

NEUERÄUME

DIE ZEITUNG DER FOSS ZIMMEREIBETRIEB GMBH & CO. KG

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

wir verwirklichen Ihre Wohnträume – vom ökologischen Holzhaus über individuelle Sanierungen, Anbauten und Aufstockungen bis hin zu Carports, Holzterrassen und Überdachungen.

Sie erhalten von uns alle Leistungen aus einer Hand. Darunter die Planung einschließlich Bauantrag, der Standsicherheitsnachweis, die Fertigung und Koordination aller Gewerke sowie die Montage. Ausführlich beraten wir Sie bei allen Fragen rund um Material, Form und Farbe. Mit unserem individuellen Bauzeitenplan erhalten Sie Planungssicherheit und können sich ganz auf Ihre Vorfreude konzentrieren.

Sie erhalten von uns eine ausgezeichnete Leistung, damit Sie zu 100 Prozent zufrieden sind. Mit kreativen Ideen, verblüffender Vielfalt und solider Zusammenarbeit schaffen wir für Sie individuelle Lösungen. Gern beraten wir Sie bei Ihrem Wunschprojekt.

Lassen Sie sich inspirieren von den Beispielen unserer Hauszeitung. Viel Vergnügen dabei!

Ihr Team der Foss
Zimmereibetrieb GmbH & Co. KG



EINE MASSNAHME, DREIFACHER NUTZEN: MIT EINER ENERGETISCHEN DACHSANIERUNG SPAREN SIE ENERGIE, WERTEN IHRE IMMOBILIE AUF UND GEWINNEN MEHR WOHNRAUM

Kaum ein Projekt ist so effektiv wie eine Dachsanierung. Die meiste Wärme verliert ein Haus über das Dach. Selbst wenn undichte Stellen von außen nicht direkt als solche erkennbar sind, können zu spät bemerkte Schäden teure Folgeschäden an der Bausubstanz nach sich ziehen. Gleichzeitig haben ältere Gebäude oft ungünstige Dachformen, sodass die Zimmer im oberen Stockwerk mit ihren Dachschrägen klein und dunkel sind.

Setzen Sie bei Ihrer Dachsanierung auf unsere Fachkompetenz und profitieren Sie mehrfach. Um die energetischen Anforderungen optimal zu erfüllen, führen wir einen Dachaufbau mit Holzfaserdämmplatten aus, denn diese stellen die „eierlegende Wollmilchsau“ bei den Dämmstoffen dar. Die Dicke sollte mindestens 60 mm, besser noch 80 mm betragen, um die Anforderungen optimal zu erfüllen: Sie gewährleistet den Feuchteschutz und dient dem sommerlichen Hitzeschutz.

Wir öffnen das Dach von außen, entfernen die alte Dämmung und bringen das neue Material ein. Dabei bleibt Ihr Wohnraum von den Arbeiten unberührt. Die neue Dämmung spart Ihnen nicht nur unnötige Heizkosten, sondern verhindert das Eindringen von Außenlärm.

Durch eine passende Dachsanierung können Sie außerdem mehr Wohnraum gewinnen und damit den Wert Ihrer Immobilie aufwerten. Wir setzen auf Wunsch passende Dachfenster ein und beraten Sie ausführlich und individuell, ob eine Erweiterung durch Gauben oder ein allgemeiner Ausbau Ihres Dachstuhls oder sogar eine Aufstockung passend für Sie sind. Dabei sind wir als Meisterbetrieb Ihr Ansprechpartner für alle Gewerke von der Planung über die Fertigung bis zur Montage. Gern beraten wir Sie auch zu den aktuellen Fördermöglichkeiten und empfehlen Ihnen einen Energieberater.

Wollen Sie auch für die Zukunft gewappnet sein? Unser Tipp: Erzeugen Sie Ihren eigenen Strom oder speisen Sie ins lokale Stromnetz ein. Wir installieren Ihre Photovoltaikanlage, die dann von einem Partnerbetrieb angeschlossen wird.

Wir verwirklichen Ihr Bauvorhaben.

SPRECHEN
SIE UNS AN!

UNSER LEISTUNGS- SPEKTRUM:

WIR BIETEN IHNEN
INDIVIDUELLE BERATUNG
UND REALISIERUNG VON:

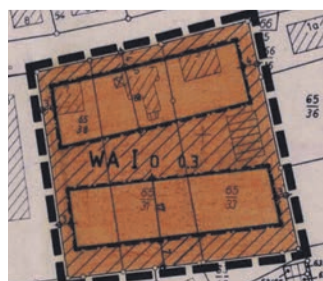
- ökologischen Holzhäusern
- Dachsanierungen
- Dachaufstockungen
- Carports
- Anbauten
- Holzterrassen
- Fassadensanierungen
- Überdachungen



2 WIEVIEL FÖRDERUNG IST DRIN?

Nutzen Sie Zuschüsse und günstige Kredite vom Staat für Ihre energetische Sanierung.

2



4-5 DAS KLEINE ABC DES BEBAUUNGS- PLANS

Finden Sie heraus, welches Potenzial sich für Grundstück und Bestandsbau eröffnet.

4-5



6 UMBAUEN, ANBAUEN ODER AUFSTOCKEN?

So wird aus einem alten Haus moderner Wohnkomfort, der keine Wünsche offenlässt.

6

CHANCEN FÜR NEUEN WOHNRAUM IM BESTAND DER STAAT FÖRDERT HAUSBESITZER, DIE SANIEREN

Wohnraum schaffen, Energie und Kosten sparen, Klima schützen, Bauwirtschaft stärken: Es gibt viele Gründe, warum die Bundesregierung die energetische Sanierung von bestehenden Gebäuden fördert. Dabei hat es die aktuelle politische Diskussion rund ums Wohnen in sich. Wer baut oder saniert, wird mit unterschiedlichsten Interessen konfrontiert. Aktuell geht es darum, Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und bestehende Grundstücke besser auszunutzen. Für die Politik nicht einfach, den goldenen Mittelweg zu finden.

