



# Bauen im Landkreis Dachau



**INFORMATIONEN**

**FÜR**

**BAUWILLIGE**

## Sparkassen Wohnbaudarlehen flex. Alles inklusive...

- ✓ Persönliche, maßgeschneiderte Beratung
- ✓ Dreimal Tilgungsaussetzung von bis zu einem Jahr bei Geburt eines Kindes, Arbeitslosigkeit oder Arbeitsunfähigkeit
- ✓ Änderung der Tilgung kostenfrei zwischen 1 % und 3 % p.a. vereinbar
- ✓ In jedem Kalenderjahr kostenfreie Sondertilgungen von bis zu 5 % der Darlehenssumme
- ✓ bis zu sechs Monate keine Bereitstellungsprovision
- ✓ Bei Erstbezug übernehmen wir für Sie den ersten Jahresbeitrag Ihrer Wohngebäudeversicherung bei der Versicherungskammer Bayern
- ✓ Zinssicherung für die volle Laufzeit möglich in Verbindung mit der LBS
- ✓ Wir prüfen für Sie den Einsatz öffentlicher Mittel
- ✓ Wir verkaufen unsere Kundenkredite nicht an Finanzinvestoren



[www.sparkasse-dachau.de](http://www.sparkasse-dachau.de)



Machen Sie Ihre Immobilienträume wahr.  
Jetzt zu Top-Konditionen finanzieren.  
Wir haben auch die passende Immobilie für Sie.  
Vereinbaren Sie gleich einen Termin.



# GRUSSWORT DES LANDRATS



## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der Landkreis Dachau gibt in regelmäßigen Abständen eine Informationsschrift als kleinen Ratgeber mit Informationen, Tipps und Hinweisen für Bauwillige heraus. Die derzeit vorliegende Auflage bedurfte einer Überarbeitung, da seit Herausgabe u. a. sowohl das Baugesetzbuch als auch die Bayerische Bauordnung (BayBO) in vielen Bereichen geändert wurden. Vor allem die seit dem 1. Januar 2008 geltende Fassung der BayBO brachte wesentliche Neuerungen auch für private Bauherren.

Vor Ihnen liegt nun die Zweite Auflage der Informationsbroschüre für das Bauen im Landkreis Dachau. Mit Hilfe dieses kleinen Ratgebers können Sie sich einen schnellen Überblick über das aktuelle Baurecht, insbesondere die Genehmigungs- und Freistellungsverfahren, verschaffen. Ferner finden Sie Hinweise, wie baurechtliche Verfahren beschleunigt werden können.

Wichtig bei der Durchführung Ihres Vorhabens sind Ihre Ansprechpartner bei den Gemeinden und beim Landratsamt Dachau, die entsprechenden Angaben sind auf den aktuellen Stand gebracht.

Der vorliegende Ratgeber kann naturgemäß nur eine sehr allgemeine Information über die mit den jeweiligen Bauvorhaben verbundenen Themen darstellen. Wenn Sie Fragen für Ihr konkretes Vorhaben klären wollen, stehen Ihnen selbstverständlich meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Landratsamt zur Verfügung. Im

Interesse der Verfahrensbeschleunigung empfehle ich Ihnen, auf die Vollständigkeit und inhaltliche Korrektheit der Antragsunterlagen zu achten.

In der Regel sollten Sie und Ihr Architekt oder Planfertiger sich bereits vor einer formellen Antragsstellung von der Gemeinde Ihres Bauortes und vom Landratsamt beraten lassen. Dadurch können bereits in der Anfangsphase der Planung kritische Punkte angesprochen und geklärt werden.

Bei der Verwirklichung Ihres Bauvorhabens wünsche ich Ihnen gutes Gelingen.

Ihr

Hansjörg Christmann  
Landrat des Landkreises Dachau

# INHALTSVERZEICHNIS



	Seite		Seite
Grußwort des Landrats	1	Baugenehmigung und Verfahren	23
Branchenverzeichnis	3	Ansprechpartner im Landratsamt Dachau	28
Der Landkreis Dachau	4	Wohnungsbauförderung und Modernisierung	30
Bauleitplanung, landschaftsgebundenes Bauen und Baugestaltung	6	Denkmalschutz	33
Ökologisches Bauen – Fördermöglichkeiten	14	Anlage und Gestaltung des Hausgartens	35
		Impressum	36



**Die Hausverwaltung für  
»Kleine« und »Große«  
Wohnanlagen.**

**Haus- und  
Wohnungsmanagement**

**Fischhaber  
GmbH**

**Die persönliche  
Hausverwaltung!**

**»Nah und immer  
für Sie da.«**

**Telefon 0 81 38/9 22 81  
Web: www.hwmf.de**

**www.alles-deutschland.de**

Gute Anzeigen  
hinterlassen  
Spuren.

www.fotocase.de

mediaprint  
WEKA info  
verlag gmbh

**Christa Swoboda**  
Loestraße 8  
85221 Dachau  
T +49.(0)8131.332 75 45  
F +49.(0)8131.332 75 46  
CS\_HVswoboda@web.de

**C. SWOBODA**  
Immobilien & Hausverwaltungen



**Günther Haberl**  
Möbelspedition GmbH  
Ihr Dienstleister in Sachen Möbeltransport

Umzüge, Nah- und Fernverkehr, Kleintransporte  
Verkauf von Verpackungsmaterialien

Einsteinstraße 9  
85221 Dachau

**Tel. 0 81 31 / 12 60 0**  
Fax 0 81 31 / 53 96 35  
info@umzuege-haberl.de

**www.umzuege-haberl.de**



# BRANCHENVERZEICHNIS

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Handwerk 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**.

Branche	Seite	Branche	Seite
Architekten	9, 11, 12	Holzbau	21, 22
Banken und Sparkassen U2, U4		Immobilienverwaltung	2
Baustoffe	29	Ingenieurbüro	9, 11, 12
Bauunternehmen	12	Innenausbau	21
Brennerservice	15	Malerfachbetrieb	31
Dachsanierung	31	Möbelspedition	2
Energieberatung	11, 15	Natürliche Energien	U3
Fassaden	31	Natursteine	12
Fenster	31	Ölfeuerung	15
Garten- und Landschaftsbau	36	Parkett	22
Gasfeuerung	15	Planung	22
Hausverwaltung	2	Putz- und Stuckarbeiten	12
Heizung	15	Raumausstattung	22
Hochbau	15	Rechtsanwälte	3

Branche	Seite	Branche	Seite
Sanierungsarbeiten	5	Umzüge	2
Sanitär	15	Vermessungsbüro	12
Schreinerei	21	Wärmedämmung	12
Steuerkanzlei	3	Wohnungsverwaltung	2
Tiefbau	15	Ziegel	21
Türen	31	Zimmerei	21, 22

U = Umschlagseite

## Seit über 35 Jahren in Dachau – Rechtsanwaltskanzlei –

### Dr. U. W. Tonnemacher

Familienrecht – Erbrecht – Bankenrecht  
Baurecht – Gesellschaftsrecht

### Markus Kolbeck

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Verkehrsrecht – Erbrecht  
allg. Vertragsrecht und Gewährleistungsrecht

### Andreas Geissler

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Wohnungseigentumsrecht – Strafrecht  
einschl. Verkehrssachen, Bußgeldverfahren

### Petra Tonnemacher-Kolbeck

Fachanwältin für Familienrecht

### Regina Reindl

allg. Vertragsrecht

Dachau · Bahnhofstr. 15 · Tel. (0 81 31) 36 89-0 · Fax (0 81 31) 36 89-29 · E-Mail: Dr.Tonnemacher-u-Koll@web.de

# DER LANDKREIS DACHAU

## Wittelsbacher Stammland – eine boomende Region

### Der Landkreis Dachau zwischen Tradition und Moderne

Das Wappen des Landkreises Dachau, unter einem mit den bayerischen Rauten belegten Schildhaupt in Silber ein roter Zickzackbalken, weisen noch heute auf die „herausragende Stellung Dachaus und seiner Umgebung als Grafensitz im 12. Jahrhundert hin“. So ist es in der offiziellen Wappenbegründung nachzulesen. Der rote Zickzackbalken erinnert dabei an die Dachauer Seitenlinie des Stammhauses der Wittelsbacher. Allzu gerne denken alteingesessene Dachauer auch immer wieder daran, dass die Grenzen des Landgerichts Dachau in früheren Jahrhunderten bis vor die Tore von Schwabing reichten und das Oberwiesenfeld, dort wo heute das Münchner Olympiastadion steht, einst ebenfalls zu diesem Landgerichtsbezirk gehörte.

Heute ist der Landkreis Dachau mit seinen 579 km<sup>2</sup> und knapp 135.000 Einwohner eine boomende Region, in der Mitte des Münchner Nordens gelegen. Er präsentiert sich weltoffen als eine der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Das Berlin-Institut für Weltbevölkerung und globale Entwicklung führt den Landkreis Dachau in seiner Studie Deutschland 2020, was seine Zukunftsfähigkeit anbelangt, an 13. Stelle. Auf der Hitliste des Wirtschaftsmagazins Focus Money belegte er 2005 Platz neun unter 427 Landkreisen und kreisfreien Städten. Die GfK-Kaufkraftstudie 2006 weist Landkreise mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraft aus. Hier zählt Dachau zu den sieben stärksten Städten und Landkreisen in Bayern.

### Dachau ein Bildungslandkreis

Mit insgesamt vierzig Schulen hat das Bildungswesen einen herausragenden Stellenwert im Landkreis. Der Landkreis selbst ist dabei Sachaufwandsträger für das Josef-Effner-Gymnasium und das Ignaz-Taschner-Gymnasium, beide in Dachau und für das Gymnasium in Markt Indersdorf, ebenso wie für die Berufsschule Dachau, die Dr.-Josef-Schwalber-Realschule und das Sonderpädagogische Förderzentrum. Besonders am Herzen liegt dem Landkreis die sehr gedeihliche Kooperation mit den unter der Trägerschaft der Erzdiözese München und Freising stehenden Realschule Vinzenz von Paul in Kloster Indersdorf und der Theresia-Gerhardinger-Realschule in Weichs. Unter den privaten Schulen nimmt die Bavarian International School im Schloss Haimhausen eine besondere Stellung ein, ebenso wie die Amper Kliniken AG, die eine Fachschule für Krankenpflege betreibt. Zudem ist das Klinikum in Dachau als Lehrkrankenhaus für die Ludwig-Maximilians-Universität in München tätig. Ergänzt wird das Spektrum der weiterführenden Schulen durch eine staatlich aner-



kannte privaten Wirtschaftsschule und Fachoberschule. Der Landkreis selbst wird in den kommenden Jahren beinahe 50 Millionen Euro in den Ausbau seines Schulwesens investieren u. a. in den Bau einer neuen Realschule und in Erweiterungen der beiden kirchlichen Realschulen.

Wie ein Netzwerk spannt sich zudem die Erwachsenenbildung über den gesamten Landkreis. In der Arbeitsgemeinschaft der Volkshochschulen haben sich 12 Mitgliedsschulen zusammengetan. Weitere Bildungsträger sind die Katholische Landvolkshochschule Petersberg mit einem eigenen Seminarzentrum, das Dachauer Forum, das Evangelische Podium und das Bildungswerk des DGB.

### Wirtschaftsstandort Dachauer Land

Der Landkreis Dachau hat sich in den letzten Jahren zusammen mit der Großen Kreisstadt Dachau zu einem modernen und attraktiven Wirtschaftsstandort entwickelt. Für nahezu jede Branche bietet der Landkreis Dachau optimale Standort- und Infrastrukturvoraussetzungen. Dies belegt das breite Spektrum der ansässigen Betriebe aus dem Dienstleistungs- und Produktionssektor. Die Wirtschaft des Landkreises zeigt sich auf einem sehr hohen Niveau, ist innovativ und steht mit Partnern rund um den Globus in Beziehung. Die Unternehmen schätzen den Landkreis Dachau nicht nur wegen des Kultur- und Freizeitangebotes oder der reizvollen Dachauer Hügellandschaft, sondern besonders wegen seiner vorteilhaften Lage. Die Stadt München mit ihren für die Wirtschaft interessanten Einrichtungen wie z. B. Universitäten, Forschungsinstituten, Messeplätzen und Finanzinstituten grenzt direkt im Süden an den Landkreis Dachau an; der Flughafen ist in angenehmer Zeit zu erreichen. Der Landkreis ist zwischen den Autobahnen A 8 und A 9 eingebettet und damit hervorragend ans internationale Straßennetz angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut und wird wohl in den kommenden Jahren durch den Ausbau einer Nebenbahn durch eine zweite S-Bahnlinie erschlossen werden.

Die Nähe zu international aktiven Großunternehmen in der Region, wie z. B. BMW, Siemens, MAN, MTU, Krauss-Maffei oder Micro-



soft ist für Kooperationen vorteilhaft. Die hier wohnenden Menschen finden interessante und innovative Arbeitsplätze vor, ob in Hightechfirmen oder traditionellen Handwerksbetrieben, in moderner Industrie, Handelsbetrieben und in unzähligen Firmen des Dienstleistungssektors.

Ein breiter Branchenmix der mittelständisch geprägten Betriebe sorgt für eine stabile Wirtschaftsstruktur. Besonders etabliert ist die Automobilbranche; zahlreiche Unternehmen sind in diesem Segment tätig, ob als Systemlieferant, Anlagenbauer, Designer, Konstrukteur, Softwareentwickler oder Modellbauer. Darüber hinaus bereichern viele weitere Branchen den Standort, wie Flugzeugbau, Lasertechnik, Maschinenbau, Biotechnologie, Medizintechnik, Softwareentwicklung, Umwelttechnik, Mess-, Steuer- und Regeltechnik, Elektronik und Elektrotechnik, Münzprägestalt, Kosmetik, Solaranlagen, Sportschuhe und anderes mehr. Im Landkreis Dachau gilt die Devise: Wirtschaftsförderung ist Chefsache. Sie sagen uns, was Sie brauchen oder suchen, wir finden es für Sie.

### Lernort Dachau

Die dunklen Jahre der Geschichte der Stadt Dachau, die Errichtung des Konzentrationslagers haben Dachau zu einem „Lernort“ werden lassen. Der Ort, geprägt von Leid, Unterdrückung und Tod ist längst zu einer wichtigen Denk-Stätte geworden, die sich nicht nur im Gedenken erschöpft, sondern gerade der Jugend – und hier auch der internationalen Jugend – vermitteln möchte, dass so etwas nie wieder passieren darf und alle aufgefordert sind, an den positiven Ideen der Demokratie mitzuarbeiten. Die Internationale Jugendbegegnungsstätte, getragen von einer Stiftung des Freistaates Bayern, der Stadt und des Landkreises, ist dafür ein gutes Instrument, um diese Arbeit zu vertiefen und offen führen zu können.

### Kultur verbindet

Wer in die Kultur des Dachauer Landes eintauchen will, kommt um einen Besuch der acht öffentlichen und privaten Museen im Land-

kreis nicht herum. Die breite Palette reicht vom Bezirks- und Heimatmuseum, über Kloster-, Kunst-, Brauerei- und Kutschenmuseum bis zu einem Bauernhausmuseum. Zu den schönsten Gärten Bayerns zählt der Dachauer Schlossgarten, von dem man einen herrlichen Blick über das Voralpenland hat und bei Fön scheinen einem die Berge zum Greifen nah. Schmuckstück im Dachauer Schloss ist die Renaissance-Holzdecke des Festsaals, die zu den bedeutendsten Schöpfungen dieser Art in Süddeutschland gehört.

Mit der S-Bahnlinie A ins Dachauer Hügelland ist allemal eine Reise wert. Allein schon wegen der beiden Klosterkirchen in Altomünster und Indersdorf. Altomünster ist seit über 1.200 Jahren Sitz eines Klosters, zunächst für den Benediktinerorden und danach bis heute für den Birgittenorden. Das Kloster Indersdorf, im 12. Jahrhundert gegründet, wird heute nahezu ausschließlich für schulische Zwecke genutzt. Damit setzte sich auch in der Neuzeit eine lange Tradition fort, denn bereits im Mittelalter war das Kloster unter den Augustiner-Chorherren ein wichtiger Träger des Bildungswesens. Die doppeltürmige Klosterkirche, ursprünglich eine romanische Pfeilerbasilika, erhielt im 18. Jahrhundert eine reiche Rokoko-Innenausstattung.

Angezogen durch die reizvolle Natur, die auch heute noch in weiten Teilen vorhanden und unter Schutz gestellt ist, erlebte Dachau auf dem Höhepunkt der Landschaftsmalerei um 1900 einen wahren Künstlerboom. Einst war jeder zehnte Einwohner ein Maler und auch heute noch prägen viele Maler das Geschehen in Dachau. Berühmte Persönlichkeiten wie Adolf Hoelzel, Ludwig Dill und Arthur Langhammer hinterließen ihre Spuren. Dachau wurde – neben Worpswede – zur bedeutendsten deutschen Künstlerkolonie. Die Gemäldegalerie in der Dachauer Altstadt lässt einen diese Blütezeit neu erleben. Heute finden zeitgenössische Künstler eine Plattform in der Neuen Galerie, neben den Ausstellungsräumen der Künstlervereinigung Dachau am Fuße des Schlossberges.

