BauInfo Broschüre

Landkreis Oder-Spree 2004

WIR MACHEN DEN WEG FREI

Beratung in allen Geld- und Vermögensfragen
individuell wohnen nach eigenen Wünschen
- Bauen, Kaufen, Renovieren, Modernisieren

Für Ihre Firma
- Hausbankdarlehen kurz-, mittel- und langfristig
- Wir beantragen alle Programmkredite.

Wir bieten Ihnen im genossenschaftlichen FinanzVerbund die besten Möglichkeiten.

Raiffeisen-Volksbank
Oder-Spree eG

Breite Straße 39
15848 Beeskow
Tel. (0 33 66) 4 05-0
Fax (0 33 66) 2 15 15

E-Mail: rvboderspree@vr-web.de
Internet: www.rvboderspree.de

Grußwort

Sehr geehrte Bauherrin
sehr geehrter Bauherr,
liebe Bürgerinnen
und Bürger,

ich freue mich, Ihnen die neue Broschüre „Bauen im Landkreis Oder-Spree“ übergeben zu können.
Sie ist mittlerweile die vierte ihrer Art und wurde notwendig, da sich gesetzliche Grundlagen geändert haben und wir die Bürgerinnen und Bürger des Landkreises Oder-Spree stets zu deren aktuellen Stand informieren wollen.

Außerdem sind Gesetzestexte ja auch nicht immer so allgemein verständlich, dass jeder sich sofort darin zurecht findet.

Ich hoffe, dass unsere neue Baubroschüre allen Bauwilligen ein hilfreicher „Leitfaden“ auf dem Weg zum Eigenheim bzw. anderen baulichen Maßnahmen sein kann, damit zwischen Antragstellung und Einzug nur so viel Zeit wie nötig und so wenig Zeit wie möglich liegt.

Nunmehr darf ich allen Bauherrinnen und Bauherren einen guten Baustart wünschen und dann viel Freude im eigenen Heim.

Ihr Landrat

Manfred Zalenga

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1. Grußwort

2. Gliederungsplan der Kreisverwaltung

3. Verwaltungsstruktur und Ansprechpartner im Bauordnungsamt

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

5. Das öffentliche Baurecht
- Das Baurecht allgemein

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

5.2 Das Bauordnungsrecht
- Allgemein
- Grenzabstand
- Die am Bau Beteiligten
- Bauvorhaben
- Bauantrag
- Vorbescheidsverfahren

BAUSIC GmbH Baustellen-sicherungsservice

Ob Ampel oder Zaun, wir bieten Ihnen alles zur kompletten Sicherung Ihrer Baustelle.

NL Schöneiche · Neuenhagener Chaussee 1-3
(Flora-Gewerbepark) · 15566 Schöneiche
Tel.: (0 30) 64 38 73 80 · Fax: (0 30) 64 38 73 89

Compakte Dienstleistung COMPAKT **Mit Sicherheit zu Ihrem Vorteil**

Zeitarbeit
- zur Urlaubsüberbrückung
- bei kurzzeitigen Großaufträgen
- Facharbeiter
- Fachhelfer
- Helfer in allen Berufsgruppen

Wachschutz
- Werkschutz, Pförtner und Empfangsdienste
- Revierkontrolldienste
- Aufschaltung Ihrer Alarmanlage
- Alarmverfolgung

Reinigung
- Unterhaltsreinigung
- Glasreinigung
- Baureinigung
- Teppichbodenreinigung
- Haus- und Grundstücksreinigung

Rudolf-Breitscheid-Str. 8
15517 Fürstenwalde
Tel.: 0 33 61/34 34 77
Fax: 0 33 61/34 48 47
e-mail: compakt.dl@t-online.de

Boxhagener Str. 79/82
10245 Berlin
Tel.: 0 30/29 37 05 75
Fax: 0 30/29 37 05 76

Fürstenberger Str. 15
15232 Frankfurt (Oder)
Tel.: 03 35/54 98 44
Fax: 03 35/50 461 94

Dissenchener Str. 50
03042 Cottbus
Tel.: 03 55/79 21 31
Fax: 03 55/38 318 05

Erdgas.
Wärme.
Service.

i|s|t Werbeagentur

EWE macht das

EWE AG · Geschäftsregion Brandenburg/Rügen
Hegermühlenstraße 58 · 15344 Strausberg
Tel. (0 33 41) 38-20 · www.ewe.de

EWE

Inhaltsverzeichnis

- Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens
- Bauaufsichtliche Verfahren
- Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren)
- Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- Bauanzeigeverfahren
- Baubeginn, Baufreigabe
- Baugenehmigungsgebühren

6. Baurechtliche Spezialthemen
- Das Nachbarrecht – Die Nachbarbeteiligung
- Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit
- Teilung von Grundstücken
- Nutzungsänderung – An- und Umbau

7. Die Bauausführung
- Wärmedämmung
- Dämmung der Außenwände
- Fehlervermeidung bei der Dachdämmung
- Wärmeschutzverglasung für die Fenster
- Konsequente Dämmung von Kellern
- Bauen mit der Sonne
- Passive Solarenergienutzung durch Fenster
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Solare Warmwasserbereitung
- Strom aus der Sonne

8. Boden und Umweltschutz
- Mutterboden
- Bodenaushub, Bauschutt und Baustellenabfälle

Branchenverzeichnis

GAS HEIZUNG SANITÄR GMBH
TRAUTWEIN

☎ 0 30/**6 49 31 47** · Fax 0 30/64 90 37 98
Funk 01 71/4 23 92 64
15566 Schöneiche · Friedrichshagener Straße 43
E-Mail: trautwein-ghs-gmbh@t-online.de

- *Neuanlagen, Rekonstruktion*
- *Sonnenkollektorsysteme*
- *Regenwassernutzung*
- *Alternative Heizungssysteme*

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.

15841062 / 3. Auflage / 2004

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

WEKA INFO
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

Branchenverzeichnis

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Branche	Seite
Architekturbüro	16
Bäder	34
Bank	U2
Bauelemente	7, 34
Baufinanzierung	30
Baugrundbüro	12
Baugrundgutachten	28
Bauklempnerei	28, 34
Baumaterialien	7
Bauservice	38
Bausparkasse	30
Baustellenabsicherung	2
Baustoffe	28
Bauunternehmen	28, 34, 36, 38
Bodengutachten	12
Brunnenbau	28
Carports	7
Dacharbeiten	28
Dachbau	38

Branche	Seite
Dachdecker	28, 34
Dachdeckereibedarf	34
Dachklempner	28
Energieversorgung	3, U4
Fenster, Türen	7, 34, 36
Fensterbänke	28
Ferienhaus	28
Fliesenleger	34
Fußbodenbau	28
Garten- und Landschaftsbau	34, 38
Gebäudereinigung	2
Gutachter	12, 16
Hausbau	7
Häuser	5
Heizung/Sanitär	4, 28, 34
Hochbau	28, 38
Immobilien	30
Ingenieurbüro	16
Kachelöfen/Kamine	28

Branche	Seite
Küchen	30
Metallbau	34
Rechtsanwälte	19
Restauration	38
Sachverständiger	16
Schlosserei	34
Schwimmbäder	7
Sonnenkollektoren	4
Tischlerei	38
Transportbeton	38
Treppen	38
Vermessung	10, 12
Warmwasseraufbereitung	28
Wohnungsgesellschaft	U3
Zeitarbeit	2
Zimmerei	38

