit zur Bergung zu geben (Art. 8 DSchG).

- Die Denkmaleigenschaft wird nicht erst durch den Eintrag in die sog. „Denkmalliste“ begründet. Diese stellt lediglich ein Verzeichnis bekannter Baudenkmäler dar. Auch ohne Eintragung kann ein Gebäude oder ein Ensemble unter Denkmalschutz stehen. Wenden Sie sich daher im Zweifel an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege.

- Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis (Art. 6 DSchG) ist erforderlich, wenn Sie
 - ein Baudenkmal abbrechen, verändern, instand setzen oder wieder aufbauen,
 - geschützte Ausstattungstücke eines Baudenkmals behandeln oder verbringen oder
 - in der Nähe von Baudenkmalen Maßnahmen durchführen wollen, die sich auf das Erscheinungsbild des Denkmals auswirken können.

- Zuständig für die Genehmigung ist in jedem Fall das Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde. Dieses holt die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege ein, an der es sich für seine Entscheidung orientiert.

- Förderung
Bei der Förderung denkmalpflegerischer Maßnahmen Privater ist zwischen direkter Förderung (Zuschüsse, Darlehen) und indirekter Förderung (Steuervorteile) zu unterscheiden. Hier soll nur ein kleiner Überblick gegeben werden; für nähere Auskünfte steht Ihnen die Untere Denkmalschutzbehörde zur Verfügung.



3. Gesetzliche Vorgaben

Grundsätze

Gefördert werden insbesondere Erhaltung, Sicherung, Instandsetzung, Konservierung und Restaurierung von Denkmälern. Wichtig ist, dass Zuschussanträge jeweils vor der Durchführung der zu fördernden Maßnahmen gestellt werden müssen. Ihnen gehen aber stets ein Erlaubnis- oder Baugenehmigungsverfahren voraus, in dessen Verlauf die Fördermöglichkeiten mit abgeklärt werden. Bitte lassen Sie sich deshalb unbedingt vorab von der Unteren Denkmalschutzbehörde beraten, bevor Sie Zuschussanträge stellen.

Zuschüsse des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gewährt Zuschüsse zu den Kosten größerer denkmalpflegerischer Maßnahmen. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich nach der Bedeutung des Denkmals, nach dem Grad seiner Gefährdung und nach der Leistungsfähigkeit des Eigentümers.

Zuschüsse des Bezirks Unterfranken

Der Bezirk konzentriert sich derzeit auf die Förderung kleinerer Maßnahmen. Fördergrundlage ist hierbei der sogenannte „denkmalpflegerische Mehraufwand“; dies sind Mehrkosten, die entstehen, weil es sich eben um ein Baudenkmal und nicht um ein gewöhnliches Gebäude handelt.

Zuschüsse des Landkreises Schweinfurt

Auch der Landkreis beteiligt sich im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit an der Förderung von Baudenkmalern. Grundlage ist ebenfalls der „denkmalpflegerische Mehraufwand“.

Zuschüsse und Darlehen aus dem Entschädigungsfonds

Soweit einem Denkmaleigentümer die Instandsetzung seines Baudenkmals nicht zugemutet werden kann, kommen Zuschüsse und Darlehen aus dem sog. „Entschädigungsfonds“ in Betracht. Hierbei handelt es sich um ein vom Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst verwaltetes Sondervermögen, das je zur Hälfte von den bayerischen

Gemeinden und vom Freistaat Bayern gespeist wird. Die Mittel, die dem Entschädigungsfonds zur Verfügung stehen, sind begrenzt. Deshalb können Instandsetzungsmaßnahmen nur dann aus diesem Sondervermögen gefördert werden, wenn es sich um ein Baudenkmal von besonderer Bedeutung handelt, das in seiner Substanz akut gefährdet ist.

Sonstige staatliche Förderprogramme

In vielen Fällen können Maßnahmen an Baudenkmalern auch aus anderen staatlichen Programmen gefördert werden. In Betracht kommen beispielsweise die Städtebauförderung und die Dorferneuerung. Nähere Auskünfte zu diesen Fördermöglichkeiten sind bei den zuständigen Förderstellen (Regierung von Unterfranken) zu erhalten. Mit ersten Informationen kann im Regelfall auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weiter helfen.

Steuervorteile

Von besonderer Bedeutung sind hier die besonderen Absetzungsmöglichkeiten nach den §§ 7i, 11b, 10f und 10g des Einkommensteuergesetzes (EStG) für Kosten, die bei Maßnahmen an Denkmälern entstanden sind. Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Vergünstigungen ist eine Steuerbescheinigung, die – außer bei Archivgut – vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erteilt wird. Wichtig ist, dass nur Aufwendungen für Maßnahmen anerkannt werden können, die vor Maßnahmebeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt waren. Steuervergünstigungen, die besonders Denkmaleigentümern zu Gute kommen können, gibt es ferner bei der Grundsteuer sowie bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer. Auch hierzu erteilt das Landesamt für Denkmalpflege nähere Auskünfte.

Untere Denkmalschutzbehörde

Schrammstr. 1, 97421 Schweinfurt

Herr Nitzschner, 09721 55-560, klaus.nitzschner@lrasw.de





4. Innenentwicklung und Flächenmanagement

Bauliche Entwicklung durch Wiederbelebung der Ortskerne

Die Ortskerne stärken und eine vorrangige Innenentwicklung vor der Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereich fördern – das haben sich die Gemeinden im Schweinfurter Land auf ihre Fahnen geschrieben. Aus guten Gründen, denn zunehmende Leerstände und Verfall der Bausubstanz, ungenutzte Baulücken und insbesondere die Folgen des demografischen Wandels zwingen zum Handeln. Auch im Schweinfurter Land ist die Zahl der Menschen in den Dörfern und Gemeinden rückläufig, Jüngere wandern ab und der Zuzug von außen, z. B. durch Familien, ist gering; gleichzeitig wird die Bevölkerung älter, steigen die Kosten für die Infrastruktur und die Immobilienwerte stagnieren vielerorts oder sinken sogar.

Lebendige Ortskerne mit intakten Strukturen und attraktiven Ortsbildern sind jedoch der Garant für Lebensqualität und für die wirtschaftliche Entwicklung der Kommunen und des Landkreises Schweinfurt. Aus diesem Grund denken viele Gemeinden um. Die vorhandenen Potenziale innerhalb der bebauten Siedlungsbereiche rücken wieder verstärkt ins Interesse, bevor neues Bauland ausgewiesen wird. Denn eine nach außen gerichtete Siedlungspolitik verbraucht nicht nur Fläche, sondern kostet auf Grund der höheren Infrastrukturkosten in der Regel sowohl für die Kommunen als auch für die Bürger mehr Geld.

Dieses Umdenken – hin zum Flächen sparen und zur Nutzung vorhandener Potenziale – ist jedoch langwierig. Erste positive Ansätze im Landkreis Schweinfurt geben Hoffnung. Auf diese aufbauend hat der Landkreis Schweinfurt gemeinsam mit seinen Kommunen ein zukunftsweisendes Projekt auf den Weg gebracht, mit dem durch den Einsatz der vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellten Flächenmanagement-Datenbank die qualifizierte Erfassung und Bewertung vorhandener Flächenpotenziale in den Gemeinden möglich ist. Da der Landkreis Schweinfurt hiermit bayernweit eine Vorreiterrolle einnimmt, wird das Projekt durch das EU-Programm Leader gefördert und seitens des Bayerischen Landesamtes für Umwelt unterstützt. Basierend auf dem Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ) im Oberen Werntal werden im aktuellen Leader-Projekt „Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung im Schweinfurter Land“ folgende Punkte umgesetzt:

- Erfassung und Auswertung innerörtlicher Leerstände und Baulücken (Innenentwicklungspotenziale) mittels der Flächenmanagementdatenbank
- Entwicklung von Zielsetzungen für die künftige Siedlungsentwicklung
- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, d. h. von Baumöglichkeiten im Bestand durch die gezielte Ansprache und Motivierung von Eigentümern, leer stehende Gebäude und ungenutzte, brachliegende Grundstücke zu verkaufen, zu verpachten oder selbst zu nutzen
- Bereitstellung von Informationen und Anschauungsbeispielen aus dem Schweinfurter Land, um Bürger, Entscheidungsträger und politische Mandatsträger von der Notwendigkeit einer Erschließung der Innenentwicklungspotenziale und Wiederbelebung der Ortskerne und bebauten Siedlungsbereiche zu überzeugen sowie eine Hilfestellung für das „Leben und Bauen im Bestand“ zu bieten
- Aufbau eines Beratungs- und Informationsangebotes
- Information und Sensibilisierung durch eine projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit

Mit dem Projekt sollen die vielfältigen Bemühungen zur Erhaltung und Sicherung der baulichen, gestalterischen, sozialen und kulturellen Strukturen der Dörfer und Gemeinden sowie zur Bewahrung tragfähiger Infrastrukturen unterstützt werden. Zudem sollen in den Gemeinden die Vorteile und Möglichkeiten einer Innenentwicklung dargestellt und verschiedene Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen eingeleitet werden.

