



STADT
ASCHAFFENBURG



Bauen in Aschaffenburg

Informationen der Stadt Aschaffenburg für Bauherren



Ausgabe 2011

barrierefrei
www.findcity.de

BVB[®]
idee

Ihr Spezialist für Bäder & Haustechnik: Richter+Frenzel!



Bäder



Energie



Wellness



Lüftung



Wärme



Regenerative Energien

Richter+Frenzel GmbH + Co. KG
Benzstraße 1 · 63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021 345-0 · Fax: 06021 345-100

Überzeugen Sie sich. Wir beraten Sie gerne.

RICHTER  FRENZEL
www.richter-frenzel.de

Vorwort von Oberbürgermeister Klaus Herzog



Herzlich
willkommen
in der Stadt
Aschaffenburg

Zum zweiten Mal legt die Stadtverwaltung Aschaffenburg eine Bauherrenbroschüre vor. Sie wendet sich an die Bürgerinnen und Bürger sowie an Interessenten von außerhalb, die in Aschaffenburg bauen möchten.

Aschaffenburg hat in den vergangenen Jahren in bundesweiten Umfragen Spitzenplätze für Zufriedenheit und Wohlfühlen erreicht. Auch die neueste Studie zur Metropolregion Rhein-Main, zu der auch Aschaffenburg gehört, bestätigt dies. Eine ideale Voraussetzung zum Wohnen und Arbeiten in Aschaffenburg. Eine sichere Basis dafür sind die eigenen vier Wände.

Erfreulicherweise schätzen auch Handel und Gewerbe unsere Stadt als attraktiven Standort und investieren in alte und neue Betriebe. Das sichert und schafft Arbeitsplätze.

Die Bauherrenbroschüre informiert über Bauen in Aschaffenburg und über das öffentliche Baurecht, bezogen auf unsere Stadt.

Bitte informieren Sie sich über die beim Bauen zu beachtenden und manchmal schwierig zu lesenden Rechtsvorschriften und die Beratungsmöglichkeiten in unserer Stadtverwaltung. Es lohnt sich sicher.

A handwritten signature of Klaus Herzog in blue ink. The signature is written in a cursive style, with the first letters of 'Klaus' and 'Herzog' being capitalized and prominent.

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Bauleistungsversicherung

- Versicherungsschutz ab Baubeginn bis zur Bezugsfertigkeit
- Versicherungsschutz für unvorhergesehen eintretende Beschädigungen (Feuer, Sturm, Hagel, Leitungswasser etc.)

Bauherrenhaftpflicht

- Versicherungsschutz ab Baubeginn bis zur Fertigstellung
- Haus- und Grundstückshaftpflicht zur Absicherung gegen Personen- Sach und Vermögensschäden aus Ansprüchen von geschädigten Dritten

Feuerrohbau- / Gebäudeversicherung

- Versicherungsdauer ab Baubeginn
- Versicherte Gefahren: Brand-, Blitzschlag-, Explosions-, Leitungswasser-, Sturm-, und Hagelschäden
- Versicherungssumme ist der Neubauwert nach Größe und Ausstattung
- Ersatz von Darlehenszinsen versicherbar

Arbeitslosenversicherung

- Versicherungsschutz für Versicherungsnehmer/in und Ehepartner/in oder Lebensgefährte/in
- individuelle Versicherungsdauer ab Finanzierungsbeginn
- Versicherungsschutz bei Kündigung durch Arbeitgeber
- auch für Selbständige darstellbar

Die Divacom ist ein unabhängiger, international tätiger Versicherungsmakler mit zur Zielgruppe passenden Versicherungsleistungen zu optimalen Konditionen. Gerne stehen Ihnen unsere Ansprechpartner für individuelle Angebote in allen Versicherungsbereichen zur Verfügung.



Versicherungsmakler GmbH

63741 Aschaffenburg · Tel 06021/61 08 34, 61 08 35, 448 99 32 · Fax 06021/61 08 36
Geschäftsführer: Bernhard Scholtes, Lothar Müller, Holger Dreibusch



BVB-Verlagsgesellschaft mbH

Friedrichstraße 4 · 48529 Nordhorn
Telefon: 05921 9730-0
Telefax: 05921 9730-30
E-Mail: contact@bvb-verlag.de

www.bvb-verlag.de
www.findcity.de
www.bvb-infoclip.de



Herausgeber:
BVB-Verlagsgesellschaft mbH

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit
der Stadt Aschaffenburg - Bauordnungsamt.
Änderungswünsche, Anregungen und
Ergänzungen für die nächste Ausgabe richten Sie
bitte an das Bauordnungsamt.

Alle Angaben nach bestem Wissen, jedoch ohne
Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit und
Vollständigkeit. Irrtum vorbehalten.

Copyright 2011
BVB-Verlagsgesellschaft mbH

Druck: Druckhaus Main-Echo
GmbH & Co. KG, Aschaffenburg

Titel, Umschlaggestaltung, Art und Anordnung
des Inhalts sind urheberrechtlich geschützt.
Nachdruck - auch auszugsweise - nicht gestattet.
Alle Rechte vorbehalten.

In unserem Verlag erscheinen u. a.
Informationsbroschüren aller Art,
Wirtschaftsmagazine und Faltpläne.

Kapitel, Thema	Seite	Kapitel, Thema	Seite
Vorwort von Oberbürgermeister Klaus Herzog.....	1	4. Das Baugenehmigungsverfahren.....	19
Impressum · Inhaltsverzeichnis	3	4.1 Der Ablauf des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens	21
Das öffentliche Baurecht	5-31	4.1.1 Die Erstellung der Bau- antragsunterlagen.....	21
1. Die Abstimmung des Bau- projekts mit dem Umfeld	5	4.1.2 Die Beteiligung der Nachbarn.....	23
2. Die wichtigsten rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben	7	4.1.3 Die Einreichung des Bauantrages.....	25
2.1 Inwieweit ist das vorgesehene Grundstück überhaupt bebau- bar und in welcher Weise darf darauf gebaut werden?	7	4.1.4 Die Bearbeitung des Bau- antrages durch das Bauordnungsamt	25
2.1.1 Der Flächennutzungsplan.....	8	4.1.5 Die Entscheidung über den Antrag	27
2.1.2 Der Bebauungsplan als rechtsverbindlicher Bauleitplan.....	8	4.1.5.1 Die Erteilung der Baugenehmigung	27
2.1.3 Das Baugrundstück im Innenbereich	9	4.1.5.1.1 Der sofortige Baubeginn	27
2.1.4 Das Baugrundstück im Außenbereich	11	4.1.5.1.2 Die Nachbarklage.....	27
2.2 Welche sicherheitsrecht- lichen Gesichtspunkte sind zu beachten.....	11	4.1.5.1.3 Die Bauüberwachung.....	29
2.2.1 Einzuhaltende Abstandsflächen	13	4.1.5.2 Der Ablehnungsbescheid	29
2.2.2 Die Baugestaltung.....	13	5. Sonderverfahren Teilbaugenehmi- gung, Antrag auf Vorbescheid und Werbeanlagen	31
2.2.3 Anzahl und Größe der Stellplätze	15	5.1 Teilbaugenehmigung.....	31
3. Die Baugenehmigungspflicht eines Bauvorhabens	15	5.2 Antrag auf Bauvorbescheid	31
3.1 Vollständig verfahrensfreie Bauvorhaben	15	5.3 Werbeanlagen	31
3.2 Das Genehmigungs- freistellungsverfahren.....	17	Das Bauordnungsamt und der Beratungsservice Bauen	32-33
3.2.1 Allgemeines	17	Informationen zur Grund- stücksentwässerungsanlage	35
3.2.2 Ablauf des Freistellungsverfahrens	19	Kosten für die Erschließung.....	36
3.2.3 Rechtsbehelfe der Nachbarn beim Freistellungsverfahren.....	19	Denkmalschutz in Aschaffenburg	41
		Finanzierung und Wohnungsbauförderung.....	43
		Stadterneuerung in Aschaffenburg	51

- Feuerlöschgeräte
- Wandhydranten
- RWA-Anlagen
- Feuerwehr-Bedarf
- Vorbeugender Brandschutz
- Arbeitsstätten-Beschilderung
- Elektroinstallationen aller Art



● Beratung ● Verkauf ● Montage ● Service

Fritschi Elektro-Brandschutz-Sicherheit GmbH
Am Wingert 9 · 63856 Bessenbach
Telefon 0 60 95/15 45 · Telefax 0 60 95/41 14
info@fritschi-ebs.de · www.fritschi-ebs.de

1. Die Abstimmung des Bauprojekts mit dem Umfeld

Wer bauen will, muss planen und Vieles in die Wege leiten. Ob es um den Kauf eines geeigneten Grundstückes für den Neubau eines Wohnhauses oder um den Umbau eines bereits bestehenden Gebäudes geht: Als Bauherr müssen Sie Ihr Projekt mit dem Umfeld frühzeitig abstimmen und eine Fülle von Vorschriften beachten. Behördliche Genehmigungen werden als Last empfunden, sie sind jedoch in Ihrem eigenen Interesse: Bei einer positiven Entscheidung können Sie den Grunderwerb oder die Bauarbeiten aus einer gesicherten Rechtsposition heraus einleiten.

Wie können Sie die Zusammenarbeit mit der Stadt Aschaffenburg erfolgreich gestalten? Dazu erhalten Sie auf den folgenden Seiten Tipps und Hinweise. Sie dienen als Wegweiser und zeigen die rechtlichen und verwaltungstechnischen Bedingungen auf, die bei einem Bauprojekt zu beachten sind. Um die Übersicht und Verständlichkeit zu erhalten, sind die Informationen relativ knapp gehalten und gehen nicht auf jedes Detail ein.

Tipp: Für eine individuelle Bauberatung stehen die verschiedensten Fachleute zur Verfügung, wobei an erster Stelle sicherlich die Person eines qualifizierten Planfertigers, meist ein Architekt, zu nennen ist; jedem Bauherrn ist zu empfehlen, möglichst frühzeitig auf dessen Sachkunde zuzugreifen. Auch die Fachleute im Stadtplanungsamt und im Bauordnungsamt der Stadt Aschaffenburg können wertvolle Hinweise und Ratschläge geben.



Rechte und Pflichten des Bauherrn

In Deutschland wird das Eigentum durch Art. 14 des Grundgesetzes gewährleistet. Dies erfasst auch die sogenannte Baufreiheit, d. h. das Recht des Eigentümers, sein Grundstück - so wie er möchte - zu bebauen. Allerdings werden Inhalte und Schranken der Baufreiheit erst durch den Gesetzgeber näher geregelt, der die mit einem Bauprojekt verbundenen Vor- und Nachteile für alle Beteiligten zu einem sachgerechten Ausgleich bringen will - für den Bauherrn, die Nachbarn und die Allgemeinheit. Denn „Eigentum verpflichtet - sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“.

Die gesetzlichen Bestimmungen lassen sich für Sie als Bauherr auf zwei Grundaspekte reduzieren:

1. Vor dem Beginn einer Baumaßnahme ist in vielen Fällen ein behördliches Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durchzuführen. Auf diese Weise sollen frühzeitig mögliche Hindernisse erkannt und beseitigt werden.

2. Zum anderen müssen Sie Ihr Bauprojekt mit den inhaltlichen Forderungen der Gesetze in Einklang bringen.

Erst wenn beides erfüllt ist, dürfen Sie mit den Bauarbeiten beginnen.



DREGER

IMMOBILIENGRUPPE

Eine Immobilie zahlen Sie im Lauf Ihres Lebens. Besser Ihre eigene als die Ihres Vermieters.

Mit kompetenter und individueller Betreuung von Anfang an - von der Entwicklung über die Planung bis

hin zur Verwirklichung - wir machen das „Abenteuer Bauen“ für Sie einfach und transparent.

Wir begleiten Sie durch den gesamten Prozess des Hauskaufs und erläutern Ihnen alles genau.



Sie haben Fragen? Wir hören zu und sparen Ihnen so Zeit, Geld und Nerven.

Sie haben Wünsche? Wir erläutern Ihnen alle Möglichkeiten und Ausführungen, passend abgestimmt auf Ihre Wünsche und Ihren Preisrahmen.

Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gerne! ☎ 0 60 27/40 41-0

2. Die wichtigsten rechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben

Die Frage nach der Bebaubarkeit des Grundstückes ist für den Bauherrn ein zentrales Thema. Ob und wie das Grundstück bebaubar ist, wird zwar bei größeren Bauvorhaben in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft. Der Bauherr sollte aber, um Überraschungen zu vermeiden, bereits vor dem Grunderwerb oder vor Erstellung der Bauantragsunterlagen für sich die wesentlichsten Gesichtspunkte geklärt haben.

Die rechtliche Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens ist zudem nur die eine Frage. Die persönliche Vorstellung ist die andere. Darüber hinaus sind noch weitere, ebenso wichtige Fragen zu klären:

- Welche Lage und welchen Zuschnitt hat das Baugrundstück, um die eigenen Bedürfnisse befriedigen zu können? Gibt es besondere Klimaeinflüsse? Wie ist die Beschaffenheit des Bodens?
- Wie ist die bauliche und soziologische Struktur in der Nachbarschaft?
- Bestehen in der unmittelbaren oder weiteren Umgebung Nutzungen, die das eigene Wohlbefinden beeinträchtigen können (z. B. verkehrsreiche Straßen, Gaststätten, Gewerbebetriebe)?
- Welche Infrastruktur bietet die Wohngegend, um die Geschäfte des täglichen Bedarfs wege- und zeitsparend erledigen zu können?



Freundschaftstempel im Landschaftspark Schönbusch

- Welche Bildungs-, Freizeit- und kulturelle Einrichtungen werden in der Nähe angeboten?
- In welcher Entfernung sind weitere Angebote und wie können sie erreicht werden?

Wichtig: Bei der Beantwortung dieser Fragen geht es eher um den Ausgleich un-

terschiedlicher privater Vorlieben. Das öffentliche Baurecht dagegen zielt auf einen Interessenausgleich zwischen den Zielen des Bauherrn und dem Allgemeinwohl. Die Bereinigung von Konflikten überlässt der Gesetzgeber nicht nur dem freien Spiel der Kräfte. Er definiert in einer Vielzahl von Rechtsvorschriften die Standards eines sozialverträglichen Miteinanders.

2.1 Inwieweit ist das vorgesehene Grundstück überhaupt bebaubar und in welcher Weise darf darauf gebaut werden?

Die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstückes bemisst sich nach dem Bauplanungsrecht. Die wichtigsten Regelungen finden Sie in den §§ 29 ff. des Baugesetzbuches (BauGB).



Stadtbibliothek und Stadthalle

Das öffentliche Baurecht

Hinzu kommen die Bauleitpläne - das sind Flächennutzungsplan und Bebauungspläne - der Stadt Aschaffenburg, die im Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden können.

2.1.1 Der Flächennutzungsplan - die Grundlage der gemeindlichen Entwicklungspolitik

Das Instrument, um die städtebauliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes zu strukturieren, ist der Flächennutzungsplan. In diesem Plan wird festgelegt, in welchen Bereichen sich in Zukunft Wohn- oder Gewerbebauten bzw. Strukturen mit Misch- oder Sondernutzungen ansiedeln sollen. Der Flächennutzungsplan vermittelt aber auch einen guten Überblick über die verschiedensten Fachplanungen anderer Behörden (Straßenbau, Landschaftsschutz, Überschwemmungsgebiete etc.). Er hat im Allgemeinen noch keine unmittelbaren Rechtswirkungen nach außen, sondern ist Planungsrichtlinie für die darauf aufbauenden Planungen der Stadt.

Wichtig: Wenn also im Flächennutzungsplan ein Grundstück künftig für eine Bebauung vorgesehen ist, bedeutet dies noch nicht, dass diese Fläche auch jetzt schon ein „baureifes“ Grundstück ist. Bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes könnte für diese Fläche wieder eine Nutzung vorgesehen werden, die keine Bebauung mehr zulässt.

Tipp: Erkundigen Sie sich im Stadtplanungsamt über den aktuellen Flächennutzungsplan. Einen Einblick über die Inhalte



Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg für das Gebiet „Gäbpfad“ an der Bischbergstrasse
Die roten Flächen bedeuten Wohnbauflächen

gibt der nachfolgende Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg.