Vor allem in Ballungsgebieten ist bezahlbarer Wohnraum immer schwieriger zu finden. Schon länger denken junge Familien auf der Suche nach einem Eigenheim ganz anders als Generationen vor ihnen. Statt neuem Einfamilienhaus auf der grünen Wiese rücken kreative Lösungen im Bestandsbau immer mehr in den Vordergrund. Es gilt, vorhandene Potenziale zu sehen und auszuschöpfen. Die Bundesregierung will dies in zweifacher Weise unterstützen:

- 1 **Förderung energetischer Sanierung von Bestandsbauten**
- 2 **Vereinfachung gesetzlicher Vorgaben für Anbau, Umbau, Aufstockung, Umnutzung von Gebäuden und Bauen in zweiter Reihe**

Wichtig für Sie: Fördergelder können Sie auf zwei Wegen erhalten. Zum einen können Sie vor dem Start der Baumaßnahme Kredite oder Zuschüsse über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bzw. Zuschüsse über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragen. Zum anderen können Sie Sanierungskosten aber auch über die Einkommensteuererklärung gemäß §35c Einkommensteuergesetz absetzen.

Die zweite Option wird erst nach Abschluss der Baumaßnahmen geltend gemacht, ist in der Regel einfacher umzusetzen und ermöglicht oft sogar eine höhere Fördersumme. Entscheidend bei dieser Variante ist, dass die Maßnahme nach dem 31.12.2019 begonnen wurde und vor dem 1.1.2030 abgeschlossen ist, diese Möglichkeit ist also bis zum 31.12.2029 befristet. Dabei reicht man über drei Jahre die Anlage 35c, Energetische Maßnahmen, ein, letztmalig sind solche Kosten also im Veranlagungszeitraum 2032 absetzbar. Alle wichtigen Infos zu den Förderoptionen finden Sie kurz zusammengefasst in der nebenstehenden Tabelle.

Im zweiten Ansatz will die Politik gesetzliche Vorgaben vereinfachen. In Deutschland stellen Bebauungspläne rechtsverbindlich sicher, dass die Bebauung von Grundstücken den städtebaulichen Zielen der jeweiligen Gemeinde entspricht (siehe auch Seite 4). Diese kommunalen Vorgaben sollen in Zukunft leichter geändert werden können. Abhilfe soll auch der sogenannte Bau-Turbo des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) schaffen. Der Gesetzesentwurf will Planungsprozesse in den Kommunen vereinfachen und beschleunigen, Bebauungspläne sollen aufgeweicht, Baustandards hinterfragt und in vertretbarem Maße gesenkt werden. So sollen jenseits starrer Bebauungspläne neue Spielräume entstehen, zum Beispiel für nachträgliche Aufstockungen von Gebäuden oder dem Bauen in zweiter Reihe.

FÖRDERUNG ÜBER BAFA-ZUSCHÜSSE		FÖRDERUNG ÜBER DIE STEUERERKLÄRUNG
Projekte mit individuellem Sanierungsfahrplan, für die weitere Fördermittel infrage kommen	Wer profitiert?	Hausbesitzer, die ihr Eigentum selbst bewohnen
Energieberater	Wer unterstützt?	Steuerberater
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Förderfähig ist ein größerer Personenkreis ➤ Kombinierbar mit weiteren Förderprogrammen 	Vorteile auf einen Blick	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Förderfähige Kosten höher = höhere Fördersumme ➤ Leichtere, rückwirkende Beantragung
Hauseigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften, Unternehmen, gemeinnützige Organisationen, Kommunen	Wer wird gefördert?	Eigentümer, die Haus oder Wohnung selbst nutzen oder Teile davon unterhaltspflichtigen Kindern (beziehen Kindergeld) unentgeltlich überlassen.
Energetische Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle; Anlagentechnik (außer Heizung); Anlagen zur Wärmeerzeugung; Errichtung, Umbau, Erweiterung eines Gebäudenetzes; Maßnahmen zur Verbesserung der Anlageneffizienz sowie zur Emissionsminderung von Biomasseheizungen; Fachplanung/Baubegleitung	Was wird gefördert?	Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken; Erneuerung der Fenster oder Außentüren und Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes; Erneuerung oder Einbau von Lüftungsanlagen; Erneuerung von Heizungsanlagen; Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind; Einbau digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung; energetische Baubegleitung und Fachplanung von durch die BAFA zugelassenen Energieberatern
Vor Beauftragung und Beginn der energetischen Baumaßnahme	Wann muss der Förderantrag gestellt werden?	Nach Abschluss der Sanierung über die jährliche Einkommensteuererklärung (drei Jahre in Folge)
Bei der Antragstellung muss ein Energie-Effizienz-Experte eingebunden werden; bei der Heizungsoptimierung Einbindung eines Fachunternehmens	Weitere Voraussetzungen	Gebäude mindestens 10 Jahre alt; Ausführung der Maßnahmen durch ein Fachunternehmen unter Einhaltung bestimmter technischer Anforderungen; Bescheinigung über die Maßnahmen vom Fachunternehmen (oft kostenlos) oder einem zertifizierten Energieberater; dieselbe Maßnahme darf nicht bereits von BAFA oder KfW staatlich gefördert werden
Für Einzelmaßnahmen und Anlagentechnik außer Heizung: 15 % Zuschuss der förderfähigen Kosten, die gedeckelt sind auf max. 30.000 € pro Wohneinheit (= max. 4.500 € Zuschuss); mit individuellem Sanierungsfahrplan (iSFP) 20 % Förderung und förderfähige Kosten bis 60.000 € (max. 12.000 € Zuschuss); dazu erhalten Fachplanung und Baubegleitung 50 % Zuschuss (max. 5.000 €)	Wie hoch ist die Förderung?	20 %, als förderfähige Kosten werden max. 200.000 € berücksichtigt (= max. 40.000 € Fördersumme pro Wohnobjekt) Staffelung über drei Jahre: 1. Jahr 7 % (max. 14.000 €) 2. Jahr 7 % (max. 14.000 €) 3. Jahr 6 % (max. 12.000 €)
<p>Ohne iSFP = 4.500 € (da förderfähige Kosten max. 30.000 €)</p> <p>Mit iSFP = 12.000 € (förderfähige Kosten erhöhen sich auf 60.000 €)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Abzgl. 2.000 – 3.000 € für Baubegleitung des Energieberaters, die zur Hälfte gefördert wird 	Ein Beispiel: Dach- oder Fassaden-sanierung für 100.000 €	Gefördert werden 20 % der vollen Kosten: 1. Jahr 7.000 € 2. Jahr 7.000 € 3. Jahr 6.000 € = 20.000 € Fördersumme