Die Erhebungen haben in den Dörfern und Gemeinden enorme Flächenpotenziale und -reserven ans Licht gebracht. Was es an Bauland gibt, reicht für die Zukunft aus. Das Angebot an Baulücken, leer stehenden Höfen und Häusern übersteigt sogar den Bedarf – und zwar vierfach, jedoch in unterschiedlicher räumlicher Verteilung. Eindeutig ist, dass Baulücken, also unbebaute Grundstücke in Baugebieten, den größten Anteil aller Innenentwicklungspotenziale ausmachen: 55 %, das sind rund 320 Hektar. Insgesamt hatten die Gemeinden 580 Hektar auf 6266 Flächen gemeldet. Um diese Potenziale einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen, ist die Einrichtung einer internetbasierten Gebäudebörse geplant. Sie soll Auskunft ge-



4. Innenentwicklung und Flächenmanagement

ben über zur Verfügung stehende Gebäude und Baugrundstücke im Schweinfurter Land und hierüber die Angebots- und Nachfrageseite zusammenführen. Die Börse ist gedacht als neutrales Forum sowohl für Eigentümer, die ihr Gebäude oder Grundstück veräußern wollen, als auch für Interessenten, die auf der Suche nach geeigneten Objekten oder Baugrundstücken sind. Die Gebäudebörse wird voraussichtlich ab dem Frühjahr 2011 zur Verfügung stehen.

Die Aktivitäten zum Thema Innenentwicklung und Flächenmanagement werden betreut und koordiniert vom Regionalmanagement Schweinfurter Land. Informationen und Kontakt: regionalmanagement@lrasw.de
Tel. 09721 55-380 oder 09721 55-381



4. Innenentwicklung und Flächenmanagement

4.1 Modellprojekt Bauhütte Obbach

Die Bauhütte Obbach soll dazu beitragen, das „Historische Gesamtbauwerk fränkisches Dorf“ mit seinen ortstypischen Konstruktionen und Gestaltungsmerkmalen für die Zukunft zu sichern und nachhaltig weiterzuentwickeln. Dabei möchte sie Treffpunkt potentieller Bauherren, regionaler Handwerker, Architekten und Interessierter sein, Gespräche anregen und Kenntnisse zu innovativem Bauen im Bestand vermitteln. Als Keimzelle und Motor zu den Themen Innenentwicklung und Flächenmanagement im Schweinfurter Land und darüber hinaus soll sie zudem weitere Projekte initiieren, Hilfestellung geben und Musterlösungen zum Bauen im Bestand aufzeigen, die zum Nachahmen anregen.

Betreut und gefördert wird das Modellvorhaben über den Bereich Zentrale Aufgaben der Bayerischen Verwaltung für ländliche Entwicklung München und das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken.

Das Informationsgebäude der Bauhütte Obbach demonstriert innovative Bau- und Sanierungstechnologien. Unter anderem wird die Tradition des Holzbaus als ökologischer Baustoff gezeigt. Dort werden die Themen Bauberatung und Grüngestaltung aufgegriffen. Dem Besucher wird anhand von positiven und negativen Beispielen dargestellt, welche städtebauliche und bauliche Gestaltung unsere Dörfer kennzeichnet, welche Farben als Material- und Schmuckfarben dienen, wie die typischen Fenster, Hauseingänge, Dächer und Dachaufbauten gestaltet sind. Dabei will die Bauhütte insbesondere auf die „historische Klammer“ unserer Dörfer aufmerksam machen, mit deren Kenntnis sich modernes Bauen im Altort harmonisch in die bestehende Bausubstanz einfügen lässt. Im Rahmen der Grüngestaltung werden die Bereiche Fassadenbegrünung, Gärten, Einfriedungen, Tore, Zufahrten und Beläge erläutert.

Das Informationsgebäude steht jeden ersten Samstag im Monat zur Besichtigung offen (14 – 15 Uhr, bei Feiertagen, der 2. Samstag). Gruppenbesuche sind auf Anfrage möglich. In regelmäßigen Abständen bietet die Bauhütte kostenlose Fachvorträge an, die Kenntnisse zum Bauen im Bestand vermitteln. Informationen zur Bauberatung innerhalb der zehn Mitgliedsgemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal sind gesammelt dargestellt. Das Jahresprogramm der Fachvorträge sowie aktuelle Informationen zum Modellprojekt sind unter www.bauhuette-obbach.de nachzulesen.

Das Modellprojekt befindet sich in der Schweinfurterstr. 5, 97502 Euerbach – GT Obbach, Informationen und Kontakt unter Telefon 09726 90 74 86



Alter Hof in neuem Glanz

- und mit zeitgemäßer Energiebilanz...



← so sah das Anwesen in Falkenstein am Rande des Steigerwaldes aus, als es der Schweinfurter Architekt und Energieberater Juergen Unser das erste mal sah. Eine verbaute „Ruine“ – jedoch in schöner Lage, mit großem Raumangebot und einigen reizvollen Elementen aus denen sich mit Gespür etwas zaubern ließe - günstiger als mit einem Neubau.



Das Anwesen wurde zunächst bautechnisch und maßlich erfasst. Anschließend wurden Bestandspläne gezeichnet, um eine verlässliche Kosten- und Planungsgrundlage zu erhalten.

Neben einer Grundrißkorrektur, zur Schaffung großzügigerer Räume und einer barrierefreien Einliegerwohnung, wurde ein energetisches und sanierungstechnisches Gesamtkonzept entwickelt, welches die attraktive Förderung mit KfW-Mitteln ermöglicht und nahezu an den Neubaustandard heranreicht. Die reizvolle Natursteinfassade konnte erhalten und saniert werden. Die Behaglichkeit sichern mineralische Dämmplatten, die von innen die Außenwände bekleiden und mit Rotkalk verputzt sind. Das Dach wurde mit Zellulosefasern gedämmt und erhielt mit Holzfaserplatten ein regensicheres Unterdach. Der Boden wurde komplett mit Dämmschotter ausgekoffert. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe liefert regenerativ die Heizwärme für die Fußbodenheizung im farbig geölten Hartkornestrich und für die Wandheizung der Obergeschosse, wo die alten Dielen neu geschliffen wurden.

Ein Heizherd mit Holzfeuer unterstützt im Winter die Wärmepumpe und speist zusätzlich den 1000 Liter Pufferspeicher. Die Abluftanlage sorgt für ein frisches und fliegenfreies Raumklima. Was Qualität besaß wurde wieder verwendet und zur Geltung gebracht. Das Vordach, die Glasgalerie, die Stahltreppe und das Oberlicht bilden einen zeitgemäßen Kontrast zum Altbewährten. Durch die Transparenz flutet Sonnenlicht in alle Geschosse. Die dreifach verglasten Holzfenster bringen die alte harmonische Gliederung wieder zur Geltung. Auch die Außenanlagen und Nebengebäude bieten viel Platz und mit Ihrer Symbiose aus Nutzbeet, Eßplatz, Arbeits-, Spiel- und Ruhezone einen hohen Erholungswert.

Rund acht Monate dauerte es, bis das Wohnhaus nach der Generalsanierung bezogen werden konnte. Das Anwesen bietet nun eine Wohnqualität, wie sie mit Ihrem Charme in einem Standard-Neubaugebiet nur schwer erreicht werden kann. Auch der Dorfeingang wird durch das entstandene Kleinod aufgewertet, was letztendlich dem ganzen Ort zu Gute kommt.



Unter anderem waren folgende Firmen waren bei der Ausführung des Projekts in Falkenstein beteiligt:



Ihr Meisterbetrieb rund ums Metall

Albert Metallbau GmbH
Rottensteiner-Str. 10
97461 Eichelsdorf

- Geländer
- Treppenanlagen
- Edelstahlverarbeitung
- Überdachungen
- Gartenzäune
- Türen
- Tore

Tel.: 09523 6726 Mobil: 0172 8640541 Fax: 09523 7887
www.albertmetallbau.de E-mail: albert-theo@t-online.de

Mehr als reiner Kalk- und Rostschutz
www.perma-trade.de

perma-trade®
Wasserbehandlung mit Zukunft

Umweltgerechte Wasserbehandlung mit System Aktiv Plus

- Kalkschutz
- Korrosionsschutz
- Schutzschichtbildung
- Vitalisierung des Wassers
- Energieeinsparung

Jedes Stück ein Meisterwerk.
Von Ihrem Innunasschreiner.

