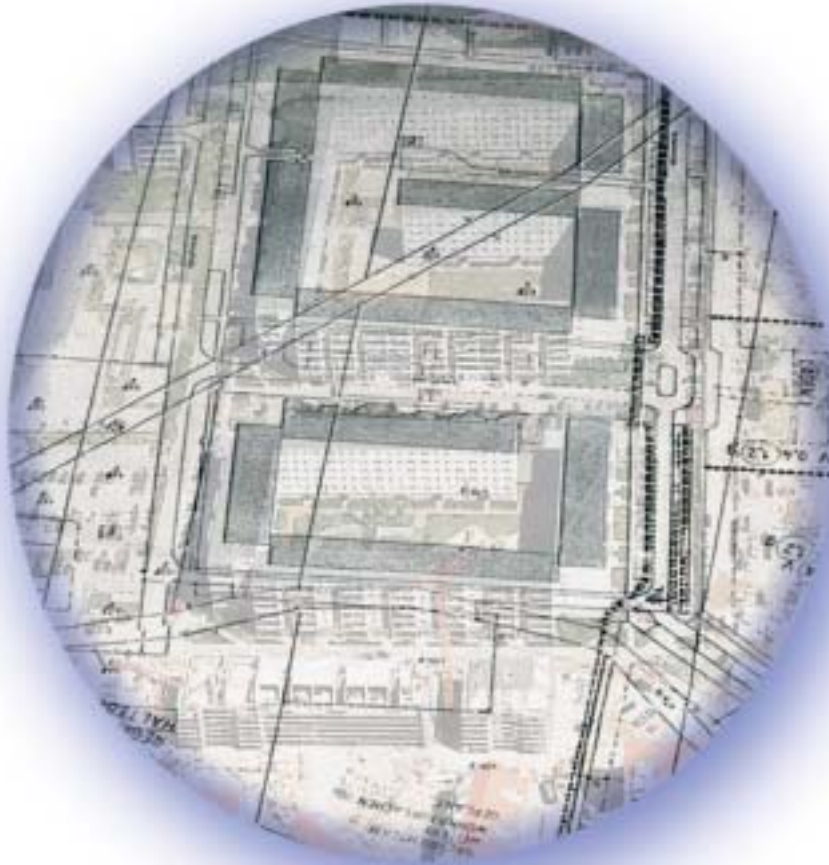


Bauratgeber



für den Landkreis Barnim

Grundstückskauf
Wohneigentum
Bauvorschriften
Behörden
Baulasten
Baurecht
Bebauungsplan
Baunutzungs-
verordnung
Bauordnungsrecht
Bauvoranfrage
Genehmigungs-
verfahren
Bauüberwachung
Boden- und
Umweltschutz
Natur- und
Landschaftsschutz
Denkmalschutz
Bauausführung
Nachbarrecht
Wasserrecht

vertraute **Energie**
Umwelt schonen mit **Wärmepumpen**



Wärmepumpen machen die natürliche Wärme aus Erde, Wasser und Luft nutzbar. Darüber hinaus arbeiten sie sparsam, wartungsarm und sauber, sind leicht zu bedienen und versorgen Sie zuverlässig mit Behaglichkeit und Komfort. Auch zu Ihrem Hausanschluss beraten wir Sie gern.

Regionalzentrum Schönow
Liekobsche Straße 5
16321 Schönow
Tel.: 03338 3964-0

Regionalzentrum Angermünde
Am Markt 2
16278 Angermünde
Tel.: 03331 293-0

Regionalzentrum Bad Freienwalde
Fontanestraße 1
16259 Bad Freienwalde
Tel.: 03344 4289-0

www.e-dis.de

e.dis

Die große Energie
des Ostens.

Vorwort zum Bauratgeber



Landrat Bodo Ihrke

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

im Landkreis Barnim zu leben und zu wohnen, das ist für viele Menschen auch außerhalb unseres Landkreises zu einem erstrebenswerten Ziel geworden und so manch einer träumt schon seit langem von dem eigenen Haus im Grünen.

Ist der Entschluss gefasst, sind bei der Umsetzung Ihres Vorhabens eine Fülle von gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Erst im Sommer 2003 verabschiedete der Landtag des Landes Brandenburg eine neue Bauordnung, vor allem mit dem Ziel, Bauvorschriften zu vereinfachen und Bearbeitungszeiten für Bauwillige zu verkürzen.

Wir wollen Ihnen mit dieser Broschüre auf dem Weg zu den „eigenen vier Wänden“ helfen und Sie bei

Ihrem Bauvorhaben begleiten. So finden Sie wichtige Informationen zu gesetzlichen Vorschriften, zu einer soliden Finanzierung aber auch Hinweise zu Belangen des Natur- und des Denkmalschutzes.

Naturgemäß kann eine solche Broschüre nicht alle auftretenden Fragen beantworten. Trotzdem hoffe ich, dass Ihnen der Bauratgeber eine gute Hilfe sein kann und wünsche Ihnen für Ihr Bauvorhaben viel Erfolg.

Bodo Ihrke
Landrat des Landkreises Barnim

Grußwort des Landrates	1
Impressum	3
Branchenverzeichnis	4
Der Landkreis Barnim im Überblick	5
Gewerbestandort Landkreis Barnim	7
Wichtige Ansprechpartner bei den Behörden	10
Das Baugrundstück	14
Das öffentliche Baurecht	18
Das Bauplanungsrecht	18
Das Bauordnungsrecht	21
Baurechtliche Spezialthemen	27
Die Nachbarbeteiligung	27
Denkmalschutz und Denkmalpflege	27
Dienstbarkeiten	28
Nutzungsänderungen	28
Die Bauausführung	30
Boden- und Umweltschutz	32

Entsorgung von:

Gewerbeabfall, Baumischabfall/Bauschutt,
Elektronikschrott/Kühlschränke,
Kompostierbare Abfälle
Papier/Pappe, Folie, Styropor

Lieferung von:

Mutterboden, Rindenmulch, Komposterde,

RETHMANN

Entsorgungswirtschaft

GmbH & Co. KG

Mühlenstraße
16356 Werneuchen

Kompostwerk
Am Walde 4
16356 Trappenfelde/Mehrow
Telefon: 0 33 94 / 7 00 - 14
Fax: 0 33 94 / 5 97 55

RETHMANN®

033 398-849-11 · Service-Hotline · 033 398-849-11

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.

16225062/1. Auflage/2004

INFOS AUCH IM INTERNET:

- www.alles-deutschland.de
- www.alles-austria.at
- www.sen-info.de
- www.klinikinfo.de
- www.zukunftschancen.de



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



BEROLINA BAUMPFLEGE GMBH

- Baumgutachten
- Standsicherheitsprüfung
- Wertermittlung
- Baumpflege
- Kronensicherungen

- Schwierigste Baumfällungen
- Klettertechnik
- Stubbenfräsen bis 150 cm Tiefe
- Baumpflanzungen
- 24 h Service bei Sturmschäden

Internet: www.Berolina-Baumpflege.de
E-Mail: Berolina-Baumpflege@t-online.de

Büro
Erftr. 20 · 16321 Bernau

Tel. 033 38/76 08 06
Fax 033 38/76 47 22

Mitglied in der
Internationalen
Ges. f. Baumpflege



wüstenrot

Bianka Völkner
 Eisenbahnstraße · Eberswalde
 Telefon: 0 33 34 / 23 75 66 o. 28 60 75
 Fax: 28 60 77

- Baufinanzierungen
- Versicherungen
- Immobilienvermittlung aller Art
- Grundbuchservice
- Investments

