Landkreis Harburg

Planen. Sanieren. **Bauen.**

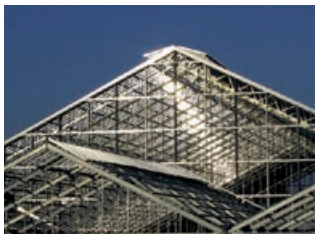
Informationen für Bauherren im Landkreis Harburg

www.total-lokal.de barrierefrei
mediaprint infoverlag

www.kobarg.net • *Sprechen Sie uns an* • Tel. 040 / 766 191-90

BAUWERKE

- Wohngebäude
- Geschäftsgebäude
- Schulen
- Industriehallen
- Parkhäuser
- landwirtschaftl. Gebäude
- Biogasanlagen
- Behälter
- Brücken
- Kaimauern
- Maste
- Schleusen
- Tiefgründungen
- tiefe Baugruben
- Tunnel
- Windenergieanlagen



BAUARTEN

- Glas
- Holzbau
- Massivbau
- Stahlbau
- Stahlbetonbau
- Stahlverbundbau
- Stahlwasserbau
- Spannbetonbau

LEISTUNGSBEREICHE

- Objektplanung
- Tragwerksplanung
- Brandschutz
- Bauüberwachung
- Gutachten, Studien
- Bauwerksdynamik
- Schweißtechnische Prüfung
- Programmentwicklung

DR.-ING. JÖRG KOBARG Ingenieurbüro für Bauwesen

Beratender Ingenieur VBI • Prüfingenieur für Bautechnik VPI • Prüfer im Eisenbahnbau
Harburger Rathausstr. 40 • 21073 Hamburg • Tel.: 040 / 766 191-0 • www.kobarg.net

70 Jahre Kompetenz im Bauwesen

WK CONSULT

Beraten Planen Prüfen Überwachen

Elbphilharmonie Hamburg

JadeWeserPort, Wilhelmshaven

Brücke über die A 226

Kohlekraftwerk Moorburg

Seit 70 Jahren steht WK Consult für Kompetenz im Bauwesen. Wir beraten, planen, prüfen und überwachen mit dem Ziel, die Ideen unserer Kunden zu verwirklichen. Dabei haben sich die Anforderungen an den Ingenieur vom Erarbeiten rein technischer Lösungen bis hin zu einem interdisziplinär agierenden Dienstleistungsunternehmen gewandelt. Mit Kreativität, Engagement und Fachkompetenz entwickeln wir ganzheitliche Lösungen rund um Technik, Wirtschaftlichkeit und Umwelt.

Ihre Ansprechpartner:
Dr.-Ing. Hansjürgen Spanke
Dr.-Ing. Rainer Grzeschkowitz
Dr.-Ing. Olaf Drude
Dipl.-Ing. Karsten Holste
Dipl.-Ing. Reinhard Notz

WKC Hamburg GmbH · Planungen im Bauwesen
Tempowerkring 1b · 21079 Hamburg
+49 (0)40 79 00 01 - 0 · +49 (0)40 79 00 01 - 44
ingenieure@wk-consult.com · www.wk-consult.com

Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
sehr geehrte Bauinteressierte,

wer ein Bauvorhaben verwirklichen möchte, steht vor vielen wichtigen Entscheidungen. Von der Idee bis zur Umsetzung gibt es vieles zu planen, vieles zu überdenken und einige wichtige Hürden zu nehmen. Für den Laien sind die Problemstellungen in Zusammenhang mit der Planung und Durchführung eines Bauprojekts allerdings nicht immer ohne weiteres zu durchschauen.

Lange bevor der erste Spatenstich erfolgt, schon lange bevor der erste Stein gesetzt wird, beginnen die Vorbereitungen. Dabei ist vom Grundstückserwerb, über den Gebäudeentwurf und die Finanzierung bis hin zur Auswahl der Baustoffe und Handwerker eine Vielzahl von Gesichtspunkten zu beachten. In Zeiten der Energiewende spielt sicherlich auch die Wahl eines zukunftsorientierten energetischen Konzepts eine Rolle. Dabei müssen Bauwillige nicht zuletzt auch eine Vielzahl gesetzlicher Regelungen und Vorschriften beachten.

Diese Broschüre greift zu Ihrer Information deshalb die wesentlichen Punkte des öffentlichen Baurechts auf. Natürlich wird sie den fachlichen Rat von Planern, Architekten und Bauingenieuren, Energieberatern und Handwerkern und auch das eigene Studium der relevanten Rechtsvorschriften nicht ersetzen können. Die enthaltenen Informationen, Hinweise und Empfehlungen sollen jedoch als kleine Handreichung dazu beitragen, die Vorbereitung und Durchführung Ihres Bauvorhabens zu erleichtern und die notwendigen Verfahrensschritte für Sie nachvollziehbarer zu machen.

Im Rahmen dieses Ratgebers werden naturgemäß nicht alle Ihre Fragen beantwortet werden können. Der Landkreis Harburg versteht sich als moderne und kundenorientierte Behörde. Daher stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilungen und Betriebe unseres Fachbereichs Bauen und Umwelt darüber hinaus sehr gerne mit fachlichem Rat zur Seite.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre und für Ihr Bauvorhaben im Landkreis Harburg ein glückliches Händchen und viel Erfolg!

Joachim Bordt
– Landrat –

Inhaltsverzeichnis

Grußwort 1

Branchenverzeichnis 4

Der Landkreis Harburg 6

1. Das Baugrundstück 6

1.1 Auswahl eines Grundstücks 6
Erschließung 6
Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit 6
Risiko Altlasten 7
1.2 Erwerb 8
Allgemeines 8
Grundstückswert 8
Nebenkosten 8
Grunderwerbsteuer 8
Notar 9
Grundbuch 9
Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung 11
Sonstige Nebenkosten 11
1.3 Finanzierung 12

2. Das öffentliche Baurecht 13

3. Das Bauplanungsrecht 13

Raumordnungsprogramme 13
3.1 Bauleitplanung 13
Flächennutzungsplan 13
Bebauungsplan 14
Vorhaben- und Erschließungsplan 14
Landschaftsrahmenplan und Grünordnungsplan 14
3.2 Ausnahmen und Befreiungen 15
3.3 Einvernehmen der Gemeinde 15
3.4 Zurückstellung und Veränderungssperre 16
3.5 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile 16
3.6 Außenbereich 16
3.7 Zusammenfassung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens 17

Inhaltsverzeichnis

4. Das Bauordnungsrecht 17

Allgemein 17
4.1 Die am Bau Beteiligten 17
Bauherr (§ 52 NBauO 2012) 17
Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser (§ 53 NBauO 2012) 18
Unternehmerinnen und Unternehmer (§ 54 NBauO 2012) 18
Bauleiterin und Bauleiter (§ 55 NBauO 2012) 19
4.2 Genehmigungsverfahren 19
Vorbescheidsverfahren 19
4.3 Bauantrag 20
4.4 Bauaufsichtliche Verfahren 21
Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens 21
Neue Struktur des Verfahrensrechts 21
Verfahrensfreie Baumaßnahmen (§ 60 NBauO 2012) 21
Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO 2012) 23
4.5 Baugenehmigungsgebühren 23
4.6 Bauen ohne Baugenehmigung 23

5. Baurechtliche Spezialthemen 25

5.1 Das Nachbarrecht 25
Beteiligung der Nachbarn (§ 68 NBauO 2012) 25
5.2 Grenzabstand 25
Grenzabstand für Garagen und Abstellgebäude 26
Hinzurechnung benachbarter Grundstücke 26
Abstände auf demselben Baugrundstück 26
5.3 Baulast – Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen 26
Verfahren und Rechtsfolgen 28

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege 28

7. Ökologisch und energiesparend bauen 29

7.1 Ökologischer Grundansatz 29
7.2 Energieeinsparung 29
Bauen mit der Sonne 30
Energiepass 32
7.3 Boden- und Umweltschutz 33

8. Bauschlichtungsstelle 34

9. Fachbegriffe kurz erklärt 35

10. Wichtige Adressen 36

Impressum U3

U = Umschlageite

Ein Wort in eigener Sache

In den nachfolgenden Texten ist zur leichteren Lesbarkeit in Einzahl und Mehrzahl jeweils die männliche Form des Wortes verwendet worden. Selbstverständlich sind damit inhaltlich auch alle weiblichen Formen mit einbezogen.

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

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

Branche	Seite
Abfallentsorgung	33
Altbausanierung	10
Architektur	27
Architekturbüro	5, 27
Bauen im Bestand	5
Bauleitung	27
Bauplanung	24
Baurecht	18, 20
Baustatik	24
Bauträger	27
Bauunternehmen	2, 10, 24
Container	33
Dachdecker	10
Dachsanierung	10
Eisenwaren und Werkzeuge	10
Energieberatung	31
Energiedienstleistungen	31
Fachanwälte	26
Gerüstbau	10
Gründstücke	5
Heizung	10
Holz und Bauelemente	10
Holzbau	10

Branche	Seite
Immobilien	5
Ing.-Büro für Bauwesen	U2
Ingenieurbüro Bau	24
Katasterarbeiten	24
Klärgrube	33
Klimaanlagen	10
Neubau	10
Pflasterarbeiten	33
Planungsbüro	U2
Planungsbüro Hoch- und Tiefbau	27
Prüfingenieure	24
Prüf-Sachverständiger für Bautechnik	U2
Rechtsanwälte	18, 20, 26
Sanierung	10
Sanitär	10
Schlüsselfertiges Bauen	2, 31
Sparkasse	12
Statik	24
Tragwerksplanung	U2, 24, 27
Vermessungsbüro	24
Versicherungen	5
Wärmepumpen	10
Zimmerei	10

U = Umschlagseite

WIR VERKAUFEN

BAUGRUNDSTÜCKE

Wohnbaugrundstücke
- Hohnstorf Elbe 650 m² - 1.000 m²
  KP € 43.550 - € 69.912
- Neuhaus Elbe 607 m² - 964 m²
  KP € 14.203,80 - € 22.557,60
- Westergellersen 786 m²-1.633 m²
  KP € 59.498 - € 89.815

BAUTRÄGERFREI • PROVISIONSFREI

Mehrfamilienhausgrundstück
- Todtglüsingen 1.217 m²
  KP € 103.445

BAUTRÄGERFREI • PROVISIONSFREI

Gewerbegrundstücke
- Dahlenburg
  www.gip-dahlenburg.de
- Seevetal
  www.gp-seevetal.de

BAUTRÄGERFREI • PROVISIONSFREI

WIR KAUFEN
- landwirtschaftliche Flächen
- Bauerwartungsland
- Abbruchgrundstücke

zum Eigenerwerb. Wir sichern Ihnen eine vertrauliche und zügige Kaufabwicklung zu.

NLG aktiv für land und leute

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Andreas Schulze
Tel. 04131 – 9503-61

www.nlg.de andreas.schulze@nlg.de

Spätestens jetzt sollten Sie über die richtige Gebäudeversicherung nachdenken!

Seit 1676 versichert die Hamburger Feuerkasse die Häuser in und um Hamburg. Profitieren auch Sie von der Erfahrung der ältesten Gebäudeversicherung der Welt: Individuelle Beratung, preisgünstige Angebote und faire Schadenregulierung!

Information unter: Tel. 040-309040 oder www.hamburger-feuerkasse.de
Hamburger Feuerkasse Vers.-AG · Kleiner Burstah 6-10 · 20457 Hamburg

Hamburger Feuerkasse
Seit 1676
Hamburgs Gebäudeversicherer

INGENIEURBÜRO LARS HEUER

Bauen im Bestand I Instandsetzungen I Modernisierung
Bauwerksabdichtung I Bauphysik I Gutachten

Beratender Ingenieur

Tel: 04184 - 89 27 78 I www.ib-lh.de

Der Landkreis Harburg
1. Das Baugrundstück

Der Landkreis Harburg liegt im Nordosten Niedersachsens, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Freien und Hansestadt Hamburg.

Das 1.244 Quadratkilometer große Kreisgebiet – nahezu ein Drittel der Fläche steht unter Natur- und Landschaftsschutz – erstreckt sich in Nord-Südrichtung über 37 Kilometer. Vom westlichsten Punkt auf der Stader Geest bis zur Elbmarsch im Osten sind es rund 60 Kilometer. Mit rund 125 Einwohnern pro Quadratkilometer und über 235.000 Einwohnern ist der ländlich geprägte Kreis mit den Mittelzentren Winsen/Luhe, Seevetal und Buchholz durchschnittlich besiedelt, weist aber überdurchschnittliche Zuwachsraten auf. Hier spielt die Nähe zu Hamburg eine wesentliche Rolle.

So kurz die Wege in die Weltstadt sind, der Landkreis selbst, der im Norden von der Elbe, im Süden von der Lüneburger Heide begrenzt wird, besticht durch reizvolle Landschaften. Große Waldgebiete, ausgedehnte Heidelandschaften, Moore, Flusstäler und Höhenzüge wechseln einander ab. Diese Mischung aus hohem Erholungswert und vielfältigen Kultur- und Freizeitangeboten macht den Landkreis Harburg zu einem bevorzugten Wohnstandort.