U = Umschlagseite

2. Gliederungsplan der Kreisverwaltung

Landrat
Büro Landrat
Beauftragte · Pressestelle · Persönlicher Mitarbeiter

Rechnungs- und Gemeindeprüfungsamt
Verwaltungsprüfung · Betriebswirtschaftlcihe Prüfung · Technische Prüfung

Dezernat I Recht und Ordnung

Rechtsamt und Kommunalaufsicht
- Juristische Sachbearbeitung
- Kommunalaufsicht/ Versicherung/Wahlen
- GVO u. gesetzl. Vertretung

Ordnungsamt
- Personenstandswesen und Ausländerangelegenheiten
- Ordnung und Gewerbe, Jagd und Fischerei

Straßenverkehrsamt
- Kfz.-Zulassung/Verkehr Beeskow
- Kfz.-Zulassung/Verkehr Eisenhüttenstadt
- Kfz.-Zulassung/Verkehr Fürstenwalde
- Führerscheinstelle

Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt
- Tierseuchebekämpfung
- Lebensmittelüberwachung/ Verbraucherschutz

Landwirtschaftsamt
- Betriebsberatung/ Grundstücksverkehr
- Agrarförderung

Amt zur Regelung offener Vermögensfragen
- Volkseigentum/Jüdisches Eigentum
- ELAG/Bodenreform
- Negativatteste/Recherche

Dezernat II Finanzen und Innenverwaltung

Eigenbetriebe
- Bevölkerungsschutz
- Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung (KWU)
- Kreiskrankenhaus Beeskow

Amt für Personal und Service
- Organisation/Statistik
- Personal
- TÜV
- Service/Büro Kreistag

Kämmerei und Kreiskasse
- Haushalt und Zuwendungen
- Kreiskasse/Vollstreckung

Amt für Gebäude und Liegenschaftsmanagement
- Haushalt und Liegenschaften
- Bau/Bauunterhaltung
- Bewirtschaftung

Dezernat III Kreisentwicklung, Umwelt und Bauwesen

Vergabestelle

Amt für Kreisentwicklung
- Kreisplanung/Verkehrsplanung
- Bauleitplanung
- Wirtschaftsförderung/ Wohnungsbauförderung
- Tief- und Straßenbau

Kataster- und Vermessungsamt
- Geschäftsstelle Gutachterausschuss
- Vermessungstechnischer Außendienst
- Auskunft/Archiv
- Kataster/Geo-Info

Bauordnungsamt
- Bauordnung und Verwaltung
- Bauaufsicht

Umweltamt
- Wasserwirtschaft
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Bodenschutz/Haftungsfreistellung

Dezernat IV Bildung, Gesundheit und Soziales

Eigenbetrieb Burg Beeskow

Schulverwaltungsamt
- Schulentwicklungsplanung
- Schulverwaltung/Haushalt

Kultur- und Sportamt
- Kulturarbeit/Sportförderung
- Denkmalpflege
- Archiv

Sozialamt
- Allgemeine Verwaltung/ Arbeit statt Sozialhilfe
- Allgemeine Sozialhilfe
- Hilfe in bes. Lebenslagen außerh. von Einrichtungen
- Hilfe in bes. Lebenslagen in Einrichtungen
- Soziale Aufgaben außerhalb BSHG/Sozialplanung

Jugendamt
- Adoption/Pflegekinderwesen
- Wirtschaftliche Jugendhilfe
- Amtsvormundschaft/ Amtspflegschaft
- Allgem. soziale Dienste/ASD
- Kinder- und Jugendarbeit

Gesundheitsamt
- Verwaltung/Aufsicht
- Amtsärztlicher Dienst
- Hygiene u. Umweltmedizin
- Kinder- und Jugendärztlicher Dienst
- Soz.-med. Beratungsdienst
- Jugendzahnärztl. Dienst

Renommierte Unternehmen

Wir bauen Ihnen Ihr

Traumhaus

MAB Massivhaus GMBH

MAB steht für modernes, alternatives und kostengünstiges Bauen, dem es werden besonders wohngesunde Stoffe eingesetzt.

Mehr Infos unter
0 33 62 / 88 77 09
oder www.mab-massivhaus.de
Neuzittauer Straße 41 · 15537 Erkner

Ihr Haus aus Blähton

RAEFA
www.praefa.com

seit 1973 Herstellung, Lieferung und Montage von Blähton – Wandelementen und Massivdecken

Ahornstraße 4
Telefon: 0 33 62/88 98 20 • Telefax: 0 33 62/88 98 21

wirtschaftlich und individuell bauen – gesund wohnen

CARPORTS
über 150 Carporttypen

10% Rabatt

Ideal-Holz Fachhandel Dolief • Am Müggelpark 25 • 15537 Gosen
Tel.: 03362/882896 • Fax: 03362/882897 • Funk: 0172/3010576
www.carportpower.de
Musterausstellung vor Ort / Beratung nach Vereinbarung

Fenster, Türen, Wintergärten
SCHWIMMBADÜBERDACHUNGEN

FENSTER und BAU
all inclusive

UNSERE SPEZIALITÄT
SCHWIMMBAD/POOL-ÜBERDACHUNGEN/HALLEN

www.fbai.de
Birkenweg 21
15566 Schöneiche

Fa. Michael PETERMANN
bei Berlin

Telefon	+49 (0) 30 6 49 86 05
FAX	+49 (0) 30 64329316
Funk	+49 (0) 160 96267345
e-mail	**info@fbai.de**

Bauleistungen und Finanzierungen nach Kundenwunsch

3. Bauordnungsamt

Bauordnungsamt

Verwaltungsstruktur und Ansprechpartner im Bauordnungsamt

So finden Sie uns:

Rudolf-Breitscheid-Straße 4
15848 Beeskow (Haus F)
Telefon: (0 33 66) 35 16 31
Telefax: (0 33 66) 35 26 39

Amtsleiter

Siegbert Schödel	35 1630
Sekretariat	35 1631
Bürgervermittlung	35 2644
Geschäftsstelle	35 1646

Sachgebiet Technische Bauaufsicht

Sachgebietsleiter

Rainer Helm	35 1640

Prüfbereich West

Zuständig für Stadt Erkner, Stadt Storkow (Mark), Gemeinden Schöneiche, Tauche, Woltersdorf und Amt Spreenhagen

Carsten Görsdorf	35 1621
Katrin Müller	35 1643
Beate Grießmann	35 1638
Bettina Groh	35 2640
Ulfa Dymke	35 2630

Prüfbereich Mitte

Zuständig für Stadt Fürstenwalde, Gemeinden Grünheide, Rietz-Neuendorf, Steinhöfel und Amt Scharmützelsee

Beate Kirschner	35 1635
Simone Gläsemann	35 1649
Hannelore Nagel	35 1642
Editha Katsch	35 1628
Inka Schulz	35 2642
Matthias Larski	35 1647

Prüfbereich Ost

Zuständig für Kreisstadt Beeskow, Stadt Friedland, Amt Brieskow Finkenheerd, Amt Neuzelle, Amt Odervorland, Amt Schlaubetal

Kathrin Hübner	35 1634
Karin Elsner	35 1644
Iphigenie Ruf	35 1620
Sabine Hoppenheit	35 1628
Doris Lechner	35 1625
Uwe Lommatzsch	35 2641

Statik

Wolfgang Jänisch	35 2633
Tatjana Wildeck	35 2636
Peter Dauskardt	35 1627

Technik

Ralf Artelt	35 1648
Gerd-Dieter Matthias	35 1624
Klaus-Dieter Czekanowski	35 2634

Sachgebiet Rechtliche Bauordnung

Sachgebietsleiterin

Petra Schmidt	35 2640

Widersprüche

Jaqueline Hennig	35 2638
Steffi Herrmann	35 1629
Holger Schulze	35 1637

Ordnungswidrigkeiten

Dirk Meyer	35 1622

Rechnungsstelle

Regina Selchow	35 1632

4. 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 daran anliegen.