Alles in allem ist der Landkreis Dachau ein Stück Heimat, in dem man sich wohl fühlen kann. Das wusste schon Ludwig Thoma, der in seinen Erinnerungen meinte, am schönsten sei es doch in Dachau gewesen.

Auf der Suche nach Hintergrundinformationen und erfahrenen Handwerkern zum erfolgreichen Bauen oder energieeffizienten Sanieren...?

**[www.ratgeber-bauen-sanieren.de](http://www.ratgeber-bauen-sanieren.de)**

► eine „Initiative“ des Gewerbevereins Altomünster



# BAULEITPLANUNG, LANDSCHAFTSGEBUNDENES BAUEN UND BAUGESTALTUNG

## Bebaubarkeit

Bevor ein Grundstück bebaut werden soll, ist vom Bauherrn zu klären, ob das Grundstück überhaupt bebaubar ist, denn nicht jedes Grundstück kann als Bauland bezeichnet werden. Beantwortet wird die Frage der Bebaubarkeit eines Grundstücks im Rahmen der bauleitungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29 ff Baugesetzbuch (BauGB).

Danach werden 3 planungsrechtliche Bereiche unterschieden:

1. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans (§ 30 BauGB).

2. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) = sogenannter Innenbereich.
3. Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Generell lässt sich feststellen, dass in den beiden ersten Fällen eine Bebaubarkeit der Grundstücke grundsätzlich möglich ist. Eine gesicherte Erschließung wird vorausgesetzt. Um jedoch keine unliebsamen Überraschungen oder Enttäuschungen zu erleben, sollte, bevor ein Bauantrag gestellt wird, bei der zuständigen Gemeinde und bei der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt) nachgefragt werden.

Liegt das Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sollte der Bebauungsplan bereits vor dem Grundstückskauf eingesehen werden.

Bei schwierigen baurechtlichen Fragestellungen z. B. bauen im Außenbereich, erhebliche Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, fügt sich ein Bauvorhaben noch nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein, wird empfohlen, eine Bauvoranfrage über die zuständige Gemeinde beim Landratsamt einzureichen.

Wie gebaut werden kann, hängt u. a. davon ab, ob sich das Bauvorhaben in die umliegende Bebauung harmonisch einfügt bzw. ob es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

## Erschließung des Grundstücks und Lage der Gebäude

Die Norderschließung ergibt den schönsten Gartenraum. Dieser Idealfall ist nicht immer erreichbar.

Selbst die ungünstigste Erschließung von Süden kann durch geschickte Anordnung der Gebäude den Garten nutzbar erhalten.

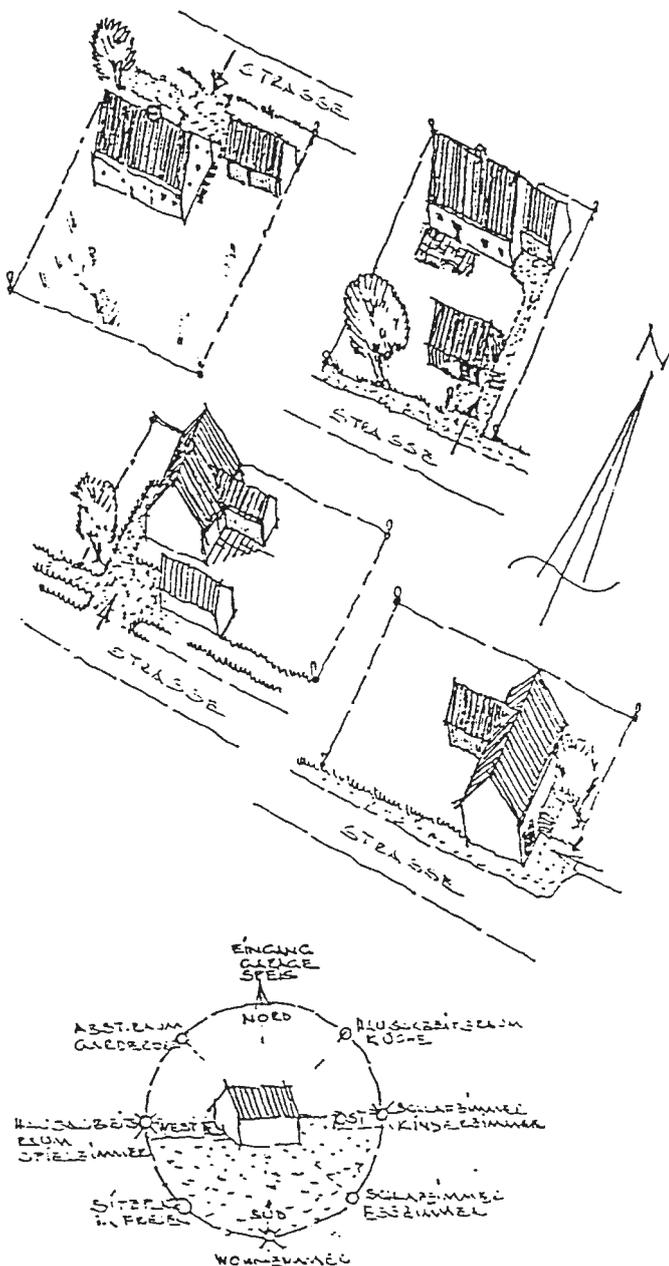
## Bauplanung

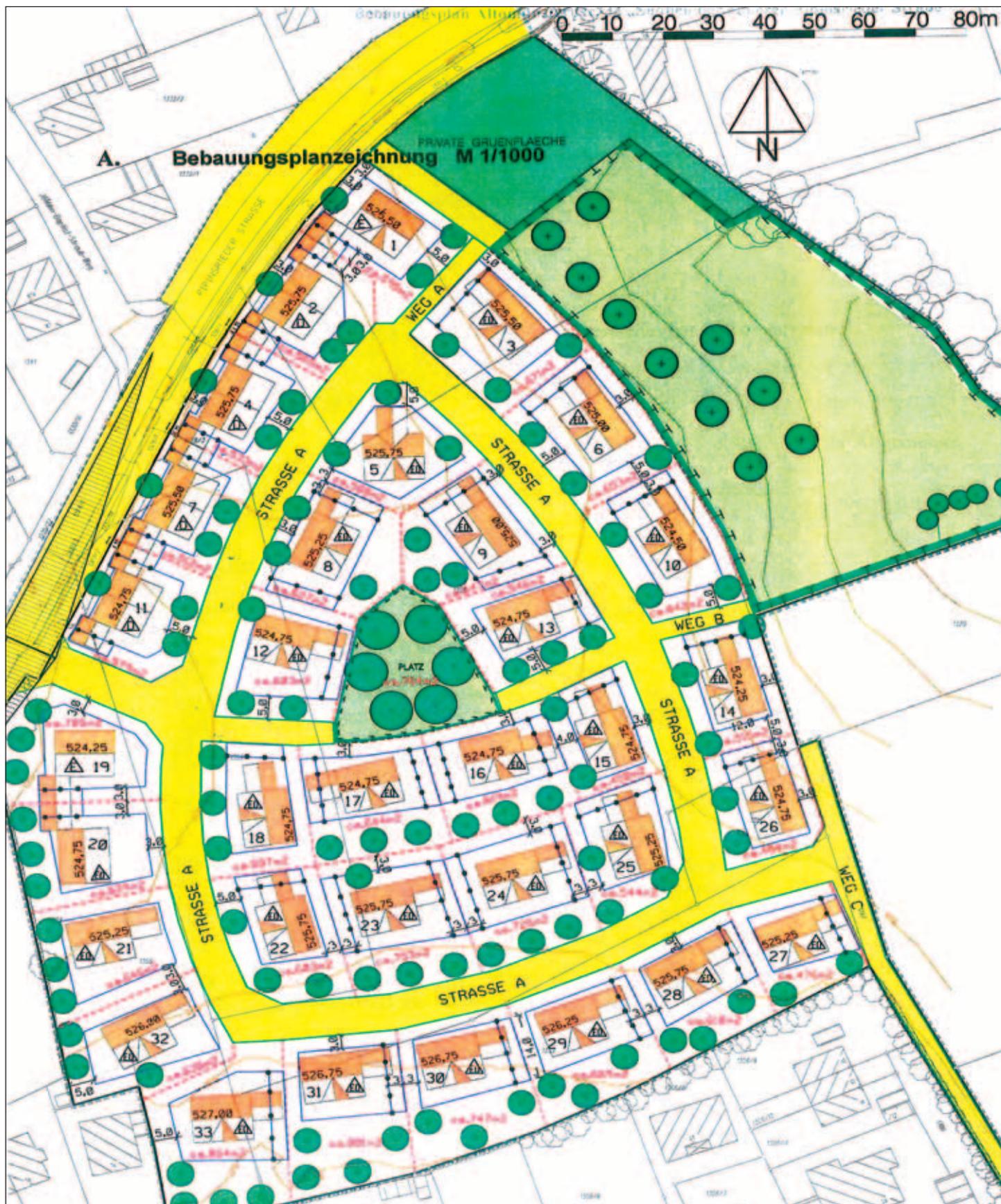
Die Fassade ist das „Gesicht“ eines Hauses und die „Visitenkarte“ des Bauherrn.

Aus diesem Grund ist die Wahl eines guten Entwurfsverfassers / Entwurfsverfasserin für den Grundriss und die Gestaltung eines Gebäudes entscheidend. Sparen Sie also nicht an der falschen Stelle und legen Sie großen Wert auf eine qualitativ hochwertige Planung. Billiges Architektenhonorar ergibt nicht selten schwächere Planungen und höhere Herstellungskosten.

Bauvorlageberechtigt ist nur, wer die Bedingungen des Art. 61 der Bayer. Bauordnung (BayBO) erfüllen kann.

Fragen Sie deshalb Ihren Planer / Planerin danach, ob er bzw. sie bauvorlageberechtigt ist. Bei Architekten / Architektinnen, die in der Architektenliste eingetragen sind, erübrigt sich diese Frage.





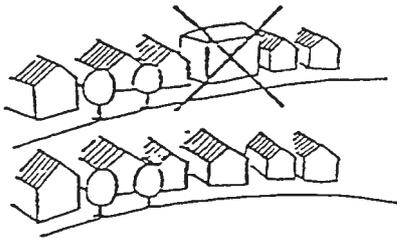
Bebauungsplanbeispiel

# BAULEITPLANUNG, LANDSCHAFTSGEBUNDENES BAUEN UND BAUGESTALTUNG

## Grundregeln der Baugestaltung

### Einfügungsgebot

Neu- und Umbauten müssen sowohl mit der baulichen Umgebung als auch mit der Landschaft in Einklang stehen. Das Gebäude muss sich in das Gesamtbild der Siedlungsstruktur der näheren Umgebung einfügen.



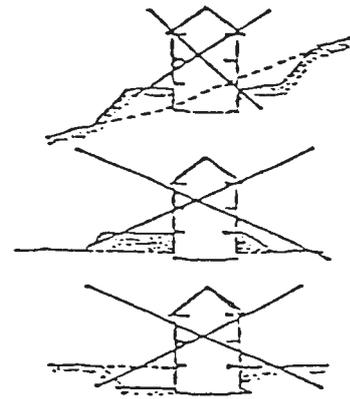
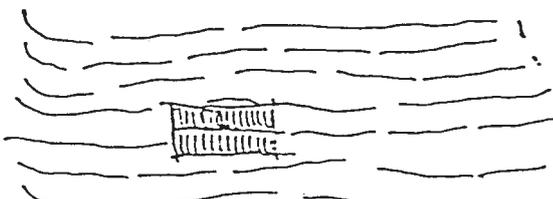
Dabei dürfen Baumassen und Bauform das Ortsbild nicht stören. Die Dachform und die Dachneigung bestimmen im wesentlichen das Erscheinungsbild des Gebäudes. Hierzu kommt das Maßverhältnis von Länge zu Breite und von Wand- zu Dachfläche sowie die Firstrichtung und die Trauf- und Giebelausbildung zu den Nachbargebäuden.

### Grundform des Hauses

Länge, Breite und Höhe eines Gebäudes müssen im richtigen Verhältnis zueinander stehen, um nicht als Fremdkörper zu wirken. Das Verhältnis von 1,4 – 1,3 (= Länge) zu 1 (= Breite) gibt einem Gebäude die richtigen Proportionen, wobei die Firstrichtung immer parallel zur Längsrichtung verlaufen muss. Kulissenhäuser, bei denen der First über die kürzere Seite verläuft, sind Störfaktoren. Ein klarer Baukörper ohne komplizierte Vor- und Rücksprünge überzeugt durch Vermeidung modischer Anhängsel.

### Das Haus im Gelände und am Hang

Das Haus sollte aus der Bewegung der Landschaft herauswachsen. Es soll durch seine Formgebung die Bewegung der Landschaft unterstreichen. Dies tut es besonders, wenn der First zu den Höhenschichtlinien parallel verläuft. Bestandteil der Landschaft wird ein Haus dann, wenn es sich an den Boden duckt, seine Erscheinungsform mehr lang als hoch ist.



Vermieden werden sollte auf jeden Fall:

- in einer bewegten Landschaft eine Ebene schaffen
- eine künstliche Plattform um das Haus zu errichten (Präsentier-teller) das Anschütten einer Terrasse
- Höherlegen des Erdgeschossfußbodens um mehr als 1 Stufe
- Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen

Das Gebäude am Hang erfordert zur Vermeidung von Auffüllungen talseits im Innern versetzte Geschosse oder



gestaffelte Gebäude im Hanggelände.



Eine Verkürzung der Gebäudelänge und Staffelung reduziert die Sockelhöhen.



### Anbauten, Nebenbauten

Sind Anbauten und Nebenbauten nicht zu vermeiden, müssen sie sich unterordnen.

Sie sind in Dachform und Wahl der Materialien unauffällig zu gestalten. Das Hauptgebäude muss in seiner Richtung und seiner Dachform klar erkennbar bleiben.



# TBU

Ingenieurbüro für das Bauwesen



Verwaltung Siemens München



Kolping Schulzentrum



Mediterana Bergisch-G.



Paulaner am Nockherberg



Telegrafenturm München



Parkstadt Schwabing



Wohnanlagen Poing



ESG Firmenzentrale FFB



Datenzentrum Abu Dhabi



Gymnasium Kirchheim



IVG München



Arnulfpark München



Carolinenbrücke Karlsfeld



Spannbetonbrücke Bergkirchen



Landesgartenschau Rosenheim



Lärmschutzwand A99

**TBU Ingenieurbüro GmbH**  
**Dag Hogh-Binder**  
 Dipl.-Bauingenieur  
 Krenmoosstraße 3  
 85757 Karlsfeld  
 Tel. 0 81 31 / 9 81 57  
 Fax 0 81 31 / 9 23 84  
 mail@tbu-ing.de  
 www.tbu-ing.de

**Tragwerksplanung**  
 Wohnungsbau  
 Büro- und Gewerbebau  
 Bildungsstätten  
 Industriebau  
 Brücken und Unterführungen

**Objektplanung**  
 Ingenieurbauwerke  
 Verkehrsanlagen  
 Kanalisation  
 Wasserversorgung  
 Straßenbau  
 Brücken  
 Unterführungen

## Architekturbüro Peter Kazek

Dipl.Ing.(FH), Architekt  
 Ligsalzstrasse 13  
 85241 Hebertshausen  
 mail@kazek-architekt.de  
 Telefon : 08131 / 539467  
 Telefax : 08131 / 539468

Individuelle Planung und Beratung



# TISCHNERPACHE ingenieure GmbH

## Ingenieurbüro für Baustatik

Das Ingenieurbüro **TISCHNERPACHE** ist ein dynamisches und unabhängiges Unternehmen, dass das gesamte Spektrum heutiger Tragwerksplanung abdeckt und umfangreiche Erfahrungen in der Planung und Realisierung von Neu- und Umbauten sowie in der Sanierung vorweisen kann. Seit über 40 Jahren bemühen wir uns um eine optimale Balance zwischen gestalterischen und wirtschaftlichen Ansprüchen.