Mobil: 0172 / 8 77 40 58
 Mail: voelkner.bianka@wuestenrot.de · Bianka.Voelkner.service@t-online.de

Kaminstudio

das 1. Haus in Bernau Bernau GbR
(aus Richtung Zepernick)

Kamine · Öfen · Gas- Ceran Herde

Zepernick Chaussee 185
16321 Bernau
fon/fax 0 33 38 / 70 59 95

internet: www.kaminstudio-bernau.de
 eMail: info@kaminstudio-bernau.de

Bau- und Reparaturglaserei seit 1928

Glaserei Strömann

seit 1928

INH. JOACHIM GLIESE
GLASERMEISTER

HOLZ- + KUNSTSTOFFFENSTER · LIEFERUNG + MONTAGE
 ISOLIERGLAS-GLASPLATTEN · SPIEGEL-KUNSTSTOFFE
 GANZGLASTÜRANLAGEN · 24-STUNDEN-NOTDIENST

Weißenseer Str. 26 · 16321 Bernau · ☎ 0 33 38/76 52 43 · ☎/Fax 76 72 05
 Parkplatz auf dem Hof

Liebe Leserinnen und 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

Banken	4	Glaserei	3
Baumpflege	3	Grundstücksverwaltung	U3
Bauplanung	13	Grundstücksverwertung	U3
Begutachtung	13	Immobilienvermittlung	3
Containerdienst	U4	Ingenieurbüro für Tragwerksplanung	13
Energieversorgung	U2	Kamine	3
Entsorgung	2, U4	Kompostieranlage	2
Erdgas	17	Maschinenbau	9
Finanzierung	3	Vermessungsbüro	13
Gewerbeimmobilien	6, 9	Vermietung	6, 9, 17
Gewerbepark	8	Wohnungsbaugenossenschaft	17
Gewerbestandort	9		U= Umschlagseite

WIR HELFEN BEI DEN EIGENEN VIER WÄNDEN



Die eigenen vier Wände garantieren Ihnen ein gutes Stück Lebensqualität, Geborgenheit und Unabhängigkeit und ein sicheres Fundament für Ihre finanzielle Zukunft. Wenn Sie sich für ein schönes Haus oder für eine hübsche Eigentumswohnung interessieren, wenden Sie sich an unser Immobiliencenter. Hier erhalten Sie optimalen Service unter einem Dach: Beratung, Finanzierung, Vermittlung. Wir sind für Sie erreichbar in 16225 Eberswalde, Michaelisstr. 1, unter der Rufnummer 0 33 34 / 2 00-511 und in 16321 Bernau, Brauerstr. 16 - 18, unter der Rufnummer 0 33 38 / 3 68-301.

Der Landkreis Barnim im Überblick

Der Landkreis Barnim ist der zweitkleinste Kreis im Land Brandenburg. Er ist entstanden aus den Altkreisen Eberswalde, Bernau sowie den Gemeinden Hohensaaten und Tiefensee aus dem Altkreis Bad Freienwalde.

Begrenzt wird der Landkreis durch die drei Kreise Märkisch-Oderland im Südosten, Uckermark im Nordosten, Oberhavel im Nordwesten sowie durch die Bundeshauptstadt Berlin und die Polnische Republik.

Fläche	1494 km²
Wald/Wasserfläche	52,1 %
Einwohnerzahl (Stand: 31.03.2003)	172.406
Kreisstadt Eberswalde (Stand: 31.03.2003)	42.816
Anzahl der Gemeinden	26
Anzahl der Ämter	4
amtsfreie Gemeinden mit Stadtrecht (Eberswalde, Bernau, Werneuchen)	3
amtsangehörige Gemeinden mit Stadtrecht (Biesenthal, Joachimsthal, Oderberg)	3





Vermietung / Verkauf

- von Hallen für Produktions- und Lagerzwecke
- von voll erschlossenen Gewerbegrundstücken gegenüber dem Eberswalder Binnenhafen

Lage

- Bundesstraße B167
- Autobahn A 11 (Abfahrt Finowfurt)
- Oder-Havel-Kanal



FINOW Rohrleitungssystem- und Apparatebau Serviceleistung GmbH

Angermünder Straße 101 • 16225 Eberswalde • Telefon (0 33 34) 5 70 • Fax 5 71 90
e-mail info@finow.de • www.finow.de

Gewerbestandort Landkreis Barnim

Wirtschafts- und Gewerbestandort Landkreis Barnim

Als Bundeshauptstadt ist Berlin ein Wachstumsmotor ersten Ranges. Besonders hohe Zuwachsraten weist das Umland von Berlin auf. Der Landkreis Barnim setzt alles daran, seiner Klassifizierung als Wirtschafts- und Gewerbestandort gerecht zu werden. Verschiedene neue Großprojekte werden neue Standortvorteile für Investitionen entstehen lassen.

- Der Flughafen Finow soll zu einem Verkehrslandeplatz mit regionaler Bedeutung entwickelt werden.
- Die Entwicklung der Finowkanalregion ist in vollem Gange. Im Bereich der Bootsstützpunkte entstehen vielfältige Investitionsmöglichkeiten im Freizeitsektor.
- Die geplante Ost-West Schnellstraßenverbindung wird die Anbindung sämtlicher Gewerbestandorte noch weiter verbessern und die Fahrzeiten, z.B. nach Berlin verkürzen.



Die 27 Gewerbegebiete sind an alle denkbaren Verkehrsträger angebunden:
Bundesstraßen B 2 und B 167

- Oder-Havel-Kanal
- Autobahn BAB 11/E28

- Bahnstrecke Berlin - Stettin
- Eberswalde - Frankfurt/O.
- Flughafen Finow
- Finowkanal

Ihr Firmensitz im InnoZent Innovations- und Gründerzentrum auf dem TGE - Nutzen auch Sie die Standortvorteile!



Die Förderung des Unternehmertums wird bei der InnoZent GmbH neben der Gründungsberatung und Projektarbeit hauptsächlich durch technische und infrastrukturelle Bedingungen umgesetzt. In den Häusern der InnoZent GmbH können Büro-, Labor- und Lagerräume je nach Wunsch separat oder als zusammenhängende Einheiten angemietet werden. Die strukturierte Verkabelung macht die Einrichtung flexibler Netzwerke zwischen mehreren Räumen oder auch innerhalb eines Büroraumes möglich. Ein Fahrstuhl und eine behindertenfreundliche Einrichtung runden das Bild des Innovations- und Gründerzentrums Eberswalde ab. Auch infrastrukturell macht der Standort eine sehr gute Figur - 10 Minuten zum Stadtzentrum, 3 km zur Anschlussstelle A11, kostenfreie Parkplätze und eine ruhige grüne Umgebung. Die Lage im Herzen des TGE hat schon für viele Unternehmen den Ausschlag gegeben, hier langfristig zu investieren.

Das attraktive, moderne Konferenzzentrum **"TechnoForum"** bietet auf insgesamt 700 m² Fläche ein großzügiges, kreatives Veranstaltungsklima. Für interessierte Institutionen, Unternehmen, Verwaltungen, Verbände und Vereine stehen ein Saal sowie flexible kleinere Einheiten zur Verfügung. Die Stärken des TechnoForums kommen bei der Durchführung innovativer, wirtschafts- und technologieorientierter Workshops und Seminare zum Tragen.

Die günstige Lage des Konferenzzentrums direkt neben einem Hotel und die abwechslungsreiche, grüne Umgebung der Stadt Eberswalde bieten optimale Bedingungen für mehrtägige Veranstaltungen.



