# SENFTENBERG

## BAUBROSCHÜRE

# Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wenn Sie zu dieser Broschüre gegriffen haben gehören Sie vielleicht zu denjenigen, die sich entschlossen haben in die eigenen vier Wände zu ziehen oder Sie denken zumindest über diese Möglichkeit nach.

Der Bau eines Eigenheimes ist für den angehenden Bauherrn kein alltägliches Geschäft und stellt Sie u.a. auch vor verschieden Fragen des Baurechts. Hierbei soll die vorliegende Broschüre Ihnen eine Hilfe sein. Hier werden Ihnen in einzelnen Schritten die erforderlichen verwaltungsrechtlichen Vorgehensweisen erläutert.

Daneben soll diese Broschüre auch das Verständnis für unserer Kulturlandschaft und die Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie Ihr Interesse an energie- und ressourcensparenden Bauen fordern. Auch für die Bauphase selbst werden viele nützliche Ratschläge und Hinweise gegeben.

Eine Broschüre kann naturgemäß nur auf allgemeine Fragestellungen eingehen. Daher möchte ich Ihnen an dieser Stelle das Angebot unterbreiten, bei spezifischen Fragen das Gespräch mit den Mitarbeitern des Landkreises zu suchen, die Ihnen gerne für Ihre Fragen zur Verfügung stehen.

Für Ihr Vorhaben wünsche ich ihnen ein gutes Gelingen.

Ihr Holger Bartsch
Landrat

# Inhaltsverzeichnis


**Grußwort . . . . . 1**

**Vorwort - Bauordnungsamt . . . . . 4**

**Stand der Auslastung ausgewählter Industrie- und Gewerbebetriebe . . . . . 5**

**Nicht geförderte u. geförderte Industrie- und Gewerbegebiete im LK Oberspreewald-Lausitz . . . . . 5**

**Kurzportrait des Kreises . . . . . 7**

**Struktur des Landratsamtes . . . . . 12**

**1. Das Baugrundstück . . . . . 13**

- Auswahl des Grundstücks
- Erschließung
- Rechtliche Vorüberlegungen
- Risiko Altlasten
- Erwerb
- Grundstückswert
- Nebenkosten
- Notarkosten
- Grunderwerbssteuer
- Erschließungsbeiträge für Straßenbau, Kanal und Wasserversorgung
- Sonstige Nebenkosten

**2. Das öffentliche Baurecht . . . . . 16**

- Das Baurecht allgemein

**2.1 Das Bauplanungsrecht . . . . . 16**

- Bauleitplanung
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Grünordnungsplan
- Ausnahmen und Befreiungen
- Einvernehmen der Gemeinde
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan
- Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich
- Aussenbereich

**2.2 Das Bauordnungsrecht . . . . . 21**

- Allgemein
- Grenzabstand
- Die am Bau Beteiligten
- Bauvorhaben
- Bauantrag
- Vorbescheidsverfahren
- Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens
- Bauaufsichtliche Verfahren
- Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)
- Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- Bauanzeigeverfahren
- Freigabe der Bauarbeiten
- Baugenehmigungsgebühren

**3. Baurechtliche Spezialthemen . . . . . 30**

- Das Nachbarrecht - Die Nachbarbeteiligung
- Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Teilung von Grundstücken
- Nutzungsänderung – An- und Umbau

**4. Boden und Umweltschutz . . . . . 34**

- Mutterboden
- Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

# Branchenverzeichnis

**Liebe Leser! Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.**


Altbausanierung . . . . . 28
Architekturbüros . . . . . 24, 28
Asphaltmischanlage . . . . . 28
Baufinanzierung . . . . . 15
Baugeschäfte . . . . . 28, 32
Baumarkt . . . . . 3
Bauplanung . . . . . 22, 36
Bauplanungsbüro . . . . . 36
Baustoffhandel . . . . . 24, 36
Bauträger . . . . . 24
Bauunternehmen . . . . . 28
Biokläranlagen . . . . . 32
Entsorgung . . . . . 33
Fliesenlegermeisterbetrieb . . . . . 28
Gebäudereinigung . . . . . 33
Heizung . . . . . 32
Hochbau / Tiefbau . . . . . 32
Hofbefestigungen . . . . . 32
Immobilien . . . . . 15, 24, 36
Ingenieurbüro für Bau und Projektleitung . . . . . 22
Ingenieurbüro für Bauüberwachung . . . . . 36
Ingenieurbüros . . . . . 24, 28, 36
Ingenieurbüros für Bauplanung . . . . . 22, 28, 33, 36
Landschaftsplanung . . . . . 36
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur . . . . . 22
Planungsbüros . . . . . 24, 36
Polyurethan-Grundprodukte . . . . . U3
Rechtsanwälte . . . . . 18
Rechtsanwaltskanzlei . . . . . 18
Recycling . . . . . 33
Sachverständigenbüro . . . . . 36
Sanitär . . . . . 32
Schaumstoffe . . . . . U3
Steuerberater . . . . . 18
Straßenbau . . . . . 32
Technische Kunststoffe . . . . . U3
Tiefbau . . . . . 32
Vermessungen . . . . . 22
Vermessungsbüro . . . . . 22
Wärmepumpen . . . . . 32
Ziegel . . . . . U4


U= Umschlagseite


toom BauMarkt
Ein Unternehmen der REWE Gruppe

mit Gartenmarkt
Ute Helbig OHG
Grünstraße (Wir sind BSW Partner)
01968 Senftenberg
Tel. 0 35 73/37 35-0 · Fax 37 35-20

**Unser Service für Sie:**

- **Farbmischanlage**
- **Holzzuschnitt**
- **Schlüsseldienst**
- **Schärfdienst**
- **Anlieferung**
- **Mietfahrzeug**
- **Finanzierung ab 0%**
- **Kopierservice**
- **Akzeptanz von EC- & Kreditkarten**
- **Geschenkverpackung**
- **Gutscheinverkauf**
- **Katalogbestellung**
- **REWE-Haushaltskarte**

**Öffnungszeiten:** Mo.-Fr. 8.00-20.00 Uhr, Sa. 8.00-16.00 Uhr

# Vorwort

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz hat eine Fläche von 1.216 Quadratkilometer. In den 7 Städten, einer Gemeinde und 3 Ämtern wohnen rund 135.000 Einwohner.

Der Landkreis ist verkehrstechnisch durch die Bundesautobahnen A 13 und A 15 mit zwölf Anschlussstellen, die B 96, 169 und 156 sowie das Liniennetz der Deutschen Bahn mit den Knotenpunkten Senftenberg, Ruhland, Calau, Lübbenau und Hohenbocka, verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Auch die Flughäfen Berlin und Dresden sind in erreichbarer Nähe.

Leistungsfähige Lehr- und Forschungsstätten, wie der Standort Senftenberg der Fachhochschule Lausitz, das Technologiezentrums Z.E.I.T, GmbH mit dem Kompetenzzentrum Kunststoffe in Schwarzheide und die TÜV Akademie in Lauchhammer ergänzen die Infrastruktur und zeigen die Kompetenz der Region.

Die Internationale Bauausstellung, JBA Fürst-Pückler-Land mit dem Zentrum in Großräschen gibt der Region neue Impulse und ist ein wichtiges Element des Umgestaltungsprozesses der Region. Der Landkreis Oberspreewald - Lausitz war seit Mitte des neunzehnten Jahrhunderts durch den Braunkohlebergbau und seit den fünziger Jahren des vorigen Jahrhunderts zusätzlich durch die Energiewirtschaft geprägt. Heule wird im Landkreis keine Braunkohle mehr gefördert und auch kein Strom in Großkraftwerken mehr erzeugt. Der Strukturwandel der Region ist heute und für die Zukunft die große Aufgabe für alle Akteure.

Firmen der Branchen Chemische Industrie, Schwermaschinenbau, Metallverarbeitung, Windkraftanlagen, das Bauhandwerk mit seinen Nebengewerken, die Fertigung von Baustoffen und die Land- und Forstwirtschaft bilden das Fundament für die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises. Aber auch die Dienstleistungsbranche hat sich gut entwickelt und hat insbesondere im touristischen Bereich noch Wachstumspotenzial. Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor des Landkreises. Der nördliche Teil des Landkreises hat hier mit dem Spreewald eine gewachsenen und international bekannte Tourismusregion.
Im Süden bietet insbesondere der Senftenberger See mit rund 1.300 ha Wasserfläche, 11 km Badestrand, Campingplätzen und Ferienhäusem ein vielfältiges Angebot für Naturfreunde und Erholungssuchende. Der EuroSpeedway-Lausitz ist ein Anziehungspunkt für alle Freunde des Motorsportes.

Der Landkreis verfügt zudem über ein gut ausgebautes Radwanderwegenetz. Das Freilichtmuseum in Lübbenau / Lehde, die Festungsanlage in Senftenberg und die Slawenburg in Vetschau / Raddusch sind nicht nur für Radwanderer lohnende Ziele. Die Neue Bühne Senftenberg und das Amphitheater am Senftenberger See bieten auch dem Theaterfreund ein gutes Angebot.

Mit seiner zentralen Lage zwischen Berlin und Dresden, den ansprechenden Freizeitmöglichkeiten und einem guten Bildungsangebot, ist der Landkreis Oberspreewald-Lausitz ein guter Wohnstandort.

# Stand der Auslastung ausgewählter Industrie- und Gewerbebetriebe

Im Landkreis existieren 19 geförderte Industrie- und Gewerbegebiete. Diese haben eine Gesamtnettofläche von 978,26 ha. Mit 444,29 ha sind 45,42% der Gesamtnettofläche belegt.
Auf diesen 19 Gewerbegebieten sind 193 Investoren angesiedelt, es wurden 4.147 Arbeitsplätze erhalten bzw. neu geschaffen.