Erich Mock

SCHREINER
HANDWERK
BAYERN

- Innenausbau
- Holz-Alufenster
- Haus und Zimmertüren
- Möbel nach Maß
- Holz- und Kunststoffenster
- Reparaturverglasung
- Treppen

Ihr Schreiner mit Ideen

Hauptstraße 23 • 97519 Humprechtshausen
Telefon: 09526-700 • Fax: 1038 • eMail: erich.mock@t-online.de

amthor

Wir führten die Maler- und Lackiererarbeiten aus
Was wir tun, machen wir gründlich

www.amthor.eu

Klimaschutz rund um Ihr Haus

- Wärmedämmung
- Schallschutz
- Parkett-, Korkböden
- Mit natürlichem Dämmstoff.
- Fugenfreie Dach- und Wandfüllung

GEORG KAPRAUN
isofloc
Wärmedämmtechnik
Lindstraße 6 - 97469 Gochsheim
Telefon 09721 605566
www.kapraun.de

STIEBEL ELTRON
Technik zum Wohlfühlen

KLARTEXT ÜBER HEIZUNG REDEN.

Mit moderner Wärmepumpentechnik von STIEBEL ELTRON reduzieren Sie Ihre Heizenergiekosten bis zu 50%. Wie? Rufen Sie an. Fragen kostet nix.

www.stiebel-eltron.de

Energetische Sanierung Falkenstein 2

Energiekonzept - Planung - Bauüberwachung

- Individuelle Sanierung - Umbau - Neubau
- Architektur - Energiekonzepte - Laborplanung
- Planung - Beratung - Bauabwicklung
- für Kommunen - Industrie - Gewerbe - Privat

fischerrain 91
97421 Schweinfurt
fon+49 9721 942957- 0
fax+49 9721 942957-70
info@unser-a2.de
www.unser-a2.de

a²
juergen unser
architekt bdb

Mit uns erhalten Sie Ihren individuellen Flyer mit Fachinformationen



Persönlich

Ihr Name auf dem Titel, Ihre Unterschrift und ein individuelles Vorwort: Das überrascht und macht neugierig. So bleiben Sie im Gespräch bis zum nächsten Auftrag. Mit Ihrem Logo und Ihrer Adresse auf der Rückseite sind Sie für Ihre Kunden einfach präsent.

Hochwertig

8 Farbseiten im DIN A4-Format: Das vermittelt eine hohe Wertigkeit. Der interessante Themenmix schafft neue Auftragsimpulse.



Ganz einfach

Der Flyer kommt fix und fertig inklusive Begleitschreiben zu Ihnen – 4 mal im Jahr.

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL



mediaprint infoverlag



5. Energiesparen und Sanieren

Energieratgeber

Wichtige Informationen für Bürger, die die Absicht haben neu zu bauen oder ihr bestehendes Wohngebäude energetisch zu sanieren. Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen – unter bestimmten Voraussetzungen – um 40% unter das Niveau von 1990 zu senken. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn es gelingt, den Einsatz fossiler Energieträger drastisch zu senken. Dies sollte durch eine generelle Senkung des Energiebedarfs und erst in zweiter Linie durch den Ersatz der fossilen Energieträger durch erneuerbare Energieträger erfolgen!

Wer also heute ein Haus bauen oder ein bestehendes Objekt sanieren will, sollte neben dieser Zielvorgabe auch die künftig sicher steigenden Energiepreise im eigenen Interesse im Auge behalten! Ein Neubau und auch die Sanierung im Bestand sollte deshalb so ausgeführt werden, dass bei möglichst geringem Einsatz an Energie auch in der Zukunft ein hoher Wohnkomfort erreicht oder erhalten wird.

Dies bedeutet zwar zunächst einen höheren Investitionsaufwand, dem aber in der Regel in den Folgejahren geringere Betriebskosten gegenüber stehen.

Grundlage für die technischen Anforderungen an die Gebäudehülle ist die Energieeinsparverordnung (EnEV), die seit 2002 die Wärmeschutz- und Heizanlagenverordnung ersetzt und ständig weiterentwickelt wird. In der aktuellen Fassung (EnEV 2009) wird formuliert:

„Der Wärmeschutz ist nach wie vor eine Grundforderung ... Parallel zum geminderten zulässigen Jahres – Primärenergiebedarf ist der erforderliche Wärmeschutz der Gebäudehülle um ca. 15 Prozent gestiegen. Als Maßstab gelten nach wie vor die U-Werte der Außenbauteile, die die Wärme abgebende Gebäudehülle bilden.“

5.1 Neubau

Wer als Bauherr oder als beauftragter Fachmann ein neues Wohnhaus oder Nichtwohngebäude plant und baut, muss die gesteigerten Ansprüche der Energieeinspar – Verordnung (EnEV 2009) beachten! An dieser Stelle ein Auszug aus der EnEV 2009, der die im Sommer 2010 gültigen Anforderungen an Wohngebäude wiedergibt:

- Zu errichtende Wohngebäude sind so auszuführen, dass der Jahres – Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung den Wert des Jahres – Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche

und Ausrichtung mit der in Anlage 1 Tabelle 1 angegebenen technischen Referenzausführung nicht überschreitet.

- Zu errichtende Wohngebäude sind so auszuführen, dass die Höchstwerte des spezifischen, auf die Wärme übertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlusts nach Anlage 1 Tabelle 2 nicht überschritten werden.
- Für das zu errichtende Wohngebäude und das Referenzgebäude ist der Jahres-Primärenergiebedarf nach einem der in Anlage 1 Nr. 2 genannten Verfahren zu berechnen. Das zu errichtende Wohngebäude und das Referenzgebäude sind mit demselben Verfahren zu berechnen.
- Zu errichtende Wohngebäude sind so auszuführen, dass die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach Anlage 1 Nummer 3 eingehalten werden.

Diese Tabellen beinhalten die zulässigen Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten verschiedener Bauteile, sowie die Höchstwerte der spezifischen Transmissionswärmeverluste, also die bauphysikalischen Werte, die mindestens erreicht werden müssen! Zudem ist davon auszugehen, dass in der Fortschreibung der zum jetzigen Zeitpunkt gültigen EnEV, die für das Jahr 2012 angedacht ist, diese Werte nochmals verschärft werden. Es ist deshalb jedem Bauherrn anzuraten, nicht nur diese im Augenblick geforderten Mindestwerte einzuhalten, sondern bereits heute nach Möglichkeit noch bessere Werte anzustreben, um Energie – und damit zukünftig vor allem Geld – zu sparen!

Wer also beim Neubau die Zielsetzung der EnEV anstrebt, wird dann einen energetisch hochwertigen Neubau vom Typ KfW-Effizienzhaus 85 oder besser anstreben. Von der KfW gefördert wird jedoch erst KfW-Effizienzhäuser 70 und besser. Dabei gilt: je geringer die „Typzahl“ und damit je höher die Energieeffizienz, umso attraktiver die Förderung! In allen Fällen sind diese Werte durch einen Sachverständigen zu ermitteln bzw. zu bestätigen!

Nachfolgend die technischen Vorgaben zu den z.Zt. geförderten Effizienzhaus-Typen nach EnEV 2009:

5.1.1 KfW-Effizienzhaus 40

KfW-Effizienzhäuser 40 dürfen den Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 40 % und den Transmissionswärmeverlust ($H'T$) von 55% der errechneten Werte für die einzelnen Bauteile des Referenzge-

ELEKTRO
SCHEUBLEIN

Brückenstraße 23
97421 Schweinfurt
Tel.: 09721/2 73 50
Mobil: 0171/28 22 82 7

F A R B E N
G A L L E
MALERGESCHÄFT

Alois-Türk-Straße 24, 97424 Schweinfurt
Telefon 0 97 21 / 475 997 - 0
E-Mail: info@farbengalle.de
www.FarbenGalle.de

Geschäftsführer
Burkhard Feldmann

5. Energiesparen und Sanieren

bäudes nach Tabelle 1 der Anlage 1 der EnEV2009 nicht überschreiten.

Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein als nach Tabelle 2 der Anlage 1 (siehe: http://www.enevonline.org/enev_2009_volltext/enev_2009_anlage_01_anforderungen_an_wohngebaeude.pdf) der EnEV2009 zulässig.

5.1.2 KfW-Effizienzhaus 55 / Passivhaus

KfW-Effizienzhäuser 55 dürfen den Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) von 55 % und den Transmissionswärmeverlust ($H'T$) von 70 % der errechneten Werte für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 (s.o.) der EnEV2009 nicht überschreiten. Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust nicht höher sein als nach Tabelle 2 der Anlage 1 der EnEV2009 zulässig.