Die hervorragende Infrastruktur und die verkehrsgünstige Lage vieler Gewerbegebiete an den Bundesautobahnen A1, A7 und A250 bieten für Unternehmen hervorragende Ansiedlungsbedingungen.

1. Das Baugrundstück

1.1 Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen.

Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Tages- vielleicht sogar Jahreszeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreich sein.

Erschließung
Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, das heißt das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt (meist Baulast) daran anliegen.

Des Weiteren müssen die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit
Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen Gemeinde oder der Baugenehmigungsbehörde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke.

Beachten Sie bitte auch, dass Wochenendhäuser bzw. Grundstücke in Wochenendhausgebieten nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden dürfen.

Bei der Auswahl eines Grundstückes sollten Sie den folgenden Fragen besondere Beachtung schenken:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen treffen der Bebauungsplan, die Örtlichen Bauvorschriften oder die Gestaltungssatzung der Gemeinde, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt? Dabei muss sich das Bauvorhaben nach bestimmten rechtlichen Kriterien in die Eigenart der vorhandenen Bebauung einfügen.
- Liegt das Grundstück eventuell im so genannten Außenbereich, das heißt außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles? Dort gelten besonders strenge rechtliche Regelungen.
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus? Ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden? Können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden?
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- Führen Versorgungsleitungen – unterirdisch oder als Freileitung – über das Baugrundstück? Daraus können sich Einschränkungen für die Bebaubarkeit aber auch für das Pflanzen von Bäumen ergeben.
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet? Gibt es dort eingetragene Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken?

1. Das Baugrundstück

- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt.

- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, Spielplätze, Ärzte und die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten? Wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?

- Welche Störungen oder Einflussfaktoren sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen.

- Bestehen Planungen, die in Zukunft zu Beeinträchtigungen führen können oder sind solche zu erwarten?

Zu Beginn Ihrer Überlegungen sollten Sie bei der Gemeinde / Stadt den Flächennutzungsplan und falls vorhanden den Bebauungsplan einsehen. Dort können Sie auch erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit der Bauabteilung des Landkreises Harburg aufzunehmen und sich bei uns beraten zu lassen.
Sollte das Grundstück auf dem Gebiet der Stadt Buchholz oder der Stadt Winsen/Luhe liegen, ist die Stadt Ihr Ansprechpartner, da sie selbst Baugenehmigungsbehörde ist. Zur rechtssicheren Vorabklärung einzelner Punkte kann eine förmliche Bauvoranfrage sinnvoll sein.

Risiko Altlasten
Achtung: Der Baugrund ist immer Bauherrenrisiko. Er allein ist also dafür verantwortlich, zu klären, in welchem Zustand sich der Baugrund befindet. Das betrifft zum einen die Tragfähigkeit des Bodens, zum anderen aber auch eventuell vorhandene Altlasten.

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich also gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen vor Kauf oder Baubeginn machen sich im Verdachtsfall angesichts des großen – auch finanziellen – Risikos immer bezahlt.

Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Bei der Abteilung Boden/Luft/Wasser des Landkreises kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und über sonstige kontaminierte Flächen geführt.

Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden aber laufend aktualisiert.

Verschiedene Fachlayer zur Beurteilung der Bebaubarkeit eines Grundstückes

1. Das Baugrundstück

Eine klare vertragliche Regelung zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer ist neben der umfassenden eigenen Recherche die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte schriftlich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

1.2 Erwerb

Allgemeines
Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genau kennen lernen.

Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit.

Bei felsigem oder moorigem Boden und / oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen können. Erste Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde oder von Baufirmen vor Ort. Auch ein Gespräch mit den künftigen Nachbarn kann sehr hilfreich sein.

Manchmal ist es notwendig, ein Baugrundgutachten einzuholen. Qualifizierte Ansprechpartner dafür können Ihnen die Kreishandwerkerschaft, die Industrie- und Handelskammer oder die Ingenieurkammer Niedersachsen nennen.

Erkundigen Sie sich genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird.
Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in absehbarer Zeit in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Erwerben Sie ein bereits bebautes Grundstück, lassen Sie sich vom Voreigentümer unbedingt die Baugenehmigungen oder andere gleichgestellte Dokumente (z.B. Erschließungsbestätigung der Gemeinde) zeigen und aushändigen. Das erspart Ihnen unter Umständen viele Probleme bei der künftigen – auch baulichen – Nutzung Ihres Grundstücks.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Formen, zum Beispiel das Erbbaurecht. Dies ist ein im Grundbuch gesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, meist für 99 Jahre.

Grundstückswert
Ein Grundstück ist grundsätzlich immer so viel wert, wie der potenzielle Käufer bereit ist, dafür auszugeben.

Um ein Angebot aber zwischen Schnäppchen und Wucher richtig einordnen zu können, sind bestimmte Anhaltswerte nützlich. Ein solcher ist der Bodenrichtwert. Er wird pro Quadratmeter Grundstück angegeben. Der Bodenrichtwert stellt nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Er spiegelt lediglich den durchschnittlichen Lagewert aufgrund der Kaufpreissammlung wieder. Er gibt Ihnen aber einen ersten guten Anhalt für einen angemessenen Grundstückspreis und kann für Sie ein gutes Argument für Ihre persönliche Kaufentscheidung sein.

Ermittelt werden die Bodenrichtwerte für den Landkreis Harburg vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Lüneburg.

Aufgabe des Gutachterausschusses ist es, auf der Grundlage von umfangreichem Datenmaterial die Werte bebauter und unbebauter Grundstücke zu erfassen und darzustellen.

Der jährlich erstellte Grundstücksmarktbericht mit der Bodenrichtwertkarte ermöglicht eine hohe Transparenz.

Auskünfte zum Bodenrichtwert erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:
(www.gag.niedersachsen.de).

Telefonische Anfragen werden dort kostenlos beantwortet. Wollen Sie aber eine schriftliche Auskunft oder ein Gutachten zum Wert Ihres Grundstückes, dann müssen Sie das bezahlen.

Nebenkosten
Beim Grundstückskauf beachten Sie bitte, dass neben den Grundstückskosten zumindest noch folgende Nebenkosten hinzukommen:

- Grunderwerbsteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- ggf. Straßen-, Kanal- und Wassergebühr
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

Grunderwerbsteuer
Diese Steuer wird auf Grundlage des Grunderwerbsteuergesetzes vom Finanzamt erhoben. Sie bemisst sich nach dem Wert der so genannten Gegenleistung. Gegenleistung ist in der Regel der Kaufpreis. Hinzu kommen aber zum Beispiel neben dem Kaufpreis übernommene Grundstücksbelastungen (Grundpfandrechte), die vom Käufer übernommenen Vermessungskosten, die vom Käufer übernommene Verpflichtung wie Maklerkosten für den Verkäufer zu zahlen oder beim Erwerb eines Erbbaurechts die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses an den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt.

Es werden Ihnen 3,5 % der nach oben beschriebenem Prinzip ermittelten Gegenleistung in Rechnung gestellt.

1. Das Baugrundstück

Nach Zahlung der Grunderwerbsteuer erteilt das Finanzamt dem beurkundenden Notar die so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung. Diese ist sozusagen das „Quittungspapier" für die gezahlte Steuer. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung besagt, dass keine steuerlichen Bedenken gegen die Eintragung des Erwerbers als neuer Eigentümer im Grundbuch bestehen.

Erst wenn die Grunderwerbsteuer gezahlt worden ist, kann man Eigentümer im Grundbuch werden – und nicht etwa bereits mit Zahlung des Kaufpreises.

Notar
Der Kauf einer Immobilie oder eines Grundstückes muss nach § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches notariell bezeugt werden.

Der Notar ist im Gegensatz zum Rechtsanwalt zur Unparteilichkeit verpflichtet. Er arbeitet den Kaufvertrag aus und beurkundet ihn.

Der Notar prüft die Eigentumsverhältnisse und klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf. Dies sind zum Beispiel Belastungen durch Grundschulden oder Rechte Dritter wie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte oder Vorkaufsrechte.

Er muss den jeweils schwächeren Vertragspartner vor Nachteilen schützen und beide Parteien über die Auswirkungen der vertraglichen Vereinbarungen belehren.

Die notarielle Beurkundung eines Kaufvertrages bedeutet aber nicht, dass alle Gebäude und baulichen Anlagen auf dem Grundstück eine Baugenehmigung haben oder dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Auch, ob Baulasten auf dem Grundstück ruhen, ist damit nicht zwingend geklärt.

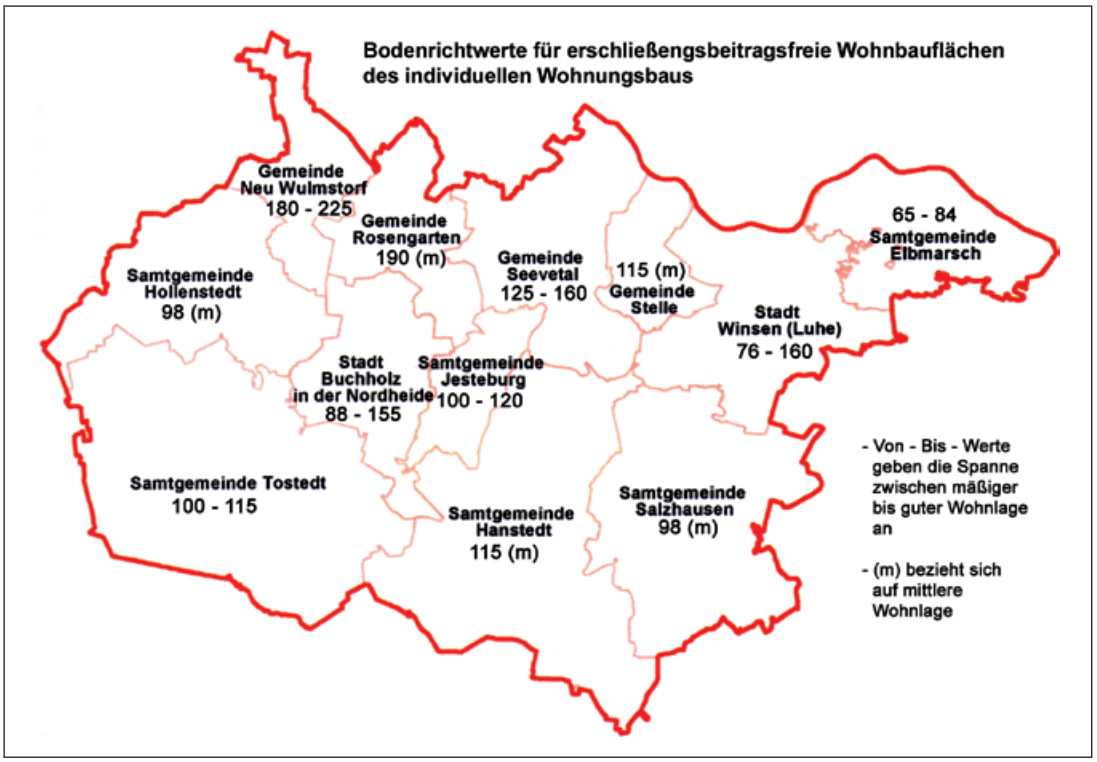
Die Gebühren für die Amtsgeschäfte eines Notars sind in einer Kostentabelle gesetzlich festgelegt. Die Notarkosten richten sich daher nicht nach dem Aufwand, sondern nach dem Wert, auf den sich die notarielle Tätigkeit bezieht. Bei einem Grundstückskauf ist dies der Kaufpreis.

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises.

Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

Grundbuch
Der Käufer eines Grundstücks kann sich seiner Rechte am Kaufgegenstand erst dann sicher sein, wenn er im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen worden ist.

Da dies nicht sofort nach Unterzeichnung des Kaufvertrags geschehen kann (siehe auch Grunderwerbsteuer), werden die Rechte des künftigen Eigentümers im Grundbuch bis zur endgültigen Überschreibung auf ihn mit einer so genannten Auflassungsvormerkung gesichert. Das ist ein Sicherungstitel – eine Art Reservierung – im Grundbuch.



Bodenrichtwerte 2006

Ihr Servicepartner für Dach und Wand

HENNING
Immer gut bedacht!