2.1.2 Der Bebauungsplan als rechtsverbindlicher Bauleitplan (§ 30 BauGB)

Erst in einem Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit von Grundstücken rechtsverbindlich geregelt. Dieser wird von der Stadt Aschaffenburg als Satzung für einen Teilbereich des Stadtgebietes beschlossen. Zumeist handelt es sich um einen „qualifizierten“ Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB),

der zumindest Festsetzungen enthält über

- die Art der baulichen Nutzung. So dient z. B. ein „allgemeines Wohngebiet“ vorwiegend dem Wohnen (§ 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO). Durch Festsetzungen u. a. über die zulässige Grundfläche oder die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird die Dimensionierung der Baukörper beeinflusst. Damit werden ausreichende Freiflächen auf den Baugrundstücken oder eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht.

- die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO). Mit der Festlegung von Bau-
linien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen
wird Einfluss auf die Positionierung der
Hauptanlagen auf dem Grundstück und
damit auf die Gestaltung des Stadtbildes
genommen. Nebenanlagen können unter
bestimmten Voraussetzungen auch au-
ßerhalb der überbaubaren Grundstücks-
flächen zugelassen werden.
- örtliche Verkehrsflächen, um vor allem
die straßenmäßige Erschließung der Bau-
grundstücke sicherzustellen.

Wichtig: Das Bauvorhaben ist baupla-
nungsrechtlich zulässig, wenn es allen
Festsetzungen eines qualifizierten Bebau-
ungsplanes entspricht und die Erschließung
(straßenmäßige Anbindung, Versorgung
mit Trinkwasser, Strom und Wärme sowie
die Entsorgung der Abwässer) gesichert ist.
Bei einem Widerspruch zu einer Festset-
zung des Bebauungsplanes kann unter be-
stimmten Voraussetzungen eine Ausnahme
gewährt oder eine Befreiung zugelassen
werden (§ 31 BauGB).



Bau der Erschließungsanlagen im Baugebiet „Gäbpfad“

Ein Beispiel eines Bebauungsplanes vermit-
telt der nachfolgende Auszug aus einem
Bebauungsplan, der aus dem Plan samt
seinen Planzeichen und zusätzlich aus text-
lichen Festsetzungen besteht.

Tipp: Es ist jedem Bauherrn zu empfehlen,
sich über die Inhalte eines geltenden Be-
bauungsplanes genauestens zu informie-
ren und das Projekt daran auszurichten.
Unter bestimmten Voraussetzungen kann
dann sogar ein Baugenehmigungsverfahren
entfallen (vgl. Abschnitt 3.2).

2.1.3 Das Baugrundstück im Innenbereich (§ 34 BauGB)

Wenn das Grundstück innerhalb eines im
Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt,
für den kein Bebauungsplan existiert, muss
sich das Bauvorhaben an der vorhandenen
Bebauung ausrichten.

Innenbereich liegt vor, wenn eine Bauflä-
che innerhalb der aufeinander folgenden
Bebauung des Siedlungsbereiches liegt.
Am Ortsrand ergeben sich oft Zweifelsfälle,
die einzeln betrachtet werden müssen.



Bebauungsplan für die Wohnbebauung im Gebiet „Gäbpfad“

Das Einkaufs-Erlebnis für die ganze Familie!



• Schlafzimmer • Jugendzimmer • Matratzen • Wohnzimmer • Polstermöbel • Fernsehsessel • Wohnwände • Küchen • Esszimmer • Badezimmer-Möbel • Dielenmöbel • Teppiche • Heimtextilien • Phono-/TV-Möbel • Glas und Porzellan...

Das Einrichtungszentrum der starken Marken

Möbel Kempf • Niedernberger Straße 8 • 63741 Aschaffenburg • 06021/4903-0

Möbel Kempf

Welches sind die wichtigsten Zulässigkeitskriterien im Innenbereich?

Eine Grundstücksfläche im Innenbereich ist grundsätzlich bebaubar, sofern ihre Erschließung gesichert ist. Welche Nutzungen zulässig sind und in welchem Ausmaß gebaut werden darf sowie die genaue Positionierung des Vorhabens auf dem Grundstück - das richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Im Gegensatz zur Situation bei einem Bebauungsplan, der die Regeln für die städtebauliche Entwicklung in seinem Bereich erst festlegt, besteht im Innenbereich durch die vorhandene Bebauung bereits ein ablesbares Ortsbild. In dieses muss sich eine hinzu kommende Bebauung einfügen.

Schwierigkeiten entstehen im Innenbereich oftmals dadurch, dass historisch gewachsene Bebauungsstrukturen aufeinanderprallen, die weniger homogen und damit konfliktanfällig sind. Dies zeigt sich z. B. dann, wenn bestehende gewerbliche Nutzungen wegen betriebswirtschaftlicher Anforderungen erweitert werden sollen und dies mit dem Ruhebedürfnis einer umgebenden Wohnnutzung konkurriert. Es ist dann die Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens, kollidierende Interessen auszugleichen und eine sachgerechte Weiterentwicklung sicherzustellen.

2.1.4 Das Baugrundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Im Außenbereich ist eine Bebauung im Regelfall nicht möglich. „Außenbereich“ bedeutet: Die Baufläche liegt weder im

Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) noch innerhalb des Bebauungszusammenhangs eines Ortsteils (§ 34 BauGB). Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen die Außenbereichsflächen von einer Bebauung weitgehend freigehalten werden. Menschen benötigen schließlich nicht nur Siedlungsflächen, sie wünschen sich auch Räume zur Erholung in einer von Bebauung freien Natur. Aber auch Flora und Fauna benötigen Rückzugsflächen, auf denen sie sich ungestört entwickeln können. Für alle Flächen im Außenbereich hat die Stadt Aschaffenburg einen Landschaftsplan festgestellt, der nähere Informationen zum Landschafts- und Naturschutz für jedes Grundstück enthält. Die Stadt Aschaffenburg will insbesondere in den durch den Landschaftsplan festgelegten Schwerpunktgebieten der Landschaftspflege eine Entwicklung von Natur und Landschaft voranbringen.

Die Hürden für eine Baugenehmigung im Außenbereich sind deshalb sehr hoch. Bedeutsam ist zunächst: Ist das Bauvorhaben als vom Gesetzgeber „privilegiertes Vorhaben“ (§ 35 Abs. 1 BauGB) oder nur als „sonstiges Vorhaben“ (§ 35 Abs. 2 BauGB) einzuordnen? Privilegiert zu behandeln sind in diesem Sinne hauptsächlich Baumaßnahmen der Landwirtschaft. Entscheidend ist jedoch, inwieweit das Bauprojekt öffentliche Belange beeinträchtigt. Zu den schützenswerten öffentlichen Belangen gehören zum Beispiel gegenläufige Entwicklungsvorstellungen im Flächennutzungsplan oder Landschaftsplan. Auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder andere in § 35 Abs. 3 BauGB genannte Gründe des Allge-

meinwohls können im Außenbereich eine Bebauung nicht zulassen. Hinzu kommt, dass der Bauherr für sein Projekt eine ausreichende Erschließung nachweisen muss.

Tipp: Es ist immer notwendig, sich vor dem Erwerb eines Grundstückes im Außenbereich oder vor der Erstellung umfangreicher Bauantragsunterlagen im Stadtplanungsamt oder Bauordnungsamt beraten zu lassen.

2.2 Welche sicherheitsrechtlichen Gesichtspunkte sind zu beachten?

Im Bauordnungsrecht stehen sicherheitsrechtliche Anforderungen an das Bauwerk selbst im Vordergrund. Es ergänzt die Anforderungen des Bauplanungsrechtes, wo es vorrangig um die städtebauliche Einbettung einer baulichen Anlage in die Umgebung geht. Bei einfacher gelagerten Bauvorhaben ist die Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde stark eingeschränkt.

Wichtig: Alle sicherheitsrechtlichen Gesichtspunkte, z. B. die Anforderungen an die Standsicherheit der Gebäude oder des Brandschutzes sowie die Einhaltung der Abstandsflächen, liegen in der Eigenverantwortung des Bauherrn, seines Planfertigers und der ausführenden Unternehmen.

Einrichten und Wohnen

Wir machen Frauenträume wahr...

- begehbare Schränke
- Einbauschränke
- Gleitschiebetüren
- Raumteiler

HAUSTÜREN
ZIMMERTÜREN
INNENAUSBAU
WOHNBERATUNG
TREPPEN
TREPPENRENOVIERUNG

...auch für Männer

Bauelemente Kaindl
Inh. Michael Kaindl
06021-443845

Wir beraten Sie sehr gerne

Johann-Dahlem-Str. 64
63814 Mainaschaff
(bei Wasserbetten-Knöchel)
www.treppen-kaindl.de

Patrik Götten

Komplettrenovierung für Ihre Wohn-, Büro- und Praxisräume

Hanauer Straße 78 · 63739 Aschaffenburg
Tel 06021 / 44 07 57 · Fax 06021 / 44 07 57 · Mobil 0171 / 833 31 24
www.patrik-goetten-innenausbau.de · E-Mail: patrik-goetten@gmx.de

Rechtsanwälte

■ ÖFFENTLICHES BAURECHT ■ PRIVATES BAURECHT ■ BEITRAGSRECHT ■ NACHBARRECHT	Rechtsanwälte und Fachanwälte Rechtsanwalt WOLFGANG KAUP Fachanwalt für Verwaltungsrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht	KAUP + GOES Goldbacher Straße 5 (Am Herstatturm) 63739 Aschaffenburg Tel. 06021 581683 Fax 06021 581684 wolfgang.kaup@raekaupgoes.de www.kaupgoes.de
---	--	---

2.2.1 Einzuhaltende Abstandsflächen

Ziel der Abstandsflächen ist es, auf den Baugrundstücken Freiflächen zu gewährleisten, um durch eine aufgelockerte Bebauung eine angemessene Belichtung, Belüftung und Besonnung sicherzustellen. Die freizuhaltenden Flächen sorgen für ein sozialverträgliches Wohnen und sichern auch einen ausreichenden Abstand zum Nachbarn. Außerdem werden dadurch auch Räume für Nebenanlagen, wie Sitzplätze und Kinderspielplätze im Freien, geschaffen.

Abstandsflächen sind vor den Außenwänden eines Gebäudes oder anderen Anlagen, die in gleichartiger Weise Schatten verursachen, erforderlich; sie sind grundsätzlich vor allen Seiten eines Gebäudes einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsfläche richtet sich nach der Höhe der Außenwand. Inwieweit die Höhe von Dächern oder Giebeln noch hinzugerechnet werden muss, hängt von der vorgesehenen Dachneigung ab. Die ermittelte Abstandsfläche muss auf dem eigenen Grundstück oder bis maximal zur Hälfte der Breite von öffentlichen Verkehrsflächen auf diesen liegen. Allerdings kann der Nachbar schriftlich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erklären, die Abstandsfläche auf seinem Grundstück zu übernehmen. Dies wird aber selten der Fall sein, da es die baulichen Möglichkeiten auf diesem Grundstück einschränkt. Denn die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; nur so können sie ihren Zweck erfüllen.

Tipp: Die Abstandsflächen sollten Sie nicht erst bei der Planung eines konkreten Gebäudes, sondern bereits beim Kauf eines Grundstückes in die Überlegungen einbeziehen. Es könnte nämlich sein, dass ein Grundstück bereits mit der Übernahme von Abstandsflächen zu Gunsten eines Nachbarn vorbelastet ist.

2.2.2 Die Baugestaltung

Das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes ist die Visitenkarte des Bauherrn. Heute ist das Angebot an Baumaterialien in den unterschiedlichsten Stilformen und technischen Ausführungen unüberschaubar. So wird es für den Bauherrn immer schwieriger, das Bauwerk in einer gestalterisch ansprechenden Weise zu planen und angepasst in die Umgebung einzugliedern. Nicht selten überwiegen reine Zweckmäßigkeitsüberlegungen oder das Bedürfnis, aktuellen Trends gerecht zu werden. Der wesentliche Gesichtspunkt, Neubauten harmonisch zu gestalten, tritt in den Hintergrund.

Deshalb fordert Art. 8 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), dass bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so zu gestalten sind, dass es zu keiner „Verunstaltung“ des Orts- und Landschaftsbildes führt. Speziellere Anforderungen können sich aber aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergeben (Art. 81 BayBO). Hier wird z. B. die Dachform bzw. -eindeckung oder die Gestaltung der Fassade näher geregelt um zu erreichen, dass sich der Bauherr den örtlichen Gegebenheiten und Bautraditionen anpasst.



Neues Bauen im Stadtteil Obernau

In den Fällen, in denen das Bauprojekt das Erscheinungsbild eines Baudenkmals berührt, kann zusätzlich eine Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz erforderlich sein, um die gestalterische Qualität eines Bauvorhabens zu regeln. Weiteres auf Seite 29 dieser Broschüre.

Wichtig: Man sollte sich immer vor Augen halten: Ein gestalterisch gelungenes Bauwerk dient nicht nur der Zufriedenheit des Bauherrn und dem Wert des Objektes, auch die Nachbarn und die Allgemeinheit freuen sich über „schönes Bauen“ in ihrer Umgebung. Sparen Sie deshalb nicht an der falschen Stelle.

Tipp: Für eine ansprechende Gestaltung, sollten Sie als Bauherr auf die Sachkunde eines erfahrenen Entwurfsverfassers zurückgreifen, der es versteht, eine der individuellen Situation entsprechende und überzeugende gestalterische Lösung zu präsentieren.

Bohlender, Wüst & Lindholz

Rechtsanwälte • Fachanwälte

Hans-Volker Bohlender

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Mario Wüst

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Arbeits- und Verkehrsrecht

Thomas Lindholz

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Arbeitsrecht

Andrea Lindholz

Rechtsanwältin und Fachanwältin
für Familienrecht

Brigitte Schulz

Rechtsanwältin

In Kooperation mit
Rita Bohlender, Mediatorin

Tel. (06021) 253 69 · Fax (06021) 1 57 09
Elisenstraße 33 · 63739 Aschaffenburg
www.RA-Bohlender.de
advocat@RA-Bohlender.de

Termine nach Vereinbarung



Wir leben fürs Bauen, wir bauen fürs Leben!

Seit 1966 schaffen wir als älteste Aschaffener Wohnungsbau- und Finanzierungsgesellschaft Lebensräume mit Wohlfühlqualität. Dabei sind wir mehr als nur der solide Partner für schlüsselfertige Häuser und Wohnungen. In unserer Gruppe vereinen wir die Kompetenz für alle Fragen rund um die Immobilie - professionell und kundenfreundlich. Das Ergebnis dieser Tätigkeit ist an über 240 verschiedenen Standorten in der Region sichtbar.

Mehr als bauen...



Service-Wohnen in Markthelfersfeld, Nordtorstraße



Service-Wohnen in Kurlach, Rudolf-Gladstetter-Straße



Service-Wohnen in Habach, Sportplatzstraße

Von Anfang an profitieren Sie von dem "Know-how" unserer qualifizierten Mitarbeiter. Das fängt bei der Beratung und Planung an, setzt sich in der Bauphase fort und findet sich auch bei Projekten der Sanierung und Renovierung wieder. Wir sind auch die Spezialisten für eine solide Hausverwaltung. Für die optimale Pflege Ihrer Immobilie bieten wir zusätzlich einen engagierten und verlässlichen Hausmeisterservice an.

Seit nunmehr fast 10 Jahren liegt unser Schwerpunkt im Bereich barrierefreies Bauen und Service-Wohnen. Unsere langjährige Zusammenarbeit mit regionalen Fachleuten sichert Ihnen die richtigen Gesprächspartner für alle Anforderungen. So sind uns verschiedene Träger sozialer Arbeit wie AWO, Caritas und Diakonie verlässliche Partner im stark wachsenden Segment "Service-Wohnen". Von hauswirtschaftlichen Hilfen bis hin zur Pflege erhalten unsere Bewohner auf Wunsch Unterstützung in vielen Bereichen.