Passivhaus

Die höchste Stufe der Energieeinsparung erreichen Sie mit einem Passivhaus, das einen Heizwärmebedarf von unter 15 kWh ($\approx 1,5$ l Heizöl) / m²a hat. Bei diesem geringen Wärmebedarf benötigt ein Passivhaus kein aufwendiges, konventionelles Heizungssystem, in der Regel aber eine ausgefeilte Be- und Entlüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung. Gefördert werden in der Programmvariante auch Gebäude, deren Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) und Jahres-Heizwärmebedarf (Q_h) nach dem Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass der Jahres-Primärenergiebedarf (Q_p) nicht mehr als 40 kWh (≈ 4 l Heizöl) pro m² Gebäudenutzfläche (AN) und der Jahres-Heizwärmebedarf (Q_h) nach PHPP nicht mehr als 15 kWh ($\approx 1,5$ l Heizöl) pro m² Wohnfläche betragen.



5.1.3 KfW-Effizienzhaus 70

KfW-Effizienzhäuser 70 dürfen den Jahres-Primärenergiebedarf von 70 % und den Transmissionswärmeverlust von 85 % der errechneten Werte für das Referenzgebäude nicht überschritten. Dies kann z.B. über eine entsprechende Dämmung der Hülle bzw. geringere Transmissionswärmeverluste der Bauteile oder eine bessere Heizungsanlage erreicht werden.

Ihre kompetenten Partner am Bau

HANDSCHUH GmbH

Bedachungsunternehmen • Meisterbetrieb
Fachbetrieb für:

Reparaturen/Sanierung • Blitzschutzanlagen
Ziegel- u. Schiefereindeckungen
Flachdachabdichtungen • Dachbegrünungen
Fassadenbekleidungen • Dämmung im Steildach
Trapezblechverlegung für Dach und Wand

97424 Schweinfurt-Hafen
Carl-Benz-Straße 17
Tel.: 0 97 21 / 76 55-0

97437 Haßfurt am Main
Augsfelder Straße 36
Tel.: 0 95 21 / 83 33

www.handschuh-dach.de

„Ich war noch niemals in“ Dann los!

allesdeutschland

www.alles-deutschland.de

Tiefbau Pflasterbau

Detsch

Adam-Stegerwald-Straße 11
97447 Gerolzhofen
Telefon (0 93 82) 82 49
Telefax (0 93 82) 50 05
www.tiefbau-detsch.de

- Pflasterarbeiten aller Art
- Neugestaltung von Außenanlagen
- Bohrungen durch Mauerwerk
- Kanalanschlüsse
- Trockenlegung von Hauswänden
- Verrohrung im Erdreich mittels Erdrakete und Einzug von Leerrohren



5. Energiesparen und Sanieren

5.2 Sanieren im Bestand

Ungleich größer als die Energieeinsparpotentiale durch technische perfekte Ausführungen im Neubaubereich sind die durch Sanierung im Bestand. Größter Posten bei den Nebenkosten und damit das größte Einsparpotential bei den Betriebskosten einer Wohnimmobilie umfasst die Aufwendungen für Heizung und Warmwasser. Mangelnde Dämmung und veraltete Heizanlagen sind die Hauptverursacher hoher Energiekosten. Um dieses Problem langfristig zu lösen, hilft in den meisten Fällen nur eine umfangreiche energetische Sanierung der Wohnimmobilie.

Im Falle eines Sanierungsvorhabens, auch wenn im ersten Schritt nur Teilsanierungen wie der Austausch der Fenster oder die Dämmung der Außenwand oder der Austausch der Heizungstechnik vorgesehen sind, sollten Sie zuerst eine gründliche Bestandsaufnahme der baulichen Situation ihrer Immobilie durchführen.

Wählen Sie dazu einen zertifizierten Energieberater, der mit Ihnen Ihre Immobilie vom Keller bis zum Dach analysiert, dies für Sie in einem Bericht zusammenfasst und eine sinnvolle Vorgehensweise mit Ihnen bespricht. Die Energieagentur Schweinfurter Land e.V. (Tel.: 09721 55-743) hilft Ihnen gerne bei der Suche nach einem zertifizierten Berater in Ihrer Region.

Trotz Bezuschussung durch den Staat müssen Sie für diese Vor-Ort-Beratung zunächst eine finanzielle Vorleistung erbringen. Dieser Aufwand lohnt sich jedoch in jedem Fall, weil Sie dadurch weitreichende Fehlentscheidungen vermeiden können. Sie müssen nicht alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen sofort in einem Zuge umsetzen, wissen aber, worauf Sie vor Umsetzung der nächsten Maßnahme achten müssen!

Je höher die Energieeffizienz, die ein Objekt nach der Sanierung erreicht, desto attraktiver die Förderung durch besonders günstige Zinssätze oder Zuschüsse!

5.2.1 ... als Gesamtpaket energieeffizient sanieren

Dies gilt vor allem, wenn Sie Ihre Immobilie durch die Sanierung auf das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 85, 100, 115, 130 oder gar Passivhaus-Standard heben. Die technischen Voraussetzungen können Sie entsprechend den Hinweisen im Kapitel „Neubau“ ableiten!

5.2.2 ... mit Einzelmaßnahmen energieeffizient sanieren

Es werden auch einzelne Maßnahmen, wie Fensteraustausch oder Dachdämmung, etc. gefördert. Auch für diese Maßnahmen sollten Sie sich von einem produktunabhängigen Berater vorinformieren lassen. Er kennt auch die aktuellen Förderrichtlinien!

Förderanträge müssen – von wenigen Ausnahmen abgesehen – vor Beginn der Bau- bzw. Sanierungsmaßnahme gestellt werden!

5.2.3 Sanierung denkmalgeschützter Objekte

Sind Sie im Besitz einer unter Denkmalschutz stehenden Immobilie oder eines anderen Objektes, dessen äußeres Erscheinungsbild erhaltungswürdig ist und somit unverändert bleiben soll?

Auch hier ist eine energetische Sanierung möglich, jedoch ist die Vorgehensweise noch sensibler. Wählen Sie in diesem Falle einen zertifizierten Energieberater, der neben fundierten, technischen Kenntnissen auch Erfahrung im Umgang mit solchen Objekten hat. Wenn eine Außendämmung ausscheidet und z.B. über eine Innendämmung als Alternative nachgedacht wird, muss zu großer Vorsicht bei Umsetzung bzw. Ausführung einer solchen Maßnahmen geraten werden.

Die Förderrichtlinien lassen bei solchen Objekten verschiedene Ausnahmeregelungen zu, über die Sie der Energieberater ebenso informieren kann wie über die verschiedenen Förderbeträge. Im Falle geschützter Einzeldenkmäler oder Objekte, die unter Ensembleschutz stehen, muss von der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt die Erlaubnis zu diesem Vorhaben eingeholt werden!



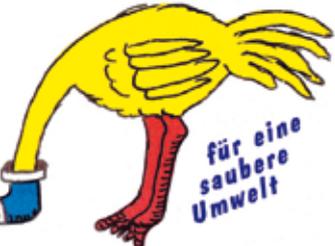
KANAL-TÜRPE

pünktlich • sauber • zuverlässig

SCHWEINFURT 0 97 21 / 7 62 10
Kostenfrei 0800/7621000 E-Mail: info@kanaltuerpe.de · Internet: www.kanaltuerpe.de

0800 7621000

- Rohr- und Kanalreinigung
- Kanal-TV-Untersuchungen
- Hausanschlußprüfung/-Reparatur
- Kanalreparaturen/-sanierungen
- Entsorgung Öl- und Fettabscheider



für eine
saubere
Umwelt

EINE SAUBERE SACHE.

FLÜSSIGAS - DIE UMWELTSCHONENDE ENERGIE

Mehr Informationen rund um das Thema Flüssiggas im Internet unter www.primagas.de oder direkt beim Kundenberater in Ihrer Nähe:

Willi Hannemann, 0172 - 7 60 60 55

Energie erster Wahl **PRIMAGAS**

Lust auf 'ne

Neue?

Die Richtige finden Sie im Türenplaner unter www.Krönlein.de

5. Energiesparen und Sanieren

5.3 Heizung

Sowohl bei einem Neubau als auch bei der Sanierung eines Altbaus steht in der Regel die Entscheidung über ein neues Heizsystem an. Bei den Überlegungen sollten alle wichtigen Faktoren wie Energieersparnis etc., aber auch Amortisationszeiten mit einbezogen werden, um die effizienteste Variante für das Eigenheim zu ermitteln. Auch hier ist die vorherige Berechnung des wirklichen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasseraufbereitung sinnvoll!

Heutzutage besteht ein überaus großes Angebot im Bereich Heiztechnik und zugleich sind auch die Ansprüche an die Heizanlagen gestiegen: Das System soll ein angenehmes Raumklima mit hohem Wohnkomfort für die Bewohner schaffen und zugleich einen hohen Wirkungsgrad aufweisen sowie geringe Betriebskosten verursachen. Die Technik in diesem Bereich hat in den letzten Jahrzehnten deutliche Fortschritte gemacht, so dass viele Anlagen diesen Anforderungen gerecht werden.