- Tragwerksplanung
- Brand- und Schallschutznachweis
- EnEV
- Feuerwiderstandsnachweis



Amperklinik Dachau



Grundschule Augustenfeld



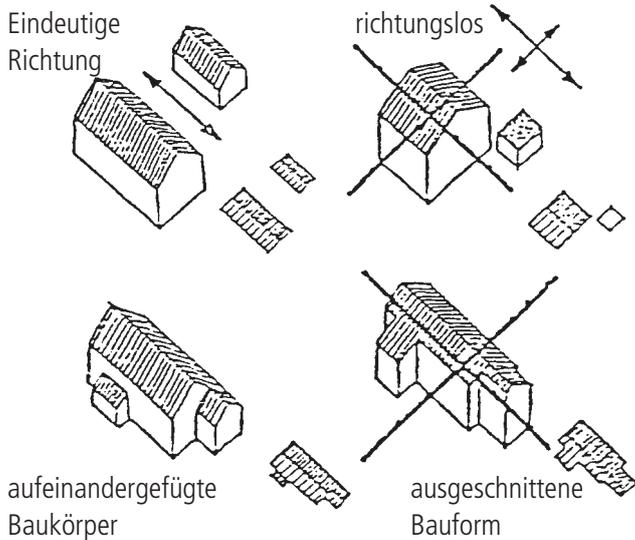
Franz Marc Museum Kochel



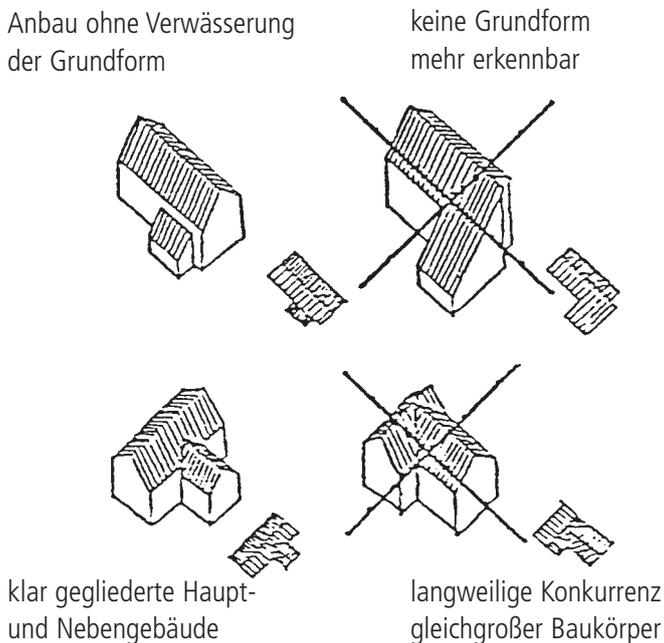
Nymph 3 München

**TISCHNERPACHE ingenieure GmbH**, Klosterstraße 7, 85221 Dachau,  
 Telefon 0 8131/454373 Fax 0 8131/8 6798 E-Mail: info@IB-TP.de Internet: www.IB-TP.de

# BAULEITPLANUNG, LANDSCHAFTSGEBUNDENES BAUEN UND BAUGESTALTUNG

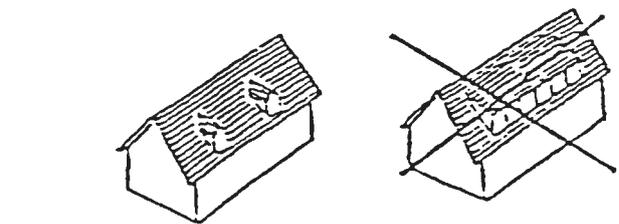


Der First verläuft klar über der Mitte des Hauptgebäudes. Anbauten und weit abgeschleppte Dachvorsprünge verwässern nur die klare Linie. Ist die langgestreckte Grundform eines Hauptgebäudes nicht mehr erkennbar, wirkt das Gebäude breit und plump.

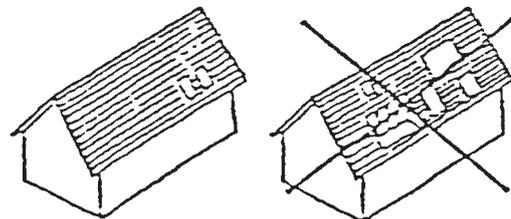


## Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte

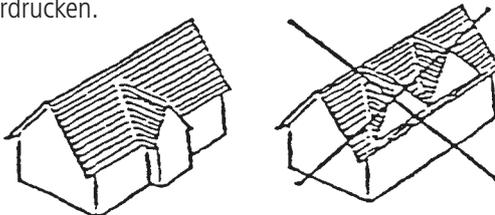
Dachgauben stören das ruhige großflächige Dach und gefährden mit ihren Anschlüssen stets die Dichtigkeit der Dachhaut. Aus diesem Grund sollten so wenig und so kleine Dachgauben wie möglich errichtet werden.



Schadensanfällige Dacheinschnitte und die Anhäufung von Dachflächenfenstern unterschiedlicher Formate zerstören die Dachfläche als „fünfte Fassade“ des Hauses. Sie sind möglichst unauffällig in der Dachfläche anzuordnen. Kleine nebeneinanderliegende Fenster wirken günstiger als ein großes und ersparen eine Sparrenaustauschwechslung.



Statt unförmiger, übergroßer Dachgauben kann auch ein Zwerchgiebel zusätzlichen Raum unter dem Dach schaffen. Dieser sollte jedoch mittig im Gebäude angeordnet sein, wobei der First des Zwerchgiebels unter dem First des Hauptdaches liegen muss. Eine Anhäufung ist auf jeden Fall zu vermeiden, da ansonsten das Dachgeschoss zum Vollgeschoss wird und die Zwerchgiebel das Hauptdach erdrücken.



## Kamine

In vielen Fällen wird die meist ruhige Dachfläche durch auffällige, nicht am First austretende Kamine gestört.

Kamine sollen nicht über dem Dach dominieren, sondern mit ihm eine Einheit bilden.

Sie sollten deshalb in einem Kaminblock zusammengefasst werden, der in Firstnähe das Dach durchstößt.

Sofern Kamine nicht über First geführt werden sollen, sollten Sie sich bereits im Planungsstadium mit dem Bauamt oder dem zuständigen Bezirkskaminkehrermeister in Verbindung setzen.



# INGENIEURBÜRO KIPKA VDI

PLANUNG, BERATUNG, BAULEITUNG  
FÜR  
HEIZUNGS-, LÜFTUNGS-, KLIMA-, SANITÄRANLAGEN

AUGUSTENSTRASSE 33 · 80333 MÜNCHEN

TEL.: 0 89 / 52 56 09 · FAX: 0 89 / 5 23 73 34 · E-MAIL: IBKIPKA@GMX.DE

## ARCHITEKTURBÜRO ENERGIEBERATER BAFA

ENERGIEEFFIZIENTES PLANEN  
BEI NEUBAU UND BESTAND  
FÜR GEWERBE UND PRIVAT

LUDWIG MITTL  
DIPL.ING. (FH)  
ARCHITEKT

HEIMWEG 6  
85238 PETERSHAUSEN  
TEL: 0 81 37 / 27 72

WWW.ARCHITEKT-MITTL.DE

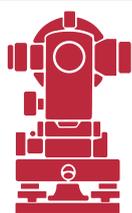


### Energieeffizientes Bauen

Man kann ein Gebäude so konstruieren und errichten oder sanieren, dass es einen energetischen Standard erreicht, der unter dem derzeit gültigen Standard für Neubauten liegt und wirtschaftlich darstellbar ist. Man spricht hier gemeinhin von einem Niedrigenergiehaus. Man kann andererseits ein Gebäude errichten, das so wenig Energie benötigt, dass es allein durch Luft und nicht durch Wasser als Medium beheizbar ist. Dieser Standard wird als Passivhaus bezeichnet. Es ist auch ein dritter Ansatz möglich: Man kann Bau und Betrieb eines Gebäudes energetisch als Ganzes betrachten. Um hier eine größtmögliche Effizienz zu erreichen, müssen energetischer Standard, Konstruktion und die Baustoffe nach ihrem energetischen Aufwand, der Langlebigkeit und Transportenergien beurteilt, ausgewählt und eingesetzt werden. Ich stehe Ihnen für alle drei Varianten mit meiner Erfahrung in diesen Dingen gerne zur Verfügung.

Ludwig Mittl Dipl.Ing. (FH) Architekt

» WIR SIND IMMER FÜR SIE DA



# SEIDL

BERATENDE INGENIEURE FÜR VERMESSUNG UND PLANUNG

D - 85221 Dachau Loestr. 17  
Telefon + 49 (0) 8131 - 861 46  
Fax + 49 (0) 8131 - 861 41  
Mail info@seidl-vermessung.de

Ingenieurbüro für  
Vermessung Planung  
Immobilienwertermittlung  
GIS - Systeme

[www.seidl-vermessung.de](http://www.seidl-vermessung.de)



# A. Stichlmeyr GmbH

Bauunternehmen und Partner für schlüsselfertigen Wohnbau



## Ausführung sämtlicher Gewerke

- Bauzeit 5-6 Monate
- Garantierte Festpreise
- Referenzen
- Planung und Betreuung des gesamten Bauvorhabens bis zum Einzug

Bahnweg 3, 85256 Pasenbach, www.stichlmeyr-bau.de, Tel.: 08139/7980

# KLAUS GROSCH NATURSTEINE

Lotzbach 3, 85241 Hebertshausen  
 Fax: 089 / 319 33 35  
 Tel. 08139 / 80 14 10  
 steinmetz-grosch@t-online.de

**Vermessungsbüro REUTER**

www.vb-reuter.de  
 info@vb-reuter.de  
 Fon: 08131 / 367 150  
 Fax: 089 / 943 992 034  
 Mob: 0163 / 7 342 955

... Ihre Geodäten fürs Bauwesen.

# JOHANN LERCHL

INNEN- UND AUSSENPUTZE GMBH

Wärmedämmung • Sanierberatung  
 Putzarbeiten an historischen Gebäuden  
 Putz- und Stuckarbeiten

Johann Lerchl GmbH • St.-Georgs-Weg 2 • 85253 Großberghofen  
 Tel.: 081 38/92 781 • Fax: 081 38/92 782  
 Mobil 0160/7358173 • hanslerchl@t-online.de  
 www.putz-stuck-lerchl.de

## Ingenieurbüro für Bauphysik und Energieberatung

- Bauphysik
- Technische Beratung
- Energieberatung (BAFA/KfW)
- Energiepasserstellung
- KfW- und Passivhausberechnung
- Wärme- und Schallschutzberechnung
- Luftdichtheitsmessung (Blower-Door)
- Schimmeluntersuchung/-analyse
- Feuchtemessung
- Bauschadengutachten
- Gebäudethermografie

### Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Blank

Schleißheimer Straße 85 · 85221 Dachau  
 Tel. (0 81 31) 5 32 77 · Fax (0 81 31) 53 91 16  
 E-Mail: blank\_wolfgang@t-online.de

**NEU** Mit uns erhalten Sie Ihren individuellen Flyer mit Fachinformationen

Haus & Dach  
 Haus, Hof & Garten  
 Haus & Installation  
 Haus & Elektrik

mediaprint WEKA info verlag gmbh  
 Lechstraße 2  
 86415 Mering  
 Tel. 08233 384-270  
 Fax 08233 384-243

**KOMPETENTE PARTNER**

**architektur aus leidenschaft**

Architekturbüro Bernd Hänsel  
 Cyclostraße 8  
 85229 Markt Indersdorf

Tel. : +49 (0)8136 5574  
 Fax : +49 (0)8136 9640  
 mail : info@aal-bhaensel.de

Gesamtplanung  
 Bauleitung, Abrechnung  
 Sicherheit, Brandschutz

Wir sind Ihr kompetenter Partner in allen Fragen rund um die Verwirklichung Ihres Traumes vom eigenen Zuhause. Wir begleiten Sie von der ersten Entwurfszeichnung bis zur Fertigstellung und Endabrechnung Ihres Gebäudes!

- Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung,
- Bauleitung und Objektbetreuung, Kostenkontrolle,
- Sicherheitskoordination nach BaustellV,
- Nachweisberechtigter vorb. baulicher Brandschutz,
- Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser,
- Geschosswohnungsbauten,
- Gewerbe- und Industriebauten,
- Städte- und Bebauungsplanung,

**aal-bhaensel.de**

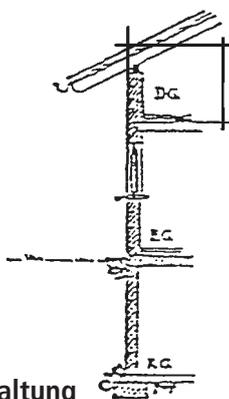


# BAULEITPLANUNG, LANDSCHAFTSGEBUNDENES BAUEN UND BAUGESTALTUNG

## Dachaufbau (Kniestock einschl. Holzunterkonstruktion für Dachstuhl)

Der Dachaufbau (Kniestock) bemisst sich vom Rohfußboden der obersten Decke bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der fertigen Dachhaut. Bei einer Bauweise von EG + DG sollte der Dachaufbau max. 0,50 m betragen. Bei höheren Dachaufbauten steht das befensterte Erdgeschoss in einem Missverhältnis zum nichtbefensterten Dachgeschoss, was zur Folge hat, dass das Gebäude zu hoch erscheint.

Bei einer Bauweise von EG + OG sollte auf den gemauerten Teil des Dachaufbaus verzichtet werden, da ansonsten das Gebäude eine turmartige Wirkung erhält.



## Die Fassadengestaltung

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes. Grundelemente sind sämtliche Öffnungen wie Fenster, Türen oder Tore mit ihrer harmonischen Verteilung, die verbleibenden Wandflächen mit ihren Gestaltungselementen, Vordächer, Kamine und vieles mehr.

Im folgenden werden nur die wesentlichsten Punkte in Kürze aufgezeigt.

Der Charakter des Gebäudes wird weitestgehend von der Fensterform bestimmt.

Unterschiedliche Fensterformen können sofort den Gesamtausdruck der Fassade verändern.

Stehende Fensterformate, die beim Massivbau (Mauerwerksbau) die konstruktiv richtige Lösung darstellen, erzielen eine vertikale Wirkung. Große liegende Fensterformate, die in der Skelettbauweise konstruktiv richtig verwendet wurden, erzielen ein bewusstes Hervortreten der Horizontalen. Sinnvollerweise sind Konstruktionssysteme, Maß und Anzahl der Öffnungen aufeinander abzustimmen. Traditionelle Gebäude können hier als Vorbild gelten.

## Holzverschalung

Bei der Fassadengestaltung ist es besonders wichtig, auf landestypische Besonderheiten zu achten. Die traditionelle Holzverkleidung bietet dabei eines der wichtigsten Elemente. Es ist keine Modeerscheinung, sondern eine bewährte Bauweise, die zudem durch Dämmwirkung Energie einspart.

Das Holz muss aber mindestens 30 mm stark sein, damit es nicht verwirft. Zeigen Sie Mut und Geduld und lassen das Holz unbehandelt. Das Holz bildet bereits nach kurzer Zeit eine Patina, die schöner und haltbarer ist als jeder handelsübliche Anstrich.

Holzblockhäuser, deren Fassaden aus weitgehend unbehandelten Baumstämmen bestehen, fügen sich in unserer Gegend im Regelfall nicht in die vorhandene Bebauung ein.

## Vordächer

Vordächer haben bei der Errichtung von Gebäuden verschiedene Aufgaben. Zum einen bieten sie Schutz vor Witterungseinflüssen, zum anderen übernehmen sie oft entscheidende Aufgaben im Rahmen der Fassadengestaltung.

Es können verschiedene Fassadenteile dadurch betont und hervorgehoben werden. Ein gelungenes Vordach verleiht einem Gebäude eine einladende und erwartungsvolle Wirkung.

Es besteht aber auch die Möglichkeit, Fassadenelemente z. B. einen Kniestock zu verdecken. Vordächer dürfen aber dabei nur untergeordnete Bestandteile innerhalb der Gesamtfassade bilden.

Die Gesamtwirkung der Fassade darf dadurch nicht zerstört werden.

## Eingrünung

Einfügen in die Landschaft heißt aber auch Bepflanzen der Ortsränder mit heimischen Gehölzen. Dadurch kann der Eindruck einer „zersiedelten“ Landschaft vermieden werden, der durch kahle Ortsränder und isolierte Einzelhäuser entsteht. Die Gebäude dürfen nicht ohne Übergang zur offenen Feldflur stehen und müssen durch ihre Stellung eine deutlich abschließende Raumgrenze bilden. Durch vorgelagerte niedrige und eingegrünte Nebengebäude wird der beste Übergang zur offenen Landschaft erzielt. Der schlechteste Übergang sind giebelständige Gebäude.

# ÖKOLOGISCHES BAUEN – FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Die zunehmende Belastung der Umwelt erfordert die Berücksichtigung ökologischer Belange auch beim Hausbau.

Gerade die in den letzten Jahren entstandene Diskussion über die Belastung in den Häusern und Wohnungen durch Baumaterialien erfordert ein Umdenken.