INNOZENT

Starthilfe für Existenzgründer

**Büroräume mit bis zu
6 Monate kostenfreier
High-Speed-Internetnutzung**

Innovations- und Gründerzentrum
Eberswalde GmbH
Alfred-Nobel-Straße 1, 16225 Eberswalde
Telefon: 03334 59231 www.innozent.de

WITO

Barnim

WIRTSCHAFTS- UND TOURISMUSENTWICKLUNGS-
GESELLSCHAFT MBH DES LANDKREISES BARNIM

Investorenbetreuung / Fördermittelberatung
Netzwerkarbeit in verschiedenen Branchen

WITO GmbH
Alfred-Nobel-Straße 1, 16225 Eberswalde
Telefon: 03334 59233 www.wito.barnim.de

Gewerbestandort Landkreis Barnim

Mit seinen vielfältigen Standortvorteilen bietet der Gewerbebestandort Landkreis Barnim einzigartige Synergieeffekte, z. B. für Metallverarbeitung, Massengüter, Recyclinggewerbe. Die verschiedenen Technologietransferstellen, z. B. an der Fachhochschule Eberswalde und an den Berliner Hochschulen garantieren ein gutes Innovationsklima, z. B. für Umwelttechnologien.

Bauen Sie vom Landkreis Barnim aus Ihre Brücke nach Berlin und in den Osten Europas!





MÄRKISCHE BAU GESELLSCHAFT

Ihr Partner für Vermietung

von eigenen Büro-, Lager-,
Werkstatt- und Freiflächen
in Bernau

Ortseingang an der B2 aus Richtung Berlin

Märkische Bau Gesellschaft mbH
 Schwanebecker Chaussee 12 • 16321 Bernau bei Berlin
 Telefon (0 33 38) 56 92 • Fax (0 33 38) 86 74
 oder Telefon (030) 97 99 16 50

SIE SUCHEN EINEN GEEIGNETEN GEWERBE-STANDORT? PRÜFEN SIE DAS GEWERBEGEBIET HEEGERMÜHLER STRASSE - ES LOHNT SICH!

Gesamtfläche ca. 26 Hektar
komplett ver- und entsorgungsmäßig
erschlossen, davon

- Gewerbegebiet 10 ha
- Industriegebiet 14 ha
- Mischgebiet 2 ha



optimale Verkehrsanbindung
 - Autobahn A 11
 - Bundesstraßen B 2 und B 167
 - Oder-Havel-Kanal mit Hafen



Grundstücke und Freiflächen
bieten sich zur Nutzung an für

- Industrie- und Handwerksbetriebe
- Büro- und Verwaltungsbereiche
- öffentliche und kommunale Dienste
- Dienstleistungs- und Freizeitbereiche
- Handelsketten

DRE/CON[®]

Großwäzler GmbH

Heegermühler Straße 64 • 16225 Eberswalde • Telefon: (0 33 34) 20 63 00 • Fax: 20 64 90 • E-Mail: mail@dre-con.de • www.dre-con.de

Wichtige Ansprechpartner bei den Behörden

Kreisverwaltung Barnim

Amt zur Regelung offener Vermögensfragen (Amt 25)	Sitz: 16321 Bernau, Börnicker Chaussee 1 AL: Anita Stahnke, Telefon 0 33 38 / 36 21 11
Amt für Wirtschaftsentwicklung, Planung und Bauwesen (Amt 61)	Sitz: 16225 Eberswalde, Rudolf-Breitscheid-Str. 36 AL: Dr. Wilhelm Benfer, Telefon 33 34 / 21 48 47
Kataster- und Vermessungsamt (Amt 62)	Sitz: 16225 Eberswalde, Poratzstr. 75 AL: Dietmar Ewald, Telefon 0 33 34 / 25 32 21
Bauordnungsamt (Amt 63)	Sitz: 16225 Eberswalde, Heegermühler Str. 75 AL: Jürgen Jankowiak, Telefon 0 33 34 / 21 43 60
Landwirtschafts- und Umweltamt (Amt 83)	Sitz: 16225 Eberswalde, Heegermühler Str. 75 AL: Kerstin Schulz, Telefon 0 33 34 / 21 45 00

Baubereiche der Amts-, Stadt- und Gemeindeverwaltungen

Amt Biesenthal-Barnim, FB II, SG Bauverwaltung	Sitz: 16359 Biesenthal, Plottkeallee 5 SGL: Herr Schönfeld, Telefon 0 33 37 / 45 99 34
Amt Britz/Chorin, Bau- und Ordnungsamt	Sitz: 16230 Britz, Birkenweg AL: Frau Lüdecke, Telefon 0 33 34 / 45 75 61
Amt Joachimsthal, Bauamt	Sitz: 16247 Joachimsthal, Joachimspatz 1-3 AL: Herr Schröder, Telefon 03 33 61 / 6 46 19
Amt Oderberg, Bauamt	Sitz: 16248 Oderberg, Berliner Str. 89 AL: Herr Schulz, Telefon 03 33 69 / 7 09 60 (bzw. 67)
Gemeinde Ahrensfelde-Blumberg, Bauamt	Sitz: 16356 Ahrensfelde-Blumberg, OT Ahrensfelde, Dorfstr. 49 AL: Frau Schaaf, Telefon 0 30 / 93 69 00-30
Gemeinde Schorfheide, Bauamt	Sitz: 16244 Schorfheide, OT Finowfurt, Hauptstr. 118 AL: Frau Brandt, Telefon 0 33 35 / 45 34 20
Gemeinde Panketal, Bauamt	Sitz: 16341 Panketal, OT Zepernick, Schönower Str. 105 Ber. Ltr.: Herr Hinze, Telefon 0 30 / 94 51 11 06 SG Baupl.: Frau Buchholz, Telefon 0 30 / 94 51 11 10

Wichtige Ansprechpartner bei den Behörden

Gemeinde Wandlitz, SG Bauleitplanung	Sitz: 16348 Wandlitz, OT Wandlitz, Bahnhofsplatz 2 SGL: Herr Gesch, Telefon 03 33 97 / 6 63 30
Stadt Werneuchen, SG Bauverwaltung	Sitz: 16356 Werneuchen, Am Markt 5 SGL: Frau Stettinisch, Telefon 03 33 98 / 8 16 12
Stadt Bernau bei Berlin, Stadtplanungsamt	Sitz: 16321 Bernau bei Berlin, Marktplatz 2 AL: : Herr Seeger, Telefon 0 33 38 / 36 51 94
Stadt Eberswalde, Bauordnungsamt	Sitz: 16225 Eberswalde, Dr.-Zinn-Weg 18 AL: Herr Götze, Telefon 0 33 34 / 6 46 31