Innovative Technik

In den meisten älteren Häusern stehen noch veraltete, wenig effiziente Heizungsanlagen, die schon längst ausgetauscht werden müssten. Denn Anlagen, die schon mehr als 15 Jahre zählen, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und sind nicht mehr einsatzfähig. Und auch für Neubauhäuser bieten sich technische Erneuerungen an. Die neuen Brennwertkessel, die sowohl für Öl- als auch Gasheizungen erhältlich sind, nutzen zusätzlich die Wärme aus den Abgasen und die Kondensationswärme. Durch die Minimierung des Wärmeverlusts wird somit ein möglichst hoher Energiegewinn erzielt. Mit diesen hocheffizienten Kesseln wird das Heizmaterial zu beinahe 100 Prozent in Wärme verwandelt, was die Kosten für Öl oder Gas enorm senkt. Für die Warmwasserbereitung, die in engem Zusammenhang mit der Heizung steht, können neuartige Speichersysteme eingesetzt werden. Ein Pufferspeicher kann über lange Zeit einen Warmwasservorrat speichern und so den Bedarf für Heizung, Küche und Bad regeln.

Einen ersten Einspareffekt erreichen Sie bei einer bestehenden Heizungsanlage bereits durch den Einsatz von hocheffizienten Heizpumpen. Diese wählen automatisch die optimale Einstellung für die Wasserzirkulation zwischen Heizanlage und Heizkörper. Die Pumpe hat einen Regler, der die Drehzahl vermindert, wenn der Druck steigt.

Das Einsparpotenzial liegt im Vergleich zu unregelmäßigem Pumpenbetrieb bei rund 80 Prozent und damit rund 100 Euro im Jahr. Die Förderung des Austausches dieser Pumpen ist leider ausgelaufen.

Beim Einbau einer neuen Heizanlage ist es eine Überlegung wert, ob dafür nicht sinnvollerweise eine Heizung mit regenerativer Energiequelle in Frage kommt. Denn dies hat nicht nur Vorteile für die Umwelt und Ihren Geldbeutel, auch die gesetzlichen Bedingungen fordern die Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Im EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) wurde festgesetzt, dass in allen Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien verwendet werden müssen. Es besagt zusätzlich, dass bis zum Jahr 2020 nahezu 14 Prozent des gesamten Heizenergiebedarfs aus regenerativen Quellen entnommen werden müssen. Deshalb sollte sich jedermann Gedanken darüber machen, eine energiesparende Heizung einbauen zu lassen. Die Technik hat inzwischen etliche hervorragende Systeme zur Wärmegewinnung entwickelt, welche die Wärme allein aus regenerativen Energien produzieren und echte Alternativen zum Öl darstellen.

Erdgas

Eine Möglichkeit bietet zum Beispiel eine Erdgasheizung, die – kombiniert mit einem Brennwertkessel – ausgezeichnete Energiegewinne liefert. Mit Hilfe einer intelligenten Regelungstechnik wird die Wärmeerzeugung gesteuert, so dass diese Heizanlage sehr effizient und energieschonend betrieben werden kann. Erdgas als Heizmittel einzusetzen erweist sich als sehr umweltfreundliche Methode, da es nahezu keine Abgas- und Feinstaubemissionen verursacht. In Zukunft wird sicher auch Biogas eine bedeutende Rolle spielen, das aus heimischen Nutzpflanzen in Biogasanlagen produziert wird. Dieses Gas wird in das Erdgasnetz miteingespeist und kann ebenso für die Erdgasheizung verwendet werden.

Brennwerttechnik

Sowohl für den Einsatz von Erdgas oder auch Heizöl, der in manchen Fällen noch sinnvoll sein kann, gilt heute die Brennwerttechnik als Stand der Technik. Dabei werden den Abgasen neben der fühlbaren Wärme teilweise auch die noch im Wasserdampf der Abgase enthaltene Wärme entzogen und dem Heizungssystem zugeführt. Mithilfe einer intelligenten Regelungstechnik wird die Wärmeerzeugung gesteuert, so dass diese Heizanlage sehr effizient und energie schonend betrieben werden kann.

die können das!
BÄRMANN-FRAAS
SANITÄR · HEIZUNG · SPENGLEREI

*Wechseln Sie auf die Sonnenseite
und reduzieren Sie Ihre Heizkosten!*

Matthäus-Stäblein-Straße 3
Gewerbegebiet Am Hainig
97424 Schweinfurt

Telefon 0 97 21 - 2 16 78
Telefax 0 97 21 - 2 89 11
www.baermann-fraas.com

NOTDIENST 0 17 61 - 2 16 78 15 außerhalb der Geschäftszeit

Fritz Zaiser
Sennfeld
Inh. Gabriele Romeis e.Kfr.

- Heizung / Sanitär
- Solar
- Wärmepumpen
- Biomasse

Hauptstraße 94a
97526 Sennfeld
Tel. 09721 68376
www.heizungsbau-zaiser.de





5. Energiesparen und Sanieren

Wärmepumpe

Diese Technik lässt, um die inzwischen in den Förderrichtlinien der Bafa festgeschriebenen Jahresarbeitszahlen von mindestens 3,7 bei Luft / Wasser-Wärmepumpen, bzw. 4,3 bei Wasser / Wasser-Wärmepumpen sowie Sole / Wasser-Wärmepumpen zu erreichen, keine im bisherigen Heizungsbetrieb gängigen Vorlauftemperaturen von 55 – 60 °C zu. Die klassische Raumheizung über Radiatoren scheidet somit aus und es bleiben nur Flächenheizungen (Wand- oder Fußbodenheizung) oder spezielle Radiatoren, die auch mit einer Vorlauf-temperatur von ca. 35 °C eine Wohlühl-Raumtemperatur erreichen.

Geothermie

Hier wird mit Hilfe von Wärmepumpen die natürliche Erdwärme, die sich unter der Erdoberfläche befindet, als Energiequelle genutzt. Im Landkreis Schweinfurt findet dazu nur die Flachgeothermie bis zu einer maximalen Tiefe von 400 m Anwendung.

Dabei wird dem Erdreich mittels Flachkollektoren (bis ca. 2m unter Gelände), die z.B. im Garten flächig eingebracht werden, oder durch Erdsonden, die mit einer Sole-Lösung gefüllt sind, Wärme entzogen, um sie dann mit der Wärmepumpe auf die notwendige Vorlauf-temperatur im Heizungssystem anzuheben. Ein Vorteil dieses Systems besteht darin, dass im Gegensatz zur Luft / Luft- oder Luft / Wasser-Wärmepumpe auch im Winter eine „Entnahmetemperatur“ im Erdreich von ca. 8 °C vorliegt und damit eine deutlich geringere Differenz zur benötigten Vorlauf-temperatur. Um den dem Standort angepassten Wärmeentzug nicht zu übersteigen, was beim Einsatz von Flachkollektoren in Ihrem Garten zu gravierenden Frostschäden führen kann, sollten Sie sich nicht auf durchschnittliche Standardwerte verlassen. Besonders bei Anwendung von Erdsonden sollten Sie dringend durch einen Fachmann mit Hilfe eines zugelassenen Bohr-unternehmens die tatsächliche Leistung feststellen lassen. Dieser tatsächliche und auch langfristige mögliche Wärmeentzug ist nämlich abhängig von den im Untergrund anstehenden Gesteinen und dem darin vorkommenden Grundwasser!

Bei der Wasser-Wasser-Wärmepumpe sind immer zwei Bohrbrunnen notwendig, nämlich einer zur Entnahme und einer zu Rückeinspeisung des entnommen Grundwassers. Wenn auch die Effizienz bei dieser Form von Wärmeentnahme noch besser einzustufen ist, so

sind andere Faktoren wie Grundwasserzulauf oder -qualität bei dieser Form Erdwärmenutzung von besonderer Bedeutung.

Grundsätzlich müssen Sie bei allen Maßnahmen, bei denen eine Eingriff in das Grundwasser zu erwarten ist, bei der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragen!

Heizen mit Holz

Auch das Heizen mit Holz in verschiedenen Formen hat sich wieder etabliert. Besonders Heizungen, die mit Scheitholz, Pellets sowie Hackschnitzeln betrieben werden, sind inzwischen auch auf Grund besserer Abgasreinigungstechnik stark verbreitet. Zur Steigerung des Wirkungsgrades dieser Anlagen wird ein Pufferspeicher für das Warmwasser installiert, der die Schwankungen von Heizleistung und Wärmeabnahme ausgleicht. Vor allem bei Einsatz einer Pellet-Heizung ist der Grad der Automatisierung soweit entwickelt, dass sie mit dem der klassischen Ölheizung vergleichbar ist!