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 Gemeinde 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 Grundwasserverhältnisse 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

Vermessungsleistungen im Landkreis

Vermessungsbüro Höhne

in Kooperation mit **Dipl.-Ing. Michael Thies**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Geschäftszeiten: Mo.-Fr. 7.00 – 16.00 Uhr (sonst nach Vereinbarung)

Tel. 0 30 / 65 66 08-0 · Fax 0 30 / 65 66 08-27

e-mail: vbhoehne@ewetel.net

Friedrichshagener Straße 1 · 15566 Schöneiche

VERMESSUNGSBÜRO GURACK

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
im Land Brandenburg

Dipl.-Ing. Thomas Gurack

Am Marktplatz 7
15537 Grünheide (Mark)

Tel.: 03362 / 888 388
Fax: 03362 / 888 389

DIPL.-ING. RAINER RAUSCH

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

HOHES FELD 1A · 15566 SCHÖNEICHE
TELEFON (0 30) 6 49 11 70 · TELEFAX (0 30) 6 49 11 69
VERMESSUNG@RAINER-RAUSCH.DE

Dipl.-Ing. Günter Sydow
Dipl.-Ing. Sabine Scheu
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Grenz- und Teilungsvermessungen
Amtliche Lagepläne, Gebäudeeinmessungen
Absteckungen, Kontrollaufmaße
Nivellements u.a. Ingenieurvermessungen

Ernst-Thälmann-Straße 53 (Eingang Nordstraße) · 15517 Fürstenwalde
Tel. (0 33 61) 52 94 · Fax 34 45 13 · email: sydow-scheu@t-online.de

VERMESSUNGSBÜRO WEIDNER
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
im Land Brandenburg

Dirk Weidner
Dipl. Ing. (FH)

Dr.-Wilhelm-Külz Straße 40 · 15517 Fürstenwalde
Telefon: 0 33 61/34 03 91 · Telefax: 34 03 92 · Funk: 01 71/43 20 278
eMail: VERMESSUNGSBUERO-WEIDNER@t-online.de

BDVI

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Michael Waurich
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Uferstraße 27 - 15526 Bad Saarow
Telefon (03 36 31) 5 81 63 - Telefax (03 36 31) 5 81 65 - Funktel. (01 71) 8 36 69 71
email: info@vermessung-waurich.de- Internet: http://www.vermessung-waurich.de

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 der Gemeinde 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.

Vermessungsleistungen, Gutachten und Wertermittlung im Landkreis und Frankfurt (Oder)

Ingenieurbüro für Vermessung

Dipl.-Ing. Nico Schmidt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rudolf-Breitscheid-Str. 28
15859 Storkow
E-Mail: vb.ns@t-online.de
Internet: www.vbns.de

Telefon (03 36 78) 7 36 69
Telefax (03 36 78) 7 37 69
Mobil 01 62 / 43 19 882

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Gerhard Kulpa

Liegenschafts- u. Ingenieurvermessungen
Planungs- u. Beratungsleistungen

Tel. 0 33 64/75 02 22 u. 75 19 95 Fax 75 19 96
e-mail: Vermessung.Kulpa@t-online.de

Vermessungsbüro Am Wasserturm (Betonwerk)
15890 Eisenhüttenstadt, Berliner Straße 20

HORST MÖHRING

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hauptstraße 7
15234 Frankfurt (Oder)-Rosengarten
Tel (03 35) 41 40 80, Fax (03 35) 41 40 888
www.vermessung-moehring.de
geo@vermessung-moehring.de

Dipl.-Ing.
Sylvia Hutengs
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Puschkinstraße 23
15236 Frankfurt (Oder)
vermessung_hutengs@t-online.de

Telefon: (0335) 400 40 40
Fax: (0335) 400 60 61
Funk: (0171) 677 99 50

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing.
Rainer Zajontz

Ingenieurvermessung
Lage- und Höhenpläne
Liegenschaftsvermessung

Fährstraße 18b · 15890 Eisenhüttenstadt
Telefon (03364) 75 60 30 · Fax. (03364) 75 60 34
e-mail: zajontz@t-online.de

BAUGRUNDBÜRO WENZEL

Baugrunderkundung • Baugrundgutachten • Gründungsberatung
Altlasten • Kontrollprüfungen im Erd- und Straßenbau

Lennéstraße 14 • 15234 Frankfurt (Oder)
Telefon (03 35) 53 84 21 • Telefax (03 35) 53 84 26
Funktelefon 01 71/8 21 16 26
eMail Baugrundbuero-Wenzel-Frankfurt@t-online.de

Wertermittlung für Grundstücke und Gebäude

Dipl.-Ing. (FH) Dieter Schmidt
Von der IHK Frankfurt (O) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Goethestraße 34
15566 Schöneiche

Telefon: (0 30) 6 49 37 97
Telefax: (0 30) 6 49 51 39

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 oder vom Wasser- und Abwasserzweckverband.

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.

5. 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).

5.1 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.

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 sind.

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 (Grundstücks-)Situation 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 der 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

Bauplanung und Projektion

BENDEL BRADKE LANG

Bauwesen und Tragwerksplanung

Dipl.-Ing. Michael Bendel

Dipl.-Ing. Norbert Bradke
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Frankfurt/Oder für Schäden an Gebäuden

Dipl.-Ing. Helmut Lang
Prüfingenieur für Baustatik
Sachverständiger für Brandschutz

Beratende Ingenieure
Mitglieder der Ingenieurkammer Bau

Friedrichshagener Straße 1-4
15566 Schöneiche
Telefon: (0 30) 64 90 31 16
Telefax: (0 30) 64 90 31 17
E-mail: bbl.schoeneiche@snafu.de

Creativ Projekt
Ingenieurbüro GmbH

- *Planung von Wohnungs- und Gewerbebauten*
- *Planung im Bereich Denkmalpflege*
- *Luftdichtheitstest*
- *Tragwerksplanung, Bauphysik*
- *Bauüberwachung*

Tel. 03364 / 450003
Fax 03364 / 450004
Lindenallee 30
15890 Eisenhüttenstadt

Ingenieurbüro
Hoch- u. Tiefbau eG
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

15890 Eisenhüttenstadt
Beeskower Straße 14
Telefon: 03364 4019-0
Telefax: 03364 4019-40
e-mail: iht.eg@t-online.de · internet: www.iht-eg.de

PROJEKTIERUNGSBÜRO
Gundula Reinke
– Dipl.-Bauingenieur –

BERATUNG – PLANUNG – KONSTRUKTION

Cottbuser Str. 70
15868 Lieberose
Tel. (033671) 2233
Fax (033671) 31011
G-R-Projektierung@gmx.de

privat:
Rouanetstr. 5
15848 Beeskow
Tel. (03366) 26476

Ingenieurgesellschaft
Prof. Dr. Ellrich mbH
Planung Technischer Gebäudeausrüstung
Friedrich-Engels-Straße 1, 15890 Eisenhüttenstadt
Telefon (03364) 4 08 59-0, Telefax (03364) 4 08 59-22

- Heizungs- und sanitärtechnische Anlagen
- Elektrotechnische Anlagen
- Elt-Akustik
- Raumlufttechnische Anlagen
- Aufzugtechnik
- Beckenwassertechnik
- Regelungstechnik
- Bauüberwachung

INGENIEURBÜRO HOLTZ

Hochbauplanung – Tragwerksplanung – Beratung

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Holtz

E.-Weinert-Siedlung 10a · 15517 Fürstenwalde
Tel.: 0 33 61/6 93 02 60 · E-Mail: Th.Holtz@web.de

Diplom-Ingenieur für Hochbau
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Tino Matthes

Architektur · Bauplanung · Bauleitung

Scharnweberstraße 25
15537 Erkner

Telefon : 03362 / 50 16 20
Fax : 03362 / 50 33 73
Funk : 0179 / 102 74 92
E-mail : tinomatthes@surfeu.de

Beratender Ingenieur
Pflichtmitglied der
Baukammer Berlin
Mitgliedsnummer: P 1651

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 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 Gemeinde ab und legt sie schließlich der Gemeindevertretung zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Gemeinde 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.