Es werden immer mehr umweltschonende Konzepte entwickelt, die folgende Gesichtspunkte berücksichtigen:

- Energiebewusstes Bauen
- Einsatz regenerativer Energien
- Baubiologie
- Schonender Umgang mit Wasser und Rohstoffen
- Entsorgung

## Energiebewusstes Bauen

In Bayern werden rund 46 % des Endenergiebedarfes in privaten Haushalten benötigt. Davon entfallen ca. 80 % auf die Heizung, 15 % auf die Warmwasserbereitung und nur 5 % auf elektrische

Haushaltsgeräte oder Licht. Es ist also auch für den privaten Verbraucher wirtschaftlich, nach Einsparpotenzialen im Bereich des eigenen Haushaltes zu suchen bzw. bei einem Neubau von vornherein dies zu berücksichtigen. Durch die Orientierung des Heizenergiebedarfes am sogenannten „Niedrigenergiehaus-Standard“ kann sehr viel Geld gespart werden, da sich über die Nutzungszeit eines Gebäudes die Mehrinvestition auf alle Fälle rechnet.

## Möglichst kompakte Gebäudeform

Die Wärmeverluste durch die Gebäudehülle stellen den größten Anteil an der Energiebilanz von Wohngebäuden dar. Unnötig komplizierte Gebäudeformen, Vorsprünge, Einschübe und spitze Winkel wirken sich damit ungünstig auf die Energiebilanz und die Baukosten aus. An der Gestalt von Niedrigenergiehäusern (NEH) muss sich im Vergleich zu herkömmlichen Gebäuden notwendigerweise nichts ändern.

## Sehr guter Wärmeschutz der Außenbauteile

Um die Wärmeverluste durch die Außenbauteile (Wände, Dach, Fenster usw.) so gering wie möglich zu halten, ist in allen Bereichen auf eine besonders gute Dämmung zu achten. Bereits bei der Planung sollte die Art der Dämmung berücksichtigt werden. Auch die Kellerdecke sollte mit einer Dämmung gegenüber unbeheizten Räumen versehen werden.

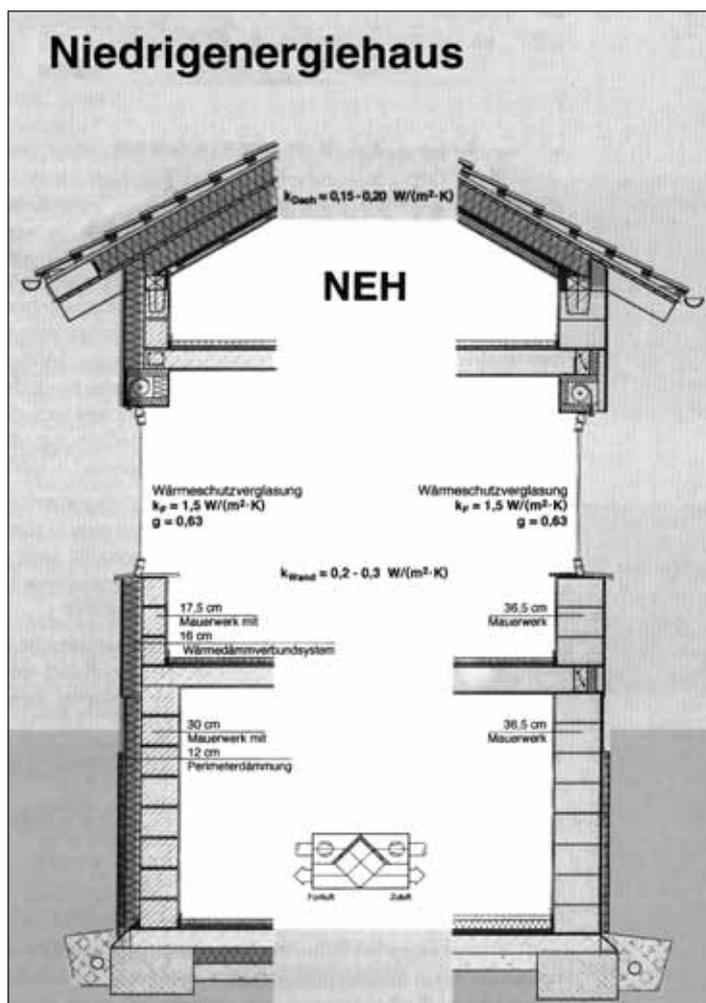
## Sorgfältige Ausführung der Wärmedämmung, insbesondere an Anschlusspunkten (Vermeidung von Wärmebrücken)

Die beste Dämmung ist nur so gut wie ihre schwächste Stelle. Besonders häufig treten Wärmeverluste durch Wärmebrücken im Bereich von Rolllädenkästen, Fensterlaibungen, Heizkörpernischen, Anschlüssen von Stahlbetondecken bzw. Balkonplatten aus Stahlbeton auf. Wärmebrücken wirken sich nicht nur nachteilig auf den Heizwärmebedarf eines Gebäudes aus, sondern auch auf das Raumklima. Sie sind auch verantwortlich für Feuchteschäden und Schimmelbildung.

Achten Sie auf sorgfältige Ausführung der Dämmarbeiten.

## Wind- und Luftdichtigkeit der Konstruktion

Aus hygienischen Gründen und zur Vermeidung von Feuchteschäden ist die Raumluft regelmäßig auszutauschen. Dies sollte jedoch kontrolliert durch regelmäßiges und kurzzeitiges Lüften oder durch eine mechanisch betriebene Lüftungsanlage geschehen. Die Gebäudehülle selbst ist wind- und luftdicht auszuführen, um unkontrollierte Wärmeverluste zu vermeiden.





- Neuanlagen ■ Reparaturen ■ Kundendienst
- Heizkesselerneuerung ■ Badrenovierung

Anton Diller  
Haustechnik GmbH

Kiefernweg 7  
85244 Großinzemoos  
Telefon 08139/92939  
Telefax 08139/92949

**diller**

HEIZUNG  
SANITÄR  
WÄRME-  
PUMPEN

- Beratung • Planung • Ausführung

## ROLAND SCHWEIGER BAU

GMBH



Hoch- und Tiefbau  
Büro für Statik, Energieberatung & Planung  
Ob Keller, Rohbau oder schlüsselfertiges  
Haus - Wir garantieren Qualität am Bau.



Rufen Sie uns an,  
wir beraten Sie gerne!

Hauptstraße 37 - 85250 Altomünster-Unterzeitlbach  
Telefon 08254-8643 - Fax -8078 - www.schweigerbau.de

## Freies EnergieForum



## Energieberatung aus einer Hand

neutral und unabhängig

für

Privatpersonen  
Unternehmen  
Kommunen

**Tel.-Nr.: 08254 / 9946650**

[www.freies-energie-forum.de](http://www.freies-energie-forum.de)

Gewerbepark 4  
85240 Markt Altomünster

Das Freie EnergieForum ist  
eine Initiative von



## Erich Hutterer

Öl- und Gasfeuerung GmbH

HEIZUNG - SOLAR - WÄRMEPUMPEN

- Brennerservice
- Kesselreinigung
- Regelungstechnik
- Notdienst
- Tanktechnik

Fachbetrieb nach § 19 I WHG

Indersdorfer Str. 33 b  
85256 Vierkirchen  
Tel. 08139 / 7358  
Fax 08139 / 8262

Kompletter Service aus einer Hand

## KIEMER

BAD HEIZUNG SERVICE

Installationen

Wärmepumpen

Wohnraumlüftung

Ölfeuerung

Badsanierung

Solaranlagen

Kundendienst

Heizungsbau

Altbausanierung

Stefan Kiemer  
Ölfeuerung GmbH  
Hauptstraße 11  
85235 Odelzhausen/Egenburg  
Telefon: 0 81 34/61 22  
Telefax: 0 81 34/76 14  
E-Mail: kiemer@t-online.de



# ÖKOLOGISCHES BAUEN – FÖRDERMÖGLICHKEITEN

## Passive Solarenergienutzung über Fenster

Obwohl die Fenster die Schwachstellen bei der Wärmedämmung darstellen, kann durch eine geschickte Planung mit einer Orientierung der Fenster nach Süden nicht nur der Verlust ausgeglichen, sondern ein Energiegewinn durch die passive Sonnennutzung erzielt werden. Besonders deutlich wird dies bei 3-fach verglasten Fenstern. Wintergärten sind nur ein Energiegewinn, wenn sie nicht beheizt sind.

## Kosten und Wirtschaftlichkeit

Schätzungen gehen davon aus, dass zur Erstellung eines NEH ein Mehraufwand von ca. 5 % der Baukosten erforderlich ist.

An Mehrkosten können die Fenster ca. 5,- €/m<sup>2</sup>, für die Kellerdecke ca. 3,- €/m<sup>2</sup>, für die Dachdämmung ca. 7,- €/m<sup>2</sup> und für die Außenwand 5,- €/m<sup>2</sup> angesetzt werden. Weiterhin müssen rund 15,- €/m<sup>2</sup> für die kontrollierte Lüftung eingeplant werden, generell gilt jedoch:

Sparabstriche sollten nicht im Bereich des Wärmeschutzes der Gebäudehülle vorgenommen werden, da diese später nur mit großem finanziellen Aufwand nachgebessert werden können.

## Weitere Informationen:

1. Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie  
[www.stmwivt.bayern.de/energie-und-rohstoffe/merkblaetter/](http://www.stmwivt.bayern.de/energie-und-rohstoffe/merkblaetter/)
2. BINE  
Förderkompass Energie  
[www.bine.info/foerderung.php](http://www.bine.info/foerderung.php)
3. DENA  
Deutsche Energie-Agentur  
[www.dena-energieausweis.de/](http://www.dena-energieausweis.de/)
4. BMVBS  
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
[www.bmvbs.de/Bauwesen/-/1533/Klimaschutz-und-Energiesparen.htm](http://www.bmvbs.de/Bauwesen/-/1533/Klimaschutz-und-Energiesparen.htm)

## Energieeinsparverordnung (EnEV)

[www.enev-online.de](http://www.enev-online.de)

Die Energieeinsparverordnung löste die Wärmeschutzverordnung (WSchV) und die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnIV) ab und

fasste sie zusammen. Die erste Fassung trat am 1. Februar 2002 in Kraft, die zweite Fassung 2004. Zur Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden war es notwendig, die EnEV nochmals zu überarbeiten. Die EnEV 2007 gilt noch bis zum 30. September 2009. Ab 1. Oktober 2009 gilt die neue EnEV 2009.

## Was ist das Ziel der neuen EnEV?

In Deutschland werden fast 40 % der insgesamt eingesetzten Energie für Raumheizung und Warmwasserbereitung verwendet. Ziel der neuen Verordnung ist es, den Energiebedarf bei Neubauten um durchschnittlich 30 % gegenüber dem bisherigen Niveau auf den sog. Niedrigenergiestandard abzusenken. Neben der Energieeinsparung soll damit auch ein wirksamer Beitrag zur Klimavorsorge geleistet werden. Erneuerbare Energien werden in der Verordnung besonders berücksichtigt.

Mit der EnEV werden die energetischen Anforderungen an das Gebäude und an die Anlagentechnik zusammenfassend betrachtet. Dieser ganzheitliche Ansatz ermöglicht eine Gesamtbilanzierung der Gebäudehülle und Anlagentechnik. Ein weniger hoher Standard im baulichen Wärmeschutz kann künftig durch eine effizientere Gebäudetechnik ausgeglichen werden – und umgekehrt.

Das Anforderungsniveau der EnEV ist nach dem Stand der Technik erreichbar. Es ist auch wirtschaftlich erfüllbar, wenn die in der Verordnung enthaltenen Kompensationsmöglichkeiten zwischen den Anforderungen an die Bauteile und an die Anlagentechnik ausgenutzt und verstärkt neue technische Entwicklungen eingesetzt werden.

## Was gilt für den Neubau?

Die Wärmeschutzverordnung hat bisher auf den Heizwärmebedarf eines Gebäudes abgestellt. Mit der neuen EnEV wird in der zusammenfassenden Betrachtung von Gebäude und Anlagentechnik nunmehr der jährliche Primärenergiebedarf eines Gebäudes ermittelt und begrenzt. Dabei muss aber ein baulicher Mindestwärmeschutz eingehalten werden, der in seinem Niveau mit den Anforderungen der bisherigen Wärmeschutzverordnung vergleichbar ist.

## Die EnEV sieht zwei Berechnungsmethoden vor:

1. Das **detaillierte Berechnungsverfahren** ermöglicht unter Berücksichtigung aller gebäude- und anlagenspezifischen Fak-



## EnEV 2009 oder noch EnEV 2007?

### Welche Energieeinsparverordnung gilt für Bauvorhaben?

Bauvorhaben	Maßgeblicher Zeitpunkt		Welche Anforderungen gelten?	
	bis 30. Sept. 2009	Ab 1. Oktober 2009	EnEV 2007	EnEV 2009
<b>Genehmigungsbedürftig</b>				
Bauantrag einreichen	Bauantrag am 30. September 2009 oder früher eingereicht.	Behörde hat am 1. Oktober 2009 über den Bauantrag bereits bestandskräftig entschieden.	EnEV 2007 – Wohngebäude – Nichtwohngebäude	
		Behörde hat am 1. Oktober 2009 über den Bauantrag <u>nicht bestandskräftig</u> entschieden.	EnEV 2007 – Wohngebäude – Nichtwohngebäude	EnEV 2009 auf Verlangen des Bauherrn – Wohngebäude – Nichtwohngebäude
	Bauantrag am 1. Oktober 2009 oder später eingereicht.			EnEV 2009 – Wohngebäude – Nichtwohngebäude
Bauanzeige erstatten	Bauanzeige am 30. September 2009 oder früher erstattet.	Behörde hat am 1. Oktober 2009 über die Bauanzeige bereits bestandskräftig entschieden.	EnEV 2007	
		Behörde hat am 1. Oktober 2009 über die Bauanzeige <u>nicht bestandskräftig</u> entschieden.	EnEV 2007	EnEV 2009 auf Verlangen des Bauherrn
	Bauanzeige am 1. Oktober 2009 oder später erstattet.			EnEV 2009
<b>Nicht genehmigungsbedürftig</b>				
Bauvorhaben zur Kenntnis bringen	Bauvorhaben der Gemeinde am 30. September 2009 oder früher zur Kenntnis gebracht.		EnEV 2007	EnEV 2009 auf Verlangen des Bauherrn
		Bauvorhaben der Gemeinde am 1. Okt. 2009 oder später zur Kenntnis gebracht.		EnEV 2009
Bauvorhaben genehmigungsfrei, anzeigefrei, verfahrensfrei	Bauausführung am 30. September 2009 oder früher begonnen.		EnEV 2007	EnEV 2009 auf Verlangen des Bauherrn
		Bauausführung am 1. Oktober 2009 oder später begonnen.		EnEV 2009

# ÖKOLOGISCHES BAUEN – FÖRDERMÖGLICHKEITEN

toren (wie solare und interne Wärmegewinne, Lüftungswärmeverluste, Wärmebrücken, Aufstellort der Feuerstätte, Leitungsverlegung für Heizung und Warmwasser) eine individuelle Gebäudeplanung in flexibler und umfassender Form.

2. Als Alternative zur ausführlichen Berechnung gibt es für Wohngebäude ein **vereinfachtes Nachweisverfahren**. Das vereinfachte Verfahren kann zwar zusätzliche Wärmegewinne z. B. durch Glasvorbauten und transparente Wärmedämmung nicht berücksichtigen, es ist jedoch trotzdem flexibel handhabbar und kann auch noch „von Hand“ gerechnet werden. Das vereinfachte Verfahren ist dann anwendbar, wenn der Fensterflächenanteil 30 % nicht überschreitet.

## Was gilt für den Gebäudebestand?

Die größten Energieeinsparpotenziale liegen im Gebäudebestand. Aus diesem Grund stellt die EnEV, die sich im Kern an Neubauten richtet – wie bereits die Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagen-Verordnung – auch Anforderungen an bestehende Gebäude. Zu unterscheiden ist hier zwischen „bedingten“ Anforderungen und „echten“ Anforderungen.

„**Bedingte**“ Anforderungen werden ausgelöst, wenn bestehende Gebäude erweitert oder wenn Außenbauteile ohnehin ersetzt, erneuert oder erstmalig eingebaut werden (z. B. nachträgliche Dämmung der Außenwände, Erneuerung der Dachdeckung, Austausch von Fenstern). In diesen Fällen sind bestimmte Wärmedämmwerte zu beachten. Diese Anforderungen sind wirtschaftlich vertretbar, da auch bei einer Sanierung der Bauteile Kosten anfallen würden. In begrenztem Umfang enthält die EnEV auch „**echte**“ **Nachrüstungsanforderungen** beim unveränderten Gebäudebestand. Dazu zählen im wesentlichen die Dämmung nicht ausbaufähiger, aber zugänglicher Dachräume, die Dämmung bisher ungedämmter zugänglicher Heizungsrohre und Warmwasserleitungen bis Ende 2006. Alte Heizkessel für Öl oder Gas mit Einbaudatum vor Oktober 1978 müssen ebenfalls bis Ende 2006 ausgetauscht werden. Sind allerdings bereits Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel vorhanden, ist ein Austausch nach EnEV nicht erforderlich.