Übrigens: 2 kg Holzpellets entsprechen 1 l Heizöl oder 1 m³ Erdgas!

Blockheizkraftwerk (BHKW)

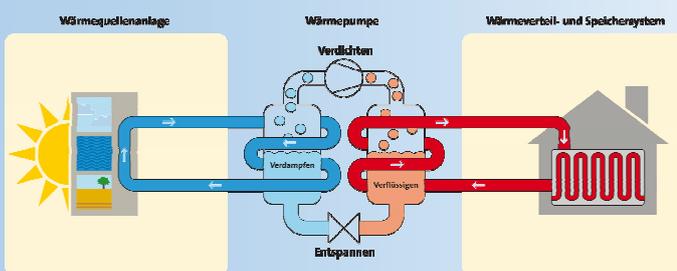
Diese Art der Energiegewinnung wird heutzutage nicht mehr nur im großen, industriellen Bereich genutzt, sondern kann inzwischen in Ein- beziehungsweise Mehrfamilienhäusern genutzt werden. Primär produziert ein BHKW Strom, der entweder im Haushalt genutzt werden oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden kann. Daneben entsteht auch eine Menge Wärme, die für die Beheizung sowie die Warmwassergewinnung im Haus verwendet werden kann. Als Energielieferanten können neben Öl auch regenerative Quellen wie Erdgas, Biogas, Holz und ähnliches eingesetzt werden. Diese Verwendung der Nutzwärme wird Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) genannt und ergibt einen hohen Nutzungsgrad. Diese Art der Energiegewinnung wird besonders gefördert. Sprechen Sie aber, bevor Sie sich für diese Form der Energieversorgung in Ihrer Immobilie entscheiden, mit Ihrem örtlichen Netzbetreiber bzw. Energieversorger!

Solaranlagen – Wärme-gewinnung mit Hilfe der Sonne

Der Einsatz von Solarkollektoren ist eine sehr effektive und inzwischen weitverbreitete Methode, um Wärme zu erzeugen. Hier wird durch die Sonneneinstrahlung Wasser erwärmt, das für den Warmwasserbe-

Sie wollen die Umwelt und Ihren Geldbeutel schonen?

Die Lösung: „Wärmepumpe“



Fachliche und objektive Beratung: Tel. 09382-604603 • Ihr ganz persönlicher Stromversorger • www.uez.de

Unser Angebot:

Machen Sie sich unabhängig von den schwankenden Energiepreisen. Die Umwelt und Ihre Energiekosten werden es Ihnen danken.

Betreiben Sie eine Wärmepumpe mit dem Stromprodukt ÜZ Natur und beziehen Sie die restlich benötigte Energie direkt und kostenfrei aus Ihrer natürlichen Umgebung.



5. Energiesparen und Sanieren

darf im Haushalt genutzt wird oder auch die Heizung im Gebäude unterstützen kann. Im Sommer ist eine hohe Wärmegewinnung vorzusehen, jedoch kann eine Solaranlage nicht das ganze Jahr hindurch den gesamten Bedarf an Warmwasser für eine Heizung abdecken. Deshalb ist es zu empfehlen, die Solaranlage mit einer anderen Heizung zu kombinieren. Der Einsatz zusammen mit einer Heizanlage, die ebenso mit erneuerbaren Energien betrieben wird – wie zum Beispiel eine Scheitholzanlage oder eine Erdgasbrennwertheizung –, ist besonders attraktiv, da vom Staat ein Bonus abgerufen werden kann. So kann immer bedarfsgerecht geheizt werden: Falls die Solaranlage nicht mehr ausreicht, kann die Heizung zugeschaltet werden. So können Sie durch die solare Wärme eine Menge an Energiekosten einsparen.

Für eine Solaranlage kommen zwei verschiedene Kollektorarten in Frage: Zum einen gibt es Vakuumröhrenkollektoren, die mit vergleichbar wenig Fläche einen ziemlich hohen Ertrag einbringen, oder – die häufiger verwendete Variante – die so genannten Flachkollektoren. Diese sind beliebt, weil sie sehr robust und vor allem preiswerter sind. Die Montage erfolgt auf oder im Dach, kann aber ebenso auf einem Flachdach oder an einer Wand realisiert werden. Zu beachten ist in jedem Fall, dass die Kollektoren möglichst in Richtung Süden installiert werden oder zumindest nach Süd-Westen. Auch die Neigung muss richtig angepasst werden, deshalb ist es anzuraten, einen Fachmann zu beauftragen. Nutzen Sie auch die Angebote der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle), die zinsgünstige Kredite für die Finanzierung von Solaranlagen vergeben.

Stromerzeugung aus Sonnenstrahlen

Eine weitere Möglichkeit, die Sonne als Energielieferant zu nutzen, ist die Erzeugung von Strom mit Hilfe von Photovoltaikanlagen. Obwohl sich diese visuell kaum von Solarkollektoren unterscheiden lassen, folgen Sie physikalisch einem völlig anderen Konzept. Bei diesem Prinzip wird innerhalb der Solarzelle die Strahlungsenergie der Sonne in elektrische Energie umgewandelt. Der Besitzer speist den hier produzierten Strom in das öffentliche Stromnetz ein und wird dafür vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen bezahlt. Laut dem EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz), das den An-

teil der erneuerbaren Energien in Deutschland erhöhen soll, hat der Stromlieferant innerhalb der nächsten 20 Jahre Anspruch auf diese Einspeisevergütung. Erfahrungsgemäß sind die Anschaffungskosten einer solchen Anlage nach circa zehn Jahren amortisiert und der Besitzer profitiert dann vom reinen Gewinn. Natürlich ist der Ertrag einer Photovoltaikanlage – gleich wie bei den Solarkollektoren – abhängig von der Ausrichtung, der Dachneigung und der Einstrahlungsintensität.



5.4 Förderung – Allgemeine Informationen

Die häufigsten Anfragen von bau- bzw. sanierungswilligen Bürgern betreffen die möglich Förderung oder Zuschussung ihrer Bau- oder Sanierungsmaßnahmen. Gerade der Bereich der Förderung zum Einsatz erneuerbarer Energien bzw. der Energieeinsparung ist durch einen ständigen Wechsel der Rahmenbedingungen, Voraussetzungen und Förderbeträge gekennzeichnet. Auf eine detaillierte Wiedergabe der momentan gültigen Förderrichtlinien und -programme wird deshalb an dieser Stelle verzichtet und nur auf einige allgemeine Grundlagen verwiesen: Allgemeine Vorinformation

ENERGIE NEU NUTZEN:

**PHOTOVOLTAIK
BLOCKHEIZKRAFTWERK
ALTERNATIVE HEIZSYSTEME**

energypoint
the power of nature

energypoint GmbH Heckenweg 9 97456 Holzhausen Fon 09725 70 91-18 info@energypoint.de www.energypoint.de



5. Energiesparen und Sanieren

können Sie entweder auf nachfolgend genannten Internetseiten finden oder über die Energieagentur Schweinfurter Land e.V. Telefon: 09721 55-743 erhalten.

Umfangreiche Informationen über den jeweils aktuellen Stand der Förderungen bei der Sanierung von Wohngebäuden finden Sie im Internet bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau unter www.kfw.de. Förderprogramme und deren Rahmenbedingungen vorrangig zu erneuerbaren Energien werden von der Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), eine Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie unter www.bafa.de bekannt gegeben. Wenn an mehr als nur die energetische Sanierung des Wohnhauses gedacht ist, dann finden Sie, je nach Schwerpunkt, interessante Hinweise über weitere Förderprogramme bei den Bundes- bzw. Landesministerien für Umwelt etc. (www.bmu.de, www.stmugv.bayern.de) und für Wirtschaft etc. (www.bmwi.de, www.stmwivt.bayern.de). Eine allgemeine Förderfibel finden Sie unter www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/root.html, eine speziellere für Kommunen und Betriebe finden Sie unter www.izu.bayern.de/foerder.

Sie sollten auch immer die Möglichkeit von steuerlichen Vergünstigungen bzw. Abschreibungen in Betracht ziehen, die in manchen Fällen effizienter als eine direkte Förderung sein können! Wenn Sie sich für eine Vor-Ort-Energieberatung entscheiden, dann haben Sie ebenfalls die Möglichkeit sich bei den von der Energieagentur Schweinfurter Land e.V. empfohlenen, zertifizierten Energieberater über den neuesten Stand der Förderrichtlinien zu informieren!

Auch Ihre Hausbank, über die die Fördermittel in der Regel ausgegeben werden, kann Sie zum Thema „Förderung“ beraten!