GmbH
Klaus Henning
Dachdeckermeister

- Abdichtungen • Dachrinnen
- Schornsteinkopfverkleidung
- Gerüstverleih
- Dachfenster • Insektenschutz
- Solartechnik • Thermografie

Gutenbergstraße 6 · 21423 Winsen
Tel.: (0 41 71) 6 33 36 · Fax: (0 41 71) 6 12 62
www.henninggmbh.de

ZAUBERBAU

Itzenbüttler Sod 15 · 21266 Jesteburg · Telefon 04181-2 34 98-67
Fax 04181-2 34 98-64 · info@zauberbau.de · www.zauberbau.de

Der Fachhandel für Privat & Gewerbe
GEORG KLINDWORTH

EISENWAREN WERKZEUGE | TISCHLEREIBEDARF BAUBESCHLÄGE | BAUELEMENTE STAHLBAU | PLATTENWARE ZUSCHNITTE

Eisenwaren & Baubeschläge
Schrauben & Dübel
Winkel & Pfostenträger
Türdrücker & Möbelbeschläge
Schlösser & Sicherheit
Leitern & Gartenbeschläge

Werkzeuge & Maschinen
Elektro-Werkzeuge & Zubehör
Schraubendreher & Zangen
Kettensägen & Zubehör
Druckluftgeräte & Zubehör
Hochdruck-Reiniger

Bauelemente & Plattenware
Innentüren & Stiltüren
Span- & Fahrzeugbauplatten
Fensterbänke & Bodentreppen
Garagentore & Stahltüren
Dachfenster & Lichtplatten

Schlosserei & Stahlbau
Winkel-, Flach- und Rundeisen
Baustahlmatten & Betonstahl
Stahlbau nach DIN 18800-7
Anfertigung von Stahl-Treppen,
Sicherheitsgittern & Geländer

Duvendahl 96
21435 Stelle
Öffnungszeiten:
Telefon 0 41 74 / 60 66 – 0
Telefax 0 41 74 / 65 00 61
Mo. – Fr. 7.00 – 18.00 Uhr / Sa. 8.00 – 13.00 Uhr
info@gklindworth.de
www.gklindworth.de

Zimmerei Schnepel
Olaf Schnepel
Zimmerermeister

Zimmerei | Carport | Bauplanung | Restauration | Innenausbau | Hausbau

Zimmerei Schnepel
Hauptstraße 20
21439 Marxen
0 41 85 · 79 72 79
0 41 85 · 79 75 16
olaf.schnepel@zimmerei-schnepel.de
www.zimmerei-schnepel.de

Ein Auszug aus unseren Leistungen:
komplette An-, Um- und Ausbauten mit Gauben
Vordach und Terrassenüberdachung
Dach- und Fassadenerneuerung mit Dämmung
Altbausanierung · Velux-Fenster
Dacharbeiten

Wilfried Klingenberg
Zimmerei und Holzbau

Eichenhöhe 10 · Gewerbegebiet · 21255 Kakenstorf
Tel. 0 41 86 / 89 19 80 · Fax 0 41 86 / 89 19 55
info@klingenberg-holzbau.de · www.klingenberg-holzbau.de

FITTSCHEN - HOLZBAU
Zimmerei und Innenausbau
Wilhelm Fittschen · Zimmerermeister
– HOLZRAHMENBAU – FACHWERK – CARPORTS – ALTBAUSANIERUNG –
Wilhelm Fittschen · Hauptstraße 35 · 21646 Holvede
Tel. 04169 / 90 99 03 · Fax 04169 / 90 99 04 · Mobil 0171 / 27 00 256
fittschen-holzbau@ewetel.net · www.fittschen-holzbau.de

LÜTZOW GmbH
Heizung Lüftung Sanitär

Beratung
Ausführung
Kundendienst
Öl-
und Gasfeuerung
Solaranlagen
Bäder

Vor dem Bruch 4 · 21271 Hanstedt
Telefon (0 41 84) 88 20-0
Telefax (0 41 84) 16 47
www.luetzow-heizung.de

Zimmerei Bernhard Palsa
Die kleine Zimmerei aus der Nordheide, Buchholz – Seppensen
04181 / 217351 oder 0170/ 5474673
zimmerei-palsa@gmx.de

SCHULTE HAUS
EILERT SCHULTE
GmbH&Co.KG
BAUUNTERNEHMEN
21436 Marschacht | Ole Au 4
Tel. 04133-7238 | Fax 04133-6891
www.schultehaus.de | buero@schultehaus.de

Seit mehr als 40 Jahren bauen wir nach den individuellen Wünschen unserer Kunden.
- Neu-, An- und Umbauten
- Sämtliche Maurer- und Stahlbetonarbeiten
- Sanierungen
- Schlüsselfertiges Bauen zum Festpreis

Für Sie planen wir individuell:
Klimaanlagen · Kühlräume- und Zellen · Kälteanlagen · Wärmepumpen
Service · Installation · Wartung
Alles aus einer Hand!
temtec
KÄLTE KLIMA FACHBETRIEB
GERKE-KÄLTE-KLIMA
KÄLTEANLAGENBAU GmbH
21255 Kakenstorf · Eichenhöhe 19-21 · Tel.: 0 41 86/89 500 · Fax 89 50 29
E-Mail: info@gerke-kaelte-klima.de · www.gerke-kaelte-klima.de

1. Das Baugrundstück

Der Kaufpreis wird erst fällig, wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung bekommen hat. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung des Grundbuches auf sich verlangen – auch, wenn der Verkäufer inzwischen in Konkurs gegangen ist.

Das Grundbuch wird beim Amtsgericht für die in seinem Zuständigkeitsbereich liegenden Grundstücke geführt. Einsicht in das Grundbuch ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

Jedes Grundstück hat im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt).

Das Grundbuch enthält neben der Aufschrift ein Bestandsverzeichnis (Register), in dem Lage und Größe des Grundstücks (Gemarkung, Flur, Flurstück) vermerkt sind. Daneben sind im Register grundstücksgleiche Rechte wie z.B. das Wohnungseigentum oder das Erbbaurecht verzeichnet. Auch Gemeinderechte (z.B. ein Weiderecht) werden hier eingetragen. Ist das Grundstück in Bezug auf eine Grunddienstbarkeit das so genannte „herrschende Grundstück", also das begünstigte, kann dies ebenfalls im Bestandsverzeichnis vermerkt sein.

Dem Bestandsverzeichnis folgen drei Abteilungen:

- Die Erste Abteilung enthält die Eigentümer oder Erbbauberechtigten unter Angabe der jeweiligen Anteile oder des Gemeinschaftsverhältnisses (z.B. „Erbengemeinschaft" oder „GbR") und die Grundlagen der Eintragung.

- Die Zweite Abteilung verzeichnet alle Lasten und Beschränkungen, die nicht in der Dritten Abteilung einzutragen sind: Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Auflassungsvormerkungen und Verfügungsbeschränkungen (Insolvenz- und Testamentsvollstreckervermerke usw.).

- Die Dritte Abteilung enthält die Grundpfandrechte: (z. B. Hypotheken und Grundschulden).

Achtung: Aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen bestehende Rechte oder Pflichten (Baulasten) sind nicht im Grundbuch eingetragen. Sie stehen im Baulastenverzeichnis. Dieses wird bei der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises geführt. Baulasten können die Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes einschränken.

Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung
Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines großen Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen.

Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen. Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Einen Teil übernimmt die Gemeinde. Den größten Anteil an den Straßenbaukosten müssen aber die Eigentümer der anliegenden Grundstücke tragen.

Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So können breite Gehwege, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Kosten beeinflussen. Bei der zuständigen Gemeinde können Sie sich dazu genau informieren.

Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße, dem Gebäudevolumen und der baulichen Nutzungsmöglichkeit. Sie können daher stark differieren.

Sonstige Nebenkosten
Beim Grundstückskauf können weitere Nebenkosten Ihren Geldbeutel belasten.

Ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen, kommen Vermessungsgebühren in Abhängigkeit von der Größe und dem Wert des Grundstückes sowie dem Zeitaufwand für die Vermessung auf Sie zu. Die Gebühren sind gesetzlich geregelt.

Mit der Vermessung des Grundstückes können Sie entweder das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beauftragen. Eine Liste dieser Ingenieure können Sie zum Beispiel bei der Ingenieurkammer Niedersachsen oder bei der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Harburg erhalten.

Haben Sie ein Grundstück oder Haus über einen Makler erworben, fällt die individuelle Maklerprovision an.

Umnutzung einer Hofstelle

1. Das Baugrundstück

1.3 Finanzierung

Die Finanzierung des Traums von der eigenen Immobilie ist oft der Dreh- und Angelpunkt. Neben Ihren Eigenleistungen und Ihrem Eigenkapital benötigen Sie Fremdkapital. Entweder verfügen Sie über zuteilungsreife Bausparverträge in der erforderlichen Höhe oder Sie nehmen einen Kredit auf.

Die Finanzierung Ihres Bauvorhabens sollte in jedem Fall gut durchdacht und zusammen mit einer Bank oder Sparkasse Ihres Vertrauens geplant sein.
Das Kreditinstitut bewertet Ihre Immobilie und gibt Ihnen je nach finanzieller Situation bis zu 60 % des Immobilienwertes als Hypothekenkredit ersten Ranges. Das heißt, dieser Kredit muss bei einer eventuellen Zwangsversteigerung wegen Zahlungsunfähigkeit dann zuerst bedient werden.

Bei entsprechender finanzieller Situation oder Vermietung des Objektes können weitere Kredite zweiten Ranges gewährt werden.

Mindestens 20 % der Finanzierung sollten Sie aber durch Eigenkapital abdecken können.

Natürlich können Sie unter bestimmten Voraussetzungen auch Geld vom Staat als Förderung erhalten. Am bekanntesten war bisher die so genannte Eigenheimzulage. Sie wurde allerdings zum 01.01.2006 ersatzlos gestrichen.

Trotzdem gibt es vielfältige finanzielle Unterstützung durch den Bund und das Land Niedersachsen zum Beispiel für kinderreiche Familien, schwerbehinderte Menschen, Mehrgenerationenhäuser oder beim Bauen mit ökologischen Ansätzen. Nicht nur beim Neubau, sondern auch bei Umbau, Sanierung und Verbesserung bestimmter technischer Eigenschaften lohnt sich ein Blick auf die Fördermodalitäten.

Ausführliche Informationen zu den einzelnen Programmen und Fördervoraussetzungen erhalten Sie unter anderem beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit **(www.bmu.de),** der kfw – Kreditanstalt für Wiederaufbau **(www.kfw-foerderbank.de)** und der Landestreuhandstelle Niedersachsen **(www.lts-nds.de)**.

2. Das öffentliche Baurecht
3. Das Bauplanungsrecht

2. Das öffentliche Baurecht

Das Baurecht ist eng verwoben mit dem Naturschutz- und Umweltrecht. Es umfasst einschließlich des Baunebenrechtes inzwischen ca. 1.500 verschiedene Regelwerke. Dazu gehören Gesetze und Verordnungen des Bundes, der Länder und der EU, aber auch technische Normen und Vorschriften.

Dazu kommen die jeweiligen kommunalen Satzungen, die die Besonderheiten vor Ort berücksichtigen und regeln.

Baurecht ist nicht nur öffentliches Recht. Dieses soll aber in den weiteren Ausführungen im Mittelpunkt stehen.

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht beschäftigt sich damit, WO und WAS an einer bestimmten Stelle gebaut werden darf. Geregelt ist es im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Flächennutzungs- und Bebauungspläne der Städte und Gemeinden. Dabei spielt auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine wesentliche Rolle.

- Das Bauordnungsrecht befasst sich damit WANN und WIE gebaut werden darf. Es ist geregelt in den landesspezifischen Bauordnungen – bei uns in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Das Bauordnungsrecht konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück sowie auf den Verfahrensablauf für die erforderlichen Genehmigungen.

Voraussetzung für die Genehmigung und Rechtmäßigkeit eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht. Auch die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht) müssen eingehalten sein.

3. Das Bauplanungsrecht

Die umfassende und komplizierte Materie des Bauplanungsrechts kann hier nur in den Grundzügen wiedergegeben werden. Umfassende Auskunft und Beratung erhalten Sie bei uns und bei Ihrem Entwurfsverfasser.

Raumordnungsprogramme
Der Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und seine vielen Teilräume sind flächendeckend mit Raumordnungsplänen und -programmen überzogen. Neben den Landesraumordnungsprogrammen (LROP) gibt es auch regionale Raumordnungsprogramme (RROP). Darin sind die so genannten raumbedeutsamen Planungen erfasst und geregelt, da diese Planungen stets einer besonderen Abstimmung und großräumiger Interessensabwägungen bedürfen. Im RROP des Landkreises Harburg sind zum Beispiel Vorranggebiete für Windenergie und Bodenabbau enthalten.

Die Raumordnungsprogramme sind auch der Rahmen und Hintergrund für die Bauleitplanungen der Städte und Gemeinden.

3.1 Bauleitplanung

Das Recht einer Stadt oder Gemeinde auf Planungshoheit leitet sich aus dem Grundgesetz ab. Es beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus.

Die Bauleitpläne werden jeweils von den Gemeinden im Landkreis eigenständig aufgestellt. Sie bestehen aus einer Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, einer Begründung sowie einem Umweltbericht.

Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Sie umfasst den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan. Sowohl der Flächennutzungsplan als auch die Bebauungspläne werden als Satzung beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.

Flächennutzungsplan
Als vorbereitender Bauleitplan gilt der Flächennutzungsplan. In ihm werden durch die Einheits- und Samtgemeinden die gemeindlichen Ziele im Maßstab 1:5.000 festgelegt. Er umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nut-

3. Das Bauplanungsrecht

zungen, wie zum Beispiel für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf.

Die planerischen Ziele werden frühzeitig den Bürgern vorgestellt. Anschließend erhalten die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, Anregungen vorzubringen. Die überarbeitete Planung wird den Bürgern für einen Monat zur Diskussion gestellt, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird. Der Flächennutzungsplan muss vom Landkreis Harburg genehmigt werden.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss der Flächennutzungsplan geändert oder angepasst werden.

