Planen und Bauen in Mecklenburg-Strelitz

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Landkreisbewohner,

das Bauen wird als eines der Ur-Bedürfnisse des Menschen bezeichnet. Der Gedanke, eine schönere Heimstatt, beispielsweise für die Familie zu schaffen, hat immer Saison.

Viel tat sich daher in den Jahren nach 1990. Die Zahl der Eigenheime nahm rasant zu, Eigentumswohnungen entstanden und in den Mietwohnungsbau wurde investiert. Hinzu kam eine Vielzahl gewerblicher Vorhaben. Das Baugeschehen prägte weite Teile von Mecklenburg-Strelitz. Und so soll es nach Möglichkeit bleiben – das Bauen wird in unserer Heimat auch weiterhin ein Beschäftigungsfeld und Wirtschaftsfaktor sein. Diese Publikation gibt künftigen Bauherren Anregungen und Hinweise dazu.

Der Leitfaden macht darüber hinaus mit wichtigen Bauregularien vertraut und entstand in Zusammenarbeit mit dem Bauamt des Landkreises.
Er verweist auf Rechte und Pflichten des Bauherrn, gibt Tipps zur Planung, informiert über Antragswege und Fördermöglichkeiten.

Zu wünschen bleibt mir für Ihr Vorhaben, dass Sie Mut und Ausdauer nie verlassen mögen. Kurz gesagt: Viel Erfolg!

Ihr Elmar Schaubs
Mecklenburg-Strelitzer Landrat

Sehr geehrte Leserinnen und Leser!
Sie finden hier eine wertvolle Einkaufshilfe: einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet.
Alle diese Betriebe haben die Entstehung Ihrer Broschüre unterstützt.

Branche	Seite
Alternative Energiesysteme	2
Anwaltskanzlei	20
Architekt	10
Architekturbüro	10, 20
Baugrunduntersuchungen	18
Bauhandwerk	26
Bauklempnerei	2
Bauplanung	2
Bausachverständiger	18
Bauschuttverwertung	24
Baustatik	2
Baustoffprüflabor	18
Baustoffprüfungen	18
Bautenschutz	26
Bauträger	U2
Bauunternehmen	U2, 26
Bauunternehmung	26
Berufskleidung	24
Bühnenbau	26
Dachdecker	26
Deutsche Bank	24, U2
Elektroinstallation	2, 30
Elektrotechnik	30
Energieversorgung	U4
Fenster, Türen	26
Fensterbänke	30
Fliesen	U4
Fliesen, Ofenbau	2
Gerüstbau	26
Gutachten	18
Haustechnik	30
Hausverwaltung	20
Heizung	30
Heizung, Lüftung, Sanitär	2
Heizung, Sanitär	2, 24
Holz- und Bautenschutz	24
Holzbau	24
Immobilien	20
Industriebedarf	24
Ingenieurbüro	2, 10, 20
Ingenieurbüro, Tiefbau	10
Innenausbau	30
Kaminbau	26
Laboruntersuchungen	18
Massivhausbau	26
Planungsbüro	2, 10
Projektierung	18
Rechtsanwalt	20
Rolläden	26
Sachverständiger	10, 18
Sandgrube	24
Schädlingsbekämpfung	24
Schlüsseldienst	24
Schweißgerät und -bedarf	24
Sparkasse	U2
Stahl- und Maschinenbau	30
Straßen- und Tiefbau	26
Tischlerei	30
Treppen	30
Treppenbau	30
Trockenbau	30
Vermessungsbüro	18
Wach- und Sicherheitsunternehmen	24
Wintergärten	26
Zäune, Tore, Fenster	U4
Ziegelwerke	U4
Zimmerei	24
Zwinger, Pferdeboxen	U4

U = Umschlagseite

Leistungsstarke Partner beim Bauen

PLAN-BAU
PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR HOCH-, TIEF-, UND INGENIEURBAU MBH
Neustrelitz
Carl-Meier-Str. 31a
☎ 0 39 81 / 44 06 35
FAX 44 06 36

Dipl.-Ing. Jörg Kaulfuß
Geschäftsführer
NORDCAD
Bauplanung GmbH
Baustatik
Wohnungs- und Industriebau
Waldstraße 21
17348 Woldegk
Fon (0 39 63) 21 13 53 · Fax (0 39 63) 21 13 54
eMail: NORDCAD@T-Online.de
http://www. nordcadgmbh.de

Freiberuflicher Dipl.-Ing. (FH)
Jana Hauff
• Beratung • Planung
• Baubetreuung
Dorfstraße 22 · 17252 Zirtow
Tel./Fax: 03 98 32 / 2 07 96

Elektrohaus Schipner
Innungs- und Meisterbetrieb
• Installation + Fachgeschäft
• E.-Heizungsanlagen
• Fachbetrieb für Gebäudetechnik
Ihr Ansprechpartner für alternative Energiesysteme
17258 Feldberg · Fürstenberger Str. 31
Tel.: (03 98 31) 2 05 92 · Fax: (03 98 31) 2 00 35
elektroschipner@t-online.de
STIEBEL ELTRON
Vertragshändler und Service

FLEISCHHAUER/BENZIN
Fliesenleger + Ofenbau GmbH
Gerhard-Hauptmann-Str. 15
17235 Neustrelitz
Tel. 0 39 81 / 44 08 15
Auto-Tel. 01 71 / 6 44 08 43
Privat-Tel. 0 39 81/ 21 49 96

Hans-Jürgen Gruner
Bauklempnerei
Heizung/Lüftung
Sanitärinstallation
Tel.: 03 98 31 / 2 04 93
Fax: 03 98 31 / 2 04 19
Wootzenweg 9
17258 Fürstenhagen

E. BENZIN KG
Heizung Sanitär Klempnerei
E.BENZIN
Geschäftsführer
Salower Straße 41
17098 Friedland
Tel. (03 96 01) 2 30 22
Fax (03 96 01) 2 40 41
Funk 01 72 / 7 50 80 30

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Grußwort	1
1. Wegweiser durch das Bauamt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz	4
2. Grundlagen, die ein Bauherr kennen sollte	
2.1 Auswahl eines Grundstücks	7
2.2 Grundstückserwerb	7
2.3 Grundstückswerte	7
2.4 Erschließung	7
3. Das Bau- und Planungsrecht	
3.1 Bauplanungsrecht	9
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Bebauungsplan	9
3.4 Bauen in der Ortslage – unbeplanter Innenbereich	11
3.5 Bauen außerhalb einer Ortslage – Außenbereich	11
3.6 Bauordnungsrecht	11
4. Die Baugenehmigung	
4.1 Die Bauvoranfrage	12
4.2 Der Bauantrag	12

	Seite
5. Ebenso wichtig ...	
5.1 Naturschutz	19
5.2 Denkmalschutz	19
5.3 Dorferneuerung	22
6. Wer macht was?	
6.1 Architekt	25
6.2 Der Öffentlich bestellte Vermesser	25
6.3 Der Bauträger	27
6.4 Die Bank	28
6.5 Der Notar	28
6.6 Der Handwerker	28
7. Die Bauausführung	
7.1 Rechte und Pflichten des Bauherren	29
7.2 Biologisches Bauen	29
7.3 Ökologisches Bauen	29
7.4 Ökonomisches Bauen	31
8. Planen und Bauen von A bis Z	
Plan	16, 17
Branchenverzeichnis	2
Impressum	15

Sponholz (Sommer 2001)

1. Der richtige Weg durch das Bauamt des Landkreises Mecklenburg Strelitz

Die Hürden innerhalb einer Behörde zu nehmen, ist nicht immer leicht. Wer sich in den Zuständigkeiten auskennt, spart Zeit und Wege.

Die in Bauangelegenheiten beteiligten Fachbereiche der Kreisverwaltung werden Ihnen daher im Folgenden kurz vorgestellt und es wird Ihnen gesagt, an wen Sie sich in welchen Angelegenheiten wenden können.

Auf dem nebenstehenden Planausschnitt erkennen Sie den Standort der Kreisverwaltung. Sie finden uns in Neustrelitz in der Woldegker Chaussee 35 (vorübergehend Woldegker Chaussee 2).

Das Bauamt hat 44 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung sowie 25 Mitarbeiter in der Kreisstraßenmeisterei und ist für das gesamte Kreisgebiet zuständig.

Das Bauamt gliedert sich in vier Sachgebiete:
– SG Bauaufsicht
– SG Bauleitplanung
– SG Hoch- und Tiefbau
– SG Bauverwaltung

Sachgebiet Bauaufsicht

Das Sachgebiet Bauaufsicht nimmt die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahr, das bedeutet die Genehmigung von Baugesuchen.
Es hat darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass bauliche Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.
Das Sachgebiet berät Sie in allen Fragen des Bauordnungsrechts.

Das Sachgebiet ist zuständig für:
– Bauberatung für gestalterische Fragen
– Fragen zur bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Baumaßnahmen
– Bauvoranfragen
– Baugenehmigungen
– Rohbau-, Schlussabnahmen
– Prüfung der Statik von Baugesuchen
– Baulasten
– Abgeschlossenheitsbescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Welche Sachbearbeiterin oder welcher Sachbearbeiter für Sie zuständig ist, richtet sich nach der Gemeinde, in der das Bauvorhaben liegt oder dem Aufgabengebiet, das zutrifft.

Sachgebiet Bauleitplanung

Das Sachgebiet Bauleitplanung ist für die Einhaltung des Planungsrechtes, als Bestandteil des öffentlichen Baurechts, und den Denkmalschutz verantwortlich
Das Sachgebiet berät Sie in allen Fragen des Planungs- sowie Denkmalrechts.

Das Sachgebiet ist zuständig für:
– Fragen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Baumaßnahmen
– Denkmalrechtliche Genehmigungen
– Förderanträge im Rahmen des Denkmalschutzes
– Stellungnahmen zu Bauleitplanungen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und sonstige Satzungen)
– Genehmigungen von Bauleitplanungen

Welche Sachbearbeiterin oder welcher Sachbearbeiter für Sie zuständig ist, richtet sich ebenfalls nach der Gemeinde, in der die Baumaßnahme liegt.

Eingangsbereich und Haus I der Kreisverwaltung Mecklenburg-Strelitz. Im Herbst 2001 begannen die Arbeiten am benachbarten Haus II.

Sachgebiet Hoch- und Tiefbau

Das Sachgebiet Hoch- und Tiefbau hat die Aufgaben der Bewirtschaftung aller kreislichen Liegenschaften im Rahmen der Sanierung und Instandhaltung und Bauherrenaufgaben für kreiseigene Neubauten. Das Sachgebiet erfüllt auch die Aufgaben der unteren Straßenaufsichtsbehörde.

Das Sachgebiet ist zuständig für:
– den kreiseigenen Hochbau
– die Kreisstraßen
– den Winterdienst
– den ländlichen Wegebau (bautechnische Begleitung)

Sachgebiet Bauverwaltung

Dem Sachgebiet Bauverwaltung obliegen die Verwaltung der kreislichen Liegenschaften sowie die Verfahren zur Vergabe von Leistungen gemäß der Vergabeordnung des Landkreises. Eine nicht unwesentliche Rolle hat in diesem Sachgebiet die Förderung von Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung und der Wohnbauförderung.

Das Sachgebiet Bauverwaltung ist zuständig für
– Dorferneuerung
– Wohnungsbauförderung
– Fachaufsicht Wohngeld
– Verwaltung der Liegenschaften
– Baufachliche Prüfung und Kontrolle Zuwendungsbauten
– Vergaben VOB, VOL und VOF gemäß Vergabeordnung des Landkreises

In den zurückliegenden Jahren modernisierten die kommunalen Wohnungsgesellschaften einen großen Teil ihrer Immobilienbestände wie hier in Friedland.

Bauamt – Ansprechpartner

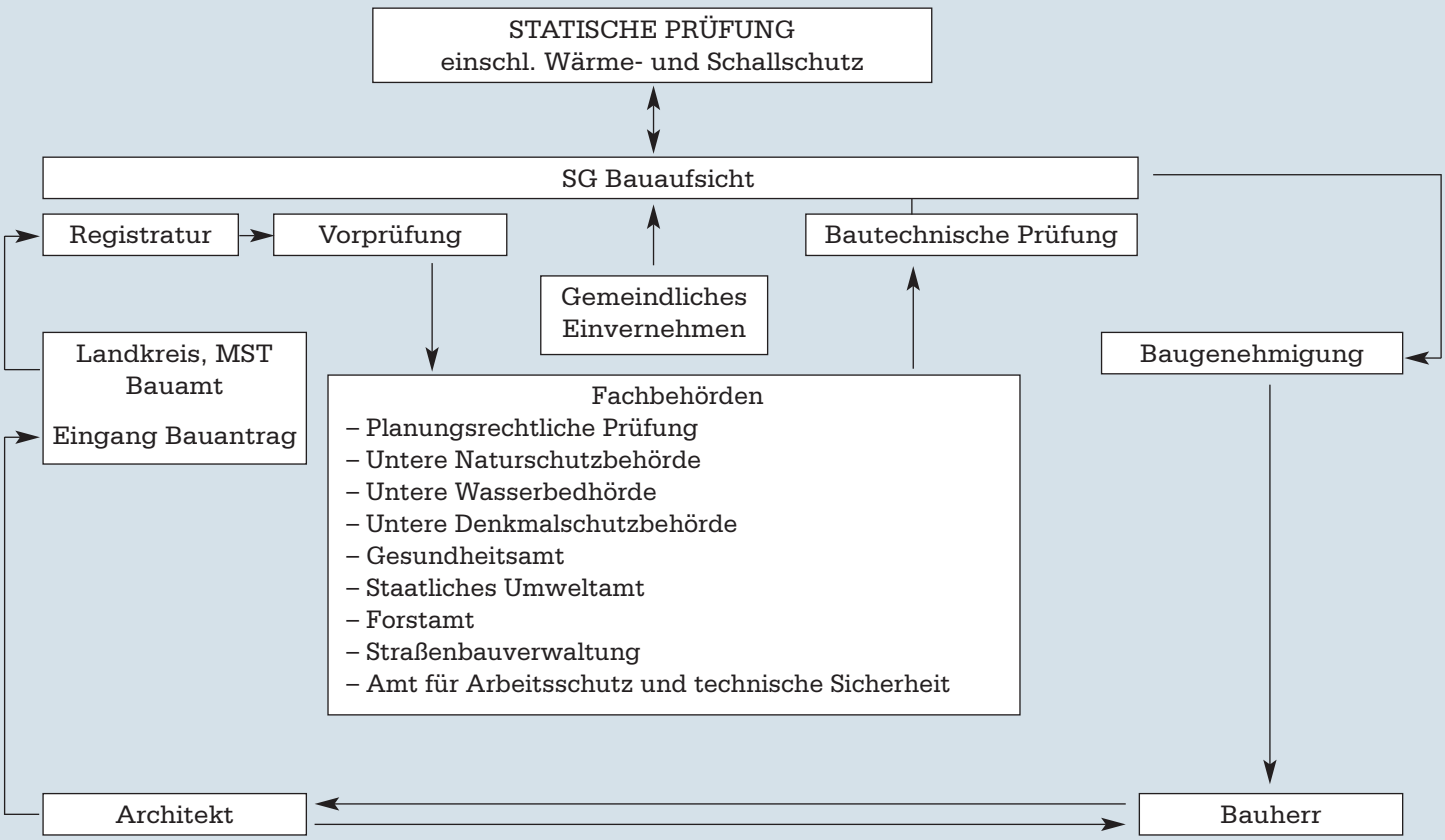
Ansprechpartner	Fon (0 39 81)	Fax (0 39 81)	Mail
Bauamt Renate Pfäffle-Thierling Amtsleiter	40 07-11	40 07-33	
Cordula Bunge, Sekretärin	40 07-0/10	40 07-33	cbunge@lra-mst.de
Sachgebiet Bauaufsicht Manfred Kindt Sachgebietsleiter	40 07-24	40 07-33	mkindt@lra-mst.de
Sachgebiet Bauleitplanung Ute Grauwinkel Sachgebietsleiterin	40 07-13	40 07-33	ugrauwinkel@lra-mst.de