Landratsamt Schweinfurt

Energieagentur Schweinfurter Land e.V.
Schrammstr. 1, 97421 Schweinfurt
Herr Dr. Rückert: 09721 55-743
energieagentur@irasw.de



Ihr
SonnenEnergie
Lieferant!

NE-

Solartechnik

Photovoltaik • Solarthermie • Heizungstechnik

www.ne-solartechnik.de

97440 Werneck • Rudolf-Diesel-Str. 17 • 09722 / 944 61-0

6. Grün um's Haus: Der Garten

Das Grün prägt neben der Bausubstanz im hohen Maße das Erscheinungsbild einer Ortschaft. Beides gut aufeinander abgestimmt, erhöht die Wohn- und Lebensqualität. Der Gesamtfläche der privaten Gärten kommt in diesem Zusammenhang ein hoher Stellenwert zu. Doch wann ist ein Garten schön? Eine allgemein verbindliche Regel gibt es sicherlich nicht! Schönheit ist immer auch ein Stück weit Ausdruck subjektiven Empfindens. Einige wesentliche Aspekte wollen wir hier ansprechen.

- **Grundlage für Wachstum und Fruchtbarkeit ist der Boden.**

Der Oberboden oder auch Humus, ist ein nicht beliebig produzierbares Naturgut. Vor Beginn der Bauarbeiten muss er sorgfältig abgetragen und seitlich auf einer Miete gelagert werden. Nach Abschluss der Bautätigkeit ist die künftige Gartenfläche gründlich von Bauschutt zu säubern und der durch Baufahrzeuge verdichtete Untergrund mit geeignetem Gerät zu lockern. Je nach Verdichtungsgrad kann die Verwendung eines Grubbers notwendig sein. Danach wird der zur Humusierung der Gartenfläche gelagerte Boden wieder aufgebracht und gegebenenfalls mittels einer Fräse mit dem Unterboden verzahnt. Staunässe sowie Sauerstoffmangel im Wurzelbereich durch Bodenverdichtungen werden so vermieden.

- **Hausbäume** sind, wo immer sie stehen, ein Stück weit auch Wegbegleiter des Menschen. Als Hausbaum zu Hochzeit, Hausbau oder Taufe gepflanzt, ist er das „i-Tüpfelchen“ jeder Gartengestaltung. Ob im Eingangsbereich oder im Garten, er ist stets eine Bereicherung. Die Baumschulen bieten ein reiches Sortiment an. Steht ausreichend Fläche zur Verfügung, bieten sich großkronige Bäume an. In Frage kommen u.a. Walnuss, Apfel- oder Birnbaum, Süßkirsche, aber auch Linde, Ahorn, Kastanie, um nur ein paar wenige Arten zu nennen. Ist der Platz knapp bemessen, so empfehlen sich kleinkronige Bäume, wie z.B. Felsenbirne als Hochstamm, Feldahorn, Zierapfel in Sorten, Eberesche und Mehlbeere und natürlich die Vielzahl der Crataegus Arten wie z. B. Apfeldorn, Pflaumdorn oder Rotdorn. Bäume werden nach Stammumfang

gekauft. Da Bäume langsam wachsen, ist ein Maß von 14/16 cm empfehlenswert.

- **Sträucher geben dem Garten einen Rahmen** und schaffen bei richtiger Verwendung Räume. Bei der Auswahl sollte heimischen standortgerechten Gehölzen der Vorzug gegeben werden. Hierzu gehören u. a. Hartriegel, Haselnuss, Eberesche, Holunder, Schneeball, Pfaffenhütchen und Hundsrose. Als freiwachsende Hecke sind sie der heimischen Tierwelt eine wichtige Nahrungsquelle. Nicht heimische Gehölze wirken durch ihr auffälliges Erscheinungsbild oftmals fremd, neigen zu Wachstumsstörungen und weisen nicht selten eine unzureichende Frostresistenz auf.
- **Die Kenntnis der Gehölzgrößen**, gleich ob Baum oder Strauch, ist ein unverzichtbarer Bestandteil bei der Anlage eines Gartens. Die Zuordnung und der Abstand der Pflanzen untereinander ist davon abhängig. Zu dicht gepflanzte Sträucher beeinträchtigen sich gegenseitig und verursachen Mehrkosten. Als Durchschnittsabstand gelten 1,00 bis 1,50 m. Im Zweifelsfall sollte ein Fachmann gefragt werden. Zu beachten ist bei der Pflanzung auch das Bayerische Nachbarschaftsrecht. Bei Gehölzen bis 2,00 m Höhe sind wenigstens 0,50 m, bei Gehölzen über 2,00 m Höhe mindestens 2,00 m Abstand bis zur Grenze des Nachbargrundstücks einzuhalten.
- **Damit Wasser nicht oberflächlich abfließt**, ist es dem Boden und somit dem Grundwasser zuzuführen. Versiegelungsmaßnahmen wirken diesem Ziel entgegen und führen zu einer Störung des Wasserhaushalts. Austrocknung, Rissbildung, Dürre und eine nachhaltige Beeinträchtigung des Bodenlebens sind neben Ernteschäden die Folge. Befestigungen im Gartenbereich sind daher auf das absolut notwendige zu beschränken. Eine großzügige Betrachtungsweise zu Gunsten der Natur ist wünschenswert. Versickerungsfreundliche Beläge, wie z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Kies, Erdwege und Dram- bzw. Ökopflaster bilden eine Alternative. Im Garagenbereich genügt vielfach eine Fahrspur.





7. Wohnungsbauförderung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Weil sich nicht alle Menschen aus eigener Kraft ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen sichern können, hilft der Staat auf vielfältige Weise.

Einen durchsetzbaren Rechtsanspruch auf staatliche Fördermittel gibt es – abgesehen vom Wohngeld – allerdings nicht. Da nur sehr begrenzt Mittel für die soziale Wohnraumförderung bereitstehen, ist eine Auswahl der Förderobjekte nach der sozialen Dringlichkeit nötig.

7.1 Soziale Wohnraumförderung

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert der Staat die Neuschaffung von Wohnraum, den Ersterwerb sowie den Erwerb von vorhandenem Wohnraum.

Staatliches Darlehen:

Gefördert wird mit einem Darlehen und einem einmaligen Zuschuss für Haushalte mit Kindern. Das Darlehen kann bis zu 30 % (bei Zweiterwerb bis zu 35 %) der Gesamtkosten betragen. Der Zinssatz während der ersten 15 Jahre beträgt 0,5 %. Der Zuschuss beträgt einmalig 1.500,- je Kind. Es stehen nur begrenzte Fördermittel zur Verfügung. Gefördert wird nach sozialer Dringlichkeit.

Bayer. Zinsverbilligungsprogramm:

Gefördert wird mit einem zinsverbilligten Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung. Über den aktuellen Zinssatz gibt das Landratsamt gerne Auskunft. Das Darlehen beträgt max. 30 % der Gesamtkosten, mindestens 15.000,- €, höchstens jedoch 100.000,- €.

Voraussetzungen:

Es gelten Einkommens- und Wohnflächengrenzen. Die Belastung muss auf Dauer tragbar sein. Ferner ist es grundsätzlich nicht möglich, eine Wohnung ausschließlich mit Fremdmitteln – ohne Eigenkapital – zu finanzieren. Die Eigenleistung soll in der Regel mind. 25 % der Gesamtkosten betragen, wobei mind. 15 % als Eigenkapital zu erbringen sind (ohne Selbsthilfeleistungen). Ferner muss etwa ein Drittel der Gesamtkosten grundsätzlich durch ein erstrangiges Kapitalmarktdarlehen finanziert werden. Mit dem Bau darf grundsätzlich erst nach Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Beim Kauf eines Objektes darf der Kaufvertrag erst nach Bewilligung der Mittel bzw. nur mit vereinbartem Rücktrittsrecht abgeschlossen werden.

7.2 Landesbürgschaften

Darlehen zur Finanzierung des Wohnungsbaus werden grundsätzlich im Grundbuch durch Eintragung von Hypotheken und Grundschulden abgesichert. Im Interesse einer größtmöglichen Absicherung der Gläubiger des Darlehensgebers (z.B. der Sparer einer Bank) wird in den meisten Fällen darüber hinaus verlangt, dass die Darlehen an erster Rangstelle abgesichert werden. Außerdem beschränkt sich die Bank vielfach auf bestimmte Beleihungsgrenzen. Die Beleihungsgrenze liegt je nach Kreditgeber bei etwa 50 % bis 60 % des Beleihungswertes, der wiederum erfahrungsgemäß unter den tatsächlichen Gesamtkosten eines Bauvorhabens liegt. Nachstellige Darlehen, die die Beleihungsgrenzen übersteigen, sind am Kapitalmarkt praktisch nur dann zu erlangen, wenn hierfür eine zusätzliche

Sicherung besteht. Eine solche zusätzliche Sicherung bieten die Landesbürgschaften.