Stand September 2025



PROFITIEREN SIE VON GÜNSTIGEN KREDITEN UND HÖHEREN ZUSCHÜSSEN

Weitere Fördermittel in Form von Krediten und Tilgungszuschüssen können Sie über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragen.

Wohngebäude-Kredit (Nr. 261)

Förderung von Sanierung/Kauf eines frisch sanierten Effizienzhauses sowie Umnutzung von Nichtwohnfläche in Wohnfläche

- Für Privatpersonen und alle, die klimafreundlich sanieren
- Max. 120.000 € bis 150.000 € Kredit, je nach Energieeffizienzklasse (EEK)
- Tilgungszuschuss zwischen 5 – 45 %, abhängig von der erreichten Effizienzhaus-Stufe und weiteren Bedingungen

Wohneigentum für Familien – Bestandserwerb (Nr. 308)

Gefördert wird der Kauf einer bestehenden Wohnimmobilie der EEK F, G oder H.

- Immobilie muss die einzige im Besitz sein und selbst genutzt werden
- Innerhalb von 4,5 Jahren muss die Immobilie energetisch saniert werden
- Kredithöchstbeträge bis 150.000 €
- Für Familien oder Alleinerziehende mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren
- Max. 90.000 € Haushaltseinkommen bei einem Kind, jedes weitere plus 10.000 €

Ergänzungskredit für Einzelmaßnahmen Wohngebäude (Nr. 358, 359)

Beantragen kann, wer bereits eine Zuschuss-zusage im Rahmen der Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung erhalten hat.

- Zusätzlicher Kredit bis zu 120.000 € je Wohneinheit
- Zusätzlicher Zinsvorteil bei einem Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 90.000 €

Heizungsförderung für Privatpersonen (Nr. 458)

Für Kauf und Einbau einer neuen, klimafreundlichen Heizung.

- Max. Zuschuss bis zu 70 % der förderfähigen Kosten, höchstens 30.000 €
- Für Eigentümer von bestehenden Wohngebäuden

Stand September 2025

WENIGER GARTEN, MEHR WOHNFLÄCHE

WOHNKULTUR FRÜHER UND HEUTE

Die Wohnkultur hat sich in Deutschland gravierend verändert. Innerhalb von 50 Jahren sind die Selbstversorger-Haushalte nahezu verschwunden. Noch in den 1960er-Jahren waren der private Gemüseanbau und die Nutztierhaltung ein wichtiger Teil der Versorgung, die mit zunehmendem Einkommen und der Verbreitung der Supermärkte an Bedeutung verloren haben. Gärten wurden zunehmend für die Freizeit genutzt.

Der Zuschnitt von Neubaugrundstücken schrumpfte bereits in den 1970er-Jahren auf ca. 800 bis 1.000 Quadratmeter. Steigende Flächenpreise und die Verknappung von Baugrund haben die Grundstücksflächen bis heute auf unter 500 Quadratmeter verringert. Zieht man Gebäude, PKW-Stellplatz und Verkehrsflächen ab, bleibt heutzutage oft nur ein kleiner Garten übrig, in dem bestenfalls Gewächshaus, Hochbeet und Trampolin hineinpassen. Zwar schätzen viele den Platz, doch die zeitintensive Gartenpflege bereitet nur wenigen Freude. Freizeit und Urlaub finden woanders statt.

Auch wenn die Bevölkerungszahl in den letzten 50 Jahren kaum angestiegen ist (siehe Grafik), hat man sich doch früher mit deutlich weniger Wohnfläche begnügt. 1968 lag der

Wohnflächenbedarf bei knapp 24 Quadratmetern pro Person. Heute ist es ein Zeichen von Wohlstand, dass die Wohnfläche pro Kopf auf rund 50 Quadratmeter ansteigen konnte. Vor allem die vielen Singlehaushalte in allen Altersstufen treiben die Statistik hoch. Aber auch die Familien sind durchschnittlich kleiner geworden.

WOHNBEDÜRFNISSE ÄNDERN SICH

Seit 1950 hat sich der Wohnungsbestand in Deutschland von etwa 15,8 Millionen auf 43,1 Millionen Wohnungen im Jahr 2021 erheblich erhöht. Laut aktuellem Gebäudereport der Deutschen Energie-Agentur wurden rund 60 Prozent der deutschen Wohngebäude vor 1978 erbaut. Auch von den aktuell etwa 11,5 Millionen Einfamilienhäusern, dazu zählen sowohl freistehende als auch Reihen- und Doppelhäuser, dürften also viele sanierungsbedürftig sein.

Festzustellen ist, dass der Zuschnitt der älteren Gebäude mit heutigen Wohnhäusern kaum noch vergleichbar ist und vor allem junge Familien komplett andere Bedürfnisse ans Wohnen stellen als früher. Auf dem Immobilienmarkt lässt sich ein Bestandsgebäude schon noch finden, frei bebaubare Grundstücke in guten Lagen sind dagegen sehr rar. Welchen Wert haben also die Bestandsgebäude? Lohnt sich eine Sanierung?