Wir sind gerne für Sie da - rufen Sie uns an: ☎ 06021 / 33620
Informationen, aktuelle Projekte, Referenzen: www.may-firmengruppe.de



May Firmengruppe, Hanauer Straße 21a, 63739 Aschaffenburg, info@may-firmengruppe.de

2.2.3 Anzahl und Größe der Stellplätze

Die Stellplatzvorschriften wollen den von einer Nutzung hervorgerufenen Parkplatzbedarf auf dem privaten Baugrundstück unterbringen, damit die öffentlichen Straßen und Parkplätze weiterhin uneingeschränkt der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Deshalb verlangt Art. 47 BayBO: Für den durch die Errichtung oder Änderung einer baulichen Anlage zusätzlich entstehenden Bedarf sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe herzustellen. Wie viele Stellplätze im konkreten Einzelfall erforderlich sind, entscheidet das Bauordnungsamt nach der städtischen Stellplatzsatzung (www.aschaffenburg.de / Bürger in Aschaffenburg / Gewerbe, Sicherheit und Recht / Stadtrecht / 6 Bauwesen / 60.4). Die Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Ihre Errichtung ist auch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe möglich, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Stadt Aschaffenburg durch eine Grunddienstbarkeit rechtlich gesichert ist.

Wichtig: Art. 47 BayBO und die Stellplatzsatzung regeln nur die Zahl und das Aussehen der Stellplätze. Wo die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück selbst errichtet werden können oder müssen, ist eine Frage des Bauplanungsrechtes.

Ist die Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf einem Privatgrundstück wegen fehlender geeigneter Flächen oder entgegen stehender Vorschriften nicht mög-

lich, kann der Bauherr mit Zustimmung der Stadt Aschaffenburg im Rahmen der städtischen Stellplatzsatzung seiner Stellplatzpflicht auch dadurch gerecht werden, dass er einen angemessenen Ablösebetrag zahlt, der für die Schaffung oder Unterhaltung anderer Stellplätze oder zu Gunsten des öffentlichen Personennahverkehrs verwendet wird. Im Innenstadtbereich gibt es auch Regelungen, die die Herstellung von Stellplätzen begrenzen.

3. Die Baugenehmigungspflicht eines Bauvorhabens (Art. 55 BayBO)

Jede Baumaßnahme bedarf nach Art. 55 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) grundsätzlich einer Baugenehmigung - egal, ob es sich um die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage handelt. Bauliche Anlagen sind alle aus Baustoffen bestehende ortsfeste Anlagen, auch „Kleinvorhaben“ wie Carports, Gerätehütten, Zäune und auch Werbeanlagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Lagerplätze. Jeder Bauherr muss deshalb zunächst prüfen, ob und gegebenenfalls welches Genehmigungsverfahren erforderlich ist. Dabei gilt der Grundsatz, je einfacher ein Bauvorhaben ist, umso geringer sind die Anforderungen. Das Gesetz unterscheidet zwischen vier Situationen:

1. Vollständig verfahrensfreie Bauvorhaben (Nr. 3.1)
2. das Genehmigungsverfahren (Nr. 3.2),
3. das Baugenehmigungsverfahren (Nr. 4),
4. Besondere Verfahren (Nr. 5).

Wichtig: Auf der Homepage der Stadt (www.aschaffenburg.de) können unter Bürgerservice / Formulare / Bauangelegenheiten die meisten Formulare heruntergeladen werden.

3.1 Vollständig verfahrensfreie Bauvorhaben (Art. 57 BayBO)

Bei vielen kleineren, in der Sache an sich unproblematischen Baumaßnahmen wird völlig auf ein förmliches Baugenehmigungsverfahren verzichtet. Art. 57 BayBO führt eine lange Liste genehmigungsfreier Bauvorhaben auf, z. B. die „Errichtung eines Gebäudes mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³, außer im Außenbereich“.

Wichtig: Art. 57 BayBO befreit aber nur von der Durchführung eines förmlichen Genehmigungsverfahrens, jedoch nicht von der Einhaltung der inhaltlichen Anforderungen des Baurechts und anderen Rechtsvorschriften. Bei einem verfahrensfreien Bauvorhaben muss der Bauherr deshalb selbst dafür sorgen, dass seine Anlage die geltenden Vorschriften, z. B. die Festsetzungen eines Bebauungsplanes über die Situierung von Baukörpern oder die der Abstandsflächen und des baulichen Brand-schutzes, einhält. Erforderlichenfalls kann von diesen Vorschriften außerhalb des Baugenehmigungsverfahrens eine sogenannte „isolierte“ Befreiung oder Abweichung mit einem Formular beantragt werden.

Tipp: Damit es im Nachhinein nicht zu unliebsamen Überraschungen kommt, empfiehlt sich daher auch bei verfahrensfreien Baumaßnahmen nicht nur eine vorherige

Architekten



PLANUNGSBÜRO KORPUS

Dominik Proksch . Dipl. Ing. Architekt (FH) . Schlesienstraße 77 . 63773 Goldbach
FON (0 60 21) 45 23 24 . WEB www.planungsbuero-korpus.de . www.einraumwunder.de



schlauersbach architekten

jürgen und stefan schlauersbach, diplomingenleure und architekten, ellsenstrasse 7, 63739 aschaffenburg
fon: 06021/38677-3 fax: 06021/38677-55 e-mail: info@schlauersbach-architekten.de internet: www.schlauersbach-architekten.de
einfamilienhäuser geschosswohnungsbau seniorenohnenlagen alten- und pflegeheime industriebau verwaltungsbau umbau



Planung

Bauleitung

Wertermittlung



Architekturbüro Ackermann

Dalbergstraße 16 63739 Aschaffenburg Tel. 06021 - 22582
www.ackermann-architekten.com



Abstimmung mit den Vorstellungen des Nachbarn sondern auch mit dem Bauordnungsamt, das Auskunft über bestehende gesetzliche Anforderungen geben kann. Verzichten Sie als Bauherr auf diese Vorichtsmaßnahmen und errichten Ihre Anlage „versehentlich“ im Widerspruch zum geltenden Recht, gehen Sie das Risiko ein, die Anlage wieder ganz oder teilweise beseitigen zu müssen.

3.2 Das Genehmigungsverfahren (Art. 58 BayBO)

3.2.1 Allgemeines

Eine besondere Variante der Baugenehmigungsfreiheit stellt das Genehmigungsverfahren für bauliche Anlagen - außer für Sonderbauten - dar.

Beispiel für diese Möglichkeit: Die Errichtung eines typischen Ein- oder Zweifamilienhauses. Damit dieses Bauvorhaben (einschließlich etwaiger Nebengebäude wie z. B. Garagen) die Vorteile der Genehmigungsfreistellung in Anspruch nehmen kann, müssen vor allem folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Projekt muss im Geltungsbereich eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) liegen (vgl. Abschnitt 2.1.2).
- Der Bauherr muss sich bei der Ausführung seines Wohnhauses an alle Festsetzungen des Bebauungsplanes und auch an sonstige örtliche Bauvorschriften halten, ohne

dass eine Ausnahme, Befreiung oder Abweichung erforderlich wird. Die Baumaßnahme muss die geltenden Bestimmungen also genau einhalten.

- Die Erschließung muss gesichert sein. Dazu zählen neben einer ausreichenden straßenmäßigen Anbindung auch die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Wärme sowie die Entsorgung der Abwässer.
- Die Stadt Aschaffenburg kann innerhalb eines Monats nach Eingang der Antragsunterlagen ohne weitere Begründung die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens verlangen.

Der Vorteil der Genehmigungsfreistellung für den Bauherrn: Er muss nicht die Erteilung einer Baugenehmigung abwarten, sondern kann, sofern keine gegenteilige Mitteilung der Stadt Aschaffenburg erfolgt, nach einem Monat mit dem Bauen beginnen.



Moderne Gewerbebauten im Hafen Aschaffenburg

RitterBauerArchitektenGmbH

Architektur

Innenausbau

Energieberatung

Passivhaus-
planung

Denkmalpflege

Generalplanung



Wohnhaus Aschaffenburg



Polizei Dieburg



Staatl. Realschulen Aschaffenburg



Linde Aschaffenburg

RitterBauerArchitektenGmbH
Herstellstraße 35
63739 Aschaffenburg
Telefon +49 (0) 6021 / 33960
www.ritter-bauer.de



TRÖLENBERG + VOGT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Garten- und Freiraumgestaltung
Landschafts- und Umweltplanung

Grünewaldstraße 3
63739 Aschaffenburg
Tel 0 60 21 / 2 21 29
Fax 0 60 21 / 21 92 76
troelenberg_vogt@t-online.de

Beratung / Planung
Ausschreibung
Bauleitung / Abrechnung
Studien / Gutachten

Brandschutz



Unsere Dienstleistungen

Externer Brandschutzbeauftragter

Verkauf von

Handfeuerlöschern, RWA-Anlagen, Feuerwehrbedarf
Wandhydranten, Notbeleuchtungen, Schilder nach StVO

Erstellung von

Feuerwehrplänen, Fluchtwegeplänen

Wartung von

Handfeuerlöschern, selbsttätigen Löschanlagen, Rauchabzugsanlagen
Brandmeldeanlagen, fahrbaren Feuerlöschern, Wandhydranten
Über- und Unterflurhydranten, Türschließ-Systemen

Arbeitssicherheit · Begehungen

**Anbringen von Schildern und Kennzeichnungen · Brandabschottungen
uvm.**

Mitglied im BVBK

Brandschutz Team

Büro: Hibiskusweg 2, 63741 Aschaffenburg

Werkstatt/Lager: Südring 24, 64832 Babenhausen

Tel.: 0 60 21 / 4 39 18 62 · Fax: 4 39 52 74

info@brandschutz-team.com · www.brandschutz-team.com

3.2.2 Ablauf des Freistellungsverfahrens

Auch in einem Genehmigungsfreistellungsverfahren sind die gleichen Bauunterlagen einzureichen wie beim Baugenehmigungsverfahren. Der Bauherr muss spätestens mit der Vorlage der Unterlagen bei der Stadtverwaltung - Bauordnungsamt - die Eigentümer der benachbarten Grundstücke von dem Bauvorhaben benachrichtigen. Für die Form der Benachrichtigung gibt es keine verbindlichen Vorgaben, sodass der Bauherr jede Art der Information (mündliches Gespräch, Brief etc.) wählen kann. Eine erteilte Nachbarunterschrift gilt auch hier als Zustimmung!

Nach Ablauf der Monatsfrist darf der Bauherr mit den Bauarbeiten beginnen. Dies gilt auch dann, wenn die Stadt Aschaffenburg schon vor Ablauf der Frist mitgeteilt hat, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Dann reicht das Bauordnungsamt einen Plansatz an den Bauherrn zurück, ein Plansatz ist für das Hausaktenarchiv bestimmt.

Soweit ein Baugenehmigungsverfahren verlangt wird, hat der Bauherr bei der Einreichung seiner Unterlagen bereits erklärt, ob eine Rückgabe der Antragsunterlagen erfolgen oder ob ein Baugenehmigungsverfahren weitergeführt werden soll. Im letztgenannten Fall muss der Bauherr die für ein Baugenehmigungsverfahren noch fehlenden Bauvorlagen nachreichen und die Nachbarn förmlich nach den Kriterien des Art. 66 BayBO beteiligen (vgl. Abschnitt 4.1.2).

Wichtig: Die Stadt Aschaffenburg ist zu einer detaillierten Prüfung der eingereichten Unterlagen nicht verpflichtet. Wenn sie dazu keine besondere Veranlassung sieht, kann man ihr kein Fehlverhalten vorwerfen, wenn die Bauvorlagen mangelhaft sind.

Auch bei diesem Verfahren müssen die verschiedenen technischen Nachweise von einer dafür geeigneten Person erstellt sein (Standicherheit, Schall-, Wärme- und Brandschutz). Ebenso sind der Baubeginn eine Woche und der Nutzungsbeginn zwei Wochen vorher dem Bauordnungsamt anzuzeigen, damit dieses im Rahmen seines Ermessens Baukontrollen durchführen kann.

Wichtig: Gerade im Bereich der Genehmigungsfreistellung gilt das Prinzip der Eigenverantwortung des Bauherrn (vgl. Abschnitt 3.1)! Es findet deshalb regelmäßig keine vorherige Prüfung über die Einhaltung der inhaltlichen Anforderungen des Baurechtes statt. Besonders das Nichteinhalten der Abstandsflächen kann teure Korrekturen nach sich ziehen und eine nachträgliche Planänderung den Bestandschutz entfallen lassen.

3.2.3 Rechtsbehelfe der Nachbarn beim Freistellungsverfahren

Die Besonderheit einer Genehmigungsfreistellung besteht darin, dass der Bauherr mit den Bauarbeiten beginnen kann, ohne dass ein Baugenehmigungsbescheid vorliegt, gegen den ein Nachbar förmlich vorgehen könnte.

Ein Nachbar hat zu einer Baumaßnahme dennoch verschiedene Möglichkeiten, das Vorhaben zu verhindern, wenn er Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Vorhabens an sich bzw. an einer bauplangemäßen Ausführung hat. Er kann

- beim Bauordnungsamt beantragen, dass dieses gegen ein illegales Bauvorhaben einschreitet. Dieses entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen, ob und gegebenenfalls welche Maßnahmen (z. B. Einstellung der Bauarbeiten oder gar Baubeseitigung) zu veranlassen sind,
- beim Verwaltungsgericht Würzburg eine einstweilige Anordnung beantragen mit der Begründung, dass er durch die Verwirklichung der Baumaßnahme in seinen Rechten verletzt wird,
- vor dem Amtsgericht oder Landgericht Aschaffenburg wegen Verletzung einer ihn privatrechtlich schützenden Rechtsvorschrift vorgehen.

4. Das Baugenehmigungsverfahren (Art. 59, Art. 60 BayBO)

Soweit eine Baumaßnahme nicht unter die verfahrensmäßig erleichterten Projekte des Art. 57 oder Art. 58 BayBO fällt, ist sie baugenehmigungspflichtig. Folglich muss der Bauherr eine Baugenehmigung beantragen.

Das Gesetz unterscheidet zwischen einem vereinfachten und einem normalen Baugenehmigungsverfahren, letzteres ist nur noch für die sogenannten „Sonderbauten“

Leistungsfähige Betriebe stellen sich vor

by discounts.de



WWW.DOMRES-GTP.DE

IHR SPEZIALIST FÜR
GARTEN.TEICH.POOL.

Domres - Garten.Teich.Pool
Bachstraße 7 \ 63856 Bessenbach
Fon +49(0)6095.8349

DAS CLEAN TEAM

DER zuverlässige Ansprechpartner in Sachen Sauberkeit...

- Glas- und Gebäudereinigung
- Altenheimreinigung
- Büro- und Praxisreinigung
- Teppich- und Polsterreinigung
- Treppenhausreinigung
- Gardinen- u. Lamellenreinigung
- Baureinigung

Das Clean Team GbR MEISTERBETRIEB

Haselmühlweg 53 • 63741 Aschaffenburg

Tel. 0 60 21-58 50 39

Tel. 0800-151 17 10

Fax 0800-151 17 20

www.DasCleanTeam.de

info@dascleanteam.de

vorgesehen. Im vereinfachten Verfahren werden nur die besonders wichtigen Genehmigungsvoraussetzungen geprüft (Art. 60 BayBO). Bei Sonderbauten ist die behördliche Kontrolle wesentlich aufwändiger. Sonderbauten sind nach Art. 2 Absatz 4 BayBO bauliche Anlagen oder Räume, deren Art oder Nutzung besondere Anforderungen an die Sicherheit, insbesondere die Statik und den Brandschutz, stellen. Das sind beispielsweise große Einkaufsmärkte, Versammlungsräume, aber auch Gaststätten mit mehr als 40 Plätzen. Bei Sonderbauten sind im Interesse der Bausicherheit zusätzliche Unterlagen erforderlich, an die sehr unterschiedliche Anforderungen gestellt werden. Die Genehmigung von Sonderbauten wird deshalb im Rahmen dieser allgemein informierenden Broschüre nicht dargestellt. Notwendig sind ein sachkundiger Entwurfsverfasser und eine umfassende Bauberatung.

4.1 Der Ablauf des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens

Die folgenden Hinweise skizzieren den Ablauf des Verwaltungsverfahrens für die Errichtung eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB). Es wird unterstellt, dass das Bauvorhaben zum Teil den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht und deshalb ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO durchzuführen ist. Werden alle Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten, kommt das Genehmigungsverfahren (Art. 58 BayBO) in Frage (Abschnitt 3.2).