Die elf nicht geförderten Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis haben eine Gesamtnettofläche von 234,07 ha. Davon sind 128,74 ha belegt, dies entspricht einer Auslastung von 55,0 %. Auf den nicht geförderten Gewerbegebieten sind 108 Investoren angesiedelt, es wurden 2.215 Arbeitsplätze erhalten, bzw. neu geschaffen.

Insgesamt stehen noch 639,83 ha erschlossene Industrie- und Gewerbeflächen im Landkreis zur Ansiedlung zur Verfügung.

# Nicht geförderte Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

**Stand: 12/2003**

| Bezeichnung der Fläche | Nettofläche ha | Belegung Fläche ha | Auslastung Fläche % | Anzahl Investoren | Anzahl APL |
|---|---|---|---|---|---|
| Boblitz | 4,50 | 4,50 | 100,00 | 7 | 210 |
| Brieske, Bau- u. Gartenmarkt | 3,20 | 0,70 | 21,88 | 1 | 37 |
| Calau-Süd | 32,00 | 32,00 | 100,00 | 19 | 220 |
| Vetschau, OT Göritz | 10,60 | 10,20 | 96,23 | 4 | 39,00 |
| Groß Beuchow | 9,00 | 3,00 | 33,33 | 1 | 15 |
| Industrie- u. Gewerbegebiet Groß Klessow „Am Spreewalddreieck“ | 77,00 | 47,20 | 61,29 | 31 | 995 |
| Industrie- u. Gewerbegebiet „Ost“ Großräschen, Woschkower Weg | 50,00 | 9,13 | 18,26 | 11 | 374 |
| Lübbenau/Spreewald Gewerbepark | 10,00 | 4,02 | 40,20 | 7 | 84 |
| Schipkau, Hauptwerkstatt | 13,42 | 5,75 | 42,84 | 12 | 93 |
| Senftenberg, Grünstraße | 3,70 | 1,14 | 30,81 | 5 | 59 |
| Senftenberg, Impuls | 20,65 | 11,10 | 53,75 | 10 | 89 |
| **gesamt** | **234,07** | **128,74** | **55,00** | **108** | **2215** |

Gewerbegebiet | Industrie- und Gewerbegebiet

# Geförderte Industrie- und Gewerbegebiete im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Stand: 12/2003

| Bezeichnung der Fläche | Nettofläche ha | Belegung Fläche ha | Auslastung Fläche % | Anzahl Investoren | Anzahl APL |
|---|---|---|---|---|---|
| Altdöbern, Schöllnitz | 11,60 | 6,33 | 54,57 | 4 | 24 |
| Brieske, Industriepark Marga | 57,78 | 12,96 | 22,24 | 17 | 271 |
| Calau, Gewerbepark Nord | 8,10 | 4,46 | 55,06 | 8 | 82 |
| Callau-Ost, Gewerbegebiet | 8,60 | 6,08 | 70,69 | 14 | 116 |
| Freienhufen, Industrie- und Gewerbegebiet „Sonne" | 49,30 | 30,07 | 60,09 | 14 | 399 |
| Großräschen, Industrie-u. Gewerbegebiet „Am Räschener Laug" | 28,74 | 23,20 | 80,72 | 14 | 170 |
| Kittlitz, Industrie- und Gewerbepark | 20,40 | 3,86 | 1882 | 5 | 31 |
| Lauchhammer-Süd, Industrie- u. Gewerbepark an der B169 | 32,40 | 6,84 | 21,11 | 8 | 98 |
| Lauchhammer-Süd, Industrie- u. Gewerbegebiet „Emanuel" | 37,40 | 20,08 | 53,68 | 10 | 556 |
| Meuro | 11,00 | 1,90 | 17,27 | 5 | 32 |
| Raddusch | 19,30 | 7,83 | 40,57 | 7 | 64 |
| Ruhland, Große Wiesen | 17,40 | 5,12 | 29,42 | 9 | 61 |
| Schwarzheide, Verarbeitungs- u. Industriezentrum (VIZ) | 9,40 | 3,87 | 41,23 | 4 | 128 |
| Schwarzheide-Mitte | 6,20 | 5,10 | 82,26 | 10 | 183 |
| Schwarzheide-Süd | 43,89 | 27,90 | 63,56 | 18 | 331 |
| Senftenberg, Grubenstraße | 5,40 | 2,56 | 47,40 | 5 | 47 |
| Senftenberg, Laugkfeld | 11,40 | 10,71 | 93,95 | 18 | 940 |
| Schipkau EuroSpeedway Lausitz | 500,00 | 205,00 | 41,00 | 3 | 86 |
| Vetschau, ITS Spreewald | 99,95 | 60,42 | 60,45 | 20 | 528 |
| **gesamt** | **978,26** | **444,29** | **45,42** | **193** | **4,147** |

Sondergebiet | Gewerbegebiet | Industriegebiet | Industrie- und Gewerbegebiet

# Kurzportrait des Kreises

## Slawenburg Raddusch

Die „Slawenburg Raddusch" ist eine von ca. 40 kleinen ringwallförmigen Befestigungsanlagen in der Niederlausitz. Der slawische Stamm der Lusizi, dem die Niederlausitz ihren Namen verdankt, erbaute diese Burgen im 9. und 10. Jahrhundert. In den Jahren 1984 bis 1989/90 wurde die Radduscher Burg vor dem Tagebau Seese-Ost ausgegraben. Die mit der Reduzierung der Braunkohlenförderung verbundene Stillegung des Tagebaus brachte nach 1990 den Erhalt des originalen Burgstandortes mit sich.

Slawenburg Raddusch

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum entwickelte zu Beginn der 90er Jahre das Projekt „Slawenburg Raddusch" als äußerlich weitgehend originalgetreue „Rekonstruktion" mit integrierter Ausstellungsfläche im Bauwerk.

Die in slawischer Zeit kompakt aus Holz, Erde, Sand und Lehm gebaute Wallmauer ist heute hohl und birgt unter anderem die Ausstellung „Archäologie in der Niederlausitz". Der in Teilen modern gestaltete Burghof bietet auf 1000 m² Platz für kulturelle Angebote wie Konzerte, Theater und Kinderveranstaltungen.

## Stadtschloss Vetschau

Das denkmalgeschützte Ensemble besteht aus dem Haupthaus mit Turm, dem Kavaliershaus (Stadthaus II) rechts daneben, einem Stallgebäude und einer Gärtnerei, beides außerhalb des Grabens, und dem Schlosspark.

Das Haupthaus ist ein Gebäudering, der einen Innenhof umgibt, mit einem Turm. Das Schloss wurde als Renaissancebau 1540 errichtet. Obgleich das Gebäude im Laufe der Jahrhunderte durch verschiedene Baumaßnahmen stark verändert wurde, haben alle Zimmer im Erdgeschoss noch Kreuzgewölbe, zum Teil mit dekorativer Deckenbemalung. Sehenswert ist der Rittersaal mit seinen Stückarbeiten an Decke und Wänden, seinem Kamin, seiner Ausmalung und seiner Inneneinrichtung mit einem Flügel von Steinway aus dem Jahre 1920. Der Rittersaal wird für Trauungen und kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Die Parkanlagen, die heut noch zum großen Teil erhalten sind, wurden 1879 vom Grafen Lynar als Naturpark im englischen Stil angelegt. Seit 1920 ist das Schloss der Sitz der Stadt- und Amtsverwaltung.

## Schloss und Park Lipsa

Das Schloss wurde 1584 erstmals als „Rittergut erwähnt". Im Kern noch 17. Jahrhundert erkennbar, jedoch in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts nach einem Brand verändert und als zweigeschossiger Rechteck-Putzbau mit Mansardwalmdach gestaltet. 1900 -1914 Anbau des Quertraktes als staatliches neubarockes Gebäude von fünfzehn Achsen.

Das Torhaus ist ein zweigeschossiger Putzbau mit Pilastergliederung und rundbogiger übergiebelter Durchfahrt. Dem Schlossensemble schließt sich ein 22 ha großer Landschaftspark an. 1945 -1949 wurde das Schloss als Kinderheim genutzt. Seit 1949 ist es Alten- und Pflegeheim. Die Sanierung der Hauptgebäude erfolgte 1990 bis 1993. Sämtliche Gebäude befinden sich seit 1992 in Privatbesitz. Der Gebäudeteil wird seit 1998 „sanft rekonstruiert". Schloss und Park stehen unter Denkmalschutz.

## Kirche Klettwitz

Die Klettwitzer Kirche wurde in mittelalterlicher Zeit erbaut. Nach der Jahrhundertwende konnte mit dem florierenden Braunkohlebergbau ein großzügiger Um- u. Anbau erfolgen. Diese Umgestaltung und Erweiterung im Jahre 1906 stellte jedoch auch die letzte große Baumaßnahme an dieser Kirche dar. Die jahrelange Vernachlässigung der kirchlichen Bauten führten zu einem fast ruinösen Zustand.
Im Jahre 1990 bot sich dann die Chance zur Rettung des Gebäudes durch die Finanzierung mit Hilfe des Programmes „Gemeinschaftsaufgabe Aufschwung - Ost". Zusammen mit dem damaligen Landkreis Senftenberg wurden erste dringende Sicherungsarbeiten an Dach, Fenstern und Kunstgut vorgenommen. Der Beginn der umfassenden Sanierung führte zunächst zu einer völligen Wandlung der Kirche zu einer Baustelle, denn nahezu alle Gebäudeteile mussten behandelt werden. So wurde zunächst eine Totalbegasung des Innenraums gegen den Holzwurm und Hausschwammbefall nötig. Zum Jahresende 1995 war dann das Ende des Baugeschehens absehbar. Weite Teile der Kirche waren in ihrer ursprünglichen Pracht wiederhergestellt worden. Die Förderung durch das Dorfemeuerungsprogramm des brandenburgischen Landwirtschaftsministeriums half auch die Wiederherstellung der früheren Außenfassaden in kräftiger Farbgebung zu realisieren. Nach der fachmännischen Restaurierung des gotischen Schnitzaltars beging der Ort die Wiedereinweihung der Kirche im Mai 1996.