BESTANDSGEBÄUDE AN HEUTIGE BEDÜRFNISSE ANPASSEN

Wer allein das Gebäude betrachtet, greift zu kurz. Selbst wenn Bausubstanz, Wärmedämmung und Raumzuschnitt wenig überzeugen, sollte der Wert des Grundstücks nicht unterschätzt werden. Investoren sollten in dem Fall nicht auf das Gebäude setzen. Es zählen vielmehr folgende Punkte:

- Ist die Lage des Grundstücks attraktiv?
- Lassen seitliche Grenzabstände Erweiterungen zu?
- Lassen die hinteren oder vorderen Baugrenzen Erweiterungen zu?
- Kann das Grundstück womöglich geteilt werden (Bauen in zweiter Reihe)?
- Lässt sich ein „Leichtbau-Dachgeschoss“ abtragen und durch ein Vollgeschoss ersetzen?

Das Bestandsgebäude selbst sollte bei den Überlegungen nur eine Nebenrolle spielen. Zum einen können Bestandsgrundstücke erhebliche Baureserven haben, zum anderen sind oft umfangreiche Umbauten und Ergänzungen möglich. Aktuelle Initiativen der Bundesregierung (u. a. „Bau-Turbo“, siehe Seite. 2) mit den Kommunen zielen auf die Erweiterung dieser Möglichkeiten ab.

NEUER WOHNRAUM IM BESTAND

Klären Sie daher bereits vor dem Erwerb eines bebauten Grundstücks ab, welche Optionen die Baugrenzen bieten. Erst dies zeigt seinen tatsächlichen Wert. Besichtigen Sie nicht nur das Haus, studieren Sie auch den bestehenden zugehörigen Bebauungsplan. Dabei lohnt es sich, einen erfahrenen Architekten als Berater an der Seite zu haben. Viele Grundstücke lassen eine Bebauung in zweiter Reihe oder eine großzügige Erweiterung zu. Die Teilung eines großen Grundstücks oder die Integration einer zusätzlichen Mietwohnung können eine wirtschaftlich lukrative Investition werden. Welche Informationen Sie einem Bebauungsplan entnehmen können, lesen Sie auf Seite 4.



WOHNUMFELD & LEBENSQUALITÄT



Wird mehr Wohnraum im Bestand geschaffen, erhöht dies auch die Siedlungsdichte vor Ort. Für eine gute Lebensqualität ist nicht unbedingt die Einwohnerzahl pro Fläche der alleinige Maßstab. Sehr viel wichtiger ist, wie das eigene Quartier gestaltet ist. Dazu zählen der öffentliche Nahverkehr, Grünzonen, ärztliche Versorgung, Kindergärten, Schulen und Arbeitsplätze vor Ort, schnelles Internet oder das kulturelle Angebot.

Letztlich muss jeder Einzelne für sich entscheiden, wie er leben möchte. Unsere Liste hilft Ihnen dabei, Ihre persönlichen Wünsche und Ansprüche zu formulieren. Je wichtiger Ihnen etwas ist, um so mehr Sterne markieren Sie. Spannend wird es, wenn zunächst jedes Familienmitglied die Checkliste für sich allein ausfüllt. Beim späteren Abgleich zeigt sich, wie unterschiedlich die Bedürfnisse einer Familie sein können.

WUNSCHLISTE: WAS IST MIR WICHTIG?

Lage und Umgebung

- ☆☆☆ Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
- ☆☆☆ Kurzer Weg zum Arbeitsplatz
- ☆☆☆ Grünflächen und Parks
- ☆☆☆ Eigener großer Garten
- ☆☆☆ Ruhige Lage
- ☆☆☆ Nähe zur Familie

Infrastruktur

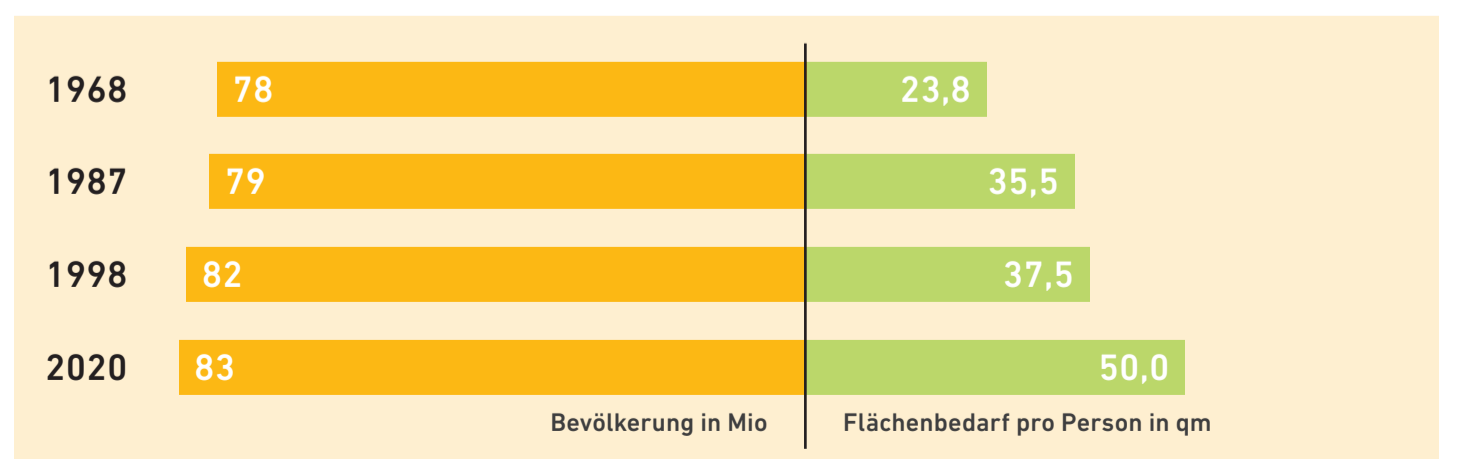
- ☆☆☆ Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- ☆☆☆ Schulen und Kindergärten in der Umgebung
- ☆☆☆ Verfügbarkeit von Internet und Telekommunikation
- ☆☆☆ Gesundheitsversorgung (Ärzte und Apotheken)