Gemeinden, Ämter und amtsfreie Gemeinden und deren Hauptverwaltungsbeamte

Adresse	Bürgermeister	Telefon/Fax	amtsangehörige Gemeinden/Ortsteile gemäß Neugliederungsgesetz oder Hauptsatzung
Stadt Eberswalde Breite Straße 42 16225 Eberswalde	Reinhard Schulz	Tel. 0 33 34 / 64 0 Fax 0 33 34 / 64 190	OT Eberswalde I, OT Eberswalde II, OT Finow, OT Brandenburgisches Viertel, OT Sommerfelde OT Tornow
Stadt Bernau bei Berlin Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin	Hubert Handke	Tel. 0 33 38 / 3 65 0 Fax 0 33 38 / 3 65 1 90	OT Schönow, OT Ladeburg, OT Börnicke, OT Lobetal
Gemeinde Schorfheide Hauptstraße 118 OT Finowfurt 16244 Schorfheide	Uwe Schoknecht	Tel. 0 33 35 / 45 34 0 Fax 0 33 35 / 45 34 44	OT Altenhof, OT Bömerheide, OT Eichhorst, OT Finowfurt, OT Groß Schönebeck, OT Klandorf OT Lichterfelde, OT Schlufft, OT Werbellin
Gemeinde Ahrensfelde-Blumberg Dorfstraße 49 OT Ahrensfelde 16356 Ahrensfelde-Blumberg	Willried Gehrke	Tel. 0 30 / 93 69 00 0 Fax 0 30/ 93 69 00 69	OT Ahrensfelde, OT Blumberg, OT Eiche, OT Lindenberg (Status von Mehrow als Teil von OT Ahrensfelde noch unklar)

Wichtige Ansprechpartner bei den Behörden

Adresse	Bürgermeister/ Amdirektor	Telefon/Fax	amtsangehörige Gemeinden/Ortsteile gemäß Neugliederungsgesetz oder Hauptsatzung
Amt Biesenthal-Bamim Plottkeallee 5 16359 Biesenthal	Hans-Ulrich Kühne	Tel. 0 33 37 / 4 59 90 Fax 0 33 37 / 45 99 40	Stadt Biesenthal: (OT Danewitz, OT Biesenthal) Breydin: (OT Trampe, OT Tuchen-Klobbik) Marienwerder: (OT Marienwerder, OT Ruhlsdorf, OT Sophienstädt) Melchow (OT Melchow, OT Spechthausen) Rüdnitz Sydower Fließ (OT Grüntal, OT Tempelfelde)
Amt Britz Chorin Birkenweg 16230 Britz	Rainer Schneider	Tel. 0 33 34 / 45 76 10 Fax 0 33 34 / 45 76 50	Britz Chorin (OT Chorin, OT Golzow, OT Brodowin, OT Serwest, OT Neuehütte, OT Senftenhütte, OT Sandkrug), Hohenfinow, Niederfinow
Amt Joachimsthal (Schorfh.) Joachimsplatz 1-3 16247 Joachimsthal	Dieter Ehm	Tel. 03 33 61 / 64 60 Fax 03 33 61 / 6 46 17	Althütte (OT Althüttendorf, OT Neugrimnitz) Friedrichswalde (OT Friedrichswalde, OT Parlow-Glambeck) Joachimsthal Ziethen (OT Groß Ziethen, OT Klein Ziethen)
Amt Oderberg Berliner Straße 89 16248 Oderberg	Gerhard Miroslau	Tel 03 33 69 / 70 90 Fax 03 33 69 / 7 09 48	Hohensaalen, Liepe, Lunow-Stolzenhagen (OT Lunow, OT Stolzenhagen) Stadt Oderberg, Parsteinsee (OT Parsteinsee, OT Lüdersdorf)
Gemeinde Panketal Schönower Straße 105 OT Zepernick 16341 Panketal	Rainer Fornell	Tel. 0 30 / 94 51 10 Fax 0 30 / 94 51 11 99	OT Schwanebeck, OT Zepernick
Gemeinde Wandlitz Prenzlauer Chaussee 157 OT Wandlitz 16348 Wandlitz	Udo Tiepelmann	Tel 03 33 97 / 6 60 Fax 03 33 97 / 6 61 16	OT Basdorf, OT Klosterfelde, OT Lanke, OT Prenden OT Schönerlinde, OT Schönwalde, OT Stolzenhagen OT Wandlitz, OT Zerpenschleuse
Stadt Werneuchen Am Markt 5 16356 Werneuchen	Burkhard Horn	Tel. 03 33 98 / 8 16 10 Fax 03 33 98 / 9 04 18	OT Hirschfelde, OT Krummensee, OT Schönfeld, OT Seefeld + Löhne, OT Tiefensee, Stadt Werneuchen + Weesow, OT Willmersdorf



Ihr Bauplanungs Spezialist GmbH

Brüderstraße 20
16321 Bernau
Telefon: 033 38 / 76 47 66
oder: 033 38 / 75 54 43
Telefax: 033 38 / 75 54 42
e-mail: ibs@bernaunet.de

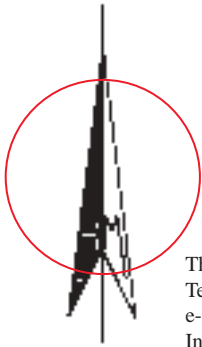
• *Gebäude- und
Tragwerksplanung*

Planung · Begutachtung · Beratung

tectum



Ingenieurbüro für Tragwerksplanung
Dipl.-Ing. H.-J. Masternak
Hauptstraße 47 · 16352 Schönwalde
Telefon: 03 30 56 / 8 19 60
Telefax: 03 30 56 / 9 39 29
eMail: tectum@BauCon.de
Internet: www.BauCon.de



Vermessungsbüro
Dipl. Ing. Steffen Meyer

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur im
Land Brandenburg


Thälmannstraße 52 A, 16348 Wandlitz
Tel.: 03 33 97 / 6 93 80 Fax: 03 33 97 / 69 38 38
e-mail: wandlitz@vermessung-bm.de
Internet: www.vermessung-bm.de

VERMESSUNGSBÜRO GEBBERT



Dipl.- Ing. Thomas Gebbert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Schönowener Straße 45
16341 Zepernick
Telefon (030) 94 41 74 92
Fax (030) 94 41 75 97
vbgebbert@t-online.de



Dipl.-Ing. (FH) **Steffen Martin**
Dipl.-Ing. (FH) **Holger Peschmann**

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
im Land Brandenburg

MÜHLENBECKER STRASSE 66
16352 BASDORF



DIPL.-ING. LUTZ BOHNEBUCK

VERMESSUNGSBÜRO
TEL.: (03 33 97) 2 21 70
FAX: (03 33 97) 2 21 72
EMAIL VB.BOHNEBUCK@T-ONLINE.DE
INTERNET: WWW.VB-BOHNEBUCK.DE

ÖFFENTLICH
BESTELLTER
VERMESSUNGSINGENIEUR

Hoheitliche Arbeiten

- Teilungsvermessung
- Amtlicher Lageplan zum Bauantrag
- Gebäudeeinmessung
- Grenzvermessung
- Erstellung von B-Plänen
- Gutachten in Grenzstreitigkeiten

Ingenieurtechnische Arbeiten

- Ingenieurvermessungen aller Art

Karl-Marx-Straße 9 · 16321 Bernau
Telefon (03 33 38) 76 25 04 · Telefax (03 33 38) 76 25 05

Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste wichtige Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit dem 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 und sein Umfeld so genau wie möglich kennen lernen. Es empfehlen sich mehrere Besuche zu verschiedenen Tageszeiten. 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 direkt an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche anliegen oder über eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt mit dieser verbunden sein). Des Weiteren müssen die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

Rechtliche Vorüberlegungen

Der Grundstückseigentümer und/oder -käufer sollte sich zunächst bei der zuständigen Amts-/Gemeindeverwaltung oder der 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? Dies gilt auch für bereits 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 treffen ein Bebauungsplan oder eine kommunale Satzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung)?
- Liegt das Vorhabengrundstück 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?

- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren vorhandene Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, welche 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?
- Welche Störungen sind zu erwarten (Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, 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.