Kirche Klettwitz

## Schlosskirche Lindenau

Schlosskirche Lindenau

Lindenau wird von drei Türmen überragt, dem Schlossturm, den Glockenturm der Kirche und den Dachreiter des Torhauses, mit seinem viereckigem Grundriss.

Die Kirche wurde 1668 geweiht. Von besonderer Schönheit ist das Grabmal des C.E.v. Minkwitz mit seinen lebensgroßen Figuren. An der Wand links vom Altar befinden sich drei aufrecht stehende Grabplatten mit lebensgroßen Reliefs der Verstorbenen. An der Tür zum Orgelgestühl und zum Glockenturm wurden 2 weitere Grabplatten mit lebensgroßen Reliefs in den Fußboden eingelassen.

Das Schloss, im Kem ein Renaissancebau, wurde 1584 errichtet. Es ist von einem Wassergraben umgeben. Daher spricht man auch von einem Wasserschloss. Möglicherweise ist dies eine geschichtlich überlieferte Bezeichnung, denn das Gebiet war früher sumpfiger Wald.

Zwischen dem Schloss und der Kirche befindet sich das altertümliche Torhaus. Dieses wurde Ende des 17., Anfang des 18. Jahrhunderts errichtet.

Das Schloss umgibt ein unter Denkmalschutz stehender, ca. 23 ha großer Landschaftspark.

### Amphitheater Großkoschen

Amphitheater Großkoschen

Am Senftenberger See - direkt am Strand in Großkoschen - befindet sich in wunderschöner Lage das Amphitheater. Diese in Deutschland einmalige Spielstätte wurde nach römisch-griechischem Vorbild entwickelt. Am 18. Mai 2001 wurde das Amphitheater feierlich eröffnet. Vom Schauspiel über Oper, Operette bis zu Konzerten reicht die Angebotspalette für Urlauber u. Tagesgäste. Vor allem das Ensemble der „Neuen Bühne" Senftenberg nutzt diese einzigartige Kulisse und Akustik für ihre Aufführungen. Die halbrund angeordneten Sitzreihen bieten 600 Gästen uneingeschränkte Sicht auf die Bühne.

### EuroSpeedway Lausitz

Der EuroSpeedway Lausitz zählt zu den größten und modernsten Motorsport- und Eventanlagen weltweit und ist in der Gemeinde Schipkau, direkt an der Bundesautobahn A 13, Ausfahrt Klettwitz gelegen.

Als multifunktionale Anlage bietet der EuroSpeedway Lausitz insgesamt sieben verschiedene Streckenvarianten. Mit seiner Streckenvielfalt bietet der EuroSpeedway Lausitz fast jeder Motorsportdisziplin ein Zuhause: egal ob Formel- oder Tourenwagensport, egal ob auf zwei oder vier Rädern. Das Herzstück der Anlage ist der in Deutschland und Europa einzigartige 2-Meilen-Superspeedway.

Insgesamt sind 120.000 Zuschauerplätze vorhanden, von denen sich ca. 25.000 Plätze im Bereich der Haupttribüne befinden. Die 40 Meter hohe Haupttribüne überragt das gesamte Rennareal und gewährt dem Zuschauer Einsicht in den gesamten Streckenverlauf. Eröffnet wurde diese Anlage im Jahr 2000.

### Fachhochschule Lausitz

Die 1991 gegründete größte Fachhochschule im Land Brandenburg bietet hervorragende Studienbedingungen. Ausgezeichnete Kooperationsbeziehungen bestehen insbesondere zur regionalen Wirtschaft, aber auch zu nationalen und internationalen Unternehmen. Moderne Hörsäle, Labore, Versuchsstationen und die mit neuester Medientechnik ausgestattete Hochschulbibliothek, Mensen und Wohnheime sowie der enge persönliche Kontakt zwischen Lehrenden und Lernenden machen das Studieren an der Fachhochschule Lausitz besonders attraktiv.
Im Jahr 1999 fiel der Startschuss für die Errichtung des neuen Hörsaalgebäudes. Dieser wurde 2001 eingeweiht. Der eindrucksvolle Rundbau beherbergt unter anderem einen mit neuester Technik ausgestatteten Hörsaal mit 300 Plätzen, drei Hörsäle zu je 100 Plätzen sowie Seminar- und Gruppenarbeitsräume, Büro- und Vorbereitungsräume für die am Studienort Senftenberg ansässigen Fachbereiche der FHL.

Die Einflüsse der Bauhausarchitektur, die runde Form, die Verwendung von viel Glas, die Lichtführung und die Öffnung zur Stadt hin fallen sofort ins Auge.

Fachhochschule Lausitz

### Seeterrassen in Großkoschen

Seeterrassen in Großkoschen

Am Strandbereich Großkoschen entstanden im Jahr 1998/99 die Seeterrassen. Diese wurden errichtet, um eine Böschungsabflachung zu erreichen, die der Abspülung des Strandes entgegenwirkt.

Nun laden diese vorgelagerten Liegeterrassen zum ausgiebigen Sonnenbaden ein.

### Schloss Hohenbocka

Das Schloss wurde Ende des 19. Jahrhunderts durch die Familie Götz erbaut. Derzeitiger Eigentümer ist die Gemeinde Hohenbocka, die jedoch das Schloss veräußern möchte.

### Spreewaldbrücke mit Hafen

Der Spreewald mit seinem weitverzweigten Wasserwegenetz ist seit 1991 ein UNESCO Biosphärenreservat.

Besonders typisch für diese Region sind die Spreewaldbrücken. Diese z. B. befindet sich amLübbenauer Hafen.
Seit 150 Jahren werden Kahnfahrten vom Spreewaldhafen Lübbenau durchgeführt. Er entwickelte sich mit dem Tourismus zum größten Hafen von Lübbenau und wird aus diesem Grund auch „Großer Spreewaldhafen" genannt.

Eine weitere Besonderheit im Spreewald sind die Blockbauten.
Die Wohnhäuser mit ihren Wirtschaftsgebäuden liegen heute noch recht malerisch an den Fließen, und mehrere Gehöfte sind oftmals durch hohe Brücken miteinander verbunden, damit die hochbeladenen Kähne einwandfrei passieren können.

### Wohnhaus Kleinkoschen

Dieses Wohnhaus in der Eigenheimsiedlung Kleinkoschen ist ein Beispiel für einen gelungenen Eigenheimbau.

Wohnhaus Kleinkoschen

### Gaststätte Jannowitz

Dieses Gebäude wurde 1902 unter dem damaligen Eigentümer Max Opitz errichtet.
Im Jahr 2003 erfolgte eine Rekonstruktion der Gaststätte.
Heutiger Eigentümer ist Egon Schwarze.

### Aussichtsturm Hörlitz

Am nördlichen Rand der Ortslage Hörlitz lädt seit Ostern 2004 ein 27 Meter hoher Aussichtsturm zum Besuch ein. Das stählerne Bauwerk befindet sich auf einer Anhöhe und bietet einen einmaligen Rundblick auf den Lausitzring, den benachbarten Schaufelradbagger, den ehemaligen Tagebau Meuro, den Windpark Klettwitz und das Stadtgebiet Senftenberg.

Bei guten Sichtverhältnissen sind auch die BASF Schwarzheide, der Senftenberger See sowie die Kraftwerke Schwarze Pumpe und Boxberg erkennbar.

Aussichtsturm Hörlitz

Die an der Turmspitze angebrachte blau-karierte Wetterfahne soll in ihrer Form als Segel an den zukünftigen Wasserreichtum sowie an die nahegelegene Rennstrecke erinnern.

### Landhotel Meuro

Innmitten der Ortslage Meuro befindet sich das repräsentative Landhotel Meuro, welches in den Jahren 1994/95 entstand. Das Gebäude soll mit seinem Säulenvorbau und der großzügigen Eingangshalle an Bauten in den amerikanischen Südstaaten erinnern.

Landhotel Meuro

Umgeben ist das Gebäude von einem ausgedehnten parkähnlichen Garten mit kleinem Teich.
Einen besonderen Namen machte sich das Haus inzwischen als „Hochzeit - Hotel", die Gemeinde Schipkau richtete hier eine Nebenstelle des Standesamtes ein.