Freizeit und Kultur

- ☆☆☆ Große Auswahl an Sportvereinen
- ☆☆☆ Möglichkeiten für bestimmte Hobbys vor Ort
- ☆☆☆ Theater, Museen

Nachbarschaft

- ☆☆☆ Soziale Durchmischung
- ☆☆☆ Nachbarschaftl. Aktivitäten und Gemeinschaft
- ☆☆☆ Geringe Kriminalitätsrate in der Umgebung



POTENZIALE ERKENNEN UND NUTZEN DAS BESTANDSGRUNDSTÜCK ZEIGT DEN WAHREN WERT

BAUEN IN ZWEITER REIHE: WANN IST ES MÖGLICH?

Große, oft langgestreckte Grundstücke dienen viele Jahrzehnte zum Gemüseanbau und zur Kleintierhaltung. Daraus können sogenannte Pfeifenkopf- oder Hammergrundstücke werden. Bebaute Grundstücke aus der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts bieten heute viel Potenzial für neues Bauland in einem bereits vorhandenen, gewachsenen Wohngebiet mit altersgemischter Nachbarschaft.

Ein Neubau in zweiter Reihe hat den Vorteil, dass er auf bereits bestehende Infrastruktur zugreifen kann wie Straßen, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, aber auch auf soziale und kulturelle Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Geschäfte und öffentlichen Nahverkehr. Zudem liegen die Häuser durch den größeren Abstand zur Straße ruhiger.

Von der Teilung großer Grundstücke profitieren vor allem Familien. Sie wohnen nah genug beieinander, um sich gegen-

seitig zu unterstützen, können sich aber bei Bedarf in getrennte Wohnbereiche zurückziehen.

WAS GIBT ES ZU BEACHTEN?

Gerade bei der Erschließung des hinteren Grundstücksteils können durch eine schmale Zufahrt Erschließungs- und Baukosten entstehen. Führt die Zuwegung über ein Nachbargrundstück, muss das Wegerecht rechtlich bindend festgesetzt sein, um spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Gleichzeitig sind oft strenge baurechtliche Vorgaben zu beachten, zum Beispiel bei Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken. Dies kann die Planung und Genehmigung kompliziert machen. Das „Nachbarschaftsrecht“ ist neben dem Baurecht zu beachten und bindend. Wenn der Bebauungsplan oder eine Satzung die Hinterlandbebauung erlaubt oder spezielle

Festsetzungen dazu enthält, ist eine solche Bebauung grundsätzlich möglich. Es ist jedoch wichtig, die jeweiligen Vorgaben vor Ort genau zu prüfen.

In manchen Fällen kann die Gemeinde Bauen in zweiter Reihe auch abseits eines Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen genehmigen, zum Beispiel um die Nutzung eines Grundstücks zu optimieren oder den Charakter eines Viertels zu wahren oder zu fortzuentwickeln.

Insgesamt hängt die Möglichkeit der Hinterlandbebauung also stark von den örtlichen Bebauungsplänen, Satzungen und den individuellen Gegebenheiten ab. Nehmen Sie vor dem Kauf oder der Planung mit der zuständigen Baubehörde Kontakt auf, um die genauen Voraussetzungen zu klären.

Bei diesem Beispiel war eine weitere Bebauung möglich, ohne dass der Bebauungsplan geändert werden musste. Die festgelegte Baugrenze im ursprünglichen Bebauungsplan bot bereits ausreichend Spielraum für einen Bau von Häusern in zweiter Reihe. Außerdem wichtig dabei ist die Grundflächenzahl, die hier bei 0,5 liegt und bestimmt, wie viel Grundstücksfläche überbaut werden darf.



Baugrenze
Bestandsbau
Neubau in zweiter Reihe



Gibt es Möglichkeiten, eine Bebauung über das Maß des Bebauungsplans hinaus zu realisieren?

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan bindend. Allerdings gibt es in bestimmten Fällen Möglichkeiten, eine Bebauung über das im Bebauungsplan festgelegte Maß hinaus zu realisieren.

- Bauantrag auf Abweichung oder Befreiung:** Man kann bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einen Antrag stellen, um eine sogenannte **Abweichung** oder **Befreiung** vom Bebauungsplan zu erhalten. Diese Genehmigung erlaubt es, von bestimmten Festsetzungen abzuweichen, wenn triftige Gründe vorliegen und das Vorhaben das Stadtbild oder die Nachbarschaft nicht negativ beeinflusst.
- Änderung des Bebauungsplans:** Wenn mehrere Anwohner oder die Gemeinde zustimmen, kann der Bebauungsplan geändert werden. Das ist allerdings ein längerer Prozess und wird nur bei wichtigen Gründen genehmigt. Dies soll durch die neue Gesetzesvorlage des Bau-Turbos in Zukunft einfacher und schneller möglich sein.
- Privatrechtliche Vereinbarungen:** In manchen Fällen können Eigentümer mit Nachbarn Vereinbarungen treffen, um bestimmte Bauvorhaben zu ermöglichen, die aber immer noch im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bleiben müssen. Diese werden als Baulast im Grundbuch eingetragen.

Wichtig: Solche Ausnahmen erfordern eine offizielle Genehmigung. Eine einfache „Bauanzeige“ reicht dann nicht. Ohne diese ist eine Überschreitung des Maßes im Bebauungsplan illegal und kann rechtliche Konsequenzen haben. Bei konkreten Plänen ist es immer ratsam, vorher mit der zuständigen Baubehörde zu sprechen, um das Verfahren zu klären.