Ansprechpartner	Fon (0 39 81)	Fax (0 39 81)	Mail
Sachgebiet Bauverwaltung, Förderung und Vergabe			
Hans-Jürgen Hagemann Sachgebietsleiter	40 07-19	40 07-33	
Sigrid Lindner Wohnbauförderung	40 07-20	40 07-33	slindner@lra-mst.de
Elke Ballschmieter untere Fachaufsicht Wohngeld	4 81-3 28	4 81-4 00	eballschmieter@lra-mst.de
Sybille Wensierski Dorferneuerung	40 07-21	40 07-33	swensierski@lra-mst.de
Marko Hoeckberg Dorferneuerung	40 07-21	40 07-33	mhoeckberg@lra-mst.de
Brunhilde Popp Dorferneuerung	40 07-22	40 07-33	bpopp@lra-mst.de
Sachgebiet Hochbau/Tiefbau			
Annette Siebert Sachgebietsleiterin	40 07-35	40 07-33	asiebert@lra-mst.de
Gunter Fladrich Kreisstraßen	40 07-14	40 07-33	

Das Bauamt ist vorübergehend an der Woldegker Chaussee 2 in der Kreisstadt Neustrelitz zu finden.
Die Postanschrift lautet: Bauamt Mecklenburg-Strelitz, Woldegker Chaussee 35, 17235 Neustrelitz

Übersicht zum Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens

Zur Verdeutlichung und Transparenz ist in der folgenden Grafik der Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens schematisch dargestellt ("normales Baugenehmigungsverfahren")



2.1 Auswahl eines Grundstücks

Grundstücksmarkt
Die Beschaffung eines geeigneten Grundstücks erfolgt normalerweise auf dem "freien" Markt über Zeitungsannoncen oder über Immobilienmakler. Anfragen bei Ihrer Gemeinde und gemeinnützigen Institutionen können ebenso zum Ziel führen. Eine weitere Möglichkeit besteht mit dem Blick in örtliche Bebauungspläne bei den Gemeindeverwaltungen. Vom Verkaufswillen der Grundstückseigentümer hängt dann Ihr Erfolg ab.

Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit
Grundstückskaufinteressenten sollten sich zunächst einmal bei der Genehmigungsbehörde (Landkreis Mecklenburg-Strelitz, Sachgebiet Bauleitplanung) erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden kann. Ein Grundstück ist bebaubar, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung gesichert ist oder
es zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Prüfliste für den Grundstückskauf

- Bebaubarkeit
  (Bebauungsplan einsehen,
  ggf. Bauberatung vereinbaren)
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Überbaubarkeit
- mögliche Bauweise
- mögliche Nutzungsart
- Wegerechte
- sonstige Nutzungsrechte Fremder

Fazit:
Ohne ausreichende benutzbare Erschließungsanlagen, die ein Grundstück an öffentliche Straßen anschließen, ist ein Grundstück nicht bebaubar.
Selbst wenn ein Grundstück baureif ist, wissen Sie damit in der Regel noch nicht, wie Sie tatsächlich bauen dürfen. Die Baugenehmigungsbehörde gibt zwar Auskünfte über die Bebauungsmöglichkeiten (z.B. Anzahl der Geschosse, Zulässigkeit von Dachausbauten, Plazierung von Garagen und Stellplätzen, Baugrenzen, innerhalb derer ein Bauwerk zu errichten ist) – aber erst eine Bauvoranfrage oder ein Bauantrag verschaffen Ihnen Klarheit darüber, was auf dem Grundstück im Detail machbar ist und was nicht.

2.2 Grundstückserwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen.
Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Erste Auskünfte erhalten Sie eventuell von der 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 z. B. eine Straße oder ein Gewerbegebiet geplant sind.
Günstig ist ein Bauplatz, auf dem das Haus möglichst windgeschützt liegt und nach der Sonne orientiert werden kann. Wohn- und Spielbereiche sollen nach Süden und Westen ausgerichtet sein. Erschließungsanlagen, wie Eingang und Treppe nach Norden.
Achten Sie ggf. auch darauf, ob Nachbargebäude oder hohe Bäume Schatten auf das Haus werfen.

2.3 Grundstückswerte

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, die beim Katasteramt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz eingerichtet ist. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise bringen. Dieser Wert stellt jedoch nicht unbedingt den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird. Oft kosten sogenannte Baulücken in attraktiver Lage erheblich mehr.

2.4 Erschließung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, so müssen diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigt werden. Die Höhe der Erschließungsbeiträge erfahren Sie in der Gemeinde, in der das jeweilige Grundstück liegt. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, so können dennoch Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen.
Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab. Konkrete Angaben finden Sie in den Erschließungssatzungen der Gemeinden.

Checkliste Grundstücks-/Hauskauf

Wichtig	Vorhanden	Nicht wichtig
Geschäfte		
Bushaltestelle		
Ärzte		
Öffentliche Verkehrsmittel		
Kurze Entfernung zum Arbeitsplatz		
Garten		
Grundstücksgröße		
Zentrale Lage		
Freizeitangebote		

Stargarder Ring im Wohngebiet Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße in Neustrelitz.

Das Bau- und Planungsrecht unterscheidet man nach dem bundeseinheitlichen Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht der Bundesländer. Das Bauplanungsrecht,
das im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung geregelt ist, beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.
Die Planungshoheit obliegt grundsätzlich den Gemeinden.

3.1 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht kennt zwei Stufen:
die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan dargestellt wird und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in den Bebauungsplänen niederschlägt.
Der Gemeinderat ist zuständig für die Verabschiedung des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 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.

3.3 Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan wird insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf.
Das Baugesetzbuch sieht eine Beteiligung der Bürger bei allen Planungen vor. Nach Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses wird der Bebauungsplanvorentwurf in der Regel im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung von Fachkräften erläutert. Vorgebrachte und zugeschickte Bedenken und Anregungen werden festgehalten und der Gemeindevertretung mitgeteilt. Parallel werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf gehört. Die Gemeindevertretung entscheidet anschließend wie weit Anregungen von Bürgern und Behörden den Bebauungsplanvorentwurf beeinflussen und beschließt dann den ggf. überarbeiteten Entwurf zur Auslegung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung besteht, wird einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Dies wird rechtzeitig vorher ortsüblich bekanntgegeben und mit dem Hinweis versehen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Die Gemeindevertretung prüft auf der Grundlage einer Vorlage der Verwaltung die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

Mit der Veröffentlichung wird der Bebauungsplan rechtskräftig; er ist für alle Behörden und Einzelpersonen bindend. Eine Einsichtnahme ist jederzeit in den Amtsverwaltungen der Gemeinden in den Städten und beim Landkreis möglich.
Für die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gilt grundsätzlich ebenfalls das hier dargelegte Verfahren.
Bebauungspläne können jedoch in einem vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder die Änderung für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind. Diese vereinfachte Änderung setzt jedoch die Beteiligung der betroffenen Bürger wie auch der berührten Träger öffentlicher Belange voraus. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Gemeinde Feldburger Seenlandschaft – Blick auf den Ortsteil Feldberg im Sommer 2001.

Sabine Reimann
Dipl. Ing. Architekt

Entwurf
Planung
Bauleitung
ökolog. Bauen

Ringstraße 30
17255 Wesenberg
Tel.: 03 98 32 / 2 10 56
Fax: 03 98 32 / 2 10 57
Mobil: 01 71 / 6 12 28 45
E-Mail: Sabine.Reimann@t-online.de

DIPL.-ING.
HELFRIED BLÜHDORN
Architekt BDA / VDA

Sachverständiger für die Wertermittlung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

e-mail: helfried.bluehdorn@t-online.de
www.bluehdorn.de

Strelitzer Straße 2-4
17235 Neustrelitz
Tel. (0 39 81) 20 66 11
Fax (0 39 81) 20 66 08

ISABELLA PEUKES
ARCHITEKTIN · DIPL.-ING.
VOR DEM MÜHLENTOR 7
17255 WESENBERG
039832 – 2 14 33

- Ökologisches Bauen
- Denkmalschutz
- Sanierung

zum Beispiel
Burg Wesenberg

Ingenieurbüro f. Baustatik
Dipl.-Ing. B. Wieselmann

- Bauplanung
- Baustatik

Lange Straße 11 · 17094 Burg Stargard · Tel./Fax (03 96 03) 2 30 22

Ingenieurbüro für Hochbauplanung
Dipl.-Ing. (FH) JÖRG FREYGANG
Bauingenieur

- Beratung
- Planung
- Betreuung

Hittenkofer Straße 23
17235 Neustrelitz
Tel./Fax (0 39 81) 44 74 74

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Christian Peters

Neubau Umbau Sanierung
Veranstaltungskonzeption

Adolf-Friedrich-Straße 35
17235 Neustrelitz
Tel.: 0 39 81 - 205 704
Fax: 0 39 81 - 205 705

Niemann, Schult & Partner GmbH
Beratende Ingenieure
Planungsbüro für Hoch- und Tiefbau

Architektur, Planung, Visualisierung, Beratung, Bauleitung, Gutachten, Statik
17235 Neustrelitz · Sassenstraße 9
Tel.: 03981 / 24 80 0 - Fax: 03981 / 24 80 27
Internet: www.nsp-plan.de - e-mail: post@nsp-plan.de

IGF
Ingenieurgemeinschaft
Feldberg GbR

Straßenbau
Abwassertechnik
Wasserwirtschaft
Sonderbauwerke

Fürstenberger Str. 1, OT Feldberg
17258 Feldberger Seenlandschaft
Tel. / Fax 03 98 31-2 03 57 / 2 03 46
E-mail: I.G.F@t-online.de

A & S-GmbH Neubrandenburg
architekten, stadtplaner, beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1, Postfach 11 29
17001 Neubrandenburg
Telefon: 03 95/58 10 20, Telefax: 03 95/5 81 02 15
ISDN: 03 95/5 66 68 77, Internet: www.as-neubrandenburg.de
eMail: architekt@as-neubrandenburg.de

Objektplanung für
– Gebäude
– Freianlagen
– Ingenieurbauwerke
– Verkehrsanlagen
Bauleitung
Planung für
– Stadtsanierung
– Dorferneuerung
Landschaftsplanung
Verkehrsplanung
Gutachten und
Wertermittlung

Bauvorbereitungs- & Planungsgesellschaft Neustrelitz mbH

Monika Rübner
Geschäftsführerin

Kranichstr. 10 · 17235 Neustrelitz
Telefon / Fax 0 39 81 / 45 49 28
www.bauvorbereitung-planungsgesellschaftmbh.de

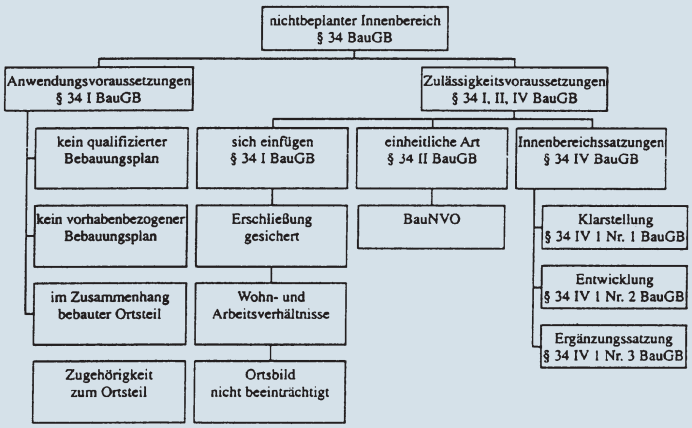
3.4 Bauen in der Ortslage – unbeplanter Innenbereich

Befindet sich ein Baugrundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch.
Die Bestimmung regelt, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach
– Art der baulichen Nutzung
– Maß der baulichen Nutzung
– der Bauweise
– und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung muss gesichert sein.