Das Baugrundstück

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 Sachgebiet Abfallwirtschaft der Kreisverwaltung 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 aber 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 schlecht tragfähigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Kenntnis hierüber erhalten Sie durch ein Baugrundgutachten. 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 im Kataster- und Vermessungsamt der Kreisverwaltung. Diesbezüglich können

Sie auch die entsprechenden Internetseiten des Landkreises nutzen. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Der konkrete Preis, den Sie für Ihr Grundstück bezahlen müssen, ist dann jedoch Verhandlungssache.

Nebenkosten

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

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

Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen 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 Bauträgervertrag über den Erwerb einer 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 zum Gebäudewert erhoben. Bei einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000,- € werden Ihnen demnach 7.000,- € Grunderwerbsteuer berechnet.

Erschließungsbeiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die 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 die daraus erwachsenen 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 erhöhen.

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 resp. von dem für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung zuständigen Zweckverband.

Die Erhebung der vorgenannten Beiträge ist in entsprechenden kommunalen Satzungen detailliert geregelt.

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.



Damit das Wohnen Freude macht



*Ihr
Zuhause
in Eberswalde*

WBG



Wohnen Sie doch, wie Sie wollen!



**Genossenschaftswohnungen
in Dauer- oder Zeitnutzung
Eigentumswohnungen
Gästewohnungen
Verwaltung von Wohn- und Gewerbebauten**

**Wohnungsbaugenossenschaft
EBERSWALDE-FINOW e. G.**

**Ringstraße 183, 16227 Eberswalde
Tel 0 33 34 - 30 40, Fax 0 33 34 - 3 30 77**

www.wbg-eberswalde-finow.de e-mail: info@wbg-eberswalde-finow.de

**Erdgas.
Wärme.
Service.**

EWE macht das

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

**Wir kümmern
uns um
Ihre Wärme**



Bauvorschriften in Grundzügen

Das Baurecht – allgemein –

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- das bundeseinheitliche 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 landesspezifische Bauordnungsrecht – geregelt in der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) – klärt, 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).

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 städtebau-

liche 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 (F-Plan; vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, z. B. für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft und Gemeinbedarf.

Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Sollen in einem Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

Das öffentliche Baurecht

Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan; verbindlicher Bauleitplan), 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 hinwegbauen 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, wo gebaut werden darf. Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt eines 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 hingegen kein Rechtsanspruch.

Grünordnungsplan

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

Das öffentliche Baurecht

Inhalt

Die Aufgabe der Grünordnungsplanung besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes 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- und Baumbestand,
- der Erhalt 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 den für die Planung zuständigen Behörden 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 unter Umständen ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch Zulassung einer **Ausnahme** oder einer **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 gibt es das Instrument der Befreiung. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen. Sie 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. In der Regel

bedarf eine Baugenehmigung des gemeindlichen Einvernehmens. In § 36 BauGB ist das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben geregelt.

Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheidet die Bauaufsichtsbehörde 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 einem Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes 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 Baubeglehen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als vorhabensbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der ein Angebots-

plan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede. Ein privater Vorhabens- 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 Vorhabensträger einen Vertrag ab, in dem sich der Vorhabensträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

Im Zusammenhang bebauter 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. In solchen Gebieten richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Hiernach 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 wird also die Zulässigkeit eines Vorhabens aus der Umgebungs-

bebauung abgeleitet. Je homogener sich die vorhandene Bebauung in einem Gebiet darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen.

Außenbereich

Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden. Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich dann eine Bebauung, wenn das Vorhaben zu den so genannten privilegierten Vorhaben rechnet, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Vorhaben der öffentlichen Ver- und Entsorgung und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen. Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende, rechtmäßig errichtete (d.h. mit der erforderlichen Genehmigung) 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.

Das öffentliche Baurecht



Die obenstehende Skizze zeigt die wesentlichen planungsrechtlichen Fallkonstellationen:

- § 30 BauGB -Bebauungsplan;
- § 34 BauGB -Innenbereich;
- § 35 BauGB -Außenbereich

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit einem 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);

Das öffentliche Baurecht

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 in der geänderten Fassung vom 09. Oktober 2003. Das Bauordnungsrecht hat u.a. 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 Standesicherheit, 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 Grundstückseigentümer 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 im Einzelfall bis zu 2,00 m an die Nachbargrenze heranrücken. 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, 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 und
- einen Unternehmer zu bestellen.

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

Insbesondere beim Anzeigeverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, hat der Objektplaner eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihm allein obliegt die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. Er ist auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von Vorschriften geht.

Ein Rechtsbehelf gegen ein Bauvorhaben, das im Anzeigeverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ausgereicht wurde.

Objektplaner (§ 48 BbgBO)

Der Objektplaner muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung und Überwachung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein.

Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich.

Der Objektplaner hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen

und Anweisungen geliefert werden und diese dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Verfügt der Objektplaner auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so sind geeignete Fachplaner heranzuziehen.

Beendet 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 einem Objektplaner erstellt werden, der bauvorlageberechtigt ist.

Bauüberwachung

Verfügt 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 Bau-

produkte 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 hinzuzuziehen.

Diese sind jeweils 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

In § 55 der BbgBO ist festgelegt worden, welche Bauvorhaben keiner Baugenehmigung bedürfen. Den Bauherren ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreistellung oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu informieren. Es ist zu beachten, dass trotz der Genehmigungsfreistellung die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung ein-

Das öffentliche Baurecht

gehalten werden müssen, so z. B. die Abstandsvorschriften, die Anforderungen zur Standsicherheit, wie auch die Festsetzungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder z. B. einer Ortsgestaltungssatzung.

In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreistellung nach Landesbauordnung einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, so z.B. bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutzgebiet aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes.

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 - BauVorl V) sind für einen Bauantrag im Regelfall mindestens folgende Unterlagen erforderlich (Checkliste):

- Antragsvordruck,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000,
- amtlicher Lageplan,
- objektbezogener Lageplan,

Das öffentliche Baurecht

- Außenanlageplan,
- Grundstücksentwässerungsplan,
- Bauzeichnungen,
- Baubeschreibung,
- Nachweis der Bauvorlageberechtigung nach § 48 Abs. 4 BbgBO,
- Erhebungsbogen für die Bautätigkeitsstatistik gem. Hochbaustatistikgesetz.

Soweit für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich, sind dem Antrag folgende weitere Bauvorlagen beizufügen:

- Betriebsbeschreibung,
- besondere Bauvorlagen,
- Bauvorlagen nach Sonderbauverordnungen.

Vorbescheidsverfahren (§59 BbgBO)

Das Vorbescheidsverfahren dient dazu einzelne, einer selbstständigen Beurteilung zugängliche Fragen zu einem genehmigungsbedürftigen Vorhaben vor Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens rechtsverbindlich abzuklären.

Der Antrag auf Bauvorbescheid ist dann zweckmäßig, wenn diese Klärung für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, sodass der Ausgang eines Baugenehmigungsverfahrens ungewiss wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen:

- die Klärung der Bebaubarkeit eines Grundstückes zu einem bestimmten Zweck,

- die Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung,
- die Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung.

Die Voranfrage mit den Bauvorlagen ist bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese erteilt einen Vorbescheid nach Prüfung entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt vier Jahre und kann auf schriftlichen Antrag innerhalb dieser Frist einmalig um zwei Jahre verlängert werden.

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 eine Eingangsbestätigung ausgestellt. Der zuständige Sachbearbeiter 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 der Antragsunterlagen ab. Leider werden viele Bau-

anträge unvollständig eingereicht. Bei Unvollständigkeit kann der Antrag bis zum Eingang der erforderlichen Unterlagen nur eingeschränkt bearbeitet werden, was sich negativ auf die Bearbeitungszeit auswirkt.