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)

Die Nikolai-Kirche in Eisenhüttenstadt/Ortsteil Fürstenberg (Oder).
Foto: Manon Jeske

Das Hotel „Kaiserhof“ in Fürstenwalde – ein modernes Gebäude im Stadtzentrum.
Foto: Ines Roggan

5.2 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 21. 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.

Heike Peters
Rechtsanwältin

Hohes Feld 1a, Büro 1
15566 Schöneiche

Telefon: 0 30 / 64 95 612
Telefax: 0 30 / 64 95 613

Monika Pankow
Rechtsanwältin

Tätigkeits-/Interessenschwerpunkte:
Arbeits-, Bau-, (Miet-), Verkehrs-, Familien- und Jugendstrafrecht

Berliner Straße 2 · 15566 Schöneiche
Telefon (0 30) 6 49 15 15 · Fax (0 30) 6 49 15 14
Funk (01 71) 3 73 68 50

Rechtsanwälte
Dr. Ulrich Uhlmann & Bernhard Wegener

Tätigkeitsschwerpunkte:
• Grundstücks- und Immobilienrecht • Erbrecht • Strafrecht
Interessenschwerpunkte:
• privates Baurecht • Verkehrsrecht

Puschkinallee 36 · 15569 Woltersdorf bei Berlin
Tel. (0 33 62) 51 32 und 2 63 92 · Fax (0 33 62) 8 81 13 09
E-mail: RAeDr.Uhlmann-Wegener@t-online.de

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.

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 Erfah-rung 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.

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
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 (erhältlich beim Kataseramt)
- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:200
- Objektbezogener Lageplan im Maßstab 1:200
- Außenanlageplan im Maßstab 1:200
- Grundstücksentwässerungsplan im Maßstab 1:200
- 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. 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.

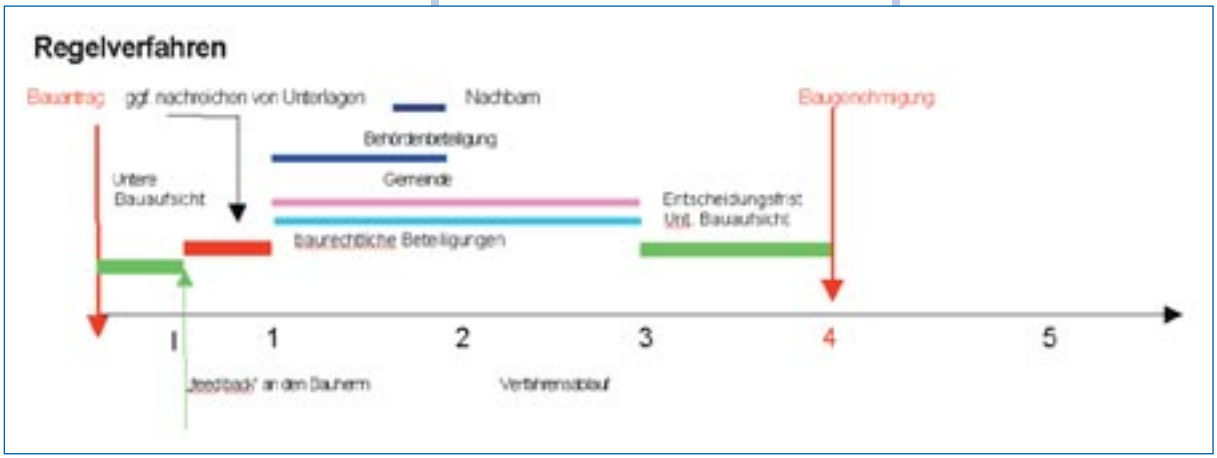
Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

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 Eingangsbestätigung ausgestellt. Der zuständige Ingenieur überprüft den Antrag sofort auf Vollständigkeit und fordert evtl. fehlende Unterlagen nach.

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



Baurecht

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. 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.

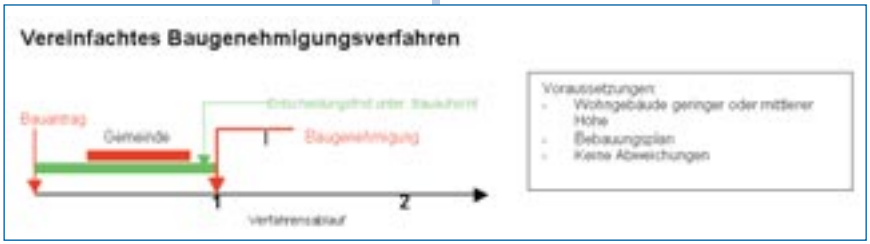
Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt vier Jahre. Die Baugenehmigung erlischt nicht, wenn das Vorhaben innerhalb der Frist von vier Jahren begonnen worden und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Frist fertig gestellt ist.

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

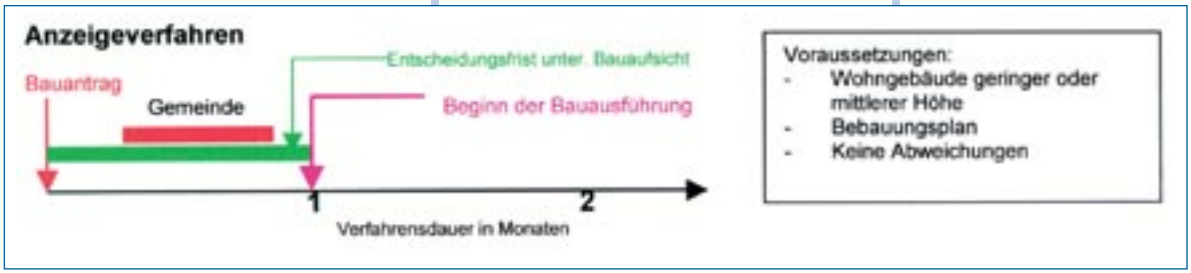
erteilt binnen eines Monat nach Eingang des Bauantrages die Baugenehmigung, wenn die vorstehenden Voraussetzungen vorliegen.

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 Monats 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, die bei Baubeginn vorliegen müssen.



Baubeginn, Baufreigabe

Mit der Bauausführung einschließlich des Bodenaushubs darf vor Zugang der Baugenehmigung oder der Zustimmung zur Baufreigabe nicht begonnen werden. Zum Baubeginn müssen auch alle Genehmigungen vorliegen, die nicht in der Baugenehmigung konzentriert sind. Insbesondere müssen die geprüften bautechnischen Nachweise vorgelegt sein. Wenn der Prüfingenieur mit seinem Bericht die Bauarbeiten nicht freigibt, dürfen sie noch nicht begonnen werden.