Diese Vorschrift enthält einige unbestimmte Rechtsbegriffe, die durch Rechtssprechungen der Gerichte ausgeformt sind. Hierzu gehören Begriffe wie

– Ortsteilqualität, Abgrenzung zur sogenannten Splittersiedlung im Außenbereich
– Bebauungszusammenhang, Abgrenzung zum planungsrechtlichen Begriff des Außenbereichs
– Nähere Umgebung, Bezugsrahmen, der für das Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen maßgeblich ist.

Der planungsrechtliche Prüfungsvorgang nach § 34 setzt im einzelnen Folgendes voraus bzw. hat folgendes Ablaufschema.



Die Kriterien nach denen der planungsrechtliche Prüfvorgang erfolgt, dürfen sich ausschließlich aus den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch ergeben, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Dies bedeutet bei näherer Betrachtungsweise auch, dass gestalterische Überlegungen bzw. Prüfungskriterien sich dem § 34 Baugesetzbuch entziehen. Das heißt, sie sind im allgemeinen unbeachtlich.

Die Regelung von gestalterischen Fragen obliegt den Gemeinden. Entsprechend der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern sind die Gemeinden berechtigt, entsprechende Satzungen zur Gestaltung zu erlassen.

3.5 Bauen außerhalb einer Ortslage – Außenbereich

Das Bauen im Außenbereich regelt der § 35 Baugesetzbuch.

Der Außenbereich ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieser Grundsatz kann nur unter bestimmten Voraussetzungen in folgenden Fällen durchbrochen werden:
– privilegierte Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen
– sogenannte standortprivilegierte Vorhaben, wie z.B. Einrichtungen, die zweckgebunden den Außenbereich benötigen
– sonstige nichtprivilegierte Vorhaben im Einzelfall
– teilprivilegierte Vorhaben, bei denen aufgrund von Besonderheiten bestimmte Belange überwunden werden können, wie z.B. bei Gebäuden die das Bild der Kulturlandschaft prägen.

Die Voraussetzung an eine Genehmigung knüpft daran, inwieweit öffentliche Belange berührt werden.

3.6 Bauordnungsrecht

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern regelt die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück und gilt für alle baulichen Anlagen, Einrichtungen und Baugrundstücke. Sie enthält grundsätzliche Anforderungen baukonstruktiver, baugestalterischer (Abstandsflächen etc.) Art an Bauwerken und Baustoffen. Außerdem regelt sie die Grundlage des Genehmigungsverfahrens sowie die Sicherheit und Ordnung des Bauvorganges.

Verstöße gegen das Baurecht
Diese liegen z.B. vor, wenn ohne die erforderliche Baugenehmigung oder abweichend vom genehmigten Plan bauliche Anlagen errichtet, verändert oder abgebrochen werden. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldstrafe bis zu 250.000 € geahndet werden. Mit Zahlung dieser Geldbuße wird der Bauherr jedoch nicht von den sonstigen Folgen seines Vergehens freigestellt. Kann aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen der Verstoß nicht durch nachträgliche Genehmigung sanktioniert werden, muß unter Umständen die Beseitigung der nicht genehmigten baulichen Anlage angeordnet werden.

Genehmigungspflicht
Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und unter gewissen Voraussetzungen der Abbruch baulicher Anlagen, sind genehmigungspflichtig.

Die Errichtung baulicher Anlagen ohne den erforderlichen "Freibrief" stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. Hinzu kommt das Risiko, dass eine nicht genehmigungsfähige, jedoch begonnene Baumaßnahme wieder rückgebaut werden muss.

Eine Bauberatung oder eine Bauvoranfrage an die Baugenehmigungsbehörde beseitigt bestehende Zweifel über die grundsätzliche Zulässigkeit einer Baumaßnahme. Diese gibt Ihnen ebenfalls Auskunft darüber, ob Ihr geplantes Vorhaben gegebenenfalls genehmigungsfrei ist oder einem vereinfachtem Baugenehmigungsverfahren unterliegt.

Planverfasser (sh. auch 6.1)
Zur Erstellung von Bauunterlagen (Bauplänen) und Unterzeichnung als Entwurfsverfasser müssen Architekten, Ingenieure oder andere Bauvorlageberechtigte herangezogen werden, die, die in der Landesbauordnung dargelegten Voraussetzungen erfüllen. Es empfiehlt sich für Bauherren dringend, sich die Planvorlageberechtigung des in Aussicht genommenen Architekten oder Ingenieurs nachweisen zu lassen.

4.1 Die Bauvoranfrage

Dem schriftlichen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind, zumindest:

– Lageplan, Maßstab 1 : 500 oder 1 : 1000
– Baubeschreibung
– Bauentwurfsskizzen

Diese Unterlagen müssen mindestens zweifach bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden. Die Beantragung eines Vorbescheides empfiehlt sich vor allem dann, wenn vor Erwerb eines Baugrundstücks im Grundsatz geklärt werden soll, ob das Grundstück auch wirklich den Vorstellungen entsprechend bebaut werden darf. Der Vorbescheid ist drei Jahre gültig.

Seniorenwohnanlage an der Woblitz in Wesenberg in der Rohbau-Phase (Sommer 2001).

4.2 Der Bauantrag

Verursacher bzw. der den Anstoß für das Baugenehmigungsverfahren gibt, ist der Bauherr.

Er beauftragt im allgemeinen einen bauvorlageberechtigten Architekten, der auf der Grundlage des Baurechts die Bauantragsunterlagen fertigt und zusammenstellt.

Grundlage für die notwendigen Unterlagen ist die Bauvorlagenverordnung;
im allgemeinen werden je nach Antragsgegenstand folgende Unterlagen dreifach benötigt:

– Antragsvordruck
– statistischer Erhebungsbogen
– amtlich aktuelle Flurkarte nicht älter als drei Monate
– Lageplan, bemaßt mit Grundstücksgrenzen
– Bauzeichnungen (Grundriß, Schnitt, Ansichten)
– Baubeschreibung
– Nachweis der Standsicherheit und andere bautechnische Nachweise
– Darstellung der Grundstücksentwässerung
– Beschreibung der Heizungsanlage
– Berechnung des bebauten Raumes
– Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
– Wärme- und Schallschutznachweis

Von der Vollständigkeit der Antragsunterlagen hängt auch die Bearbeitungszeit ab. Es gilt der Grundsatz, dass nur vollständige Anträge bearbeitet werden können. Auch für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gilt, dass Antragsunterlagen vollständig einzureichen sind.

Der Bauherr bzw. Architekt reicht die unterschriebenen kompletten Antragsunterlagen bei der unteren

Bauaufsichtsbehörde ein. Der Antrag wird hier registriert, d.h. er bekommt ein Aktenzeichen und wird der Vorprüfung vorgelegt.

Im Rahmen der Vorprüfung wird die Vollständigkeit der Antragsunterlagen, ausreichender Darstellungsgrad sowie die Bauvorlageberechtigung geprüft, weiterhin sichten die Fachbehörden den Antrag. Bei Unvollständigkeit der Unterlagen werden von hier die fehlenden Angaben nachgefordert und in jedem Fall eine Eingangsbestätigung abgeschickt.

Im Rahmen der ersten Prüfung sind die Fachbehörden zu hören, deren Belange durch das Vorhaben berührt werden. Diesen Service übernimmt die Bauaufsichtsbehörde für den Bauherren. So sind zum Beispiel bei Bauvorhaben:

– im Außenbereich bzw. Landschaftsschutzgebiet die untere Naturschutzbehörde
– in der Nähe von Landschafts- oder Bundesstraßen die Straßenbauverwaltung
– zur Errichtung von Gewerbebetrieben die Gewerbeaufsicht
– an Denkmalen bzw. in der Nähe von Denkmalen die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.

Die Stellungnahmen sind von der zuständigen Sachbearbeiterin oder dem Sachbearbeiter in der unteren Bauaufsichtsbehörde in dem Sinne auszuwerten, dass keine gegenläufigen Aussagen in den später zu fertigenden Bescheid aufgenommen werden.

Begründung hierfür ist, dass jede Fachbehörde die Stellungnahme nur auf ihre fachspezifischen Belange stützen kann. Auch ist darauf zu achten, dass bei besonders belastenden Auflagen einzelner Fachbehörden die jeweilige Rechtsgrundlage mit anzugeben ist.

In der nächsten Prüfungsphase findet im Sachgebiet Bauleitplanung des Bauamtes die sogenannte Standortprüfung bzw. Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit statt. Hier wird geprüft und entschieden, ob das Bauvorhaben städtebaulich zulässig ist. Dabei spielen die Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsordnung eine entscheidende Rolle; so ist zum Beispiel abzuklären, ob:

– die Festsetzungen eines Bebauungsplanes eingehalten werden oder
– das Bauvorhaben sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) befindet und es sich nach bestimmten Kriterien einfügt oder
– eine Außenbereichslage gegeben ist und damit die hierfür relevanten Bestimmungen abgeprüft werden müssen.

Die bautechnischen Nachweise, insbesondere der Standsicherheitsnachweis, sind je nach Art des Bauvorhabens zu prüfen; hierzu beauftragt die untere Bauaufsichtsbehörde einen Prüfingenieur.

Vor oder parallel zur Prüfung der bautechnischen Nachweise erfolgt die bauordnungsrechtliche Prüfung auf Grundlage der Landesbauordnung, der darauf aufbauenden Verordnungen und der allgemeine anerkannten Regeln der Technik. Die Bauantragsunterlagen werden dann mit dem Genehmigungsstempel, ggf. mit Grüneintragungen versehen, wenn das Vorhaben zulässig ist. Anschließend wird der Baugenehmigungsbescheid mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen gefertigt.

Die Baugenehmigung oder der Vorbescheid darf natürlich nur erteilt werden, wenn die Gemeinde zugestimmt hat. Hierbei unterscheidet man unterschiedliche Qualitäten der Zustimmung:

– Immer dann, wenn kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt oder von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes abgewichen werden soll, bedarf es einer Einvernehmensregelung der Gemeinde, d.h. notwendige Voraussetzung zur Genehmigungsfähigkeit ist u.a., dass die Gemeinde ihre Zustimmung zu dem Vorhaben erteilt.

– Zu Bauvorhaben innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bedarf es keiner Einvernehmensregelung, aber die Gemeinde muß in jedem Fall das Baugesuch gesehen und sich zu ihm geäußert haben.

Die Baugenehmigung kann nun in vierfacher Ausfertigung erteilt werden; jeweils geht ein Exemplar an den Bauherren, die Gemeinde, das Finanzamt und eine Ausfertigung verbleibt in der Bauaufsichtsbehörde.

Genehmigungsfreie Wohngebäude

Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen bedürfen nach § 64 BauO M-V keiner Baugenehmigung, wenn sich das Vorhaben in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet befindet, dass außerdem als Kleinsiedlungsgebiet, reines oder allgemeines Wohngebiet, Wochenendhaus- oder Ferienhausgebiet festgesetzt ist und wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Der Bauherr darf beginnen, wenn die o.a. Voraussetzungen erfüllt sind und eine Erklärung der Gemeinde vorliegt, dass die Erschließung gesichert ist.

Vor Baubeginn hat der Bauherr der unteren Bauaufsichtsbehörde die Bauabsicht mitzuteilen und eine Erklärung des Entwurfsverfassers sowie der Sachverständigen vorzulegen, dass die von Ihnen gefertigten Unterlagen den öffentlich rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Weiterhin ist der Baubehörde nach Fertigstellung der Nutzungsbeginn unverzüglich mitzuteilen und die Bauzeichnungen sind einzureichen.

Ausnahmen und Befreiungen

Das Baugesetzbuch ermöglicht der Genehmigungsbehörde im bauaufsichtlichen Verfahren zwei Sonderformen

– Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)
– Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

Ausnahmen und Befreiungen
§ 31 Abs. 1 BauGB beinhaltet die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern solche Ausnahmen ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen sind.
Von den zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß Abs. 2 befreit werden, wenn bestimmte gesetzlich geregelte Kriterien vorliegen. Bei einer Befreiung sind regelmäßig nachbarschützende Belange zu würdigen.

Vorgezogene Genehmigung während einer Planaufstellung:
Die Vorschrift des § 33 BauGB beinhaltet die Möglichkeit, sozusagen auf dem Vorweg vor der Rechtskraft eines Bebauungsplanes Genehmigungen zu erteilen. Hiermit hat der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung getragen, dass das Planaufstellungsverfahren ein relativ langwieriges ist und dem Bauherren somit eher ermöglicht werden kann, seine Bauwünsche zu realisieren.

Da der §33 BauGB nur positive Tatbestandsmerkmale beinhaltet, ist es auch nur möglich, ihn als Genehmigungsgrundlage heranzuziehen. Sofern die gesetzlich geregelten Voraussetzungen des
§ 33 BauGB nicht vorliegen, kann er aber nicht als Ablehnungsgrundlage herangezogen werden. Hier wäre die planungsrechtliche Grundkategorie heranzuziehen, die gleichwohl sich unter dem § 33 BauGB befindet; im allgemeinen ist dies § 34 bzw.
§ 35 BauGB.

Der § 33 BauGB kann deswegen nicht zu einer Ablehnung herangezogen werden, da die Bestimmungen bzw. Festsetzungen einer noch nicht rechtskräftigen Satzung nicht zur Beurteilung herangezogen werden können, denn das würde unserem rechtsstaatlichen Prinzip widersprechen.

Das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB)

Die Gemeinde ist stets im Baugenehmigungsgrundverfahren zu beteiligen. Hierbei gibt es unterschiedliche Formen der Beteiligung, wobei die stärkste, die des Einvernehmens im Sinne von § 36 BauGB darstellt. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben.

Danach wird im bauaufsichtlichen Verfahren bei Vorhaben nach dem § 31 (Ausnahmen und Befreiungen), § 33 (vorgezogene Planreife), § 34 (Innenbereich) und § 35 (Außenbereich) von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Beim rechtskräftigen Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ihre Planabsichten und damit das, was zulässig ist, schon in Form einer Satzung allgemeingültig geregelt hat.