Ist der Antrag vollständig, kann die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft werden. 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 die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt. Wenn das Bauvorhaben dem öffentlichen Recht entspricht, hat der Bauherr 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 den Bauherrn zurückgegeben.

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

Das 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 (dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und dem Bauanzeigeverfahren) geregelt worden.

Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren – § 56 BbgBO)

Ist eine Baumaßnahme weder den genehmigungsfreien Vorhaben (§ 55 BbgBO) zu-

zuordnen, 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 des öffentlichen Rechts, der von der Prüfung ausgenommen bleibt.

Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben erforderlichen Genehmigungen, Gestattungen, Erlaubnisse (z.B. Waldumwandlungsgenehmigung, Baumfällgenehmigung, wasserrechtliche Erlaubnis) einzuholen. Diese werden Bestandteil der erteilten Baugenehmigung.

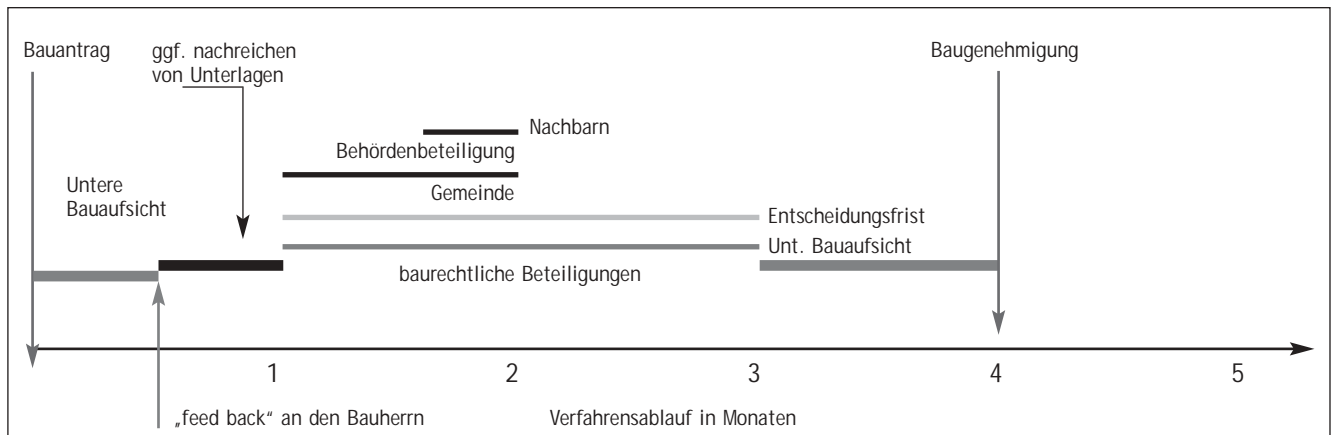
Die Geltungsdauer der Baugenehmigung

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 ist vom Bauherrn mindestens zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

Regelverfahren



Das öffentliche Baurecht

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57 BbgBO)

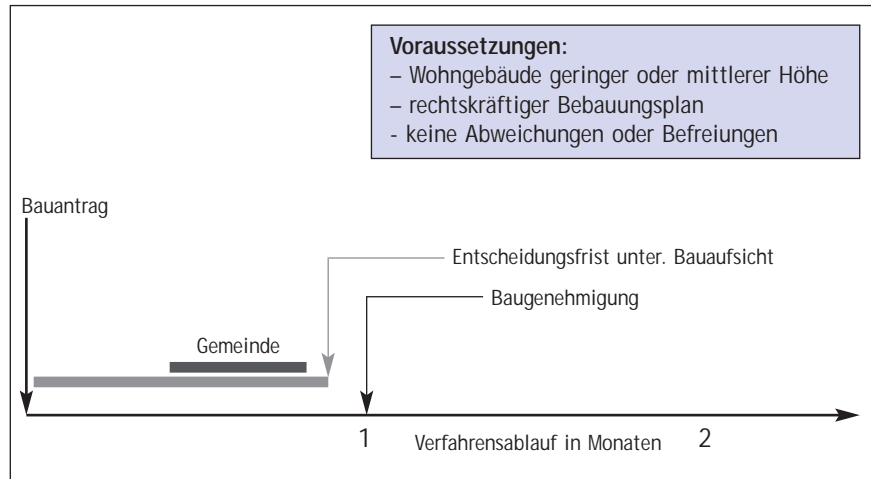
Für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe, einschließlich dazugehöriger Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen, im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB, wird auf Antrag des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren 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 ist 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 Monats nach Eingang des Bauantrages die Baugenehmigung, wenn die genannten Voraussetzungen vorliegen.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren



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 (inkl. Garage oder Nebenanlage, einschließlich der zugehörigen Stellplätze) darstellt. Anzeigeverfahren kommen nur für solche Vorhaben in Betracht, die im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB liegen, den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen 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. Die Bauausführung ist zu untersagen, wenn die im ersten Absatz genannten Voraussetzungen nicht vorliegen, wenn die der Bauanzeige beiliegenden Bauunterlagen oder Nachweise nicht vollständig oder unrichtig sind oder wenn der Vorhabensstandort in einem Gebiet liegt, für welches die Gemeinde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder eine Zurückstellung nach § 15 BauGB beschlossen hat.

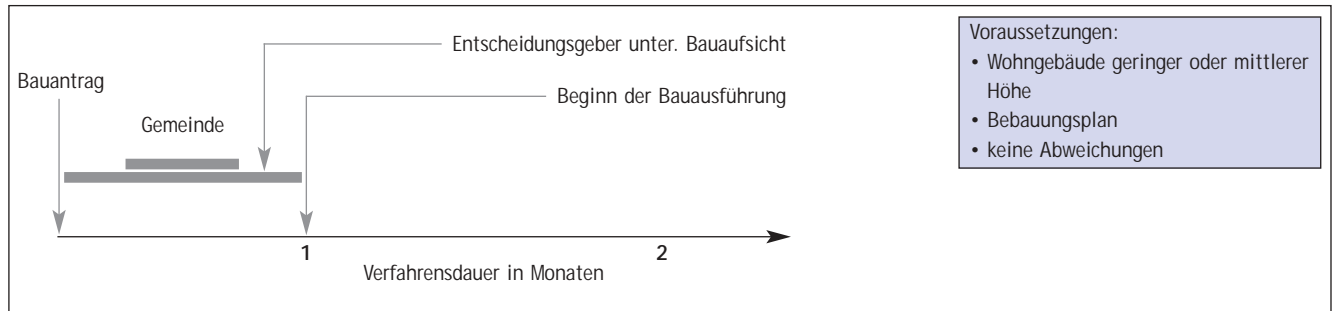
Weil im Bauanzeigeverfahren die Konzentrationswirkung des Baugenehmigungs-

verfahrens entfällt, ist der Bauherr verpflichtet, die nach sonstigen öffentlich-

rechtlichen Vorschriften erforderlichen anderen Genehmigungen, Zustimmungen,

Bewilligungen und Erlaubnisse selbst einzuholen.

Anzeigeverfahren



Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich grundsätzlich nach dem Rohbauwert des beantragten Vorhabens, der durch die Bauaufsichtsbehörde – unabhängig von den Angaben des Bauherrn – ermittelt wird. Gebührenpflichtig sind auch die Ablehnung und unter Umständen auch die Rücknahme eines Bauantrages.