DAS ABC DES BEBAUUNGSPLANS

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Die gepunktete Linie markiert Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Baugrenze: Eine im Bebauungsplan festgelegte Linie, die angibt, bis wohin ein Grundstück maximal bebaut werden darf. Sie dient der städtebaulichen Ordnung und wird oft durch öffentliche Stellen wie Gemeinden oder Städte festgelegt.

Geschossigkeit (I oder II): Die römischen Ziffern bezeichnen die Zahl der Vollgeschosse, die höchstens errichtet werden dürfen. Ein Kreis um die römischen Ziffern hingegen bedeutet, dass mindestens so viele Vollgeschosse errichtet werden müssen. Ein ausgebautes Dachgeschoss darf zusätzlich entstehen.

Grundflächenzahl (GRZ): Kennzahl im Baurecht, die angibt, welcher Anteil eines Grundstücks mit Gebäuden bebaut werden darf. Auch sie ist im Bebauungsplan festgelegt und wird als Dezimalzahl angegeben. Auch die GRZ hilft dabei, die Bauungsdichte zu steuern und sicherzustellen, dass ausreichend Grün- und Freiflächen erhalten bleiben.



© GEO-Portal Landkreis Rotenburg



SO KANN SICH EIN BEBAUUNGSPLAN ÄNDERN

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1973 (links) sieht lediglich eine Bebauung direkt an der Straße vor. Am 24.10.1990 beschließt der Rat der Stadt eine Änderung des Bebauungsplans (mittig). Seitdem sind „aus besonderen städtebaulichen Gründen [...] auf den rückwärtig überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig [...] Im Plangebiet sind Vorder- und Hintergebäude über gemeinsame Zufahrten [...] anzuschließen.“ Das Luftbild (rechts) zeigt die aktuelle Bebauung in zweiter Reihe.

Offene Bauweise: Das kleine o kennzeichnet Bereiche, in denen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbargrundstück errichtet werden. Dies bietet mehr Raum zwischen den Gebäuden und ermöglicht mehr Gestaltungsfreiheit. Im Gegensatz dazu steht die geschlossene Bauweise, bei der Gebäude direkt aneinander gebaut sind, zum Beispiel Reihenhäuser. Sie wird mit einem kleinen g gekennzeichnet.

WA: Die Kennzeichnung steht im Bebauungsplan für allgemeines Wohngebiet, das hauptsächlich für Wohnbebauung vorgesehen ist. Hier können aber auch andere, mit dem Wohnen vereinbare Nutzungen zulässig sein wie zum Beispiel bestimmte Gewerbetriebe, öffentliche oder soziale Einrichtungen. Andere Vorgaben können reine Wohngebiete (WR) oder auch Mischgebiete (MI) sein, in denen Wohnen und Gewerbe noch stärker nebeneinander existieren können.

DER BEBAUUNGSPLAN: BEWAHRER DER STÄDTEBAULICHEN ORDNUNG UND DES ORTSBILDS

Im Gegensatz zur Bauordnung, die je Bundesland Anforderungen an Gebäude und Bauteile festlegt wie zum Beispiel Brandschutz und Standsicherheit, ist der Bebauungsplan Sache der jeweiligen Gemeinde. Er regelt rechtsverbindlich die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken und stellt sicher, dass die Bebauung den städtebaulichen Zielen des jeweiligen Ortes entspricht.

Gibt es keinen Bebauungsplan, ist der Flächennutzungsplan interessant. Das ist ein vorbereitender Bauleitplan, der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in Grundzügen darstellt. Die beabsichtigte Art der Bodennutzung wie zum Beispiel Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Grünflächen oder Verkehrsflächen werden dargestellt. So dient der Flächennutzungsplan als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Der Bebauungsplan regelt außerdem:

Bauweise: Festlegungen bezüglich der Art der Bebauung, zum Beispiel offene oder geschlossene Bauweise, Einzel- oder Reihenhäuser, Doppelhaus etc.

Geschossflächenzahl (GFZ): Kennzahl im deutschen Baurecht, die angibt, wie viel Geschossfläche auf einem Grundstück maximal errichtet werden darf, bezogen auf die Grundstücksfläche. Sie dient der Steuerung der baulichen Dichte eines Gebietes.

Gestaltungsvorschriften: Vorgaben zur Dach- oder Fassadengestaltung, Materialien, Farben oder Gestaltungselementen, um das Ortsbild zu harmonisieren.

Grünflächen und Bepflanzung: Vorgaben zur Erhaltung oder Anlage von Grünflächen, Bäumen oder Vorgärten.

Höhen: Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, um das Stadtbild zu steuern oder den Lichteinfall zu sichern.

Nutzung: Festlegung der zulässigen Nutzungen, z. B. nur Wohngebäude, keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen.

Bei konkreten Plänen oder vor einem Erwerb lohnt es sich immer, den jeweiligen Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde einzuholen und genau zu prüfen oder nachzufragen.

DEM „ALTEN SCHÄTZCHEN“ EIN ZWEITES LEBEN EINHAUCHEN UMBAU, ANBAU UND AUFSTOCKUNG KÖNNEN SICH LOHNEN



Ein altes Haus zu sanieren und ihm damit eine weitere „Lebensphase“ zu ermöglichen, ist eine spannende und lohnende Aufgabe. Den historischen Charme eines Hauses zu bewahren, während man es gleichzeitig an moderne Lebensstandards anpasst, erfordert viel Kreativität. Mit einer Sanierung lässt sich sogar so mancher optischer Ausrutscher der letzten Jahrzehnte wiedergutmachen. Gönnen Sie Bestandsgebäuden einen zweiten Blick und lassen Ihrer Fantasie freien Lauf – vor allem wenn die Lage des Grundstücks besonders interessant für Sie ist. Oft lassen sich aus unansehnlichen, in die Jahre gekommenen Objekten moderne Traumhäuser realisieren.