### Bagger „Blaue Wunder"

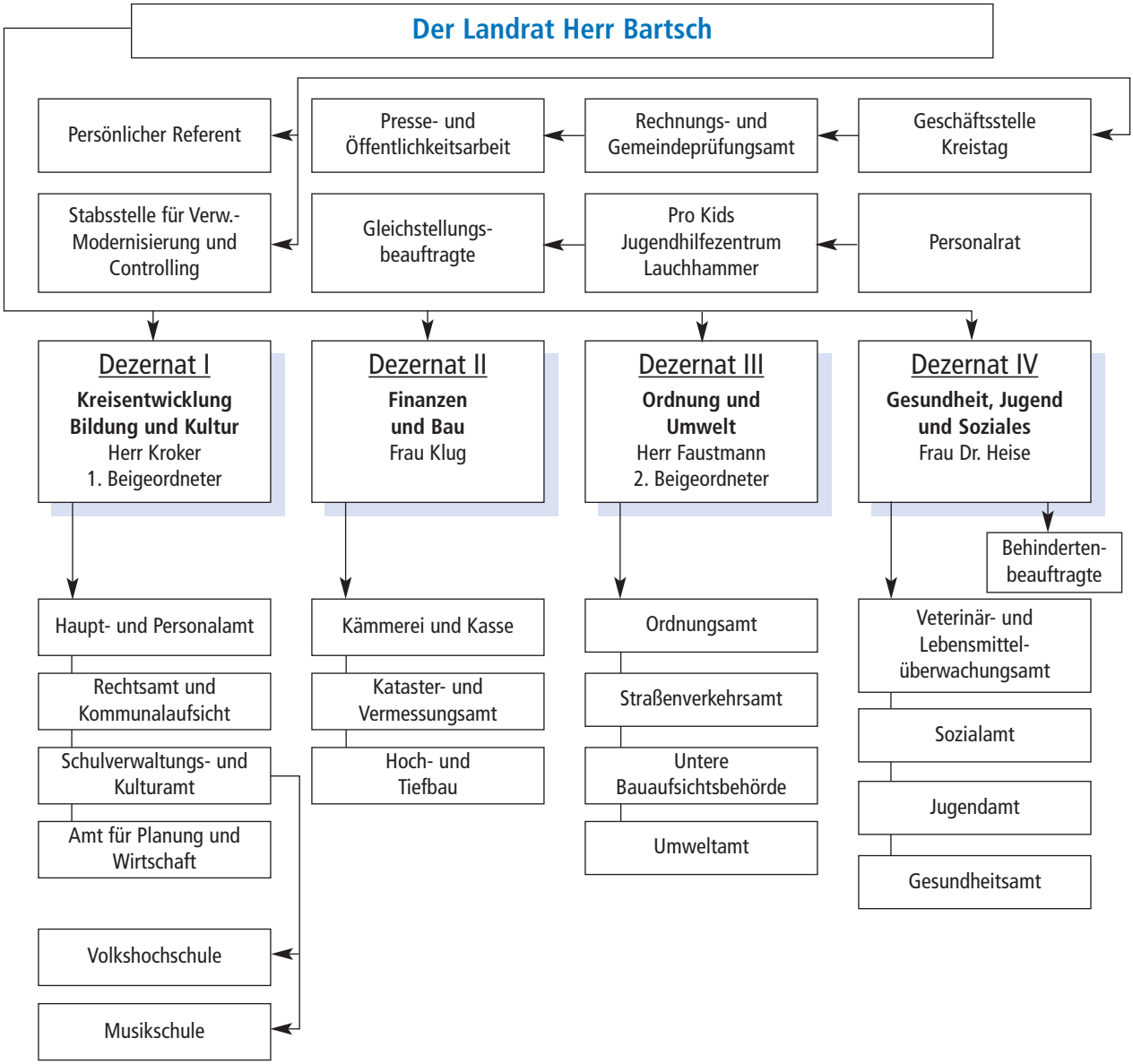
Am 29. August 2003 startete der Schaufelradbagger 1473 im Tagebau Meuro zu seiner letzten Fahrt. Der wegen seiner blauen Farbe auch „Blaues Wunder" genannte Bagger wurde 1964/65 durch den damaligen VEB Schwermaschinenbau Lauchhammer gebaut. Der Bagger war vorrangig im Vorschnittbetrieb des Tagebaus Meuro im Einsatz, d. h. seine Aufgabe bestand darin, einen Teil der über der Kohle liegenden Erdmassen abzutragen.

Bagger „Blaue Wunder"

Das Gerät hat eine Länge von 171,5 m, eine Höhe vom 50 m und eine Gesamtmasse von 3.850 Tonnen.

Am neuen und letzten Standort soll der Bagger als nicht begehbare Landmarke an die jahrzehntelange bergbauliche Tätigkeit und an das ingenieurtechnische Können erinnern. Die Städte Senftenberg und Großräschen sowie die Gemeinde Schipkau engagieren sich gemeinsam für den Erhalt des Geräts und schlossen dazu einen gemeinsamen Vertrag ab.

# Struktur des Landratsamtes



# 1. Das Baugrundstück

## 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 Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

## Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h. das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt versehen sein.

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

## Rechtliche Vorüberlegungen

### Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Der Grundstückseigentümer und/oder –käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen Planungs- oder Bauaufsichtsbehörde 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.

**Hierbei sollte den folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:**

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es evtl. im Aussenbereich (ausserhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, ausserhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.)
- 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, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grund-wasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet? (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können.)
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern des Planungsamtes oder der Bauaufsichtsbehörde aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.
- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe oder Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

## Risiko - Altlasten -

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser lauern. Umfangreiche Recherchen machen sich 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. Beim Umweltamt kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, daß dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert.

Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muß.

## Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. 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. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baugeschäften am Ort oder von Nachbarn.

Erkundigen Sie sich auch 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 der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten.

Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

## Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

## 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)

## Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie ein "freies" Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten wie aufgeführt berechnet.

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.

## Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 % des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt.

Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie wird die Grunderwerbsteuer -soweit im Kaufvertrag enthalten - auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden Ihnen demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

## Erschließungsbeiträge für Straßenausbau, Kanal und Wasserversorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie. 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. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Straßenkosten verteuern.

Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeindeverwaltung.

## 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 (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen).

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

wüstenrot
Die wirklich gute Adresse für eine solide Baufinanzierung
• Darlehen für Neubau, Kauf und Modernisierung
• Staatlich geförderte Kredite
• Vorfinanzierung der Eigenheimzulage
• Mietdarlehen u.v.m.
Beratungsstellen: 01968 Senftenberg, Reyersbachstr. 5, Tel. 03573/810676
03238 Finsterwalde, Markt 23, Tel. 03531/2052

Baufinanzierung
Neubau
Kauf
Modernisierung (KfW)
Fördermittel vom Land Brandenburg
Bausparen jetzt noch besser
Dipl.-Ing. (FH)
Sigurd Höntsch
Dresdener Straße 46
01945 Ruhland
Tel. 035752/30374
0172/6300924
Zugelassen als wirtschaftliches Betreuungsunternehmen
PKS
Privat-Kunden-Service

# 2. Das öffentliche Baurecht

## Das Baurecht - allgemein -

**Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:**

– Das Bauplanungsrecht - geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.

– Das Bauordnungsrecht - geregelt in den landesspezifischen Landesbauordnungen - klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).



# 2.1 Das Bauplanungsrecht

## Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit 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 Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementsprechend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Gemeindevertretung ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungspläne.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeindebedarf.

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 grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

## Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf.

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

# 2.1 Das Bauplanungsrecht

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

## Der Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan (GOP) ist der Beitrag der Landschaftsplanung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zum Bebauungsplan. Im GOP werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert.

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

**Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:**

– die weitgehende Erhaltung von Grün-, Knick- und Baumbestand
– der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen
– die Minimierung der Negativwirkungen der geplanten Bebauung
– die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung
– die Begrünung der Straßenräume
– die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes
– die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebietes.

Der GOP wird parallel zum Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem Planungsamt erarbeitet.

Die Belange betroffener Bürger, relevanter Träger öffentlicher Belange und kommunaler Ämter können im Rahmen der Beteiligung artikuliert werden und finden so Eingang in die Planung.

## Ausnahmen und Befreiungen

Bei einer untergeordneten Abweichung von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und / oder Befreiung doch noch ermöglicht werden.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist.
Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht berührt werden. In aller Regel muss eine besondere Grundstückssituation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und uns als Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

## Einvernehmen der Gemeinde

Die Gemeinde ist 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 bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben.
Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheiden wir bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig.

Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre

**GREHN . DR. KENZLER . JUNGE . DRAEGER . WENDE**
Rechtsanwälte in überörtlicher Sozietät

**Rechtsanwältin Germana Grehn**

Tätigkeitsschwerpunkte:
- Privates Baurecht
- Erbrecht
- Strafrecht
- Familienrecht
- Immobilienrecht

**Rechtsanwältin Simone Radt**

Tätigkeitsschwerpunkte:
- Arbeitsrecht
- Straßenverkehrsrecht
- Mietrecht
- Sozialrecht
- Verwaltungsrecht

01968 Senftenberg, Steindamm 4
Tel. 0 35 73-37 06-0
Fax: 0 35 73-37 06-49
www.grehn-kollegen.de

Rechtsanwaltskanzlei
Reschke, Bretschneider & Kollegen

Tätigkeitsschwerpunkte:
- **Baurecht**
- **Arbeitsrecht**
- **Erbrecht**
- **Familienrecht**
- **Verkehrsrecht**
- **Strafrecht**

01968 Senftenberg · Bahnhofstraße 34
Telefon: 03573/2557 · Telefax 03573/790509

**EBERHARD LEHMANN**
RECHTSANWALT

*Is: Baurecht – Zivilrecht*
*Familien- & Scheidungsrecht*
*Strafrecht – Arbeitsrecht*

Kamenzer Str. 13
01945 Ruhland
Tel./Fax
035752/21 95

Rechtsanwälte
Kuhlmey und Kaussen

Calauer Straße 33
01983 Großräschen

(03 57 53) **59 14** · Fax 1 66 60
E-Mail: RAe-Kaussen-Grossraeschen@t-online.de

Steuerberaterin **Simona Fischer**
Dipl.Ökonom

Pößnitzstraße 1
01994 Meuro
Telefon 03 57 54/743-0
Telefax 03 57 54/743-40
E-Mail: Simona-Fischer-Stb@t-online.de

Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubegehren.

## Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede.

Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Stadt ab und legt sie schließlich dem Rat der Stadt zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

## Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden.

Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Dort 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 an diese Bebauung ist zu verlangen.

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

## Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren.

Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftlich Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen.

Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch u. a.

– die Darstellung des Flächennutzungsplanes,
– die Darstellungen des Landschaftsplanes,
– die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
– die Belange der Denkmalpflege,
– die Belange der Wasserwirtschaft,
– das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

## 2.1 Das Bauplanungsrecht

**Fazit:** Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).

Die nebenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen:

(§ 30 BauGB - Bebauungsplan; § 34 BauGB – Innenbereich; § 35 BauGB –Aussenbereich)


### IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft.

Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen.

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

Kompetenz aus einer Hand

**WEKA info verlag gmbh**
Lechstraße 2 • D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 8233 384-0
Telefax +49 (0) 8233 384-103
info@weka-info.de
www.weka-info.de

01956062/1. Auflage / 2005

**INFOS AUCH IM INTERNET:**
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

# 2.2 Das Bauordnungsrecht

## Allgemein

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

Im Land Brandenburg ist dies die Brandenburgische Bauordnung - BbgBO - vom 16.Juli 2003. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt.

Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherren und dem/der Grundstückseigentümer/in oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen.

Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter. Ergänzend zur BbgBO wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

## Grenzabstand (Abstandsflächen)

Grundsätzlich haben Sie mit der Aussenwand eines jeden Gebäudes einen Abstand von mindestens 3,00 m von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten (Abstandsflächen § 6 BbgBO). Lediglich untergeordnete Gebäudeteile dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf maximal 2,00 m unterschreiten.

Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Wandhöhe von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Faustformel gilt, dass der Abstand mindestens der halben Wandhöhe zu entsprechen hat, d.h. bei einer Wandhöhe von 8 m haben Sie 4 m Grenzabstand einzuhalten.

Auf eine weitergehende Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o.a. Mindestgrenzabstand von 3 m ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Objektplaner mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.

## Die am Bau Beteiligten

(Bauherr, Objektplaner, Bauüberwacher, Unternehmer)

### Allgemein

Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass der Bauherr zur Vorbereitung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens geeignete am Bau Beteiligte zu bestellen hat, so hat er z. B. dem Vorhaben entsprechend

– einen Objektplaner
– einen Unternehmer
– und einen Bauüberwacher

zu bestellen.

Der Bauherr ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde. Objektplaner, Unternehmer und Bauüberwacher müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben.

Insbesondere beim Anzeigeverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren haben Objektplaner und Bauüberwacher eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen. Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht. Ein Rechtsbehelf gegen ein Bauvorhaben, das im Anzeigeverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

**Ingenieurbüro für Bau- und Projektleitung**

- Projektierung
- Bauleitung
- Bauüberwachung
- Bauabnahmen
- Gutachtenerstellung für Bauschäden
- Wertermittlungsgutachten

**Dipl.-Ing. Frank Jahn**

Wiesenstraße 26c · 01987 Schwarzheide
Tel 03 57 52/9 67 25
Fax 03 57 52/9 67 26
Funk 0170/5 20 19 42

Konzerte, Ausstellungen Sportveranstaltungen, Restaurants, Biergärten, **Alle** Bringdienste **Infos** Sportstudios, Kartbahnen, Schwimmbäder **über** Saunen, **Ihre** Vereine, Hotels, Campingplätze, **Stadt** Ferienwohnungen, Theater Stadtpläne, Routenplaner Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...

**Ralph Schulze**
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
im Lande Brandenburg

Mitglied des Bundes
der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e.V.

3. Etage im KWG-Gebäude
Hörlitzer Straße 34
01968 Senftenberg

Tel.: (0 35 73) 79 55 41
Fax: (0 35 73) 79 55 47
E-Mail: vb.r.schulze@gmx.de

**Dr.-Ing. Wolfgang Ruge**
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
im Land Brandenburg

Lauchhammerstraße 6
01987 Schwarzheide
E-Mail: Dr.Ruge@t-online.de

Tel.: 035752/7671
Fax: 035752/77033
www.vermessung-ruge.de

**Dipl.-Ing. Karlheinz Fuchs**
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Sachsendorfer Straße 2 b
**03058 Groß Gaglow**

Tel.: 03 55 - 52 35 66 Fax: 03 55 - 52 35 67
E-Mail: Fuchs.Vermessung@t-online.de
www.vermessung-fuchs.de

JACOBI
Bauplanung
Bauleitung
Statik
Büro Ruhland :
☎ 03 57 52/ 69 06 72
**INGENIEURRBÜRO JACOBI**
Hörlitzer Straße 34
01968 Senftenberg
☎03573 / 140 792
e-mail: ingb_jacobi@gmx.de

# 2.2 Das Bauordnungsrecht

### Objektplanerin oder Objektplaner (§ 48 BbgBO)

Die Objektplanerin oder der Objektplaner muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung und Überwachung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres/seines Entwurfs verantwortlich.

Die Objektplanerin oder der Objektplaner hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Verfügt die Objektplanerin /der Objektplaner auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so sind geeignete Fachplaner heranzuziehen.

Beendet die Objektplanerin/der Objektplaner seine Tätigkeit vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, so hat er dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Objektplanerin oder einem Objektplaner erstellt werden, die oder der bauvorlageberechtigt ist.

### Bauüberwachung

Verfügt die Objektplanerin oder der Objektplaner nicht über die erforderliche Sachkunde oder Erfahrung zur Bauüberwachung, so ist ein geeigneter Bauüberwacher heranzuziehen, der diese Aufgaben wahrnimmt.

### Unternehmer

Jeder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den technischen Baubestimmungen und den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.
Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachunternehmer oder Fachleute heranzuziehen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.

## Bauvorhaben

### Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 54 BbgBO)

Grundsätzlich bedarf die Errichtung, Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in der BbgBO oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt sind einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist.

### Genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben

Der § 55 der BgbBO legt abschließend fest, welche Bauvorhaben keiner Baugenehmigung bedürfen. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren. Die Entscheidungen trifft die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Es ist zu beachten, daß trotz der Genehmigungsfreiheit die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung eingehalten werden müssen, so z. B. die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder z. B. einer Ortsgestaltungssatzung.
In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung auch einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, so z. B. bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutzgebiet aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes.

Der Landesgesetzgeber hat aber auch zum Teil die Genehmigungsfreiheit eingeschränkt, wir empfehlen Ihnen, sich in Zweifelsfällen an einen Architekten oder an die Bauaufsichtsbehörde zu wenden und sich dort beraten zu lassen.

## Bauantrag

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag des Bauherrn (Bauantrag). Der Bauantrag ist bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

**Lausitzer Bauträger und Immobilien GmbH**

**1968 Senftenberg**
**J.-Gottschalk-Straße 12**
**Tel.: 03573/378421**
**E-mail: Hoffmann-LBI@t-online.de**

## Kompletter Service rund ums Bauen:

- Neubau und Modernisierung von Ein- und Mehrfamilienhäusern incl. Planung
- An- und Verkauf von Grundstücken
- An- und Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern
- Finanzierungsbeschaffung einschl. individueller Modelle zur Kosteneinsparung
- Bauschadensberatung

**AIG**
Beraten & Planen

**Beratung, Planung, Projektmanagement, Bauleitung**
Neubau, Rekonstruktion, Sanierung

Dorf- und Stadtplanung, Wohnungsbau, Gewerbebau, Öffentliche Bauten, Industriebau, Ingenieurbau, Brücken- & Straßenbau, Erneuerbare Energien

**AIG GmbH Beraten & Planen**
Büro Großräschen
01983 Großräschen, Seestraße 30

www.aig-lehnefelde.de
Tel.: 035753 16810
Fax: 035753 16811

**... und Sie sind in besten Händen**

Alles rund ums „Besser Bauen" und „Schöner Wohnen" aus erster Hand. Wir wollen für Sie die besten sein: wir bieten Ihnen jede Leistung, vom passgenauen Zuschnitt von Holz und Fliesen bis zum Lieferservice direkt auf Ihre Baustelle.

**Alles unter einem Dach:**

- Baustoffe
- Fliesen und Sanitär
- Fenster, Türen, Tore
- Holz und Parkett
- Baufachmarkt
- Carports/Gartenhäuser
- Gartencenter

**Bauzentrum ELG Calau**
Hausanschrift: Am Bahnhof, D-03205 Calau

Tel. (0 35 41) 89 64-0
Fax (0 35 41) 89 64-64
Internet: www.elg-calau.de
e-mail: info@elg-calau.de

**Planungs- und Sachverständigenbüro**

Dipl.-Ing. (FH)
**Werner Meißner**

ingenieurbüro wm werner meißner

- **Heizung**
- **Klima**
- **Sanitär**
- **Elektro**
- **Lichttechnik**
- **Blitzschutz**

Büro: Wilhelm-Külz-Straße 21 · 01979 Lauchhammer-Ost
Tel. (0 35 74) 8 65 97 · Fax (0 35 74) 8 65 90 · e-mail: ibwm-lauchhammer@t-online.de

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

**Auf der Grundlage der Verordnung über Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren (Bauvorlagenverordnung – BauVorlV) sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich:**

- Antragsvordruck
- amtlicher Lageplan im Maßstab 1:1000 oder 1:5000
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 (erhältlich beim Katasteramt oder öffentlich bestelltem Vermessungsbüro)
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermassung
- Berechnung
  a) der bebauten Fläche
  b) der Geschossflächenzahl
  c) der Grundflächenzahl
  d) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
  e) des umbauten Raumes
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. Nachweis der Standsicherheit (Statik)
- ggf. Freiflächengestaltungsplan mit Bäumen und Bepflanzungsarten
- ggf. Nachweis der Wärme- und Schalldämmung

## Vorbescheidsverfahren (§59 BbgBO)

Das Vorbescheidsverfahren dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

Der Antrag auf Bauvorbescheid ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu riskant wäre.

**Als Anwendungsfälle sind insbesondere die Klärung der:**

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes
- zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung
- Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung

Die Voranfrage mit den Bauvorlagen ist bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt 4 Jahre und kann auf schriftlichen Antrag innerhalb dieser Frist einmalig um zwei Jahre verlängert werden. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändert hat.

## Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben. Mit der Registrierung wird automatisch eine Eingangbestätigung ausgestellt. Der zuständige Bereichsleiter überprüft den Antrag sofort auf Vollständigkeit und grundsätzliche Vereinbarkeit mit dem Bauplanungsrecht.

**Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein.**

Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Leider werden über 90 % aller Bauanträge unvollständig eingereicht. Nur ein(e) qualifizierter Objektplaner(in) bürgt für Qualität. Bei Unvollständigkeit ruht der Antrag bis zum Eingang aller nachzureichenden Unterlagen.

Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und Stellen um Stellungnahme gebeten.

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung.

# 2.2 Das Bauordnungsrecht

Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben.

Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

## Bauaufsichtliche Verfahren

Um die Verfahrensdauer von der Einreichung der Antragsunterlagen bis zum Beginn der Bauarbeiten an Ihrem Vorhaben so kurz wie möglich und nötig zu halten, ist ergänzend zum Regelverfahren für genau definierte Bauvorhaben der Prüfumfang reduziert und in besonderen Verfahren geregelt worden.

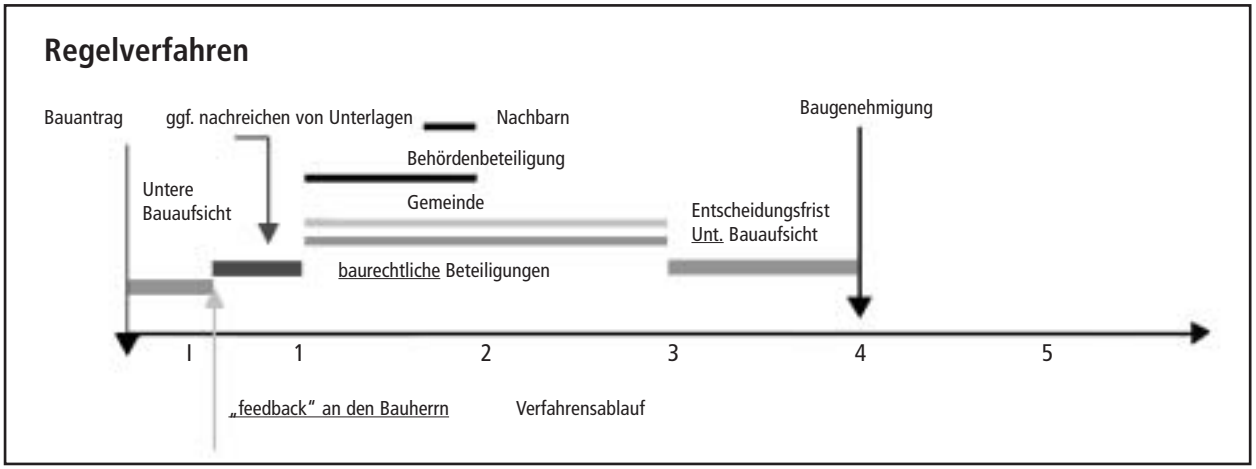
## Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren - § 56 BbgBO)

Ist eine Baumaßnahme weder den genehmigungsfreien Vorhaben (§55 BbgBO) zuzuordnen noch erfüllt sie die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren oder das Bauanzeigeverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen" Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt. Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt vier Jahre. Die Baugenehmigung erlischt nicht, wenn das Vorhaben innerhalb der Frist von vier Jahren begonnen worden und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Frist fertig gestellt ist.

Die Geltungsdauer kann auf schriftlichen Antrag einmalig um zwei Jahre verlängert werden, wenn der Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

Der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde den Beginn der Bauarbeiten mindestens eine Woche vorher mitzuteilen. Der Zeitpunkt der Fertigstellung genehmigungs- oder anzeigepflichtiger baulicher Anlagen sind vom Bauherrn mindestens zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.



## Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57 BbgBO)

Für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe, einschließlich ihrer Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen, im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB wird auf Antrag des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

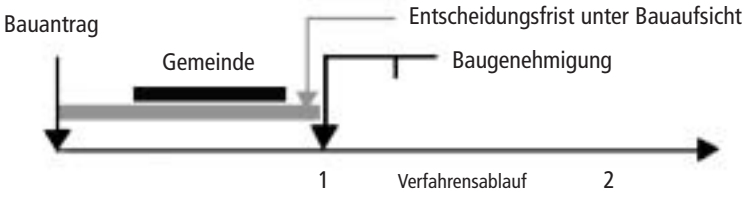
Der Bauherr hat mit dem vollständigen Bauantrag die schriftliche Erklärung des Objektplaners vorzulegen, dass für das Vorhaben die Zulassung von Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 BauGB sowie Abweichungen nach den Vorschriften der BbgBO nicht erforderlich sind und das Vorhaben im Übrigen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Beachtung

1. der Festsetzungen des Bebauungsplanes
2. anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, soweit diese für das Vorhaben beachtlich sind und

erteilt binnen eines Monat nach Eingang des Bauantrages die Baugenehmigung, wenn die vorstehenden Voraussetzungen vorliegen.

### Vereinfachtes Baugenehmigungverfahren




**Voraussetzungen:**

- Wohngebäude geringer oder mittlerer Höhe
- Bebauungsplan
- Keine Abweichungen

**Anke Stahr**
Ingenieurbüro

- Bauplanung
- Ausschreibungen
- Abwicklung
- Statik

Anke Stahr
Dipl.-Ing. für Bauwesen

Elsterstraße 16B
01987 Schwarzheide
Tel./Fax (03 57 52) 7 06 27
Privat (03 57 52) 7 06 96

**Büro**
Architektur- und Ingenieurbüro
**W. SCHIEMENTZ**

Dipl.-Ing. Walter Schiementz
Pößnitzstraße 1, 01994 Meuro
Tel. 03 57 54/16 66, Fax 03 57 54/16 10
Funk 0171/6 23 25 32 o. 0175/9 59 01 13
E-Mail: w.schiementz@t-online.de

**Axel Puschmann**
**Holz & Bautenschutz**

Wolschinkastraße 21
01968 Senftenberg
Telefon: 0 35 73/6 40 97
Telefax: 0 35 73/6 40 70
Funk: 01 60/98 00 52 91

*Holzschutz*
*Fassadensanierung*
*Maurer- u. Putzarbeiten*
*Trockenbauarbeiten*
*Estrichlegerarbeiten*
*Dachbeschichtungen*

**MATTHÄI**
Bauunternehmen GmbH & Co KG
Bergmannstr. 8
**01983 Freienhufen**

Tel. 035753/378-0
Fax 035753/378-29

- Bundes- und Fernstraßenbau
- Asphaltbau einschl. DSH-Beläge
- Erschließung von Industrieanlagen
- Gußasphaltbeläge
- Brückenbau

**M-ASPHALT**
GmbH & Co. KG
ASPHALT

**VERWALTUNG**
Altenoer Straße 3 — Telefon (03 54 56) 3 23
15926 Duben — Fax (03 54 56) 4 34

**MISCHWERK**
Am Birkenhain — Telefon (03 57 53) 61 19
01983 Freienhufen — Fax (03 57 53) 26 99 80

e-mail freienhufen@m-asphalt.de
Internet www.m-asphalt.de

**Fliesen Tonder jr.**

- Fliesenverlegung
- Mosaikverlegung
- Natursteinverlegung
- Betonwerkstein

Drochower Straße 6 · 01983 Freienhufen
Tel.: 035753/5141 · Fax: 035753-12114 · Funk 0163/3653655

# 2.2 Das Bauordnungsrecht

## Bauanzeigeverfahren bei Wohngebäuden und Nebenanlagen (§ 58 BbgBO)

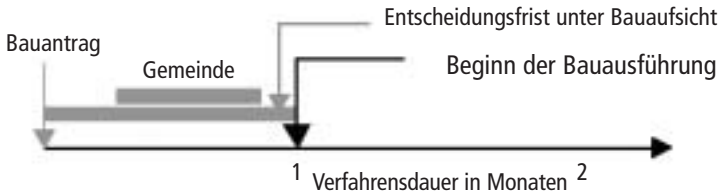
Unter bestimmten Voraussetzungen gibt es die Möglichkeit, auf Wunsch des Bauherrn an Stelle eines Genehmigungsverfahrens ein Bauanzeigeverfahren durchzuführen. Dies ist möglich, wenn das Bauvorhaben ein Wohngebäude geringer Höhe und/oder eine zugeordnete Garage oder Nebenanlage einschließlich der zugehörigen Stellplätze darstellt. Gleiches gilt auch für Gewächshäuser mit nicht mehr als 5 m Höhe. Anzeigeverfahren kommen nur für solche Vorhaben in Betracht, die im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB liegen, diese nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

Mit der Ausführung des Vorhabens darf nach Ablauf eines Monat nach Eingang der Bauanzeige bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden, sofern die Bauaufsichtsbehörde die Bauausführung nicht untersagt oder vorher freigegeben hat. Die Berechtigung zum Baubeginn erlischt nach zwölf Monaten.

Der Baubeginn und die Bauausführung können untersagt werden, wenn eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit besteht, insbesondere wenn die erforderlichen Unterlagen nicht vorliegen, das Vorhaben oder die Bauausführung öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen oder die Voraussetzungen für eine Baufreistellung nicht vorliegen.

Weil im Bauanzeigeverfahren die Konzentrationswirkung des Baugenehmigungsverfahrens fortfällt, ist der Bauherr gehalten, die nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen anderen Genehmigungen, Zustimmungen, Bewilligungen und Erlaubnisse einzuholen.

**Anzeigeverfahren**




**Voraussetzungen:**
- Wohngebäude geringer oder mittlerer Höhe
- Bebauungsplan
- Keine Abweichungen

## Freigabe der Bauarbeiten (§ 68 BbgBO)

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf vor Zugang der Baugenehmigung nicht begonnen werden. Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden.

Die Freigabe der Bauarbeiten hat den Zweck, dem Bauherrn bei dringendem Baubedürfnis den Beginn der Bauarbeiten - bei einem umfangreichen oder schwierigen Bauvorhaben - vor Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

## Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Gebührengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt.

Sie richten sich grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl einer Landesverordnung - unabhängig von den Angaben des Bauherrn - vorgibt. Gebührenpflichtig sind auch die materielle Ablehnung und die Rücknahme eines Bauantrages.

# 3. Baurechtliche Spezialthemen

## Das Nachbarrecht –

### Die Nachbarbeteiligung

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Sie sind aufeinander angewiesen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen.

Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allen der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten.

Durch die Neufassung der Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben - wie bisher schon bei Wohnbauten – keine aufschiebende Wirkung mehr. 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.

Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorgelegt werden. Unterschreibt der Nachbar, 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 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.