Bebauungsplan
Bebauungspläne stellen die Einheits- und Mitgliedsgemeinden eigenverantwortlich auf. Das Verfahren entspricht dem des Flächennutzungsplans.

Als Grundstückseigentümer sollten Sie diese Planungen genau verfolgen und Ihre Mitwirkungsmöglichkeiten beim Aufstellungsverfahren nutzen. Der Bebauungsplan bestimmt – teils für sehr lange Zeit – die baulichen Nutzungsmöglichkeiten Ihres Grundstückes. Und er ist in jedem Fall verbindlich.

Eine Genehmigungspflicht besteht für Bebauungspläne nur im Ausnahmefall. In den Plänen werden für Teilräume sehr konkrete Regelungen im Maßstab 1:1.000 getroffen. So werden im Regelfall die Art der Nutzung (Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet), das Maß baulicher Nutzung (Grundflächen, Geschossflächen, Zahl der Vollgeschosse) sowie Kompensations- und Erschließungsflächen festgesetzt.

Außerdem werden Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt. Über Baugrenzen darf man nicht hinausbauen, kann sich aber ansonsten mit dem Bauvorhaben zwischen ihnen bewegen. Auf Baulinien muss zwingend gebaut werden. Sie werden zum Beispiel festgesetzt, um Baufluchten entlang von Straßen genau zu definieren und so eine bestimmte städtebauliche Vorstellung umzusetzen.

Weitere Festsetzungen sind im Bebauungsplan je nach Bedarf möglich oder sogar erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können in der Karte des Plans eingezeichnet sein, aber auch im Textteil stehen. Es gibt sogar Bebauungspläne, die nur aus Text bestehen.

Man unterscheidet außerdem zwischen einfachen und qualifizierten Bebauungsplänen.
Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den örtlichen Verkehrsflächen. Fehlen Aussagen zu einem dieser Punkte, spricht man vom einfachen Bebauungsplan. Ob ein Bauvorhaben dort zulässig ist, wird dann nicht nur von diesem Plan bestimmt, sondern richtet sich in einzelnen Punkten auch nach dem § 34 BauGB.

Bereits während der Aufstellung von Bebauungsplänen können Baugenehmigungen im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen erteilt werden, wenn die Planinhalte unstrittig sind (so genannte Planreife nach § 33 BauGB). Andererseits kann die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen, wenn sie will, dass nur auf Basis der neuen Planung über Bauvorhaben entschieden wird, auch, wenn der Plan noch nicht in Kraft ist.

Außerdem gibt es örtliche Bauvorschriften, in denen gestalterische Inhalte für Baugebiete geregelt werden.

Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde oder bei der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Harburg über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken.

Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie zumindest bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht hingegen kein Rechtsanspruch.

Vorhaben- und Erschließungsplan
Wie der herkömmliche Bebauungsplan soll auch der Vorhaben- und Erschließungsplan für eine bestimmte Fläche Baurecht schaffen. Er wird aber für ein vorher bekanntes, konkretes Bauvorhaben aufgestellt. Im Gegensatz zum herkömmlichen Bebauungsplan beinhaltet er außerdem eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede.

Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Stadt oder der Gemeinde ab und legt sie schließlich dem Rat zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich schließt die Kommune mit dem Vorhabenträger einen Vertrag, in dem dieser sich unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen und bestimmte Pflichten zu erfüllen.

Landschaftsrahmenplan und Grünordnungsplan
Der Landkreis Harburg ist in besonderem Maße von Natur und Landschaft geprägt. Ausgedehnte Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete umgeben die bebauten Flächen. Diesen Belangen wird durch verschiedene Pläne Rechnung getragen.
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg dient bei bestimmten Vorhaben, die einen Eingriff in Natur und Landschaft erwarten lassen, als wichtige Abwägungsgrundlage. In ihm sind unter anderem Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile dargestellt.

3. Das Bauplanungsrecht

Der Landschaftsrahmenplan kann im Vorfeld Klarheit darüber schaffen, ob aus der Sicht des Naturschutzes ein hohes oder geringes Konfliktpotenzial für einen Bereich besteht, der durch ein Vorhaben in Anspruch genommen werden soll. Er kann somit auch der Suche nach Alternativen dienlich sein. Dies kann bei sachgerechter Vorgehensweise eine Beschleunigung von Planungsvorhaben bewirken.

Der Grünordnungsplan (GOP) ist dagegen der Beitrag der Landschaftsplanung auf der Ebene des Bebauungsplans und wird parallel zu diesem von den Gemeinden entwickelt. Im GOP werden die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes des Landes und des Landkreises konkretisiert.

Die Aufgabe der Grünordnungsplanung besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege von Natur und Landschaft in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Grundlage dafür ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

3.2 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Grundsätzlich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Sie sind in einem umfangreichen Prozess unter Beteiligung vieler Interessensvertreter in einem Abwägungsprozess zustande gekommen. Am Ende des Prozesses ist der Bebauungsplan schließlich als Satzung sozusagen zum Gesetz der Gemeinde geworden.

Bei einer minder schweren Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien kann eine Ausnahme und/oder Befreiung (§ 31 BauGB) ein formal nicht zulässiges Vorhaben doch noch ermöglichen. Dabei bietet das Baugesetzbuch zwei Möglichkeiten. Zum einen kann eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen sein. Zum anderen können Sie einen städtebaulich begründeten Befreiungsantrag stellen.

Eine Befreiung müssen Sie im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich beantragen, außerdem wird sie nicht bereits im Bebauungsplan aufgeführt. Befreiungen sind jedoch nur bei Einhaltung von zwei Gesichtspunkten möglich: Die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten dürfen nicht verletzt werden und die beantragte Abweichung muss außerdem städtebaulich vertretbar sein. In aller Regel muss deshalb eine besondere Grundstückssituation eine Befreiung rechtfertigen. Individuelle Gründe, die sich nicht auf das Grundstück beziehen, sondern Sie als Person betreffen, sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten und den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag mit der Gemeinde und mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde klären.

3.3 Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 BauGB)

Die Gemeinde ist als Träger der Planungshoheit im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung und der Genehmigung von Bauvorhaben.

Bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich einer Gemeinde, im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen

Bebauungsplangebiet – von der Zeichnung zur Realisierung

von einem Bebauungsplan ist das Einvernehmen – also die Zustimmung – der Gemeinde notwendig. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig.

Das Einvernehmen der Gemeinde bezieht sich nur auf planungsrechtliche Kriterien, nicht auf bauordnungsrechtliche.

Soll ein Vorhaben im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet werden und entspricht es diesem ohne eine Ausnahme oder Befreiung zu benötigen, ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich. Die Gemeinde hat mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon allgemeingültig festgelegt. Sie erhält in diesen Fällen beim Genehmigungsverfahren lediglich Kenntnis von dem Baubegehren, um gegebenenfalls mit einer Zurückstellung oder Veränderungssperre darauf reagieren zu können, falls sie den Bebauungsplan ändern will.

3.4 Zurückstellung und Veränderungssperre (§ 14 BauGB und § 15 BauGB)

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, kann die Gemeinde diese Planungsabsicht mit einer Veränderungssperre absichern, wenn sie will, dass nur auf Basis der neuen Planung über ein Bauvorhaben entschieden wird. Dadurch wird jeglicher Neubau, die Beseitigung baulicher Anlagen oder ihre erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Änderung genehmigungspflichtig.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Gemeinde von der Baugenehmigungsbehörde auch die Zurückstellung der Bearbeitung eines Bauantrages für maximal 12 Monate verlangen.

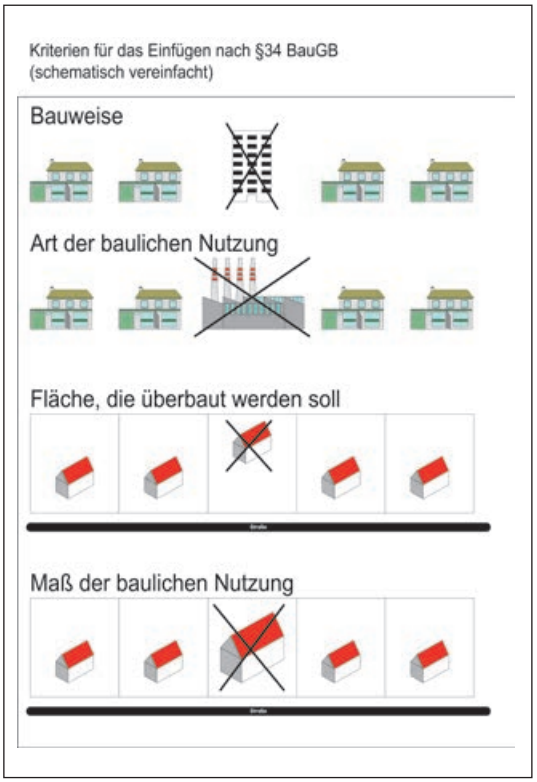
3.5 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Meist sind dies historisch gewachsene Strukturen. Auch ist dort oft nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden.

In diesem so genannten unbeplanten Innenbereich richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit. Je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung daran ist in der Regel notwendig.

Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können auch durch Satzungen festgesetzt sein. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich dann nach diesen Satzungen.



3.6 Außenbereich (§ 35 BauGB)

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich frei gehalten werden, um ihn für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

Das Planungsrecht erlaubt im Außenbereich ein Bauvorhaben deshalb nur, wenn es zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung nur dort errichtet werden können oder müssen. Welche Objekte dazu gehören, ist im § 35 Absatz 1 BauGB abschließend geregelt. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen (z.B. Windenergieanlagen, Funktürme, bestimmte Biogas-Anlagen).

Die Voraussetzungen der Privilegierung müssen vom Antragsteller detailliert nachgewiesen sein. Sie werden durch verschiedene Behörden genau geprüft. Das Verfahren dazu ist sehr komplex und kann mitunter einige Zeit in Anspruch nehmen. Das sollten Sie bei der Planung Ihres Objektes berücksichtigen.

3. Das Bauplanungsrecht
4. Das Bauordnungsrecht

Gibt es im Flächennutzungsplan eine entsprechende Darstellung oder wurde ein Gebäude bereits vor Jahren per Genehmigung im Außenbereich errichtet, dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang so genannte sonstige Gebäude neu entstehen oder vorhandene Gebäude geändert oder erweitert werden.

Dabei dürfen keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Entgegenstehende öffentliche Belange sind unter anderem:

- die abweichende Darstellung des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes,
- die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft,
- das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Die Regelungen für das Bauen im Außenbereich sind für denjenigen, der das erste Mal damit konfrontiert wird, nur schwer zu durchschauen. Für ein Beratungsgespräch stehen wir Ihnen deshalb gern zur Verfügung.

Übersicht Planungsrecht

3.7 Zusammenfassung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens

Die nachstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen des § 30 BauGB – Bebauungsplan, § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich und § 35 BauGB – Außenbereich.

Ein Grundstück ist also grundsätzlich bebaubar, wenn das Bauvorhaben:

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist (Verkehr, Wasserver- und -entsorgung) (§ 30 BauGB);
- innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils verwirklicht werden soll, es sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB)
- die Privilegierungsvoraussetzungen für den Außenbereich erfüllt (§ 35 BauGB).

4. Das Bauordnungsrecht

Quelle: Vorschrifteninformationssystem (VORIS) der niedersächsischen Staatskanzlei

Allgemein
Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt.

Im Land Niedersachsen ist dies die Niedersächsische Bauordnung – NBauO 2012. Das Bauordnungsrecht beschäftigt sich mit den möglichen Gefahren, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Im Fokus stehen vor allem die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit und der Brandschutz von baulichen Anlagen. Eine Baugenehmigung muss immer dann erteilt werden, wenn dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4.1 Die am Bau Beteiligten

Bauherr (§ 52 NBauO 2012)
Der Niedersächsischen Bauordnung zufolge ist der Bauherr dafür verantwortlich, dass die von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Er hat für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen einen Entwurfsverfasser (z. B. Architekten, Bauingenieure, Maurer- oder Zimmerermeister), Bauunternehmen und Bauleiter zu bestellen, soweit er selbst nicht diese Aufgaben der Vorbereitung, Überwachung und Ausführung erfüllen kann. Darüber hinaus muss der Bauherr die erforderlichen Anträge stellen und Nachweise erbringen. Der Name des

4. Das Bauordnungsrecht

Bauleiters muss vor Baubeginn vom Bauherrn der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitgeteilt werden. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bauleiter während der Bauausführung wechselt.

Erfüllen Entwurfsverfasser, Bauunternehmen oder Bauleiter ihre Aufgaben nicht ordnungsgemäß, dann kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass der Bauherr diese durch geeignete Personen ersetzt. Geschieht dies nicht, können die Bauarbeiten von der Bauaufsichtsbehörde untersagt werden. Darüber hinaus darf die Bauaufsichtsbehörde bei bestimmte Arbeiten darauf bestehen, dass der jeweilige Unternehmer genannt wird.

Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser (§ 53 NBauO 2012)

„Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass der Entwurf für die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Zum Entwurf gehören die Bauvorlagen, bei Baumaßnahmen nach den §§ 62 und 63 einschließlich der Unterlagen, die nicht eingereicht werden müssen, und die Ausführungsplanung, soweit von dieser die Einhaltung des öffentlichen Baurechts abhängt."

„Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss über die Fachkenntnisse verfügen, die für den jeweiligen Entwurf erforderlich sind. Verfügt sie oder er auf einzelnen Teilgebieten nicht über diese Fachkenntnisse, so genügt es, wenn die Bauherrin oder der Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt. Diese sind für ihre Beiträge ausschließlich verantwortlich; die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist nur dafür verantwortlich, dass die Beiträge der Sachverständigen dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt werden."

Unternehmerinnen und Unternehmer (§ 54 NBauO 2012)

„Jede Unternehmerin und jeder Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass ihre oder seine Arbeiten dem öffentlichen Baurecht entsprechend ausgeführt und insoweit auf die Arbeiten anderer Unternehmerinnen und Unternehmer abgestimmt werden. Sie oder er hat die vorgeschriebenen Nachweise über die Verwendbarkeit der Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten."

SCHLARMANNvonGEYSO

Ob Kauf oder Verkauf, Neubau oder Vermietung, ja selbst Immobilienentwicklung und Baugenehmigungen können schnell mal in die Sackgasse führen. Privat oder gewerblich. Mit der fachübergreifenden Beratung unserer spezialisierten Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer navigieren wir Sie erfolgreich an allen Fallstricken vorbei. Auch an den unsichtbaren. Fordern Sie unsere kostenlose Immobilienbroschüre an.

SCHLARMANNvonGEYSO
Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft
Im Channel Hamburg, am Rathaus Harburg, an der Alster und in Uetersen
Tel. +49 40 697989-0 · **www.schlarmannvongeyso.de**

4. Das Bauordnungsrecht

Bauleiterin und Bauleiter (§ 55 NBauO 2012)
„Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmerinnen und Unternehmer zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmerinnen und Unternehmer bleibt unberührt."

4.2 Genehmigungsverfahren

Vorbescheidsverfahren
Der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids (§ 73 NBauO) dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann. Er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner baurechtlicher Fragen für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen:

- Ist das Grundstück grundsätzlich bebaubar?
- Welches Maß und welche Art der baulichen Nutzung ist zulässig?
- Ist eine Ausnahme oder Befreiung möglich?

Die Bauvoranfrage kann formlos und ohne ausgearbeitete Entwurfsplanung gestellt werden. Sie ist für Baumaßnahmen im Gebiet des Landkreises Harburg bei der Bauabteilung des Kreises einzureichen. Die jeweilige Bauaufsichtsbehörde erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung hinsichtlich einzelner, im Antrag gestellter Fragen. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung, d. h. die Gültigkeit des Bauvorbescheids, beträgt drei Jahre.

4. Das Bauordnungsrecht

Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändern sollte. Auf schriftlichen Antrag kann der Bauvorbescheid jeweils um höchstens drei Jahre verlängert werden. Wichtig ist, dass Sie den Verlängerungsantrag vor Ablauf der Gültigkeit des Bauvorbescheids stellen. Denn ist der Bescheid erst einmal abgelaufen, gibt es keine Möglichkeit zu einer Verlängerung mehr.

4.3 Bauantrag

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist in zweifacher Ausfertigung bei der Gemeinde einzureichen. Falls die Gemeinde nicht die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist, müssen Sie den Bauantrag in dreifacher Ausfertigung abgeben.

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.

Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich:

- ein Übersichtsplan
- ein einfacher oder qualifizierter Lageplan
- die Bauzeichnungen
- die Baubeschreibung
- der Standsicherheitsnachweis, die Ausführungszeichnungen und die anderen bautechnischen Nachweise
- die Darstellung der Grundstücksentwässerung

Die Bauaufsichtsbehörde kann jedoch weitere Unterlagen fordern, wenn diese zur Beurteilung der Baumaßnahme oder der baulichen Anlage erforderlich sind.

Folgende Unterlagen hat der Bauherr bei dem Landkreis Harburg einzureichen

- „den vollständigen Entwurf, ausgenommen die bautechnischen Nachweise
- eine Erklärung des Entwurfsverfassers, dass die Voraussetzungen für die Freistellung vom Genehmigungsvorbehalt vorliegen, die von Sachverständigen im Sinne des § 58 Abs. 2 Satz 2 gefertigten Unterlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt sind und der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht."

„Die Gemeinde hat dem Bauherrn, wenn die Erschließung gesichert ist und die vorläufige Untersagung nicht beantragt wird, innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen die oben genannten Bestätigungen auszustellen. Eine weitergehende Prüfpflicht besteht nicht."

Die Gemeinde legt dann die eingereichten Unterlagen, mit einer Ausfertigung ihrer Bestätigung an den Bauherren, dem Bauamt des Landkreises Harburg vor.

Die Bauaufsichtsbehörde wiederum prüft nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem öffentlichen Baurecht. Es wird daher auch keine Baugenehmigung erteilt, sondern nach Überprüfung der Vollständigkeit des Entwurfs gegen eine Gebühr eine Eingangsbestätigung ausgestellt.

Lügen haben kurze Beine – oder: ich versteh' die Welt nicht mehr

Auch wenn im notariellen Grundstückskaufvertrag ein „Gewährleistungsausschluss" vereinbart ist, kann den Verkäufer der Vorwurf „Lügner" und ein Haftungsrisiko treffen.

Sofern Mängel auftreten, verlangen Käufer immer wieder Schadenersatz oder die Rückabwicklung des Vertrages unter Hinweis auf Offenbarungspflichten des Verkäufers.

Der Verkäufer kann sich nicht auf einen Haftungsausschluss berufen, wenn er offenbarungspflichtige Mängel nicht bekannt gegeben hat. Eine betrügerische Absicht des Verkäufers ist nicht erforderlich.

Gleiches kann gelten, wenn der Verkäufer „ins Blaue hinein" Erklärungen abgibt, die sich im nachhinein als falsch erweisen und für die die Grundlage fehlt.

Es gibt es eine Vielzahl von Urteilen zu Dingen, die der Verkäufer offenbaren muss. Altlasten, Feuchtigkeitsschäden, Geruchs- und Lärmbelästigungen durch Nachbargrundstücke oder das Fehlen einer Baugenehmigung gehören in den Katalog, aber auch der längst verfüllte Öltank oder die alte Kläranlage.

Klarheit kann im Einzelfall nur eine individuelle Beratung schaffen.

Wenn Sie hierzu Fragen haben, wenden Sie sich bitte an unsere Partnerin, Frau Susanne Menck.
Sie erreichen sie telefonisch unter 040 69 79 89-415 oder per E-Mail an menck@schlarmannvongeyso.de.

4. Das Bauordnungsrecht

Wenn der Landkreis Harburg selbst Baugenehmigungsbehörde ist, werden hier die im Kreisgebiet getrennten Vorgänge zusammengefasst. Mit der Baumaßnahme dürfen Sie beginnen, sobald die Bestätigung des Landkreises beim Bauherrn vorliegt.

Die Berechtigung zum Baubeginn erlischt nach drei Jahren. Der Baubeginn und die Bauausführung können untersagt werden, wenn die erforderlichen Unterlagen nicht vorliegen, das Vorhaben oder die Bauausführung öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht oder die Voraussetzungen für eine Baufreistellung nicht vorliegen.

Folgende Gesichtspunkte sind noch zu beachten:

- Der Entwurf einschließlich der bautechnischen Nachweise muss während der Durchführung der Baumaßnahme an der Baustelle vorgelegt werden können.
- Die Baumaßnahme darf nicht vom Entwurf abweichen.

Reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständige Unterlagen ein!

Die Bearbeitungszeit verkürzt sich nachweislich, wenn von Anfang an alle Unterlagen vorliegen. Außerdem kann ein Antrag nur bei vollständig vorliegenden Unterlagen überprüft werden, ansonsten wird Ihnen eine Frist mitgeteilt, in der Sie die fehlenden Dokumente nachreichen können. Lassen Sie diese Frist verstreichen, gilt der Antrag als zurückgenommen. Sie sparen also Zeit und damit auch bares Geld, wenn Ihr Antrag vollständig ist.

Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit individuellen Bedingungen, Auflagen und Hinweisen. Lesen Sie diese bitte genau durch. Die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Eine weitere Ausfertigung der Genehmigung wird – wenn die Baumaßnahme außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Landkreis Harburg durchgeführt werden soll – an die zuständige Gemeinde gesandt. Die Baugenehmigung ist ein wichtiges Dokument, bitte bewahren Sie dieses vollständig auf.

4.4 Bauaufsichtliche Verfahren

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren (§ 63 NbauO 2012) mit reduziertem Prüfprogramm wird nun zum Regelverfahren. Das herkömmliche Baugenehmigungsverfahren (§ 64 NBauO 2012) gilt nur noch für Sonderbauten (§ 2 Abs. 5 NBauO 2012). Die Erstellung und die Prüfpflichtigkeit bautechnischer Nachweise regelt nun der neue Paragraf 65 NBauO 2012.

Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens
Wenn der Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegt, wird zunächst ein Aktenzeichen vergeben und eine Eingangsbestätigung ausgestellt. Anschließend wird der Antrag auf Vollständigkeit und grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Baurecht hin überprüft.

Umnutzung einer Hofstelle

Neue Struktur des Verfahrenrechts
Seit der Novelle der Niedersächsischen Bauordnung 2012 steht im Verfahrensrecht der Verzicht auf präventive bauaufsichtliche Prüfungen im Mittelpunkt. Es gibt zwei Formen des Verzichts:

- die Verfahrensfreistellung (§ 60 NBauO 2012)
- das Verfahren der Genehmigungsfreistellung (§ 62 NBauO 2012) auf Nichtwohngebäude, insbesondere solche mit gewerblicher Nutzung.

Verfahrensfreie Baumaßnahmen (§ 60 NBauO 2012)
Die baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen, die ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen, sind im Anhang des § 60 NBauO 2012 komplett aufgeführt.
Hier eine kleine Auswahl der gängigsten Baumaßnahmen:

- Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten mit nicht mehr als 40 Kubikmeter Bruttorauminhalt, im Außenbereich bis 20 Kubikmeter,
- Garagen mit nicht mehr als 30 Quadratmeter Grundfläche, außer im Außenbereich, Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Errichtung oder Änderung der Einstellplätze genehmigt oder nach § 62 genehmigungsfrei ist
- Gebäude mit nicht mehr als 100 m² Grundfläche und 5 m Höhe, die keine Feuerstätte haben und einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen und nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Erzeugnissen dieser Betriebe bestimmt sind,
- Gewächshäuser mit nicht mehr als 5 m Firsthöhe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,

4. Das Bauordnungsrecht

- Gartenlauben in einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz,
- Werbeanlagen bis zu einem Quadratmeter Ansichtsfläche,
- Dächer von vorhandenen Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen.

Beachten Sie bitte bei der Bauausführung, dass auch genehmigungsfreie Maßnahmen alle Bestimmungen des Baurechts (z.B. planungsrechtliche Zulässigkeit, Grenzabstände, Standsicherheit usw.) einhalten müssen. Auskünfte hierüber sowie über weitere genehmigungsfreie Baumaßnahmen erteilen Ihnen gerne die Bauaufsichtsbehörden.

Die Verfahrensfreiheit gilt außerdem bei

- der Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, wenn sie dem öffentlichen Baurrecht nicht widerspricht,
- der Umnutzung von Dachgeschossräumen als Aufenthaltsräume eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung,
- der Umnutzung von Räumen mit Badewanne, Dusche oder Toilette,
- einem Abbruch oder einer Beseitigung baulicher Anlagen (außer Hochhäuser und den im Anhang genannten Teilen baulicher Anlagen),
- der Instandhaltung baulicher Anlagen.

Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen und sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen werden in § 61 und § 62 NbauO 2012 festgelegt.

Voraussetzung für genehmigungsfreie und damit verfahrensfreie Bauvorhaben von Wohngebäuden ist laut der Niedersächsischen Bauordnung 2012, dass

- „das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,
- notwendige Zulassungen von Abweichungen nach § 66 bereits erteilt sind,
- die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherrn bestätigt hat, dass
  - die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs und
  - die Gemeinde eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht beantragen wird,

4. Das Bauordnungsrecht

- die nach § 65 Abs. 2 Satz 1 zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 geprüft und bestätigt worden ist."

Für den Fall, dass mehrere Behörden an einem Genehmigungsverfahren beteiligt sind, existiert die sogenannte Konzentrationswirkung. Im Fall des Baugenehmigungsverfahrens bedeutet dies, dass in der Regel alle für das Bauvorhaben erforderlichen Genehmigungen in der Baugenehmigung enthalten sind. Die Gemeinde ist dafür zuständig, sich mit allen zuständigen Stellen abzusprechen.

Die Baugenehmigung ist drei Jahre gültig. Sie erlischt, wenn innerhalb dieser Zeit noch nicht mit dem Bau begonnen wurde oder wenn die Baumaßnahmen drei Jahre unterbrochen worden sind.