Auf Antrag kann die Bauaufsichtsbehörde je nach Stand des Verfahrens auch vorzeitig Baufreigaben gewähren. Sie kann sich aber auch die Baufreigabe für einzelne Teilabschnitte vorbehalten, was bei größeren Bauvorhaben Sinn macht. (Die frühere Teilbaugenehmigung gibt es **nicht** mehr.)

Der Baubeginn muss spätestens 1 Woche vorher bei der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden. Spätestens 2 Wochen nach Baubeginn muss die Einhaltung der festgelegten Grundflächen und Höhenlage durch einen Vermessungsingenieur nachgewiesen werden. Verzögert sich das, empfiehlt sich eine kurze schriftliche Nachricht an die Bauaufsichtsbehörde, um einen kostenpflichtigen Baustopp zuvorzukommen.

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 oder die Zurückweisung eines Widerspruches.

Windkraftanlagen bei Fürstenwalde. Foto: Martina Thierbach

6. 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. Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften – die auch dem Nachbarschutz dienen – 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 der Denkmalfachbehörde 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.
Die Denkmale werden von der Denk-

Kompetente Partner beim Bauen

Fußbodenbau Schulz GmbH

Estriche * Beläge * Beschichtung * Sanierung * Innungsbetrieb

Dipl.-Ing. Steffen Schulz
Büro: Birkenweg 7 · 15526 Bad Saarow-Pieskow
Telefon: 03 36 31/8 29 37 · Fax: 03 36 31/8 29 38

INNENFENSTERBÄNKE
MONTAGEZUBEHÖR
BAUSTOFFE
BAUCHEMIE
ALUMINIUMBÄNKE

NVB

Fensterbänke u. Treppenbeläge aus Naturstein einschl. Verlegung
Fichtenauer Weg 44 • 15537 Erkner
Tel.: (0 33 62) 7 00 06 44
Fax: 7 00 06 45

INOBA
Vertriebs- und Handelsgesellschaft mbH
Sitz: Frankfurter Str. 29 • 15518 Briesen
Tel.: (03 36 07) 5 96 38 • Fax: 5 96 76
Filiale: Fichtenauer Weg 44 • 15537 Erkner
Tel.: (0 33 62) 74 00 22 · Fax: 74 00 23
Funk: (01 72) 7 41 68 85

H & G Bedachungs GmbH

Hauptstraße 36 · 15848 Speichrow
Telefon: 03 36 76/7 20 60 · Telefax: 03 36 76/7 20 59

BAUUNTERNEHMEN RALF JURRACK
JR
Hauptstraße 37 · 15848 Speichrow

Telefon: (03 36 76) 56 30 · Funk: (01 71) 6 83 94 32
Telefax: (03 36 76) 7 22 33

Bauunternehmen Rau

Kiesberg 3
15859 Philadelphia
Tel.: 033678/61063
Fax; 033678/40233
Funk: 0160/8246020
eMail: baurau@tiscali.de

– Maurer- & Putzarbeiten
– Klinkerbau
– Vollwärmeschutz
– Schornsteinbau
– Trockenbau
– Baureparaturen

RUS RundUmService
Roland Zock
15859 Storkow, Schillerstr. 11
Tel./Fax: 03 36 78/40 180
Funk: 01 70/75 20 273

Heizung • Sanitär
Malerarbeiten
Pflasterarbeiten
Trockenbau
Kleinreparaturen
Grünanlagenpflege
Hausmeisterdienste
Ferienhaus • Kleintransporte

Bauklempnerei
Andreas Tödter
Inh. Dietmar Behrendt
• Dacharbeiten
• Sturmschadenbeseitigung
Gartenstraße 14 · 15848 Beeskow
Telefon: 0 33 66/2 03 74 · Fax: 2 50 93
Funk: 01 72/324 58 28

Reinhard Schulze
Ofenbaumeister- und Innungsbetrieb

Wochowseer Weg 1a,
15859 Storkow
Fax / Tel.: (03 36 78) 7 30 58
e-Mailadresse: ofen-kaminbau-storkow@t-online.de

DIPL.-ING.
HANS-JOACHIM HEU
Brunnenbaumeister
B W S
• Brunnenbau
• Baugrundgutachten
• Grundwasserabsenkung
Goethestraße 24 · 15566 Schöneiche
Tel. (0 30) 6 49 29 88 · Fax (0 30) 6 49 55 32

malfachbehörde in ein für jedermann einsehbares öffentliches Verzeichnis (Denkmalliste) eingetragen. Die Eintragung erfolgt von Amts wegen, auch die Löschungen, wenn die Voraussetzungen entfallen sind. Zur Eintragung oder Löschung kann jedermann Anregungen geben.

Die untere Denkmalschutzbehörde erhält die Liste für ihr Gebiet und informiert die Verfügungsberechtigten unverzüglich über Neueintragungen oder Löschungen. Sofern eine Eintragung nicht vom Verfügungsberechtigten gebilligt wird, hat die Denkmalfachbehörde auf Antrag die Eigenschaft als Denkmal durch Verwaltungsakt festzustellen, so dass der Rechtsweg eröffnet wird.

Denkmalbereiche, 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 § 19 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.). Sofern die Maßnahme der baurechtlichen Genehmigung bedarf, wird über die Erlaubnis im Baugenehmigungsverfahren entschieden. 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, teilt Ihnen das Kultur- und Sportamt 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.

Beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit – 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 beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Bauaufsichtsbehörde ins Grundbuch eingetragen werden.

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

Spezialisten für die eigenen vier Wände

KÜCHEN VORMELCHER GmbH & Co.KG

Saarower Straße 11 • 15518 Rauen
Tel.: (0 33 61) 44 07 • Fax: (0 33 61) 30 77 01
www.kuechen-vormelcher.de
e-Mail: info@kuechen-vormelcher.de

Garant für perfekte Küchen
KÜCHEN AREAL

Simona Brünig Immobilien

Buggenhagenstraße 44 · 15517 Fürstenwalde
Tel.: (0 33 61) 34 21 05 · Fax: (0 33 61) 34 21 45
www.simona-bruenig-immobilien.de
simona-bruenig-immobilien@t-online.de

Häuser • Grundstücke • Gewerbeobjekte • Wohnungen

Nicht zu klein für die großen Ansprüche –
Nicht zu groß für kleine Wünsche

Flink Küchenstudio

Telefon: 0 33 61/30 13 35 · Telefax: 0 33 61/71 08 17
Frankfurter Straße 73 · 15517 Fürstenwalde

handwerkliche Arbeit – beste Qualität – lebenslanger Service

Küchen ab Werk!

MENG elektro
seit 1920

Küchen – Einbaugeräte – Modernisierung – Leuchten

Breite Straße 3
15848 Beeskow
Tel. 0 33 66-2 04 27
Fax 0 33 66-2 09 63
e-mail: kuechen-elektromeng@online.de

Vermittlung von Grundstücken,
Ein- und Mehrfamilienhäusern

Karin Weidner

Bahnhofsplatz 2, 15526 Bad Saarow
Telefon: 03 36 31/58 550 und 24 27
Telefax: 03 36 31/58 551

www.weidnerimmobilien.de
info@weidnerimmobilien.de

WEIDNER IMMOBILIEN
RDM

wüstenrot

Peter Rühlmann

• Bausparen
• Geldanlagen
• Baufinanzierungen
• Versicherungen

Hohenbinder Straße 64
15537 Erkner-Karutzhöhe
Telefon: 0 33 62/42 97
www.finanzteam-erkner.de

Die wesentlichsten Fälle sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten zur Sicherung

- der Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück
- der Zusammengehörigkeit mehrerer Grundstücke zu einem Baugrundstück (Vereinigungsgrunddienstbarkeit)
- der Benutzbarkeit einer privaten Verkehrsfläche Wege-Leitungsrecht).