## Denkmalschutz und Denkmalpflege

### Bau- und Gartendenkmalpflege

Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse, die menschliche Geschichte und Entwicklung für die Nachwelt erlebbar machen, sind unter besonderen staatlichen Schutz gestellt. Sie werden in das Verzeichnis der Denkmale eingetragen, das bei den unteren Denkmalschutzbehörden geführt wird.

Die Aufgaben einer unteren Denkmalschutzbehörde nehmen die Landkreise und kreisfreien Städte wahr. Oberste Denkmalschutzbehörde ist das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg. Sie übt die Rechts- und Fachaufsicht über die Denkmalfachbehörde und die unteren Denkmalschutzbehörden aus. Denkmalfachbehörde ist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und das Archäologische Landesmuseum. Aufgaben der Denkmalfachbehörde sind die Erforschung des Denkmalbestandes und seine Erfassung, die denkmalfachliche Beratung von Denkmaleigentümern und Behörden.

Neueintragungen oder Löschungen im Verzeichnis der Denkmale werden im amtlichen Bekanntmachungsblatt der jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte veröffentlicht. Die Einsicht ist jedermann gestattet. Soweit es sich um ortsfeste Bodendenkmale oder bewegliche Denkmale handelt, ist ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme darzulegen.

Vor einer Eintragung in das Verzeichnis muß eine Unterschutzstellung erfolgen. Während Bodendenkmale generell durch das Denkmalschutzgesetz geschützt sind, erfolgt die Unterschutzstellung der Einzeldenkmale durch einen Bescheid an den Eigentümer. Dieser Bescheid beinhaltet auch die Begründung, warum das betreffende Objekt unter Denkmalschutz gestellt wird. Um den Denkmalwert festzustellen, haben die Mitarbeiter der Denkmalbehörden bereits vor der Unterschutzstellung das Recht, Grundstücke und Häuser nach vorheriger Anmeldung zu betreten (§ 25 BbgDSchG).

Wie bei jedem Verwaltungsakt kann der Denkmaleigentümer Rechtsmittel gegen eine Unterschutzstellung einlegen. Denkmal-

# 3. Baurechtliche Spezialthemen

bereiche, z.B. historische Stadt- und Ortskerne oder Siedlungen, werden durch eine Denkmalbereichssatzung unter Schutz gestellt, die die Gemeinde erlässt.

Wer ein Denkmal instandsetzen, modernisieren, umgestalten, verändern oder in sonstiger Weise in den Denkmalbestand eingreifen will, bedarf gemäß §15 Abs. 1 BbgDSchG einer Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (z.B. für den Einbau von Wärmeisolierungen, neuen Fenstern oder beim Anbringen von Werbeträgern oder Satellitenschüsseln usw.). Die Unterschutzstellung erfasst das Denkmal im augenblicklichen Zustand. Es gilt Bestandsschutz. Veränderungen, z.B. bei Modernisierungsmaßnahmen oder Instandsetzungen sind möglich, soweit sie denkmalgerecht und denkmalverträglich gestaltet werden.

Die denkmalrechtlichen Anforderungen, die an Bauvorlagen und die Gestaltung eines Gebäudes zu stellen sind, unterscheiden sich meist von den allgemeinen baurechtlich notwendigen Vorlagen. Der Bauwillige erspart sich nicht nur die Kosten einer Überarbeitung seines Antrages, sondern trägt auch zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens bei, wenn im Vorwege bei der Denkmalschutzbehörde alle Fragen und Probleme bei der praktischen Durchführung eines denkmalgerechten Bauvorhabens erörtert werden.

Die Abstimmung ist auch aus finanziellen Erwägungen anzuraten. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung erhalten.

Welche Unterlagen Sie für einen denkmalrechtlichen Genehmigungsantrag benötigen, teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit. Der Beratungsbedarf für Eigentümer und Objektplaner ist erheblich, da das Denkmalschutzgesetz trotz der Vielfalt und der Einzigartigkeit von Kulturdenkmalen keine allgemeingültigen Bestimmungen oder detaillierte Anforderungen enthält. Eine Mitwirkung ist besonders wichtig. Die Beratung ist kostenlos.

## Teilung von Grundstücken

### Grundstücksteilung

Gemäß Definition ist die Teilung eine dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil 1.) abgeschrieben und 2.) als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken (Grundstücksteilen) eingetragen werden soll.

Die Teilung, sowohl eines bebauten, als auch eines unbebauten Grundstückes, bedarf keiner Genehmigung. Nach § 4 BbgBO dürfen durch die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften der BbgBO oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften, insbesondere den Vorschriften über die Abstandsflächen, dem Brandschutz und der Erschließung zuwiderlaufen.

Nach §19 Absatz 2 des BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keine Verhältnisse eintreten, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

Hoch-Tief-und Straßen-Bau
SENFTENBERG

Hoch-, Tief- und Straßenbau GmbH
Grenzstraße · 01968 Senftenberg
Tel.: (0 35 73) 79 49 40 · Fax: (0 35 73) 27 69

Baugeschäft Grünwald

- Stahlbetonarbeiten
- Maurerarbeiten
- Putzarbeiten
- Grundputze aus Kalk-Zement
- Innen-Gips- und Gipskalkputze
- Edelputze
- Estriche

01945 Schwarzbach · Hauptstraße 61
Tel.: 035752/2568 · Funk : 0173/9349063 · www.baugeschaeft-gruenwald.de

Norbert Abt
TIEFBAU GmbH

- Erdarbeiten aller Art
- Biokläranlagen
- Pflasterarbeiten
- Abrissarbeiten

OT Bischdorf, Bischdorfer Hauptstraße 32
03222 Lübbenau/Spreewald
Tel. 0 35 41/80 15 80 + 22 39 • Fax 0 35 41/80 15 90

HEIZUNGSBAU
SANITÄRINSTALLATION
GASINSTALLATION
WÄRMEPUMPEN
STÖRUNGSDIENST

JURK

*Meisterbetrieb*
KARSTEN JURK

Oststraße 8, 03226 Vetschau/Spreewald
Telefon 03 54 33 - 29 65 · Telefax 03 54 33 - 7 01 76
www.jurk-heizung-sanitaer.de · info@jurk-heizung-sanitaer.de

BAUGESCHÄFT GmbH
Droge & Partner

schlüsselfertiges Bauen · Modernisierung
Baubetreuung

Gew.gebiet · Lindenstr. · 03226 Vetschau, OT Raddusch
Telefon 03 54 33 / 7 78 21 + 7 78 22 · Fax 7 78 50

Margitta Droge
Dipl.-Ingenieur

www.baugeschaeft-droge.de

HOFBEFESTIGUNGEN
BURBACH

- Asphaltierung
- Planierarbeiten
- Baggerarbeiten
- Verbundsteine
- Reparatur-arbeiten

Inh. Irene Allewelt · Hauptstraße 64 · 01945 Frauendorf
Tel. (03 57 55) 5 18 93 · Fax (03 57 55) 5 19 01

## Nutzungsänderung – An- und Umbau

Die Nutzungsänderung des Wohnhauses oder von Wohnräumen, z.B. zum Büro, zur Arztpraxis oder für andere Geschäftszwecke, stellt grundsätzlich eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme dar, auch wenn tatsächlich nicht gebaut wird.

Aus der neuen Nutzung können sich ohne Veränderung der Bausubstanz andere oder weitergehende Anforderungen des öffentlichen Baurechts ergeben, wie ein erhöhter Bedarf an Einstellplätzen oder ein Nachweis zusätzlicher sanitärer Anlagen. Gewerbliche Nutzungen können "Unruhe" in ein Wohngebiet bringen und für die Nachbarschaft unzumutbar sein.

Vor Aufnahme einer neuen Nutzung sollten Sie sich daher von uns als Bauaufsichtsbehörde beraten lassen, ob eine Baugenehmigungspflicht gegeben ist und die geplante Nutzungsänderung baurechtliche Probleme birgt.
Zum Ausbau des Dachgeschosses eines Einfamilienwohnhauses, um zusätzliche Aufenthaltsräume zu schaffen, z.B. Kinder- oder Gästezimmer, benötigen Sie keine Baugenehmigung. Auch die Umnutzung vorhandener Wohnräume zu einem weiteren Badezimmer oder einer zusätzlichen Toilette ist vom Genehmigungsvorbehalt freigestellt. Sie dürfen jedoch keine zweite Wohneinheit schaffen.
Wenn Sie beabsichtigen, ein bestehendes Wohngebäude um- oder auszubauen, sollten Sie unsere Beratung oder die anderer Fachleute suchen.
So dürfen zwar Innenwände in fertiggestellten Wohnhäusern baugenehmigungsfrei abgebrochen und neu errichtet werden, für die Änderung von Außenwänden oder der Dachkonstruktion (z.B. Einbau einer Dachgaube) ist hingegen eine Baugenehmigung erforderlich.

Auch Wintergärten, in bestimmter Größenordnung, überdachte Terrassen oder Eingangsüberdachungen sind regelmäßig baugenehmigungspflichtig.

INGENIEURBÜRO M. Frank
Büro für Tragwerks- und Hochbauplanung
Dipl. Ing. Michael Frank
freischaffender Ingenieur
Dammstraße 6
03222 Lübbenau
Tel. 0 35 42/40 33 13
Fax 0 35 42/40 33 14
m.frank-lau@t-online.de

Schwarze Elster
Recycling
• Verwertung von Bau- und Gewerbeabfällen
• Containerdienst
• Wertstofferfassung und Sortierung
• Entsorgung von Fettabscheidern
• maschinelle Straßenreinigung
• Annahme/Kompostierung von Grünabfällen
• Verkauf von Kompost, Rindenmulch
• Lieferung v. Oberboden u. Recyclingmaterial
von 06.00 - 22.00 Uhr ist ein Ansprechpartner vor Ort
Schwarze Elster
Recycling GmbH
Birkenweg 20
D-01983 Großräschen
Telefon:
035753 267-60
Telefax:
035753 267-55
– www.schwarze-elster-recycling.de –

Kehl GmbH
Gebäudereinigung
Industriereinigung
Entsorgungsservice
Dienstleistungen
Altlastensanierung
Kehl GmbH
Laugkfeld 1
01968 Senftenberg
Telefon 03573/796220
Telefax 03573/798427
Mobil 0172/3470290
e-mail: kehl.hoika@web.de

# 4. 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 o. ä. abzudecken und vor dem Austrocknen zu bewahren.

## Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

Bodenaushub, Bauschutt und sonstige Baustellenabfälle sind grundsätzlich schon an den Abfallstellen getrennt zu erfassen und getrennt einer Verwertung zuzuführen.