Wichtig: Das Modell gibt einen guten Überblick über die wichtigsten Dinge, auf die ein Bauherr achten muss, und kann auch auf andere baurechtliche Entscheidungsverfahren übertragen werden.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren auf einen Blick:

- Projektplanung durch den Bauherrn / Entwurfsverfasser (= Bauantrag)
- Beteiligung der Nachbarn (Unterschriften = Rechtssicherheit)
- Einreichung aller Bauunterlagen mit dem Bauantragsformular beim Bauordnungsamt
- Beurteilung des Projekts durch Stadtplanungsamt und Bauordnungsamt
- Bei Bedarf Einbindung von weiteren Fachstellen
- Entscheidung über den Bauantrag durch das Bauordnungsamt
- Erteilung der Baugenehmigung (= Baufrei-gabe)

4.1.1 Die Erstellung der Bauantragsunterlagen

Für die Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens ist zwingend ein schriftlicher Bauantrag mit dem amtlichen Formular erforderlich. Dieses Formular erhalten Sie beim Bauordnungsamt der Stadt Aschaffenburg, bei Planfertigern oder kostenfrei zum Herunterladen und Ausdrucken im Internet auf der Homepage der Stadt Aschaffenburg (www.aschaffenburg.de / Formulare / Planen und Bauen)

Bauvorlagen und Bauvorlageberechtigung:

Zusätzlich zum Bauantrag müssen so genannte Bauvorlagen (z. B. Baupläne, bautechnische Nachweise) erstellt und eingereicht werden. Die Bauvorlagen werden aus den Vorstellungen und Wünschen des Bauherrn von einem bauvorlageberechtigten Planfertiger entwickelt. Sie zeigen Größe und Ausmaß der baulichen Anlage, ihre technische Konstruktion und äußere Gestaltung sowie die Raumverteilung innerhalb von Gebäuden. Weiter auch, wie das Bauvorhaben in die bestehende Umgebung integriert werden soll. Die Bauvorlagen sind also das entscheidende Medium, um allen am Bau Beteiligten schnell und exakt projektorientierte Informationen zu geben - den Nachbarn, der Stadtverwaltung und den Fachstellen. Aus den Bauvorlagen werden auch die Werkpläne für die Ausführung der Baumaßnahme entwickelt.

Wichtig: Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung eines Gebäudes müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser (Art. 61 BayBO) unterschrieben werden. Die Hinzuziehung eines Architekten oder Ingenieurs bzw. bei bestimmten kleineren Bauvorhaben auch eines Bautechnikers oder Handwerksmeisters des Bau- und Zimmererfachs für die Entwicklung der Bauvorlagen kostet zunächst Geld. Dieser Aufwand lohnt sich aber: Er sorgt für konstruktive und gestalterische Qualität in der Projektplanung und vermeidet Nachteile und höhere Kosten bei der Bauausführung und dem Bauunterhalt. Die Anforderungen des Gesetzgebers an die Qualität des Entwurfs-

Leistungsfähige Betriebe stellen sich vor



- Glas- und Gebäudereinigung
- Fassadenreinigung
- Holz-, Stein- und PVC-Bodenversiegelung
- Nanoversiegelung
- Solaranlagenreinigung
- Hausmeisterdienstleistungen
- Fahrzeugaufbereitung
- Bau- Zwischen- und Endreinigung

Horchstraße 124
63741 Aschaffenburg
Tel. 06021 451 4069
Fax 06021 453 5444
Mobil 0176 61 78 11 81

herzer@gedis-dienstleistungen.de
www.gedis-dienstleistungen.de
www.solarzellenreinigung.com



A N U S C H

Teppich - Restauration
Wäscherei und Verkauf

Erfahrung seit 1978



- Spezialist für alte, antike hochwertige und feine Teppiche
- Verkauf von alten, antiken, hochwertigen und feinen Teppichen
- Restaurierung und Reparatur allerart Teppiche
- Reparatur bei Brandschaden
- Reparatur bei Beschädigung durch Mottenfraß, Abnutzung, Risse, Bruch und morsche Stellen
- Reparatur von Fransen und Kanten
- fachgerechte Handwäsche
- Sonderbehandlung gegen Motten
- Spezialwäsche nach Wasserschaden
- Fleckenentfernung, Einfärben, Spannen

Wermbachstr. 16 (Am Freihofsplatz) • 63739 Aschaffenburg

Tel.: 0 60 21/9 20 99 99 • Fax: 9 20 88 08

www.teppiche-anusch.de

n.bonakdar@anusch-teppiche.de



verfassers dienen daher dem Schutz des Bauherrn vor Fehlplanungen und unwirtschaftlichen Bauvorhaben.

Tipp: Sichern Sie sich unbedingt und sehr frühzeitig das fachliche Know-how eines guten und erfahrenen Entwurfsverfassers. Diese sinnvolle Investition zahlt sich auf Dauer immer aus!

Umfang, Inhalt und Zahl der einzureichenden Bauvorlagen hängen von den Erfordernissen des konkreten Bauvorhabens ab. Im Regelfall werden u. a. benötigt:

- ein amtlicher Lageplan - nicht älter als 6 Monate - im Maßstab 1 : 1000, der die Zusammenhänge auf dem Baugrundstück und in der Umgebung darstellt, und einen Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit den zu beteiligenden Nachbarn. Diese Unterlagen können Sie vom Staatlichen Vermessungsamt Aschaffenburg, Stengerstraße 2, Tel. 06021/35770, anfordern.
- ein weiterer amtlicher Lageplan mit einer Darstellung der geplanten Bebauung,
- Bauzeichnungen im Maßstab 1 : 100, die u. a. die Lage der baulichen Anlagen auf dem Grundstück und die Grundrisse aller Geschosse samt den vorgesehenen Nutzungen dokumentieren sowie Schnitte durch das Gebäude und Ansichten enthalten,
- eine Baubeschreibung, in der nähere Informationen zum Bauwerk enthalten sind, so auch die Baukosten zur Ermittlung der Baugenehmigungsgebühren,

- Pläne und Angaben über die Grundstücksentwässerung mit dem Antrag auf Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage nach der städtischen Entwässerungssatzung (siehe Seite 14)

Weitere Details zu den zusätzlich erforderlichen Unterlagen sind in der Bauvorlagenverordnung geregelt. Im Einzelfall können aber auch weniger Unterlagen ausreichen oder weitere erforderlich sein.

Wichtig: Der Bauantrag samt den Bauvorlagen ist grundsätzlich in zweifacher Fertigung bei der Stadt Aschaffenburg - Bauordnungsamt - einzureichen: Einen Plansatz „Doppel“ erhält der Bauherr zurück, ein Plansatz „Original“ verbleibt bei den Hausakten der Stadt Aschaffenburg.

4.1.2 Die Beteiligung der Nachbarn

Ein Bauprojekt wirkt sich in der Regel auch auf die umgebenden Grundstücke und damit auf die Rechtspositionen der Nachbarn aus. Deshalb verpflichtet Art. 66 BayBO den Bauherrn vor Einreichung des Bauantrages „den Eigentümern der benachbarten Grundstücke den Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen“. Der Gesetzgeber will damit schon im Vorfeld des eigentlichen Verwaltungsverfahrens gegensätzliche Interessen aufdecken und eventuell bestehende Konfliktsituationen soweit wie möglich bereinigen.

In diesen Gesprächen ist eine offene und ehrliche Informationspolitik seitens des Bauherrn ratsam. So erhalten Sie frühzeitig Hin-

weise über die Haltung der Nachbarn und damit auf die Wahrscheinlichkeit etwaiger Klageverfahren. Man sollte auch daran denken, dass voraussichtlich auch der Nachbar einmal bauen wird und einem dann selbst an einer umfassenden Aufklärung und Berücksichtigung eigener Interessen gelegen ist. Bauen ist keine Einbahnstraße!

Wer ist Nachbar? Als erstes ist zu prüfen, welche Grundstücke gegenüber dem Baugrundstück überhaupt „benachbart“ sind. Dies sind an sich alle Grundstücke, die durch das Vorhaben in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen berührt werden können. Derartige Rechtspositionen sind z. B. der Anspruch des Nachbarn auf Einhaltung des Abstandsflächenrechts. Bei einem normalen Bauvorhaben werden deshalb regelmäßig die unmittelbar angrenzenden Grundstücke zu berücksichtigen sein. Auch der so genannte „Punktnachbar“, an dem man nur an einer Grundstücksecke angrenzt, ist zu beteiligen. Im Einzelfall müssen aber auch solche Grundstücke in das Verfahren einbezogen werden, die nur durch einen schmalen Grundstücksstreifen oder einen Weg vom Baugrundstück getrennt sind. Bei größeren Bauvorhaben, insbesondere mit einer Tiefgaragenausfahrt oder gewerblichen Nutzung, kann der Kreis der zu Beteiligten noch größer gezogen werden.

Tipp: Ziehen Sie den Kreis der Beteiligten lieber etwas größer als ihn zu klein zu wählen. Dies festigt zum einen das Vertrauensverhältnis zu den Nachbarn, ein Mehraufwand sorgt aber auch für mehr Rechtssicherheit. Denn die erteilte Nachbarunterschrift gilt als Zustimmung zu Ihrem Bauvorhaben, sodass

Leistungsfähige Betriebe stellen sich vor

STEGLICH Schwimmbadtechnik
Ihr Spezialist für moderne Schwimmbad-, Whirlpool- und Saunaaanlagen

- Neuanlage
- Sanierung
- Wartung
- Reparatur
- Dossiertechnik
- Polyesterbeschichtung
- Folienauskleidung
- Zubehör
- Schwimmbadpflege-mittel-Depot

Planen Sie mit uns, wir haben Erfahrung und das Know-How!
Vereinbaren Sie einen Termin mit uns für eine kostenfreie und unverbindliche Beratung!

Im Neurod 7 a · 63741 Aschaffenburg info@steglich-schwimmbadtechnik.de
Telefon 06021 460660 · Telefax 06021 460690 www.steglich-schwimmbadtechnik.de



HORST WELZBACH
SCHLOSSEREI & SCHMIEDEKUNST



Unser Fertigungsprogramm:

- Treppen in Stahl mit Holzbelag
- Treppengeländer in Stahl und Edelstahl
- Fenstergitter
- Balkongeländer
- Überdachungen
- Hoftore/Zaunanlagen
- Garagentore
- FH-Türen/MZ-Türen
- Rundbogentüren

Am Fliegerhorst 5 · 63762 Großostheim
Tel. 06026 979993 · Fax 06026 979994

MK
Matthias Kroth

Matthias Kroth
Holztreppe

Hanauer Straße 78
63739 Aschaffenburg
Tel. 06028 7719
Fax 06028 998724
Mobil 0171 4642488
E-Mail info@matthiaskroth.de



www.matthiaskroth.de

Peter G. Paneff

Breslauer Str. 16
63678 Hösbach

Tel. 06021-92 19 172
Fax 06021-92 19 173
E-Mail: info@pa-floortec.de
www.pa-floortec.de




eine spätere Klage eines Nachbarn gegen den Baugenehmigungsbescheid keinen Erfolg haben wird.

Wichtig: Wegen dieser Rechtsfolge ist es auch enorm wichtig, alle Personen, die Eigentümer eines benachbarten Grundstückes sind oder eigentumsähnliche Rechtspositionen an diesem Grundstück haben (z. B. Erbbauberechtigte oder Personen, die an dem benachbarten Grundstück ein Geh- und Fahrrecht geltend machen können), über das Bauvorhaben zu informieren und auf den Unterlagen unterschreiben zu lassen. Sind beispielsweise Ehegatten Eigentümer des Nachbargrundstückes, müssen beide auf den Unterlagen unterschrieben haben, um die gewünschte Rechtssicherheit zu erhalten. Mieter und Pächter müssen nicht unterschreiben - etwaige Rechtspositionen dieser Personen werden nach dem Gesetz vom Grundstückseigentümer wahrgenommen. Zur Pflege eines guten nachbarschaftlichen Verhältnisses empfiehlt es sich dennoch, auch Mieter und Pächter in einer geeigneten Form über die Veränderungen und die kommende Baustelle zu informieren.

Im Regelfall ergeben sich die berechtigten Personen aus dem vom Staatlichen Vermessungsamt hergestellten Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Dieses Verzeichnis enthält die Namen und Anschriften der Eigentümer der benachbarten Grundstücke.

Eine umfassende Beteiligung der Nachbarschaft ist sicherlich sinnvoll und vom Gesetzgeber auch vorgesehen. Die Unterschrift des Nachbarn ist aber nicht zwingend notwendig, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens richtet

sich allein danach, ob ihm öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, nicht danach, ob der Nachbar unterschrieben hat. Sollte die Unterschrift verweigert worden sein, ist dies lediglich für das Bauordnungsamt das Signal, die Situation besonders sorgfältig zu prüfen. Kommen die Behörden zu dem Ergebnis, dass nachbarliche Interessen und sonstige Vorschriften durch das Bauprojekt tatsächlich nicht verletzt werden, wird die Baugenehmigung dennoch erteilt. Der Nachbar, der nicht zugestimmt hat, erhält dann eine Ausfertigung des Genehmigungsbescheides zugestellt und kann dann gegen diese Entscheidung innerhalb eines Monats Klage erheben. Lässt der Nachbar diese Frist untätig verstreichen, wird die Baugenehmigung bestandskräftig. Das früher vorgesehene Widerspruchsverfahren ist seit 01.07.2007 entfallen.

Welche Folgen es hat, wenn der Nachbar gegen den Baugenehmigungsbescheid klagt, zeigt Abschnitt 4.1.5.1.2.

4.1.3 Die Einreichung des Bauantrages

Der Bauantrag ist nach Art. 64 BayBO bei der Stadt Aschaffenburg - Bauordnungsamt - einzureichen, die die Bauantragsunterlagen sichtet und eine Vorprüfung vornimmt.

Die Beteiligung des Stadtplanungsamtes stellt sicher, dass das Bauvorhaben mit den städtebaulichen Vorstellungen in Einklang steht - schließlich hat die Stadt Aschaffenburg die Planungshoheit in ihrem Hoheitsgebiet! Die Stadt Aschaffenburg ist eine kreisfreie Stadt und damit sowohl Gemeinde im Sinne des

Bauplanungsrechtes als auch Bauaufsichtsbehörde im Sinne des Bauordnungsrechtes. Damit erübrigt sich die bei den Landratsämtern erforderliche formelle Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, womit eine erhebliche Zeitersparnis erreicht wird.

Bei Bauvorhaben größeren Ausmaßes oder größerer Auswirkungen ist oft der Beschluss des Umwelt- und Verwaltungssenates des Stadtrates erforderlich, dessen Vorbereitung und Durchführung natürlich zusätzlich Zeit kostet.

4.1.4 Die Bearbeitung des Bauantrages durch das Bauordnungsamt

Das Bauvorhaben wird zunächst auf die Frage überprüft, welche öffentlich-rechtlichen Schutzgüter möglicherweise beeinträchtigt werden. Bei einem einfacher strukturierten Bauvorhaben, wie der Errichtung eines Einfamilienhauses im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, werden die meisten Fragen sofort abschließend beurteilt werden können. Einer schnellen Entscheidung steht damit nichts im Wege. Stets ist jedoch eine planungsrechtliche Stellungnahme erforderlich.

Häufig wird im Rahmen dieser Prüfung festgestellt, dass die Bauantragsunterlagen nicht vollständig oder sachgerecht erstellt worden sind. Dann müssen die Mitarbeiter um die Ergänzung der Unterlagen bitten. Achtung: Wenn die dabei verlangten Fristen nicht eingehalten werden, gilt der Bauantrag als zurückgenommen (Art. 65 Abs. 2 BayBO) und das Verfahren ist kraft Gesetzes beendet.



- Autokrane
- Arbeitsbühnen
- Transporte



Autokran Wissel

Ahornweg 104
63741 Aschaffenburg
Tel. 06021 / 8 88 88

www.autokran-wissel.de

Zahn Baudienstleistungen

Boden, Decke, Wand, fast alles aus einer Hand

Lesya Maznychenko-Zahn
Waldstr. 19
63906 Erlenbach

Ansprechpartner: Ralf Zahn
Tel.: 0151/22617036

E-Mail: info@baudienste.eu
www.baudienste.eu



GESELLSCHAFT
FÜR GEO- UND
UMWELTECHNIK
CONSULTING MBH

IHR KOMPETENTER PARTNER FÜR

ERKUNDUNG • BEWERTUNG • BERATUNG
BAUGRUND • UMWELT • HYDROGEOLOGIE
BAUSCHÄDEN • IMMOBILIENBEWERTUNG

RUCHELNHEIMSTRASSE 4
FON: 0 60 28/99 04 30
INTERNET: WWW.GGC-AB.DE

63743 ASCHAFFENBURG
FAX: 0 60 28/9 90 43-9





Tipp: Durch sorgfältig erstellte Antragsunterlagen können Sie solch lästige und an sich überflüssige Verzögerungen im Verfahren von vornherein verhindern. Auch in kleinen Dingen macht sich hier die Erfahrung eines fachkundigen Entwurfsverfassers bezahlt.