Die EnEV lässt Ausnahmen zu: Eigentümer von Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen zum 1. Februar 2002 eine der Eigentümer selbst bewohnt, sind von den „echten“ Nachrüstungsanforderungen der EnEV freigestellt. Nur im Fall eines Eigentümerwechsels muss – mit einer Frist von zwei Jahren ab dem Eigentumsübergang, frühestens jedoch nach Ablauf der oben genannten Frist Ende 2006 – nachgerüstet werden.

Der vorgeschriebene Kesselaustausch nach EnEV darf nicht verwechselt werden mit einem eventuell erforderlichen Brenneraustausch auf Grund zu hoher Abgasverluste (1. BImSchV). So sind die Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern, die ihr Haus selbst bewohnen, zwar von der Austauschpflicht für Heizkessel von vor 1978 nach EnEV ausgenommen. Trotzdem kann ein Austausch des Brenners erforderlich werden, wenn die vom Kaminkehrer überprüften Abgasverlustgrenzwerte nicht eingehalten werden.

Ob über die gesetzlichen Verpflichtungen der EnEV hinaus freiwillig Nachrüstungen vorgenommen und insbesondere ältere und meist überdimensionierte Heizkessel ausgetauscht werden, sollte vom Hauseigentümer – auch aus wirtschaftlichen Gründen – überlegt werden. In jedem Fall hilft eine energetisch effizientere Anlagentechnik der Ressourcenschonung und Klimavorsorge.

## Werden die Berechnungen dokumentiert?

Die wesentlichen Berechnungsergebnisse werden in einem „Energiebedarfsausweis“ zusammengestellt. Im Unterschied zum bisherigen Wärmebedarfsausweis werden nunmehr neben den gebäudespezifischen Daten auch die Kennwerte der Heizungsanlage mit erfasst. Bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen ist der Energiebedarfsausweis verpflichtend, bei Bestandsbauten freiwillig. Auf Wunsch kann der Käufer oder Mieter eines Gebäudes den Energiebedarfsausweis einsehen.

Außerdem müssen die Fachbetriebe – auf der Grundlage der bayerischen Vollzugsregelungen bei Änderung von Außenbauteilen oder zur Anlagentechnik – in bestimmten Fällen „Unternehmererklärungen“ ausfertigen.

## Wie ist der Vollzug in Bayern geregelt?

Die Zuständigkeiten und die Ausgestaltung des Vollzugs der EnEV sind in Bayern in einer Verordnung (ZVEnEV) festgelegt. Zuständig sind grundsätzlich die unteren Bauaufsichtsbehörden.

## Wo gibt es weitere Informationen?

Zur EnEV werden umfangreiche fachliche Informationen von der Deutschen Energie-Agentur (DENA), einer Gesellschaft der Bundesrepublik Deutschland, bereitgestellt. Die Informationen können über die DENA abgerufen werden.

Zudem ist eine gebührenfreie Hotline der DENA (Tel. 08000 736734) eingerichtet, über die zum Thema „Energie – Informationen für Pri-



vatpersonen und Unternehmen“ Auskünfte zur Anwendung, zu den Techniken und zu Förderprogrammen abgerufen werden können.

Die Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern hat einen Flyer „Der neue Energieausweis für den Gebäudebestand“ herausgegeben. Der Flyer ist im Internet abrufbar unter <http://www.stmi.bayern.de/bauen/themen/gebäude-energie/>.

## Einsatz von Regenerativen Energien

### Die Sonne nutzen

Das Licht und die Wärme der Sonne lassen sich aktiv oder passiv nutzen, d. h. mit oder ohne zusätzlichen Einsatz von Energie-, Speicher- und Transporteinrichtungen.

Zu den **aktiven** Systemen zählen die thermischen Sonnenkollektoren (z. B. Flachkollektoren, Speicherkollektoren) die einfallendes Sonnenlicht in warmes Wasser umwandeln.

Moderne Anlagen können heute schon ca. 50-70 % des jährlichen Warmwasserbedarfs erzeugen, wobei sich die Kosten solcher Anlagen etwa zwischen 3.000,- € bis 8.000,- € bewegen.

Unter **passiver** Sonnenergienutzung wird das Bauen und Planen verstanden, welches erlaubt, Wärmegewinne aus der Sonneneinstrahlung direkt zur Gebäudeheizung zu verwenden. Die Funktionsweise beruht auf dem Prinzip, dass von den Fenstern die Sonnenenergie eingefangen, von den Innen- und Außenwänden, Geschossdecken und Möbeln gespeichert und von der außenliegenden Wärmedämmung im Gebäudeinnern festgehalten wird.

Der Wirkungsgrad dieses Prinzips wird dabei von nachfolgenden Faktoren beeinflusst:

- Standort (möglichst windgeschützt)
- Ausrichtung des Gebäudes (Ost-West-Firstrichtung)
- Gebäudeform (möglichst kompakt)
- Raumanordnung (Wohnräume nach Süden, Nebenräume wie Bad und WC nach Norden)
- große Fenster nach Süden
- Wintergärten

### Wintergärten

Wintergärten können wie eine zusätzliche Wärmedämmung wirken und stellen eine Pufferzone zwischen der Außenluft und dem Wohnraum dar. Im Winter ist dabei die Raumlufttemperatur des Wintergartens stets höher als die Außenlufttemperatur und bewirkt den angenehmen „Treibhauseffekt“, da die eingestrahlte Sonnenenergie

die massiven Bauteile wie Boden, Wände etc. erwärmt und somit als Wärmeenergieträger funktioniert.

Ein Tipp am Rande: wer mit dem Wintergarten seine Energiekosten reduzieren möchte, darf ihn im Winter nicht als Wohnraum benötigen, da die Heizkosten ein Vielfaches der Einspareffekte ausmachen.

## Baubiologie

### Elektromagnetische Strahlung

Alle elektrischen Einrichtungen, Apparate oder Leitungen sind von elektrischen und magnetischen Wechselfeldern umgeben, die elektromagnetische Wellen aussenden können, z. B. Haushaltsgeräte, Elektroinstallationen, Hochspannungsleitungen, Funksender.

Elektrische Wechselfelder sind in Wohnräumen mit Elektronik immer vorhanden, unabhängig davon, ob Geräte zum Verbrauch eingeschaltet sind oder nicht. Magnetische Wechselfelder treten nur auf, wenn Verbraucher eingeschaltet werden und ein Stromfluss auftritt. Magnetische Wechselfelder besitzen die Eigenschaft, dass sie alle im Haus vorhandenen Baumaterialien durchdringen können.

Als einfache Regeln zur Risikominimierung für den Einzelnen mögen die folgenden Tipps gelten:

- Einbau von Netzfreeschaltern
- Vermeiden Sie das Aufstellen von elektrischen Geräten (Radio-Wecker) im Schlafbereich
- Achten Sie auf das CE-Zeichen beim Kauf von elektrotechnischen Geräten
- Einbau von abgeschirmten Leitungen

Grundsätzlich gilt:

Vermeiden Sie, sich mehr als nötig elektromagnetischen Feldern auszusetzen.

### Holzschutz

Während der Bauzeit wird der Bauherr öfter mit der Frage des richtigen Holzschutzes konfrontiert, da Holz in manchen Fällen zum Schutz gegen Pilze und Insekten behandelt wird.

Die wichtigste Maßnahme dabei stellt der konstruktive Holzschutz dar:

- Schnellstmögliche Ableitung von Regenwasser (geneigte Flächen mit Abtropfkanten)
- Holz arbeitet, alle Spannungen vermeiden
- auf eine Hinterlüftung der Fassade nicht verzichten

# ÖKOLOGISCHES BAUEN – FÖRDERMÖGLICHKEITEN

- Spritzwasserschutzabstände einhalten (ca. 20 cm vom Boden)
- die Dicke der Bretter sollte 21 mm oder mehr betragen, die Breite nicht mehr als 150 mm.
- Holz nie mit besonders dichten Lacken versehen. Am besten offenerporige Anstriche verwenden, da dort das eindringende Wasser wieder leicht abdampfen kann. Bei Lackanstrichen kommt es leicht zur Gefahr der Lackabplatzungen. Verwenden Sie Holzschutzmittel, wenn nötig, nur im Außenbereich, da diesen nach wie vor gesundheitsschädliche und zum Teil immunschädigende oder krebserzeugende Stoffe beigemischt sein können. Bedenken Sie: der Zweck dieser Mittel ist die Abtötung von Insekten und Pilzen; deshalb stellen diese Hölzer nach ihrem Gebrauch in der Regel Sondermüll dar.

## Außerdem:

Jedes Holz vergraut mit der Zeit, egal, mit welcher Farbe man es streicht.

## Bauen mit Naturstoffen

Sowohl beim Rohbau als auch beim Innenausbau sollten Sie Naturbaustoffe verwenden. Auch als Dämmstoff gibt es Naturmaterialien aus Wolle, Kork, Zellulose, Holzfasern und Lehm. Für die Einrichtung bieten sich Möbel aus Vollholz an, die mit Wachs oder natürlichen Laugen behandelt wurden. Die Verwendung von Naturstoffen reduziert nicht nur die Belastung der Räume mit Schadstoffen, sondern erleichtert Ihnen eine spätere Entsorgung.

## Entsorgung

### Entsorgung von Baustellenabfällen

Sei es ein Neubau, ein Umbau oder eine Abbruchmaßnahme, überall fallen Verpackungsmaterialien, verwertbare Abfälle, Restmüll und Sonderabfälle an. Die Stoffe müssen entsprechend der gesetzlichen Vorschriften vorrangig einer Wiederverwertung und – falls dies nicht möglich ist – einer dafür zugelassenen Abfallentsorgung zugeführt werden. Bitte erkundigen Sie sich vor der Baumaßnahme bei der zuständigen Behörde über die richtige Trennung und Entsorgung der Abfälle. Je sortenreiner getrennt wird, um so kostengünstiger wird die Entsorgung.

### Abfallvermeidung spart Kosten

Am sinnvollsten und in der Regel am kostengünstigsten ist es, Abfälle bereits von Anfang an zu vermeiden. Durch gezielten Ein-

kauf abfallärmerer Alternativen, Bevorzugung reparaturfreundlicher und wieder verwertbarer Produkte oder die Verpflichtung der Anlieferer, Verpackungen wieder mitzunehmen, kann die anfallende Müllmenge reduziert werden.

## Verpackungen

Transportverpackungen wie z. B. Paletten, Kartonagen, geschäumte Schalen, sind laut Verpackungsverordnung über den Hersteller oder den Handel kostenlos zurückzunehmen und einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung zuzuführen.

## Erdaushub

Das beim Baugrubenaushub anfallende Erdmaterial sollte überwiegend einer Wiederverwertung zugeführt werden. Geeignet hierfür sind Bodenverbesserungsmaßnahmen und Geländeauffüllungen in der Landwirtschaft und im Landschaftsbau, behördlich genehmigte Rekultivierungsmaßnahmen bei Stein-, Lehm- und Kiesabbauflächen und Gartengestaltungsmaßnahmen. Bestimmte Fachfirmen nehmen Erdaushub zur Wiederverwertung an.

Über [www.verschenkenmarkt-dachau.de](http://www.verschenkenmarkt-dachau.de) ist eine kostenlose Vermittlung von Erdaushub möglich.

## Baustellenabfälle

Die beim Hausbau oder Abbruch anfallenden Baustellenabfälle wie Holzreste, Flachglas, Metalle, Kabelreste, Teppichbodenreste etc. sollten – soweit möglich – getrennt gesammelt und über Fachfirmen wiederverwertet werden. Bitte erkundigen Sie sich bei der Abfallberatung über die jeweils richtige Entsorgung der Abfälle. Hier erhalten Sie auch Adressen der Verwerterbetriebe. Das Verbrennen der Baustellenabfälle ist verboten und wird mit einem empfindlichen Bußgeld geahndet. Nicht verwertbare Abfälle (Restmüll) sind über die kommunale Abfallwirtschaft (Restmülltonne oder Direktanlieferung beim Abfallheizkraftwerk GfA Geiselbullach) zu entsorgen.

## Bauschutt

Mineralische Abfälle (Bauschutt) sind einer Wiederverwertung zuzuführen (Bauschutttaufbereitung) oder ordnungsgemäß zu entsorgen (Bauschuttdeponie). Für die Zusammensetzung des Bauschutts gelten strenge Regeln, achten Sie daher auf eine sortenreine Trennung. Bestimmte Abfälle wie z. B. Rigips, brennbare Abfälle, Heraklit gehören nicht in den Bauschutt.

## Andreas Buchner

Holztechniker

### Holz-Montagetechnik

Fenster/Türen/Böden/Treppen  
Neubau und Renovierung

Wagenried 3 · 85229 Markt Indersdorf

Mobil: 0172 / 8434344

Telefon: 08254 / 998468

Fax: 08254 / 998486

E-Mail: buchnerandreas@web.de

**UNI-POR W07 und W08 CORISO**  
DER ZIEGEL MIT  
MINERALGRANULAT-FÜLLUNG

**HÖRL & HARTMANN**  
Ziegeltechnik GmbH & Co. KG Dachau - Gersthofen

- 11 Vorteile für BÄUERLICHES CORISO
- hervorragende Wärmeisolation
- hervorragende Schalldämmung
- hervorragende Wasserdampfsperre
- hervorragende Luftdichtheitsfunktion
- hervorragende Brandschutzfunktion
- hervorragende Umwelt- und Energiebilanz

www.hoerl-hartmann.de

**MW**  
Holz & Innenausbau  
Meisterbetrieb

- Trockenbau
- Dachausbau
- Dachflächenfenster
- Innentüren
- Parkett

Römerstr. 28 · 85253 Langengern · Tel. 0 82 54/99 59-15  
www.MW-Ausbau.de



## Zimmerei & Holzbau Werner Polt GmbH

– Zimmerermeister und Bautechniker –

Über 15 Jahre Erfahrung als Innungsbetrieb prägen unsere traditionellen Zimmereiarbeiten.

Auf unserem 2100m<sup>2</sup> großen Firmengelände im Gewerbegebiet der Gemeinde Vierkirchen sind wir dazu spezialisiert auf die Bauweise von:

- Holzhäusern (Ständerbauweise)
- Niedrigenergie- und Passivhäuser
- Als Soleno-Partner im Bereich des Massivholzbau



Darüber hinaus bieten wir Ihnen:

- eine individuelle und fachliche Beratung
- Termingerechte Ausführung
- Garantierte Qualitätsarbeit
- Persönliche Betreuung



Werner Polt GmbH · Am Branden 1 · 85256 Vierkirchen

Telefon: 08139 8528 · Fax: 08139 7335

E-Mail: Zimmerei-Polt@t-online.de

Als Soleno Partner auch: Zimmerei-Polt@soleno-haus.de

# THEOBALD HOLZBAU



# LACHNER ZIMMEREI



■ Ihr kompetenter Partner bei der Ausführung von Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

■ Zertifizierter 4-Sterne-Betrieb

■ Massivholzhäuser

■ Autokranverleih

### Theobald Lachner Holzbau GmbH

Dachauer Straße 41  
85232 Feldgeding

Tel.: 0 81 31 / 8 23 45

Fax: 0 81 31 / 8 68 48

E-Mail: lachner.holzbau@t-online.de

www.lachner-holzbau.de

# ÖKOLOGISCHES BAUEN – FÖRDERMÖGLICHKEITEN

## Problem Müll

Neben den Baustellenabfällen fällt beim Hausbau aber auch Problem Müll an. Hierunter versteht man flüssige Farben, Lacke, Beizen, Holzschutzmittel, Klebstoffe. Gerade hier sollte man beim Kauf auf umweltfreundliche Produkte achten. Sollten trotz Mengenberechnung Reste übrigbleiben so können diese – in haushaltsüblichen Mengen – kostenlos beim Giftmobil abgegeben werden. Die Termine erhalten Sie bei der Abfallberatung. Größere Mengen an Problem Müll müssen über Fachfirmen entsorgt werden.

## Asbest und Mineralwolle

Asbesthaltige Abfälle sowie Glas- und Steinwolle müssen über die Deponie Jedenhofen entsorgt werden. Hier gelten gesonderte Rege-

lungen im Umgang mit den Abfällen. Bitte erkundigen Sie bei der Abfallberatung über die richtige Handhabung dieser Abfälle sowie die Annahmebedingungen an der Deponie Jedenhofen.

Wird mit dem Abbau von asbesthaltigem Material eine Fachfirma beauftragt, so muss diese einen Sachkundenachweis haben.

## Abgabe am Recyclinghof

Bestimmte Abfälle können – in haushaltsüblichen Mengen – auf den Recyclinghöfen (zum Teil gebührenpflichtig) im Landkreis Dachau abgegeben werden.