Die Geltungsdauer kann auf einen schriftlichen Antrag hin verlängert werden. Dies gilt allerdings nur, wenn der Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer bei der Bauaufsichtsbehörde angekommen ist.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO 2012)
Das Vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ersetzt das bisher reguläre Verfahren. Es gilt für genehmigungsbedürftige Errichtungen, Änderungen oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Ausgenommen davon sind Sonderbauten.

Von der Bauaufsichtsbehörde werden im wesentlichen die Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Planungsrecht, die Abstandsvorschriften, die Rettungswege und Einstellplätze sowie die Vereinbarkeit mit den „sonstigen Vorschriften" des öffentlichen Rechts im Sinne des § 2 Abs. 16 geprüft.

Im vereinfachten Verfahren ist eine Erklärung des Entwurfsverfassers vorzulegen, dass die Bauvorlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Zusätzlich ist eine entsprechende Erklärung des Aufstellers der bautechnischen Nachweise für die Statik, den Wärmeschutz und ggf. den Schallschutz einzureichen.
Diese bautechnischen Nachweise werden Ihnen von Ihrem Entwurfsverfasser ausgehändigt, bitte bewahren Sie diese mit Ihrer Baugenehmigung auf.

4.5 Baugenehmigungsgebühren

Für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen fallen Gebühren an. Diese errechnen sich nach dem Niedersächsischen Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung. Ausschlaggebend sind dabei neben dem Bruttorauminhalt auch der Rohbauwert des Gebäudes, den die vorhabenbezogene Indexzahl vorgibt. Übrigens sind auch die Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages gebührenpflichtig.

4.6 Bauen ohne Baugenehmigung

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Ein nachträgliches Genehmigungsverfahren wird erforderlich. Bedenken Sie allerdings, dass die Bauaufsichtsbehörde gesetzlich dazu verpflichtet ist, für alle nachträglich zu genehmigenden baulichen Anlagen die dreifache Baugenehmigungsgebühr zu erheben. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, droht sogar die Beseitigung des errichteten Bauwerkes.

GÜNTER EFFINGER
BAUAUSFÜHRUNGEN GMBH & CO. KG

seit 1911

Ihr starker Partner zur
schlüsselfertigen Erstellung
für

- **Wohnungsbau**
- **Gewerbebau**
- **Sanierung**

Planung - Ausführung - Baumanagement

GÜNTER EFFINGER
BAUAUSFÜHRUNGEN
GMBH & CO. KG
Zum Sportplatz 6
21220 Seevetal
Tel.: +49-(0) 4105 69 00 - 0
Fax: +49-(0) 4105 69 00 - 10
info@effinger-bau.de

www.effinger-bau.de

Tragwerksplanung / Bauphysikalische Nachweise / Energieberatung

HKS Kramer Stubenrauch Stockleben
Ingenieurbüro für Bauwesen

Stader Straße 274 · 21075 Hamburg
Fon: 040/79 00 05-0 · Fax: 040/79 00 05-29
info@hks-bauingenieure.de
www.hks-bauingenieure.de

Detlef Kramer
Prüfingenieur für Bautechnik vpi
Prüfsachverständiger für Bautechnik
Beratender Ingenieur VBI

H.-G. Stubenrauch
Prüfingenieur für Bautechnik vpi
Prüfsachverständiger für Bautechnik
Beratender Ingenieur VBI

Uwe Stockleben
Prüfingenieur für Bautechnik vpi
Beratender Ingenieur

vpi VBI

G+S Planungsgesellschaft mbH
Max-Brauer-Allee 62-64, 22765 Hamburg

Tel. 040/548067-40
Fax 040/548067-55

info@gus-ing.de
www.gus-ing.de

Beraten, Planen und Prüfen im Bauwesen seit mehr als 50 Jahren.

Geschäftsführer: Dr.-Ing. Jürgen Grünberg, Dipl.-Ing. Joachim Stavesand
Mitgliedschaft in der Ingenieurkammer Hamburg sowie in diversen Verbänden wie dem VBI und dem VPI
vpi VBI

Kompetente Partner stellen sich vor

MÄDGE
STATIK
Ingenieurbüro für Bauwesen
Vor dem Haßel 6a - 21438 Brackel
RUF (04185) 79742 0 - FAX (04185) 79742 22
E-MAIL maedge@bau-statik.biz

Dipl.- Ing. Ulrich Siemer
Dipl.- Ing. Jan Kuchenbecker
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

21243 Winsen/Luhe
Niedersachsenstr. 19
04171-8829-0 · Fax - 30
info@vermessung-WL.de

Planen
Beraten
Vermessen
Wertermittlung

5. Baurechtliche Spezialthemen

5 Baurechtliche Spezialthemen

5.1 Das Nachbarrecht

Beteiligung der Nachbarn (§ 68 NBauO 2012)
Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine dauerhafte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Harmonisch nebeneinander zu leben ist sicherlich besser, als sich dem Stress von ständigen Streitereien auszusetzen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen. Starten Sie daher am Besten von Anfang an die Beziehung zu Ihren Nachbarn auf dem richtigen Fuß.

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern und verteuern, falls es zu einem Rechtsstreit kommt. Vor allem, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, könnten Probleme auftreten, denn als direkt Betroffener kann der Nachbar die Baugenehmigung anfechten.

Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben hat zwar keine aufschiebende Wirkung. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden.

Wenn für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich wird, ist es eine gute Lösung, vor Einreichung des Bauantrages den Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn zur Unterschrift vorzulegen. Unterschreibt er, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann in diesem Falle entfallen.

Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grunde keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

5.2 Grenzabstand

Grundsätzlich muss jedes Gebäude mindestens drei Meter Abstand von allen Grenzen des Baugrundstückes einhalten. Dieser Wert darf unterschritten werden

- von Dachüberständen und Gesimsen, wenn die Überschreitung nicht mehr als einen halben Meter beträgt.
- von Vorbauten und anderen hervortretende Gebäudeteilen, wie zum Beispiel Eingangsüberdachungen, Hauseingangstreppen oder Balkonen, wenn diese Gebäudeteile nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Neu entstandenes Baugebiet

Außer Betracht bleiben ferner im Abstandsbereich

- Außenwandbekleidungen, soweit sie den Abstand um nicht mehr als 0,25 Meter unterschreiten und
- Bedachungen, soweit sie um nicht mehr als 0,25 Meter angehoben werden,

wenn der Abstand infolge einer Baumaßnahme zum Zwecke des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei einem vorhandenen Gebäude dadurch unterschritten wird. (vgl. § 5 NbauO 2012)

Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o.a. Mindestgrenzabstand von drei Metern ausreichend ist. Der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser ist mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

Grenzabstand für Garagen- und Abstellgebäude
Um eine zweckmäßige Grundstücksbebauung zu gewährleisten, sieht die Niedersächsische Bauordnung für Garagen- und Abstellgebäude Ausnahmen des vorgenannten Grenzabstandes vor.

Sie dürfen eine Garage oder ein Nebengebäude auf Ihrem Grundstück ohne, oder mit einem bis auf einen Meter verringerten Abstand von der Grenze errichten, wenn es sich bei dem Bauobjekt um

- Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe von bis zu drei Metern oder
- Solaranlagen, die nicht Teil eines Gebäudes sind handelt, aber eine Höhe von bis zu drei Metern haben.

Bedenken Sie bei der Planung, dass bei geneigten Dächern leicht die maximale Höhe von drei Metern erreicht wird. Sollten Sie die Errichtung eines Nebengebäudes mit einer Höhe von mehr als drei Metern innerhalb des Abstandsbereiches beabsichtigen, so ist dieses nur mit einer schriftlichen Zustimmung des Nachbarn möglich.

Hinzurechnung benachbarter Grundstücke
Benachbarte Verkehrsflächen öffentlicher Straßen dürfen Sie für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu deren Mittellinie Ihrem Baugrundstück zurechnen. Zustimmung des Eigentümers benötigen Sie allerdings für den Fall, dass Sie öffentliche Grün- und Wasserflächen sowie Betriebsflächen öffentlicher Eisen- und Straßenbahnen hinzurechnen möchten. Benachbarte Grundstücke dürfen Sie für die Bemessung des Grenzabstandes Ihrem Grundstück bis zu einer gedachten Grenze hinzurechnen, wenn durch Baulast gesichert ist, dass auch bauliche Anlagen auf dem benachbarten Grundstück den vorgeschriebenen Abstand von dieser gedachten Grenze halten. (Vgl. § 5 und §6 NbauO 2012)

Abstände auf demselben Baugrundstück
Für Abstände von Bauobjekten auf demselben Grundstück, die nicht unmittelbar aneinander gebaut sind, gilt:

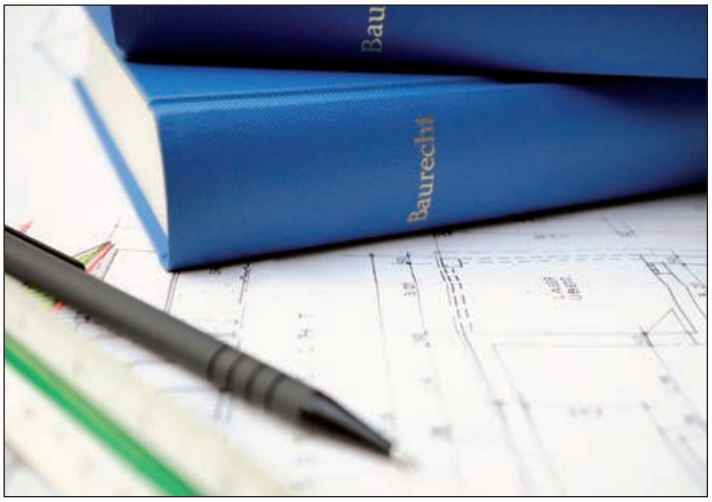
- Der Abstand ist zu berechnen, als verliefe zwischen ihnen eine Grenze
- Dieser Abstand darf unterschritten werden,
  - wenn keine Bedenken hinsichtlich Brandschutz, Tageslicht oder Lüftung bestehen,
  - wenn es sich um land- oder forstwirtschaftliche Gebäude ohne Aufenthaltsräume handelt oder
  - wenn es sich um im Bebauungsplan festgeschriebene Gebäude im Industrie- oder Gewerbegebiet handelt.

Bei Sonderfällen ist auch in diesem Bereich Ihr Entwurfsverfasser der richtige Ansprechpartner.

5.3 Baulast – Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, kann eine sogenannte Baulast im Baulastenverzeichnis, das bei der jeweils zuständigen Bauaufsichtsbehörde geführt wird, eingetragen werden.

PETERS & PALLASKE
RECHTSANWÄLTE • FACHANWÄLTE
Janos Dohr
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- & Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Tätigkeitsschwerpunkte: **privates & öffentliches Baurecht** • Mietrecht • Wohnungseigentumsrecht • Immobilienrecht • Werkvertragsrecht
Bremer Straße 42 b • 21244 Buchholz
Telefon : 0 41 81 – 99 98 0 • Fax: 0 41 81 – 99 98 40
jd@peters-pallaske.de • www.peters-pallaske.de



5. Baurechtliche Spezialthemen

Dabei verpflichtet sich ein Grundstückseigentümer – in der Regel ein beteiligter Nachbar – in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wichtigsten Baulasten dienen der Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück (Abstandsbaulast oder Anbaubaulast)
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Zusammenfassungsbaulast)
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche (Zuwegungsbaulast).

Die häufigsten Arten der Baulast sind die Abstandsbaulast und die Anbaubaulast. Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden.

Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Abstandsbaulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, es wird nur eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt.

Bei der Anbaubaulast erklärt der Eigentümer des Nachbargrundstücks, dass er an ein auf seiner Grenze ohne Abstand errichtetes Gebäude entsprechend anbauen wird.

Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

Tragwerksplanung für Hoch- und Tiefbau
Dipl.-Ing. Olaf Deters
Ingenieurbüro für Bauwesen
An der Koppel 10 e
21220 Seevetal (Maschen)
Tel. 04105 / 66 08 34
Fax 04105 / 66 99 93
Olaf.Deters@statik-deters.de
http://www.statik-deters.de

HUFENBACH ARCHITEKTUR
Dipl.-Ing. Marc Hufenbach
Geschäftsführer
Ihr Partner für zeitlose Architektur
Gewerbe | Kommunalbauten | Denkmalschutz | Wohnungsbau
Hufenbach Architektur GmbH
Ollsener Straße 6 · 21271 Hanstedt
Telefon 0 41 84 – 6 29 · Telefax 0 41 84 - 75 35
www.architekt-hufenbach.de · office@architekt-hufenbach.de

Wir sind für Sie da

ARCHITEKTURBÜRO SLUYTERMAN VON LANGEWEYDE
Wir planen, betreuen und überwachen Ihren Neubau. Wir sanieren und modernisieren vorh. Gebäude. Wir helfen bei energetischen Fragen und Ausführungen und verbessern somit Ihren Wärmeschutz.
SLUYTERMAN VON LANGEWEYDE GmbH
IM ALTEN DORFE 3, 21227 BENDESTORF
TEL. 04183-50 94 97, FAX 04183-50 95 96
INFO@ARCHITEKTURBUERO-SVL.DE
WWW.ARCHITEKTURBUERO-SVL.DE

Architekturbüro planwp
• Einfamilienhäuser individuell geplant
• Wohnungs- und Gewerbebau
• Holzbau- und Massivbauweise
• Energieeffizient und kostengünstig bauen
• Umbau, Erweiterung, Sanierung
Kirchenstraße 7
21244 Buchholz
T 04181 941 67 38
F 04181 941 67 39
mail@planwp.de

Verfahren und Rechtsfolgen
Die Baulast muss in schriftlicher Form oder als Niederschrift abgegebene Erklärung von allen Grundstückseigentümer unterschrieben werden. Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet bzw. anerkannt werden.

Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid.

Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Unter Denkmalschutz wird die Gesamtheit der gesetzlichen und behördlichen Anordnungen und Verbote verstanden, welche die Erhaltung oder Instandsetzung von Kulturdenkmalen zum Ziel haben. Sie werden notfalls mit hoheitlichen Mitteln durchgesetzt.

Denkmalpflege ist dagegen die beratende und materielle Unterstützung der Denkmaleigentümer und Nutznießer bei der Erhaltung oder Instandsetzung von Kulturdenkmalen.

Ein Kulturdenkmal im Sinne des Gesetzes sind Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale.

Baudenkmale sind bauliche Anlagen, Teile davon und Grünanlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Ein

Gelungener Umgang mit geschützter Bausubstanz

Baudenkmal als prägender Bestandteil der Kulturlandschaft

Baudenkmal kann auch eine Gruppe baulicher Anlagen sein, die aus oben genannten Gründen erhaltenswert ist. Hierzu können auch Pflanzen oder Frei- und Wasserflächen in der Umgebung eines Baudenkmales gehören.

Bodendenkmale sind mit dem Erdboden verbundene oder in ihm verborgene Sachen oder auch Spuren davon, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden.

Bewegliche Denkmale sind ortsveränderliche Sachen, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden.

Sowohl Bodendenkmale als auch bewegliche Denkmale geben Aufschluss über menschliches Leben in vergangener Zeit.

Allen Denkmalarten gemeinsam ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht und sie daher unter Schutz gestellt sind.

Jede bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Baudenkmals ist genehmigungspflichtig. Beabsichtigte Baumaßnahmen sollten Sie daher frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg abstimmen.

Dies ist auch aus finanziellen Erwägungen heraus wichtig. Nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt oder freigegeben worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung, eine Förderung oder eine Zuwendung aus Landes- bzw. Kreismitteln in Anspruch nehmen.

Auch Maßnahmen an Bauvorhaben in der Nähe von Baudenkmälern sind genehmigungspflichtig, da sie den Denkmalwert herabsetzen oder beeinträchtigen können.

Für den Fall, dass ein Baudenkmal in der Nachbarschaft Ihres Baugrundstücks vorhanden ist oder Sie selbst ein Baudenkmal besitzen, besprechen Sie bitte vorab alle Maßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde. Wir bieten Ihnen gern Beratung und Hilfestellung auch zu Fördermöglichkeiten an.

7. Ökologisch und energiesparend bauen

7. Ökologisch und energiesparend bauen

7.1 Ökologischer Grundansatz

Jedes Bauen verbraucht ein Stück Natur, verändert und belastet die Umwelt. Ökologisches und energiesparendes Bauen ist daher in heutiger Zeit kein Randthema mehr, sondern wird auch vor dem Hintergrund steigender Energiepreise zur zukunftsorientierten Notwendigkeit.

Ökologisches Bauen ist bei guter Planung möglich und nicht zwingend mit mehr Aufwand oder höheren Kosten verbunden. Es bedeutet letztlich nichts anderes als das Gleichgewicht ökologischer Kreisläufe zu beachten, ohne deren Belastungsgrenze zu überschreiten.

Gebäude und Siedlungen sollten möglichst schonend und flächensparend in die vorhandene Bebauung und Landschaft eingefügt werden. Dabei sollten sie die natürlichen Verhältnisse berücksichtigen und nutzen. Bedenkt man, dass derzeit in Deutschland täglich über 100 ha Fläche neu versiegelt wird, wird die Dimension klar.

Jeder Bauherr sollte also bei der Planung seines Bauvorhabens auch über dieses Thema nachdenken. Das zu schaffende Gebäude sollte Luft und Wasser nicht belasten und möglichst wenig Energie verbrauchen. Der verantwortungsbewusste Umgang mit Mutterboden und Bauabfällen sollte selbstverständlich sein.

7.2 Energieeinsparung

Bereits in der Planungsphase des Gebäudes wird der Grundstein für den späteren Energieverbrauch gelegt. Auf einige Aspekte sollten Sie daher besonders achten.

Der Einbau von Isolierglasfenstern, eine optimale Dämmung der gesamten Außenhülle und der Einsatz effizienter Brennwerttechnik oder alternativer Heiztechnik helfen, den Energieeinsatz, die Schadstoffemission und somit den so genannten Treibhauseffekt durch Minderung des CO_2-Ausstoßes zu reduzieren.

Die Heizungsanlage sollte natürlich auf die Größe des Gebäudes abgestimmt und gut regelbar sein.

Wer es mit dem Schutz der Umwelt ernst meint, sollte auch über den Einbau von Wärmerückgewinnungsanlagen, Sonnenkollektoren und einen Regenwasserspeicher nachdenken. In der wärmeren Jahreszeit ist es so möglich, Warmwasser ausschließlich über Sonnenkollektoren bereit zu stellen.

Aufgefangenes Regenwasser lässt sich unter anderem sehr gut für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung verwenden.

Viele dieser Maßnahmen werden staatlich gefördert. Lesen Sie dazu auch unsere Hinweise im Kapitel Finanzierung.

7. Ökologisch und energiesparend bauen

Moderne Architektursprache

Bauen mit der Sonne
Auch bei der Gestaltung des Grundrisses Ihres Hauses können Sie die künftige Energiebilanz positiv beeinflussen.

Das „Bauen mit der Sonne" setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Bereits bei der Planung des Gebäudes sollten Sie gemeinsam mit Ihrem Entwurfsverfasser auf eine geeignete Orientierung zur Sonne achten.

Die tief stehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmegedämmte und zur Sonne orientierte Fenster, aber auch durch Glasvorbauten wie zum Beispiel Wintergärten oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD – Transparente Wärmedämmung) genutzt.

Sie sollten aber dabei auch auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten.

Solarzellen aus Silizium sind die Bausteine einer Photovoltaikanlage. Mit ihr wird Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umgewandelt, der problemlos im Haushalt genutzt werden kann. Überschüssiger Strom wird an das Versorgungsnetz abgegeben.

COMbau GmbH
0 51 96 / 98 88 - 0
www.combau-gmbh.de
Ackerweg 5 • 29649 Wietzendorf • e-mail: info@combau-gmbh.de

Ihr kompetenter Partner am Bau:

- ✓ Generalunternehmer
- ✓ Wohn- und Gewerbebau
- ✓ Neubau
- ✓ Altbausanierung

Preiswert - Zuverlässig- Schnell

Kompetente Partner am Bau

KAUFBETREUUNG

Unabhängige BEGUTACHTUNG des Gebäudezustandes für Privatkunden und gewerbliche Unternehmen

SOLKON
Photovoltaik • Energieberatung • Solarthermie

Willinger Weg 19/21 • 29614 Soltau
Telefon 0 51 91/40 33 • Telefax 0 51 91/40 39
www.solkon-solar.de • info@solkon-solar.de

Energiekompetenz
aus Ihrer Nachbarschaft

Als Schleswig-Holstein Netz AG betreiben wir 53.000 Kilometer Mittel- und Niederspannungsnetze sowie 15.000 Kilometer Gas- und 7.500 Kilometer Kommunikationsnetze. Hierzu können wir auf viele eigene Mitarbeiter sowie die Spezialisten der E.ON Hanse AG zurückgreifen – erfahrene und kompetente Kollegen, die dort leben, wo die Netze liegen: in Ihrer Nachbarschaft.

www.sh-netz.com

Schleswig-Holstein Netz AG

7. Ökologisch und energiesparend bauen

Energieausweis ist Pflicht

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Die Energiepass-Pflicht regelt, dass bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Zertifikat über den Energiebedarf vorgelegt werden muss. So sollen Verbraucher objektiv informiert werden. Außerdem ermöglicht der Energiepass den Vergleich des Energiebedarfs verschiedener Objekte und wird so zum maßgeblichen Entscheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl. Der Energiepass gilt für das gesamte Gebäude und ist zehn Jahre gültig. Kernstück des Energiepasses ist der Energiekennwert, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird. Nach ihm werden die Gebäude eingeordnet. Mit der Änderung der EnEV ist ab Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude der Nachweis eines Energieausweises vorgeschrieben. Bei öffentlichen Gebäuden wird ein sogenannter Jahres-Primärenergiebedarf ermittelt, dessen Ergebnis der Gebäudebesitzer aushängen muss, damit es für die Öffentlichkeit einsehbar ist. Ausnahmeregelungen existieren für Zwangsversteigerungen und denkmalgeschützte Häuser.

Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten. Der ausführliche Bedarfsausweis basiert auf einer technischen Analyse des Gebäudes. Dafür nimmt der Energieausweisaussteller den energetischen Zustand von Dach, Wänden, Fenstern und Heizung genau unter die Lupe. Ob jemand viel heizt oder wenig, spielt für die Bewertung des Gebäudes im Energieausweis keine Rolle.

Grundlage für den einfachen Verbrauchsausweis sind dagegen die Heizkostenabrechnungen der Bewohner aus den letzen drei Jahren. Das Ergebnis im Verbrauchsausweis ist deshalb auch vom individuellen Heizverhalten der Bewohner abhängig. Beide Energieausweisvarianten enthalten Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen, mit denen Sie den Energieverbrauch im Gebäude senken können.

7. Ökologisch und energiesparend bauen

7.3 Boden- und Umweltschutz

Mutterboden
Mutterboden, der bei Baumaßnahmen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Dieses Gebot zum Schutz des Mutterbodens ist in das Baugesetzbuch aufgenommen worden. Mutterboden, der nicht sofort wieder verwendet wird, ist in Mieten mit einer Sohlenbreite von bis zu 3,0 m und einer Höhe bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollen möglichst im Schatten und abseits vom Baubetrieb liegen. Sie sind mit Grassoden oder Vergleichbarem abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle
Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sollten grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt erfasst und getrennt einer Verwertung zugeführt werden.

Vor allem sollten Sie bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher ausbauen. Ganz besondere Vorsichtsmaßnahmen sind zum Beispiel bei der Beseitigung von asbesthaltigen Baustoffen zu beachten.

Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist je nach anfallender Menge sinnvoll und sollte bereits bei der Planung von Bau- und Abrissmaßnahmen berücksichtigt werden:

Bodenaushub
Bodenaushub sollte möglichst an Ort und Stelle oder im Landschaftsbau verwendet werden.

Bauschutt
Als aufbereitungsfähiger Bauschutt gelten zum Beispiel Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt zählen alle festen,

mein profi
Ihr Fachmann von nebenan
www.mein-profi.de

11 Jahre
Keine Angst vor Abwasserbeseitigung - wir bieten eine saubere Lösung!
Roland ALTMANN Dienstleistungen
• Pflasterarbeiten • Klärgrubenbau und -sanierung
• Kanalanschluss • Planung, Einbau und Wartung
Kiewitt 2 · 21271 Hanstedt · Tel. 0 41 83 / 50 95 82
Fax 0 41 83 / 50 95 84 · Mobil 01 72 / 7 59 50 22
E-Mail: info@altmann-dl.de · www.altmann-dl.de

Wer baut, braucht
Container.
Wir liefern: Baustoffe • Kies • Sand • Mutterboden
Wir entsorgen per Container (1 - 36m³):
Bau-, Garten- und Gewerbeabfälle
Entsorgungsfachbetrieb
Heinz Husen Containerdienst
Ritscherstr. 10, 21244 Buchholz
www.heinz-husen.de
HEINZ HUSEN
Wir beraten Sie gern! 04186 - 88 85-0

MVR
MÜLLVERWERTUNGSANLAGE RUGENBERGER DAMM
Müll entsteht auf der Baustelle und im Haushalt.
Wir holen aus Ihrem Müll raus, was in ihm steckt.
Jedes Jahr seit ihrer Inbetriebnahme 1999 hat die MVR 120.000 t Müll aus Niedersachsen zur Verbrennung angenommen. Auch Abfall aus dem Landkreis Harburg war reichlich dabei.
Wir gewinnen daraus Dampf für die Industrie sowie Strom zur Eigenversorgung und Einspeisung ins Netz. Außer Energie erzeugen wir Wertstoffe wie Salzsäure, Gips und Schlacke. Letztere wird als Baustoff aufbereitet und kommt als Tragschicht bei Straßen sowie Gewerbeflächen unter dem Markennamen emvau-schlacke zum Einsatz.
Müllverwertung durch Verbrennung ist bei der MVR eine saubere Sache. Die Werte unserer Emissionsfrachten liegen deutlich unter den gesetzlich genehmigten Mengen.
Unter www.mvr-hh.de erfahren Sie mehr über das, was die MVR aus Ihrem Abfall macht.
MVR Müllverwertung Rugenberger Damm GmbH & Co. KG
21129 Hamburg • Tel.: 040-741 86-100 • E-Mail: mvr@mvr-hh.de

7. Ökologisch und energiesparend bauen
8. Bauschlichtungsstelle

nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie unter anderem Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen. Diese sind einer zugelassenen Deponie zuzuführen.