Die Gründe für eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens dürfen sich nur an den inhaltlichen Bestimmungen der oben angeführten Paragraphen orientieren; davon abweichende oder bauordnungsrechtliche Kriterien hat die Gemeinde außer Acht zu lassen. Die Bauaufsichtsbehörde ist insofern an das gemeindliche Einvernehmen gebunden, als sie keine Genehmigung erteilen darf, wenn die Zustimmung der Gemeinde nicht vorliegt. Zunächst ist hierbei unerheblich, aus welchen Gründen das gemeindliche Einvernehmen versagt wurde.

Im Umkehrschluß bedeutet dies nicht, dass bei vorliegenden gemeindlichen Einvernehmen die Genehmigung zwingend erteilt werden muss, weil die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde getrennt voneinander die gesetzlichen Voraussetzungen prüfen müssen.

Für die Einvernehmensregelung der Gemeinde sind maximal zwei Monate eingeräumt. Nach Ablauf der Zweimonatsfrist gilt das gemeindliche Einvernehmen fiktiv als erteilt.

Bei der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen sind auch die Gemeindevertreter – sofern sie hierüber entscheiden – an eine bestimmte Sorgfaltspflicht gebunden. Sie haben sich dabei die für den jeweiligen Sachverhalt erforderlichen Kenntnisse anzueignen; sie können dazu den Rat von Fachleuten einholen. Sofern sie fehlerhaft über das gemeindliche Einvernehmen entscheiden, kommt dies einer Amtspflichtverletzung gleich und kann Amtshaftungsansprüche auslösen.

Neu geregelt wurde im Baugesetzbuch vom 01.01.1998 und der novellierten Landesbauordnung vom 17.04.1998, dass bei rechtswidrig versagten Einvernehmen der Gemeinde das fehlende gemeindliche Einvernehmen ersetzt werden kann.

Die Landesbauordnung bestimmt im § 71a, dass die Bauaufsichtsbehörde zuständig ist und in entsprechenden Fällen nach erneuter Anhörung der Gemeinde das fehlende Einvernehmen der Gemeinde ersetzt werden kann.

Mit dieser Regelung soll in entsprechenden Fällen eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden, damit eine Gemeinde durch widerrechtliche Verweigerung des Einvernehmens die Erteilung der Baugenehmigung nicht blockieren kann.

Dorfkirche Sponholz

Impressum

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft.
Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für ggf. 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.

Berechnungsbeispiel (ohne Gewähr):
Die in der Broschüre enthaltenen Berechnungs-/Zahlenbeispiele (o.ä.) beruhen auf Angaben Dritter. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernimmt der Verlag keine Haftung. Die Beispiele können eine fachkundige Beratung im jeweiligen, konkreten Einzelfall nicht ersetzen.

17221062 / 1. Auflage / 2002

Bildnachweis: Landkreis Mecklenburg-Strelitz, Aßmann, Enders, Krüger
Titelbild: Luftbildaufnahme von Alt Käbelich

In unserem Verlag erscheinen Produkte zu den Themen:
- Bürgerinformation
- Klinik- und Gesundheitsinformation
- Senioren und Soziales
- Dokumentationen
- Bildung und Forschung
- Bau und Handwerk
- Bio, Gastro, Freizeit

Infos auch im Internet:
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03
info@weka-info.de
www.weka-info.de

BAUTEN & UMWELT INSTITUT

FORSCHUNG MATERIALPRÜFUNG GUTACHTEN

Telefon 03 96 01 / 2 72-0 · Telefax 03 96 01 / 2 72-10

Bereiche:
Bauwerke
Baustoffe
Baugrund
Straßenbau
Erdbau
Umwelttechnik

Akkreditiertes Prüflaboratorium
Bauaufsichtliche Prüfstelle f. BÜV/Güteschutz
Anerkannte Prüfstelle gemäß RAP Stra
Prüfstelle W
DAP-PL-3364.00

Bauten & Umwelt Institut Dr. S. Buchheim, Hagedornstraße 34, 17098 Friedland/Meckl.

Fa. Baustoff / Technik

Prüfung · Forschung · Gutachten

Dozent Obering. **Heinz Lehmann**

Wertermittlung im Grundstücksverkehr
Beweissicherung
Projektierung und Statik

Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 12 a – 17235 Neustrelitz
Telefon (0 39 81) 20 45 38 – Fax 20 45 39

Erdbaulaboratorium Neubrandenburg GmbH
Marlene Schimmel

- Baugrunduntersuchungen, Labor
- Baugrundgutachten
- Altlastenuntersuchung
- Gründungsberatung
- Deponieüberwachung

Ihlenfelder Str. 109 · 17034 Neubrandenburg
Tel. (03 95) 4 51 42 60 · Fax (03 95) 4 51 44 22

BAUGRUNDLABOR
Dipl.-Ing. BUSSE + PARTNER GmbH
Beratende Ingenieure

- Baugrundgutachten
- Baugrunderkundung
- Erdstofflabor
- Grundbau
- Erdbau
- Umweltgeotechnik

Kranichstraße 15 · 17235 Neustrelitz
Telefon: (0 39 81) 45 52-0 · Telefax: (0 39 81) 44 44 80

Baustoffprüflabor Neustrelitz GbR

PRÜFEN • ÜBERWACHEN • SACHVERSTÄNDIGENTÄTIGKEIT

- BETON
- ZUSCHLAG
- CHEMIE
- ERD- UND STRASSENBAUSTOFFE
- UMWELT / ALTLASTEN

Kranichstraße 15 · 17235 Neustrelitz
Telefon (0 39 81) 44 44 76 · Fax (0 39 81) 44 21 99
Baustoffprueflabor-Neustrelitz@t-online.de

Vermessungsbüro

Hans-Georg Täger, Dipl.-Ing. (FH)
Lothar Walther, Dipl.-Ing. (FH)

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Mühlenstraße 8
17235 Neustrelitz
Tel. 0 39 81 / 20 45 33, Fax 0 39 81 / 20 45 34

DIPLOM-INGENIEUR HEIKO HOFFMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hoffmann u. Partner
Vermessungsbüro

Dipl. Ing. Heiko Hoffmann
Dipl. Ing. Florian Langer

17033 Neubrandenburg · Woldegker Straße 27
Telefon (03 95) 4 29 89-0 · Telefax (03 95) 4 29 89 19

5.1 Naturschutz

Neben dem Baurecht im engeren Sinne sind bei Bauvorhaben auch die sonstigen öffentlichen Belange zu berücksichtigen. Insbesondere ist die Eingriffsregelung des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg Vorpommern zu beachten.
Danach sind Bauvorhaben so zu planen und durchzuführen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden. Häufig lässt sich mit einem geringen Aufwand eine große positive Wirkung im Sinne des Naturschutzes erzielen, z.B. durch eine günstige Standortwahl des Gebäudes (außerhalb des Wurzelbereichs alter Bäume oder sonstiger erhaltenswerter Vegetation), die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Wege, Höfe und Stellplätze, die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück, zum Beispiel in Verbindung mit einem Gartenteich
Häufig sind jedoch nicht alle Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes vermeidbar. In diesem Fall ist der Verursacher – das sind Sie als Bauherr – entsprechend der Eingriffsregelung verpflichtet, das Baugrundstück, wenn es im Außenbereich i. S. § 35 BauGB liegt, so herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleibt.
Entsprechende Maßnahmen sowie evtl. vorhandenen Gehölzbestand sollten Sie zum Bauantrag darstellen und im Text erläutern.

Ortseingang Rödlin

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet dann im Rahmen der Baugenehmigung mit der Naturschutzbehörde, ob durch die von Ihnen erläuterten Maßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. welche Maßnahmen darüber hinaus durchzuführen sind.

In besonderen Fällen kann das Bauvorhaben einen so schwerwiegenden Eingriff darstellen, dass dieser nicht ausgleichbar ist. Sofern die Belange des Naturschutzes den mit dem Bauvorhaben verfolgten Zielen im Rang vorgehen, ist der Eingriff dann unzulässig, so dass die Baugenehmigung versagt werden muss. Es empfiehlt sich daher, zunächst eine einfache Bauvoranfrage zu stellen, wenn größere Konflikte zu erwarten sind, um so unnötige Planungskosten zu ersparen. Sofern für das Grundstück ein Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung vorliegt, wurden diese Fragen bereits bei der Planerstellung abgewogen. Es sind dann die Planangebote und sonstige Festsetzungen dieser Pläne zu beachten.

5.2 Denkmalschutz

Die Erhaltung von Denkmälern ist in unserer Zeit zu einer wichtigen Aufgabe geworden. Dabei geht es heute nicht mehr nur um einige historische Prunkbauten wie Kirchen und Schlösser, sondern ganz allgemein um Zeugnisse unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Stadt- und Ortsbereiche, um ganze Ensembles (Wohnquartiere, Straßenzüge, Plätze, Grünanlagen) und Dörfer, aber auch um Einzelbauten wie alte Bauernhäuser oder Fabrikanlagen aus frühindustriellen Epochen. Auch Einzelelemente wie ein Innungsschild, eine alte Tür oder auch nur ein Türbeschlag können erhaltenswert sein – allein als Erinnerung an die handwerklichen Leistungen unserer Vorfahren.
Unsere historischen Kulturgüter liefern aussagekräftige Belege für die Entwicklung von Stadt und Land. Sie bestimmen ihren Charakter, tragen zur Unverwechselbarkeit bei und leisten Orientierungshilfen. Sie wekken bei den Bürgern Erinnerungen und Vertrautheit – abgesehen davon, dass Sie dem Eigentümer die Chance eröffnen, ein ungewöhnliches Ambiente für sein Zuhause zu schaffen.
Trotzdem sind Hausbesitzer oft nicht sonderlich begeistert, wenn Sie erfahren, dass ihr Anwesen ein Baudenkmal ist. Verständlicherweise denken Sie zunächst an Auflagen und Einschränkungen, die ihnen bei baulichen Veränderungen im Weg stehen könnten. Haben Sie keine Angst! Besitzen Sie ein altes Bild oder Möbelstück, so erfreuen Sie sich daran, und es hat einen besonderen Wert für Sie. Warum soll dies mit Ihrem alten Haus anders sein? Auch hieran können Sie Freude finden, denn es ist etwas Besonderes. Mit Vergünstigungen hilft Ihnen der Staat dabei.
Bauliche Veränderungen an Baudenkmälern greifen fast zwangsläufig in die Substanz ein, vor allem dann, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet werden soll. Einschneidende Umbaumaßnahmen erfordern viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung. Hier müssen schon im Planungsstadium Architekt und Denkmalschützer zu Rate gezogen werden. Sind Bauteile wie zum Beispiel Fenster auszuwechseln, müssen sie auf Erhaltungswürdigkeit geprüft

Ihre private Haus-, Objektverwaltung

HGW

Unser Service umfasst:

Verwaltung von:
- Mehrfamilienhäusern
- Wohn- und Geschäftshäusern
- Wohneigentumsgemeinschaften (WEG)

Inhalte:
- Vermietung und Verpachtung von Wohnraum und gewerblichen Einheiten
- Objektbewirtschaftung, Instandhaltung
- Rechnungsbearbeitung, Abrechnungen

Haus-, Grundstücks- und Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH
Strelitzer Chaussee 262c
17235 Neustrelitz
Telefon: 0 39 81/4 21 02-0
Telefax: 0 39 81/4 21 02-9
Internet: www.hausverwaltung-neustrelitz.de
e-mail: hgw@hausverwaltung-neustrelitz.de

Amt Friedland Land

Feuerwehr Rowa

EFH in Woggersin

KER-PROJEKTSERVICE GmbH
Architektur- und Ingenieurbüro
Steinstraße 10a, 17036 Neubrandenburg
Tel. 03 95/7 78 17 91, Fax 03 95/7 78 10 56
Website: www.ker-projektservice.de
e-mail: info@ker-projektservice.de

Objekte im Kreis Mecklenburg-Strelitz

Woggersin: Kirche

Speicher

Bürogebäude KSU

Immobilien

Beratung - Vermittlung - Vertrieb -Verwaltung

Dipl.-Ing.-Oec. Dieter Franke

Glambecker Straße 5 ·17235 Neustrelitz
Telefon 0 39 81/20 60 37 · Telefax 0 39 81/20 60 38
Handy 0171/270 48 15

GIV Gütschow Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH

Strelitzer Str. 42, 17235 Neustrelitz
Telefon 0 39 81 / 23 98 30
Telefax 0 39 81 / 23 98 31
Funk 01 71 / 7 86 12 74

www.mediatel.de/guetschowimmobilienverwaltung

Ihr Full-Service-Partner in allen Immobilienfragen

Wir ersparen Ihnen: „Zeit und Nerven" und bieten Ihnen Professionalität als Partner in den Leistungsbereichen:

- Teil- und Vollverwaltung
- Neuvermietung
- Reparatur- und Modernisierungsabwicklung
- Betriebskostenabrechnung
- Mieterhöhung
- Versicherungsverhandlung

RENATE GRAU-SOBIECH

– RECHTSANWÄLTIN –

BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

MÖWENSTRASSE 8 · 17034 NEUBRANDENBURG
TELEFON (0395) 4 69 19 01 · FAX (0395) 4 22 63 03

ANWALTSKANZLEI
Biermann & Eickmann

Biermann, Renate
Fachanwältin für Familienrecht
Familienrecht und Recht nichtehelicher Lebensgemeinschaften

Eickmann, Ute
Strafrecht, Straßenverkehrsrecht, Erbrecht, Recht neue Länder

Beyer, Jens
Arbeitsrecht, Baurecht, Mietrecht, allgem. Vertragsrecht

17033 Neubrandenburg
Fritz-Reuter-Straße 2 **Telefon 03 95 / 56 03 70**

Komning · Hildebrandt

Rechtsanwälte

Komning · Hildebrandt
RECHTSANWÄLTE

Rechtsanwalt E. Komning
- TSP: BauR, FamilienR, StrafR
- ISP: WirtschaftsR, VerkehrsR

Rechtsanwalt J. Hildebrandt
- ISP: Arbeits- u. SozialR, VerwaltungsR, ErbR, MietR

Glambecker Straße 4 · 17235 Neustrelitz
Telefon 0 39 81 / 20 33 37 · Telefax 0 39 81 / 20 33 38
Internet: www.KH-Rechtsanwaelte.de · E-Mail: info@KH-Rechtsanwaelte.de

Rechtsanwaltsbüro U. Raddatz

Uwe Raddatz
Fachanwalt für Strafrecht
Tätigkeitsschwerpunkte:
Ehe- u. Familienrecht, Verkehrsrecht, Baurecht
Interessenschwerpunkte:
Jagdrecht, Arztrecht

Beate Thiem
Tätigkeitsschwerpunkte:
Miet- u. Pachtrecht, Arbeitsrecht, Erbrecht
Interessenschwerpunkte:
Reiserecht, Verwaltungsrecht

17235 Neustrelitz • Adolf-Friedrich-Str. 39 • ☎ 0 39 81/20 37 62 • Fax 20 37 51

Bürozeiten:
Mo., Mi., Do. 8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Di. 8.00–12.00 Uhr und 13.00–18.00 Uhr, Fr. 8.00–14.00 Uhr

oder nach den Erkenntnissen eines speziellen Befunds ersetzt werden.
Hier werden aber schon Bereiche, die die Ausführung bzw. den Umgang mit dem Baudenkmal betreffen, berührt. Darauf wird später noch konkret eingegangen.