Bei umfangreichen oder komplizierten Bauprojekten kann sich die Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit durchaus auch einmal hinziehen. Hier kann häufig ohne die Sachkompetenz von Fachleuten keine fundierte Beurteilung erfolgen. Komplexe Fragen, u. a. zu den Belangen des Immissionsschutzes, des Naturschutzes oder der Erschließung, sind zu beantworten, bevor eine fundierte Entscheidung getroffen werden kann. Schließlich gilt es, einen sachgerechten Ausgleich zwischen den Interessen des Bauherrn und den Belangen der Nachbarschaft bzw. der Allgemeinheit herbeizuführen. Die Einbindung dieser Fachstellen kostet Zeit, vor allem wenn noch Ortseinsichten zur Erstellung fachtechnischer Gutachten erforderlich sind.

Wichtig: Die Stadt Aschaffenburg - Bauordnungsamt - ist bemüht, genehmigungsfähige Bauvorhaben mit vollständigen Bauvorlagen so schnell wie möglich zu genehmigen.

4.1.5 Die Entscheidung über den Antrag

4.1.5.1 Die Erteilung der Baugenehmigung

Wenn das Bauvorhaben allen maßgeblichen Vorschriften entspricht, wird die beantragte Baugenehmigung an den Bauherrn erteilt. Die Nachbarn, die dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben oder deren Einwendungen nicht berücksichtigt wurden, erhalten eine Ausfertigung des Bescheides, um eventuell Klage zum Verwaltungsgericht erheben zu können.

4.1.5.1.1 Der sofortige Baubeginn

Die Erteilung der Baugenehmigung bedeutet für den Bauherrn die Freigabe seines Bauprojektes durch die Behörden, sodass er nach der schriftlichen Anzeige des Baubeginns beim Bauordnungsamt mit den Bauarbeiten beginnen kann. Die Baubeginnsanzeige, deren Form gesetzlich vorgeschrieben ist, liegt der Baugenehmigung als Anlage bei. In der Praxis sind aber vor dem eigentlichen Baubeginn noch weitere Dinge, sicherlich einige Zeit in Anspruch nehmen, zu beachten.

So muss der Bauherr die anstehenden Bauarbeiten organisieren und in der Regel einen Unternehmer beauftragen. Dafür müssen Werkpläne auf der Basis der Eingabepläne im Baugenehmigungsverfahren erstellt werden. Hinzu kommen noch die bautechnischen Nachweise z. B. über Standsicherheit, vorbeugenden Brandschutz, Wärme- und Schallschutz. Diese Nachweise müssen beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zwar nicht in Form einer Bauvorlage dem Bauantrag beigelegt, aber vor Baubeginn von dafür geeigneten Fachleuten erstellt sein. Für deren ordnungsgemäße Erstellung trägt der Bauherr die Verantwortung. Bei schwierigen Bodenverhältnissen ist ggf. auch ein geologisches Gutachten zur Eignetheit des Baugrundes und dem Grundwasserstand zu beauftragen.

4.1.5.1.2 Die Nachbarklage

Nach Ablauf der Klagefrist von einem Monat ist auch geklärt, ob ein Nachbar gegen den Baugenehmigungsbescheid Klage erhoben hat. Ist dies der Fall, kann für den Bauherrn

Ingenieurbüro Jung



Wasserversorgung
Hydrogeologie
Kanalisation
Kanal-Sanierung
Kläranlagen
Wasserbau
Straßenbau
Neubaugebiete
Städtebau
Geo-Informationssysteme
Energieberatung
SiGe-Koordination

Ingenieurbüro Jung GmbH
Josef-Hepp-Straße 23
63801 Kleinostheim
Fon 06027/4670-0
Fax 4670-31
www.ing-buero-jung.de
mail@ing-buero-jung.de







GBR

BERATENDE INGENIEURE

FERNKORN KLUG

Benzstraße 2a
63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/3181-0
Telefax 06021/3181-20
e-mail info.ab@fks-bi.de

Dicke Erlen 21
97980 Bad Mergentheim
Telefon 07931/9067-0
Telefax 07931/9067-20
e-mail info.mgh@fks-bi.de

internet www.fks-bi.de

Beratung
Planung
Bauleitung
Projektsteuerung
Vermessung

Abwasserplanung
Wasserversorgung
Verkehrsanlagen
Informationssysteme
Facility Management

WERBUNG



DER SCHNELLE WEG ZUM KUNDEN

eine nervenaufreibende Situation entstehen, wenn er möglichst schnell mit den Bauarbeiten beginnen möchte. Zwar hat die Nachbarklage keine „aufschiebende Wirkung“, das heißt, der Bauherr dürfte die erteilte Baugenehmigung durchaus nutzen und mit den Bauarbeiten beginnen (§ 212 a BauGB). Doch muss sich der Bauherr darüber im Klaren sein, dass er bis zu einer endgültigen Entscheidung auf eigenes Risiko agieren wird.

Der Nachbar seinerseits muss sich mit dieser grundsätzlichen Vorfahrt für das Bauvorhaben nicht abfinden. Er kann ergänzend zu seiner Klage noch zusätzliche Anträge beim Verwaltungsgericht stellen, um einen vorläufigen Baustopp zu erwirken. Einem solchen Antrag wird in der Regel stattgegeben, wenn nachträglich Zweifel an der Rechtmäßigkeit der erteilten Baugenehmigung auftauchen und zu befürchten ist, dass nachbarliche Interessen durch eine schnelle Bauausführung verletzt werden könnten. Gegen einen Baustopp könnte sich nun wiederum der Bauherr wenden und die „sofortige Vollziehung der Baugenehmigung“ durch das Verwaltungsgericht erwirken.

Tipp: Das ganze Hin und Her kann erheblich an den Nerven zehren. Sichern Sie sich deshalb in einer derartigen Situation unbedingt Beistand durch einen sachkundigen Rechtsanwalt. Denn zu den nervlichen Belastungen durch das Streitverfahren kommen noch die Anforderungen, die mit der gleichzeitigen Koordination und Überwachung der Bauarbeiten verbunden sind.

4.1.5.1.3 Die Bauüberwachung

Die Bauaufsichtsbehörden sind berechtigt, den Bau zu überwachen (Art. 77 BayBO). Damit soll sichergestellt werden, dass das Bauprojekt nur entsprechend den geneh-

tigten Bauplänen errichtet wird, etwaige Auflagen im Baugenehmigungsbescheid tatsächlich umgesetzt oder weitere Pflichten des Bauherrn bei der Ausführung der Bauarbeiten erfüllt werden (z. B. die Erstellung der bautechnischen Nachweise oder die Gewährleistung sicherer Baustelleneinrichtungen). Zu diesem Zweck obliegen dem Bauherrn auch gewisse Anzeigepflichten: Zum Beispiel ist der Baubeginn genehmigungspflichtiger Bauvorhaben bzw. die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als sechs Monaten eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen. Weiter muss die Aufnahme der Nutzung nicht verfahrensfreier Projekte zwei Wochen vorher angezeigt werden.

Der Bauherr hat auch dafür zu sorgen, dass vor Baubeginn die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage exakt festgelegt wird. Die Genauigkeit dieses Schnurgerüsts ist unter anderem bedeutsam für die Frage, ob die Abstandsflächen gegenüber den benachbarten Grundstücken eingehalten werden.

Wichtig: Die hier aufgeführten Pflichten des Bauherrn sind nur beispielhaft und nicht abschließend. Einzelheiten dazu erfahren Sie aus den Unterlagen zum Baugenehmigungsbescheid. Der Pflichtenkatalog ist sehr umfangreich. Er dient vor allem dazu, nicht nur bei der Planung, sondern auch bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens hohe Qualitätsstandards zu gewährleisten. Kommt der Bauherr diesen Verpflichtungen nicht nach, muss er mit einer Baueinstellung, dem teilweisen oder völligen Rückbau und gegebenenfalls mit einem Bußgeldverfahren rechnen.

4.1.5.2 Der Ablehnungsbescheid

Falls der Bauantrag abgelehnt werden muss, werden dem Bauherren in der Regel vorab die Gründe mitgeteilt. Wenn keine Rücknahme des Bauantrages erfolgt, ergeht ein Ablehnungsbescheid. Dann stehen dem Bauherrn grundsätzlich zwei Wege offen:

Wenn er an seinem Bauvorhaben in der bisherigen Planungskonzeption festhalten möchte, muss er gegen den Ablehnungsbescheid innerhalb eines Monats Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht in Würzburg erheben. Das Klageverfahren ist allerdings mit Kosten verbunden, in der Regel muss ein Kostenvorschuss an das Gericht gezahlt werden.

Alternativ sollte der Bauherr deshalb darüber nachdenken, ob durch eine Umplanung Genehmigungshindernisse beseitigt werden können. Oft liegt es nur an kleinen Veränderungen.

Wichtig: Zwar ist bei einer Klageabweisung der Instanzenzug vor den Verwaltungsgerichten noch nicht beendet, doch sollte der Bauherr spätestens jetzt darüber nachdenken, wie hoch seine Erfolgsaussichten in der Sache noch sind. In einer solchen Situation sind bislang nicht unerhebliche Kosten entstanden und es verrinnt die Zeit, ohne dass mit der Umsetzung der Baupläne begonnen werden kann.

Farbe hat fünf Buchstaben



SCHMITT & ORSCHLER GmbH & Co.
Farben und Heimtex KG

Daimlerstraße 7
D-63741 Aschaffenburg

Telefon: (0 60 21) 491-0

Telefax: (0 60 21) 491 1140

www.sundo.de



Polsterfachbetrieb
und Raumgestaltung

Tel. 06021 929585
Fax 06021 929586
www.easy-chair.de
easychair@web.de

- Fensterdekoration
- Sonnenschutz
- Bodenbelag
- Insektenschutz
- Polsterei

Easy Chair Rainer Krämer
Dinglerstraße 6 a · 63739 Aschaffenburg



5. Sonderverfahren Teilbaugenehmigung, Antrag auf Vorbescheid und Werbeanlagen

5.1 Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)

Die Bayerische Bauordnung sieht weiter bei einem bereits beantragten Baugenehmigungsverfahren vor, schon vor Bescheidserteilung eine Teilbaugenehmigung u. a. für den Baugrubenaushub zu beantragen, um schnellstmöglich mit den Bauarbeiten beginnen zu können (Art. 70 BayBO).



5.2 Antrag auf Bauvorbescheid (Art. 71 BayBO)

In besonderen Einzelfällen sieht das Gesetz auch ein Sonderverfahren vor. In der Praxis besonders sinnvoll: Die Beantragung eines Bauvorbescheides (Art. 71 BayBO), um vor Einreichung eines detaillierten Bauantrages nur einzelne Fragen verbindlich klären zu lassen (z. B. die grundsätzliche Möglichkeit einer Befreiung von einzelnen Vorschriften des Bebauungsplanes oder von Abwei-

chungen der Abstandflächen). Der Bauherr kann auf diesem Wege Gewissheit in Bezug auf einzelne Zweifelsfragen erlangen, ohne gleich ein aufwändiges Baugenehmigungsverfahren durchlaufen zu müssen. Bei einem Antrag auf Vorbescheid sind z. B. nur die für die Beurteilung der gestellten Frage notwendigen Bauvorlagen erforderlich. Ein Vorbescheidsverfahren kann damit Kosten, Arbeit und Zeit sparen. Erhält der Bauherr einen positiven Vorbescheid, so kann während seiner Geltungsdauer von vier Jahren ein späterer Bauantrag nicht mehr aus den Gründen abgelehnt werden, die im Vorbescheidsverfahren zu Gunsten des Bauvorhabens entschieden worden sind. Auf Antrag kann die Geltungsdauer von vier Jahren wiederholt um jeweils zwei Jahre verlängert werden, wenn dies vor Fristablauf schriftlich beantragt wird und sich die Rechtslage nicht nachteilig verändert hat.

5.3 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen ist im Regelfall ein eigenes Baugenehmigungsverfahren entsprechend den allgemeinen Regelungen durchzuführen. Die Genehmigungsfähigkeit von Werbeanlagen richtet sich im Wesentlichen nach der städtischen Werbeanlagensatzung unter www.aschaffenburg.de / Bürger in Aschaffenburg / Planen und Bauen / Infos für Bauherren und Hausbesitzer/Werbeanlagen. Je nach Größe der Werbeanlagen können an die vorzulegenden Planunterlagen geringere Anforderungen gestellt werden. Eine Checkliste kann im Internet heruntergeladen werden (www.aschaffenburg.de / Formulare / Planen und Bauen). Der Antrag ist ebenfalls beim Bauordnungsamt - Antragsannahmestelle - einzureichen, die auch die notwendigen Auskünfte erteilt und das Verfahren durchführt.



Das Bauordnungsamt und der Beratungsservice Bauen

Amtsleitung
Bruno Geißel
Zim. 606, Tel. 330 1245

Geschäftszimmer
Ute Debes, Tel. 330 1244
Mathilde Fleckenstein, Tel. 330 1244
Marliese Leuschner, Tel. 330 1244
Ingrid Staudt, Tel. 330 1256
Zim. 607, 610

Sachgebiet **Verwaltung und Recht 6. OG**

Sachgebietsleitung **Armin Kolb**
Zim. 605, Tel. 330 1246

Baurecht, Denkmalrecht

- Verfahrensrecht, Nachbarbeteiligungen, Sonderverfahren **Armin Kolb**
Zim. 605, Tel. 330 1246
- Baugenehmigungen, Stellplatzablösungen, Kanalherstellungsbeiträge **Daniel Rauschenberger**
Zim. 604, Tel. 330 1239
- Bauordnungsrecht **Christoph Haas**
Zim. 602, Tel. 330 1547

Erschließungsbeitragsrecht, Sondernutzungen, Plakatierungen **Heike Antoni**
Zim. 602, Tel. 330 1247

Sachgebiet **Technik und Bausicherheit 5. OG**

Sachgebietsleitung **Markus Debor**
Zim. 518, Tel. 330 1253

Baugenehmigung, Bauordnung

- Antragsannahme, Technische Vorprüfung, Werbeanlagen **Udo Väth**
Zim. 514, Tel. 330 1421
- Technische Prüfung, Bauberatung **Markus Debor**
Barbara Hartmann
Herbert Schumacher
Anke Staudter
Martina Zimmermann
Zim. 517 - 520
- (Bezirksaufteilung und Telefon siehe gesonderte Aufstellung auf Seite 33)
- Bausicherheit und -überwachung, Bauordnung **Axel Epple**
Zim. 518, Tel. 330 1253
Thomas Lewalski
Zim. 517, Tel. 330 1255
Georg Soworka
Zim. 516, Tel. 330 1254
- Vorbeugender Brandschutz **Herbert Schumacher**
Zim. 519, Tel. 330 1470
- Feuerbeschau, Fliegende Bauten **Horst Rung**
Zim. 515, Tel. 330 1497
- Archiv, Kopien, Planeinsicht u.a. **Kurt Roth**
Zim. 514, Tel. 330 1421

Denkmalschutz **Caroline Förster**
Zim. 520, Tel. 330 1252

Das Bauordnungsamt und der Beratungsservice Bauen

Sachgebiet Wohnungswesen 1. + 6. OG

Sachgebietsleitung/ Amtsleitung

- Wohnungsbauförderung,
Wohnungsaufsicht,
Mieteangelegenheiten, WEG

- Wohnungsbindungsgesetz,
Wohnberechtigungsscheine

Bruno Geißel
Zim. 606, Tel. 330 1245

Angelika Funk
Zim. 502, Tel. 330 1250

Anita Keller
Zim. 501, Tel. 330 1238

Stadtplanungsamt 6. OG - Planungsrechtliche Beratung -

Innenstadt/
Stadtgebiet Ost
Stadtgebiet West

Herr Bolch
Zim. 614, Tel. 330 1257

Herr Petri
Zim. 615, Tel. 330 1283

Stadtgebiet Nord

Herr Eichhorn
Zim. 615, Tel. 330 1402

Stadtgebiet Süd

Franz-Josef Heller
Zim. 601, Tel. 330 1716

Altlastenberatung

Elmar Balling
Zim. 619 Tel 330 1741

Sanierungsberatung

Rudolf Keller
Zim. 629 Tel. 330 1283

Bauordnungsamt - Bezirkseinteilung Baugenehmigung und Bauordnung sowie Beratungsservice Bauen mit dem Angebot einer dienststellenübergreifenden Bauberatung für konkret geplante Bauvorhaben

Der Beratungsservice Bauen wird für einen Besprechungstermin gemeinsam mit den erforderlichen Dienststellen, insbesondere Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt und bei Bedarf und komplexeren Bauvorhaben mit weiteren Fachstellen wie beispielsweise Wasserrecht, Immissionsschutz, Tiefbauamt angeboten. Bitte vereinbaren Sie mit den nachfolgenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einige Tage vorab telefonisch einen festen Termin und bringen Ihre Unterlagen mit! Der Beratungsservice steht Bürgern, gewerblichen Investoren und Entwurfsverfassern offen.