Fest steht: Mit den richtigen Maßnahmen wird ein altes Haus nicht nur funktionaler, sondern auch wertvoller und dazu energieeffizienter. Tatsächlich ist der Erhalt und die Modernisierung einer Bausubstanz die höchste Form der Nachhaltigkeit. Weiterverwendung statt Abriss spart Energie und Rohstoffe.

Ein **Anbau** kann zusätzlichen Platz schaffen, ohne den Charakter des bestehenden Hauses zu beeinträchtigen.

Erweiterung des Wohnraums: Hinzufügen eines neuen Wohnzimmers, einer Küche oder eines Wintergartens.

Mehr Platz für die Familie: Schaffung zusätzlicher Schlafräume oder eines Homeoffice.

Ausgliederung von Funktionsräumen: Ein vorge-setztes Treppenhaus oder eine Diele als Schmutzraum ermöglicht mehr Spielraum innerhalb des alten Grundrisses.

Integration von Außenbereichen: Einbau von Terrassen oder Veranden, die den Innen- und Außenbereich verbinden.

HARMONISCH UND PRAKTISCH ZUGLEICH

Diese Wohnraumerweiterung hebt sich mit den grauen, horizontal gesetzten Paneelen von der Verklammerung des Bestandshauses ab, fügt sich aber durch die Wahl der Farbe und die Größe der beiden verschobenen Kuben harmonisch ins Gesamtbild ein.

Mit dem Anbau konnte die Familie ihren gemeinsamen Lebensraum vergrößern, außerdem sind zwei weitere Kinderzimmer entstanden. Im 1. Stock wurde durch die versetzte Bauweise zusätzlich Platz für eine kleine Dachterrasse geschaffen. Die bodentiefen Fenster in beiden Stockwerken lassen viel Licht in die neuen Räume und schaffen einen Ausblick auf die Sitzgruppe im Grünen.

Eine **Aufstockung** bietet die Möglichkeit, die Wohnfläche zu vergrößern, ohne die Grundfläche zu erweitern.

Zusätzliche Etagen: Hinzufügen eines weiteren Stockwerks für mehr Wohnraum oder eine Einliegerwohnung zur Vermietung (moderne Nutzflächen ohne zusätzliche Landversiegelung).

Dachausbau: Ausbau des Dachbodens zu einem Wohnbereich, Büro oder Gästezimmer (Potenziale nutzen zum Beispiel durch Einbau großer Dachgauben).

Nutzung von Dachterrassen: Schaffung von Außenbereichen auf dem Dach für Entspannung und Freizeit (Freizeit im Dachgeschoss erhöhen den Wohnwert).

RAUM SCHAFFEN IM GROSSEN STIL

Mit klaren Linien, großzügiger Erweiterung und einer stilvollen Rhombusfassade präsentiert sich dieses Wohnhaus als Vorzeigeobjekt. Ein ehemals schlichtes Siedlungshaus wurde im Rahmen einer umfassenden Modernisierung zu einem hochwertigen, architektonisch anspruchsvollen Pultdachgebäude umgebaut. Es entstand eine zusätzliche neue Wohnfläche von rund 120 Quadratmetern, lichtdurchflutet, offen und zeitgemäß geplant. Die neue Rhombusfassade verleiht dem Gebäude ein markantes, modernes Erscheinungsbild. Das elegante Pultdach unterstreicht die zeitgemäße Architektur, während der neu errichtete Carport daneben sowohl funktional als auch optisch perfekt integriert wurde.



Ein **Umbau** kann helfen, den Grundriss eines alten Hauses an moderne Bedürfnisse anzupassen.

Offene Grundrisse: Größere, offene Wohnbereiche erhält man durch Entfernen von nichttragenden Wänden oder durch großzügige Wandöffnungen. Dies lässt sich auch mit angebauten Wohnbereichen erzeugen, wobei der Bestand oft eher funktionale Aufgaben übernimmt (Arbeitsraum, Hauswirtschaft usw.).

Modernisierung der Infrastruktur: Erneuerung von Elektrik, Sanitär und Heizung, um den heutigen Standards zu entsprechen.

HAUSEINGANG MIT NEUEM TREPPENRAUM

Dieses Siedlungshaus erhielt bei der Sanierung einen neuen Eingangsbereich mit einem einladenden Flur und einer Treppe, die nach oben führt. Durch die Auslagerung der „Laufwege“ entstand im ursprünglichen Teil des Hauses mehr Raum, der zum Wohnen genutzt werden kann.

WIR ROCKEN DAS! DIE ALLROUNDER FÜR IHRE BESTANDSSANIERUNG

„Kann man dem Zimmerer die Sanierung eines Bestandsgebäudes zutrauen?
Braucht es nicht einen Maurer, wenn es um altes Mauerwerk geht?“

Erste Frage: Ja!
Zweite Frage: Nein!

Zimmerer in Deutschland sind sehr gut ausgebildet, können auf eine jahrhundertelange Wissenstradition zurückgreifen und sind besonders vielseitig. Wir können mit alter Bausubstanz umgehen. Bereits die Ausbildung beinhaltet ein tiefes Verständnis für die Funktionschichten in einer Baukonstruktion – egal ob Dach oder Wand.

- Wo soll die Wärmedämmung angeordnet werden? Ob außen, in der Mitte oder innen, wir finden die passende Lösung!
- Wie wird ein dauerhafter Wetterschutz hergestellt? Wir bauen Dächer und Fassaden am liebsten mit funktionierenden Hinterlüftungen!
- Wie kann Schimmel verhindert werden? Wir bauen nach außen diffusionsoffen und packen die schlecht gedämmte Altbaukonstruktion warm ein!