Ein gelungenes Beispiel für eine Nutzung unter Beachtung denkmalschützerischer Aspekte stellt der ehemalige Mirower Eiskeller dar.

Ehemalige Infanterie- und Artilleriekaserne in der Strelitzer Straße der Kreisstadt Neustrelitz. Dieses Haus wurde im Jahr 2000 vollständig saniert und dient heute als Einkaufszentrum und Bürohaus.
Hier befindet sich auch die Kreisvolkshochschule Mecklenburg-Strelitz.

Detailansicht am heutigen Ensemble Husarenmarkt.

Behörden und Zuständigkeiten:
Zuerst ist für Sie ein Überblick bezüglich der in der Denkmalpflege tätigen Behörden zur Orientierung wichtig.
Die nachfolgend aufgezeigte Struktur von Denkmalpflege und Denkmalschutz in Mecklenburg-Vorpommern verdeutlicht dies sehr anschaulich.

Oberste Denkmalschutzbehörde = Kultusminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Untere Denkmalschutzbehörde = der Landrat des Landkreises Mecklenburg-Strelitz

Denkmalfachbehörde = Landesamt für Denkmalpflege und Landesamt für Bodendenkmalpflege

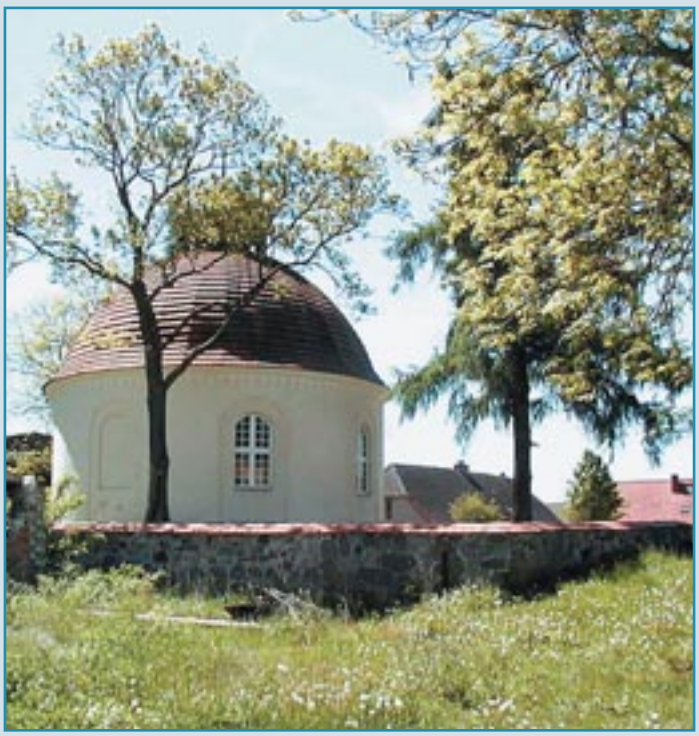
Ansprechpartner für Sie ist vorrangig die Untere Denkmalschutzbehörde(UDSchB) beim Landkreis. Da die UDSchB in der Regel die zuständige und verfahrensführende Behörde ist, kann diese Sie beraten und Ihnen den richtigen und für Sie günstigen Weg darlegen. Hier ist die denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen. Außerdem besteht die Möglichkeit, das Verzeichnis der Kulturdenkmale einzusehen.

Das Landesamt für Denkmalpflege und das Landesamt für Bodendenkmalpflege sind die Denkmalfachbehörden und insbesondere verantwortlich für
– die systematische Erfassung der Denkmale
– wissenschaftliche Untersuchung und Erforschung der Denkmale
– Anleitung und Betreuung von Konservierung und Restaurierung von Denkmalen und die fachliche Überwachung der Maßnahmen
– Wissenschaftliche Ausgrabungen, Bergung und Restaurierung von Bodendenkmalen Überwachung der Maßnahmen sowie Erfassung der beweglichen Bodendenkmale
– Allgemeine Vertretung der Interessen der Denkmalpflege bei Planungen und sonstigen Maßnahmen

Allgemeines:
Zur Verdeutlichung des Tätigkeitsfeldes Denkmalschutz/Denkmalpflege werden nun die Bereiche des Denkmalschutzes aufgezeigt. Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) gliedern sich in Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale und Denkmalbereiche. Unabhängig, um welchen Bereich es sich handelt, ist der Denkmalschutz grundsätzlich bemüht, so viel wie möglich von der originalen überbrachten Substanz zu erhalten und nur soviel wie nötig zu ersetzen. Die an der Denkmalpflege beteiligten Behörden versuchen, den nachfolgenden Generationen das Kulturgut in möglichst unveränderter, ursprünglicher Form zu hinterlassen. Ist dies – bedingt durch defekte Konstruktionen oder Bauteile – nicht mehr durchführbar, wird bei dem Ersatz auf ortsübliche historische

Baustoffe zurückgegriffen. Um dem Baudenkmaleigentümer keine Nachteile gegenüber dem "normalen" Hauseigentümer entstehen zu lassen, versuchen die verantwortlichen Behörden, den möglichen Mehraufwand durch Förderungen finanziell abzufedern.
Sie werden also von den Behörden nicht "im Regen stehen gelassen". Ganz im Gegenteil versuchen die Denkmalbehörden, mit Ihnen alle Möglichkeiten auszuschöpfen und Sie, soweit es nur irgend geht, zu unterstützen.

Verfahren:
Beispielhaft wird daher der optimale Verfahrensablauf der Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für Maßnahmen an einem Baudenkmal aufgezeigt:
Sie beauftragen einen Architekten mit der Ausarbeitung eines groben Konzepts.
Je nach Umfang der anstehenden Maßnahme kann es erforderlich sein, eine Bestandsaufnahme des Gebäudes zu erstellen. Auf dieser Grundlage können die neuen Planungen erfolgen.
Aufbauend auf diese Unterlagen führt die Untere Denkmalschutzbehörde unter Beteiligung Ihres Architekten und Ihnen eine Vorbesprechung vor Ort durch. Dabei wird die Sachlage diskutiert sowie das Vorhaben soweit abgestimmt, dass die endgültigen Unterlagen gefertigt werden können und das Genehmigungsverfahren reibungslos und zügig verläuft.
In der Regel wird bereits in der vorbereitenden Phase das jeweilige Landesamt einbezogen, da die untere Denkmalschutzbehörde nur im Einvernehmen mit dem fachlich zuständigen Landesamt die Genehmigung erteilen darf.



Rundkirche Dolgen (Sommer 2001)

Förderung:
Erhaltung und Instandsetzung eines Baudenkmals erfordern häufig erhebliche finanzielle Aufwendungen. Diese Belastungen für den privaten Eigentümer können durch direkte und indirekte Finanzierungshilfen wie Zuschüsse, Darlehen und Steuervergünstigungen gemindert werden.
Einzelheiten zu den Förderungen und Steuervergünstigungen erfragen Sie bitte bei dem für Sie zuständigem Finanzamt oder Ihrem Steuerberater bzw. der zuständigen Denkmalbehörde.

Wichtig:
Alle Finanzierungshilfen können nur in Anspruch genommen werden, wenn die Maßnahme rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und genehmigt worden ist. Bei Zuschüssen ist außerdem zu beachten, dass mit der Baumaßnahme in der Regel erst nach Erhalt der Bescheinigung über die Gewährung des Zuschusses begonnen werden darf.

5.3 Dorferneuerung

Was ist Dorferneuerung?

Ländliche Räume prägen den Charakter des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Ländliche Gemeinden, Dörfer und Kleinstädte sind Wohn- und Wirtschaftsumfeld der Bevölkerung.

Dorferneuerung ist ein spezielles Förderprogramm des Landwirtschaftsministeriums mit dem Ziel, die Entwicklungsmöglichkeiten des ländlichen Raumes zu stärken und seine Funktion zu erhalten.

Gesetzliche Grundlage der Dorferneuerung sind die Richtlinien für die Förderung der Dorferneuerung und der Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 17.01.2002 (Stand Redaktionsschluss).

Gegenstand der Förderung sind:

- Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung land- und forstwirtschaftlicher oder ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzter Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter einschließlich der Wohngebäude und den dazugehörenden Hof-, Garten- und Grünflächen.

- Maßnahmen, die geeignet sind, land- und forstwirtschaftliche Bausubstanz einschließlich Hofräume und Nebengebäude an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens anzupassen, vor Einwirkungen von außen zu schützen und/oder in das Ortsbild oder in die Landschaft einzubinden.

- Maßnahmen zur Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse; ausgenommen sind Aufwendungen in Neubau- und Gewerbegebieten

- Bau- und Erschließungsmaßnahmen einschließlich Gestaltung von Plätzen und Freiräumen sowie Ortsrandeingrünung zur Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters; ausgenommen sind Wasserversorgungs- und Kanalisationsarbeiten mit Nebenbauten in neuen oder geplanten Siedlungs- und Industriegebieten

- der Abbruch ehemaliger landwirtschaftlicher Bausubstanz

- die Dorferneuerungsplanung

- die Betreuung der Zuwendungsempfänger bei vorliegendem Betreuervertrag

- investive Maßnahmen land- und fortstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz insbesondere für Wohn-, Handels-, Gewerbe-, Dienstleistungs-, kulturelle, öffentliche oder gemeinschaftliche Zwecke. Die Maßnahmen müssen dazu dienen, Arbeitsplätze zu sichern, neue Arbeitsplätze zu schaffen oder Zusatzeinkommen zu erschließen.

Grundsätzlich erfolgt die Förderung nur, wenn die Gemeinde, in der sich das Objekt befindet, in das Dorferneuerungsprogramm des Landes aufgenommen wurde.

Holzendorf (Sommer 2001)

Unter welchen Voraussetzungen ist eine Förderung möglich ?

Maßnahmen der Dorferneuerung werden nur in Gemeinden oder Ortsteilen mit landwirtschaftlicher Siedlungsstruktur, in Weilern und landschaftsbestimmenden Gehöftgruppen und Einzelgehöften gefördert. Das bedeutet, das innerhalb von Stadtgebieten über Dorferneuerung keine Zuwendung gewährt werden kann.
Eine Aufgabe der Dorferneuerung besteht darin, die dörfliche Bausubstanz an die Bedingungen zeitgemäßen Wohnens anzupassen. Es werden nur solche Gebäude gefördert, die Land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder in der Vergangenheit genutzt wurden. Darin eingeschlossen sind die dazugehörigen Wohnhäuser. Insbesondere bei Gebäuden von vor 1945 und Siedlerhäusern aus der Bodenreform ist diese Voraussetzung erfüllt. Bei danach errichteten Gebäuden muss die beantragte Maßnahme sich in die vorhandene Bausubstanz einfügen und zur Aufwertung des Dorfbildes beitragen.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Dorferneuerung nur Baumaßnahmen, die die Außengestaltung des Gebäudes betreffen, förderfähig (z.B. Dach, Fassade, Fenster, Haustür, Einzäunung).

Zur Zeit wird für private Träger ein Zuschuss von bis zu 40 % der förderfähigen Kosten ausgereicht. Antragsteller ist der Eigentümer des Gebäudes.
Pro Objekt (Wohnhaus, Stall, Scheune) kann ein Höchstbetrag von 20.000 € als Zuschuss gewährt werden, dieser ist nicht rückzahlbar.
Bei der Umnutzung von landwirtschaftlicher Bausubstanz (für landwirtschaftliche Betriebe) kann ein Zuschuss bis zu einem Betrag von 100.000 € bewilligt werden.

Für öffentliche Träger werden Zuschüsse von bis zu 70 % der förderfähigen Kosten bewilligt. Abweichend davon wird der Abbruch von ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz mit bis zu 50 % der förderfähigen Kosten bezuschusst.
Den Gemeinden können insgesamt 750 € je Einwohner (max. 750.000 €) gewährt werden. Die Höchstgrenze wird bei Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm festgelegt.

Eine elementare Voraussetzung für die Gewährung der Fördermittel ist, dass mit den beantragten Maßnahmen vor Bewilligung nicht begonnen werden darf. Es darf auch kein Lieferungs- oder Leistungsvertrag abgeschlossen werden.

Da sich die o. a. Richtlinien ändern können, ist es sinnvoll, sich frühzeitig bei dem Fachbereich Dorferneuerung im Sachgebiet Bauverwaltung der Kreisverwaltung Mecklenburg-Strelitz beraten zu lassen.

Fachbetrieb für Schädlingsbekämpfung, Holz- und Bautenschutz

Udo Hosak

Mitglied des Schädlingsbekämpferverbandes Mecklenburg/Vorpommern
Mitglied des Holzschutzfachverbandes Norddeutschland e. V.