Innenstadt

Herr Debor
Zim. 518, Tel. 330 1253

Stadtgebiet-Ost/Godelsberg
und Stadtgebiet Süd/Obernau,
Strietwald

Frau Zimmermann
Zim. 517, Tel. 330 1255

Damm, Schweinheim
mit Rosenseegebiet

Frau Staudter
Zim. 516, Tel. 330 1254

Nilkheim/Leider/Gailbach

Frau Hartmann
Zim. 519, Tel. 330 1597

Hafengebiet

Herr Schumacher
Zim. 519, Tel. 330 1470

Leistungsfähige Betriebe stellen sich vor



Die Kompetenz am Bau

Baustatische Prüfung

Bauüberwachung

Baubegutachtung

LGA
Aussenstelle
Aschaffenburg
Mühlstr. 94a
63741 Aschaffenburg
Tel. (06021) 41 45-0
Fax (06021) 41 45-20

www.lga.de

Intelligente Hausinstallationen

ms⁺₋
ELEKTROTECHNIK

Elektro-Installationen • Hausgeräte, Kundendienst • Photovoltaikanlagen
Satellitenanlagen • DSL / ISDN • Planung / Projektierung / Ausführung

Michael Stegmann, Elektromeister • Brunnengasse 19 • 63849 Leidersbach
Telefon 0 60 92 / 99 94 40 • Telefax 0 60 92 / 82 35 12 • Mobil 01 75 / 4 65 19 09
info@ms-elektro-technik.de • www.ms-elektro-technik.de

Wärmepumpen / energie- sparende Heizungsanlagen



friedrich :

technik rund ums haus

- Bad & Heizung
- Solartechnik
- 24h-Service
- Dach & Wand aus Metall
- Dachdeckerarbeiten
- Spenglerei

Goldbacher Str. 106 • AB • Fon 4164 -0 • www.friedrich-ab.de

Informationen zur Grundstücksentwässerungsanlage

Die rechtliche Grundlage für den Bau, Betrieb und Unterhalt der Grundstücksentwässerungsanlage und Hausanschluss ist die Entwässerungssatzung der Stadt Aschaffenburg, die Sie auf der Homepage der Stadt www.aschaffenburg.de unter Bürger in Aschaffenburg/Gewerbe, Sicherheit und Recht/Stadtrecht/6 Bauwesen/66.1 einsehen können.

In Aschaffenburg befinden sich die gesamte Grundstücksentwässerungsanlage und der Hausanschluss im Besitz des Grundstückseigentümers. Dazu gehören die Abwasserleitung im Gebäude, die Grundleitung unterhalb des Gebäudes sowie alle weiteren Abwasserleitungen im Grundstück zur Ableitung von Abwasser und Regenwasser und der Revisionsschacht. Auch der Hausanschluss bis zum öffentlichen Kanal, sowohl im privaten wie im öffentlichen Bereich, z.B. unter Gehwegen, Straßen und Grünflächen ist im Besitz des Grundstückseigentümers. Das öffentliche Kanalnetz ist überwiegend im Mischsystem angelegt. Das bedeutet, Regen- und Schmutzwasser fließen zusammen in einem Kanal. Bei dem nur teilweise vorhandenen Trennsystem, werden Schmutz- und Regenwasser in getrennte Kanäle eingeleitet. Das Einleiten von Grund- und Drainagewasser in den öffentlichen Kanal ist nicht erlaubt.

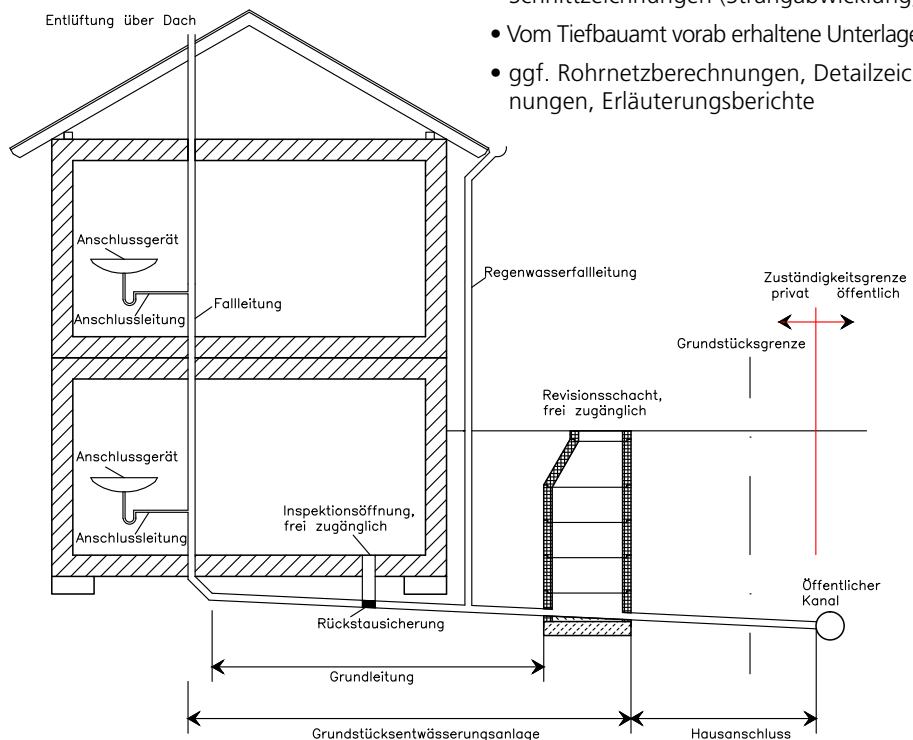
Sowohl der Neubau als auch die Änderung der bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage und des Hausanschlusses sind nach der Satzung genehmigungspflichtig. Bevor Sie mit der Planung oder dem Umbau eines Hauses beginnen, wenden Sie sich bitte an die zuständigen Fachberater im Tiefbauamt. Hier erhalten Sie alle Informationen rund um Grundstücksentwässerungsanlage und Hausanschluss, sowie den erforderlichen Antrag auf Zulassung einer Entwässerungs-

anlage. Der Antrag muss zusammen mit einem Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen beim Bauordnungsamt eingereicht werden. Mit dem Bau der Grundstücksentwässerungsanlage und des Hausanschlusses darf erst nach Erteilung der Genehmigung, die im Rahmen der Baugenehmigung erteilt wird, begonnen werden. Nach Fertigstellung der Grundstücksentwässerungsanlage ist die Dichtheit nachzuweisen. Danach ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, in regelmäßigen Abständen den baulichen Zustand, insbesondere die Dichtheit und Funktionsfähigkeit, durch ein fachlich geeignetes Unternehmen zu prüfen und festgestellte Mängel beseitigen zu lassen.

Gegen das Eindringen von Abwasser, den sogenannten Rückstau, aus dem öffentlichen Kanal in Räume unterhalb der Rückstauenebene, hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst zu schützen. Die Rückstauenebene ist die Straßenoberkante an der Anschlussstelle des Hausanschlusses an den öffentlichen Kanal.

Folgende Unterlagen sind gemeinsam mit dem Bauantrag über das Bauordnungsamt einzureichen:

- Antrag auf Zulassung einer Grundstücksentwässerungsanlage
- Amtliche Lagepläne
- Lageplan mit Darstellung des Hausanschlusses
- Grundrisszeichnungen
- Schnittzeichnungen (Strangabwicklung)
- Vom Tiefbauamt vorab erhaltene Unterlagen
- ggf. Rohrnetzberechnungen, Detailzeichnungen, Erläuterungsberichte



Kosten für die Erschließung

Straßen, Wege und Plätze

Nach der Ausweisung von Baugelände baut die Stadt Aschaffenburg die im Bebauungsplan vorgesehenen Straßen, Wege und Plätze (Erschließungsanlagen) für die Erreichbarkeit der Baugrundstücke und zur Benutzung für die Bürgerinnen und Bürger, deren Besucher und für Anlieferungen. Zur Deckung der dadurch entstehenden Kosten erhebt die Stadt Aschaffenburg Erschließungsbeiträge. Die Kosten werden nach Abzug des zehnprozentigen Stadtanteils den Eigentümern der betroffenen Grundstücke mit einem Beitragsbescheid in Rechnung gestellt. Der Erschließungsaufwand umfasst die Kosten für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Straßenbeleuchtung und der Entwässerung der Erschließungsanlage.

Nach der Herstellung der Erschließungsanlagen wird der beitragsfähige Aufwand nach der näheren Regelung der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Aschaffenburg auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke verteilt, wobei berücksichtigt wird, mit wie vielen Geschossen ein Grundstück bebaubar ist und ob es sich um ein Wohn- oder um ein Gewerbegrundstück handelt. Der Beitragspflicht unterliegen alle Grundstücke sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen.

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Bescheiderteilung Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist. Bei Wohnungseigentum besteht eine Beitragspflicht nur entsprechend dem jeweiligen Miteigentumsanteil. Der Erschließungsbeitrag wird einen Monat nach Bescheiderteilung fällig.



Bereits vor Abschluss der Herstellung der Erschließungsanlagen kann die Stadt Aschaffenburg auf die künftige Beitragsschuld eine oder mehrere Vorausleistungen erheben. Die Vorausleistung kann bis zu der Höhe des künftig zu erwartenden Beitrags erhoben werden. Voraussetzung ist, dass mit der technischen Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen oder dem Beitragspflichtigen eine Baugenehmigung erteilt worden ist.

Grundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sind die §§ 123 ff. des Bundesbaugesetzes sowie die städtische Erschließungsbeitragsatzung (www.aschaffenburg.de / Bürger in Aschaffenburg / Gewerbe, Sicherheit und Recht / Stadtrecht / 6 Bauwesen / 60.1).

Abwasserentsorgung

Für die Herstellung des öffentlichen Kanals erhebt die Stadt Aschaffenburg einen Entwässerungsbeitrag. Er berechnet sich nach der Grundstücksfläche und der nach dem Bebauungsplan zulässigen Geschossfläche (GFZ). Derzeit werden für jeden m² Grundstücksfläche 1,28 Euro und für jeden zulässigen m² Geschossfläche 3,83 Euro erhoben.

Der Beitrag wird fällig, sobald an den Entwässerungskanal angeschlossen werden kann.

Wurde ein bebautes Grundstück bereits nach früherem Recht zu einem Entwässerungsbeitrag herangezogen und wird durch eine neue Baumaßnahme die bisherige Geschossfläche vergrößert, wird ein weiterer Beitrag erhoben und zwar für den Unterschied zwischen der zulässigen Geschossfläche und der bisher vorhandenen Geschossfläche. Wird durch die Änderung eines Bebauungsplanes eine höhere Geschossfläche zulässig, entsteht eine weitere Beitragsschuld hinsichtlich der Differenz zwischen der bisherigen und der dann zulässigen Geschossfläche. Der Beitragssatz beträgt für jeden m² der Differenzgeschossfläche ebenfalls 3,83 Euro. Die Beitragsschuld entsteht mit dem Abschluss der Baumaßnahme.

Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist. Der Beitrag wird einen Monat nach Bescheiderteilung fällig.

Grundlage für die Erhebung des Entwässerungsbeitrages ist Art. 5 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes und die Beitrags- und Gebührensatzung der Stadt Aschaffenburg zur Entwässerungssatzung (www.aschaffenburg.de / Bürger in Aschaffenburg / Gewerbe, Sicherheit und Recht / Stadtrecht / 6 Bauwesen / 66.2).

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Werden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen neue Bauflächen ausgewiesen, stehen regelmäßig Eingriffe in Natur und Landschaft an, die das Natur- oder Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Deshalb muss die Stadt im Rahmen der Abwägung prüfen, welche Ausgleichsmaßnahmen in Frage kommen und in welchem Umfang sie erforderlich sind, damit das beabsichtigte Baugebiet verwirklicht werden kann. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die zu einer ökologischen Aufwertung von Flächen führen (z. B. An-

pflanzung einer Streuobstwiese). Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen können auf dem Baugrundstück selbst oder auf anderen Grundstücken festgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan. Werden Ausgleichsmaßnahmen auf anderen Grundstücken festgesetzt und für die Grundstückseigentümer durch die Stadt durchgeführt, werden hierfür Kostenerstattungsbeträge erhoben (§§ 135 a bis 135 c BauGB). Die Kosten hierfür umfassen den Erwerb der Flächen, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich ihrer Planung und die



Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Der Kostenerstattungsbetrag ist einen Monat nach Anforderung zur Zahlung fällig. Erstattungspflichtiger ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens des Kostenerstattungsbetrags Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist. Bei Wohnungseigentum sind die Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil kostenerstattungspflichtig, sobald die Grundstücke, die kostenerstattungspflichtig sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Mehrere Kostenerstattungspflichtige sind Gesamtschuldner. Der Kostenerstattungsbetrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Grundlage für die Erhebung der Kostenerstattungsbeträge sind die §§ 135 a bis 135 c des Baugesetzbuches sowie die städtische Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 09.09.2005 (www.aschaffenburg.de / Bürger in Aschaffenburg/Gewerbe, Sicherheit und Recht / Stadtrecht / 6 Bauwesen / 61.6).

Hausanschlußkosten

Zusätzlich zu den vorstehenden Erschließungskosten kommen noch die Kosten der Hausanschlüsse für Kanal, Wasser, Elektro und ggf. Gasversorgung.



Ökokonto-Fläche der Stadt „Im Neurod“ in Schweinheim



Aschaffener Versorgungs-GmbH

Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme

Werkstraße 2
63739 Aschaffenburg
Tel.: (06021) 391 333
Fax: (06021) 391 133
Email: kundenservice@stwab.de
www.stwab.de



Stadtwerke Aschaffenburg - Entsorgung

Recyclinghöfe

Stadtwerke Aschaffenburg -
Kommunale Dienstleistungen
Recyclinghof Fürther Straße 13
63741 Aschaffenburg
Tel.: (06021) 3 91 38 23
Email: infoeb@stwab.de
www.stwab.de/recycling

Recyclinghof Mörsiesenstraße 55
63741 Aschaffenburg
Tel.: (06021) 3 91 38 23
Email: infoeb@stwab.de
www.stwab.de/recycling

Kompostwerk

GBAB mbH
Oberburger Straße 25
63741 Aschaffenburg
Tel.: (06021) 8 38 31
Fax: (06021) 8 97 42
www.gbab-kompostwerk.de

Müllabfuhr, Straßenreinigung

Stadtwerke Aschaffenburg -
Kommunale Dienstleistungen
Fürther Straße 13
63741 Aschaffenburg
Tel.: (06021) 3 91 38 10
Fax: (06021) 3 91 38 19
Email: infoeb@stwab.de
www.stwab.de/entsorgung

Ihre Stadtwerke

www.stwab.de



- Strom
- Erdgas
- Wärme
- Wasser
- Dienstleistung

- Netz- und Rohrleitungsbau
- Anlagenbau/-wartung
- Hausanschlüsse
- Contracting
- Energiekonzepte
- Baulandentwicklung/
 - erschließung
- Beleuchtung

Auf der sicheren Seite - Energie und Wasser von der AVG

2 4 S t u n d e n r u n d u m d i e U h r a n 3 6 5 T a g e n i m J a h r

Unsere Dienstleistungen

Sie brauchen Strom, Gas, Wärme oder Licht - wir kümmern uns um die Details. Die Aschaffener Versorgungs-GmbH (AVG) verfügt über jahrzehntelange Erfahrung im Bau und Betrieb von Strom-, Gas- und Wassernetzen, im Anlagenbau, in der Energieerzeugung und in der Straßenbeleuchtung.