Aus Überzeugung verwenden wir natürliches Baumaterial auf der Basis von Holz. Dies hat weniger mit dem Sympathieträger Holz zu tun, sondern eher technische Hintergründe. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Kunststoffe bei der Altbauanierung nur eine Nebenrolle spielen sollten. Sie altern, schwinden und verspröden. Holz nicht. Das Bestandsgebäude hat viele Jahrzehnte ohne den Einsatz von sperrenden Kunststoffdämmungen überstanden. So sollte es bleiben. Feuchtigkeit entsteht immer, sie wird aber nur von feuchteaktiven Dämmschichten wie Holzfaser aufgenommen und wieder abgegeben. Eine gesunde Feuchteregulierung kann nur von natürlichen Materialien wie Holz, Gips oder Lehm ausgehen. Dies wissen wir als Zimmerer!

ALTBAUSANIERUNG KANN SPASS MACHEN

Die höchste Form der Nachhaltigkeit ist die Weiterverwendung von Bestehendem. Es ist für Baufamilie und Handwerker eine Bereicherung, einem alten Gebäude ein zweites Leben einzuhauchen. Eine behutsame Sanierung mit hochwertigen Materialien zahlt sich aus, wenn die Methode nachhaltig und dauerhaft ist. Gebäude mit Holzkonstruktionen werden sich auch in Zukunft bewähren.



Zimmerer machen ihre Arbeit aus Überzeugung und viele aus Leidenschaft. Sanieren und Erweitern von Bestandsgebäuden gehören zu unserem Berufsbild. Die bauphysikalischen Kenntnisse der Gesellen und Meister sind besonders bei Modernisierungsmaßnahmen gefragt. Sie beurteilen die vorhandenen Konstruktionen fachmännisch und treffen realistische Einschätzungen. Außerdem zeigen sie Alternativen auf und geben Empfehlungen, wo Zeit, Material und damit Geld investiert werden sollte. Investoren fragen zu Recht, welche Maßnahmen für den gewünschten Erfolg notwendig sind. Wir Zimmerer sind dafür der richtige Ansprechpartner.

ZIMMERER PROFITIEREN VON ERFAHRUNG UND WISSEN

Eine sorgfältige Bestandsaufnahme im Altbau ist gleichzusetzen mit einer guten Planung im Neubau. Investieren Eigentümer in das vorsorgliche Öffnen von Bestandskonstruktionen, werden Überraschungen vermieden. Sorgfältige Zimmerer bieten die Bestandsaufnahme als Vorab-Dienstleistung an. Auf diese Weise können genauere Sanierungsvorschläge in ein Kostenangebot einfließen. Eine gut vorbereitete Sanierung mit fachkundigen Zimmerern macht allen Beteiligten Spaß.



RABATTAKTION

10 % RABATT AUF ALLE CARPORTS UND ÜBERDACHUNGEN



Wollen Sie Ihr Fahrzeug vor Wettereinflüssen, Vogelkot, herabfallendem Laub und Ästen, Pollen oder Baumharz schützen, ist ein Carport optimal. Durch die offene Konstruktion kann die Luft zirkulieren und Feuchtigkeit wird schnell abtransportiert.

Ein Carport von Foss ist immer ein Einzelstück, das wir nach Ihren Vorstellungen an die Gegebenheiten Ihres Grundstücks individuell anpassen. Bei uns erhalten Sie solide Zimmermannsqualität sowie beste Materialien mit einer langen Lebensdauer. Dank unserer eingespielten Prozesse können wir Ihnen hochwertige Carports zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten, gerne auch mit Photovoltaikanlage und Wallbox.

Mit einem Terrassendach kosten Sie die sommerlichen Tage voll aus. Unsere Überdachungen für Ihre Terrasse verlängern die warme Jahreszeit noch ein Stück. Eine Terrassenüberdachung ist eine solide, attraktive und zugleich kostengünstige Alternative zum Wintergarten.

Als erfahrener Meisterbetrieb beraten wir Sie gern!



WAS UNSERE KUNDEN SAGEN:

„ERSTKLASSIGE UMSETZUNG VOM ERSTEN KONTAKT BIS ZUR FERTIGSTELLUNG.“

„Wir haben Ende 2022 von der Firma Foss ein Carport mit Schuppen fertigen lassen. Es war wirklich nahezu perfekt.“

Vom ersten Kontakt bis zur Fertigstellung. Eine super Kommunikation auch während des Baus. Die Mitarbeiter vor Ort beantworteten alle wichtigen Fragen und fragten ihrerseits auch nach unseren Wünschen, die sich während des Baus ergaben. Dies wurde erstklassig umgesetzt.

Wenn unsere Terrassenüberdachung irgendwann anstehen sollte, wird die Firma Foss unser erster Ansprechpartner sein. Herr Foss hat uns super beraten. Weiter so.“

Foss

Zimmereibetrieb
 GmbH & Co. KG

*solide, dauerhaft und
 individuell*

www.zimmerei-foss.de

Ohlenkamp 1 • 25485 Hemdingen
 buero@zimmerei-foss.de
 Büro Tel.: 04123 68 55 65 • Fax: 04123 68 55 71



Foss
 Zimmereibetrieb
 GmbH & Co. KG

**ERFAHREN SIE MEHR
 ÜBER UNS!**



zimmerei-foss.de
 Tel. 04123 68 55 65

IMPRESSUM

**NEUERÄUME
 NEUEBÄUWE**

Foss Zimmereibetrieb GmbH & Co. KG
 Ohlenkamp 1, 25485 Hemdingen
 Telefon 04123/68 55 65,
 Fax 04123/68 55 71
zimmerei-foss.de, buero@zimmerei-foss.de

Koordination:
 Ingenieurbüro Holger Meyer
 Konzeption & Gestaltung:
 attentus.com, Bremen

Alle Angaben ohne Gewähr. Gedruckt
 auf chlorfrei gebleichtem Papier.
 Fotos: Herstellerfotos, eigene Aufnahmen,
 Pixabay, AdobeStock®