Baurechtliche Spezialthemen

Die Nachbarbeteiligung

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Nachbarn 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 Eigentümer des Nachbargrundstücks zur Zustimmung vorgelegt werden. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bau-

vorhabens 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 Nachbarn in unzumutbarer Art und Weise bezüglich öffentlich-rechtlich geschützter Belange beeinträchtigt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- und Gartendenkmalpflege

Kulturdenkmale, als Quellen und Zeugnisse der menschlichen Geschichte und Entwicklung, 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. Es übt die Rechts- und Fachaufsicht über die Denkmalfachbehörden und die unteren Denkmalschutzbehörden aus. Denkmalfachbehörden sind für die Baudenkmale das Brandenburgische

Landesamt für Denkmalpflege sowie für die Bodendenkmale das Archäologische Landesmuseum.

Aufgaben der Denkmalfachbehörden 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 des jeweiligen Landkreises bzw. der kreisfreien Stadt veröffentlicht. Die Einsicht ist jedermann gestattet.

Vor einer Eintragung von Baudenkmalen in das Verzeichnis muss eine Unterschutzstellung per Verwaltungsakt, also mittels Bescheid gegenüber dem Eigentümer erfolgen. Bodendenkmale sind auch ohne einen solchen Verwaltungsakt, direkt durch das Denkmalschutzgesetz geschützt.



Wohnblock in Eberswalde

Der Unterschutzstellungsbescheid zu Bau-
denkmalen beinhaltet eine Begründung,
warum das betreffende Objekt unter
Denkmalschutz zu stellen ist.

Um den Denkmalwert eines Gebäudes
festzustellen, haben die Mitarbeiter der
Denkmalbehörden bereits vor der Unter-
schutzstellung das Recht, Grundstücke
und Häuser nach vorheriger Anmeldung
zu betreten (§ 25 BbgDSchG).

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

Denkmalbereiche, z.B. historische Stadt-
und Ortskerne oder Siedlungen, können
durch eine Denkmalbereichssatzung unter
Schutz gestellt werden, welche die jewei-
lige Gemeinde erlässt.

Wer ein Denkmal instandsetzen, moderni-
sieren, umgestalten, verändern oder in
sonstiger Weise in den Denkmalbestand
eingreifen will, benötigt gemäß § 15 Abs.
1 BbgDSchG eine Erlaubnis der unteren
Denkmalschutzbehörde (z.B. für den
Einbau von Wärmeisulierungen, neuen
Fenstern oder beim Anbringen von Werbe-
trägern oder Satellitenschüsseln usw.). Bei
baugenehmigungsbedürftigen Maßnahmen
beinhaltet die Baugenehmigung diese
denkmalrechtliche Erlaubnis.

Die Unterschutzstellung erfasst das Denk-
mal im augenblicklichen Zustand. Es geht
darum, das Denkmal in diesem Zustand zu
schützen. Veränderungen, z.B. bei Moderni-
sierungsmaßnahmen oder Instandsetzungen
sind möglich, soweit sie denkmalgerecht
und denkmalverträglich gestaltet werden.
Die denkmalrechtlichen Anforderungen, die
an die Bauvorlagen für die Veränderung

eines Denkmals zu stellen sind, unter-
scheiden sich gelegentlich von den allge-
meinen baurechtlich notwendigen Vorlagen.
Der Bauwillige erspart sich nicht nur die
Kosten einer Überarbeitung seines Antra-
ges, sondern trägt auch zur Beschleunigung
des Genehmigungsverfahrens bei, wenn
im Vorfeld des Bauantrages bei der Denk-
malschutzbehörde alle Fragen und
Probleme bezüglich der Durchführung
einer denkmalgerechten Abwicklung des
Bauvorhabens erörtert werden. Die
Abstimmung ist auch aus finanziellen
Erwägungen anzuraten. Denn nur für
Maßnahmen, die vorab mit der Denkmal-
schutzbehörde abgestimmt worden sind,
kann der Denkmaleigentümer eine steuer-
liche Abschreibung bzw. Förderung oder
eine Zuwendung erhalten.

Dienstbarkeit – Beseitigung von Genehmigungshindernissen durch rechtliche Sicherung

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt
voraus, dass ein Bauvorhaben den
Anforderungen des öffentlichen Baurechts
entspricht. Einige rechtliche Hindernisse,
die einer Baugenehmigung entgegenstehen,
können durch die Übernahme von soge-
nannten Dienstbarkeiten in das Grundbuch
eines Grundstücks überwunden werden.
Ein Grundstückseigentümer – in der Regel
der Nachbar – verpflichtet sich dabei, in
einem festgelegten Umfang auf seine
Eigentumsrechte zu verzichten, mithin
übernimmt er eine Verpflichtung des
Bauherrn.

Die wesentlichsten Arten von
Dienstbarkeiten sind folgende:

- Übernahme einer Abstandsfläche,
- Benutzbarkeit einer privaten
Verkehrsfläche zur Erschließung eines
rückwärtigen Grundstücks.

Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebe-
nen Abstand zur Grenze des Baugrund-
stücks nicht ein, darf ein benachbartes
Grundstück für die Bemessung des Grenz-
abstandes bis zu einer gedachten Linie
zugerechnet werden. Der Nachbar ge-
währleistet durch die Übernahme der
Abstandsfläche, dass zukünftig auf sei-
nem Grundstück errichtete Gebäude den
erforderlichen Abstand von dieser fiktiven
Linie einhalten. Eine reale Grenzverän-
derung findet nicht statt, lediglich wird
eine für beide Seiten verbindliche fiktive
Grenze für die Bemessung der Abstands-
flächen festgelegt.

Ebenso kann ein Nachbar mittels Dienst-
barkeit die Sicherung der Erschließung
eines anderen Grundstücks ermöglichen.

Nutzungsänderung, An- und Umbau

Die Nutzungsänderung eines Wohnhauses
oder einzelner Wohnräume, z.B. zum Büro,
zur Arztpraxis oder für andere Geschäftszwecke,
stellt grundsätzlich eine baugenehmigungspflichtige
Maßnahme dar, auch wenn tatsächlich nicht gebaut wird.
Aus der neuen Nutzung können sich ohne
Veränderung der Bausubstanz andere oder
weitergehende Anforderungen aus dem

Baurechtliche Spezialthemen

öffentlichen Baurecht ergeben, wie ein erhöhter Bedarf an PKW-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 beraten lassen, ob eine Baugenehmigungspflicht gegeben ist und die geplante Nutzungsänderung baurechtliche Probleme in sich birgt.

Der Ausbau einzelner Räume im Dachgeschoss eines Einfamilienwohnhauses, zum zusätzlichen Aufenthalt von Personen, z.B. die Herstellung eines Kinder- oder Gästezimmers, ist ohne Baugenehmigung möglich. 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 die Beratung eines bauvorlageberechtigten Objektplaners suchen.

So dürfen zwar nicht tragende oder aussteifende 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 unter bestimmten Umständen baugenehmigungspflichtig.



Denkmalgeschütztes Haus in Eberswalde

Wärmedämmung

Die Güte des Wärmeschutzes der wärmeübertragenden Außenbauteile ist die mit Abstand wichtigste Größe für den Energieverbrauch eines Gebäudes. Wenn die erforderlichen Dämmwerte für die einzelnen Außenbauteile eingehalten werden, kann man davon ausgehen, eine dem Niedrigenergiehaus-Standard (NEH-Standard) entsprechende Energiekennzahl zu erreichen.