Vor allem sind bei Abrissen von Gebäuden oder Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien (insbesondere asbesthaltige Baustoffe) und Bauteile, die eine Aufbereitung behindern oder verhindern können (Rohrleitungen, Fenster, Türen, Fußbodenbeläge usw.), vorher auszubauen.
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 z. B. Beton mit und ohne Eisen, Pflastersteine, Naturstein, Kalksandsteine, Dachsteine und Ziegelmaterial. Zum nicht aufbereitungsfähigen Bauschutt, der einer zugelassenen Deponie zuzuführen ist, zählen alle festen, nicht auslaugbaren anorganischen Stoffe, wie z. B. Gips, Mörtel, Kalk, Schamotte, Schiefer, Bimsstein, Leichtbaustoffe und Fliesen.

### 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).

### Nichtverwertbare Baustellenabfälle

Nichtverwertbare brennbare Baustellenabfälle, z.B. Tapeten, Bodenbeläge, Türen, Tür- und Fensterrahmen, Vertäfelungen, Fußbodendielen sind der Müllverbrennungsanlage zuzuführen.

### Schadstoffhaltige Abfälle

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

### Asbesthaltige Abfälle

Sie unterliegen besonderen Sicherheitsvorschriften. So ist der Bauaufsichtsbehörde bereits vor Erteilung einer Abbruchgenehmigung die Bescheinigung eines Sachkundigen darüber vorzulegen, ob Bauteile der zu beseitigenden Gebäude Asbest oder asbesthaltige Materialien enthalten.

Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien können nur Firmen beauftragt werden, die Sachkunde nach TRGS 519 erworben haben. Diese Unternehmen sind mit den Gefahren im Umgang mit Asbest vertraut, kennen die erforderlichen Schutzmaßnahmen und verfügen über die notwendigen Geräte und Ausrüstungen.

Wildes Ablagern von Bauschutt und Baustellenabfällen auf nicht dafür zugelassenen Flächen ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

# Notruftafel

| Bezeichnung<br>Anschrift | Telefon |
|---|---|
| **Polizei Notruf** | **110** |
| **Feuerwehr Notruf** | **112** |
| **Polizei Senftenberg**<br>R.-Breitscheid-Str. 14 | 03573/880 |
| **Polizei Calau**<br>K.-Marx-Str. 50 | 03541/860 |
| **Giftnotruf** | 030/19240 |
| **Telefonseelsorge** (gebührenfrei) | |
| evangelisch | 0800/1110111 |
| katholisch | 0800/1110222 |
| **Krankentransport und Notarztwagen** | 112 oder 0355/6320 |
| **Medizinische Einrichtungen** | |
| Krankenhaus Senftenberg und Krankenhaus Lauchhammer | 03575/750 |
| Kinder- und Jugendtelefon | 0800/1110333 |

| Bezeichnung<br>Anschrift | Telefon |
|---|---|
| **Stadtwerke Senftenberg** | |
| Störungsdienst | 03573/63192 |
| Stadtwerke Senftenberg | 03573/70930 |
| Meisterbereich Strom | 03573/709360 |
| Meisterbereich Gas und Fernwärme | 03573/2555 |
| **Bestattungen** | |
| Bestattungshaus Schippan | 03573/794622 |
| Bestattungshaus Treuger | 03573/37160 |
| Bestattungshaus Kliesch | 03573/70800 |
| Bestattungshaus Schreier | 03541/712960 |
| Bestattungshaus Kammerer | 03541/2613 |
| Bestattungshaus Marquardt | 03541/2603 |
| **Ärztlicher Notdienst** | |
| Kassenärztlicher Bereitschaftsdienst | 0355/19222 |
| **Frauen- und Kinderschutzhaus** | |
| Lauchhammer | 03574/2693 |
| **Opferberatung Senftenberg** | 03573/140334 |

raab karcher baustoffe

In puncto **Auswahl** können Sie auf uns **bauen.**

**Raab Karcher Baustoffe:**
Ihr kompetenter Partner in den Bereichen Ausbau, Dach, Fliese, Rohbau und Tiefbau!

Die Beratungshändler!

**Raab Karcher Baustoffe GmbH**
Niederlassung Hörlitz
Klettwitzer Straße
01968 Hörlitz
Telefon 0 35 73 / 37 77 - 0
Telefax 0 35 73 / 37 77 - 55
hoerlitz@raabkarcher.de
www.raabkarcher.de

Marlies Krzyzanek
Dipl.-Bauingenieur (FH)
Büro
03205 Calau
Karl-Marx-Straße 127
Tel./Fax 0 35 41 - 80 89 42
Privat
Straße der Jugend 17
Tel. 0 35 41 - 80 22 96

BAUPLANUNGSBÜRO
BERATUNG
HOCHBAUPLANUNG
BAUÜBERWACHUNG
ZU.-NR. 30838/97

INGENIEURBÜRO FÜR BAUPLANUNG
**Dipl.-Ing. (TU) Enrico Lehmann**
- HOCHBAU-PLANUNG
- STATIK
- BAUÜBERWACHUNG

Karl-Marx-Straße 127 · 03205 Calau
Telefon 0 35 41 / 80 73 64

SEIT 1993 IMMOBILIEN
*Vermitteln*
*Vermieten*
*Verwalten*
*Bewerten*

**G. Noack Immobilien**
Dorfaue 9 · 01945 Hohenbocka
Tel. 035756/6 09 08 od. 0175/9 92 81 93

IPRO LAUSITZ
Niederlassung der IPRO DRESDEN
Planungs- und Ingenieuraktiengesellschaft

Hörlitzer Straße 34
01968 Senftenberg
Tel.: 03573-3677-0
Fax: 03573-3677-20
mail: lausitz@ipro-lausitz.de

**Ihr Partner für ganzheitliche Lösungen in den Fachdisziplinen**

- Architektur- und Städtebau
- Verkehrs- und Tiefbauplanung
- Bauüberwachung
- Projektmanagement
- Consulting
- Umweltverträglichkeitsuntersuchungen
- Sanierung von Altlaststandorten
- Sanierungsbergbau

Planungsbüro

Landschaftsplanung
Ökol. Untersuchungen
Wiedernutzbarmachung
Erholungskonzepte

**Planungsbüro L.Ö.W.E. GbR**
**Klettwitzer Straße 35**
**01968 Hörlitz**
**Fon: 0 35 73/1 49 04-0**
**Fax: 0 35 73/1 49 04-44**
**Email: LOWE.Planung@t-online.de**

Ingenieurbüro Bartsch

Dipl.-Ing. BDB
**Gisa Bartsch**

Dipl.-Ing. BDB
**Carsten Bartsch**

Bauvorbereitung
Bauplanung
Baubetreuung

Birkenweg 2a
01945 Guteborn
Tel. 035752/1 50 09
Fax 035752/1 66 50

# Stark machen für die Region

**Standort Schwarzheide – Mit Sicherheit zukunftsfähig**

BASF
The Chemical Company

- Die BASF Schwarzheide GmbH beschäftigt am Standort über 2200 eigene Mitarbeiter, weitere 600 arbeiten in Vertragsfirmen aus den Bereichen Handwerk und Dienstleistung.
- Wir produzieren Polyurethan-Grundprodukte und -Systeme, Pflanzenschutzmittel, Wasserbasislacke, Schaumstoffe, Technische Kunststoffe, Laromere und PU-Dispersionen.
- Gemeinsam mit den Ansiedlern wollen wir in der Region ein Wirtschaftszentrum mit Chemie- und Kunststoffkompetenz von europäischer Bedeutung aufbauen.
- Am Standort stehen 100 ha erschlossene Ansiedlungsfläche für Investoren zur Verfügung. Sie können in einer zusammenhängenden Fläche von 0,1 bis 10 ha belegt werden. Ansiedler lassen sich unkompliziert in den Medien- und Stoffverbund mit Strom, Dampf, Wasser und Abwasser, Erdgas, chemischen Ausgangsstoffen und Grundprodukten einbinden.
- Der Standort zeichnet sich durch seine Nähe zu den europäischen Märkten aus. Sehr gute Verkehrsanbindungen per Gleisanschluss, Kombiterminal und direktem Autobahnanschluss sowie ein industriefreundliches Umfeld sind weitere Vorteile.
- Bei der langfristigen Standortentwicklung setzen wir auf den Nachwuchs. Wir bilden weit über den Bedarf in unterschiedlichen Fachgebieten aus und bieten Schulabgängern die Chance zum Einstieg in interessante und vielseitige Berufe.

BASF Schwarzheide GmbH
Öffentlichkeitsarbeit
Schipkauer Straße 1
01986 Schwarzheide
Tel. (03 57 52) 6-22 11
www.basf-schwarzheide.de

# Ziegel. Für uns Menschen gemacht.

POROTON TERCA KAMTEC

Wienerberger Ziegelindustrie GmbH · **Werk Buchwäldchen**
Zum Klinkerwerk · 03205 Calau · Tel. (0 35 41) 891-6 · Fax (0 35 41) 891-700 · www.wienerberger.de

TBSK

Sand und Kies
... von Natur rein und rund

Tagebau Burgwall · **Sand und Kies GmbH**
Zum Klinkerwerk · 03205 Calau
Tel. (0 35 41) 89 61-0 · Fax (0 35 41) 89 61-23