Verwertbare Baustellenabfälle
Alle verwertbaren Baustellenabfälle sind nach Möglichkeit sortenrein zu trennen und einer Wiederverwertung zuzuführen:
Metalle (Schrotthändler), Papier und Pappe (Altpapiersammlung/-handel), saubere Verpackungen aus Kunststoff oder Styropor (gelber Sack), Altholz, Bauholz, Kisten und Paletten (Altholzverwertung).

Nicht verwertbare Baustellenabfälle
Nicht verwertbare, brennbare Baustellenabfälle, zum Beispiel Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen und Fußbodendielen sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.

Schadstoffhaltige Abfälle
Als Sonderabfall sind beispielsweise Abbeizer, Gebinde mit Resten von alten Holzschutzmitteln, Batterien, Farb- und Lackverdünner, nicht ausgehärtete Klebstoffe sowie Kitt- und Spachtelmassen, Spraydosen, Teerrückstände und Bitumen zu entsorgen. Alles, was mit schädlichen Stoffen vermischt ist, wird damit auch zu Sonderabfall.

Asbesthaltige Abfälle
Asbest wird nach der Gefahrenstoffverordnung als stark krebserregend eingestuft. Gefährlich ist dabei das Einatmen der Asbestfasern.

Der Umgang mit Asbest ist dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt spätestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Nähere Informationen erhalten Sie unter **www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de.** Dort können Sie auch ein entsprechendes Merkblatt herunterladen.

Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien dürfen nur Firmen beauftragt werden, die die entsprechende Sachkunde erworben haben und nachweisen können.

Diese Unternehmen sind mit den Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen.

Achtung:
Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Bei Gefahrenstoffen, wie Asbest, begehen Sie dabei sogar eine Straftat.

8. Bauschlichtungsstelle

Natürlich wünschen wir jedem Bauherren, dass von der Vorbereitung bis zum Abschluss seines Vorhabens alles reibungslos läuft. Sollte es aber doch einmal anders kommen, ist die Niedersächsische Bauschlichtungsstelle ein guter Anlaufpartner.

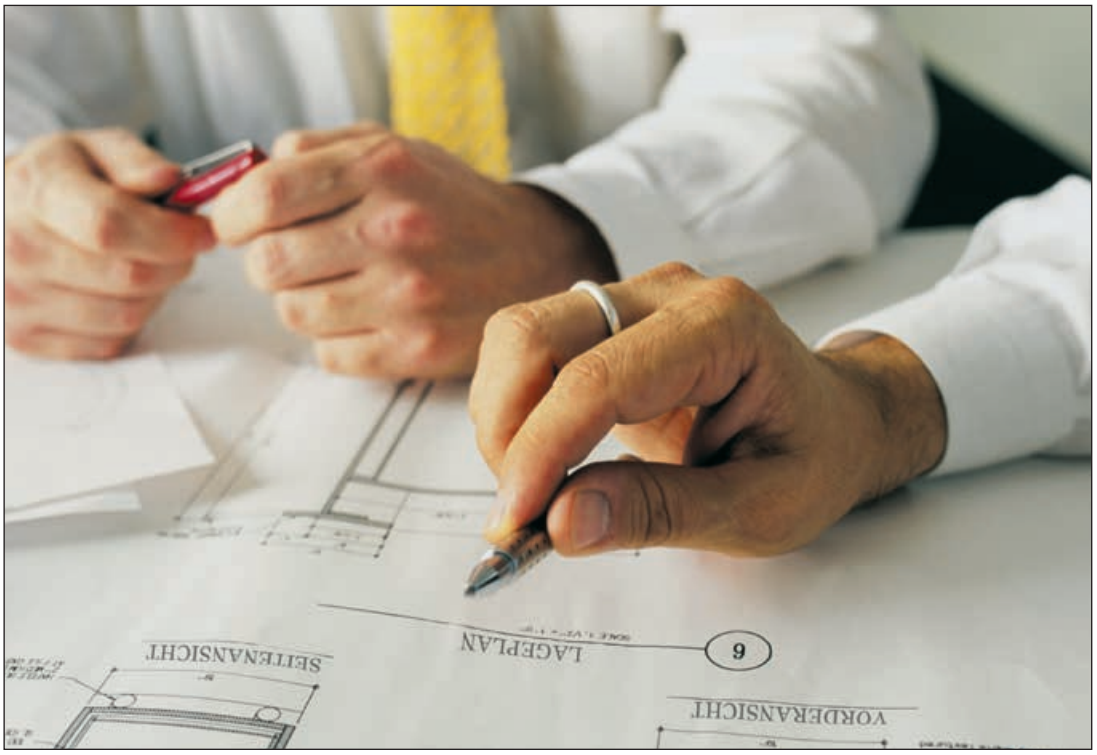
Sie ist kein Rechtspflegeorgan, wie ein Gericht, sondern eine Stelle, an die sich die Baubeteiligten freiwillig wenden können, wenn es unterschiedliche Auffassungen zu Baumängeln, Vertragsinhalten oder zu den zu leistenden Zahlungen gibt. Für Angelegenheiten in Zusammenhang mit Genehmigungsverfahren ist die Schlichtungsstelle jedoch nicht zuständig.

Vor der Schlichtungsstelle werden Lösungen ausgehandelt, mit denen sich alle Parteien einverstanden erklären.

In vielen Fällen kann das eine schnellere und preiswertere Alternative zum Bauprozess vor Gericht sein. Nähere Informationen finden Sie unter **www.bauschlichtungsstelle.de.**

Baugeschehen

9. Fachbegriffe kurz erläutert



9. Fachbegriffe kurz erklärt

Aufenthaltsräume
… sind Räume, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Sie müssen in der Regel über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von 2,40 m haben.

Freistellungserklärung
… ist eine Erklärung im Kaufvertrag, dass die Immobilie frei von etwaigen Lasten ist. Sie ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben und muss vor der Kaufpreiszahlung dem Käufer ausgestellt werden.

Gebäude geringer Höhe
… sind Gebäude, in denen jeder Aufenthaltsraum mit seinem Fußboden um höchstens 7 m höher als die Stelle der Geländeoberfläche liegt, von der aus er über Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar ist.

Geschossflächenzahl – GFZ
Sie legt das Verhältnis der erlaubten Geschossfläche zur Größe des Grundstückes fest. GFZ 0,4 heißt, bei einem 1000 m² großem Grundstück dürfen 400 m² Geschossfläche gebaut werden. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind nach festgesetzten Regelungen die verschiedenen Geschosse bei der Berechnung einzubeziehen.

Grundflächenzahl – GRZ
Sie legt fest, wie viel Fläche des Grundstückes maximal überbaut werden darf. GRZ 0,4 heißt, bei einem 1000 m² großem Grundstück dürfen 400 m² über- oder unterbaut werden. Dabei sind z.B. auch Terrassenflächen, Zufahrten, Wege oder unterirdische Erdtanks anteilig mitzurechnen.

Grundschuld
… ist ein Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird. Die Grundschuld wird nicht automatisch nach Tilgung der Schuld, sondern erst auf Antrag wieder aus dem Grundbuch gelöscht.

HOAI
… ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Sie regelt, wie viel diesen Ingenieuren für ihre erbrachten Leistungen an Bezahlung zusteht. Die HOAI ist in die Zone I (sehr geringe Planungsanforderungen) bis zur Zone V (sehr hohe Planungsanforderungen) gegliedert. Die Zonen enthalten jeweils Von-Bis-Werte, in die das geplante Objekt eingeordnet wird. Die Planung eines Einfamilienhauses fällt meist in Zone III bis IV.

Hypothekendarlehen
Dieser Kredit wird von Hypothekenbanken für Immobiliendarlehen gegeben. Das Hypothekendarlehen wird über eine Grundschuld abgesichert. Bei Zahlungsunfähigkeit dient die Immobilie also als Sicherheit.

Vollgeschoss
… ist jedes Geschoss eines Gebäudes, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt. Spezielle Regelungen gelten für das oberste Geschoss eines Gebäudes.

10. Wichtige Adressen

10. Wichtige Adressen

Landkreis Harburg
Schlossplatz 6, 21423 Winsen / Luhe
Tel.: 04171/693-0, www.landkreis-harburg.de

(Im Internet finden Sie alle Ansprechpartner der Abteilungen und Betriebe sowie alle notwendigen Formulare zum Herunterladen.)

Abteilung Bauen (Baugenehmigungsbehörde):
Information Bauen: Tel.: 0 4171/600
Baulasten: Tel.: 04171/693-368 oder -369
Abgeschlossenheitsbescheinigungen:
Tel.: 04171/693-143

Denkmalschutz und Archäologie: Tel.: 04171/693-3 65

Zentrale Widerspruchsstelle des Fachbereichs Bauen und Umwelt: Tel.: 04171/693-6 79

Altlasten: Tel.: 04171/693-337

Immissionsschutz: Tel.: 04171/693-162

Kleinkläranlagen: Tel.: 04171/693-583

Kanalanschlüsse:
Beiträge: Tel.: 04171/693-324
Planung: Tel.: 04171/693-560

Naturschutz / Landschaftspflege:
Tel.: 04171/693-294 oder -593

Abfallberatung: Tel.: 04171/693-470 oder -471

Wirtschaftsförderungsgesellschaften:

Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Landkreis Harburg mbH (WLH)
Hamburger Straße 8, 21244 Buchholz
Tel.: 04181/9236-0
info@wlharburg.de
www.wlharburg.de

Wachstumsinitiative Süderelbe AG
Veritaskai 3, 21079 Hamburg
Tel.: 0 40/35510355
info@suederelbe.info
www.suederelbe.info

Wir sind für Sie da

10. Wichtige Adressen

Kreishandwerkerschaft des Kreises Harburg
Marktstraße 21-23, 21423 Winsen/Luhe
Tel.: 04171/8866-0
kh-winsen@t-online.de
www.handwerk-lk-harburg.de

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg
Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg
Tel.: 04131/15-1400
poststelle@gaa-lg.niedersachsen.de
www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Bei Katasteramt Lüneburg, Behördenzentrum Ost
Adolf-Kolping-Straße 12, 21337 Lüneburg
Tel.: 04131/8545-165
Bodenrichtwertauskunft: Tel.: 04131/8545-106
gag@gll-lg.niedersachsen.de
www.gag.niedersachsen.de

Niedersächsische Bauschlichtungsstelle
Ferdinandstraße 3, 30175 Hannover
Tel.: 0511/380870
Schlichtungsstelle@handwerk-vhn.de
www.bauschlichtungsstelle.de

Architektenkammer Niedersachsen
Friedrichswall 5, 30159 Hannover
Tel.: 0511/28096-0
info@aknds.de
www.aknds.de

Katasteramt Winsen (Luhe)
Von-Somnitz-Ring 3, 21423 Winsen/Luhe
Tel.: 04171/602-0
katasteramt-wl@gll-lg.niedersachsen.de

Industrie- und Handelskammer
IHK Lüneburg-Wolfsburg
Am Sande 1, 21335 Lüneburg
Tel.: 04131/742424
service@lueneburg.ihk.de
www.ihk24-lueneburg.de

Ingenieurkammer Niedersachsen
Hohenzollernstraße 52, 30161 Hannover
Tel.: 0511/39789-0
kammer@ingenieurkammer.de
www.ingenieurkammer.de

Niedersächsische Landestreuhandstelle
Schiffgraben 30, 30175 Hannover
Tel.: 0511/361-5500
info@lts-nds.de
www.lts-nds.de

Kreditanstalt für Wiederaufbau – kfw
Palmengartenstraße 5-9,
60325 Frankfurt am Main
Tel.: 069/7431-0
info@kfw.de
www.kfw-foerderbank.de

Grundbuchamt je nach Grundstücksort:

Amtsgericht Winsen/Luhe
Schlossplatz 4, 21423 Winsen/Luhe
Tel.: 04171/886-0
poststelle@ag-wl.niedersachsen.de
www.amtsgericht-winsen.niedersachsen.de

oder

Amtsgericht Tostedt
Unter den Linden 23, 22255 Tostedt
Tel.: 04182/297-0
poststelle@ag-tos.niedersachsen.de
www.amtsgericht-tostedt.niedersachsen.de

IMPRESSUM

PUBLIKATIONEN INTERNET KARTOGRAFIE MOBILE WEB

mediaprint infoverlag

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Harburg. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt der Landkreis Harburg entgegen.
Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Fotos:
Landkreis Harburg,
mediaprint infoverlag gmbh,
www.fotolia.de

mediaprint infoverlag gmbh
Lechstraße 2 • D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 8233 384-0
Fax +49 (0) 8233 384-103
info@mediaprint.info
www.mediaprint.info
www.total-lokal.de

Druck: Wicher Druck • Otto-Dix-Straße 1 • 07548 Gera

21414062 / 2. Auflage / 2013

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Landkreis Harburg