Nähere Informationen erhalten Sie bei der Abfallberatung des Landkreises Dachau Tel. 74-1463, -1469, -1470.



**Weissenbeck**  
ZIMMEREI HOLZBAU

85232 Unterbachern Tel: 08131/276103  
Ludwig Thoma Str. 56 Fax: 08131/276104  
www.zimmerei-weissenbeck.de

- Zimmerei- und Holzbauarbeiten
- Holzhausbau von Ausbauhaus bis „schlüsselfertig“
- Dachsanierung, Umdeckung und Dachaufstockung aus einer Hand



seit 3 Generationen  
Zimmerei – Holzbau  
Bedachungsgeschäft  
**SCHILCHER** GmbH

Unteranger 9 · 85229 Langenpettenbach  
Telefon 0 81 36 / 9 20 63 · Fax 0 81 36 / 82 09  
Auto-Telefon 01 72 / 8 45 71 41



- Massiv Parkett
- Fertig Parkett
- Teppich
- Kork/PVC
- Laminat
- Gardinen

**PARKETTLERGERMEISTER**  
**Thomas Huber**

Gewerbering 6 · 85305 Jetzendorf  
Tel. (0 81 37) 77 94 · Fax 80 91 79  
Mobil (01 70) 2 74 62 27  
info@raumausstattung-huber.de  
www.raumausstattung-huber.de

**RAUMAUSSATTEURMEISTER**

ZIMMEREI · HOLZBAU · PLANUNG



**HUEMA**  
IDEEEN AUS HOLZ.

**Ingenieurbüro:**  
Bauherrenberatung  
Planung  
Bauleitung  
Energieberatung nach EnEV  
Brandschutznachweise

**Zimmerei:**  
Holzhäuser  
Dachstühle  
Gauben  
Dachfenster  
Dachsanierung  
Carports...

**Unsere Leistung für Ihre Zufriedenheit!**

Unertlstr. 10 - 85244 Röhrmoos - Tel. 0 81 39 - 93 55 40 - www.huema.com - info@huema.com



# BAUGENEHMIGUNG UND VERFAHREN

Grundsätzlich ist die Errichtung, die Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen baugenehmigungspflichtig. Von diesem Grundsatz gab es bereits bisher einige Ausnahmen und Erleichterungen. Durch die Baurechtsreform 2007 wurden für den Bauherrn weitere Vereinfachungen eingeführt. Vor der Durchführung auch kleiner baulicher Maßnahmen sollten Sie sich jedoch beim Landratsamt Dachau oder bei der zuständigen Gemeinde erkundigen, ob das geplante Objekt genehmigungspflichtig oder verfahrensfrei ist. Die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ohne erforderliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hinzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Maßnahme wieder beseitigt werden muss.

## Verfahrensfreie Vorhaben

Die Bayerische Bauordnung enthält einen Katalog von verfahrensfreien Bauvorhaben, für die von vorneherein keine Baugenehmigung erforderlich ist (Art. 57 BayBO).

Dazu zählen unter anderem (Aufzählung nicht abschließend)

- Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>, außer im Außenbereich
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup> (mittlere Wandhöhe von 3 m, Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m), außer im Außenbereich
- freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und höchstens 140 m<sup>2</sup> überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind
- Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen sowie auf Flachdächern, im Übrigen mit einer Fläche bis zu 9 m<sup>2</sup>, gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m
- Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich
- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Tiefe bis zu 4 m
- Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m<sup>2</sup>

Ist ein Bebauungsplan vorhanden, dürfen verfahrensfreie Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Darauf hinzuweisen ist ferner, dass auch bei der Ausführung verfahrensfreier Bauvorhaben die materiell-rechtlichen Bauvorschriften sowie die außerhalb des Baurechts geltenden öffentlich-rechtlichen sonstigen Vorschriften zu beachten sind.

Die Bayerische Bauordnung lässt unter gewissen Voraussetzungen die Errichtung und Nutzungsänderung sowie die Änderung baulicher Anlagen ohne Baugenehmigung zu, die ansonsten grundsätzlich genehmigungspflichtig wären.

## Genehmigungsfreistellungsverfahren

Die Bayerische Bauordnung lässt unter gewissen Voraussetzungen die Errichtung und Nutzungsänderung sowie die Änderung baulicher Anlagen ohne Baugenehmigung zu, die ansonsten grundsätzlich genehmigungspflichtig wären.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- Das Vorhaben darf kein Sonderbau sein.
- Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) und darf den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO nicht widersprechen.

Ein Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen, wenn er mindestens Festsetzungen über die Art der Nutzung (z. B. allgemeines Wohngebiet), das Maß der Nutzung (z. B. Anzahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl, Gebäudehöhe), die überbaubaren Grundstücksflächen (z. B. Baugrenzen) und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Fehlt ein qualifizierter Bebauungsplan, ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Das Vorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen, muss also ohne Befreiungen zulässig sein. Andernfalls muss der Bauherr eine Baugenehmigung beantragen, in der u. a. auch über die erforderliche Befreiung mitentschieden wird.

- Die Erschließung – also Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und straßenmäßige Anbindung – muss gesichert sein.
- Die Gemeinde verlangt innerhalb der Monatsfrist nicht, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Die Gemeinde kann die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens z. B. dann verlangen, wenn es sich um ein kompliziertes Vorhaben handelt.

## Was muss der Bauherr tun?

Anfertigung der Pläne

Wie im Genehmigungsverfahren auch muss sich der Bauherr seine Pläne von einem hierzu Bauvorlageberechtigten, das sind z. B.

# BAUGENEHMIGUNG UND VERFAHREN

Architekten, Bauingenieure, aber auch – für kleinere Vorhaben – Bautechniker oder Handwerksmeister des Bau- und Zimmererfaches, anfertigen lassen.

## Information der Nachbarn

Spätestens mit der Vorlage der Unterlagen bei der Gemeinde muss der Bauherr die Eigentümer der benachbarten Grundstücke über sein Vorhaben benachrichtigen.

Wie er das tut, steht ihm frei. Unterschreiben die Nachbarn die Pläne, gilt dies als Zustimmung. Der Bauherr muss dann nicht mehr befürchten, dass die Nachbarn über sein Vorhaben vor Gericht streiten.

## Einreichung der Pläne bei der Gemeinde

Diese Unterlagen muss der Bauherr bei der Gemeinde einreichen. Hört er von der Gemeinde nichts mehr, darf er einen Monat nach Vorlage der ordnungsgemäßen Unterlagen mit dem Bau beginnen. Teilt ihm die Gemeinde schon vorher schriftlich mit, dass sie die Durchführung des Genehmigungsverfahrens nicht verlangt, kann er sofort mit dem Bau beginnen.

Die Gemeinde muss keine Prüfung der eingereichten Pläne durchführen. Der Bauherr muss mindestens eine Woche vor Baubeginn dem Landratsamt eine Baubeginnsanzeige vorlegen.

## Erstellung von bautechnischen Nachweisen und von Bescheinigungen

Bauherr und Entwurfsverfasser sind dafür verantwortlich, dass die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung gegeben sind und alle für das Bauvorhaben maßgeblichen Vorschriften eingehalten werden.

Der Wegfall der behördlichen Prüfung wird dadurch ausgeglichen, dass bestimmte bautechnische Nachweise – nämlich über Standsicherheit, Schall-, Wärme-, Erschütterungs- und vorbeugenden Brandschutz – von einer dafür geeigneten Person erstellt werden müssen.

Der Bauherr muss sich darüber hinaus vom Bezirkskaminkehrermeister vor Inbetriebnahme von Feuerstätten bescheinigen lassen, dass die Abgasanlagen (Kamine) tauglich und sicher benutzbar sind.

## Anzeige an Bauaufsichtsbehörde

Der Bauaufsichtsbehörde hat der Bauherr die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung (z. B. Einzug) mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. Sie prüft die Bauunterlagen grundsätzlich nicht.

## Verlangen der Gemeinde auf Durchführung des Genehmigungsverfahrens

Teilt die Gemeinde mit, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, muss zwingend ein solches Verfahren durchgeführt werden; der Bauherr braucht dann eine Baugenehmigung. Er kann aber schon mit der Vorlage der Unterlagen bei der Gemeinde bestimmen – quasi vorsorglich –, dass seine Vorlage in diesem Fall als Bauantrag anzusehen ist.

## Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Der Großteil der Genehmigungsverfahren wird im vereinfachten Genehmigungsverfahren abgewickelt. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde das Bauvorhaben nicht mehr auf seine Übereinstimmung mit allen öffentlich-rechtlichen Anforderungen, sondern nur einen Ausschnitt besonders wichtiger Genehmigungsvoraussetzungen.

## Welche Gebäude können im vereinfachten Verfahren errichtet werden?

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren findet mit Ausnahme von Sonderbauten auf alle Vorhaben Anwendung, die der Baugenehmigungspflicht unterliegen. Sonderbauten sind unter anderem bauliche Anlagen mit mehr als 30 m Höhe, Hochhäuser, Gebäude mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Fläche, ausgenommen Wohngebäude und Garagen, Verkaufsstätten mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Fläche an Verkaufsräumen und Ladenstraßen, Krankenhäuser, Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Schulen, Camping- und Wochenendplätze oder bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist.

## Was muss der Bauherr tun?

Der Bauherr stellt im vereinfachten Genehmigungsverfahren einen herkömmlichen Bauantrag und lässt die erforderlichen bautechnischen Nachweise von einer dafür geeigneten Person oder Stelle erstellen. Der Antrag wird bei der Gemeinde eingereicht, die ihn nach Vorbehandlung an die Bauaufsichtsbehörde weiterleitet.

## Was prüft die Bauaufsichtsbehörde?

Die Übereinstimmung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und den örtlichen (gemeindlichen) Bauvorschriften.



- beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 BayBO sowie
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (z. B. nach Denkmalschutzrecht).

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

Seit dem 1. Januar 2008 wird daher z. B. im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft, ob das Bauvorhaben die Abstandsflächen einhält.

### **Herkömmliches Genehmigungsverfahren**

Das herkömmliche Genehmigungsverfahren, bei dem ein Bauvorhaben auf seine Übereinstimmung mit – fast – allen öffentlich-rechtlichen Anforderungen geprüft wird, findet nur noch bei sog. Sonderbauten Anwendung.

### **Der Bauantrag**

Ein vollständiger und ordnungsgemäßer Bauantrag hilft Zeit und Geld zu sparen. Das Landratsamt Dachau ist bestrebt, die Genehmigung für ein Bauvorhaben so schnell wie möglich zu erteilen. Grundvoraussetzung für eine zügige Bearbeitung des Bauantrags sind aber vollständige und fehlerfreie Antragsunterlagen.

Der Bauantrag ist schriftlich in 3-facher Ausfertigung über die Gemeinde an das Landratsamt Dachau zu richten.

Dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung (Formulare sind im Buch- und Schreibwarenhandel erhältlich) müssen Unterlagen beigefügt werden, die in der Bauvorlagenverordnung festgelegt sind. Dazu gehören u. a.:

- amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000 mit Angabe der bestehenden und geplanten Gebäude, ihrer Abstände zu den Grundstücksgrenzen und zu bestehenden Gebäuden auf dem Baugrundstück (beim Vermessungsamt und bei der Gemeinde erhältlich)
- Beilage zum Auszug aus dem Katasterkartenwerk, aus dem sich die Eigentümer der benachbarten Grundstücke ergeben (beim Vermessungsamt und bei der Gemeinde erhältlich)
- Baubeschreibung

- Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100, bestehend aus Grundrissen, Schnitten und Ansichten
- Berechnung der Wohnflächen und des umbauten Raumes mit Baukosten
- Angaben für die Baustatistik
- Geländeschnitt bei Hanggrundstücken, bei Auffüllungen und Abgrabungen

Bei gewerblichen Bauvorhaben können weitere Angaben erforderlich sein.

### **Nachbarbeteiligung**

Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren muss der Bauherr den Nachbarn den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorlegen.

#### **Wer ist Nachbar?**

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

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

#### **Welche Auswirkungen hat die Nachbarunterschrift?**

Unterschreibt der Nachbar, so gilt dies als Zustimmung zu dem Bauvorhaben. Spätere Rechtsbehelfe (z. B. Klage) des Nachbarn gegen die Baugenehmigung sind dann erfolglos.

Unterschreibt der Nachbar nicht, nur unter Vorbehalt oder widerruft er seine Zustimmung rechtzeitig, so bekommt er eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt und hat die Möglichkeit, diese mit Rechtsmitteln anzugreifen. Für den Bauherrn bedeutet die Unterschrift also eine gewisse Rechtssicherheit. Auf die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens hat die Nachbarunterschrift nur in Ausnahmefällen (z. B. wenn es um die Einhaltung von Abstandsflächen geht) Einfluss.

# BAUGENEHMIGUNG UND VERFAHREN

Die Genehmigung wird und muss unabhängig von der Nachbarunterschrift erteilt werden, wenn das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

## Das Verfahren bei der Gemeinde

Der Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen muss bei allen Verfahrensarten bei der Gemeinde eingereicht werden. Die Gemeinde führt eine Vorprüfung durch und leitet den Bauantrag mit ihrer Stellungnahme an das Landratsamt weiter. Die Gemeinden sind Träger der Planungshoheit in ihrem Gebiet. Die Planungshoheit umfasst in erster Linie die bauliche Entwicklung in der Gemeinde. Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass die Gemeinden in Baugenehmigungsverfahren mitwirken.

## Das Verfahren bei der Genehmigungsbehörde

Nach Eingang des Bauantrages beim Landratsamt Dachau wird zunächst die Vollständigkeit der Unterlagen geprüft. Ist der Bauantrag vollständig, wird er daraufhin überprüft, ob das Vorhaben mit den zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Je nach Einzelfall kann dazu die Stellungnahme anderer Sachgebiete innerhalb des Landratsamtes (z. B. zur Frage des Lärmschutzes oder Naturschutzes) oder externer Fachbehörden (z. B. Gewerbeaufsichtsamt, Wasserwirtschaftsamt, Landesamt für Denkmalpflege) oder auch eine Ortseinsicht erforderlich sein.

Nach Abschluss der Überprüfung wird endgültig über den Bauantrag entschieden. Die Baugenehmigung gilt 4 Jahre. Die Geltungsdauer kann – auch wiederholt – um bis zu 2 Jahre verlängert werden, wenn das der Bauherr vor Ablauf der Geltungsdauer des Genehmigungsbescheides schriftlich beantragt.

## Bauvoranfrage

### Wann ist eine Bauvoranfrage sinnvoll?

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

In solchen Fällen hilft der Vorbescheid. Nach Art. 71 BayBO kann der Bauherr, noch bevor er einen Bauantrag einreicht, schriftlich einzelne Fragen des Bauvorhabens vorab entscheiden lassen. Ist der Bauvorbescheid negativ, so ist er wie die Versagung der Baugenehmigung anfechtbar. Ist er positiv, so kann während seiner Geltungsdauer ein späterer Bauantrag nicht mehr aus den Gründen abgelehnt werden, die bereits Gegenstand der Prüfung bei der Bauvoranfrage waren. Der Bauvorbescheid gilt im allgemeinen drei Jahre; seine Geltungsdauer kann auf Antrag – auch wiederholt – um jeweils 2 Jahre verlängert werden, wenn das der Bauherr vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheides schriftlich beantragt hat.

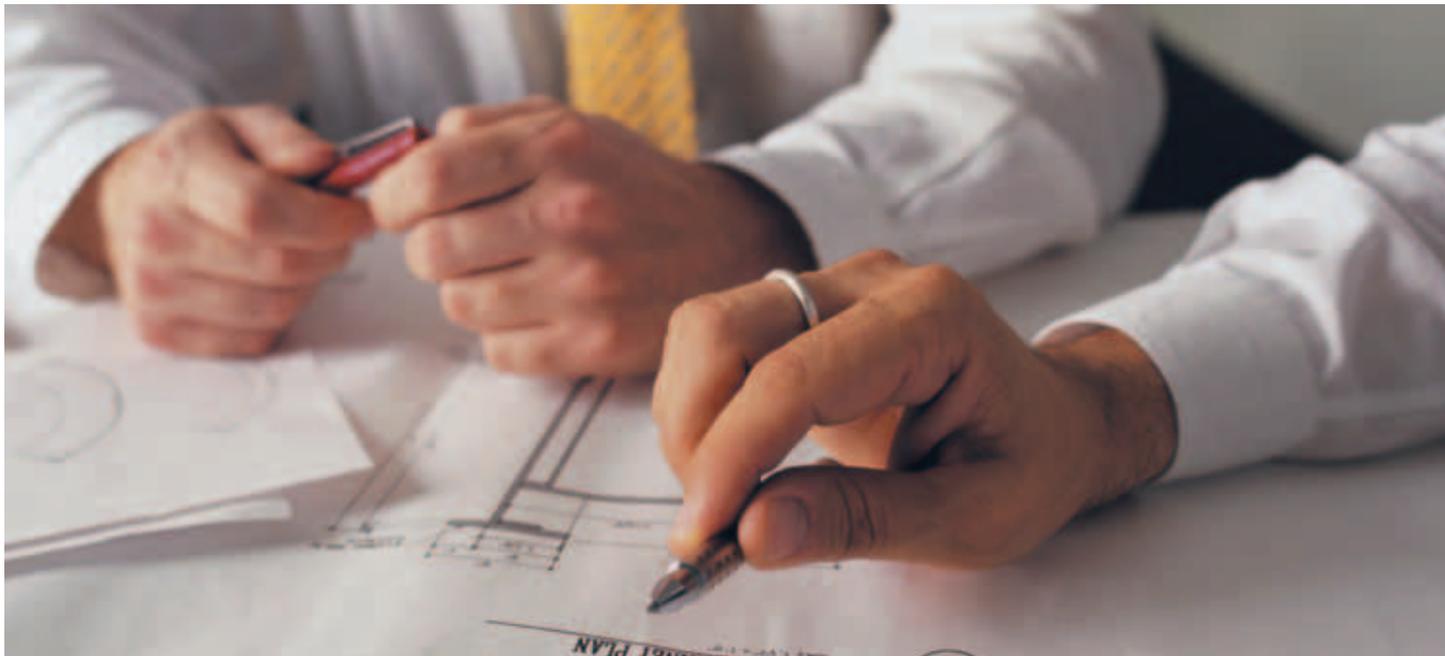
### Welche Unterlagen sind dem Antrag auf Vorbescheid beizufügen?