Wir sorgen für alle notwendigen Anschlüsse. Wir planen und bauen Anlagen - über flexible Contracting-Angebote übernehmen wir bei Bedarf auch die Finanzierung. Nutzen Sie unser Know-how!

Hausanschlüsse



Dienstleistungen



Wärme



Baulanderschließung



Anlagen



Licht



Rufen Sie uns an unter Tel. (06021) 39 1-0

Ansprechpartner für Hausanschlusserstellung Tel. (06021) 39 13 61

Energielieferung Tel. (06021) 39 13 33

www.stwab.de



Bedachungen



PREFA-Dacheindeckung



Dächer Fassaden Profile

Göhler-Unternehmensgruppe

ASA Schüssler GmbH & Co. KG
Zum Stadion 6 · 63808 Haibach
Tel.: 06021 44290-0
Fax: 06021 44290-19
E-Mail: info@asa-schuessler.de



www.asa-schuessler.de



Fassadenverkleidung mit Werbeanlage

Spenglerarbeiten

Dach- und Wandverkleidungen
aus Metall

Kalzip-Systeme

Fertigung von Kantteilen

Trapezbleche

Sanierung von
Altbaubsubstanz

CNC-Laser- und
Stanztechnik



- Steildach
- Flachdach
- Gründach
- Dachstuhlbau
- Dachsanierung

im-HOF · Boppstraße 5 · 63741 Aschaffenburg

Telefon 0 60 21 - 42 31 30 · Fax 0 60 21 - 45 06 19 · www.im-hof-dach.de · d.babilon1@web.de



Allgemein

Die Regelungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSG) haben zum Ziel, Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten.

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

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz unterscheidet:

- Baudenkmäler: Das sind unter Schutz stehende bauliche Anlagen oder Teile davon wie Häuser, Brunnen, Bildstöcke, Industrieanlagen, etc. einschließlich ihrer historischen Ausstattungstücke oder auch historische Garten und Parkanlagen,
- Ensembles: Das sind unter Schutz stehende Gruppen von Bauwerken die zusammen ein historisches Orts- Park- oder Straßenbild darstellen,
- Bodendenkmäler: Das sind bewegliche und unbewegliche Überreste menschlicher Besiedelung, die sich im Boden befinden oder befanden, wie Reste von Bauwerken, Gräbern, Münzen, oder Werkzeuge und Gefäßen.



Altstadt Aschaffenburg - die Dalbergstrasse

Die Denkmalfeststellung trifft das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und trägt die Denkmale „nachrichtlich“ in eine Denkmalliste ein.

Die Denkmalliste mit den Baudenkmalern, Ensembles und Bodendenkmälern für die Stadt Aschaffenburg kann bei der Denkmalschutzbehörde eingesehen werden - die Denkmallisten für ganz Bayern, einschließlich Aschaffenburg, im Internet unter: www.denkmal.bayern.de

Aschaffenburgs Baudenkmale

Das Stadtbild Aschaffenburgs wird geprägt von über 400 eingetragenen Baudenkmalen und vier denkmalgeschützten Ensemblesbereichen.

Das Ensemble Oberstadt auf der Hochfläche über dem Main zwischen Stiftskirche und Schloss Johannisburg sowie die belebten Geschäftsstraßen rund um Herstattstraße, Sand- und Steingasse gehören zum ältesten Stadtgebiet. Typische Fachwerkhäuser des 15. bis 18. Jahrhunderts,



Historische Stadterweiterungen - klassizistische Bauten in der Innenstadt

stattliche Bürgerhäuser des Klassizismus, Geschäftsbauten und Fabrikantenvillen der Gründerzeit haben sich in der Innenstadt und den Stadtteilen erhalten. Aschaffenburgs Denkmäler vermitteln ein breites Spektrum von technischen und künstlerischen, aber auch von sozialen und wirtschaftlichen Leistungen früherer Generationen. Denkmäler bereichern städtisches Leben und geben wichtige Bezugspunkte innerhalb des Stadtgefüges.



Schloss Schönbusch

Denkmalschutz in Aschaffenburg

Informationen für Eigentümer von Denkmalen

Nach Art. 4 Denkmalschutzgesetz ist ein Eigentümer eines Denkmals dazu verpflichtet, es instand zu halten, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihm das zuzumuten ist. Mangelnde Bauunterhaltung und Pflege können die historische Bausubstanz gefährden. Unsachgemäßer Umgang, kurzfristige Moden aber auch ungeeignete Nutzungsvorstellungen können wichtige Elemente und Teile eines Baudenkmals für immer auslöschen.

In keinem Falle jedoch bedeutet Denkmalschutz eine Veränderungssperre bzw. das Einfrieren des gegenwärtigen Zustandes. Zeitgemäße Nutzungsvorstellungen lassen sich in der Regel auch denkmalverträglich realisieren.

Erlaubnis- und Baugenehmigungspflicht

Jede Veränderung außen und innen an einem Baudenkmal, z. B. Umbauten, Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten, Fenster- oder Türerneuerungen oder Dachneudeckungen, sind nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig. Wenn es sich um baugenehmigungspflichtige Maßnahmen handelt wie z. B. Teilabbrüche, Nutzungsänderungen und Errichtungen von Gauben oder Anbauten, beinhaltet die Baugenehmigung diese Erlaubnis.

Generell empfiehlt es sich, schon frühzeitig bei der Planung einer Baumaßnahme bei der Denkmalschutzbehörde nachzufragen, welche Unterlagen über Geschichte, Bau-

konstruktion und Details dort vorliegen. Die Unterlagen geben oftmals entscheidende Planungshilfen.

Um Bauschäden zu vermeiden und um das Erscheinungsbild des Denkmals nicht zu beeinträchtigen, ist die Auswahl der richtigen Baumaterialien ein wichtiger Punkt. Die Denkmalschutzbehörde hilft, denkmalverträgliche Lösungen für die Planungswünsche zu finden.



Finanzierungshilfen

Da die Kosten für die Erhaltung eines Denkmals die Leistungskraft des Eigentümers überschreiten können, gibt es indirekte Finanzierungshilfen durch Steuervergünstigungen und direkte Finanzierungshilfen durch Zuschüsse. Jede Art der Finanzierungshilfe wird nur gewährt, wenn die Maßnahme vor ihrer Durchführung mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde (siehe hier auch Erlaubnis- und Baugenehmigungspflicht).

Auskunft zu den einzelnen Fördermöglichkeiten erteilt die Denkmalschutzbehörde. Informationen zu Steuervergünstigungen erhalten Sie über www.blfd.bayern.de, die er-

forderlichen Bescheinigungen stellt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege aus.

Bodendenkmäler

Viele wichtige Bodendenkmäler werden nur zufällig bei Erd- oder Bauarbeiten entdeckt, aber dabei leider auch oftmals zerstört. Deshalb ist jeder, der bei Bauarbeiten mögliche Bodendenkmäler auffindet, nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz verpflichtet, dies unverzüglich der städtischen Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Flächen, auf denen Bodendenkmäler bekannt sind oder vermutet werden, können ebenfalls unter www.denkmal.bayern.de eingesehen werden.

Um einer Zerstörung, ohne vorherige wissenschaftliche Untersuchung, vorzubeugen, legt das Denkmalschutzgesetz in Art. 7 fest, dass jeder, der nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, auf dem Bodendenkmäler bekannt sind oder Bodendenkmäler vermutet werden können, die Erlaubnis bei der Denkmalschutzbehörde einholen muss.

In allen Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berät Sie:

Bauordnungsamt – Denkmalschutzbehörde
Frau Caroline Förster
Zimmer Nr. 520
Tel. 330 1252

Baustoffbörse - Neues Leben für alte Baustoffe

Für Bauherren, die alte bzw. historische Baustoffe wie Mauersteine, Dachziegel, Fenster, Treppen, Pflaster oder Holzbalken suchen,

kann es sich lohnen, bei der Börse für historische Baustoffe nachzufragen, die das Landratsamt Aschaffenburg eingerichtet hat (Herr Morlok, Tel. 06021/394-411).

Damit die Baustoffbörse auch aufgefüllt werden kann können solche, sorgfältig ab- bzw. ausgebauten Teile aus Abbrucharbeiten, dort angeboten werden.

Finanzierung und Wohnungsbauförderung

Die Chancen für den Erwerb von Wohneigentum sind derzeit besonders gut. Das aktuelle Zinsniveau mit günstigen Kreditzinsen für Wohnbaufinanzierer sowie relativ stabile Bau- und Immobilienpreise sorgen für einen idealen Einstieg.

Unter bestimmten Voraussetzungen stehen vor allem für Familien mit Kindern und mittleren Einkommen attraktive öffentliche Fördermittel aus der Wohnungsbauförderung zur Verfügung.

Finanzierungsbausteine

Die goldene Finanzierungsregel besagt, dass eine sichere Immobilienfinanzierung zu je einem Drittel aus Eigenkapital, Bankdarlehen und Bausparmitteln bestehen soll. Je nach individueller Situation sind auch Finanzierungen mit weniger Eigenkapital möglich. Der Staat unterstützt den Bauherrn durch öffentliche Fördermittel.

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist das Fundament Ihres Eigenheimes. Noch bevor es an das eigentliche Finanzierungskonzept geht, sollten Sie alle vorhandenen Reserven bis auf eine Rücklage für Notfälle „flüssig machen“ und in die Finanzierung einsetzen, um einen möglichst hohen Eigenkapitalanteil zu erreichen. Dadurch zahlen Sie später weniger Zins- und Tilgungsleistungen. Zum Eigenkapital zählen beispielsweise Sparguthaben, Bausparguthaben, Festgelder, festverzinsliche Wertpapiere, Aktien usw. Wie Eigenkapital sind Darlehen oder Schenkungen von Verwandten zu betrachten. Vielleicht unterstützt Sie auch Ihr Arbeitgeber mit einem zinslosen oder zinsgünstigen Arbeitgeberdarlehen. Diese Mittel tragen ebenfalls dazu bei, den monatlichen Aufwand für Zins und Tilgung zu senken. Neben den eigenen Geldmitteln können auch bauliche Eigenleistungen angesetzt werden. Kalkulieren Sie hier jedoch nüchtern und konzentrieren Sie sich auf die Arbeiten, die Sie handwerklich beherrschen. Sie sollten sich jedoch nicht anhand mögli-

cherweise einzusparender Handwerkerlöhne „reich rechnen“, denn das hat bei der Gesamtfinanzierung meist fatale Folgen. Bedenken Sie, dass das Baumaterial in jedem Fall bezahlt werden muss.

Bankdarlehen

Ein wichtiger Bestandteil bei der Baufinanzierung ist in der Regel ein langfristiges Darlehen einer Sparkasse oder Bank, dessen Konditionen sich nach dem Zinsniveau am Kapitalmarkt richten. Sofern das Bankdarlehen nicht mehr als etwa 50 Prozent der Gesamtkosten beträgt, handelt es sich um eine Finanzierung im erststelligen Beleihungsrahmen und man spricht von einem Realkredit. Dieser wird durch ein Grundpfandrecht im Grundbuch an erster Rangstelle dinglich gesichert. Weitere Kredite werden nachrangig eingetragen. Darüber hinaus gibt es noch weitere Finanzierungsmöglichkeiten, etwa in Form von nachrangigen Darlehen. Selbstverständlich ist dabei eine Kombination mit unterschiedlichen Bausteinen, wie Bausparverträgen, Lebensversicherungen, öffentlichen Mitteln und sonstigen Darlehen, möglich.

Schwäbisch Hall 
Auf diese Steine können Sie bauen



PSD BauGeld:

Wenig Zinsen.
Viel Raum für Ideen.



**Konditionen
sind unsere Stärke**

PSD Bank Nürnberg eG,
Beratungsbüro Aschaffenburg, Ludwigstraße 25,
63739 Aschaffenburg, Tel. 06021 / 920439-0
oder www.psd-nuernberg.de

Bausparmittel

Ein weiteres bedeutendes Finanzierungselement stellen die Bausparmittel dar. Es lohnt sich, möglichst frühzeitig mindestens einen Bausparvertrag abzuschließen und regelmäßig zu besparen. Denn damit verfügen Sie später, wenn Sie bauen oder ein Eigenheim kaufen wollen, über einen zuteilungsreifen Bausparvertrag, den Sie in die Gesamtfinanzierung einsetzen können. Ein Vorteil des Bausparens besteht in der sicheren Kalkulationsgrundlage durch den günstigen Festzinssatz, der sich während der gesamten Laufzeit auch bei wesentlich höheren Kapitalmarktzinsen nicht verändern kann. Zudem hat der Bausparvertrag den Vorteil einer schnellen Rückzahlung kombiniert mit erheblichen Sonderzahlungsmöglichkeiten.

Lebensversicherung

Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Einsatz einer Kapitallebensversicherung zur Tilgung sinnvoll. Das Konzept ist einfach: Sie nehmen ein Darlehen bei einer Sparkasse, Bank oder Versicherungsgesellschaft auf, das nur verzinst, aber nicht getilgt wird. Gleichzeitig zahlen sie für Ihre Lebensversicherung die vereinbarten Beiträge. Sobald die Versicherungspolice dann fällig ist, wird das Darlehen in einer Summe zurückgezahlt. Interessant kann eine solche Konstruktion insbesondere bei vermieteten Immobilien sein, wenn die Darlehenszinsen steuerlich geltend gemacht werden, wogegen der Ertrag aus der Versicherung möglicherweise steuerfrei bleibt (Altverträge).

Es ist sehr hilfreich, sich bereits im Vorfeld Gedanken darüber zu machen, welche konkreten Bedürfnisse Sie haben. So wichtig Ihnen ein eigenes Heim auch sein mag, es sollte immer ein ausreichender finanzieller Spielraum für eine individuelle Lebensgestaltung verbleiben.

Wohnungsbauförderung

Die Errichtung oder der Erwerb eines Eigenheims können in folgenden Programmen in unterschiedlicher Weise gefördert werden. Wichtig ist, dass Sie sich vor dem Beginn Ihres Vorhabens bei der Stadt Aschaffenburg - Wohnungsbauförderung -, einer Sparkasse, Bank oder auch bei Bauträgern über die für Sie in Betracht kommenden Fördermittel informieren und die entsprechenden Anträge stellen. Bitte beachten Sie, dass eine Auftragserteilung oder eine Bestellung bei vielen Programmen bereits als Vorhabensbeginn gesehen wird:

- Bayerisches Wohnungsbauprogramm

Der Freistaat Bayern gewährt über die Bayerische Landesbodenkreditanstalt im Bayerischen Wohnungsbauprogramm 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.

Die Eigenwohnraumförderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm ist an Einkommensgrenzen gebunden, deren Höhe von der Zusammensetzung des zu fördernden Haushalts abhängt und die höher sind, als allgemein vermutet wird. Das Darlehen darf

- beim Bau und Ersterwerb höchstens 30 % und
- beim Zweiterwerb höchstens 35 %

der förderfähigen Kosten betragen und ist während der 15-jährigen Belegungsbindung des geförderten Objektes mit jährlich 0,50 % zu verzinsen. Die Höhe des Darlehens orientiert sich außerdem im Einzelfall an dem Einkommen der Familie, der Größe des Familienheimes bzw. der Eigentumswohnung und der Belastung, die mit der Finanzierung verbunden ist. Die Fördermittel können in der Höhe bewilligt werden, die zur Erreichung einer dauerhaft tragbaren Belastung erforderlich ist. Haushalte mit Kindern erhalten zudem einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 1.500 Euro je Kind, das Gleiche gilt, wenn die Geburt eines Kindes oder mehrerer Kinder aufgrund einer bestehenden Schwangerschaft zum Zeitpunkt der Förderentscheidung zu erwarten ist. Die knappen Mittel reichen meist nicht aus, um alle Antragsteller berücksichtigen zu können. Daher richtet sich die Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben auch nach der sozialen Dringlichkeit der Anträge.