Bahnhofstraße 33
OT Feldberg
17258 Feldberger Seenlandschaft
Tel.: 03 98 31 / 2 04 12
Funk: 01 72 / 9 01 25 75
Fax: 03 98 31 / 2 20 58

Folgende Leistungen:
Schädlingsbekämpfung aller Art
Holz- und Bautenschutz
Desinfektion
Weißung
Vorratsschutz (Speicherentw.)

J. DRESCHER-Fachhandel

- Schweißtechnik
- Löt- u. Flammgeräte
- Technische Gase
- Arbeitsschutz
- Berufskleidung
- Gartentechnik
- Zaunanlagen
- Profiwerkzeuge

Kirschenallee 3 · 17235 Neustrelitz
Tel. (0 39 81) 44 31 11 · Fax (0 39 81) 44 50 69
Mobil (01 71) 1 72 51 71

A.K.S. Romoth
Erdstoff- u. Bauschuttverwertung · Sandgrube
17039 Warlin, an der B 197, Funk 0171-9900190

Abgabe von:
- Sanden und Füllboden
- Mineralgemische
- Beton- und Ziegelrecycling
- Natursteine

Annahme von:
- Erdstoff
- Bauschutt

Transporte von Schüttgütern

Büro: Liepser Weg 4 · 17237 Usadel · Tel. 03 98 24/2 04 05

Arbeitsschutzartikel
Berufs- u. Freizeitbekleidung
Sicherheitstechnik

Peter Kafka

Strelitzer Straße 30
17235 Neustrelitz
Tel./Fax (0 39 81) 44 15 19

Filiale:
Friedrich-Engels-Ring 8
17033 Neubrandenburg
Tel./Fax (03 95) 5 70 77 85

Wachdienst Neustrelitz GmbH

- Baustellenbewachung
- Nächtliche Bestreifung von Objekten
- Rund-um-die-Uhr-Bewachung

und vieles mehr

Ihre Sicherheit
Wachdienst Neustrelitz
Wilhelm-Stolte-Straße 86 – 90
17235 Neustrelitz
Tel./Fax 0 39 81/44 23 25
Funk 01 73/8 75 73 70

Holzbau
Ökologische
Dämmstoffe

17252 Zirtow-
Bahnhof

ZIMMEREI BALASAI
Tel.: 039833 / 21921 Fax 21912

Sicherheitstechnik Doreen Linke

- Briefkastenanlagen
- Schließanlagen
- Türöffnungen
- Schlüssel
- 24-Stunden-Notdienst

Notdienstnummer (0 39 81) 24 87 10
Bruchstraße 16 · 17235 Neustrelitz
Tel. (0 39 81) 2 48 70 · Fax 24 87 80

SANITÄR Heizung
BUSCHMANN

Buschmann
Haustechnik
GmbH & Co. KG
Telefon 0 39 81 / 44 28 84
und 01 71 / 6 42 22 78

Waldsiedlung 45
17235 Neustrelitz
Telefax 0 39 81 / 44 28 84

6.1 Der Architekt

Viele angehende Bauherren sind der Meinung, dass sie nur günstig und nach eigenen Vorstellungen bauen könnten, wenn sie möglichst viel selbst in die Hand nehmen. Das beginnt beim Bauantrag und reicht bis zur Endabnahme des fertigen Hauses. Bei der Fülle der Stationen, die ein Hausbau durchläuft, ist die Gefahr jedoch groß, dass der Bauherr schon vor dem ersten Spatenstich den Überblick verliert, ganz zu schweigen von Situationen, wenn es einmal hart auf hart kommen sollte. Um beim Hausbau möglichst sicher und reibungslos ans Ziel zu gelangen, ist ein umfangreiches Fachwissen auf dem Bausektor erforderlich. Der geeignete Partner für den Bauherrn ist deshalb der Architekt. Er berät den Bauherrn bereits beim Grundstückskauf und begleitet ihn fachkundig von Planungsbeginn bis zur Fertigstellung. Trotz des Honorars, das jeder Architekt für seine Leistungen gemäß der Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) verlangt, fährt der Bauherr mit einem Architekten unterm Strich meist günstiger, weil sich durch gezielte Planung und Vergabe der Bauleistungen erhebliche Baukosten sparen lassen. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist auch, dass der Architekt dem Bauherrn die Verantwortung für den Bau abnimmt und damit hilft, die ohnehin schon strapazierten Nerven des Bauherrn zu schonen.

Wie findet man den richtigen Architekten?

Der schnellste Weg führt immer über Bekannte oder über Bauobjekte in der näheren Umgebung, die Ihnen besonders zusagen. Eine andere Möglichkeit ist, Veröffentlichungen von Wettbewerbsergebnissen der Bausparkassen oder in Fachzeitschriften zu verfolgen. Oder man verabredet sich ganz unverbindlich mit einem ortsansässigen Architekten zu einem Gespräch und lässt sich dessen Arbeiten zeigen.

Schritte zur Zusammenarbeit

Bevor es zum Vertragsabschluss kommt, muss der Architekt erst einmal die Vorstellungen, Wünsche und Lebensgewohnheiten des Bauherrn kennen lernen sowie neben dem augenblicklichen Raumbedarf auch die zu erwartenden Entwicklungen und Veränderungen in der Zukunft sowie die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen. Andererseits soll sich der Bauherr darüber informieren, welche Beratungen und Leistungen der Architekt erbringen kann.

Der erste Schritt einer konkreten Zusammenarbeit ist getan, wenn der Architekt alle notwendigen Grundlagen ermittelt hat. Dazu gehört eine Begehung des Grundstücks, an die sich die Erkundung der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan, Baumbestand, Denkmalschutz, etc.) anschließt. In der nächsten Phase fertigt der Architekt die ersten Skizzen an. In ihnen werden die bisher geäußerten Wünsche des Bauherrn berücksichtigt sowie das Raumprogramm, die Erschließungsmöglichkeiten und die Einbindung in die Umgebung. Sobald sich die Partner auch Gedanken über Konstruktionen und Materialien sowie den Standard des Innenausbaus gemacht haben, kann der Architekt eine Kostenschätzung erstellen. Jetzt ist auch der Zeitpunkt für die schriftliche Fixierung des Architektenvertrags gekommen.

Planungsablauf

Ist der Bauherr mit dem Vorentwurf einverstanden, kann der Architekt in die Entwurfsplanung einsteigen, d.h. alle Pläne werden jetzt detailliert im Maßstab 1:100 ausgearbeitet. Die Pläne werden zusammen mit dem Bauantrag, der Baubeschreibung, dem amtlichen Lageplan, einem Baumbestandsplan, dem Freiflächengestaltungsplan und dem Entwässerungsplan der Baurechtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.
Wenn beim Behördenrundgang im Rahmen der Vorplanung keine größeren Problemen auftauchen, kann danach sofort mit der Ausführungsplanung begonnen werden. Damit werden alle späteren Bauschritte sowie die Ausstattung so konkretisiert, dass die Handwerker nach diesen Planungsunterlagen arbeiten können. Anhand der Ausführungsplanung können außerdem die Baumassen als wesentlicher Bestandteil der Leistungsbeschreibungen und Kostenangebote ermittelt werden. Die Leistungsverzeichnisse bieten die Vorraussetzung, vergleichbare Kostenangebote von einzelnen Firmen für die jeweiligen Gewerke zu erhalten. Danach vergibt der Bauherr in Übereinstimmung mit dem Architekten die einzelnen Arbeiten an Firmen seiner Wahl.

Sobald der Bauantrag genehmigt ist, kann mit dem Bauen begonnen werden.

Der Architekt hat einen Terminablaufplan erstellt und die Handwerker an Ort und Stelle eingewiesen. Er überwacht die Ausführung und fertigt bei der Bauabnahme ein Protokoll an, wobei eventuell noch vorhandene Mängel festgehalten und die Nachbesserungsfristen vereinbart werden. Parallel zum Baugeschehen sind Teil- und Schlussrechnungen zu prüfen, die Gewährleistungsfristen entsprechend den Abnahmen festzulegen und die Zahlungen durch den Auftraggeber zu veranlassen.

6.2 Der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI) sind Partner in Fragen des Vermessungswesens. Sie sind sogenannte beliehene Freiberufler. Das besondere: Der Staat hat ihnen hoheitliche Aufgaben übertragen. Das heißt, sie arbeiten privatrechtlich und haben gleichzeitig behördliche Funktionen. Sie führen zum Beispiel hoheitliche Vermessungen im Kataster durch

Dachdeckerarbeiten · Isolierungen · Fassaden

Dachdeckermeister H. Jürgen und Mathias

1897 gegr.

VOSS

Fax 2 03 66

Bahnhofstraße 3 · Mirow i. Meckl. 17252 · Tel. 2 05 30

FENSTER TÜREN ROLLÄDEN

Eigene Fertigung • Montage • Verkauf

DIETER SCHULZ

Kirschenallee 8
17235 Neustrelitz

Telefon 0 39 81 / 44 06 70
Fax 0 39 81 / 44 06 69

Dombrink

FENSTER · TÜREN · FASSADEN

• Wintergärten • Beschattungen • Tore

Beratung – Lieferung – Montage

Radelandweg 4-6 · 17235 Neustrelitz

Tel. (03981) 445330 · Fax (03981) 445378 · Funk: (0172) 3139562

Gerüstbau und Bauhandwerksbetrieb
Bernd Werdermann

GBW

Mühlenberg 4, 17235 Neustrelitz
www.werdermann.com
Tel.: 03981/447712 Fax: 03981/447327 e-mail: info@werdermann.com

Sundt & Co.

Bauunternehmung GmbH

... alle Handwerksleistungen
vom KELLER bis zum DACH

...seit über 10 Jahren!

17094 Burg Stargard Strelitzer Straße 10
Telefon 039603-206 50 o. 206 60 Fax 039603 - 2 06 61

Baukontor Lange GmbH

Bauunternehmung
Erstellung schlüsselfertiger Bauten
Natursteinpflasterarbeiten
Straßenbau
Außenanlagengestaltung
Kleinkläranlagen / Sammelgruben

Fürstenberger Straße 3
17258 Feldberg
Telefon 039831/2610
Telefax 039831/20967
www.baukontor-lange.de

Bauplanung + Bauträger • Hoch-, Tief- und Straßenbau

GETIFIX

Die Profis für Ihr Gebäude.

Bauwerksabdichtung
Kellerinstandsetzung
Betonsanierung
Industriebodenbeschichtung
Rissverpressung
Hausschwammsanierung

Untersuchungsberichte
Schadensanalysen
Sanierungskonzepte

Finanzierungen

R.K. Werterhaltung GmbH

Marner Straße 120
17094 Burg Stargard

Tel. 039603 / 22 900
Fax 039603 / 20 823

Werden Sie Ihr eigener
„HERR IM HAUS"

Haus Feldberg 125 W „Ecoline" bezugsfertig

• 125,5 m² WNF nach DIN 277 • Krüppelwalmdach od. Satteldach mit Dreiecksfenster inkl. • massive Bauweise inkl. Giebelwände • nichttragende Innenwände in Qualitätsständerwerk • Erdarbeiten/Bodenplatte inklusive • Brennwerttherme • 120 l Standspeicher • Zirkulationsleitung Warmwasser • verstärkte Dämmung nach neuer Wärmeschutzverordnung • Fußbodenheizung • wandhängendes WC im Bad • Dusche mit Duschabtrennung • Malerarbeiten • Teppichboden • Einbauküche • Bauleistungsversicherung inkl. • Gewährleistung 30 Jahre auf Planung/Statik • Gewährleistung 10 Jahre auf Maurer- und Betonarbeiten • Gewährleistung 5 Jahre auf alle übrigen Bauteile • Auch als Ausbauhaus/Eigenleistung nach Wunsch möglich

bezugsfertig 99.700,- €
(unter 195.000,- DM) inkl. MwSt.

Ihr Partner für individuelles Bauen:
Kanzlei K & K
Baumanagement und -beratungs GmbH
17258 Feldberg, Fürstenberger Str. 33
Tel.: 03 98 31/2 18 35
Fax: 03 98 31/2 18 36
Internet: www.kanzlei-kuk.de

Erfahrung & Zukunft im Handwerk

Gerüstbau
Ralf Werdermann
17235 Neustrelitz, Kranichstr.33

Unser Leistungsangebot:

• GERÜSTBAU aller Art
• BÜHNEN, ZELTE und PODIEN
für ALLE Anlässe

Tel.: 03981 / 44 38 30 · Fax 03981 / 44 38 31

Kaminbau & Handel

Paksi

über 30 Sorten individuell
gefertigter Kamine.
Große Ausstellung in Wustrow.

Dorfstraße 48 · 17255 Wustrow · Tel./Fax: 039828 20407

Paksi Bau u. Fassaden GmbH
Wustrow

Allgemeiner Hochbau
Verklinkerungen
Vollwärmeschutz
Eigenheim- / Wohnungsbau

Dorfstraße 48 · 17255 Wustrow
Telefon + Telefax 03 98 28 / 2 04 07

Bauen in Mecklenburg-Strelitz

und sind befugt Beurkundungen vorzunehmen sowie Bescheinigungen auszustellen.
Aufgrund der hohen Verantwortung, die das Amt des ÖbVI mit sich bringt, wird die Art der Aufgabenwahrnehmung in den Berufsordnungen definiert.
Die Tätigkeit als ÖbVI erfordert eine Zulassung, die nur erfolgt, wenn die Befähigung zum höheren bzw. gehobenen vermessungstechnischen Dienst vorliegt und über mehrere Jahre Erfahrungen in der Ausführung von Katastervermessungen erworben wurden.
Die überragende Bedeutung des Aufgabenfeldes im Eigentumssicherungssystem von Grund und Boden gebietet es, dass der ÖbVI einen Freien Beruf ausübt und seine Tätigkeit kein Gewerbe darstellt. Als selbständige Freiberufler haften die ÖbVI persönlich für ihre Arbeit und tragen Eigenverantwortung. Die öffentliche Bestellung garantiert freiberufliche Dienstleistung bei staatlicher Aufsicht. Die ÖbVI sind an die staatliche Vergütungsordnung und die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gebunden und unterliegen daher nur dem Leistungswettbewerb.