Am häufigsten kommt die Grunddienstbarkeit bezüglich Abstandsflächen vor. 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 Übernahme der Grunddienstbarkeit, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Grenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, lediglich wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt. Ebenso kann ein Nachbar mittels Wegerecht Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen.

Verfahren und Rechtsfolgen:
Die beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit nach §§ 1090 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches werden ins Grundbuch im Rang vor Grundpfandrechten eingetragen. Der Nachbar muss zu dieser Belastung seines Grundstücks, die auch bei Verkauf bestehen bleibt, bereit sein, er kann nicht dazu gezwungen werden. Es empfiehlt sich daher – möglichst noch vor Bauantragstellung – mit diesem in Verhandlung zu treten.
Die einzutragenden Texte werden von der Bauaufsichtsbehörde vorformuliert. Sie werden von einem Notar unterschrieben, der sie auch an das Grundbuchamt weiterleitet.

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 selbstständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken (Grundstücksteilen) eingetragen werden soll.

Die Teilung, sowohl eines bebauten, als auch eines unbebauten Grundstückes, bedarf zu ihrer Wirksamkeit keiner Genehmigung. Nach § 4 BbgBO dürfen durch die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, jedoch 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.

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, überdachte Terrassen oder Eingangsüberdachungen sind regelmäßig baugenehmigungspflichtig.

Der Erweiterungsneubau der Kreisverwaltung in Beeskow – Blick ins Atrium.
Foto: Evelyn Reich

Das SaarowCenter im Kurort Bad Saarow. Foto: Jana Hiemer

7. Die Bauausführung

Energiesparen durch Wärmedämmung

Die Güte des Wärmeschutzes der wärmeübertragenden Außenbauteile in Verbindung mit Art und Leistungsparametern der Gebäudetechnik zur Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung, sind die mit Abstand wichtigsten Größen für den Gesamt-Energieverbrauch des Gebäudes. Dieser als Primärenergiebedarf bezeichnete Wert und der auf die Umfassungsflächen bezogene Transmissionswärmeverlust haben in Abhängigkeit von Gebäudegeometrie und -nutzung Größtwerte nach Energieeinsparungsverordnung (EnEV) einzuhalten.
Mit dieser Maßgabe wird den normalen bauphysikalischen Forderungen des gesetzlichen Wärmeschutzes entsprochen.

Sollten diese Werte darüber hinaus nach **Niedrigenergiehausstanddard** unterboten werden, d. h. ein energetischer Bedarf von weniger als 50 kWh/(m^2 a), sind vorbehaltlich kompletter Nachweisführungen, erfahrungsgemäß folgende Ziel-U-Werte bei der Dämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Außenwände	U-Wert < 0,20 W/m^2K
Fenster	U-Wert < 0,90 W/m^2K
Decken/ Dachschrägen	U-Wert < 0,15 W/m^2K

Außenwände gut dämmen

Dieser U-Wert kann bei vertretbaren Wanddicken mit Massivbaustoffen kaum mehr erreicht werden.
Es sind zusätzlich alternative Dämmstoffdicken bis 20 cm Dicke erforderlich. Für die energetische Qualität spielt es dabei keine entscheidende Rolle, ob die Außenwände leicht oder schwer ausgebildet werden.

Fehlervermeidung bei der Dachdämmung

In der Vergangenheit und oftmals auch heute noch werden bei den Dämmkonstruktionen geneigter Dächer erhebliche Fehler gemacht, die zu einem unbehaglichen Raumklima und einem hohen Energieverbrauch führen, der vom theoretisch berechneten Wärmebedarf erheblich abweicht. Die wärmetechnische Neubausanierung erst wenige Jahre alter Häuser ist leider kein Einzelfall. Der Zielwert bei der Dachdämmung ist ein U-Wert von 0,15 W/m^2 K, der durch eine mittlere Dämmschichtdicke von 25-30 cm erreicht werden kann. Doch die Dämmschichtdicke alleine garantiert diesen Zielwert noch nicht.

Eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine sorgfältige und lückenlose Ausführung der außenliegenden Winddichtung und der innenliegenden Luftdichtung ist unverzichtbar für einen niedrigen Energieverbrauch. Hier ist besonders das Ineinandergreifen der verschiedenen Gewerke zu beachten, so dass die Verlegung von Leitungen und das Herstellen von Durchbrüchen nicht zum Verlust der Luftdichtigkeit führt.

Die Konsequenz sind höhere Heizkosten, also eine geringere Rentabilität der Wärmedämmung für den Bauherrn und eine höhere Emission von CO_2.
Aber unter Umständen können sich mögliche Bauschäden noch gravierender auswirken, denn wo kalte Luft eindringt, kann bei anderer Strömungsrichtung warme, feuchigkeitsbeladene Luft nach außen gelangen. Bei dem Durchgang durch die Dämmung wird im Winter der Taupunkt unterschritten und es kommt zu Kondenswasserausfall innerhalb der Konstruktion, was bei entsprechenden Mengen zu Bauschäden führt.

Kompetente Fachbetriebe

WOLF
Dachdecker & Bauklempner GmbH
Werner-von-Siemens-Straße 8 – 15566 Schöneiche
Telefon (0 30) 6 49 31 92 – Fax (0 30) 64 90 32 56
Funk (01 72) 2 99 61 97 – www.dachdeckerei-wolf.de
e-mail: bauklempnerei-wolf@t-online.de

TÖDT BÄDER. DIE SPASS MACHEN!
Reiner Tödt
Erd-Flüssiggas und Ölfeuerung
Heizung Sanitär Lüftung GAS
Planung-Beratung-Installation-Finanzierung
· Bäder · Solartechnik
· Brunnenbau · Spanndecken
· Materialverkauf zum Selbsteinbau
Telefon: 033 6 33/4 17 · Telefax: 033 6 33/69 10 30
Chaussee Straße 16 · OT Hartmannsdorf · 15528 Spreehagen
info@baeder-toedt.de · www.baeder-toedt.de

BADMOSPHÄRE
Badausstellung und mehr
WHIRLPOOL
WELLNESS PROBEBADEN
- Bäderkomplettsanierung
- Heizungs- und
- Sanitärinstallation
- Fliesen und Trockenbau

www.badmosphaere-gosen.de
Am Müggelpark 31
15537 Gosen
Telefon 0 33 62 / 88 29 44
Telefax 0 33 62 / 88 29 45

BAU-ELEMENTE HILLERSCHEIDT
- Fenster / Türen
- Zimmertüren
- Insektenschutz
- Wintergärten
- Markisen
- Rollläden
- Garagentore
- Schiebeverglasungen

Besuchen Sie unsere ständige Ausstellung
in der Brandenburgischen Str. 149
(Rathaus Arkaden)
15566 Schöneiche
Tel.: 030 / 6 49 29 01
Fax: 030 / 64 38 98 78
Unsere Öffnungszeiten:
Mo. – Fr. 9 – 18 Uhr
Sa. 9 – 13 Uhr

FLIESENLEGER MEISTERBETRIEB
Fliesen – Platten – Mosaike
Köpenicker Straße 23 · 15537 Gosen
☎ 0 33 62 / 88 17 60 · Fax 0 33 62 / 88 17 59
Funktel. 01 77 / 7 50 96 35