Die Wohnungsbauförderung durch Landesbürgschaften ist also vor allem für solche Bauherren bedeutsam, die relativ viele Fremdmittel aufnehmen müssen.

7.3 Wohngeld

Auch für Eigentümer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung sowie für Erbbauberechtigte oder Wohnungserbberechtigte kann die Gewährung von Wohngeld in Betracht kommen. Das Wohngeld wird in Form eines Lastenzuschusses gewährt, der grundsätzlich für jeweils zwölf Monate bewilligt und monatlich überwiesen wird. Mit dem Wohngeld wird die monatliche Belastung vermindert. Ob und in welcher Höhe einem Antragsteller Wohngeld zusteht, richtet sich nach der Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder, der Höhe des anrechenbaren Familieneinkommens und der Höhe der berücksichtigungsfähigen Belastung.



7.4 Bausparförderung

Für Beiträge an Bausparkassen wird eine Arbeitnehmersparzulage nach dem Fünften Vermögensbildungsgesetz gewährt. Zu den jeweils aktuellen Prämienhöhen und Einkommensgrenzen können Ihnen die Bausparkassen die entsprechenden Informationen geben.

Die angesprochenen Fördermittel und Darlehen können beim Landratsamt, Amt für besondere soziale Angelegenheiten, beantragt werden. Dort können Sie sich selbstverständlich auch beraten lassen; vereinbaren Sie bitte rechtzeitig einen Termin.

Weiter gehende Informationen enthalten auch spezielle Broschüren, die u.a. vom Bayerischen Staatsministerium des Innern herausgegeben werden (z.B. „Wohnraumförderung auf einen Blick“, „Starthilfe für Bauherren“ und im Internet unter www.wohnen.bayern.de).

Landratsamt Schweinfurt

Amt für Soziales (u. a. Wohnungsbauförderung)
Schrammstr. 1, 97421 Schweinfurt
Frau Link: 09721 55-522, martina.link@lrasw.de
Frau Schad: 09721 55-523, helene.schad@lrasw.de



8. Bauen und Abfall

Bauschutt und Baustellenmischabfälle fallen vor allem bei Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch in großen Mengen bei Abbrüchen von Gebäuden an.

Das Ziel einer **umweltgerechten Baustellenentsorgung** ist daher neben der Vermeidung eine Verringerung von Bauabfällen und die Gewinnung von Sekundärrohstoffen sowie eine sach- und fachgerechte Erfassung und Entsorgung von Reststoffen.

Die Kosten für die Deponierung oder Verbrennung von Abfällen liegen in der Regel höher als die Verwertungskosten. Eine konsequente Trennung von Abfällen zur Beseitigung und Abfällen zur Verwertung lohnt sich daher auch finanziell.

Zentrales Anliegen der geltenden Abfallgesetze ist die **Vermeidung** von Abfällen. Nicht vermeidbare Abfälle sollen **verwertet** und, wenn auch dies nicht möglich ist, einer **Beseitigungsanlage** übergeben werden.

Zur Abfallvermeidung bietet sich folgende Checkliste an:

- Bereits bei der Planung von Neu- und Umbaumaßnahmen können durch die Auswahl entsprechender Baustoffe und Bauweisen die Voraussetzungen zur Vermeidung von Reststoffen geschaffen werden.
- Benutzen Sie Schalungen möglichst oft, reparieren Sie nach Möglichkeit defekte Bretter, Bohlen und Schaltafeln.
- Verwenden Sie hochwertige und langlebige Materialien.
- Vermeiden Sie, dass verwertbare Abfälle durch Unachtsamkeit zu Sonderabfall werden (z. B. durch auslaufende Chemikalien, Öle usw.).
- Geben Sie zur Erhöhung der Aufbereitungschancen und zur Risikominimierung schadstofffreien Baustoffen, z. B. lösemittelfreien Bodenbelagsklebern, Grundierungen und Zusatzstoffen, den Vorzug.
- Bemessen Sie die benötigte Baustoffmasse exakt, um unnötige Reste zu vermeiden.
- Lagern Sie „verderbliche“ Baustoffe trocken und gegebenenfalls frostfrei (Zement, Kalk, Gips, flüssige Hilfsstoffe auf Wasserbasis).
- Achten Sie auf sachgemäßen, vorsichtigen Umgang mit den Baustoffen, um den Bruchanteil gering zu halten.
- Verwenden Sie lösungsmittelfreie Kleber, Grundierungen, Farben, Lacke, Isolieranstriche und Lasuren, wenn auf diese Stoffe nicht grundsätzlich verzichtet werden kann (konstruktiver Holzschutz geht vor chemischem Holzschutz!).
- Vermeiden Sie Mehrkomponentensysteme, z. B. statt Mauerwerk + Styropordämmung + Gewebe + Spezialputz
- besser sind gut isolierendes Mauerwerk + Putz.
- Vermeiden Sie Leckagen und unsachgemäße Lagerung von wasser- und bodengefährdenden Betriebsmitteln, um Bodenkontaminationen zu verhindern.

Zur Verwertung bzw. Beseitigung stehen für den klassischen **Bauschutt** (Steine, Fliesen, etc.) im Landkreis Schweinfurt folgende Wege offen:

- Bauschuttzubereitungsanlagen
- Abfallwirtschaftszentrum Rothmühle bei Geldersheim
Tel. 09721 782156

Baustellenabfälle wie Holz, Gipsplatten, Mineralwolle, Asbestzementplatten etc. können Sie unter anderem am Abfallwirtschaftszentrum Rothmühle entsorgen. Details zu diesen Anlaufstellen sowie Verwertungs- und Beseitigungswege für viele Bau- und Baustellenabfälle finden sich auf der Homepage der Abfallwirtschaft www.ihr-umweltpartner.de.

Dort können Sie sich auch die Broschüre „Wohin mit Erdaushub und Bauschutt im Landkreis Schweinfurt“ ansehen, ausdrucken oder bestellen. Die Broschüre liegt auch im Landratsamt und bei den Gemeinden aus.

Weiter gehende Beratung zur praktischen Umsetzung bietet die Abfallberatung des Landkreises Schweinfurt (Frau Böhm-Weniger und Herr Glöckler, Tel. 09721 55-546), aber auch die IHK, die Handwerkskammer sowie die Innungen und Verbände.

wir kümmern uns ...

Ihr Umweltpartner Landkreis Schweinfurt
Abfallwirtschaft

**Abfallwirtschaftszentrum
Rothmühle**

Entsorgung, Verwertung,
Biomüllvergärung und -kompostierung,
regenerative Stromerzeugung

- sicher, kompetent
und preisgünstig
- Preise und Konditionen
aktuell im Internet unter:

www.ihr-umweltpartner.de

Telefon:
0 97 21 / 78 21 56

Telefax:
0 97 21 / 78 21 57

Anfahrt über B 19,
Abfahrt Geldersheim-Süd



9. Ansprechpartner

Informationen zum Bauen bieten viele Behörden und Stellen; vor allem auch Ihre Gemeinde ist ein wichtiger Partner. Wir können hier leider nicht alle aufzählen und beschränken uns daher auf eine kleine Auswahl:

Grundbuchamt Schweinfurt

Rüfferstr. 1
97421 Schweinfurt
09721 542-0

Staatliches Bauamt Schweinfurt (Straßenbauamt)

Alte Bahnhofstraße 29
97422 Schweinfurt
09721 203-0
poststelle@sbasw.bayern.de

Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

Kurhausstr. 26
97688 Bad Kissingen
0971 8029-0
poststelle@wwa-kg.bayern.de

Vermessungsamt Schweinfurt

Alte Bahnhofstr. 29
97422 Schweinfurt
09721 20938-0
poststelle@va-sw.bayern.de

10. Weitere Informationen

Aktuelle und umfangreiche Informationen finden Sie zum Thema „Bauen“ natürlich auch im Internet; hier sollten Sie vor allem die Seiten der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (www.stmi.bayern.de) und des Landkreises Schweinfurt (www.lrasw.de) besuchen.



IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Schweinfurt. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt das Landratsamt Schweinfurt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers

dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Quellennachweis:

xxxxxxx
xxxxxxx
xxxxxxx
xxxxxxx

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
www.alles-deutschland.de
www.mediaprint.tv

97421037 / 5. Auflage / 2010

Sonja Wachter

Steuerberaterin

Gochsheimer Weg 3 · 97526 Sennfeld
Telefon: 09721 60659 · Telefax: 09721 60180
E-mail: sonja.wachter@stb-wachter.de

EVELIN MÜLLER
S T E U E R B E R A T E R I N

Bachstraße 5
97453 Schonungen

Telefon 09721/7588-0
Telefax 09721/7588-32
e-mail: evelin.mueller@mueller-evelin.de
www.mueller-evelin.de