- Zinsverbilligungsprogramm der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt München

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt fördert außerdem im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm mit Unterstützung des Frei-

Die Hörnig Gruppe

planen | bauen | betreiben



**Wir sind Ihr Partner
für Bau, Immobilien und Vermietung**

Magnolienweg 5 • 63741 Aschaffenburg
Fon: (0 60 21) 844 0 • Fax: (0 60 21) 844 200

www.hoernig.de • E-Mail: info@hoernig.de

www.quick-mix.de

Sorry, liebe Investmentbanker!
**Aber Deutschland legt
sein Geld jetzt sinnvoll an.**



DAS RECHNET SICH:

Fassaden dämmen mit LOBATHERM WDVS –
für eine monatliche Energiesparrente ab dem
ersten Quadratmeter!

quick-mix Stockstadt GmbH & Co. KG
Vogesenstraße 5 • 63811 Stockstadt



quick-mix

Finanzierung und Wohnungsbauförderung

staats Bayern und der KfW Förderbank den Neubau und Erwerb von Eigenwohnraum in der Form von

- Einfamilienhäusern,
- Zweifamilienhäusern (nur die für den Antragsteller vorgesehene Wohnung) und
- Eigentumswohnungen

durch ein für zehn Jahre um ca. 0,5 % bis 1 % gegenüber dem Kapitalmarkt zinsverbilligtes Darlehen. Die Eigenwohnraumförderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm ist ebenfalls an Einkommensgrenzen gebunden. Das Darlehen darf höchstens 30 % der veranschlagten Gesamtkosten sowie maximal 100.000 Euro betragen. Werden in der Finanzierung keine Fördermittel des Bayerischen Wohnungsbauprogramms eingesetzt, wird im Rahmen der verfügbaren Mittel eine weitere Zinsverbilligung von 0,5 % gewährt. Dieses Darlehen wie auch das Darlehen aus dem Bayerischen Wohnungsbauprogramm wird nachrangig im Grundbuch abgesichert.

Bei der persönlichen Vorsprache im Bauordnungsamt der Stadt Aschaffenburg, Sachgebiet Wohnungswesen, sollten unbedingt unter anderem folgende Unterlagen vorgelegt werden: Angaben zum Objekt (Grundstücksgröße, Wohnfläche, Anzahl der Zimmer, Kaufpreiskosten), Einkommensnachweise (Bruttojahreseinkommen und monatliche Nettoeinkommen) und eine Aufstellung des Eigenkapitals.

Weitere Informationen und den aktuellen Zinssatz des Darlehens aus dem Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm erhalten Sie auch im Internet unter www.bayernlabo.de und www.stmi.bayern.de.

- Förderprogramm der Stadt Aschaffenburg

Die Stadt Aschaffenburg fördert daneben den Wohnungsbau mit Zuschüssen für kinderreiche Familien (ab 3 Kindern) und Familien mit behinderten Kindern. Der Baukostenzuschuss beträgt pro im Haushalt lebendem Kind, für welches auch Kindergeld bezogen wird, derzeit 5.000 Euro. Die Antragsberechtigung besteht nur innerhalb der nach den sozialen Wohnungsbauförderbestimmungen bestimmten Einkommens- und Fördergrenzen. Der Baukostenzuschuss ist daher mit der Bewilligung eines Darlehens im Bayerischen Wohnungsbauprogramm gekoppelt. Außerdem sind nur Ehepaare und Alleinstehende antragsberechtigt, die noch nie einen wesentlichen Grundbesitz oder Wohneigentum besessen haben. Der Baukostenzuschuss ist

vor Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss bei der Stadt Aschaffenburg - Bauordnungsamt, Sachgebiet Wohnungswesen -, zu beantragen. Hier werden Sie auch vor Antragstellung beraten. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Mittel begrenzt sind und sich deshalb Förderungseinschränkungen ergeben können.

- KfW-Wohnungseigentumsprogramm

Die bundeseigene KfW-Bank (Kreditanstalt für Wiederaufbau) gewährt über die Hausbanken der Bauherren zinsvergünstigte Baudarlehen in verschiedenen Variationen mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren und Zinsbindungsfristen von 5 bzw. 10 Jahren sowie tilgungsfreien Anlaufjahren von 2 bis 5 Jahren.

Näheres ist auch unter www.kfw.de zu finden.



Kälte- und Klimatechnik

**Klima ist unsere Sache,
und das seit über 45 Jahren.**



- Komfortklimatisierung für Büro- und Verwaltungsgebäude
- Klima- und lufttechnische Anlagen für Industrie- und Gewerbe
- Mess- und Regeltechnik, Gebäudeautomation
- Heizen ohne Öl und Gas mit Wärmepumpensystemen
- Wohlfühlklima für Ihr Zuhause
- Planung, Montage, Service, Energieberatung

nitsch
Klimatechnik

W. Nitsch GmbH & Co. KG • Leiderer Straße 11 • 63811 Stockstadt am Main
Tel.: 06027 4166-0 • Fax: 06027 416641 • E-Mail: info@nitsch-gmbh.de
www.nitsch-gmbh.de



Solarenergie



friedrich :

technik rund ums haus

- Bad & Heizung
- Solartechnik
- 24h-Service
- Dach & Wand aus Metall
- Dachdeckerarbeiten
- Spenglerei

Goldbacher Str. 106 · AB · Fon 4164 -0 · www.friedrich-ab.de

Finanzierung und Wohnungsbauförderung

- Zuschüsse

Von verschiedener Seite können auch für unterschiedliche Sonderbauteile Zuschüsse gewährt werden. Als Beispiele können hier Solarkollektoren, Biomassenanlagen, Kleinwasserkraftwerke, Wärmepumpen und anderes genannt werden.

Näheres unter www.bafa.de, www.kfw.de und www.aschaffenburg.de / Bürger in Aschaffenburg/Planen und Bauen/Infos für Bauherren und Hausbesitzer/ Wohnungsbauförderung.

- Förderung der Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung

Der Staat fördert die behindertengerechte Anpassung beim Neubau von Eigenwohnraum und die Anpassung von bestehendem Eigen- und Mietwohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms mit einem leistungsfreien Baudarlehen von bis zu 10.000 Euro.

Voraussetzung für eine Förderung ist unter anderem die Einhaltung von bestimmten Einkommensgrenzen. Da die Mittel nicht für

alle berechtigten Antragsteller ausreichen, richtet sich die Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben nach der sozialen Dringlichkeit der Anträge. Als bauliche Maßnahmen kommen beispielsweise in Betracht:

- Der Einbau behindertengerechter sanitärer Anlagen,
- der Einbau eines Aufzugs, eines Treppenaufzugs oder einer Rampe für Rollstuhlfahrer,
- die Beseitigung von Barrieren innerhalb und außerhalb der Wohnung.

Förderfähig sind die Gesamtkosten der baulichen Maßnahme. Für das leistungsfreie Darlehen wird ein einmaliger Verwaltungs-kostenbeitrag von 1 % erhoben, der bei der Auszahlung einbehalten wird. Die Belegungsbindung beträgt fünf Jahre.

Die Fördermittel sind bei der Stadt Aschaffenburg - Bauordnungsamt, Sachgebiet Wohnungswesen - nach telefonischer Terminabsprache unter 06021/330 1250 zu beantragen. Dort erhalten Sie auch nähere Auskünfte und Hilfe bei der Antragstellung.

Denken Sie auch an die Absicherung Ihrer Immobilie.

Für Ihre eigenen vier Wände investieren Sie viel Zeit und Geld. Umso wichtiger ist es, sich vor den finanziellen Folgen möglicher Risiken abzusichern. Als Immobilienbesitzer muss man sich auch der Gefahren, die dem eigenen Heim drohen, bewusst sein. Ein Feuer- oder ein Rohrbruchschaden, Schäden durch Sturm oder Einbruch - das kostet oft viel Geld. Auch die persönliche Absicherung der Familie bei Krankheit oder Unfall muss bedacht werden.



Bitte wenden Sie sich im Bedarfsfall an Versicherungsunternehmen, Sparkassen oder Banken.

Grundsätzliches:

In dieser Broschüre und im Internet ist nur eine begrenzte Information über die gesetzlichen Regelungen möglich. Bei weiteren Auskünften und Informationen wenden Sie sich bitte an den/die zuständige/n Sachbearbeiter/in im Bauordnungsamt und vereinbaren Sie gegebenenfalls einen konkreten Beratungstermin.

Bei der persönlichen Vorsprache sollten unbedingt unter anderem folgende Unterlagen vorgelegt werden:

Angaben zum Objekt (Größe in m², m³, Anzahl der Zimmer, Kaufpreiskosten, Einkommensnachweise - Bruttojahreseinkommen, monatliches Nettoeinkommen -).



Erdgas – die vielseitige Energie



Wussten Sie schon, wie vielseitig Erdgas ist? Diese flexible Energie können Sie nicht nur zum Heizen und zur Warmwasserbereitung nutzen, sondern auch in der Küche, auf der Terrasse und im Garten, zum Wäsche waschen und trocknen und sogar in der Sauna.

Heizen mit Wohnambiente

Behagliche Wärme in allen Räumen – dafür sorgt Ihre Erdgas-Heizung zuverlässig und ganz nach Ihrem jeweiligen Bedarf. Und dabei haben Sie nicht nur die Wahl zwischen verschiedenen Heizkörpersystemen oder einer Fußbodenheizung.

Warmwasserkomfort und Energie sparen im Haushalt

Erdgas können Sie auch zur wirtschaftlichen und komfortablen Warmwasser-

bereitung nutzen. Flexible Systeme stellen sicher, dass Sie in Küche und Bad ausreichend warmes Wasser haben, wann immer Sie es benötigen.

Schließen Sie Geschirrspüler und Waschmaschine an die zentrale Warmwasserversorgung an, können Sie in einem Vierpersonenhaushalt pro Jahr ein Drittel der Energiekosten sparen. Diesen Spareffekt im Haushalt ergänzt der erdgasbetriebene Wäschetrockner durch rund 60 Prozent geringere Energiekosten.

Kochen mit Gefühl

Warum kochen Profiköche eigentlich nur mit Erdgas? Der Grund dafür ist die sensible Regulierbarkeit der Kochstellenflamme, die das Kochen, Backen und Braten zum reinsten Vergnügen macht. Das ist auch nach dem Kochen praktisch, denn wenn die Kochstelle ausgeschaltet ist, gibt es keine unerwünschte Restwärme. Zwei Vorteile zeichnen den Erdgas-Herd von heute besonders aus:

- moderne Technik und
- schickes Design.

Sie können zwischen den unterschiedlichsten Kochstellen auswählen, darunter zum Beispiel eine speziell für das Kochen mit dem Wok. Wenn Sie eine glatte Herdoberfläche bevorzugen, können Sie sich auch für ein Gas-Ceranfeld entscheiden.



Erdgas · Wärme · Strom · Energiedienste

Energieversorgung Main-Spessart GmbH · Goldbacher Straße 6 · 63739 Aschaffenburg · Telefon 0 60 21/2 15 88 · Telefax 0 60 21/3 86 72 55
www.main-spessartenergie.de

Stadterneuerung in Aschaffenburg

Große Bereiche der Aschaffener Innenstadt sind als Stadterneuerungsgebiete – bisher bezeichnet mit Sanierungsgebiete – festgelegt. Das Programm „Aktive Zentren“ findet Anwendung im Bereich der Hauptgeschäftsstraßen Herstattstraße, Sandgasse, Rossmarkt, Steingasse und Treibgasse sowie Teilen der historischen Oberstadt. Das Bahnhofsviertel, das Hefner-Alteneck-Viertel und der Ortskern des Stadtteils Damm sind Programmgebiete der sozialen Stadt. Die Stadt Aschaffenburg begrüßt private Initiativen zur Modernisierung und Instandsetzung

von Gebäuden. Finanzielle Förderungen sind in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten zur Neuordnung von Grundstücken möglich. Über kommunale Förderprogramme werden Maßnahmen zur Hochbegrünung und für Balkonanbauten bezuschusst.

In den einzelnen Stadterneuerungsgebieten stehen Ihnen die Quartiersmanager für Auskünfte gerne zur Verfügung.

Für das Programm aktive Zentren in der Aschaffener Innenstadt: Herr Jörn Büttner, Tel.: 06021 / 371 32 67.

Für die Stadterneuerungsgebiete der sozialen Stadt Herr Bernhard Tessari, Tel.: 06021 / 444 27 30.

Für Fragen des Sanierungsrechts kontaktieren Sie bitte Herrn Rudolf Keller vom Stadtplanungsamt, Tel.: 06021 / 330 1283.



BACHMANN, HANSEN & PARTNER

RECHTSANWÄLTE



Kaus Bachmann (bis 2007)

Walter Staab

*auch Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*

Michael Pfeffer

Insolvenzrecht, Wirtschaftsrecht,
Strafrecht

Tanja Scheid

Familienrecht, Erbrecht,
auch Mediatorin

Dr. jur.

Franz-Josef Hansen

Wirtschaftsrecht, Insolvenzrecht,
Gesellschaftsrecht

Thomas Hofmann

*auch Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht,
(EDV-Recht)*

Dr. jur.

Jochen Heinzelmann

Handels- und Gesellschaftsrecht
Bankenrecht,
Wettbewerbsrecht

Werner Schuck

Familienrecht, Arbeitsrecht,
Strafrecht

Andrea Kroth-Decher

*auch Fachanwältin für Familienrecht,
Erbrecht, Familienrecht*

Dr. jur.

Maria Bausback

*auch Fachanwältin für Arbeitsrecht,
Familienrecht, Arbeitsrecht,
Vertragsrecht*

Kapuzinerplatz 1 · 63739 Aschaffenburg

Telefon: 06021 386710 · Telefax 06021 3867130

www.rae-bachmann-hansen.de · postmaster@rae-bachmann-hansen.de

Ihre Zahlen sind unser Handwerk

Unser Leistungsspektrum:

Finanz- und Lohnbuchhaltung

- Laufende Finanzbuchhaltung mit Kontierung, Eingabe, Auswertung, Kontrolle und Erstellung der USt-Voranmeldungen
- Lohn- und Gehaltsabrechnungen einschließlich Baulöhnen

Steuerberatung

- Erstellung von Steuererklärungen unter Beachtung der gesetzlich möglichen Reduzierung der Steuerbelastung
- Erstellung von Einnahme-Überschuss-Rechnungen
- Gestaltung von Unternehmensumstrukturierungen und Wahl der optimalen Rechtsform
- Entwicklung von Strategien zur Minimierung der Erbschaft- und Schenkungsteuerbelastung
- Beratung in Fragen des internationalen Steuerrechts

Wirtschaftsprüfung

- Gesetzliche und freiwillige Prüfung von Jahres- und Konzernabschlüssen aller Rechtsformen nach handelsrechtlichen Vorschriften und IFRS
- Sonderprüfungen (z.B. Verschmelzungs- und Gründungsprüfungen)
- Unternehmensbewertungen

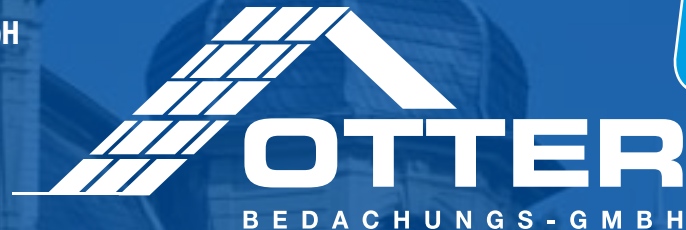
Betriebswirtschaftliche Beratung

- Investitions-, Finanz- und Liquiditätsplanung
- Einführung von Kostenrechnungssystemen



Das Dach ist unser Handwerk!

Otter Bedachungs GmbH
Industriestraße Ost 15
63808 Haibach
Tel. 06021 - 63800
Fax 06021 - 66577



Dachdeckermeisterbetrieb
Spenglermeisterbetrieb



Mitglied der Dachdecker-
Innung seit 1950



Leistungen die überzeugen:

- Dachdecker- und Spenglerarbeiten
- Dachumdeckung
- Dachdämmarbeiten
- Dachrinnen aller Art
- Asbestentsorgung nach TRGS 519
- Blech- und Falzdacheindeckungen
- Wohnraumdachfenster
- Flachdach und Gründach
- Reparaturarbeiten
- Schieferarbeiten
- Gerüstbauarbeiten
- Blitzableiterbau
- Trapezblecheindeckungen
- Mobile Spezial-Krane

www.otter-dachdecker.de