GartenBau ERTEL
LANDSCHAFTSGESTALTUNG - BAUMSCHULE
Wolfgang Ertel, Interlakenstr. 14, 15569 Woltersdorf
✆ 03362/887330
Fax 03362/887332
www.ertel-gruen.de
Gärtnerische Arbeiten ■ Wegebau ■ Teichanlagen ■ Zaunbau

METALLBAU WILL GMBH
Kalkberger Straße 189 · 15566 Schöneiche
Zäune, Treppen, Geländer u.v.a.m.
Tel.: (0 30) 64 38 82 18
Fax: (0 30) 64 38 82 19
www.metallbau-will-gmbh.de

ZÜHLKE
BAUUNTERNEHMEN
Reinhard Zühlke · Maurermeister
Birkenweg 31 - 33
15566 Schöneiche
Tel./Fax (0 30) 6 49 51 25
Tel. (0 30) 6 49 10 11

LUXMETALL®
Die leichte Art ein Dach zu decken
Handelsbetrieb Jürgen Lehmann
seit 1995 Ihr Partner für Privat & Gewerbe
Giesesteig 3
15566 Schöneiche
Tel.: 0 30 / 6 49 35 43
Fax: 0 30 / 64 39 79 98
mail: HBL-Schoeneiche.de
Internet: www.LEGRA.de
Trapezbleche
Metalldachpfannen
Lichtplatten
ISO-Paneele
für Dach und Wand
in Stahl, Alu und Kupfer

Solare Warmwasserbereitung

Sonnenkollektoren wandeln die Sonneneinstrahlung direkt in Wärme um, die dann einem Warmwasserspeicher zugeführt wird.

Richtig dimensionierte Solaranlagen decken dabei fast 50 % des Jahresenergiebedarfs für Warmwasser. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis 2 m^2-Kollektorfläche pro Person. Im Sommer übernimmt die Solaranlage die Warmwasserversorgung sogar vollständig, der Heizkessel kann dann ausgeschaltet bleiben.

Sollte der Bau einer Solaranlage erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, so sollten auf jeden Fall schon die Leitungen mitverlegt werden. Auch der Warmwasserspeicher sollte groß genug und leicht nachrüstbar sein.

Strom aus der Sonne

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.

Die bekannte Saarow-Therme im Kurort Bad Saarow. Foto: Ines Roggan

Der Fürstenberger Kiez. Foto: Jana Hiemer

SCANBAU GmbH
Hoch- und Straßenbau

Fachbetrieb für Restaurierungsarbeiten im Maurer-Handwerk

Hochbauleistungen, Zimmererarbeiten und begleitender Straßenbau
* schlüsselfertiges Bauen * Eigenheime * Gewerbebauten

15890 Eisenhüttenstadt · Berliner Straße 26
Telefon 0 33 64/280 100 · Telefax 0 33 64/2 80 10 10

Mit Ihrem Weru-Fachhandel liegen Sie goldrichtig!

Weru Fachhandel
für Fenster und Türen GmbH

weru
Fenster und Türen *fürs Leben*

Werkstraße 3 · Eisenhüttenstadt
Telefon: 03364 7529-50
Telefax: 03364 7529-53
Internet: www.weru-fh.de

HOME Bau GmbH

- schlüsselfertiger Hochbau
- Fliesen- und Klinkerarbeiten
- WU-Stahlbetonbauten
- Sanierung von Altbauten
- Maurer-, Putz- und Betonarbeiten
- Vermittlung von Architektenleistungen

Bahnhofstraße 36 · 15890 Eisenhüttenstadt
Telefon 03364/774485 · Telefax: 03364/774486
leschke@homebau.com · www.homebau.com

Kompetente Partner im Raum Eisenhüttenstadt

Märkische FENSTERWERKE GmbH

Bomsdorfer Chaussee 2
OT Bomsdorf • 15898 Neuzelle
Tel.: (03 36 57) 38 0-0 • Fax: 38 0-20

EIGENE HERSTELLUNG

Beratung - Planung
Finanzierung

- **Fenster**
- **Türen**
  Kunststoff- oder Aluprofile
- **Rollladen**
- **Wintergarten**
- **Bauelemente**
- **Vordächer**
- **Insektenschutzgitter**

WEKA informationsbroschüren

informativ
praktisch
aktuell
kompetent
kreativ

Ob es sich um Kommunen, Landkreise, Kliniken, Industrie- und Handwerksorganisationen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Fremdenverkehrsvereine oder Unternehmen handelt, unsere Produkte sind immer das **ideale Medium für Öffentlichkeitsarbeit – im Print- und Internetbereich.**
Unsere breite Produktpalette wird auch Sie überzeugen. Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistung nutzen unsere Broschüren als optimale Plattform für Unternehmenspräsentationen. Und das seit mehr als 25 Jahren.

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2 • 86415 Mering
Tel.: 08233 384-0 • info@weka-info.de
www.weka-info.de

Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem U-Wert von 1,3 W/m² für das Glas ist bereits mit einer Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischeibenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu U-Werten von 0,9-0,6 W/m² ist dann nur mit einer Dreifachverglasung möglich.

Doch auch bei Fenstern sind mögliche Wärmeverluste nicht in der Glasfläche, sondern in den Anschlüssen zu suchen. So müssen zur Fugenvermeidung die Dichtungsprofile umlaufend am Rahmen anliegen und der Fensterrahmen luftdicht in die dämmende Hülle eingebaut werden.

Konsequente Dämmung von Kellern / -fußböden

Dämmschichtdicken von 12 bis 15 cm erreichen einen Ziel-U-Wert von 0,3 W/m² K. Zu beachten ist auch hier, dass auf wärmebrückenfreie Konstruktiionen hingearbeitet wird.

Bauen mit der Sonne

Das „Bauen mit der Sonne" setzt auf die passive Nutzung der Sonnenenergie während der kälteren Jahreszeiten. Bereits bei der Planung des Gebäudes wird auf eine geeignete Orientierung zur Sonne geachtet. Die solaren Wäremgewinne sind wichtiger Bestandteil zum Nachweis der Begrenzung des Primärenergiebedarfs.

Die tiefstehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmegedämmte und zur Sonne orientierte Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD – Transparente Wärmedämmung) genutzt.

Der Bauherr oder der Architekt muss auf ausreichenden Sonnenschutz im Sommer und auf Verschattungsfreiheit im Winter achten. Die Heizungsanlage muss schnell regelbar sein, um sich dem Sonnenangebot bedarfsgerecht anpassen zu können.

Immer mehr Architekten machen sich mit den Prinzipien des solaren und energiesparenden Bauens vertraut, leider sind es noch nicht alle.

Passive Solarenergienutzung durch Fenster

Bei der Planung eines Hauses ist auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches zu achten. Durch eine optimierte Ausrichtung der Grundstücke in Bebauungsplänen kann eine optimale Nutzung der passiven Solarenergie erreicht werden.

Fenster verursachen nicht nur Wärmeverluste, sondern sind auch Wärmefallen. Entscheidend ist damit die Bilanz aus Verlusten und Gewinnen während der Heizperiode.

Die Bilanz wird durch Faktoren wie Qualität der Verglasung, Orientierung der Fenster und Verschattung beeinflusst. Für sehr hochwertige Dreischeiben-Wärmeverglasung wird die Bilanz sogar positiv, d. h., die Fenster gewinnen in der Heizperiode mehr Wärme, als sie verlieren.

Zentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung sollte in Kombination mit der zentralen Heizungsanlage erfolgen. Um gerade in den Übergangszeiten und im Sommer die Betriebsverluste des Kessels gering zu halten, sollten ausreichend große Warmwasserspeicher verwendet werden, die möglichst nur ein zweimaliges Laden pro Tag erforderlich machen.