Der ÖbVI ist ein Organ des öffentlichen Vermessungswesens. Er ist auf Grund des Vermessungsgesetzes und der Berufsordnung in dem jeweiligen Bundesland dazu berufen,

1. an bestimmten Aufgaben der Landesvermessung mitzuwirken und
2. ist neben den Behörden berechtigt, Katastervermessungen auszuführen und
3. Tatbestände, die durch vermessungstechnische Ermittlungen an Grund und Boden festgestellt werden, mit öffentlichem Glauben zu beurkunden.

Daneben ist der ÖbVI selbstverständlich auch im gesamten Bereich der Ingenieurvermessung tätig.

Insgesamt läßt sich das vielfältige Aufgabenspektrum wie folgt zusammenfassen:

Katastervermessungen
- Teilungsvermessungen
  Bildung neuer Eigentumsgrenzen aufgrund von Verträgen
  Übertragung von Bebauungsplänen in die Örtlichkeit
  Festlegung der Grenzen im Umlegungsverfahren
- Grenzfeststellungen
  Ermittlungen der rechtsmäßigen und geometrisch richtigen Lage von Grenzpunkten aus historischen Messergebnissen und Abmarkung
  Neuvermarkung verlorener Grenzzeichen
- Gebäudeeinmessungen
- Vermessungen langgestreckter Anlagen
  z.B. Straßenschlussvermessungen

Ingenieurvermessungen
- Erstellung von Lage- und Höhenplänen, z.B. als Planungsunterlage für Architekten und Bauherren
- Absteckung von Bauwerken
- Erstellung von Bestandsplänen, z.B. für Versorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser und Abwasser

Grafische Datenverarbeitung
- Digitalisieren von Katasterkarten
- Erfassung, Auswertung und Führung von Fachkatastern z.B. Kanalkataster, Deponiekataster, Baumkataster etc.

Planung
- Anfertigung von Planungsunterlagen für die Aufstellung von Bebauungsplänen auf der Grundlage des Katasternachweises
- Bearbeitung von Straßen- und Erschließungsplanungen, Wasserlaufregulierungen, Rohrleitungsplanungen, Grundstücks- und Grunddienstbarkeitsverträge
- Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen für Kommunen und Kreise

Bewertung
- Erstellung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke
- Mitarbeit in den Fachausschüssen der Kreise, Städte und Gemeinden nach dem BauGB
- Gutachterliche Tätigkeit in Grenz- und Bauprozessen und grundstücksrechtlichen Belastung

Bodenordnung
- Mitarbeit bei Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz
- Mitarbeit bei der Baulandumlegung nach dem BauG

6.3 Der Bauträger

Man kann sich sein Haus auch von einem Bauträger erstellen lassen. Dieser verkauft vielfach Haus und Grundstück einschließlich Architekten- und Ingenieurleistungen "im Paket". Da Bauträger meist mehrere Häuser auf einmal bauen, erhalten diese günstige Konditionen und könnten damit oft billiger bauen als ein einzelner Bauherr. Deshalb ist die Vereinbarung eines Festpreises für das schlüsselfertige Haus für viele Bauwillige interessant. Diesen Vorteilen stehen zuweilen geringere Einflussmöglichkeiten des Käufers auf die Gestaltung, den Grundriss und andere Eigenschaften des Hauses gegenüber.
Ein hoher Vorproduktionsanteil und sehr kurze Bauzeiten unterstützen eine günstige Finanzierung. Der Leistungsumfang reicht auch beim Fertighaus vom klassischen Ausbauhaus bis zum schlüsselfertigen Eigenheim. Ein Fertighaus ist ebenso wie andere Bau-

formen als staatlich förderfähiges Niedrigenergiehaus erstellbar.

6.4 Die Bank

Abzüglich ihres Eigenkapitals und der Eigenleistungen, die Sie einbringen können, benötigen Sie für die Finanzierung Ihrer Immobilie Fremdkapital. Entweder Sie verfügen über zuteilungsreife Bausparverträge in entsprechender Höhe oder Sie nehmen einen Kredit bei einer Bank auf.

6.5 Der Notar

Der Kaufvertrag wird vom Notar ausgearbeitet. Er klärt den Käufer über die Eintragungen im Grundbuch auf und prüft die Eigentumsverhältnisse. Dies sind beispielsweise Belastungen der Immobilie durch eine Grundschuld oder Rechte Dritter wie Geh- und Fahrrechte oder Vorkaufsrechte. Der Notar erläutert Käufer und Verkäufer den Kaufvertrag. Erst wenn der Käufer die Auflassungsvormerkung erhalten hat, wird der Kaufpreis fällig. Die Auflassungsvormerkung ist ein Sicherungstitel für den Käufer und eine Art Reservierung. Nach termingerechter Zahlung kann der Käufer die Umschreibung auf sich verlangen. Rechtlich ist das Eigentum erst mit dem Eintrag ins Grundbuch übertragen.

Den zweckmäßigen Einsatz von Mitteln des Dorferneuerungsprogrammes zeigt sich auch in Ballwitz – Landessieger 2001 beim Wettbewerb "Unser Dorf soll schöner werden – Unser Dorf hat Zukunft".

6.6 Der Handwerker

Bei der Beauftragung von Bauleistungen kann man die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) dem Vertrag zugrunde legen. Die VOB dient als Basis für die Ausgestaltung von Bauverträgen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Sie sichert eine gerechte Abwägung der beiderseitigen Interessen zu. Wird einem Vertrag über Bauleistungen nicht die VOB zugrunde gelegt, so gilt das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Zu beachten ist u.a. auch das AGB-Gesetz, in dem Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen normiert sind.
Über Details wird Sie ihr Architekt oder Bauträger informieren.

Schwarzarbeit

Wer Bauarbeiten von Schwarzarbeitern durchführen lässt, kann grundsätzlich keinerlei Ansprüche auf Gewährleistung stellen. Eventuell bestehende Verträge werden wegen Gesetzesverstoß nichtig. Erleidet ein Schwarzarbeiter einen Arbeitsunfall, so ist der Auftraggeber allein verpflichtet, für die Arzt- und Krankenhauskosten aufzukommen.
Um jedes unnötige Risiko bei der Auftragsvergabe zu vermeiden, sollte sich der Bauherr in Zweifelsfällen die Handwerkskarte zeigen lassen oder bei der zuständigen Handwerkskammer nach der Eintragung in die Handwerksrolle fragen.
Außerdem handelt es sich hier um eine strafbare Handlung.

7.1 Rechte und Pflichten des Bauherrn

Bei der Ausführung des Bauvorhabens übernimmt der Bauherr verschiedene Verpflichtungen. Jedem Bescheid sind Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte oder Hinweise beigefügt, die vom Bauherrn beachtet werden müssen. Der Beginn, die Unterbrechung, die Rohbaufertigstellung und die abschließende Fertigstellung ist der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz jeweils vorher mitzuteilen. Der Baugenehmigung sind jeweils entsprechende und vorbereitete Formulare beigefügt.
Sofern öffentliche Straßenflächen für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, ist hierfür eine Sondererlaubnis erforderlich, die im Falle

a) einer Bundes- bzw. Landesstraße das Straßenbauamt Neustrelitz erteilt und
b) bei einer Kreisstraße vom Sachgebiet Tiefbau des Landkreises Mecklenburg-Strelitz
c) bei einer Gemeindestraßen von den zuständigen Ordnungsämtern der Gemeinde oder Stadt einzuholen ist.

Soll eine Absperrung errichtet werden, muss hierfür eine Sondererlaubnis beim Ordnungsamt, Sachgebiet Öffentliche Ordnung eingeholt werden.

7.2 Biologisch Bauen

Der Trend zu gesünderem Bauen ist unverkennbar. Die Gesundheitsgefährdung durch Baumaterialien und Bauweisen ist in den letzten Jahren stark diskutiert worden. Hier konnten immer häufiger Wirkungen nachgewiesen werden, die das Wohlbefinden der Bewohner deutlich beeinträchtigt oder gar gesundheitsschädlich sind. Das verstärkte Interesse der Öffentlichkeit gilt heute vor allem drei Gruppen von Baustoffen:
Schweb- und Faserstoffe aus bestimmten Materialien (Asbestfasern oder künstliche Mineralfasern)
Chemische Substanzen in Baustoffen (z.B. Formaldehyd in Spanplatten, Dämmstoffen, Belägen, Tapeten; PCP und Lindan in Holzschutzmitteln; Lösungsmittel in Farben, Lacken, Klebern, etc.)
Strahlenexposition aus Baustoffen, z.B. Radon und seine Folgeprodukte.
Gesundheitliche Beeinträchtigungen konnten sich vor allem deshalb einstellen, weil zum einen lange Zeit die Wirkungszusammenhänge mancher gefährlicher Stoffe nicht bekannt waren und zum anderen gerade im Hobby- und Heimwerkerbereich bei der Anwendung und Verarbeitung von Baustoffen manche Regeln nicht beachtet wurden, die dem “Profi” vertraut sind. Beim biologischen Bauen wird diese Linie weiter verfolgt, indem man sich verstärkt wieder den altbewährten Materialien wie z.B. Ziegel, Holz, Naturstein, Kalk, etc., zuwendet.

Bauen mit Naturstoffen
Dies gilt sowohl für den Rohbau, bei dem die Mauern wieder aus Ziegelsteinen gebaut und die Dächer mit Ziegelplatten gedeckt werden, als auch für den Innenausbau, bei dem Holzverkleidungen und Bodenbeläge aus Holz, Wolle, Keramik oder Linoleum verwendet werden.

Sehenswerte Hofansicht in Neustrelitz.

7.3 Ökologisch Bauen

Wer ökologisch bauen will, sollte sich mit folgenden Kriterien vertraut machen:
Die Hauptwohnrichtung sollte nach Süden, Südosten oder Südwesten orientiert sein, um direkte solare Wärmegewinne zu ermöglichen.
Der Baukörper sollte kompakt, ohne Vor- und Rücksprünge, ohne Erker, Dachgauben oder Widerkehre geplant werden. Einfache, schlichte Gebäude sind energetisch günstig.
Die Außenhaut des Gebäudes soll möglichst gering gehalten werden.
Energetisch ist eine zweigeschossige Bauweise mit einem Kaltdach zweckmäßig.
Die Konstruktion sollte so gewählt werden, dass eine Niedrig- oder Niedrigstenergie-Gebäudehülle gebaut wird. Dies kann mit einem gemauerten Gebäude mit Außendämmung genauso wie mit einer Holzständerkonstruktion mit dazwischenliegender Dämmung erreicht werden. Holz ist dann sinnvoll, wenn es aus heimischen Wäldern stammt. Als Dämmstoffe im Sinne von Naturdämmstoffen eignen sich Wolle, Flachs, Baumwolle, Schilfrohr, Holzweichfaserplatten, Hobelspandämmung, Zellulose u.v.m.. Die Trennwände sollten mit schweren Materialien gebaut werden. Das Zusammenwirken einer hochgedämmten Außenwand und einer schweren Innenwand (z.B. Lehmvollsteine oder Kalksandsteine) ergibt ein ausgeglichenes Wohnklima. Das gute Wohnklima erhöht sich dadurch, dass die verwendeten Ausbaumaterialien naturbelassen eingebaut werden. Wenige miteinander harmonierende Materialien natürlich verwendet, entsprechen dem Grundsatz des ökologischen Bauens.

Trockenbau Innenausbau

Frank Jordan
Ideen aus
HOLZ·METALL·KUNSTSTOFF·GLAS·GIPS

Kranichstraße 8 · 17235 Neustrelitz
Tel. 03981 / 44 34 07 · Fax: 03981/44 53 64

SWB
Neustrelitz GmbH

Entwurf, Konstruktion, Herstellung, Lieferung und Montage von Komplettausrüstungen des Stahlwasserbaus
• Wehre, Schleusen
• Treppen und Metallbau

Stahlwasserbau
Neustrelitz GmbH
Zierker Str. 54 a · 17235 Neustrelitz
Telefon: 0 39 81/2 75-0 · Fax 0 39 81/20 54 39

Rogge

GRABMAL und BAU aus Naturstein

• Fensterbänke für innen und außen
• Treppen und Bodenbeläge
freitragende Treppen
• Küchenarbeitsplatten
• Waschtischplatten
(alles aus eigener Produktion)

Öffnungszeiten: Mo.-Fr. 9.00–18.00 Uhr, Sa. 9.00–12.00 Uhr und nach Vereinbarung

Steinmetzmeister Odo Borwig & Sohn GbR
Friedhofsweg 1 • 16798 Fürstenberg • Tel. 03 30 93/3 78 44 • Fax 3 21 66

Tischlerei und Treppenbau H.-J. Dau-Schmidt
Siegfried-Marcus-Straße 13 · 17192 Waren (Müritz)
Telefon 0 39 91/66 34 80 · Fax 0 39 91/66 34 89

Fenster, Türen
und Treppenbau
in vielen Varianten
Formen und Farben.

JRE
24 Stunden Notdienst
JÖRG RIßMANN ENERGIETECHNIK
Elektro – Feuerung – Regelung – Hausmeisterdienst
> Öl- und Gasfeuerungsanlagen
> Elektroinstallation
> Regelungstechnik
> Pumpentechnik
> Gebäudeservice
> Wartung aller Anlagen
> Brennereinstellung
> Kesselreinigung
> Abgasmessungen

Goldenbaumer Straße 33
17237 Carpin

Telefon/Telefax:
03 98 21/4 00 27

Funktelefon:
01 71/4 85 08 25

SCHRÖDER
ELEKTRO TECHNIK

Am Heizkraftwerk 19
17235 Neustrelitz
Tel.: 0 39 81/45 97-0
Fax: 0 39 81/45 97 99
Funk: 01 71/4 32 38 60

Gerd Schröder

E-Mail: info@schroeder-elektro-technik.de
Internet: www.schroeder-elektro-technik.de

ELEKTRO
RÖWER®

Einkaufen, bei uns, rund umd
die Uhr, über 100 000 Artikel
www.elektro-roewer.de

Wir sind Ihr Ansprechpartner für RWA- und Fensteröffneranlagen aller Velux-Erzeugnisse

Inh. Jörg Vatter
Wiesenweg 9
17258 Feldberg
Tel. 03 98 31/2 03 61
Fax 03 98 31/2 18 29
J.Vatter@elektro-roewer.de

Elektroanlagen
Sat - Antennenanlagen
Telefon - Sprechanlagen
Einbruch - Brandmeldeanlagen
RWA - Fensteröffneranlagen

AUGENBLICK...
WERBUNG SCHAFFT DEN
DURCHBLICK!