Außenwände sehr gut dämmen

Je nach Bauart sollten die Außenwände einen k-Wert von höchstens $0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$ aufweisen. Dieser Wert ist mit vielen bauaufsichtlich zugelassenen Konstruktionen realisierbar. Bei einem ständig genutzten Gebäude ist es ratsam, das Speichervermögen der Umhüllungskonstruktion im Auge zu behalten. Generell ist ein einschaliger Wandaufbau gegenüber einem mehrschaligen von Vorteil.



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 k-Wert von $0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$, der durch eine mittlere Dämmschichtdicke von 20 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 Folge wären 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, feuchtigkeitsbeladene Luft nach

Die Bauausführung

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.

Wärmeschutzverglasung für die Fenster

Die Wärmeschutzverglasung mit einem k-Wert von $1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ für das Glas ist bereits mit der Wärmeschutzverordnung von 1995 zum Standard geworden. Niedrigere Werte bei Zweischiebenglas sind vermehrt anzutreffen. Eine deutliche Verbesserung bis zu k-Werten von $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ 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.

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 tiefstehende Wintersonne wird durch großflächige, gut wärmegeämmte und zur Sonne orientierte

Die Bauausführung

Fensterflächen, aber auch durch Glasvorbauten (z. B. Wintergarten) oder durch die Verwendung spezieller lichtdurchlässiger Materialien (TWD -Transparente Wärmedämmung) genutzt. Der Bauherr oder der Architekt sollte 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 sollte auf eine konsequente Südorientierung des Wohnraumbereiches geachtet werden. 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 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-Wärmeverglasungen 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 fließendes Wasser stets eine niedrige Temperatur besitzt, wodurch gerade bei Brennwertgeräten und Solaranlagen hohe Wirkungsgrade erreicht werden.

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 der Haushalte. Als Faustformel rechnet man mit 1 bis 2 m² 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 im Haushalt genutzt werden kann oder als überschüssiger Strom an das Versorgungsnetz abgegeben wird.



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 von bis zu 1,30 m aufzusetzen. Die Mieten sollten möglichst im Schatten liegen. Sie sollten abgedeckt und so vor dem Austrocknen bewahrt werden.

Allgemein

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, Vertäfe-

lungen, Fußbodendielen, sind einer 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. Mit der Demontage, dem Verfestigen oder Beschichten von asbesthaltigen Materialien dürfen nur Firmen beauftragt werden, welche die erforderliche 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.

Brandenburgische Boden – Grundstücke für alle Fälle

Die Brandenburgische Boden GmbH ist eine Gesellschaft des Landes Brandenburg zur Verwaltung, Entwicklung und Verwertung eines umfangreichen Bestandes an Landesliegenschaften. Unser Angebot reicht von Wohnbaugrundstücken und Wohnbauten über Forsthäuser, Gewerbe- und Industrieflächen bis zu Forstflächen und Ausgleichsflächen für Investitionsmaßnahmen.

Im Landkreis Barnim können wir Ihnen viele interessante Liegenschaften anbieten, wie z.B.:

1. Wohnbaugrundstücke in der neuen Wohnsiedlung „Südent“, Eberswalde

Neuerschlossene, sofort bebaubare Parzellen in Stadtrandlage zur individuellen Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, Grundstücksgrößen zwischen 450 bis 1.500 m²
Ansprechpartnerin: Frau Kozuskewicz 0 33 77/3 88-160



2. Wohngebäude in der Sachtelebener Straße, Bernau

2-geschossiges Mehrfamilienhaus auf ca. 1.600m² großem Grundstück, Altbau

3. Wohnbaugrundstücke im Wohngebiet „Märkische Heide“, Eberswalde-Finow

Ortsüblich erschlossene Baugrundstücke (Lückenbebauung) am südwestlichen Stadtrand im Ortsteil Finow, Grundstücksgrößen von 504 bis 1.230 m² zur individuellen Bebauung



4. Gewerbegrundstücke in Eberswalde

Direkt an der B 167, ca. 9.000 m² Mischgebiet, ehem. „Stettiner Bahnhof“

5. Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet Flugplatz Werneuchen

Sofort verfügbare, erschlossene Gewerbeflächen von insgesamt 10 ha, B-Plangebiet, GRZ/GFZ 0,8/1,6 ,

200 m bis zur Bundesstraße B 158, ein Sonderlandeplatz liegt am Gewerbegebiet an

Ansprechpartnerin für die übrigen Objekte: Frau Kuschan 0 33 77 / 3 88-209



Darüber hinaus befinden sich noch weitere Liegenschaften im Landkreis Barnim aber auch in den anderen Teilen des Landes Brandenburg für unterschiedliche Nutzungen in unserem Angebot. Fragen Sie dazu unsere Ansprechpartnerin Frau Flöter 0 33 77/3 88-204 oder besuchen Sie uns im Internet unter www.bbg-immo.de.

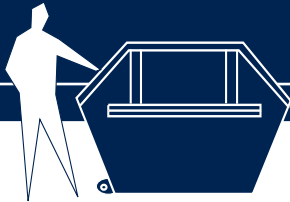
**BRANDENBURGISCHE BODEN**

Brandenburgische Boden Gesellschaft
für Grundstücksverwaltung und
-verwertung mbH
Hauptallee 116/6
15838 Wünsdorf-Waldstadt

Tel.: 0 33 77 / 3 88-204
Fax: 0 33 77 / 3 88-280
e-mail: vermarktung@bbg-immo.de
Internet: www.bbg-immo.de

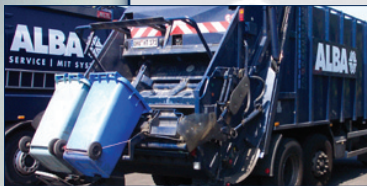
komplette **ENTSORGUNG**

aller Reststoffe vor Ort und überregional



Ob Klein- oder Großbaustelle, ob Abbruch- oder Aushubarbeiten, Entkernungen, Beräumungen, Asbestsanie- rung oder Baustellenreinigung: ALBA ist Ihr kompetenter Partner, wenn es um fachgerechte, sichere und preisgünstige Entsorgung geht. Rufen Sie uns an!

Ist der Bau erst abgeschlossen, erhalten Sie von uns Tonnen für alle Reststoffe, die tagtäglich anfallen. Regelmäßig oder auf Abruf sind wir zuverlässig zur Stelle, um die fortlaufende Entsorgung Ihres Abfalls zu gewährleisten. Darüber hinaus halten wir für alle anderen Gelegenheiten eine breite Behälterauswahl in vielen Größen bereit. Ob für Grünschnitt im Herbst oder Sperrmüll beim Frühjahrs- putz - wir haben die richtigen Container. Damit der Müll passend verpackt schnell entsorgt werden kann. Fragen Sie uns! Unsere Mitarbeiter/innen im Service-Center beraten Sie gern. Und bei Bedarf schauen wir auch bei Ihnen vorbei.



**Rund-Um-Service für
Privatkunden und Gewerbe.**

Leistungspalette

- Entsorgungsfachberatung
- Entsorgung
- Containerdienst
- Sammlung

- **flexibel**
- **pünktlich**
- **zuverlässig**

Auftragsannahme und Beratung unter:

0180 - 351 82 351*

Mo - Fr 6.00 - 19.00 Uhr

Sa 7.00 - 14.00 Uhr

Fax 0180 - 351 82 361*
Mail service@alba-online.de
Web www.alba-online.de



SERVICE | MIT SYSTEM

* Anrufe vom Festnetz T-Com kosten 9 Cent/Min.