In Schichtenspeichern wird eine Temperaturschichtung erreicht, die dafür sorgt, dass das zum Wärmeerzeuger fließende Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

Bau- & Hausdienstleistung

Holzsanierung
Bauservice
Carports
Zimmererarbeiten
Maurer- und Betonarbeiten
Mauerwerksanierung

Arno Wieltsch

Telefon: 01 71/4 50 51 10 • Fax: 03 36 77/8 06 26
Klein-Rietzer-Weg 4 • 15864 Lindenberg
e-mail: lindenberger-zimmerei@t-online.de • www.bauservice-wieltsch.de

Wir liefern Ihnen preisgünstig Beton!

BBS

Beton- & Baustoffservice

Inhaberin
Sylvia Wieltsch

Klein-Rietzer-Weg 4
OT Lindenberg
15848 Tauche

Telefon: 03 36 77/6 22 66
Fax: 03 36 77/6 22 69
Funk: 01 70/8 61 18 79

e-mail: lindenberger-Betonwerk@t-online.de
Homepage: www.transportbeton-wieltsch.de

AUSSENANLAGEN VOM FACHMANN

Pilz GmbH

Seit 1993 Ihr zuverlässiger Partner

www.pilz-gmbh.de

- Gartengestaltung u. Pflege
- Pflasterarbeiten aller Art
- Baumpflege
- Fällarbeiten

Pilz GmbH · Dorfstraße 21 · 15848 Beeskow-Radinkendorf
0 33 66/2 29 17 · Fax 25 41 59 · Funk 01 70/2 73 28 17

Tischlerei & Treppenbau Thomas Breiert Tischlermeister

Planung • Konstruktion • Fertigung • Montage
CNC-Fräsarbeiten

Kurzer Weg 4
15848 Beeskow

Telefon: (03366) 2 29 35
Telefax: (03366) 15 21 49
Funk: (0171) 232 97 26

Internet: www.tischlerei-breiert.de · E-Mail: tischlerei-treppenbau.breiert@t-online.de

OBM-Bau GbR

Otto - Borchert - Meinert

- Putz- und Maurerarbeiten
- Betonarbeiten
- Dämmfassaden
- Verklinkerung
- Trockenbau

OBM-BAU GbR

Rudolf-Grund-Weg 2
15848 Rietz-Neuendorf OT Herzberg
Funk: 01 72 / 3 92 01 24
Tel.: 03 36 77 / 6 24 88 · Fax: 03 36 77 / 6 24 94

ZIMMEREIBETRIEB Fred Remus

geprüfter Restaurator & Zimmerermeister

• Holzbau jeglicher Art • Zimmerer & Restaurationsarbeiten

15848 Rietz-Neuendorf · OT Buckow · Lindenberger Straße 1
Telefon: 03 36 75/50 25 · Telefax: 03 36 75/50 24

HOLZBAU GmbH

Rahmig

Zimmererarbeiten · Holz- und Dachkonstruktionen
Sanierungsarbeiten · Aus- und Umbau
Herstellung von Ziegeldächern

15848 Tauche
Dorfstraße 15

Telefon: 03 36 75/55 98
Telefax: 03 36 75/55 96
Funk: 01 72/3 85 24 34

8. 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.

Das restaurierte Portal der barocken Stiftskirche Neuzelle.
Foto: Michael Thierbach

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.

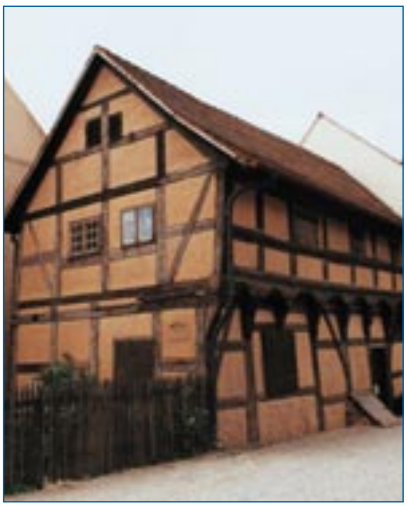
Asbesthaltige Abfälle

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.

Der Dicke Turm – ein Wahrzeichen der Kreisstadt Beeskow. Foto: Archiv

Das Landratsamt am Kreissitz Beeskow. Foto: Juliana Schmidt



Das älteste Haus von Beeskow, erbaut 1487. Foto: Diana Richter

Die restaurierte Dorfkirche bei Grunow. Foto: Diana Richter

Gut und sicher Wohnen!

In ERKNER

umgeben von Wald und Seen.

bei der Wohnungsgesellschaft Erkner mbH

Die Wohnungsgesellschaft Erkner mbH ist ein großer Vermieter im Einzugsbereich Erkner. Erkner liegt südöstlich von Berlin inmitten von Seen und umgeben von Wald und hat ca. 12.000 Einwohner. Erkner ist am S-Bahn-Netz und dem RE1 (18 min. zum Ostbahnhof) der Bundeshauptstadt angeschlossen.
Unsere Gesellschaft ist bei der Entwicklung der Wohnverhältnisse von Erkner aktiv beteiligt. Neben der Verwaltung von Wohnungen, der Modernisierung von Wohnraum, vermieten wir auch Einzelhandelsgeschäfte und Büros.
Wir verfügen über einen modernen Wohnungsbestand von rund 3000 Wohnungen. Daraus resuliert über Jahre unsere Kompetenz in der Verwaltung von Wohnungen.

Modernisierungszuschüsse

Mieter, die ihr Bad sanieren oder den Balkon verglasen, erhalten auch 2005 einen finanziellen Zuschuss von uns. Fragen Sie bei uns die genauen Kondition unter 0 33 62/31 16 nach.

Begrüßungsgeld

Mieter erhalten bei der Geburt eines Kindes von uns ein „Begrüßungsgeld“! Nähere Informationen erhalten Sie unter 0 33 62/31 16.

Gästewohnung

Falls Sie eine Gästewohnung suchen, bieten wir Ihnen 2 Wohnungen zu guten Konditionen an. Die Gästewohnungen befinden sich in Erkner-Mitte und in Neu-Buchhorst. Nähere Angaben erhalten Sie unter 0 33 62/79 49 20 oder 79 49 16!

Beispiel von einem Grundriss unserer Wohnungen

Wohnungsgesellschaft Erkner mbH

Telefon: (0 33 62) 7 94 90 oder 35 92
Telefax: (0 33 62) 7 59 39
E-Mail: info@wg-erkner.de
Internet: www.wg-erkner.de

Flakenseeweg 99 • 15537 Erkner

Sprechzeiten:
Dienstag und Donnerstag 09.00 – 12.00 Uhr
13.30 – 18.00 Uhr
13.30 – 17.00 Uhr

vertraute **Energie**

Starkes **Fundament**

Wer ein Haus baut, braucht dafür ein starkes Fundament – und eine sichere Stromversorgung. E.DIS liefert sauberen Strom, der in den modernsten Braunkohlekraftwerken der Welt zuverlässig und preiswert produziert wird. Wir beraten Sie gern.

Regionalzentrum Beeskow
Radinkendorfer Straße 19
15848 Beeskow
Tel.: 03366 421-0

Regionalzentrum Fürstenwalde
Langewahler Straße 60
15517 Fürstenwalde
Tel.: 03361 7773-0

Regionalzentrum Neuenhagen
Zum Erlenbruch 8
15366 Neuenhagen
Tel.: 03342 2449-0

www.e-dis.de

e.dis
Die große Energie des Ostens.