Wärmedämmung und Speicherung
Zur konsequenten Umsetzung der Baubiologie gehört der Umweltschutz. Zu den wirksamsten Maßnahmen zählen hier eine verstärkte Wärmedämmung und eine energiesparende Hausheizung. Der Einbau dichter Isolierglasfenster, eine optimale Wärmedämmung der Außenhülle, und der Einsatz sogenannter alternativer Techniken helfen den Energieeinsatz und die Schadstoffbelastung zu reduzieren. Wer Sonnenkollektoren montieren lässt, die das Warmwasser in der wärmeren Jahreszeit ausschließlich mit Hilfe der Sonnenwärme bereitstellen, beweist, dass er den Umweltschutz ernst und dafür vorübergehend auch Mehrkosten in Kauf nimmt.

Energiesparen
Derzeit werden in einem Einfamilienhaus 80 % des Gesamtenergiebedarfs für die Heizung benötigt. Sparmaßnahmen in diesem Bereich sind daher besonders effektiv. Hauptursache der schlechten Energieausbeute und damit einer erhöhten Umweltbelastung ist der geringe Wirkungsgrad veralteter Heizkessel. Erhebliche Wärmemengen verlassen das Haus ungenutzt über den Schornstein.
Diese Abgasverluste können durch moderne Heizkessel beträchtlich verringert werden. Damit mindern sich auch Schadstoffe wie Schwefeldioxyd. Die Kohlenstoffdioxydproduktion ist Hauptverursacher des Treibhauseffektes! Nicht zuletzt spart eine umweltfreundliche Feuerungsanlage unmittelbar auch Öl oder Gas und damit Geld.
Jeder Anlagenbesitzer kann sich anhand der Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers selbst ein Bild über den Zustand seiner Anlage machen. Im Messprotokoll muss beispielsweise immer die Rußzahl angegeben sein.

Ökologisch zu bauen kann vielfältige Gesichter entwickeln. Oft zählen ökonomische Maßstäbe. Bei dieser Ansicht dominiert der Baustoff Holz. Im Vorjahr konnten diese Gästehäuser auf dem Gelände der "Kachelofenfabrik" in Neustrelitz ihrer Bestimmung übergeben werden

In der Vergangenheit hat man die Heizung aus Sicherheitsgründen gern eine Nummer zu groß gewählt, damit es auch im kältesten Winter noch ausreichend warm würde. Dieses "darf es ein bisschen mehr sein?" ist für den Heizungsbauer heute keine Frage mehr. Es muss die richtige Heizung sein, berechnet nach dem tatsächlichen Wärmebedarf der jeweiligen Wohnung.
Für Hausbesitzer, die ihre Heizung modernisieren wollen, empfiehlt es sich, bei Verbraucherverbänden, Energieberatern kommunaler Versorgungsunternehmen oder beim Installateur Informationen über die derzeit günstigste Heizungs- und Warmwassertechnik einzuholen.

7.4 Ökonomisch Bauen

Der Mehrzahl aller Bauherren bietet sich nur einmal im Leben die Chance, ein Haus zu bauen. Um so mehr möchten sie möglichst alle Wünsche und Erwartungen mit dem neuen Heim verwirklichen. Die ersten vorsichtigen Kostenschätzungen bringen dann aber meist schon eine Ernüchterung: Soll der Bau kostengünstig bleiben, muss man von so mancher liebgewonnenen Idee Abschied nehmen.
Die Kunst des Bauens besteht letztlich darin, mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand ein Optimum an Bau- und Wohnqualität zu erreichen. Die beste Erfolgsgarantie dafür ist eine umsichtige Planung. Nur der Fachmann, z.B. ein Architekt, kann sich einen sicheren Überblick über die zu erwartenden Ausgaben verschaffen und feststellen, wo noch Einsparungen möglich sind. Klare Absprachen vor Baubeginn vermeiden zudem Änderungswünsche während der Bauphase und damit unnötige Zusatzkosten. Die Frage, wie man am preiswertesten bauen kann, hängt sehr von den individuellen Ansprüchen des Bauherrn ab. Dennoch lassen sich einige Richtlinien aufstellen, von denen die Preisgestaltung wesentlich beeinflusst wird:
So einfach bauen wie möglich! Die Form des Hauses sollte möglichst kompakt sein. Das hilft nicht nur Baumaterial, sondern später auch Betriebs- und Unterhaltungskosten sparen. "Einfache" Bauformen müssen nicht monoton und uniform wirken, mit einem guten Entwurf lässt sich auch hier eine anspruchsvolle Gestaltung erreichen.
Am Rohbau nicht sparen! Faustregel: Die Grundsubstanz soll viele Generationen überdauern. Zu knapp dimensionierte und in der Praxis wenig erprobte Bauweisen und Materialien sollten unbedingt vermieden werden. Ein Beispiel: Die Außenmauern einige Zentimeter dicker als die Sparversion zu planen, wirkt sich auf die Endkosten kaum merklich aus, verringert aber die späteren Energie- und Instandsetzungskosten deutlich. Was für das Mauerwerk gilt, betrifft auch die Geschossdecken und das Dach.
Grundrisse dem tatsächlichen Bedarf anpassen! Zu großzügig bemessene Räume verschlingen Baugelder

und Heizkosten. Ein Wohnzimmer beispielsweise, das vielleicht nur am Wochenende richtig genutzt wird, muss nicht unbedingt 60 Quadratmeter groß sein.
Beim Innenausbau übertriebenen Luxus vermeiden! Exklusive Wasserhähne, Badewannen, Bodenbeläge, Schalter, etc. kosten ein Vielfaches von einfacheren Standardausstattungen. Es besteht immer noch die Möglichkeit, später bei verbesserter Haushaltslage "nachzurüsten".
Grundstücksfläche optimal ausnutzen! Vielleicht hat auf dem Grundstück ein zweites Haus Platz? Beim gemeinsamen Bauen lassen sich von der Planung und Erschließung bis zur Bauausführung erhebliche Kosten sparen, ebenso bei größeren Mengenabnahmen von Baustoffen. Verdichtete Bauweisen sind zudem energetisch günstiger als freistehende Einfamilienhäuser.

Manche Bauherren setzen ihren Sparstift zuallererst beim Keller an. Mit dem Wegfall des Kellers müssen aber Nebenflächen wie Heizzentrale, Waschküche, Lager- und Hobbyraum anderweitig im Gebäude untergebracht werden – zumeist in bester Bauausführung und bei Erweiterung der Gebäudegrundfläche. Ein Keller dagegen beansprucht keine zusätzliche Grundfläche und kann auch in einfachster Bauausführung hergestellt werden. Nebenräume im Keller unterzubringen kann also eine preislich interessante Alternative sein. Ausnahmen wären eine schwierige Hanglage oder ein hoher Grundwasserspiegel. Solche Voraussetzungen erfordern hohe Kosten für Sonderbaumaßnahmen. Denken Sie daran, dass Sie im nachhinein keinen Keller mehr bauen können.

Abschreibung
Für die Abschreibung Ihrer vermieteten Immobilie können Sie bestimmte Beträge von der Steuer absetzen (Absetzung für Abnutzung = AfA).
Die Abschreibung wird durch entsprechende AfA-Tabellen steuerlich festgesetzt.

Auflassungsvormerkung
Die Auflassungsvormerkung wird notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen. Sie stellt eine Anspruchssicherung des Käufers an den Verkäufer dar und wird relativ rasch eingetragen.

Baudarlehen
Das Baudarlehen von einer Bank oder Bausparkasse wird über eine Hypothek abgesichert. Für ein Baudarlehen werden günstigere Zinssätze geboten als beispielsweise für einen Privat- oder Dispokredit.

Beleihungsgrenze
Die Obergrenze, mit der eine Immobilie beliehen werden kann.

Bereitstellungszinsen
Wird ein vereinbarter Kredit vom Kreditnehmer nicht innerhalb der vereinbarten Frist in Anspruch genommen, berechnet die Bank Bereitstellungszinsen für die zur Verfügung gehaltene Kreditsumme.

Disagio
Zinsvorauszahlung, die den Nominalzinssatz verringert. Das Disagio ist die Differenz zwischen Kreditsumme und tatsächlich ausbezahltem Betrag.

Effektivzins
Der Zinssatz für einen Kredit inklusive Gebühren, Disagio und sonstigen Kosten der Bank.

Festzins
Vertragliche Vereinbarung zwischen Kreditnehmer und Bank über einen festen Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum.

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

Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Geschossflächenzahl bestimmt, wie viel Geschossfläche gebaut werden darf. GFZ 0,4 heißt zum Beispiel, dass auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmeter bis zu 400 Quadratmeter Geschossfläche gebaut werden darf. Dies gilt auch für mehrstöckige Gebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Zahl gibt an, wie viel Fläche eines Grundstücks maximal überbaut werden darf. Eine GRZ 0,3 zeigt an, dass auf einem Grundstück mit 1.000 Quadratmetern höchstens 300 Quadratmeter überbaut werden dürfen.

Grundbuch
Es enthält Informationen zu jedem Grundstück und wird beim Grundbuchamt geführt. Rechte, Lasten, Pflichten, Quadratmeter des Grundstücks und Informationen über die darauf befindlichen Gebäude sind die wichtigsten Informationen, die ein Grundbuch enthält.

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

HOAI Honoraranordnung für Architekten und Ingenieure
Ein Regelwerk, welches das Honorar für den Architekten festlegt. Sie ist gestaffelt in fünf Honorarzonen, wobei die Zone 1 sehr geringe Planungsanforderungen, die Zone 5 sehr hohe Planungsanforderungen enthält.

Hypothekendarlehen
Ein Kredit, welcher von Hypothekenbanken für eine Immobilienfinanzierung gegeben wird. Ein Hypothekendarlehen wird über eine Grundschuld abgesichert. Das bedeutet, dass bei Zahlungsunfähigkeit die Immobilie als Sicherheit dient.

Nebenkosten
Bei der Immobilie sind dies z.B. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten.

Nominalzins
Der Zinssatz, der abzüglich Disagiozinsverrechnung, Kosten und Gebühren der Bank jährlich vom Kreditnehmer bezogen auf die gesamte Kreditsumme bezahlt wird.

Verkehrswert
Der Verkaufspreis, der unter Berücksichtigung von allen Umständen und Besonderheiten der Immobilie am Tag der Ermittlung zu erzielen wäre.

Zwischenfinanzierung
Kurzfristiger Kredit bis zur Auszahlung von Fremdmitteln mit günstigen Konditionen und längerer Laufzeit. Meist werden Zwischenfinanzierungen benötigt, um die Zeit bis zur Auszahlung von Bauspardarlehen zu überbrücken.

Wienerberger
Die Rohbau-Systematiker.

■ Ton in Ton. Rohbau mit System.

POROTON
ZIEGELSYSTEME

TERCA
VERBLENDER

KAMTEC
KAMINSYSTEME

www.wienerberger.de

FLIESEN FACHBETRIEB

Verlegung & Verkauf

Bernd Gervelis

Kranichstr. 16 · 17235 Neustrelitz · Tel./Fax (0 39 81) 44 06 22

Die Fliesenausstellung in Neustrelitz auf 250 m²!

Ständige Ausstellung

auch von Pferdeboxen, Toren, Türen und Fenstern.

Zier-, Werk- und Industriezäune

Hundezwinger

BERATUNG LIEFERUNG MONTAGE

ZAUN & ZWINGER ®

Quastenberg 46a 17094 Burg Stargard
Telefon 03 96 03 – 2 08 09
Telefax 03 96 03 – 2 20 78
Internet:
www.zaun-und-zwinger.de

GKM

Steht im Norden

Mecklenburg-Vorpommern ist in vieler Hinsicht etwas Besonderes. Schließlich haben wir unsere berühmten Seen, unsere einmalige Küste und unseren eigenen Stromversorger: e.dis Energie Nord AG, Langewahler Straße 60, 15517 Fürstenwalde/Spree, Hotline (01 80) 12 13 14 0, Internet www.e-dis.de

Liegt nahe

e.dis

Die große Energie des Ostens.

Bauen in Mecklenburg-Strelitz

OT Feldberg, Neuhofer Straße 3
17258 Feldberger Seenlandschaft
Fon: 03 98 31 / 20 283 Fax: 03 98 31 / 20 155

Ihre maßgeschneiderte Baufinanzierung.

Welche Pläne Sie auch haben, wir unterstützen Sie bei Ihrem Vorhaben:
• Bauen • Kaufen • Renovieren • Modernisieren
• Aus- und Umbau • Umfinanzierungen
Mit individueller Beratung und ausgezeichneten Produkten helfen wir Ihnen, Ihre Ziele zu erreichen.
Rufen Sie uns an: Tel. 03981/2381-0 oder besuchen Sie uns in unserer Filiale, Neustrelitz, Strelitzer-Straße 2-4

Für alle, die noch etwas vorhaben.

Deutsche Bank 24

Ob es um die Vermittlung oder Finanzierung von Immobilien, Bausparen oder Versicherungen geht – Wir vom ImmobilienCenter-Team beraten Sie gern.

SPARKASSE MECKLENBURG-STRELITZ
Für alle, die hier zu Hause sind.

ImmobilienCenter
Strelitzer Straße 42, 17235 Neustrelitz
Telefon (0 39 81) 2 74-2 74
www.spk-mecklenburg-strelitz.de