Art und Umfang der Unterlagen sind davon abhängig, was im Rahmen der Bauvoranfrage geprüft werden soll. Eine (telefonische) Anfrage beim Landratsamt Dachau über den Umfang der dem Antrag beizufügenden Unterlagen wird empfohlen. Das Verfahren entspricht im wesentlichen dem Baugenehmigungsverfahren, d. h. nach Beteiligung der Nachbarn wird der Antrag 3-fach bei der Gemeinde eingereicht, die ihn dann nach Behandlung an das Landratsamt weiterleitet.

## Anzeigepflichten und andere Obliegenheiten des Bauherrn

Im eigenen Interesse des Bauherrn und zur Erleichterung und Vereinfachung der Bauüberwachung werden dem Bauherrn u. a. folgende Anzeigepflichten und Obliegenheiten auferlegt:

- Der Ausführungsbeginn genehmigungspflichtiger Bauvorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer mehr als 6-monatigen Unterbrechung ist dem Landratsamt Dachau mindestens eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen. (Baubeginnsanzeige).
- Noch vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. Vor allem in problematischen Fällen (Abstandsflächen, Hanglage) kann die Genehmigungsbehörde einen Nachweis verlangen, ob diese Werte im Hinblick auf die genehmigten Baupläne eingehalten sind oder Absteckung und Höhenlage selbst abnehmen (sog. Schnurgerüstabnahme).
- Vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, müssen die jeweils erforderlichen Nachweise über Standsicherheit, einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile, Schall-, Wärme-, Erschütterungs- und vorbeugender Brandschutz erstellt sein.



- Baugenehmigungen, Bauvorlagen, bautechnische Nachweise, soweit es sich nicht um Bauvorlagen handelt, sowie Bescheinigungen von Prüfsachverständigen müssen an der Baustelle von Baubeginn vorliegen.
- Die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung muss mindestens zwei Wochen vorher der Genehmigungsbehörde angezeigt werden.

### **Beseitigung baulicher Anlagen**

Auch bei der vollständigen Beseitigung von Anlagen gibt es sog. verfahrensfreie Tatbestände. So können z. B. alle verfahrensfrei zulässigen Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 bis 3 BayBO, freistehende Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3 sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m beseitigt werden, wenn nicht eine andere Genehmigung (z. B. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis) erforderlich ist. Soweit eine Beseitigung das Maß der Verfahrensfreiheit übersteigt, ist die Absicht, eine Anlage vollständig zu beseitigen, mindestens einen Monat zuvor der Gemeinde und der Bausichtsbehörde (Landratsamt Dachau) anzuzeigen. Der Bauherr hat dann die konkrete Beseitigung einer Anlage mindestens eine Woche vor Ausführungsbeginn dem Landratsamt anzuzeigen.

#### **ACHTUNG!**

Neben dem Anzeigeverfahren können noch andere Genehmigungen erforderlich sein, z. B. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beim beabsichtigten Abbruch eines Baudenkmals.

### **Wohnungsbau für Behinderte**

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern hat mehrere Arbeitsblätter speziell zum Thema „Bauen und Wohnen für Behinderte“ herausgegeben.

Diese Planungshilfen können unter folgender Adresse angefordert werden:

Oberste Baubehörde

Im Bayer. Staatsministerium des Innern

Franz-Josef-Strauß-Ring 4

80539 München

### **Katastertechnische Behandlung des Bauvorhabens**

Das Vermessungsamt Dachau erhält von der Baugenehmigungsbehörde einen Abdruck der Baugenehmigung. Dies ist erforderlich, weil das Vermessungsamt nach Fertigstellung des genehmigten Bauvorhabens das Bauvorhaben einmessen und die Fortführung des Katasters vornehmen muss. Das Vermessungsamt führt diese Tätigkeit aufgrund gesetzlicher Verpflichtung durch. Die Einmessung des Bauvorhabens und die damit verbundenen Folgearbeiten sind gebührenpflichtig.

Das Vermessungsamt legt seiner Gebührenberechnung die Baukosten zugrunde, die das Landratsamt bei der Berechnung der Baugenehmigungsgebühr ermittelt hat.

Die dabei jeweils angefallenen Kosten können unter [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de) eingesehen und ausgedruckt werden.

# ANSPRECHPARTNER IM LANDRATSAMT DACHAU

Das Kreisgebiet ist in vier Baubezirke aufgeteilt.

## Baubereich 1:

### Haimhausen, Hebertshausen, Karlsfeld, Röhrmoos

Ansprechpartner/in	Telefon	Telefax	Zimmer
Ursula Hager	08131 74-226	08131 7411-226	207
Andreas Müller	08131 74-402	08131 7411-402	207

## Baubereich 2:

### Altomünster, Hilgertshausen-Tandern, Pfaffenhofen a.d. Glonn, Odelzhausen, Sulzemoos

Ansprechpartner/in	Telefon	Telefax	Zimmer
Anja Laumbacher	08131 74-499	08131 7411-499	204
Axel Westermair	08131 74-240	08131 7411-240	204

## Baubereich 3:

### Bergkirchen, Erdweg, Schwabhausen, Weichs

Ansprechpartner/in	Telefon	Telefax	Zimmer
Lucia Kreitmair	08131 74-404	08131 7411-404	206
Johann Steiniger	08131 74-387	08131 7411-387	206

## Baubereich 4:

### Petershausen, Markt Indersdorf, Vierkirchen

Ansprechpartner/in	Telefon	Telefax	Zimmer
Peter Hornig	08131 74-227	08131 7411-227	209
Albert Pitzl	08131 74-239	08131 7411-239	208

Die Stadt Dachau ist als Große Kreisstadt selbst Baugenehmigungsbehörde.

# Wellness für Ihr Zuhause!



Investieren Sie in Ihre eigenen vier Wände und machen Sie es sich mit Modernisierungsmaßnahmen richtig gemütlich. Welche Maßnahmen sinnvoll sind und welche Fördergelder Sie vom Staat nutzen können, zeigen Ihnen gerne unsere kompetenten Mitarbeiter. Aber nicht nur für die Modernisierung, sondern auch für den Neubau sind wir Ihre Spezialisten vor Ort.



**Wir machen das für Sie:**

BayWa AG, Baustoffe

85221 Dachau  
Münchner Str. 75  
Telefon 08131 51550

85238 Petershausen  
Industriering 19  
Telefon 08137 510

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



**Ihr Partner vom Fach**

# WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG UND MODERNISIERUNG

## Förderung von Eigenwohnraum sowie Mietwohnraum im Zweifamilienhaus

Der Freistaat Bayern gewährt über die BayernLabo im Bayerischen Wohnungsbauprogramm auf der Basis des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) unter anderem befristet zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse für den Bau und Erwerb von Eigenwohnraum in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern (einschließlich darin befindlichen Mietwohnraums) und Eigentumswohnungen. Grundlagen dieser Förderung, auf die kein Rechtsanspruch besteht, sind die Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB – 2008 (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 04.12.2007 Az. IIC1-4700-006/07).

### Was wird gefördert?

- Bau von Wohnraum (Neubau, Gebäudeänderung, Gebäudeerweiterung)
- Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum (Ersterwerb)
- Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb)

Die Wohnung muss angemessen groß sein. In einem Eigenheim mit zwei Wohnungen kann die zweite Wohnung allein oder neben der Hauptwohnung des Antragstellers gefördert werden, wenn sie höchstens zur ortsüblichen Vergleichsmiete für Verwandte, Verschwägerter, Pflegekinder oder Pflegeeltern im Sinn des Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayWoFG bestimmt ist.

### Wer kann das Darlehen erhalten?

Antragsberechtigt sind alle Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze gemäß Art. 11 BayWoFG einhalten. Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Das Einkommen wird nach den Vorschriften der Art. 5 bis 7 BayWoFG berechnet. Dabei sind nach den persönlichen Verhältnissen der Antragsteller bestimmte Beträge abzusetzen. Die Berechnung beruht zwar auf steuerrechtlicher Grundlage, weicht aber doch im Einzelnen davon ab. Es kann deshalb nicht allgemein verbindlich gesagt werden, bis zu welchem Jahresbruttoeinkommen die Einkommensgrenze (noch) eingehalten wird.

### Wie wird gefördert?

Gefördert wird mit einem Darlehen und einem einmaligen Zuschuss für Haushalte mit Kindern. Die Fördermittel sind in der Höhe zu

bewilligen, die zur Erreichung einer dauerhaft tragbaren Belastung erforderlich ist.

Das Darlehen darf

- beim Bau und Ersterwerb höchstens 30 % und
- beim Zweiterwerb höchstens 35 % der förderfähigen Kosten betragen.

Haushalte mit Kindern erhalten einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1.500,- € je Kind im Sinn des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommenssteuergesetzes; das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist.

### Darlehensbedingungen

#### Zinssatz

- 0,50 % jährlich während der 15-jährigen Belegungsbindung des geförderten Objektes.

Nach der 15-jährigen Belegungsbindung des geförderten Objektes wird der Zinssatz grundsätzlich an den Kapitalmarktzins – höchstens auf 7,00 % jährlich – angepasst

#### Einmalige Verwaltungskosten

- 1,00 % im ersten und zweiten Jahr der Darlehenslaufzeit

#### Tilgung

- 1,00 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen ab dem dritten Jahr der Darlehenslaufzeit

Beim Zweiterwerb von Wohnungen in nicht annähernd neuwertigen Gebäuden beträgt die Tilgung 2,00 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen

#### Leistungsfälligkeiten

Die Darlehensleistungen sind jeweils am 31.03. und 30.09. für das vorangegangene Leistungshalbjahr zu entrichten.

#### Darlehenssicherung

Das Darlehen ist im Rang nach den für die Finanzierung des geförderten Objektes aufgenommenen Kapitalmarkt- und Bauspardarlehen durch Grundschuld am Pfandobjekt (Grundstück, Erbbaurecht, Wohnungseigentum) zu sichern.



## FLIEGENGITTER • FLIEGENGITTER



Behaglichkeit eingebaut:

**Energie sparen mit FTW-Fenster**

**Neue Fenster? FTW-Wagner hat sie**

- Schnell und saubere Arbeit
- Preiswerte Fenster
- Fensterwechsel ohne Brech- und Stemmarbeiten

**Fenster · Türen und mehr...**

Mehr Informationen unter: [www.ftw-wagner.de](http://www.ftw-wagner.de)



**FTW – Martin Wagner**  
 Höhenweg 6 · 85253 Guggenberg  
 Tel. 08135/99 12 15  
 Mobil 0171/4 136421  
 Fax 08135/99 12 16



**Meisterbetrieb**  
 Ihr Partner rund ums Haus

- Dacharbeiten
- Fliesenlegerarbeiten
- Malerarbeiten
- Vollwärmeschutz
- Balkon- u. Terrassensanierungen
- Pflasterarbeiten
- Fenster und Türen

Wipa Dach- und Fassadensysteme · Neufeldstraße 14 · 85232 Günding  
 e-Mail: [Wipa-Dachau@t-online.de](mailto:Wipa-Dachau@t-online.de) · [www.wipaonline.de](http://www.wipaonline.de) · Fax 081 31/27 42 92  
**Telefon 08131/27 42 90**

» FACH-  
 BETRIEBE  
 STELLEN  
 SICH  
 VOR



**Holger Schaumberger  
 Malermeister**

Schlehenweg 17  
 85241 Hebertshausen  
 Telefon 0 81 31 / 5 85 07  
[www.h-schaumberger.de](http://www.h-schaumberger.de)  
[info@h-schaumberger.de](mailto:info@h-schaumberger.de)

# WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG UND MODERNISIERUNG

## Eigenleistung

Die Eigenleistung des Antragstellers soll in der Regel mindestens 25% der förderfähigen Kosten betragen. Speziell bei Haushalten mit drei oder mehr Kindern kann eine geringere Eigenleistung, jedoch keinesfalls weniger als 15% der förderfähigen Kosten, zugelassen werden. Eine Eigenleistung von mindestens 15% der förderfähigen Kosten muss durch Bereitstellung eigener Geldmittel oder eines aus eigenen Mitteln erworbenen Grundstücks erbracht werden.

## Auszahlungskurs

- 100%

## Wo ist der Förderantrag zu stellen?

Die Fördermittel sind vor Baubeginn oder Abschluss des Vertrages über den Erwerb bei der örtlich zuständigen Bewilligungsstelle (Landratsamt, kreisfreie Stadt) zu beantragen, die eigenverantwortlich über jeden Förderantrag entscheidet. Hier sind auch die für die Antragstellung erforderlichen Formulare und weitere Auskünfte erhältlich.

Die BayernLabo gewährt daneben im Bayer. Zinsverbilligungsprogramm mit Unterstützung des Freistaates Bayern und der KfW Förderbank befristet (10 Jahre) zinsverbilligte Darlehen. Die BayernLabo kann das Darlehen (bis max. 100.000,- €) nur mit einem Zinssatz anbieten, der am Tag des Darlehensangebotes maßgeblich ist. Derzeit beträgt der Zinssatz 4,05 % p.a., bei Kombiförderung 4,55 % p.a.

Für Maßnahmen zur Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an Belange von Menschen mit Behinderung können leistungsfreie Darlehen von bis zu 10.000,- € je Wohnung gewährt werden.

Als bauliche Maßnahmen kommen beispielsweise in Frage:

- Umbau einer Wohnung (behindertengerechter Wohnungszuschnitt)
- Einbau behindertengerechter sanitärer Anlagen
- Einbau von Rampe oder Aufzug.

Ansprechpartner im Landratsamt:

Frau Angelika Hornig

Telefon 08131 74-443

Zimmer-Nr. 212

## Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern

Im Bayer. Wohnungsbauprogramm werden außerdem Zuwendungen für das Schaffen von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern gewährt. Diese Wohnungen können nur dort gefördert werden, wo nachweislich ein bedeutsamer, nicht nur kurzfristiger Bedarf besteht. Die Fördermittel werden nach Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs vergeben. Auskünfte über die wirtschaftlichen, finanziellen und technischen Einzelheiten erteilt die Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 35, Tel. 089 2176-2901.

Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit einem Darlehen für die Bauherrn und einer Zusatzförderung mit einem laufenden Zuschuss zur Wohnkostenentlastung der Mieter. Für die Belegung gelten die Einkommensgrenzen des Bayer. Wohnraumförderungsgesetzes i.V.m. den WFB 2008.

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern hat im Juni 2008 das Arbeitsblatt Nr. 4 „Wohnraumförderung auf einen Blick“ herausgegeben. Das Arbeitsblatt kann auch im Internet unter [www.wohnen.bayern.de/service](http://www.wohnen.bayern.de/service) eingesehen werden.



# DENKMALSCHUTZ

Die Erhaltung von Baudenkmalern ist eine wichtige Kulturaufgabe unserer Zeit. Baudenkmalere sind Zeugen unserer vielschichtigen Vergangenheit. Als Bestandteil unseres geschichtlichen Erbes geben sie uns zahlreiche Informationen über das Leben, Wohnen und Arbeiten früherer Generationen. Sie sind Vorbild für landschaftsgerechtes Bauen und können wichtige Hinweise und Anregungen für neues zeitgerechtes Bauen geben. Nachkommenden Generationen sollen charakteristischen Bauwerke vergangener Stilepochen als Kulturgut und Geschichtsdokumente erhalten bleiben.

## Was ist ein Denkmal?

Denkmäler sind von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Dabei geht es nicht nur um einige historische Prunkstücke, wie z. B. Kirchen, Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse und Aussagen unserer Vergangenheit, um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche, um Ensembles (Wohnquartiere, Straßenzüge, Plätze) und Dörfer, aber auch um Einzelbauten wie alte Bauern- und Bürgerhäuser oder Fabrikanlagen und Gartenanlagen aus früheren Epochen bis hin zur ganzen historischen Stadt. Auch Einzelteile der Gebäude, wie Zunftschilder, alte Türen oder Tür- und Fensterbeschläge, Treppengeländer können erhaltenswert sein, als Erinnerung an die handwerklichen Leistungen unserer Vorfahren.

## Veränderung an Baudenkmalern

Für alle Veränderungen an Baudenkmalern ist folgendes zu beachten:

Alle Maßnahmen an Baudenkmalern, die nach der Bayer. Bauordnung genehmigungspflichtig sind, bedürfen der Baugenehmigung. Dies sind z. B. Anbauten oder Umbauten an den Gebäuden sowie die Änderung der bisher ausgeübten Nutzung. Alle Maßnahmen an Denkmalern, die nicht baugenehmigungspflichtig sind, bedürfen einer gesonderten Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz. Dies ist z. B. der Fall bei der Erneuerung der Installationen in historischen Räumen, bei der Reparatur und Erneuerung von Türen und Fenstern, Treppen und ähnlichem sowie bei neuen Anstrichen innen und außen.

In der Praxis bedeutet dies, dass grundsätzlich jede Veränderung an einem Baudenkmal genehmigungspflichtig ist. Dies gilt insbesondere auch für einen beabsichtigten Abbruch, für den das Anzei-

verfahren nach der BayBO nicht anwendbar ist. Ohne die erforderlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen durchgeführte Veränderungen haben in der Regel die Ahndung in einem Ordnungswidrigkeitenverfahren mit der Möglichkeit der Verhängung einer empfindlichen Geldbuße zur Folge. Es empfiehlt sich daher, möglichst frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um abzuklären, welche der von Ihnen geplanten Maßnahmen genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtig sind. Im Verfahren wird dabei größter Wert auf eine umfassende Beratung sowie Hilfestellung gelegt.

Beratung und Hilfestellung bieten selbstverständlich das Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege, aber auch spezialisierte Architekten, Fachplaner und andere Organisationen und Vereine innerhalb und außerhalb des Landkreises Dachau. Namen und Adressen sowie Telefonnummern teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit.

Vor Beginn der Sanierung eines Baudenkmals ist eine exakte Diagnose – wie in der Medizin – sehr wichtig. Hier sind u.a. Maßnahmen wie dendrochronologische Untersuchungen, genaue Aufmaße und statische Untersuchungen zu nennen.

Obwohl zahlreiche Eigentümer denkmalgeschützter Gebäude noch immer große Scheu vor der notwendigen Inangriffnahme der Renovierung oder Sanierung Ihres Baudenkmales haben, zeigen viele gelungene Beispiele, dass sich der Aufwand lohnt. Denn es ist klar, dass nur ein genutztes Denkmal vor dem Verfall gerettet und als Zeugnis für die Nachwelt erhalten werden kann.

## Veränderungen an Bodendenkmalern

Nach dem bayerischen Denkmalschutzgesetz werden Bodendenkmäler (Art. 1 Abs. 4) als bewegliche (verschiedene Gegenstände wie z. B. Gefäße oder Münzen) oder unbewegliche (Gräber, Kultstätten, Grabhügel, Reste von Befestigungsanlagen oder Siedlungen) Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen, bezeichnet. Da solche Objekte auch meistens die einzigen Zeugnisse des früheren menschlichen Tuns darstellen, werden diese von der Geschichtsforschung als einmalige „ungeschriebene Urkunden“ zur Ermittlung der örtlichen und regionalen Vergangenheit gewertet. Ihre Zerstörung bedeutet deshalb einen unwiederbringlichen Verlust für die Geschichte des Landes.

Aus diesem Grunde hat der Gesetzgeber im Denkmalschutzgesetz den besonderen Schutz von Bodendenkmalern festgelegt. Danach

# DENKMALSCHUTZ

bedarf der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) jeder

- der auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben will und jeder, der auf einem Grundstück Erdarbeiten vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden.
- der die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche sichtbar sind, ausführen will, wenn sich dies auf deren Bestand oder das Erscheinungsbild auswirken kann.
- Die Erlaubnis wird vom Landratsamt nach Anhörung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege mit entsprechenden Auflagen erteilt, kann aber auch in begründeten Fällen verweigert werden.

Nicht weniger wichtig für Bauherren ist die Regelung des Denkmalschutzgesetzes über das Auffinden von Bodendenkmälern. Danach müssen beispielsweise

- aufgefundene bzw. freigelegte Bodendenkmäler unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden,
- die entdeckten Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert belassen werden, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **Ansprechpartner im Landratsamt:**

Herr Giovanni Mastroianni

Telefon 08131 74-444

Zimmer-Nr. 213

## **Staatliche Förderung**

Der Freistaat Bayern und andere Zuschussgeber fördern den Erhalt von Denkmälern mit einer breiten Palette an Hilfen. Für die Erhaltung, Sicherung und Restaurierung von Denkmälern können Zuschüsse des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege gewährt werden. Die Höhe der Zuschüsse richtet sich vor allem nach der Bedeutung und Dringlichkeit des Einzelfalles, der Finanzkraft des Eigentümers und nach den bereitstehenden Haushaltsmitteln. Dabei werden jedoch in der Regel nur die denkmalpflegerischen Mehraufwendungen bezuschusst, nicht der normale Erhaltungsaufwand. Wichtig ist, hierbei zu beachten, dass die Zuschussanträge bereits vor Beginn der Maßnahme gestellt werden müssen. Den Anträgen sind detaillierte Kostenangebote bzw. Kostenschätzungen beizugeben. Sind Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltungsmaßnahmen an besonders bedeutenden Baudenkmalern für die Eigentümer unzumutbar, kann eine Förderung aus dem vom Bayer. Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst verwalteten Entschädigungsfonds in Frage kommen. Neben den Zuschüssen, die gewährt werden können, gibt es unter dem Gesichtspunkt von Denkmalschutz und Denkmalpflege eine Reihe von Steuervergünstigungen auf dem Gebiet der Einkommenssteuer sowie bei der Erbschaftsteuer und Umsatzsteuer. Mit den steuerlichen Vergünstigungen soll den besonderen Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden. Die in diesem Zusammenhang geforderten Tatbestandsvoraussetzungen, die erfüllt sein müssen, um in den Genuss einer Steuervergünstigung zu gelangen, sind durch eine entsprechende Bescheinigung des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege nachzuweisen.

Detaillierte Auskünfte können hier die Finanzämter erteilen.



# ANLAGE UND GESTALTUNG DES HAUSGARTENS

## Planung und Vorarbeiten

Die Gartenplanung beginnt bereits bei der Planung des Wohnhauses. Überlegen Sie sich, wie Sie Ihren Garten später nutzen wollen und welche Gestaltungselemente er enthalten soll, um allen Bewohnern des Hauses gerecht zu werden. Jetzt haben Sie noch die Möglichkeit, die Lage Ihres Hauses innerhalb der vorgegebenen Grenzen zu verschieben bzw. den Standort der Garage zu ändern.

Denken Sie bereits bei der Hausplanung an die Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung. Es ist am günstigsten, gleich beim Aushub der Baugrube den Platz für die Regenwasserzisterne festzulegen.

Von Flächen, die während des Baubetriebs als Zufahrt für Lieferfahrzeuge wie Betonmischer bzw. als Sand- und Kieslagerplatz genutzt werden sollen, sollte der Humus vor Baubeginn abgezogen werden. Vor der Humusierung des Grundstücks sollten die Flächen von Bauschutt gesäubert und verdichtete Stellen vom Bagger gelockert werden. Auf verdichteten Flächen kann das Wasser nur langsam versickern, was zu Staunässe und damit verbunden zu schlechtem Pflanzenwachstum, meist sogar zum Absterben von Obstbäumen und Sträuchern führen kann.

## Elemente des Gartens

### Wege, Zufahrten, Eingangsbereich, Zäune

Grundsätzlich gilt:

Nur soviel Fläche wie unbedingt nötig befestigen, so wenig wie möglich ganz versiegeln. Am besten versickerungsfähige Beläge wählen, damit so viel Regenwasser wie möglich ins Grundwasser gelangen kann. Vor der Garage genügen oft wassergebundene Beläge aus Kies oder Schotter.

Bei der Anlage des Zaunes sollten Sie auf Mauer oder Zaunsockel verzichten. Damit schaffen Sie die Möglichkeit für viele Tierarten, Ihren Garten als Lebensraum zu entdecken. Zäune sollen durchlässig sein und einen weichen Übergang zur Straße und zum Nachbarn schaffen. Hinterpflanzen Sie Ihren Zaun mit Stauden, Schlinggewächsen oder Sträuchern. Verwenden Sie einfache Holzzäune mit senkrechten Latten aus halbierten Rundstäben (Hanichl- oder Staketenzaun).

### Sitzplatz

Sitzplätze für ein Frühstück im Freien oder zum Genießen der letzten Sonnenstrahlen am Abend sollten auf jeden Fall windgeschützt angelegt werden. Achten Sie bei der Anlage – je nach gewünsch-

tem Zweck – auf die Himmelsrichtungen. Südseitige Terrassen und Sitzplätze sind im Sommer meist sehr heiß und erfordern viel Aufwand für ausreichenden Sonnenschutz. Ein schattenspendender Laubbaum schafft Abhilfe. Der Windschutz kann z. B. durch vertiefte Anlage des Platzes, durch Rankwände mit Kletterpflanzen und durch Umpflanzung mit Sträuchern erreicht werden.

### Spielmöglichkeit für Kinder

Kleine Kinder brauchen Platz und Möglichkeiten zum Spielen. Dazu gehören nicht nur eine Rasenfläche, Schaukel und Sandkasten, sondern auch versteckte Ecken zu ungestörtem Spiel. Ein abwechslungsreich gestalteter, durch Bäume und Sträucher aufgegliederter, naturnaher Garten bietet dazu die besten Möglichkeiten.

## Bepflanzung

### Rasen – Blumenwiese

Die Größe der Rasenfläche und die Intensität der Pflege richten sich weitgehend nach den Bedürfnissen der Bewohner. Für die Kinder sollte zumindest ein Teil der Grünfläche regelmäßig gemäht werden. Ist von vornherein eine artenreiche Blumenwiese gewünscht, sollte man nur eine dünne Humusschicht auftragen, da auf nährstoffreichen Böden die wüchsigen Gräser dominieren.

### Sträucher

Sträucher gliedern den Garten und schaffen Räume, sofern sie nicht an die Grenze gezwängt werden. Durch Blüte, Frucht und Herbstfärbung bringen sie Farbe und Abwechslung in den Garten. Bei der Auswahl sollte man buntlaubige, fremd wirkende Gehölze vermeiden. Grenzt eine Grundstücksseite an die freie Landschaft, sind heimische, standortgerechte Sträucher wie Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schneeball, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Holunder, Salweide usw. zu bevorzugen. Als freie, ungeschnittene Hecke an der Grundstücksgrenze gepflanzt, bieten sie vielen Tieren, z. B. Insekten, Vögeln und Kriechtieren, Lebensraum und Nahrungsquelle.

### Hausbaum

Hausbäume wurden seit jeher zu besonderen Anlässen wie Taufe, Hochzeit oder beim Hausbau gepflanzt. Sie stehen meist mehrere Generationen lang. Der Hausbaum ist ein wichtiges gestalterisches Element, er gliedert den Straßenraum, er wird ein Kennzeichen des Grundstücks und des Dorfes.

Als Hausbaum kommen fast ausschließlich Laubbäume in Frage; sie spenden im Sommer Schatten und lassen im Winter die wärmen Sonnenstrahlen auf die Hauswand fallen. Für größere Gärten

# ANLAGE UND GESTALTUNG DES HAUSGARTENS

im ländlichen Raum sind heimische Laubbäume wie Winterlinde, Spitz- oder Bergahorn, Stieleiche und Esche, auch Walnuss, Kastanie, starkwüchsige Mostbirnen und Süßkirschen geeignet. Weniger Platz brauchen Hainbuche, Feldahorn, Eberesche, Apfel und Birne als Hochstamm.

Wir kümmern uns um Ihren Garten!

NATUR LANDSCHAFT GARTEN

**ÖKOMOBIL**

Meisterbetrieb des Garten- und Landschaftsbaus

Naturschutz beginnt im eigenen Garten

**Unser Angebot**

- Neuanlage von Gärten
- Umgestaltung von Gärten
- Pflasterarbeiten
- Mäharbeiten
- Baumschnitt
- Heckenschnitt
- Pflege von Außenanlagen

Münchner Str. 70a · 85757 Karlsfeld  
Tel. 08131/ 6699988 · Fax 08131/ 6699989  
E-Mail: galabau@oekomobil.de  
www.oekomobil.de

Ausgeführt von Okomobil, Münchner Str. 70a, Tel.: 08131/6699988

## Obst und Gemüse

Gemüse, Obstbäume und Beerensträucher gedeihen am besten in voller Sonne und beanspruchen deshalb die sonnigsten Plätze im Garten. Wärmebedürftige Obstsorten wie Quitte, Pfirsich, Weintrauben und manche Birnensorten entwickeln sich am besten an einem regengeschützten warmen Standort an der Hausmauer, als Spalier gezogen.

## Blumen und Stauden

Sommerblumen und winterharte Stauden bringen Farbe und Abwechslung in den Garten. Mit winterharten Stauden, auch heimischen Arten, lassen sich trockene und feuchte, schattige und sonnige Bereiche des Gartens abwechslungsreich bepflanzen. Wichtig ist die Auswahl geeigneter Arten für den jeweiligen Standort. Gerade auf der Nordseite des Hauses bietet es sich an, statt eines lückenhaften und vermoosten Rasens ein Beet mit Farnen, Eisenhut, Frauenmantel, Waldglockenblume und anderen schattenverträglichen Stauden anzulegen.

Hüten Sie sich davor, in einem kleinen Garten alles verwirklichen zu wollen, was in Gartenzeitschriften veröffentlicht wird. Beachten Sie vielmehr die Sie umgebende Natur, den Boden und das Klima.

Oft liegt die Kunst der Gestaltung des Gartens in der Beschränkung auf wenige Schwerpunkte, die einem besonders wichtig sind. Eine wohlgedachte Gartengestaltung leistet somit auch einen erheblichen Beitrag zum Naturschutz.

Für weitere Informationen zur Gartengestaltung wenden Sie sich bitte an den Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege am

## Ansprechpartner im Landratsamt:

Herr Siegfried Lex

Telefon

08131 74-237

Zimmer-Nr.

U06

## IMPRESSUM

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

Fotos:  
Landkreis Dachau Technisches Bauamt, mediaprint WEKA info verlag gmbh

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

85221062 / 2. Auflage / 2010

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL

WEKA  
mediaprint  
infoverlag

# Einfach unglaublich !

... es soll noch Kollegen geben, die immer noch behaupten, man könnte mit Sonnenenergie nur warmes Wasser erzeugen ...

## Wir heizen auch mit Sonnenenergie

Hochleistungs-Röhrenkollektoren erzeugen im Brennglasprinzip ganzjährig Wärme für Heizung und warmes Wasser !

**Neu**

Rüsten Sie Ihre bestehende Heizung mit Solar nach - ohne Speichertausch !

Ökologische Heizsysteme  
Solarwärme · Solarstrom  
Trinkwasser-Belebung  
Abwasser-Aufbereitung  
Frischluftsysteme

Natürliche Energien  
www.loeffler-stefan.de

**S. Löffler**



Stefan Löffler · Buchfeldstraße 7 · 85247 Puchschlaggen · Fon 081 38-97 02 · Fax 081 38-99 22 29



[www.schwaebisch-hall.de](http://www.schwaebisch-hall.de)

## Die eigenen 4 Wände clever finanzieren mit SofortBaugeld\* + Riester-Förderung

Besonders günstiges Schwäbisch Hall-SofortBaugeld\* für den Neubau oder Kauf Ihrer selbst genutzten Immobilie:

- Riester-Zulagen (und ggf. Steuervorteile) ohne Einkommensgrenzen
- Geringe monatliche Leistung
- Zinssicherheit bis zu 25 Jahren\*\*
- Sonderzahlungen möglich



\* Mit dem Tilgungsaussetzungsdarlehen „Fuchs WohnbauRente“, abzulösen durch einen neu abzuschließenden Schwäbisch Hall-Bausparvertrag im Tarif Fuchs WohnRente. \*\*Je nach Zulage und Bausparsumme.



Ihr Bezirksleiter  
**Darko Novak**  
Telefon 01522 2686888



Ihr Bezirksleiter  
**Otto Zehetmaier**  
Telefon 01522 2685743

